

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

Änderung eines Gewerbegebiets in ein allgemeines Wohngebiet

Bebauungsplan Nr. 503, 1.Änderung – Thaerstraße / nördliche Esperantostraße

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Stadtbezirk: Döhren – Wülfel **Stadtteil:** Mittelfeld

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück des ehemaligen Supermarktes. Es wird im Norden vom nördlichen Ende der Esperantostraße, im Osten von dem Grundstück Esperantostraße 73 und 75, im Süden vom Grundstück Thaerstraße 3 und im Westen von der Thaerstraße begrenzt.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Im Osten ist der Messeschnellweg als Hauptverkehrsstraße mit der Auffahrt nördlich des Gebiets dargestellt. Der Grenzbereich des Schnellwegs wird als allgemeine Grünfläche ausgewiesen. Im Süden und Westen sind Wohnbauflächen dargestellt. Die Planungsziele sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1. Anlass und Erfordernis der Planänderung

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat am 13.06.2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover in den nächsten 13 Jahren beschlossen. Zur Umsetzung des Wohnkonzeptes ist es erforderlich, für geeignete Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan und Festsetzungen bzw. Änderungen von Bebauungsplänen zu schaffen. Die ehemals für Einzelhandel genutzte Fläche ist seit dem Abbruch des ca. 350 m² großen Einkaufsmarktes vor einigen Jahren brachgefallen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover weist an dieser Stelle keinen Einzelhandelsstandort aus. Das Plangebiet bildet den nördlichen Abschluss eines bestehenden Wohngebiets und ist für die Schaffung von Wohnnutzungen im Sinne des Wohnkonzeptes geeignet. Der gültige Bebauungsplan Nr. 503 setzt für das Grundstück Gewerbegebiet fest. Für die Umwandlung in ein Wohngebiet ist die Änderung dieses Bebauungsplans erforderlich.

2. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Mittelfeld. Im Osten verläuft der Messeschnellweg, westlich wird das Gebiet durch die Thaerstraße und im Norden unmittelbar durch das Nordende der Esperantostraße begrenzt. Im Süden schließt sich ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern an.

Anbindung an den ÖPNV ist in Form der Stadtbahn-Station Am Mittelfelde (Linien 8 und 18) in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet vorhanden.

Mit dieser Planung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das bereits seit Jahren brachgefallene Grundstück zu reaktivieren und wieder einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Verbesserung der Angebotssituation im Stadtteil mit Einfamilienhäusern. Ein weiteres Ziel ist an dieser Stelle die Förderung von stabilen sozialen Strukturen und sozialer Durchmischung durch Eigentumsbildung.

Aufgrund seiner isolierten Lage ist dieser Standort nicht für die Ansiedlung von Einzelhandel geeignet. Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 503 soll eine am Bestand orientierte städtebauliche Aufwertung des Plangebiets erreicht werden. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet dient der Umsetzung des Wohnkonzeptes 2025. Die Bebauung mit 4 freistehenden Einfamilienhäusern in diesem Bereich stellt eine sinnvolle Ergänzung zu dem bestehenden Wohnangebot in Mittelfeld dar.

3. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über eine private Stichstraße parallel zum nördlichen Abschnitt der Esperantostraße, die in diesem Bereich als Fuß- und Radweg ausgebildet ist. Die Stichstraße ist direkt an die Thaerstraße angebunden. Sie dient ausschließlich der Erschließung der neuen Grundstücke.

4. Umweltbelange - Ersteinschätzung

4.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet war bis zum Abriss des Einzelhandelsgebäudes und der Parkplätze vollständig versiegelt. Die neue Planung weist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 eine geringere Versiegelung als beim bestehenden Baurecht auf (bisherige GRZ 0,5). Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

4.2 Lärm

Nach den Berechnungen im Schallimmissionsplan Hannover 2009 (SIP) werden die Orientierungswerte (DIN 18005) für Verkehrslärmeinwirkung für die beabsichtigte Wohnnutzung im Plangebiet überschritten. Für die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im weiteren Verfahren geeignete Maßnahmen zu erörtern, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 503, 1. Änd. nachgewiesen werden müssten.

4.3 Altlasten, Altablagerungen und Kampfmittel

Es liegen derzeit keine Hinweise zu Altlasten, Altablagerungen und Kampfmitteln vor.

5. Verfahren

Die bisher brachliegende und im Bebauungsplan 503 als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche ist seit Jahren nicht zu vermarkten. Eine gewerbliche Nutzung ist wegen der geringen Größe und der direkten Nachbarschaft von Einfamilienhäusern (Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 503 als allgemeines Wohngebiet) nicht zu verwirklichen gewesen. Aufgrund der guten Versorgungslage im Stadtteil und der isolierten Lage des Grundstücks ist auch nicht damit zu rechnen, dass sich hier wieder ein Lebensmittelnahversorger ansiedeln wird. Das Grundstück soll durch diesen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden und damit einer angemessenen, der Nachbarschaft entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan dient der Revitalisierung von einer Gewerbebrache und damit 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 die Größe des Plangebietes von ca. 2550 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.

6. Kosten

Es entstehen evtl. finanzielle Auswirkungen durch Umgestaltung des nördlichen Teils der Esperantostraße. Umfang der Umgestaltung und Kosten werden im weiteren Verfahren geprüft.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

September 2014

(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.12 / 16.9.2014