

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

Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf – Flüchtlingswohnen / Unterkünfte

Bebauungsplan Nr. 1262, 1. Änderung

„Gemeinbedarfsfläche Am Bahndamm“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stadtteil: Ahlem

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 188/6, Flur 1, Gemarkung Ahlem.

Im Norden wird es durch die Straße Am Bahndamm,

im Osten durch die Westgrenze der Grundstücke Ziegelstraße 7 und 9,

im Süden von der Nordgrenze des Flurstück 188/5, Flur 1, Gemarkung Ahlem (bisher unbebaute Fläche)

und im Westen von der Ostgrenze der Grundstücke Am Bahndamm 71-75 (nur ungerade) begrenzt.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet zum größten Teil gewerbliche Baufläche dar sowie Wohnbaufläche im südlichen Teil des Grundstücks. Angrenzend zu dem Grundstück sind im Norden die Hauptverkehrsstraße Am Bahndamm sowie die Eisenbahntrasse dargestellt. Dahinter ist eine allgemeine Grünfläche mit Regenwasserrückhaltebecken und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie eine weitere gewerbliche Baufläche mit Umspannwerk dargestellt. Nach Osten und Westen sind gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, südlich davon liegen Wohnbauflächen, in denen Alteneinrichtungen, ein Jugendheim, eine Kindertagesstätte sowie eine Fernsprechvermittlungsstelle dargestellt sind.

Ein Änderungsverfahren ist aufgrund der Parzellenunschärfe nicht erforderlich.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bedarf an Unterbringungsplätzen für ausländische Flüchtlinge ist in der jüngsten Vergangenheit wieder deutlich gestiegen, so dass in den vorhandenen Wohnheimen keine ausreichenden Kapazitäten zur Verfügung stehen. Mit der Drucksache Nr. 1610/2013 hat die Verwaltung die Entwicklung der Unterkunftsplätze der letzten Jahre und die derzeit in Vorbereitung bzw. Planung befindlichen neuen Unterkünfte ausführlich dargestellt. Es zeichnet sich jedoch ab, dass auch diese Unterkünfte nicht ausreichen werden, um die der Landeshauptstadt Hannover zugewiesenen Flüchtlinge unterzubringen. Um diesem zukünftigen Bedarf an Flüchtlingsunterkünften gerecht zu werden, versucht die Verwaltung weitere Unterbringungskapazitäten zu schaffen. Gleichzeitig steigt auch der Bedarf an Unterkunftsmöglichkeiten für Obdachlose.

Der Standort ist im städtischen Eigentum und kurzfristig verfügbar. Da es momentan keine Alternativen im Stadtbezirk Ahlem/ Badenstedt/ Davenstedt gibt und das Grundstück nach dem aktuellen Bebauungsplan 1262 im Gewerbegebiet liegt, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

2. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand des Stadtteils Ahlem, der ca. 9.500 Einwohner hat. Das Umfeld des Planungsgebietes ist geprägt durch gewerbliche Nutzung, Wohnfläche mit verschiedenen sozialen Einrichtungen, dem Stichkanal Linden sowie der Güterumgebungsbahn.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich nördlich der Straße Am Bahndamm unbebaute Gewerbeflächen, die zurzeit als Parkplatzflächen des weiter westlich angrenzenden Autohauses genutzt werden. Direkt westlich bzw. südlich angrenzend an das Plangebiet ist Wohnbebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorhanden. Östlich gibt es ein- bis zweigeschossige Gebäude, die nicht störendes Gewerbe (z.B. Lackiererei, Elektroninstallateur, Karosseriebau) beinhalten. Entlang der Ziegelstraße grenzt ein allgemeines Wohngebiet an.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 2.300 m². Auf diesem Grundstück soll eine moderne Unterkunft für die kurzfristige Unterbringung von ca. 50 Obdachlosen geschaffen werden. Sie soll jedoch vorerst temporär für etwa 10 Jahre als Flüchtlingswohnheim für bis zu 50 Personen genutzt werden. Der jetzige Bebauungsplan 1262 – Ahlemer Mühle setzt für das Grundstück im Norden ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Nutzungen dürfen den in Mischgebieten zulässigen Störungsgrad nicht überschreiten) sowie im Süden Mischgebiet fest. Nördlich angrenzend an das Grundstück liegen die Straße Am Bahndamm sowie ein uneingeschränktes Gewerbegebiet und eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der näheren Bezeichnung „Werkhof“. Östlich davon ist eine freizuhaltende Fläche für ein Regenrückhaltebecken bzw. renaturierten Graben festgesetzt und die Güterumgebungsbahn, die nachts stark frequentiert ist.

Die Bebauungsplanänderung soll eine „Fläche für den Gemeinbedarf – Flüchtlingswohnen / Unterkünfte“ festsetzen. Die Lärmpegelgrenzen eines allgemeinen Wohngebiets sind einzuhalten.

Für das Bauland (Flächen für den Gemeinbedarf – Flüchtlingswohnen / Unterkünfte) soll im Plangebiet eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die im zurzeit gültigen Bebauungsplan 1262 (GRZ 0,6) mit 0,2 unterschritten wird.

Die Bebauung wird voraussichtlich aufgrund der Schallbelastung als L-Körper in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise ausgeführt werden, um die Straße abzuschirmen und einen lärmarmen Außenbereich für die dortigen Anwohner zu schaffen.

3. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Norden über die vorhandene Hauptverkehrsstraße Am Bahndamm.

Südlich des Gebietes Am Bahndamm verläuft die Bundesstraße 441 Richtung Seelze bzw. Hannover stadteinwärts.

Eine ÖPNV-Erschließung erfolgt durch die Buslinien 581 und 700 Haltestelle „Zum Buchengarten“ in ca. 0,3 km fußläufiger Entfernung, Haltestelle „Willy-Spahn-Park“ in ca. 0,4 km fußläufiger Entfernung sowie durch die Haltestelle „Martin-Luther-Kirche“ in ca. 0,5 km fußläufiger Entfernung mit einer Umsteigemöglichkeit stadteinwärts an der Haltestelle „Wunstorfer Straße“ mit der Straßenbahnlinie 10.

4. Umweltbelange

Die Auswirkungen auf Flora und Fauna sind direkt im Plangebiet als eher gering einzustufen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht vorbereitet, da das Gelände bereits heute durch den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan 1262 – Ahlemer Mühle mit einer GRZ von 0,6 verbindlich ist und sich diese in der Bebauungsplanänderung auf 0,4 reduzieren soll. Die im jetzigen Bebauungsplan 1262 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von

standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (zur Straße Am Bahndamm) soll in der Änderung wieder aufgegriffen werden.

Das Plangebiet liegt ca. 75 m von der Eisenbahnstrecke entfernt. Im weiteren Verfahren wird mit Hilfe eines Lärmgutachtens geklärt, welche Details der Art und Dimension vor Lärm schützenden Maßnahmen erforderlich sind, um die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet einzuhalten.

Altlasten- und Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.

5. Verfahren

Die bisher brachliegende und im Bebauungsplan 1262 als Gewerbe- bzw. Mischgebiet festgesetzte Fläche ist aufgrund ihrer geringen Größe sowie ihres Zuschnitts und der direkten Nachbarschaft zu Wohnhäusern seit Jahren nicht zu vermarkten. Sie soll durch diesen Bebauungsplan als "Fläche für den Gemeinbedarf - Flüchtlingswohnen / Unterkünfte" ausgewiesen werden und damit einer angemessenen 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. 2.300 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

Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

September 2014

(Malkus-Wittenberg)
Stellvertr. Fachbereichsleiterin

61.12/ 15.09.2014