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

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes

Bebauungsplan Nr. 1024, 2. Änderung – Lathusenstraße West -

Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld

Stadtteil Kleefeld

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der ehemaligen Post-Fernmeldeschule, Lathusenstr. 11 und 19, Flurstücke 1/107 und 824/3 (Gemarkung Hannover, Flur 21). Begrenzt wird diese Fläche im Osten durch die Lathusenstraße, im Süden durch die Pertzstraße, im Westen durch die Dömitzer Straße und einen öffentlichen Fußweg sowie durch das angrenzende Hotelgrundstück (Flurstück 824/2). Im Norden grenzt eine öffentliche Grünverbindung an.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich des derzeit aktuellen Bebauungsplanes Nr. 1024, 1. Änderung eine Sonderbaufläche dar mit dem Zusatz "Ausbildung, Verwaltung, Hotel". Das angestrebte Planungsziel "allgemeines Wohngebiet" entspricht somit nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Hannover. Da die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1024 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

An das Plangebiet schließen folgende Flächendarstellungen an:

- im Norden allgemeine Grünfläche,
- im Osten Wohnbaufläche mit dem Symbol "Krankenhaus"
- im Süden Wohnbaufläche
- im Westen Sonderbaufläche für Ausbildung, Verwaltung, Hotel

Öffentlicher Nahverkehr

Buslinien 127 und 137 in der Berckhusenstraße, Haltestelle Lathusenstraße, Stadtbahnlinien 4 und 5 in der Kirchröder Straße in ca. 800 m Entfernung und S-Bahnstationen Karl-Wiechert-Allee und Kleefeld in je ca. 900 m Entfernung.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Mit diesem Bebauungsplan soll ein weiterer Beitrag zur städtischen Wohnbauflächeninitiative geleistet werden. Dem "Wohnkonzept 2025" zufolge wird bis zum Jahr 2025 ein Zuwachs von ca. 12.000 Einwohnerinnen und Einwohnern erwartet. Durch den Bevölkerungszuwachs und die Zunahme an Haushalten (auch durch Haushaltsverkleinerung bei gleichzeitig steigendem Bedarf an Wohnfläche pro Kopf) entsteht bis 2025 (neben dem Handlungsbedarf im Wohnungsbestand) ein Bedarf an ca. 7.900 neu gebauten Wohneinheiten. Pro Jahr müssen also durchschnittlich über 600 Wohneinheiten neu geschaffen werden. Deren Schwerpunkt, ca. zwei Drittel, liegt bedarfsgemäß im Geschosswohnungsbau. Zur Erreichung dieses Ziels sollen mit Hilfe der städtischen Wohnbauflächeninitiative vorhandene Flächenpotentiale planungsrechtlich gesichert und in dichter Folge für Wohnbauzwecke ausgewiesen sowie einer standortgerechten Bebauung zugeführt werden. Hierbei sind die unterschiedlichen Nachfragegruppen mit ihren Bedürfnissen und Anforderungen an das Wohnen zu berücksichtigen.

Das bisher untergenutzte Plangebiet ist aufgrund seiner integrierten Lage im Stadtteil in hohem Maß geeignet, auf den in Kleefeld bestehenden Bedarf an Wohnungsbau zu reagieren.

Nachdem die Telekom ihre Liegenschaft westlich der Lathusenstraße mit Ausnahme eines kleinen Technikgebäudes im Nordosten nicht mehr benötigte, wurde es Anfang Februar 2014 an die Firma Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen verkauft.

Theo Gerlach beabsichtigt, auf diesem Gelände ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 1024, 1. Änderung, weist derzeit zwei Sondergebiete für folgende Nutzungen aus:

im Bereich des GHOTEL (ehemaliges Postwohnheim) ein Sondergebiet für Beherbergungsgewerbe, Fortbildungseinrichtungen und Gastronomie;

im Bereich der Telekomgebäude entlang der Lathusenstraße ein Sondergebiet für Einrichtungen des Bildungssektors, Schulen, Büro- und Verwaltungsgebäude, soziale Einrichtungen, Einrichtungen des Gesundheitssektors sowie fernmeldetechnische Einrichtungen, sofern von ihnen keine schädlichen Wirkungen auf die übrigen Nutzungen ausgehen.

