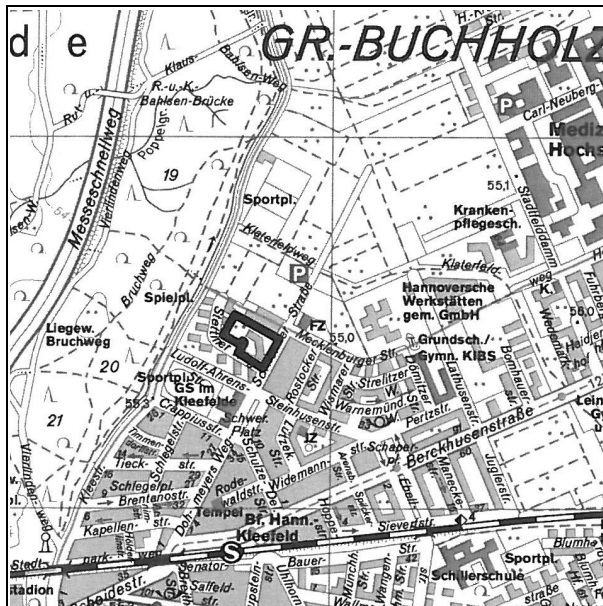


Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Neubau eines Wohngebäudes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1842 - Westlich Schweriner Straße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Stadtbezirk: Buchholz-Kleefeld
Stadtteil: Kleefeld

© Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation
Stadtkarte Hannover (Maßstab M 1 : 20.000)

Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,6 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden des Stadtteiles Kleefeld umfasst einen vorhabenbezogenen Planteil und einbezogene Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Er wird begrenzt von der Schweriner Straße im Osten und zum Teil von dem Stettiner Weg im Süden. Nach Westen und Norden erstreckt sich das Plangebiet bis an die Grundstücksgrenzen der angrenzenden Wohngebiete.

Der ca. 2.000 m² große Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet einen Teilbereich des Flurstückes 159/3, nämlich eine von Großgehölzen umstandene Freifläche im westlichen Anschluss an das Gebäude Schweriner Straße 15 sowie einen ca. 10 m breiten Streifen am nördlichen Grundstücksrand. Als einbezogene Flächen werden der verbleibende Teil des o.g. Flurstücks sowie die Grundstücke Schweriner Straße 9 und 15 samt Stettiner Straße 44 (Flurstücke 159/2 sowie 161/2 und 162/2) in den Plan aufgenommen.

Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG, im Rahmen der Nachverdichtung ihres Bestandes ein weiteres Wohngebäude zu errichten. Auf der Grundlage eines mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmten Konzeptes sollen hier ca. 10 überwiegend kleine Wohneinheiten für alleinstehende Menschen entstehen.

Das geplante Vorhaben widerspricht dem geltenden Planungsrecht. Maßgeblich für den Planbereich ist der Bebauungsplan Nr. 380 aus dem Jahr 1976, der das für die geplante Neubebauung in Aussicht genommene Areal als nicht überbaubare Grundstücksfläche eines reinen Wohngebiets (WR) festsetzt. Da die geplanten neuen Wohngebäude mithin nicht genehmigungsfähig wären, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem Bestandsbereich anzupassen, werden auch die einbezogenen Flächen Gegenstand des Bebauungsplanes.

Verfahren

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nachverdichtung eines Bestandsgrundstückes. Er dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt sind (Grundfläche < 20.000 m², keine Vorhaben mit UVP-Pflicht, keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 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.

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben der Vorlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Vorhabenträgerin. In diesem Vertrag werden die Details zur Realisierung des Vorhabens zu gegebener Zeit, spätestens vor dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, geregelt.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wird das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Weiter nördlich befinden sich Kleingartenflächen, südlich der Ludolf-Ahrens-Straße die Gemeinbedarfsflächen der Grundschule im Kleefelde. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Städtebauliche Zielsetzungen

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist Teil größerer Wohnbauflächen zwischen der Eisenbahnstrecke Hannover – Lehrte im Süden, der Eilenriede im Westen sowie Kleingarten- und Sportflächen im Norden. Das Quartier wird über die Berckhusenstraße sowie weiter über Dohmeyers Weg und Schweriner Straße erschlossen. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich die Wohngebiete unterschiedlicher Struktur, z.B. die sechsgeschossige Wohnanlage Schweriner Straße 17 bis 27 im Norden, die zweigeschossige Reihenhausbauung Stettiner Weg 52 bis 70 im Westen und die dreigeschossige Blockrandbebauung östlich der Schweriner Straße.

Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung besteht aus vier- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern (Schweriner Straße 9 bis 15), unter anderem mit einer Diakoniestation im Hause Nr. 9, sowie einer eingeschossigen Parkpalette (Stettiner Weg 44) und der zum Teil gehölzbestandenen Freifläche im nordwestlich Anschluss an die Wohngebäude. Hier will die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG ein neues Wohngebäude mit 10 Wohneinheiten errichten. Diese Planungsabsicht entspricht grundsätzlich dem Ziel der Landeshauptstadt Hannover, innerstädtische Flächen im Rahmen einer Wohnbauflächeninitiative forciert für den Wohnungsbau zu erschließen.

Vorhabenplanung

Nach dem vorgelegten Konzept soll das neue Wohngebäude auf der Freifläche westlich des Hauses Nr. 15 errichtet werden. Der geplante Baukörper mit maximal vier Vollgeschossen stellt den räumlichen Abschluss des vorhandenen Gebäuderiegels dar. Er wird in zeitgemäßer Architektursprache mit begrünem Flachdach und großzügigen Dachterrassen errichtet. Bei den 10 Wohneinheiten handelt es sich überwiegend um kleine Wohnungen für Singles und Senioren. Sie werden zumindest zu einem Viertel des Gesamtvorhabens als öffentlich geförderte Wohneinheiten gebaut. Abstell- und Technikräume sind im Kellergeschoss untergebracht.

Das Wohnhaus wird über den Wohnweg an der nördlichen Grundstücksgrenze von der Schweriner Straße aus erschlossen. Der vorhandene Weg – bislang fußläufiger Zugang zu den Häusern Nr. 13 und 15 – wird unter Berücksichtigung der Anforderungen seiner neuen Funktion als Stellplatz- und Feuerwehrezufahrt ausgebaut. Das Freiflächenkonzept sieht neben der Schaffung einer Stellplatzanlage zwischen dem Haus Nr. 15 und dem geplanten Neubau die Herrichtung von Spiel- und Gemeinschaftsgrünflächen im Süden sowie die Neupflanzung des Grundstückes vor.

Energiekonzept

Die Gebäudeplanung zielt auch auf die Vermeidung von Emissionen sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Es ist eine kompakte Bauweise des Wohnhauses und eine günstige Ausrichtung der Wohnungen zur Nutzung solarer Gewinne vorgesehen. Das Gebäude wird in Niedrigenergiebauweise mit entsprechender Dämmung der Außenbauteile errichtet. Dabei kommen überwiegend ökologische Baustoffe zur Verwendung. Für die Versorgung mit Primärenergie wird die im Haus Nr. 9 vorhandene Heizungsanlage erweitert und zeitgemäß ertüchtigt (Gasbrennwerttechnik). Die Wohnungen werden mit Lüftungsanlagen samt Wärmerückgewinnung ausgestattet. Auf dem begrünem Flachdach werden zum Teil Photovoltaikanlagen installiert.

Die geplanten energetischen Maßnahmen werden mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover und mit proKlima abgestimmt, um die Einhaltung der von der Stadt Hannover formulierten ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich sicherzustellen. Dies wird im weiteren Verfahren vertraglich gesichert.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist für sämtliche Verkehrsarten gut erschlossen:

- Der Bahnhof Hannover-Kleefeld befindet sich an der Berckhusenstraße in nur ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet. Von hier aus gibt es günstige S-Bahn-Verbindungen zum Hauptbahnhof und in Richtung Lehrte – Hildesheim/Celle.

