

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Neubau von 10 Einfamilien-Reihenhäusern am Aronstabweg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1814 - Aronstabweg -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stadtbezirk 6: Kirchrode, Bemerode, Wülferode
Stadtteil: Bemerode

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1814 liegt im Stadtteil Bemerode südlich der Bemeroder Straße. Er umfasst sowohl die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Aronstabweg 9) als auch einbezogene Flächen, bestehend aus den bebauten Grundstücken Aronstab 3 bis 8a und einem Teilstück des Goldrutenweges. Alle Baugrundstücke werden über den Aronstabweg erschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 4.830 m², von denen ca. 2000 m² auf den Vorhaben- und Erschließungsplan entfallen.

2. Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Für das bisher unbebaute Grundstück Aronstabweg 9 wird von der v. Nordeck Grundstücksverwaltung GbR, Paderborner Str. 1, 30539 Hannover, eine Wohnbebauung bestehend aus 10 Einfamilien-Reihenhäusern angestrebt. Bauausführendes Unternehmen wird die Fischer-Bau, Lübecker Str. Hannover-Laatzten sein. Die Wohnungen sollen als geschlossene, zweigeschossige Bauzeile mit Staffelgeschoss parallel zum Aronstabweg errichtet werden.

Die Grundstückszufahrten erfolgen ausschließlich von Norden über den Aronstabweg. Die erforderlichen Stellplätze (1 ST/ WE) werden entlang dieses Weges als Carports angeordnet. Zwischen den Carports und den Hauseingängen verbleibt eine private Wegefläche, die jedoch auch von der Allgemeinheit dauerhaft als Fußweg genutzt werden kann.

Da die Gebäude aufgrund der Nähe zur Bemeroder Straße mit der Stadtbahnlinie 6 schalltechnisch vorbelastet sind, erfolgt die Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume sowie der Aufenthaltsflächen im Freien vorrangig nach Südwesten. Ansonsten wird an den Nordfassaden durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Innenraumpegel sichergestellt.

Für die einbezogenen, bebauten Flächen (Aronstabweg 3 bis 8a) soll entsprechend der realisierten Wohnbebauung in Form von Einfamilien-Reihenhäusern ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Derzeit gelten für das Plangebiet die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 1583 aus dem Jahr 1998, der überwiegend Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festsetzt, in dem eine maximal 4-geschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,6 bei geschlossener Bauweise zulässig ist. Da für das Grundstück Aronstabweg 9 die Bebauungs-

möglichkeiten bisher durch Baulast auf nur gewerbliche, mischgebietsverträgliche Nutzungen beschränkt sind, wäre eine Umsetzung der vorliegenden Planung auf der Grundlage des gültigen Planungsrechts nicht möglich, so dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird. Für die einbezogenen Flächen soll das Planungsrecht der baulichen Realität angepasst werden.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat 2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover in den nächsten 13 Jahren beschlossen (Drucksache Nr. 0840/2013). Das Wohnkonzept 2025 fußt auf den Erkenntnissen, die mit einem dazu von der Landeshauptstadt Hannover in Auftrag gegebenen Gutachten gewonnen wurden (GEWOS GmbH, Hamburg, März 2013). Danach zeigt die Bevölkerungsprognose auf, dass in der Landeshauptstadt in den kommenden Jahren eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen sein wird, während für das Umland eine schrumpfende Entwicklung zu erwarten ist. Prognostiziert wird für Hannover eine weitere Bevölkerungszunahme um 2,3 % bis 2025 gegenüber 2012. Das bedeutet, dass für das nächste Jahrzehnt von einem deutlichen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ausgegangen werden muss. Die Nachfrage nach neuen Wohneinheiten (WE) bis 2025 wird auf insgesamt 8.000 WE beziffert. Diese Nachfrage gliedert sich in rd. 3.000 WE für den Einfamilienhaussektor und rd. 5.000 WE für den Geschosswohnungsbau.

