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

Teil A: Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet Annastift, private Grünflächen, öffentliche Verkehrsfläche

Teil B: Wald und öffentliche Grünfläche

Bebauungsplan Nr. 1806 – Wohnquartier Annastift
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Stadtbezirk: Döhren-Wülfel

Stadtteil: Mittelfeld

Geltungsbereich

Teilbereich A:
Der Geltungsbereich umfasst die Paderborner Straße von der Ostgrenze des Kleingartengebietes bis zum Grundstück Wülfeler Straße 60F, der Westgrenze des Grundstückes Wülfeler Straße 60F, dem Fußweg südlich der Gebäude Wülfeler Straße 60D bis F, dessen Verlängerung bis zur Privatstraße westlich des Gebäudes Wülfeler Straße 60, der westlichen Begrenzung dieser Privatstraße bis zur Parkplatzeinfahrt nordwestlich des Gebäudes Wülfeler Straße 56, der südlichen Parkplatzbegrenzung nördlich des Gebäudes Wülfeler Straße 56, der östlichen Zuwegung des Gebäudes Wülfeler Straße 56, einer Begrenzung im Abstand von 22-35m parallel zur Wülfeler Straße, der Wegeverbindung östlich des Annastiftes, der Nordgrenze der Wülfeler Straße, der Ost-, Nord- und Westgrenze des Grundstückes Wülfeler Straße 78, der Nordgrenze des Grundstückes Wülfeler Straße 80 und der Ostgrenze des Kleingartengebietes.

Teilbereich B:
Östliche Teilfläche des Flurstücks 6/35, der Gemarkung Wülfel, Flur 7 (nördlich der Werner-Dicke-Schule des Annastifts Wülfeler Straße)

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Sonderbaufläche“ mit dem Symbol für Krankenhaus dar.

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind Sportfläche, Kleingartenfläche, Waldfläche, allgemeine Grünfläche, Sonderbaufläche und Wohnbaufläche sowie Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Das 232. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover ist eingeleitet. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den geplanten Darstellungen der 232. Änderung des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche, Waldfläche und allgemeine Grünfläche) entwickelt.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Annastift beabsichtigt, den nicht mehr für seine Zwecke benötigten Geländeteil am Standort Mittelfeld im Westen seiner dortigen Einrichtungen einer Wohnungsbauentwicklung zuzuführen. Die Entwicklungsabsicht des Annastiftes kommt den städtischen Bemühungen um eine dem prognostizierten Bedarf gerecht werdenden Erschließung von Entwicklungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau entgegen. Durch die Anbindung an bestehende Wohngebiete und den

öffentlichen Personennahverkehr sowie die Nähe zur Seelhorst ist das Gelände sehr gut für eine Wohnnutzung geeignet. Dieses Entwicklungspotential ist bereits in das Wohnkonzept 2025 einbezogen worden. Das geplante Wohnquartier soll unter dem Aspekt „Vielfalt in der Normalität“ auf ca. 3,1 ha neue Wohnnutzungen ermöglichen.

Die im Bebauungsplan Nr. 320 nördlich der Werner-Dicke-Schule des Annastifts als Sondergebiet festgesetzte Fläche sollte Erweiterungsmöglichkeiten für das Annastift sicherstellen. Diese Fläche wird für die Sondergebietsnutzungen nicht mehr benötigt. Deshalb soll ihre tatsächlichen Ausgestaltung als Wald bzw. öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Mit dem geltenden Baurecht können diese Ziele nicht umgesetzt werden. Für den Geltungsbereich gelten die Bebauungspläne Nr. 320 aus dem Jahre 1976 und Nr. 928 aus dem Jahr 1982, die Sondergebiet Annastift festsetzen. Für die Aktivierung der bestehenden Entwicklungspotentiale sowie die Festsetzung von Wald und öffentlicher Grünfläche ist die Änderung der bestehenden Bebauungspläne Nr. 320 und 928 erforderlich. Dies soll mit dem Bebauungsplan Nr. 1806 geschehen.

Der Bebauungsplan Nr. 320 deckt in seinem verbliebenen Geltungsbereich mit der Festsetzung „Sondergebiet“ mit der näheren Zweckbestimmung „Annastift“ die bestehenden Einrichtungen des Annastiftes weiterhin ab.

