

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

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlicher Grünfläche auf dem bisherigen Schulgrundstück der Grundschule Kreuzriede

Bebauungsplan Nr. 640, 1. Änderung - Kreuzriede

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB

Stadtbezirk: Herrenhausen-Stöcken

Stadtteil: Ledeburg

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst das ca. 1,7 ha große Schulgrundstück Kreuzriede 12. Es wird begrenzt durch die Borglingstraße im Norden, die Buschriede im Westen, die Hänselriede im Süden, die Kreuzriede im Osten sowie durch die im Osten benachbarten Grundstücke Kreuzriede 8, 8a und Borglingstraße 17

Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Im Bereich des Bebauungsplanes: Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule

In der Umgebung: Wohnbauflächen, Waldfläche, Sportfläche, öffentliche Grünfläche

Hauptverkehrsstraßen: Mecklenheidestraße

Öffentlicher Personennahverkehr:

- Haltestelle „Heusingerstraße“ der Buslinien 135 und 136; ca. 300 m entfernt
- Endstation Stöcken der Stadtbahnlinie 5, mehrere Buslinien; ca. 500 m entfernt
- S-Bahn-Haltepunkt Ledeburg; ca. 1 km entfernt

Städtebauliche Situation, Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Das Plangebiet / Schulgrundstück liegt im südöstlichen Teil des Stadtteils Ledeburg schließt im Norden, Süden und Osten an die vorhandene Wohnbebauung des Stadtteils an. Im Norden entlang der Buschriede und im Osten entlang der Kreuzriede befindet sich Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung, die den Stadtteil Ledeburg prägt. Im Süden schließt V bis IX geschossiger Wohnungsbau an, der den Siedlungsbereich gegenüber der südlich gelegenen Bezirkssportanlage und einer öffentlichen Grünfläche, zu der auch ein

Spielplatz gehört abgrenzt. Westlich des Plangebietes liegt der Erholungswald Spannriede, nur durch den Straßenzug der Buschriede getrennt. Zwei Kitas befinden sich in ca. 400 m Entfernung. Das nächste Nahversorgungszentrum ist am Stöckener Markt.

In der südlichen Hälfte des Plangebietes liegen die vorhandenen Schulgebäude. Zwischen ihnen und der Straße Hänselriede befinden sich versiegelte Freiflächen. Nördlich der Gebäude erstreckt sich bis zur Borglingstraße eine zusammenhängende Rasenfläche. Das Grundstück ist fast geschlossen von Gehölzen eingefasst, einige davon sind großkronig. Hervorzuheben ist ein alter Eichenbestand an der Straße Buschriede, der den optischen Übergang zum angrenzenden Wald bildet. Der umgebende Baumbestand verleiht dem Standort eine besondere Qualität.

Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 30.06.2006 beschlossen, den Schulstandort der Grundschule Kreuzriede aufzugeben und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Grundschule Kreuzriede ist bereits an den Standort Entenfangweg verlagert worden und hat die Bezeichnung „Grundschule Entenfangweg“ erhalten. Gegenwärtig wird die Schule als Nebenstelle der IGS Stöcken (Hauptschule Anne-Frank-Schule und Realschule Emil-Berliner-Schule) genutzt und dient als Ausweichquartier während der Sanierung und der Erweiterung der IGS Stöcken. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich Ende 2013 abgeschlossen sein, so dass beabsichtigt ist, die Schulnutzung am Standort Kreuzriede zum Schulwechsel 2013/2014 endgültig aufzugeben.

Es ist beabsichtigt, die vorhandenen Schulgebäude abzurechen, den Standort umzunutzen und hier zukünftig Wohnungsbau zu entwickeln.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 640 mit den Festsetzungen: allgemeines Wohngebiet, III-Geschossigkeit, GRZ 0,4 und GFZ 0,9. Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche umfasst lediglich das heutige Schulgebäude und einen Teil der zur Hänselriede hin gelegenen Freiflächen. Diese Festsetzung steht einer wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung des Standortes, einer Nutzung der gesamten Grundstücksfläche, entgegen. Deshalb ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Es ist vorgesehen, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Hannover nachträglich entsprechend § 13 a (2) Satz 2 BauGB anzupassen.