Das Wohnen in diesen Sondergebieten ist jedoch nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber zulässig. Ansonsten sind umfangreiche, fast flächendeckende Baurechte vorhanden (GRZ 0,4; GFZ 1,0; max. III und IV Vollgeschosse).

Auf der Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Ausweisung ist die Entwicklung von Wohnungsbau nicht möglich. Diese Planaufstellung ist notwendig, um im Plangebiet die angestrebte Nachnutzung zu ermöglichen.

Ausgangssituation

Der Stadtteil Kleefeld ist insgesamt ein beliebter Wohnstandort und verfügt über eine hohe Lagegunst aufgrund guter Infrastrukturausstattung sowie seiner Nähe zur Innenstadt und den Naherholungsgebieten Eilenriede und Hermann-Löns-Park.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand Kleefelds, erstreckt sich westlich entlang der Lathusenstraße und schließt mit seiner südlichen Hälfte direkt an den Altbaubestand der Kleefelder Wohnquartiere an. In östlicher Nachbarschaft liegen die Kleingartenkolonie Niedersachsen sowie die Hannoverschen Werkstätten. Im Norden grenzt eine öffentliche Grünverbindung an. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ein Nahversorgungsmarkt sowie ein zum Ausbau für einen öffentlichen Spielplatz vorgehaltenes Grundstück, eine neu errichtete Kindertagesstätte sowie ein öffentlicher Grünzug mit Spiel- und Bolzplatz an der Bomhauerstraße.

Die Kleingärten auf der gegenüber liegenden Straßenseite des Plangebiets wurden von der Stadt gekündigt und sollen ebenfalls zu Wohnbauland entwickelt werden durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 1788 "Lathusenstraße Nord", sodass hier mittelfristig mit einer städtebaulichen Neuordnung und Ergänzung der Wohnquartiere zu rechnen ist.

Im Nordwesten des Plangebietes (Lathusenstr. 15) betreibt die Hotelkette "GHOTEL & living" ein Hotel mit Tagungszentrum und Gastronomie. Einige der Hotelstellplätze wurden auf dem Hotelgrundstück im Nordwesten nachgewiesen; der überwiegende Teil der notwendigen Stellplätze befindet sich jedoch außerhalb auf dem ehem. Grundstück der Telekom. Die Erschließung des Hotels verläuft von der Lathusenstraße durch das Plangebiet.

Die ehemalige Fernmeldeschule (Lathusenstr. 11, zwischenzeitig genutzt durch eine bilinguale Privatschule) und das dazugehörige Casino stehen heute leer. Die Telekom benötigt mittel- bis langfristig an diesem Standort lediglich ein kleineres zweigeschossiges Technikgebäude im Nordosten des Grundstücks (Lathusenstr. 19).

Das Plangebiet ist insgesamt baulich gering ausgenutzt. Die Freiflächen mit Ausnahme der Parkplätze sind parkähnlich gestaltet mit einem großen, naturnahen Teich, welcher früher der Regenwasserspeicherung zwecks Löschwasserversorgung diente, und teilweise dichtem Gehölzbestand.

Städtebauliche Zielvorstellungen

In dem ca. 2,8 Hektar großen Plangebiet soll unter Einbeziehung und Umnutzung des Bestandsgebäudes im Süden eine Wohnbebauung mit drei Vollgeschossen und Staffel-, bzw. Dachgeschossen entstehen. Das im nördlichen Grundstücksbereich vorhandene kleine Technikgebäude der Telekom soll zunächst bestehen bleiben. Angestrebt wird eine stufenweise Realisierung des Wohnungsbauprojektes in 3 bis 4 Bauabschnitten. Dabei soll die heutige Zufahrt zu dem westlich gelegenen Seminarhotel "GHotel & living" im Wesentlichen erhalten bleiben und so bemessen werden, dass sie als begrünte, räumlich betonte Wegeachse für Hotelgäste gut erkennbar bleibt. Im Zuge der Neubebauung wird der Nachweis der notwendigen Stellplätze neu geplant werden. Zugunsten der neuen Wohnbebauung ist es erforderlich, die noch im Plangebiet vorhandenen Stellplätze des Hotels in den nördlichen Bereich des Technikgebäudes der Telekom, bzw. des Hotelgrundstücks zu verlagern.

