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

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes

Bebauungsplan Nr. 37, 7. Änderung – Hildesheimer Straße / Siemensstraße Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stadtbezirk**: Südstadt-Bult,** Stadtteil**: Südstadt**

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Hildesheimer Straße 114/116 und Mozartstraße 15

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Für die unmittelbare Umgebung des Plangebietes sind Wohnbaufläche, Hauptverkehrsstraße sowie Stadtbahntrasse dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet besteht aus den beiden Grundstücken Hildesheimer Straße 114/116 und Mozartstraße 15. An der Hildesheimer Straße ist es mit einer Tankstelle und an der Ecke Siemensstraße / Mozartstraße mit einem Aldi-Markt bebaut.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 37 in der Fassung seiner 6. Änderung aus dem Jahr 2005 setzt für das Plangebiet allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Zahl der Vollgeschosse wurde nicht getroffen.

Es ist eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des Aldi-Marktes eingegangen. Die Planung bezieht die Aufgabe der Tankstelle und Nutzung dieses Grundstückes mit ein. Es sind ein eingeschossiger Markt an der Westseite entlang der Mozartstraße und Stellplätze an der Hildesheimer Straße geplant. Der Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2009 (Drucksache 0483/2009) war erforderlich, um die Entscheidung über die Bauvoranfrage gemäß § 15 BauGB zurückstellen zu können.

Die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes ist jedoch städtebaulich durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude an der Hildesheimer Straße sowie mehrgeschossige Wohnhäuser in der Siemens- und Mozartstraße in geschlossener Blockrandbebauung geprägt.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 37, 7. Änderung soll es sein, diese Art der Bebauung auch für den Planbereich aufzunehmen. Aus heutiger Sicht ist die geplante Schließung der Blockrandbebauung entlang der Hildesheimer Straße eine sinnvolle städtebauliche Lösung. Es wird dadurch Stadtreparatur ermöglicht, die mit der angefragten Planung nicht zu erreichen wäre. Die Grundstücke im Plangebiet sind günstig gelegen und gut erschlossen. Durch ihre Lage an der Stadtbahn, die Nähe zum Zentrum und die Nachbarschaft zu den Grünräumen (Maschsee ca. 500 m, Eilenriede ca. 1000 m) sind sie für den Wohnungsbau

besonders geeignet. Die Änderung des Bebauungsplanes wird damit dem vorhandenen Bedarf an Bauflächen für Wohnungsbau gerecht.

Einer Erweiterung des ALDI-Marktes bis zur zulässigen Größe von 800 m² Verkaufsfläche steht grundsätzlich nichts entgegen, wenn die vorstehend genannten Planungsziele nicht beeinträchtigt werden.

Für die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes an der Hildesheimer Straße, Siemensstraße und Mozartstraße ist die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 erforderlich.

2. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Das Plangebiet liegt an der Hildesheimer Straße im Zentrum der Südstadt. Seine Umgebung ist im wesentlichem durch Wohnnutzungen mit einer hohen Bevölkerungsdichte und die Geschäftsstraße Hildesheimer Straße geprägt.

Die Lage des Plangebietes zeichnet sich zum einen durch die hohe Erlebnisqualität und Naturnähe des Landschaftsraumes zum Maschsee sowie zum anderen durch seine sehr gute Erreichbarkeit und Nähe zum Kernbereich der Landeshauptstadt Hannover aus.

Für die Entwicklung eines städtebaulichen Gebäudekonzeptes waren verschiedene Zielsetzungen zu berücksichtigen. Auf der einen Seite soll die Entwicklungsmöglichkeit der vorhandenen Einzelhandelsnutzung erhalten bleiben, auf der anderen Seite wäre eine möglichst geschlossene Bauform wünschenswert.

2.1 Bauland

Mit der Festsetzung einer drei- bis fünfgeschossigen geschlossenen Bauweise auf der Straßenbegrenzungslinie soll mit der Planung eine Anpassung an die Bebauung entlang der Hildesheimer Straße und ihren rückwärtigen Wohnquartieren erfolgen. Die Siemens-, Mozart- und Hildesheimer Straße werden durch die Blockrandbebauung optisch und räumlich gefasst. Darüber hinaus ergibt sich die Möglichkeit, den Blockrand zu schließen und einen in sich geschlossenen Wohnblock mit Innenhof zu schaffen. Es erscheint deshalb besonders wichtig, den ruhenden Verkehr aus dem Blickfeld zu verbannen (siehe dazu Abschnitt 2.3 Stellplätze). Städtebaulich wird so eine funktionale und optische Abgrenzung erzeugt.

Das Plangebiet wird in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 37, 6. Änderung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet die Obergrenzen der BauNVO überschritten. Die Grundflächenzahl, nach der sich der Grad der Versiegelung bemisst, soll im allgemeinen Wohngebiet auch im Hinblick auf die Tatsache, dass bereits heute nahezu eine Vollversiegelung besteht, mit 0,8 festgesetzt werden. Die Geschossflächenzahl, die das tatsächliche Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundstücksfläche angibt, soll entsprechend dem städtebaulichen Ziel - intensive Ausnutzung der Baugrundstücke - für das Plangebiet mit 2,0 ausgewiesen werden. Diese entspricht der festgesetzten Ausnutzung in den umliegenden Planbereichen an der Hildesheimer Straße. Damit wird die Grundflächenzahl um 0,4 und die Geschossflächenzahl um 0,8 überschritten. Die Überschreitung der Werte ist gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

1. wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern – hier die Aufnahme der Blockrandbebauung gekoppelt mit der Möglichkeit zum Erhalt der Einzelhandelsnutzung.
2. Durch die vorhandene Stadtbahn in der Hildesheimer Straße ist ein günstiger Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die Flächen bereits heute größtenteils versiegelt sind. Eine Beibehaltung dieser erhöhten Ausnutzung wirkt also dem „Flächenverbrauch“ entgegen und trägt somit zum Erhalt von Freiflächen an anderer Stelle bei.

4. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen.

Durch das Umfeld des Planes – Nähe zum Maschsee, Nähe zur Stadtbahn ist das hohe Maß der baulichen Nutzung vertretbar, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet, so dass eine Verdichtung wünschenswert ist.

2.2 Einzelhandel

Die Ansiedlung von neuen bzw. die Entwicklung vorhandener Einzelhandelsbetriebe erfordert eine sorgfältige Prüfung hinsichtlich ihrer städtebaulichen und verkehrlichen Integration und ihrer Verträglichkeit auf die Einzelhandelsstruktur des Stadtteils und der Stadt.

Es gibt Überlegungen den Aldi-Markt mittels eines Neubaus unter Einbeziehung des Tankstellengrundstückes weiterzuentwickeln.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Nahversorgern sind jedoch nicht ideal, da die bauliche Situation der Südstadt derzeit keine in die bestehende Wohnbebauung eingepassten Standorte für den Lebensmittelhandel zulässt. Der hier existierende Standort befindet sich in fußläufig gut erreichbarer Lage zu den Wohngebieten in der unmittelbaren Umgebung und ist als integriert zu bezeichnen. Die verkehrliche Erschließung für Kunden- und Lieferverkehr ohne Beeinträchtigung der Wohnnutzung soll gesichert werden. Entsprechende Festsetzungen zum ruhenden Verkehr (Siehe Abschnitt 2.3 – Stellplätze) sollen getroffen werden.

Der Standort entspricht somit den Zielsetzungen des städtischen Nahversorgungskonzeptes der Verwaltung und stellt in Angebot und Größe einen wichtigen Beitrag zur qualitativen und quantitativen Sicherung des Nahversorgungsangebotes im Bereich Lebensmittel dar. Daher soll aus städtebaulicher Sicht die Ansiedlung bzw. Entwicklung vorhandener Einzelhandelsbetriebe im Rahmen ihrer Zulässigkeit nach § 4 BauNVO unterstützt und die dafür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Mit dem hohen Maß der baulichen Nutzung und der Festsetzung der eingeschossigen Innenhofbebauung trägt die Planung diesen Anforderungen Rechnung. Die eingeschossige Innenhofbebauung soll mit einer textlichen Festsetzung ausschließlich für Einzelhandelsnutzungen erlaubt sein. Die Zulässigkeit von Einzelhandel wird im weiteren Planverfahren konkretisiert.

2.3 Stellplätze

Wie in anderen innenstadtnahen Wohnvierteln mit hoher Siedlungsdichte, ist in dem Stadtteil Südstadt ein Mangel an Stellplätzen zu konstatieren.

Um soviel Freifläche wie möglich zu erhalten, hinsichtlich der Versiegelung einen positiven Effekt zu erzielen sowie die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität zu stützen, Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zum Schutz der Nachbarschaft sollen die nach den baurechtlichen Vorschriften erforderlichen Garagen und Stellplätze im Plangebiet in der vorhandenen bzw. zu erweiternden Tiefgarage nachgewiesen werden. Ausnahmsweise soll die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden können. Die festgesetzte Geschossflächenzahlerhöhung von 1,2 darf nicht überschritten werden. Unter diesen Umständen ergibt sich ein maximales Nutzmaß von GFZ 3,2.

Um das Plangebiet frei von ruhendem Verkehr zu halten, soll der Ausschluss von Stellplätzen und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche festgesetzt werden. Aus den

oben genannten Gründen wäre auf den Baugrundstücken ein Ausschluss für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wünschenswert.

2.4 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen – Mozartstraße, Siemensstraße und Hildesheimer Straße, die als Hauptverkehrsstraße die Anbindung an die Innenstadt und die überörtlichen Fernstraßen gewährleistet.

Durch die in der Hildesheimer Straße verkehrenden Stadtbahnlinien 1, 2 und 8 mit den Haltestellen Altenbekener Damm (Entfernung ca. 170 m) und Geibelstraße (Entfernung ca. 270 m) ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

3. Umweltbelange

Da das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt ist, werden durch die Planung keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Versieglungsgrad wird durch die Festsetzungen Stellplätze und Garagen über der Geländeoberfläche generell sowie Nebenanlagen nach § 14 BauGB in den nicht überbaubaren Flächen auszuschließen, verringert.

Sonstige Umweltbelange werden im weiteren Verfahren geprüft.

4. Verfahren

Für die Änderung des Bebauungsplanes soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich im vorliegenden Fall um einen so genannten Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

1. die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
2. der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung,
3. 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,
4. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und
5. der Bebauungsplan soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen.

5. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Juli 2009

(Heesch)
Fachbereichsleiter

OE 61.12 /15.07.2009