Es besteht daher der stadtentwicklungspolitische Anspruch, neben der gemäß Wohnkonzept weiterhin bzw. verstärkt zu verfolgenden Wohnraumerhaltung das Angebot innerhalb des Stadtgebietes sowohl im preisgünstigen wie auch im höherpreisigen Segment zu verbessern sowie das zusätzliche Angebot räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet zu verteilen. Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1814 folgen diesem Grundsatz einer nachhaltigen und umweltgerechten Siedlungsentwicklung. Damit wird auch der Anforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, in besonderem Maße Rechnung getragen und die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB berücksichtigt.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich um bereits überplante Flächen mit gültigem Baurecht handelt und der danach zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft bereits im Vorfeld durch Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1583 ausgeglichen wurde.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB), oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen nicht. Aufgrund seiner Lage in einem innerstädtischen Siedlungsbereich, der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und der Unterschreitung des Schwellenwertes der Grundfläche von 20.000 m² erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen nach § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Mit dem zukünftigen Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1814 werden die bisherigen für seinen Geltungsbereich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1583 unwirksam.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ (W) dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird mit der angestrebten Ausweisung entsprochen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

Für das Umfeld des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan folgendes dar:

- im Norden: Hauptverkehrsstraße (Bemeroder Straße) mit Stadtbahnlinie und Wohnbaufläche
- im Osten: Wohnbaufläche
- im Süden: Wohnbaufläche und Fläche für Wald
- im Westen: gemischte Baufläche

5. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist Teil der mit dem Bebauungsplan Nr. 1583 eingeleiteten Wohngebietsentwicklung „Seelhorster Garten“. Die Flächen westlich des Goldrutenweges sind bisher noch unbebaut, während die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen östlich des Goldrutenweges bereits mit einer 2 ½ geschossigen Reihenhausbebauung überbaut und die Privatflächen gärtnerisch angelegt sind. Auch auf den südwestlich und südöstlich angrenzenden Flächen ist mit den vorhandenen mehrgeschossigen Wohngebäuden die bauliche Entwicklung bereits abgeschlossen.

Die Grundstücke sind über den Aronstabweg und die Seelhorster Allee an die Bemeroder Straße angeschlossen. Über diese Haupterschließungsstraße und im weiteren Verlauf über die Brabeckstraße sind der Südschnellweg (B 65) sowie die Bundesautobahnen A2 und A7 mit dem Auto schnell erreichbar. Außerdem ist der Standort über diese Hauptverkehrsstraße auch mit den anderen Stadtteilen und der Innenstadt Hannovers sehr gut verknüpft. Weiterhin verläuft auf der Bemeroder Straße die Stadtbahnlinie 6 mit der Haltestelle Seelhorster Allee, die nur wenige Geh-Minuten vom Plangebiet entfernt liegt. Die Fahrtzeit bis zum Aegidientorplatz beträgt ohne Umsteigen ca. 11 Minuten und bis zum Hauptbahnhof mit einmaligem Umsteigen ca. 16 Minuten. Aufgrund der Lage in geringer Entfernung zur Bemeroder Straße und zum Messeschnellweg ist das Plangebiet durch den Auto- und insbesondere durch den Stadtbahnverkehr als schalltechnisch vorbelastet einzustufen.

Die ausgedehnten Wald- und Naherholungsflächen der Seelhorst beginnen südwestlich des Plangebietes in nur ca. 150 m Luftlinie. Der Goldrutenweg und die Seelhorster Allee führen direkt in das gestaltete Parkgelände am Waldteich und in die angrenzenden Waldflächen der Seelhorst hinein.

Die Nahversorgung ist durch einzelne Angebote an der Bemeroder Straße und insbesondere in dem Bereich Bemeroder Straße / Ecke Emslandstraße in ca. 800 m Fußwegentfernung sichergestellt.

Insgesamt weist das Plangebiet aufgrund dieser Rahmenbedingungen eine hohe Lage- und Wohnqualität auf.

6. Bau- und Nutzungskonzept

6.1 Bebauung – Vorhaben- und Erschließungsplan

Auf der Basis des Entwurfes des Architekturbüros generalPlan GmbH (siehe Anhang) sind für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 10 Einfamilien-Reihenhäuser als Ergänzung zu der schon vorhandenen Reihenhausezeile östlich des Goldrutenweges, die Teil der einbezogenen Flächen ist, vorgesehen.

Die Neubauten erhalten zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Sie werden als geschlossene, dem leicht gebogenen Straßenverlauf folgende Bauzeile errichtet und zeichnen sich durch eine klare Kubatur aus. Die Häuser sollen einheitlich gestaltet werden und erhalten extensiv begrünte Flachdächer sowie eine Klinkerfassade. Die Gebäudehöhe über Gelände wird im Bereich des Staffelgeschosses maximal 9,5 m betragen und sich damit an den Reihenhausbestand angleichen. Dabei weisen die sogenannten 8 „Mittelhäuser“ Achsbreiten von ca. 6 m bis 6,4 m auf, während die beiden Endhäuser ca. 7,5 m breit sind. Die Gebäudetiefe beträgt ca. 11,8 m.