Das von Fa. Theo Gerlach Wohnungsbauunternehmen angestrebte Bebauungskonzept sieht als wesentlichen ersten Baustein den Erhalt und die Umnutzung des südlichen Altbaus für Wohnzwecke vor. Mit der Modernisierung des vertrauten ortsbildprägenden Gebäudes soll ein gestalterisch harmonischer Übergang von Alt zu Neu gewährleistet werden. Das alte Casinogebäude an der Dömitzer Str. soll einem Wohnungsneubau weichen. Die unbebauten Freiflächen des Areals sollen mit neuen Wohnbauten im Rahmen eines noch zu entwickelnden städtebaulichen Gesamtkonzepts bebaut werden. Die Höhenentwicklung der Wohnbebauung soll sich an den Höhen des Altbaus sowie des Hotels orientieren. Insgesamt sollen ca. 200 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe entstehen, in Teilbereichen ggfs. auch Stadtreihenhäuser.

Für die Freiflächen soll ein durchgängiges Freiflächenkonzept entwickelt werden, in welches vorhandene Elemente, wie z. B. die Teichanlage, integriert werden sollen.

Der ruhende Verkehr soll weitestgehend in Tiefgaragen unter den Neubauten untergebracht werden.

Der noch zu erarbeitende städtebauliche Entwurf sowie das Freiflächenkonzept sollen die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bilden.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung für den motorisierten Individualverkehr soll über die Lathusenstraße erfolgen. Die innere Erschließung des künftigen Baugebietes wird voraussichtlich über private Flächen erfolgen und wird im weiteren Verfahren entwurfsabhängig geregelt werden. Dabei soll eine gute Vernetzung, besonders in Ost-West-Richtung mit den benachbarten Wohnquartieren sichergestellt werden.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Berckhusenstraße durch die Buslinien 127 und 137 (Haltstelle Lathusenstraße). Die nächsten Stadtbahnstationen und die S- Bahnstationen Karl-Wiechert-Allee sowie Kleefeld befinden sich in ca. 900 m Entfernung.

Lärmschutz

Der durch die Nachbarschaft des Hotels, der Hannoverschen Werkstätten, des Nahversorgungsmarktes und der geplanten Wohnbebauung mögliche Nutzungskonflikt muss insbesondere hinsichtlich des Schallschutzes im weiteren Bebauungsplanverfahren gutachterlich untersucht und gelöst werden.

Umweltbelange - Ersteinschätzung

Im Plangebiet und auf dem angrenzenden Hotelgrundstück, welches durch die Planung berührt wird, befinden sich umfangreiche parkähnliche Freiflächen mit Rasen, Sträuchern und großen Bäumen, in der Mitte ein größerer, mit Schilf bewachsener Teich sowie in den Randbereichen dicht bewachsene, strukturreiche Gehölzstreifen.

Durch die angestrebte Wohnbebauung werden Teilflächen versiegelt und das Landschaftsbild verändert. Der vorhandene Gehölzbestand wird teilweise in die Planung integriert; vollständig wird dies voraussichtlich nicht möglich sein.

Da der geltende Bebauungsplan Nr. 1024, 1. Änderung bisher umfangreiche Baurechte vorsieht, wird durch die beabsichtigte Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft eingeleitet werden.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und bewertet werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unterfolgenden 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 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 § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB 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.

Kosten

Ob der Stadt durch die Aufstellung des Bebauungsplans Kosten entstehen, muss im weiteren Verfahren geklärt werden.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

April 2014

(Heesch) Fachbereichsleiter

OE 61.13 / 29.04.2014