Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Wohnbaugebiet Hilligenwöhren -

Bebauungsplan Nr. 1784 – Hilligenwöhren -	
Stadtbezirk 3:	Bothfeld - Vahrenheide
Stadtteil:	Bothfeld

Geltungsbereich

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch das Waldgebiet „Große Heide“
- im Osten durch die Trasse der Stadtbahnlinie 9
- im Süden durch die Sportflächen der Bezirkssportanlage Bothfeld
- im Westen durch den Grünzug östlich des Wohngebiets „Carl-Loges-Straße“

Anlass und Erfordernis der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Landeshauptstadt Hannover hat das Ziel, ein zusätzliches Angebot an Wohnbauflächen zu schaffen, um dadurch insbesondere junge Familien im Stadtgebiet zu halten und für Zuziehende interessant zu bleiben. In den nordöstlichen Stadtteilen Hannovers bestehen derzeit nur unzureichende Möglichkeiten einer Wohnungsbauentwicklung, die der vorhandenen und zukünftigen Nachfrage nach Baugrundstücken nicht gerecht werden.

Im Stadtteil Bothfeld sind die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen mit der Flurbezeichnung „Hilligenwöhren“ in besonderer Weise für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geeignet. Das Plangebiet zeichnet sich durch die zentrale Lage im Stadtteil aus, zwischen dem bestehenden Wohnquartier „Carl-Loges-Straße“ und den Wohngebieten, die sich östlich der Burgwedeler Straße anschließen. Hier liegt auch das Ladenzentrum „Kurze-Kamp-Straße“ mit einem Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen für Dienstleistungen. Durch die Burgwedeler Straße mit unmittelbarem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet hervorragend erschlossen. Mit der Bezirkssportanlage Bothfeld im Südwesten und dem Waldgebiet Große Heide im Norden bieten sich Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft. Insgesamt ist das Gelände damit sehr gut für eine Wohnnutzung geeignet. Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem Angebot an Grundstücken für den Einfamilienhausbau und den Geschosswohnungsbau.

Da zur Umsetzung und Absicherung der angestrebten Gebietsentwicklung bisher kein Planungsrecht besteht, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Planungsrechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für den überwiegenden Teil des Plangebiets eine „allgemeine Grünfläche“ dar, außerdem ist für die Anlage eines Spielparks ein entsprechendes Standortsymbol eingetragen. Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan eine Sportfläche und das Symbol Festplatz dar.

Entsprechend der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung wird ein Änderungsverfahren (226. Änderung) zum Flächennutzungsplan durchgeführt. Die bisherige Darstellung „allgemeine Grünfläche“ wird dabei in „Wohnbaufläche" umgewandelt. Das eingetragene Spielpark-Symbol soll nordwestlich des geplanten Wohngebietes in den Bereich der hier bestehenden Spielfläche verschoben werden. Das zusätzliche Symbol "Festplatz" wird gelöscht. Die Änderung erfolgt zeitlich parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 1784.

Bebauungsplan

Für den vorab beschriebenen räumlichen Geltungsbereich besteht noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 1592 aus dem Jahre 1997 mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, öffentlicher Grünflächen sowie der zur Erschließung erforderlichen Geh- und Fahrrechte.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzen der Bebauungsplan Nr. 401 aus dem Jahre 1971 mit der Festsetzung von Verkehrsflächen und weiter südlich der Bebauungsplan Nr. 231 aus dem Jahre 1970 mit der Festsetzung von reinen Wohngebieten und öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen. Mit diesen beiden Bebauungsplänen wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine mögliche Verlegung der Trasse der Burgwedeler Straße nach Westen an die Grenze dieses Plangebietes geschaffen.

Bau- und Nutzungskonzept

Bebauung

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einem Angebot an Grundstücken für den Einfamilienhausbau und den Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Angestrebt wird eine zwei- bis dreigeschossige Einfamilienhausbebauung in vorrangig verdichteter Form für den überwiegenden Teil des Plangebietes, sowie eine drei- bis viergeschossige Bebauung als Geschosswohnungsbau im südlichen Teilbereich des Wohngebietes. Im neu entstehenden Wohnquartier soll ein Standort für eine Kinderbetreuungseinrichtung (KiTa/Krippe) festgelegt werden.

Die Entwicklung des Plangebietes soll abschnittsweise in mehreren Baustufen möglich sein.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr soll ausgehend von der Burgwedeler Straße über die Bischof-von-Ketteler-Straße erfolgen, die ihrer zukünftigen Funktion entsprechend ausgebaut werden muss.

Die Lage und Ausgestaltung des inneren Erschließungssystems soll im Rahmen des weiteren Planungsprozesses festgelegt werden. Ein Ziel ist dabei die Verknüpfung des Erschließungsnetzes mit den bestehenden Wohngebieten westlich und östlich des Plangebietes sowie dem Landschaftsraum „Große Heide“ im Norden durch die Anlage von attraktiven Fuß- und Radwegen.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in der Burgwedeler Straße verkehrende Stadtbahnlinie 9 mit der Stadtbahnstation „Kurze-Kamp-Straße“ unmittelbar östlich des Plangebietes.

Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Burgwedeler Straße und durch die Stadtbahnlinie belastet. Nach ersten Berechnungen werden die Orientierungswerte zum „Schallschutz im Städtebau“ in großen Teilen des geplanten Wohngebietes überschritten. Durch die Anlage eines ca. 3 m hohen begrünten Lärmschutzwalls entlang der Stadtbahntrasse kann die Lärmbelastung deutlich reduziert und damit die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Wohngrundstücke geschaffen werden.

Die von der Nutzung der Sportplätze südwestlich des Plangebietes ausgehenden Schall-immissionen sind bei der Konzeption der Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Freiflächen

Von besonderer Bedeutung für die Qualität des geplanten Wohngebietes ist die direkte Lage am Rande des Waldgebietes „Große Heide“. Der erforderliche Sicherheitsabstand der geplanten Wohnbebauung zur bestehenden Waldgrenze von ca. 30 m soll dazu genutzt werden, den entstehenden Freiraum landschaftsplanerisch zu gestalten und dabei ein zusätzliches Angebot an attraktiven Spiel- und Erholungsmöglichkeiten zu schaffen.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Freiflächen südlich der Bischof-von-Ketteler-Straße mit einbezogen. Hier soll die planungsrechtliche Grundlage für den zu ersetzenden Bolzplatz östlich der Tennishalle geschaffen werden.

Umweltbelange

Natur und Landschaft / Artenschutz

Mit der angestrebten Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen bzw. kompensiert werden müssen.

Darüber hinaus sind die Auswirkungen auf Flora und Fauna, unter anderem auf Vögel und Fledermäuse, zu untersuchen und ggf. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz gefährdeter Arten zu treffen - wie beispielsweise mit der zukünftigen Bebauung einen ausreichenden Abstand zum Wald zu wahren.

Die hierfür notwendigen Untersuchungen werden im Laufe des weiteren Verfahrens beauftragt und die Ergebnisse in einem noch zu erstellenden Umweltbericht zusammengefasst.

Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Landeshauptstadt Hannover keine Kosten.

Die Übernahme der entwicklungsbedingten Kosten wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Entwicklungsträger der Grundstücke geregelt.

Durch den Verkauf des Grundstücks nördlich der Bischof-von-Ketteler-Straße wird die Landeshauptstadt Hannover entsprechende Einnahmen erhalten.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

März 2013

(Heesch)
Fachbereichsleiter OE 61.13 / 21.03.2013