Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Wohnhaus mit Stadtteilparken

Bauleitplanplan der Wohnbauflächenintitiative

Bebauungsplan Nr. 1247, 1. Änderung, Velberstraße

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Stadtbezirk: Linden – Limmer, **Stadtteil:** Linden Nord

Geltungsbereich:

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst das Grundstück cVelberstraße 4 (Gemarkung Linden, Flur 1 Flurstück 38/15).

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche dar**.** Die Planungsziele sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Das Grundstück Velberstraße 4 mit einer Grundstücksgröße von ca. 950m² wird zurzeit als unbefestigter Parkplatz genutzt. Die umgebende Blockrandbebauung ist mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden bebaut. Es gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1247 vom 19.01.2000. Er setzt für das Grundstück Velberstraße 4 „Stadtteilparkhaus“ und für die Nachbargrundstücke besonderes Wohngebiet fest. Mit der Festsetzung „Stadtteilparkhaus“ sollten die durch den Umbau der Limmerstraße im öffentlichen Raum verloren gegangenen Stellplätze kompensiert werden.

Die Pläne zur Ansiedlung eines Stadtteilparkhauses sind trotz langjähriger, wiederholter Bemühungen gescheitert. Neues Planungsziel ist es deshalb, auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit zusätzlichen Stellplätzen für den Stadtteil zu errichten. Die Änderung des Bebauungsplan Nr. 1247 ist erforderlich, um dafür ein entsprechendes Baurecht zu schaffen.

Der Änderungsbereich bezieht sich nur auf das Grundstück Velberstraße 4.

2. Städtebauliches- und landschaftsplanerisches Konzept:

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Wohnhauses mit zusätzlichen Stellplätzen für den Stadtteil vor, damit die derzeitigen ebenerdigen Stellplätze kompensiert werden. Die Stellplätze für den Stadtteil sollen in einer Tiefgarage, die auf dem gesamten Grundstück zulässig sein soll, verwirklicht werden. Im Erdgeschoss des Wohngebäudes sind wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen denkbar.

Die Höhe des Wohnhauses soll sich an der bestehenden Nachbarbebauung orientieren. Mittels einer Baulinie soll gesichert werden, dass sich die Bebauung straßenseitig an die Nachbarbebauung anschließt. Es sollen maximal fünf Vollgeschosse zulässig sein, die aber die bauliche Höhe der Nachbarbebauung nicht überschreiten dürfen. Auch die Tiefe der Bebauung soll sich an der bestehenden Bebauung (max. 13m) orientieren. Um eine

Schließung der Baulücke sicherzustellen, soll wie im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan, geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

Unterhalb des gesamten Grundstücks soll eine Tiefgarage zulässig sein, damit die Forderungen an zusätzliche Stellplätze für den Stadtteil erfüllt werden kann. Die zukünftige Stellplatzzahl soll etwa den vorhandenen ebenerdigen Stellplätzen entsprechen (ca. 40 - 45). Die Tiefgarage soll über den nicht überbauten Bereichen begrünt werden, damit die Wohnnutzung einen entsprechenden Freibereich erhält.

3. Erschließung und Verkehr:

Die Erschließung ist über die Velberstraße gesichert. Eine erhebliche Zunahme des Kfz-Verkehres und damit eine nachteilige Beeinflussung des bestehenden Wohngebietes sind nicht zu erwarten, da die Fläche bereits heute als Parkplatz genutzt wird.

In der nahegelegenen Limmerstraße besteht Anschluss an die Stadtbahnlinie und den überregionalen Busverkehr.

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Velberstraße.

4. Umweltbelange- Ersteinschätzung

4.1 Lärmschutz

Die derzeit bestehenden Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Durch das Einhausen der Stellplätze ist eine Verbesserung der Lärmsituation zu erwarten.

4.2 Natur und Landschaft / Artenschutz

Der Planbereich ist heute nahezu vollständig, bis auf einen kleinen Gehölzbestand nicht erhaltenswerter Qualität am Rande, versiegelt. Die Baumschutzsatzung wird für die zu fällenden Bäume entsprechend berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der bereits heute bestehenden Baurechte und Nutzungen und der geplanten Begrünung der Tiefgarage liegt kein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Hinweise auf geschützte Tiere und Pflanzen gibt es bisher nicht. Dies wird im weiteren Verfahren überprüft.

4.3 Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde 1996 eine historische Recherche durchgeführt. Das Grundstück Velberstraße 4 wurde in der Vergangenheit als Tankstelle genutzt. Untersuchungen 1997 ergaben eine oberflächennahe Verunreinigung und im tieferen Untergrund zwischen 3-4m Tiefe durch Heizöl/Diesel, auch bei der Überprüfung des Grundwassers wurden Verunreinigungen festgestellt. 1997 wurden Vorschläge für Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen ausgearbeitet, die sich auf die Umnutzung des Grundstücks als Stellplatzanlage bezogen. Bei der Schaffung einer Tiefgarage ist davon auszugehen, dass der Altlastenfall saniert und eine Wohnnutzung ermöglicht wird. Im Baugenehmigungsverfahren ist die abfallrechtliche Bewertung und die Verwendung des Aushubbodens mit der Region Hannover als Untere Abfallbehörde zu klären.

4.4 Boden / Wasser

Der Boden wird durch die Tiefgarage vollständig versiegelt, allerdings entsteht durch die Begrünung ein Ausgleich. Von einer Versickerung des Niederschlagwassers ist abzusehen (siehe Abschnitt 4.3 Altlasten).

4.5 Klima / Luft

Durch die Schließung der Baulücke ist keine Beeinträchtigung des Klimas und der Luft gegenüber dem vorhandenen Status zu erwarten.

5. Verfahren, Grundstücksausschreibung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Schließung einer Baulücke und die gleichzeitige Kompensierung entfallener Stellplätze. und dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird durch eine Größe des Plangebietes von ca. 950 m² deutlich unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Das städtische Grundstück soll ausgeschrieben werden und anhand des zukünftigen Nutzungs- und Bebauungskonzeptes soll der Bebauungsplan konkretisiert werden. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob der Bebauungsplan anhand eines Konzeptes als vorhabenbezogener Bebauungsplan oder als Angebotsplan weitergeführt wird.

6. Kosten:

Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

August 2013

(Heesch)
Fachbereichsleiter 61.12 / 02.08.2013