Durch die Anordnung der einzelnen Wohneinheiten als zusammenhängende Gebäudereihe werden die Außenwohnbereiche im Erdgeschoss und auf der Dachterrasse des Staffelgeschosses sowie die Fenster der Wohn- und Aufenthaltsräume, die vorrangig nach Südwesten ausgerichtet sind, gegenüber dem Verkehrslärm von der Bemeroder Straße abgeschirmt. Die auf der Nordostseite liegenden kleinen Dachflächen des zweiten Vollgeschosses sollen als extensives Gründach ausgeführt werden und sind nicht als Außenwohnbereiche vorgesehen. Sie tragen mit ihrer Staffelung zur Gliederung und Belebung der Gebäudeansicht bei.

Mit dem geplanten Bauvorhaben werden die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1583 bezüglich der Geschossigkeit und der Ausnutzung (GRZ, GFZ) nicht überschritten.

6.2 Bebauung – Einbezogene Flächen

Für die bereits bebauten Grundstücke östlich des Goldrutenweges, die Teil der einbezogenen Flächen sind, soll das Planungsrecht der baulichen Realität angepasst und die bisherige Mischgebietsfestsetzung künftig durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ersetzt werden.

6.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung aller Reihenhausgrundstücke erfolgt ausschließlich von Norden über den Aronstabweg, an dem entlang sowohl die Carports der geplanten Neubauten als auch die Carports und Stellplätze der Bestandgebäude angeordnet sind. Die notwendigen 10 Stellplätze der Neubebauung werden jeweils als Doppel-Carports den Hauseingängen vorgelagert.

Zwischen diesen Stellplatzflächen und den Wohngebäuden verläuft ein privater Fußweg, der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hannover belegt ist und per Baulast gesichert wird. Diese Vorgaben werden aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 1583 übernommen.

7. Ver- und Entsorgung

Für die technische Erschließung der neuen Bebauung stehen in den angrenzenden Flächen des Aronstabweges, des Goldrutenweges sowie der Bemeroder Straße alle Hauptmedien zur Verfügung.

Der Abfall wird im Bereich der Carports am Aronstabweg sichtgeschützt untergebracht.

8. Umweltbelange

8.1 Natur und Landschaft / Artenschutz

Mit dem geplanten Bauvorhaben werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1583 bezüglich der Geschossigkeit und der Ausnutzung (GRZ, GFZ) nicht überschritten. Der nach geltendem Planungsrecht zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wurde bereits im Vorfeld durch Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1583 ausgeglichen. Damit wird durch die Planung kein neuer bzw. weiterführender Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich ist.

8.1.1 Artenschutz

Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes westlich des Goldrutenweges liegen brach und weisen keinen erhaltenswerten Bewuchs auf. Die Baugrundstücke der einbezogenen Flächen östlich des Goldrutenweges werden hinsichtlich ihres Bewuchses und ihrer räumlichen Ausdehnung durch die Planung nicht verändert.

Ansonsten sind die allgemeinen Vorkehrungen zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu beachten und einzuhalten.

8.1.2 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet ist kein Baumbestand vorhanden. Die Baumschutzsatzung findet somit keine Anwendung.

8.2 Emissionen

Auf das Plangebiet wirken Schallemissionen von der im Norden angrenzenden Bemeroder Straße mit dem Autoverkehr und der Stadtbahnlinie 6 ein.

Für den Bebauungsplan Nr. 1687, der die Bebauungspläne Nr. 1583 und 1586 für die Baufelder südlich der Bemeroder Straße / Döhrbruch zum Teil überlagern sollte, wurde im September 2006 durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann GbR ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Grundlage war das Bebauungskonzept der Architekten Albert Speer & Partner, welches für die betroffenen Grundstücke die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung vorsah, was der grundsätzlichen Zielsetzung dieses Bebauungsplanes Nr. 1814 entspricht.