Nutzungs- und Bebauungskonzept:

Städtebauliches Ziel ist, die Einfamilienhausbebauung, die den Stadtteil Ledeburg prägt, hier fortzusetzen und den das Grundstück umgebenden Gehölzbestand möglichst weitgehend zu erhalten.

Vorgesehen ist eine vorwiegend zweigeschossige Wohnbebauung, im Wesentlichen in Form von Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung, anknüpfend an die vorhandene Bebauung im Stadtteil. Im nördlichen Teil des Plangebietes an der Borlingstraße soll zudem ein Anteil an dreigeschossigem Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Um sparsam mit Grund und Boden umzugehen, soll eine höhere Bauliche Dichte als bei der den Stadtteil prägenden Bebauung erzielt werden. Als zukünftige Baudichte ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen, sie entspricht der gegenwärtig auf dem Schulgrundstück zulässigen Grundstücksausnutzung. Ein erstes Städtebauliches Konzept sieht Einzel- und Doppelhäuser sowie Wohnungen als Geschosswohnungsbau vor. Die Grundstücke sollen sowohl an einzelne Bauherren, an Bauträger als auch an Bauherrengemeinschaften vergeben werden. Altengerechtes Wohnen wäre ebenfalls möglich.

Um einen Großteil des prägenden Baumbestandes zu erhalten, sind verschiedene Festsetzungen geplant. Um den Erhalt insbesondere der alten Eichen entlang der Buschriede zu sichern, soll der Grundstücksstreifen mit diesem Baumbestand entlang der Buschriede als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Um die übrigen Baumstandorte entlang der Buschriede zu sichern, soll die Zufahrt zu den Grundstücken von der Buschriede ausgeschlossen und auf den privaten Grundstücken Pflanzbindungen zum Erhalt der Bäume festgesetzt werden.

Auf dem Grundstück verläuft parallel zum Straßenzug Buschriede eine Fernwärmeleitung, die nicht überbaut werden darf. Entlang der Buschriede muss auch Abstand nach Waldgesetz zum Wald der Spannriede gehalten werden, der ebenfalls nicht überbaut werden darf. Daraus ergibt sich ein Streifen von ca. 15 m Breite entlang der Buschriede, der von Bebauung freigehalten werden muss. In diesem Streifen liegt ein Großteil der zu erhaltenden Bäume.

Erschließung:

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die umgebenden Straßen Borglingstraße, Buschriede, Hänselriede und Kreuzriede; sie reicht für die Erschließung des Gebietes allerdings nicht aus. Deshalb soll für die innere Erschließung des Plangebietes vom

vorhandenen Wendehammer der Kreuzriede aus eine öffentliche Straße nach Süden zur Hänselriede geführt werden und eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung nach Westen zur Buschriede, die in Teilen von Anliegern befahren werden kann. Innerhalb der Fuß- und Radwegeverbindung kann erhaltenswerter Baumbestand gesichert werden.

Auswirkungen auf die Umwelt:

Auf dem Grundstück befindet sich wertvoller Gehölzbestand, der bereits kartiert und bewertet worden ist und möglichst weitgehend erhalten werden soll. Es muss darüber hinaus geprüft werden, ob hier artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

Regenwasserversickerung muss ebenfalls geprüft werden.

Da auf dem Grundstück auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 640 bereits Baurechte bestehen und die Ausnutzung des Grundstückes und die überbaubare Fläche durch die geplanten Festsetzungen nicht erhöht wird, ist davon auszugehen, dass Maßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung nicht erforderlich sind.

Weitere evtl. relevante Umweltaspekte werden im weiteren Planverfahren eingehend behandelt.

Kosten für die Stadt:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt durch den notwendigen Ausbau von Erschließungsstraßen Kosten, die als Erschließungsbeiträge umgelegt werden können. Für den Ausbau der Grünfläche entstehen ebenfalls Kosten für die Stadt. Aus dem Verkauf der städtischen Flächen als Bauland können Einnahmen realisiert werden.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Oktober 2012

Heesch

Fachbereichsleiter