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

- Änderung der Festsetzung eines Gewerbegebietes in allgemeines Wohngebiet-

Bebauungsplan Nr. 698, 3. Änderung, Im Buchenfelde

Stadtteil: Bemerode

Geltungsbereich:

Grundstück Im Buchenfelde 8-10

Darstellungen des Flächennutzungsplans:

Der Änderungsbereich liegt an der Grenze zwischen Wohnbaufäche, Grünzug und gewerblicher Baufläche

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Das Grundstück „Im Buchenfelde 8-10“ liegt nach dem Brand einer ursprünglich dort befindlichen Halle seit Mitte 2002 brach. Dem Eigentümer ist es trotz intensiven Bemühens nicht gelungen, das Grundstück für gewerbliche Zwecke zu veräußern. Es existiert jedoch eine Nachfrage nach guten Wohnbaugrundstücken in Bemerode und auch konkret für das genannte Grundstück.

Hieraus resultiert der Wunsch nach Änderung des Bebauungsplans für das Grundstück des Antragstellers von der Festsetzung „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“.

Für das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzt, in dem laut § 2 der textlichen Festsetzungen „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO“ zulässig sind. Das heißt, dass nur Betriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Das Grundstück war zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans 1978 bereits mit einem Gewerbebetrieb (Leichtmetallbau: Türen, Fenster, Glasbau, Markisen) bebaut, so dass es im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ festgesetzt wurde. Unmittelbar westlich angrenzend sowie nördlich gegenüber setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 698 allgemeines Wohngebiet (WA) fest. In den östlich angrenzend sowie nordöstlich gegenüber festgesetzten Gewerbegebieten (GE) ist durch die Anordnung der jeweiligen Betriebswohnungen ein Gebietscharakter entstanden, der zumindest einer „Abrundung“ der vorhandenen Wohnbebauung durch die geplante Änderung nicht entgegen steht.

Mit den beiden betroffenen östlichen Nachbarn (Im Buchenfelde 4 und 6) haben Gespräche über die beabsichtigte B-Plan-Änderung stattgefunden. Beide Nachbarn haben dem Grundstückseigentümer gegenüber ihre Zustimmung bekundet, die zu einem späteren Zeitpunkt schriftlich nachvollzogen werden soll.

Folgende Festsetzungen sind vorgesehen:

- Maximal II Vollgeschosse
- GRZ 0,4
- GFZ 0,5
- Offene Bauweise

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht erforderlich, da dieser nicht parzellenscharf ist. Da die geplante Änderung im Übergangsbereich zwischen Wohnbaufläche, Grünzug und gewerblicher Baufläche liegt, ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Grünzug wird durch eine zeichnerische Festsetzung eines Pflanzstreifens berücksichtigt.

Erschließung:

Es ist geplant, das Grundstück mit einer privaten Stichstraße mittig zu erschließen und ca. 5 Einfamilienhausgrundstücke zu schaffen.

Umweltverträglichkeit:

Eingriffsregelung.
Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da der rechtskräftige Bebauungsplan im gleichen Maße wie bisher Bauflächen ausweist. Das Grundstück ist z. Zt. Wiese. Eine südlich angrenzende Reihe von Sträuchern befindet sich auf dem Nachbargrundstück.

Pflanzstreifen
Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Pflanzstreifen entlang der Straße „Im Buchenfelde“ und an der westlichen Grundstücksgrenze zum Anpflanzen und von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Pflanzstreifen an der Straße wird in die Planänderung übernommen. Der Pflanzstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze wird an die östliche Grenze als Grünzäsur zum GE verlegt. Er bildet zusammen mit der Lärmschutzwand die Abschirmung zum GE.

Lärmschutz
Zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und dem benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine begrünte Lärmschutzwand von 2 m Höhe geplant, die im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Altlasten
Eine ursprünglich auf dem Grundstück befindliche Gewerbehalle ist durch Brand zerstört und vollständig beseitigt worden. Der Grundstückseigentümer hat ein Gutachten beauftragt, in dem die Altlastenfreiheit des Grundstücks, auch von eventuellen Brandrückständen, nachgewiesen werden soll.

Kosten:

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 698 entstehen keine Kosten für die Stadt Hannover. Der Grundstückseigentümer hat sich bereit erklärt, erforderliche Planungsleistungen auf seine Kosten zu erbringen. Das Architekturbüro Michael Koch, Architektur + Stadtplanung hat in seinem Auftrag allgemeine Ziele und Zwecke der Planung erarbeitet, die wesentliche Grundlage für den Textteil und die zeichnerische Darstellung Anlage 3 sind. Der Eigentümer hat sich ferner bereit erklärt, eine ggf. notwendige Infrastrukturabgabe zu entrichten. Falls erforderlich, erfolgt eine vertragliche Regelung im weiteren Verfahren.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
August 2005

(Heesch)

Fachbereichsleiter 61.12/25.8.2005