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist im nordöstlichen Teil des Stadtteils Mittelfeld, nördlich der Wülfeler Straße gelegen. Es grenzt im Südosten an den Stadtteil Bemerode. Es umfasst Flächen, die von Einrichtungen des Annastiftes nicht genutzt sind. Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich eine Tankstelle und ein Lebensmittel-Discounter. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Freiflächen ohne besondere Nutzung. Im Nordwesten des Teilbereichs A befindet sich eine gehölzreiche Teilfläche. Auf dem Teilbereich B hat sich teilweise Wald entwickelt.

Im Nordwesten angrenzend ist die Bezirkssportanlage Mittelfeld gelegen, die hauptsächlich vom Sportverein VfB Wülfel genutzt wird. Im Westen des Plangebietes schließt sich die Kleingartenfläche der Kleingartenkolonie „Am Mittelfeld“ des Kleingartenvereins Bemerode an. Die Einrichtungen des Annastiftes bilden den östlichen Rand des Plangebiets.

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Plangebiet sehr gut an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Wülfeler Straße selbst hat örtliche Hauptverkehrsfunktion, das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz (B 6/ Messeschnellweg, A 7) ist auf kurzem Wege zu erreichen. Auf der Wülfeler Straße verkehren derzeit die Buslinien 123 und 124, die Richtung Norden eine Verbindung zur Stadtbahnlinie 6 bzw. 16 (Stadtbahnstation „Brabeckstraße“) und Richtung Westen eine Verbindung zur Stadtbahnlinie 8 bzw. 18 (Stadtbahnstation „Am Mittelfelde“) herstellen. Die Bushaltestelle „Lerchenfeldstraße“ ist unmittelbar an der Zufahrt zum Annastift- Gelände gelegen. Mit dem vorhandenen Lebensmittel-Discounter an der Wülfeler Straße besteht eine direkte Nahversorgungsmöglichkeit. Weitere Einrichtungen der privaten Versorgung stehen vor allem im benachbarten Stadtteil Bemerode zur Verfügung.

Planungsziele

Teilbereich A:
Zentrales Element des neuen Quartiers bildet der mittig gelegene Quartierspark, der an die bestehenden Grünflächen mit Weidenkirche und Teich anknüpft und die Hauptwegeverbindungen aufnimmt. Am südlichen Haupteingang ist ein kleines Zentrum mit Vorplatz in Ergänzung zur vorhandenen Versorgungseinrichtung (SB-Markt) als Auftakt und Orientierungspunkt im neuen Wohnquartier vorgesehen.

Die neue städtebauliche Struktur bildet sechs räumliche Einheiten aus, die durch unterschiedliche Merkmale und Wohntypologien ein differenziertes Angebot an Wohnqualität mit insgesamt ca. 370 Wohneinheiten ermöglicht. Der überwiegende Teil der Wohngebäude ist als Geschoßwohnungsbau (ca. 70%, auch für Gemeinschaftswohnen in Form von Baugruppen, genossenschaftliches Wohnen) sowie als „Service Wohnen“ (ca. 20% für Wohnanlage für betreutes Wohnen, Mehrgenerationswohnen) vorgesehen. Des Weiteren sind Reihen- bzw. Stadthäuser (ca. 10%) konzeptionell angedacht. Vom zentralen Bereich, für den eine IV-

Geschossigkeit vorgesehen ist, erfolgt eine Reduzierung auf eine III- bzw. II-Geschossigkeit an den Randbereichen.

Besonderes Entwurfselement stellen gemeinschaftliche Freiräume dar, die im Innenbereich der Gruppierung der Neubauten gebildet werden (Wohnhöfe, Spielpark). Dadurch soll die Kommunikation und Interaktion unter den Bewohnern gefördert werden.

An der Wülfeler Straße ist im mittleren Bereich eine Ergänzung der Nutzung für das Annastift (Mira-Lobe-Schule) geplant. Hier soll deshalb Sondergebiet Annastift festgesetzt werden.

