

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

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes -

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 299, 3. Änderung – In den Sieben Stücken -

Stadtteil: Groß-Buchholz

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Südseite der Grundstücke Podbielskistraße 390, 394 und 396, die Ostseite des Grundstücks Podbielskistraße 396, durch die südliche Begrenzung der Podbielskistraße, die östliche Begrenzung des Löfflerwegs, die nördliche Begrenzung der Straße In den Sieben Stücken und im weiteren Verlauf die östliche Begrenzung der Straße In den Sieben Stücken.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Der östliche Teil des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen für diesen Teil sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den westlichen Teil des Plangebiets mit der Darstellung „Gemischte Baufläche“ ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung in „Wohnbaufläche“ anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Aufgrund der sich seit der Erarbeitung des Wohnkonzeptes verschärfenden Lage auf dem Wohnungsmarkt ergibt sich verstärkter Handlungsdruck durch Entwicklung entsprechender Angebote in allen Teilen des Stadtgebietes entgegen zu wirken. Allein zwischen 2010 und 2015 sind 27.800 (5,5%) Menschen hinzugekommen. Daher besteht ein erheblicher Nachholbedarf im Wohnungsneubau. Das Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover sieht eine Entwicklung der Flächen In den Sieben Stücken für den Wohnungsbau im Zeitraum 2017-2025 vor.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 299 aus dem Jahre 1970.

Für den westlichen Teilbereich ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, mit der zusätzlichen Festsetzung Fläche für Gemeinbedarf –Krankenhaus-. Ursprüngliche Zielvorstellung war hier, in direkter Nachbarschaft zum Oststadtkrankenhaus, die Entwicklung von ergänzenden Einrichtungen, insbesondere die Schaffung von Wohnraum für die Mitarbeiter des Krankenhauses.

Zulässig sind Gebäude mit maximal 8 Vollgeschossen, festgesetzt wurden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0. In den in diesem Bereich errichteten Gebäuden hat heute die Gesellschaft für Bauen und Wohnen (GBH) ihren Geschäftssitz. Durch den geplanten Umzug in ein neues Bürogebäude, das zurzeit am Klagesmarkt errichtet wird, werden die Gebäude frei und das Gelände kann einer neuen standortgerechten und bedarfsgerechten Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet zeichnet sich durch die zentrale Lage im Stadtteil in Nähe zum Einkaufspark Klein-Buchholz aus. Durch die Podbielskistraße mit unmittelbarem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist es hervorragend erschlossen. Die nahe gelegenen Kleingartenanlagen bilden den Übergang zum Mittellandkanal und den dort verlaufenden übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindungen. Insgesamt ist das Gelände damit sehr gut für eine Wohnnutzung geeignet. Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem Angebot an Grundstücken für den Geschosswohnungsbau. Die überlagernde Festsetzung (allgemeines Wohngebiet und Krankenhaus) ist unüblich, stellt aber einen Grundzug der Planung dar. Die geplante Nutzung ist nach dem geltenden Planungsrecht nicht zulässig, der rechtsverbindliche Bebauungsplan soll deshalb geändert werden.

Für den östlichen Teilbereich zwischen der Podbielskistraße und In den Sieben Stücken ist ein reines Wohngebiet mit maximal vier Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Hier hat die GBH in den 70er Jahren fünf viergeschossige Gebäudezeilen mit Geschosswohnungen errichtet. Die Grundstücke bieten, insbesondere am nördlichen Rand zur Podbielskistraße, das Potenzial für eine bauliche Nachverdichtung und die Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden, um der großen Nachfrage nach Wohnungen gerecht zu werden und der vorhandenen Wohnbebauung Lärmschutz zu verschaffen. Da die Baugrenzen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan jedoch sehr eng gefasst sind, ist die geplante Erweiterung nach dem geltenden Planungsrecht nicht zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 299 muss deshalb in diesem Teilbereich geändert werden.

Bau- und Nutzungskonzept:

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einem Angebot an Grundstücken für den Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Für den westlichen Teil des Plangebiets wird analog zu dem benachbarten, in Planung befindlichen Wohnquartier Oststadt-Krankenhaus eine Bebauung mit vier bis fünf Vollgeschossen angestrebt. Im östlichen Teil des Plangebiets sollen die vorhandenen Gebäudezeilen durch fünfgeschossige Kopfbauten an der Podbielskistraße erweitert werden.

Erschließung:

Die äußere verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die angrenzende Straße In den Sieben Stücken. Für die innere Erschließung ist die Anlage von privaten Verkehrsflächen vorgesehen.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in der Podbielskistraße verkehrenden Stadtbahnlinien 3 und 7 mit der Stadtbahnstation „In den Sieben Stücken“ unmittelbar nördlich des Plangebiets.

Energie/ Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandene technische Infrastruktur in der Straße in den sieben Stücken sichergestellt. Die Versorgung des neuen Baugebietes mit Wärme soll über den Anschluss an die vorhandene Fernwärmeleitung erfolgen.

Umweltbelange- Ersteinschätzung:

Mit diesem Planverfahren werden voraussichtlich keine Bauvorhaben ermöglicht, die sich negativ auf den Naturhaushalt auswirken, so dass keine erheblichen Eingriffe erfolgen. Durch die geplante Erweiterung der Wohngebäude ist es voraussichtlich nicht erforderlich, die bisher festgesetzte Grundflächenzahl zu erhöhen. Auf der Grundlage der anzuwendenden Baunutzungsverordnung wäre bereits eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen und Stellplätze möglich gewesen. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich. Überdies gelten die Eingriffe im beschleunigten Verfahren als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt.

Lärmschutz:

Der östliche Teil des Plangebiets ist durch das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Podbielskistraße belastet. Im weiteren Verfahren ist die Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm zu prüfen und ggf. durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln.

Kosten:

Für die Landeshauptstadt Hannover entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

Verfahren

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden, wenn die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 70.000 m² beträgt und wenn die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Der Bebauungsplan Nr. 299 setzt für den Bereich der Änderung eine gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche von ca. 11.100 m² fest. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Grundfläche nicht geändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird nicht vorbereitet oder begründet, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt. Damit ist eine weitere Voraussetzung des § 13a Abs. 1 BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt. 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 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. Diese Vorschrift wird in diesem Verfahren angewendet.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Oktober 2016

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 12.10.2016