- Die Stadtbahnlinien 4 und 5 von Anderten bzw. Roderbruch verkehren über die Haltestelle Kantplatz, ebenfalls in ca. 500 m Entfernung, in die Innenstadt. Weitere Anschlüsse an das Stadtbahnnetz bestehen über die Buslinien 127 und 137, jeweils über die Haltestelle Schaperplatz an der Berckhusenstraße.
- Der Kfz-Verkehr ist über Schweriner Straße und Dohmeyers Weg sowie weiter Scheidestraße / Kirchröder Straße (Landesstraße L 384) an das städtische Straßennetz und an den Fernverkehr angebunden.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes sind die zentralen Einrichtungen des Stadtteiles im Bereich Kantplatz / Kirchröder Straße sowie die städtischen Erholungsräume, hier insbesondere die Eilenriede, auch für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen.

Wie bereits erwähnt werden die privaten Stellplätze für die geplanten Wohnungen in einer offenen Stellplatzanlage im östlichen Abschnitt des Grundstücks nachgewiesen.

Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen liegen in der Schweriner Straße bzw. dem vorhandenen Wohnweg. Der Anschluss an die Netze der Gas-, Wasser- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist insofern jederzeit problemlos möglich. Schmutz- und Regenwasser können ebenfalls über vorhandene Kanäle entsorgt werden. Dabei ist die Abflussbeschränkung für die Ableitung des Regenwassers gemäß Vorgabe der Stadtentwässerung zu berücksichtigen.

Umweltbelange – Ersteinschätzung

Natur und Landschaft / Artenschutz

Naturschutzrechtliche Ausweisungen gemäß §§ 20 ff BNatSchG, z.B. Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile, liegen für das Plangebiet nicht vor. Auch Natura 2000-Gebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Im Plangebiet handelt es sich nach den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 380 um nicht bebaubare Grundstücksflächen, auf denen sich einige Laubäume und -sträucher befinden. Eine Eingriffsbeurteilung im Sinne des Naturschutzrechtes findet im vorliegenden (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) nicht statt. Gleichwohl sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (zusätzliche Versiegelung, Beseitigung von Gehölzen u.a.) im weiteren Verfahren zu bewerten und ggf. sind geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation festzusetzen.

Daneben sind hier der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG und die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover zu beachten. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze können im Zuge der Baumaßnahmen zum großen Teil nicht erhalten werden. Über die Beseitigung des Baumbestandes sowie über Ersatz oder Ablöse nach Maßgabe der Baumschutzsatzung ist im Planverfahren zu entscheiden. Soweit erforderlich kann die Vorhabenträgerin Flächen aus eigenem Eigentum für Pflanzmaßnahmen in der näheren Umgebung des Planbereichs zur Verfügung stellen.

Ob und inwieweit die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft von artenschutzrechtlicher Bedeutung sind (z.B. Quartiere baumhöhlenbewohnender Tierarten wie Brutvögel und Fledermäuse), wird in Rahmen der weiteren Planung geklärt.

Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung inmitten vorhandener reiner Wohngebiete ist absehbar, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes nicht auf das Vorhaben einwirken. Auch die Verkehrsbelastung der umgebenden Wohnstraßen liefert keine Anhaltspunkte für etwaige Immissionsbelastungen. Gewerbliche oder sonstige Immissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass der hier maßgebliche Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes eingehalten werden kann.

Umgekehrt gehen von der geplanten Wohnnutzung selbst keine immissionsschutzrechtlich relevanten Emissionen aus. Allerdings ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob aufgrund der geplanten Anlagen für den ruhenden Verkehr – Stellplätze samt Zufahrt – innerhalb des Wohngebietes Geräuschbelastungen entstehen.

Boden / Kampfmittelbelastung

Es gibt nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht oder für Kampfmittelbelastungen im Plangebiet. Etwaigen Hinweisen aus der Behördenbeteiligung wird im weiteren Verfahren nachgegangen. Ggf. sind geeignete Entsorgungs- oder Sanierungsmaßnahmen vor einer möglichen Neubebauung im Plangebiet durchzuführen.

Kosten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Ziele und Zwecke aufgestellt von dem
Büro plan:b, Hannover, am 29.09.2016

(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, Oktober 2016

(Heesch)
Fachbereichsleiter