Teilbereich B:
Die Fläche soll entsprechend der tatsächlichen Ausgestaltung als Ergänzung der Seelhorst im nördlichen Teil als Wald und im südlichen Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die genaue Abgrenzung zwischen Wald und Grünfläche muss im weiteren Verfahren abgestimmt werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in dem Übergangsbereich zum westlich angrenzenden Annastift eine Waldrandzone gebildet werden soll, in der keine hohen Waldbäume entstehen sollen. Dies ist auch aus Gründen der Gefahrenabwehr erforderlich. Diese Waldrandzone soll ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Der Teilbereich B soll als Ausgleichsfläche für zukünftige Planung vorgehalten werden und dem Ökokonto der Stadt Hannover zugeordnet werden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung mit zwei Zufahrten vom Gebietseingang an der Wülfeler Straße und Anbindung an die Paderborner Straße. Im Straßenraum sind beidseitige Gehwege sowie ein einseitiger Parkstreifen für Besucherstellplätze vorgesehen. Im Bereich des „Kleinen Zentrums“ erfolgt eine platzartige Aufweitung des Gehweges. Die Wohnstraße soll verkehrsberuhigt sein. Durch die beiden Anbindungen kann Ziel- und Quellverkehr auch über die Paderborner Straße abfließen und somit den Knotenpunkt an der Wülfeler Straße entlasten. Der Abschnitt der Paderborner Straße ist im Bereich vom Sportplatz bis zum Wohnquartier auszubauen.

Die bestehende geschwungene Straße, welche die Einrichtungen des Annastifts erschließt, bleibt ein verkehrsberuhigter Bereich (Schrittverkehr) im Privateigentum (Privatstraße mit Geh- und Fahrrecht für die Anlieger). Durch gepflasterte und ggf. farblich hervorgehobene Fahrbahnen ist dieser Bereich gestalterisch zu betonen. Die Gehwege verlaufen separat innerhalb der Grünflächen. Gegenüber der Bestandssituation sind hierfür in Teilbereichen Ergänzungen vorzunehmen.

An einer zentralen Stelle sollte ein Bereich für ca. drei Carsharing-Stellplätze vorgesehen werden.

Nutzungen

Für das neue Quartier können im allgemeinen Wohngebiet ergänzend zur Wohnnutzung mit differenzierten Wohnformen Versorgungsangebote (Dienstleistungen, Gesundheitseinrichtungen usw.) geschaffen werden, die den funktionalen und räumlichen Bezug zu den bestehenden Versorgungseinrichtungen (SB-Markt, Bäckerei) aufnehmen.

Grünräume / Vernetzung

Der zentrale Quartierspark wird durch einen westlich angrenzenden Spielpark ergänzt, so dass ein robustes Rückgrat als „grüne Mitte“ des Gesamtquartiers geschaffen wird. Diese Flächen sollen im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt werden. Bestehende Wegeverbindungen werden fortgeführt und erweitert, so dass die Haupteinrichtungen des Annastiftes sowie die neuen Wohnnutzungen über ein barrierefreies Fußwegenetz erreichbar sind.

Den unterschiedlichen Wohnformen können differenzierte Grünflächen zugeordnet werden (Privatgärten, Mietergärten, Gemeinschaftsgärten, Gartenanlagen, Kinderspielplätze).

Stellplätze

Der aufgrund der geplanten Nutzungen entstehende Stellplatzbedarf wird auf dem jeweiligen Grundstück (in Stellplatzpaketen sowie Tiefgaragen) untergebracht.

Für die an der Wülfeler Straße auf dem Gelände des Annastifts entfallenden Stellplätze kann bei Bedarf auf den verbleibenden Sondergebietsflächen Ersatz geschaffen werden.

Kampfmittel / Altlasten- Verdachtsflächen

Verdachtsflächen zu Altlasten oder Kampfmitteln sind derzeit nicht bekannt.

Natur und Landschaft / Artenschutz

Eingriffe werden nicht vorbereitet. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Bis Oktober 2014 läuft ein Artenschutzgutachten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll die Nutzung einer nicht mehr als Sondergebiet benötigten Fläche als Wohngebiet ermöglichen 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 nicht erreicht, weil die geplante Grundfläche durch Verringerung der Grundflächenzahl von 0,5 auf höchstens 0,4 (Grenzwert gem. § 17 BauNVO) und Festsetzung einer ca. 10.000 m² großen privaten Grünfläche deutlich unter der zurzeit festgesetzten Grundfläche liegt.
- 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.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
August 2014

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.1 /01.09.2014

- -