Für allgemeine Wohngebiete (WA) sind nach der DIN 18005 – Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) Werte von 55 dB am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und Werte von 40 dB in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) einzuhalten. Nach den Ergebnissen des Gutachtens werden an den der Bemeroder Straße zugewandten WA-Gebieten Mittelungspegel von rd. 60 dB(A) bis 64 dB(A) am Tag und rd. 53 dB(A) bis 56 dB(A) nachts erreicht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – Beiblatt 1 für WA-Gebiete vor den der Bemeroder Straße zugewandten Gebäudeseiten tags um bis zu 9 dB(A) und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten. Auch die senkrecht zur Bemeroder Straße angeordneten Stirnseiten der geplanten Bebauung sind durch Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche betroffen; es ist von einer Immissionsbelastung von rd. 57 bis 61 dB(A) tags bzw. 49 bis 53 dB(A) nachts auszugehen. Dagegen wird auf den straßenabgewandten Hausseiten durch die sogenannte „Eigenabschirmung“ der künftigen Baukörper eine wirksame Pegelminderung erreicht, so dass die Orientierungswerte hier sicher eingehalten werden.

Die Grundstücke der geplanten Neubebauung liegen in den Lärmpegelbereichen II und III. Aufgrund der Bestimmungen der Wärmeschutzverordnung (EnEV 2014) ist davon auszugehen, dass trotz der für das Plangebiet ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte für WA-Gebiete der notwendige Schallschutz bereits bei üblicher Ausführung der Gebäude nach der EnEV gewährleistet wird. Jedoch ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsein-

richtungen bei Schlafräumen und Kinderzimmern immer erforderlich, wenn in der Nachtzeit der Orientierungswert für WA-Gebiete von 45 dB(A) überschritten wird. Eine Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile bleibt im Rahmen des Einzelnachweises dem späteren Genehmigungsverfahren vorbehalten.

8.3 Boden und Baugrund

Hinweise zu Kampfmittelfunden oder Altlasten-Verdachtsflächen liegen nicht vor.

9. Kosten

Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt im Oktober 2014 vom
Planungsbüro Petersen (Architekten und Stadtplaner)
Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover



(Silvia Petersen)

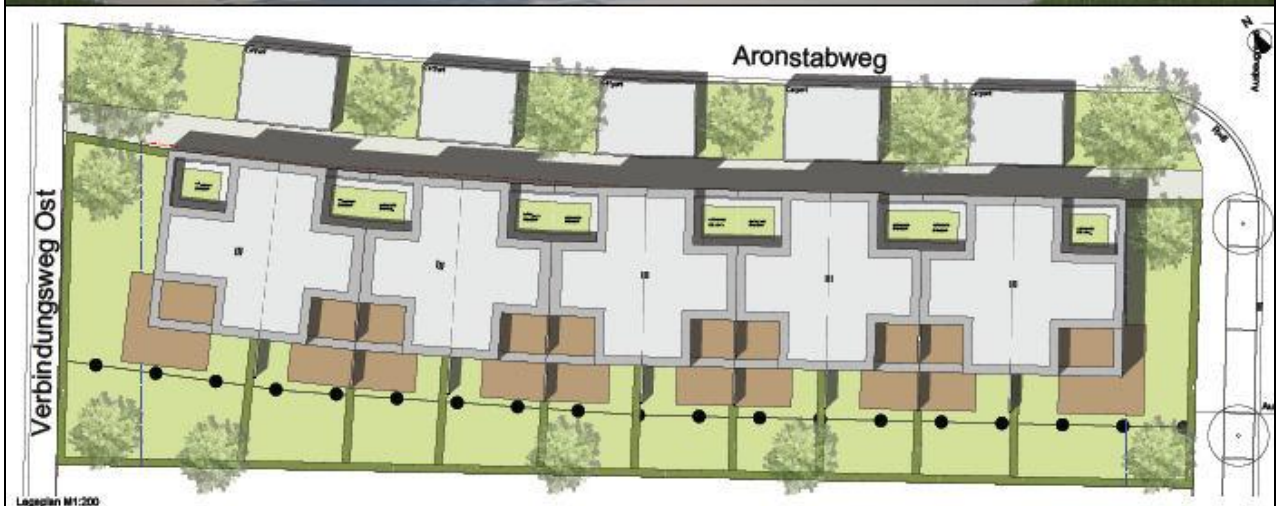
für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, November 2014

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Anhang:

Neubau von 10 Einfamilien-Reihenhäusern am Aronstabweg in Hannover – Bemerode
Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Ansicht Nord - Aronstabweg



Ansicht Süd - Gartenseite

Entwurf: generalPlan GmbH, Hannover, Stand: Mai 2014 - Abb. ohne Maßstab
Bauausführung: Fischer-Bau – Das Massivhaus