

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, eines öffentlichen Spielplatzes und öffentlicher Verkehrsfläche

Bebauungsplan Nr. 1666

- Hoher Weg -

Stadtteil: Seelhorst

Geltungsbereich:

Nordwestgrenze der Peiner Straße, Westgrenze des Stadtfriedhofs Seelhorst, Gerade im Abstand von ca. 7m parallel zur Nordseite des Neubaus der Remise am Eingang zum Werkhof des Friedhofs am Hohen Weg, Westseite des Hohen Weges bis Peiner Straße

Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Für den Bereich des Bebauungsplanes:

Friedhof -künftig Wohnbaufläche-

Für die unmittelbare Umgebung des Bebauungsplanes:

Wohnbaufläche, Friedhof

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Auf dem Grundstück wird seit Jahrzehnten der pflanzliche Abfall des Friedhofes Seelhorst kompostiert. Der Kompostplatz entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Wegen fehlender Wasserabläufe bleibt gelegentlich Niederschlagswasser in den Kompostmieten stehen. Das führt zu Fäulnisprozessen. Beim Umsetzen der Mieten kam es deshalb immer wieder zu Geruchsbelastungen der umliegenden Wohnbebauung. Mit der Verlagerung des Kompostplatzes an den Ostrand des Friedhofes (Bebauungsplan Nr. 1668) und seiner Neuanlage nach dem aktuellen Stand der Technik wird dieses Problem gelöst.

Durch die Lage am ruhigen Grünraum des Friedhofes und zugleich im zentralen Bereich des Stadtteiles Seelhorst mit guter ÖPNV-Anbindung ist der ehemalige Kompostplatz in der Nachnutzung besonders für Wohnzwecke geeignet. Diese Beurteilung hat zu einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes (174. Änderung) geführt. Dieses Änderungsverfahren steht kurz vor dem Abschluss. Der Bebauungsplan soll das erforderliche Baurecht schaffen.

Planungsziele:

Entsprechend der umgebenden städtebaulichen Struktur, die durch Reihenhäuser, niedriggeschossigen Geschosswohnungsbau und freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist, soll hier zukünftig verdichteter, gestalterisch hochwertiger Einfamilienhausbau im Rahmen des entsprechenden Programms der Stadt Hannover stattfinden. Dazu wurde mit den hannoverschen Architekturbüros akzente, agsta und BAS ein kooperatives Entwurfsverfahren durchgeführt. Das in diesem Verfahren entwickelte städtebauliche Konzept ist Grundlage des Planentwurfs. Um dem hohen gestalterischen Anspruch gerecht zu werden, wurden bereits Haustypen entwickelt, an denen sich die beabsichtigten Festsetzungen orientierten. Mit der Festsetzung abweichender Bauweisen soll das individuelle Bauen in der Reihe gefördert werden. Auf den außen liegenden Baufeldern sollen gereifte Einfamilienhäuser entstehen, die charakterisiert sind durch einen zweigeschossigen Hauptbaukörper, der an eine Grundstücksgrenze angebaut wird, und eingeschossige Gebäudeteile, die zwischen den Hauptbaukörpern vermitteln.

Im südlichen inneren Baufeld sollen Wohngebäude mit den Merkmalen eines Gartenhofhauses, einer heute wieder stärker nachgefragten Bauform, zulässig sein.

Im nördlichen zentralen Bereich sollen individuelle Einfamilienhäuser in Reihe entstehen. Das Angebot richtet sich an Einfamilienhaus - Baufamilien, die ohne Bauträgerbindung, aber Flächen sparend in Zeile bauen wollen.

Zur Erschließung werden sparsam dimensionierte Wohnstraßen angelegt, die auch die technische Infrastruktur aufnehmen. Geprüft wird, ob eine Nahwärmeversorgung eingerichtet werden kann. Weitgehend erhalten werden soll der etwa 10 m tiefe Pflanzstreifen entlang der Peiner Straße und der Straße Hoher Weg. Als markantes landschaftsprägendes Element wird er in die städtebauliche Struktur eingebunden.

Im Norden des Geltungsbereiches wird ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt, der über den Geltungsbereich hinaus auch als Spielplatzangebot für den bisher unterversorgten westlichen Teil Seelhorsts dienen wird.

Genderaspekte

Das Wohngebiet ergänzt den gewachsenen Stadtteil Seelhorst. An der Straße „Weiße Hube“ steht eine Kita zur Verfügung. Eine Buslinie im Hohen Weg stellt die Anbindung an das ÖPNV-Netz her. Der Spielplatz unterliegt über benachbarte beleuchtete öffentliche Verkehrsflächen einer angemessenen sozialen Kontrolle.

Durch die Festsetzung als „öffentliche Verkehrsfläche“ wird sichergestellt, dass der Weg zwischen Baumstreifen und Häuserzeile östlich des Hohen Weges beleuchtet wird und so dunkle Angsträume vermieden werden.

Nachteilig wirkt sich die zur Zeit noch fehlende Nahversorgungsmöglichkeit im Stadtteil Seelhorst aus. In der Abwägung aller Belange überwiegen unter Gender-Aspekten die Vorteile der Wohngebietsentwicklung.

Umweltverträglichkeit

Die Fläche ist heute weitgehend versiegelt. Über die Entsiegelung für Hausgärten wird sich die Umweltsituation tendenziell verbessern.

Um den verbleibenden Eingriff zu minimieren, soll der vorhandene Pflanzstreifen an der West- und Nordgrenze des Grundstückes weitestgehend erhalten und in die Gestaltung einbezogen werden.

Der im Süden benachbarte Betriebshof des Friedhofes Seelhorst erzeugt nur geringe Schallemissionen. Das gesunde Wohnen wird dadurch nicht beeinträchtigt. Eine neue Mauer und ein Remisen-Neubau sorgen für eine deutliche Schallabschirmung.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Januar 2004

(Heesch)

Fachbereichsleiter