

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

- Bau eines Wohngebietes mit Kindertagesstätte -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1719 – Lenbachplatz**Stadtbezirk:** Buchholz-Kleefeld**Stadtteil:** Groß Buchholz**Geltungsbereich:** Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Straße „Lenbachplatz“ im Westen und Norden, durch die „Klingerstraße“ im Osten und durch die Grünverbindung in Verlängerung der „Lenbachstraße“ im Süden.**Darstellung im Flächennutzungsplan:** Der Planbereich ist als Wohnbaufläche mit der Darstellung von Einrichtungen für den Gemeindebedarf „Kirchliches Gemeindezentrum“ und „Kindertagesstätte“ überlagert.**Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan:** Der Planbereich ist im Bebauungsplan Nr. 404 als „Allgemeines Wohngebiet“ sowie als „Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ mit näherer Bezeichnung „Kirche“ festgesetzt. Der vorhandene Spielplatz ist derzeit als „Grünverbindung“ festgesetzt.**Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:** Eigentümer der Fläche ist der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds. Die kirchliche Nutzung auf dieser Fläche wurde im Dezember 2008 aufgeben und das Gebäude der Messias-Kirche im August 2009 abgerissen. Das 8.100 m² große Grundstück ist momentan ungenutzt.

Diese Brachfläche soll im Zuge der Innenentwicklung einer Wohnbebauung mit ergänzender wohnungsnaher Infrastruktur (Kindertagesstätte) sowie untergeordneten Nutzungen für freie Berufe zugeführt werden. Das Baukonzept sieht eine Bebauung mit Reihenhäusern vor. An der nordwestlichen Grundstücksecke soll eine Arrondierung des Baugebietes durch Flächenzukauf einer derzeitigen Verkehrsgrünfläche erfolgen (siehe Städtebauliches Konzept Anlage 3).

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist mit dem zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 404 nicht möglich. Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ist deshalb die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig.

Nutzungs- und Bebauungskonzept:

Das Konzept sieht vor:

- Errichtung von insgesamt 35 Gebäuden in Reihenbauweise; überwiegend zweigeschossig mit Staffelgeschoss und Dachterrasse; mit jeweils höheren Kopfgebäuden (zur Straße Lenbachplatz dreigeschossig, zur Klingerstraße viergeschossig) und Gärten.
- Schaffung von rund 34 bis 38 familienfreundlichen Wohneinheiten.
- Schaffung von 1 bis 5 Gewerbeeinheiten, die der Unterbringung von freiberuflichen Tätigkeiten oder solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, dienen. Angestrebt wird eine Kombination mit angeschlossenem Wohnen, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach realisieren zu können.
- Errichtung einer 2-Gruppen-Kita im südlichen Gebäude mit zugehörigem Freibereich zur Stärkung der wohnungsnahen Infrastruktur; Nutzung der Obergeschosse durch Freiberufler.
- Errichtung von 58 Stellplätzen im Plangebiet.

Der bestehende öffentliche Spielplatz wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die Nutzung als Spielplatz soll planungsrechtlich klargestellt und gesichert werden.

Das Plangebiet soll den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA) erhalten. Es soll ein familienfreundliches Wohnangebot geschaffen werden. An der Klingerstraße sollen die Räume in den Erdgeschossen und den ersten Obergeschossen baulich derart ausgeführt werden, dass sie sowohl zum Wohnen als auch für freiberufliche Tätigkeiten im Sinne des § 13 BauNVO (Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben) genutzt werden können. Die freiberuflichen Tätigkeiten sind beschränkt auf Nutzungen, die das Wohnen nicht stören und die nur unerheblichen Besucherverkehr verursachen. Die Räumlichkeiten in den zweiten und dritten Obergeschossen werden ausschließlich zum Wohnen genutzt.

In dem südlich gelegenen Gebäude (Ecke Klingerstraße / öffentlicher Grünzug) sollen das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss ausschließlich durch eine Kindertagesstätte genutzt werden. Das zweite Obergeschoss und das Dachgeschoss sollen nur der Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten im Sinne des § 13 BauNVO dienen, die ebenfalls auf Nutzungen beschränkt sind, die das Wohnen nicht stören und nur unerheblichen Besucherverkehr erzeugen. Das Außengelände soll zu der Kindertagesstätte gehören.

Das Bebauungskonzept ermöglicht eine im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB angemessene Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche durch Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Mit der kompakten Bebauung auf einer Brachfläche wird ein Beitrag zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiflächen in Außenbereichen geleistet.

Die geplante Baudichte, die einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 entspricht, trägt der zentralen Lage im Stadtteil Groß-Buchholz sowie den benachbarten, urbanen Wohnquartieren Rechnung. Es soll mit einer dem Standort angemessenen baulichen Dichte flächensparend gebaut werden. Durch die unmittelbare Lage an dem vorhandenen Grünzug mit Spiel- und Bolzplatz sowie Aufenthaltsmöglichkeiten besteht im direkten Umfeld ein attraktives Angebot an öffentlichen Freiflächen.

Im Geltungsbereich sind überwiegend zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses vorgesehen. Die drei- bzw. viergeschossigen Kopfgebäude der Reihenhäuser fassen das Gebiet städtebaulich ein. An der westlichen Grenze des Plangebietes sorgt ein leichter Versatz der Kopfgebäude für eine Öffnung des Gebietes zur Straße „Lenbachplatz“. Der südliche Abschluss der Bebauung wird durch einen drei- bis viergeschossigen Baukörper ausgebildet.

Es ist vorgesehen, die Dächer der Gebäude zu begrünen.

Erschließung: Das Gebiet wird über die Straße „Lenbachplatz“ im Westen und Norden des Geltungsbereiches erschlossen. Von Norden führt eine private Erschließungsstraße in das Plangebiet. In ca. 300 m Entfernung ist fußläufig die Podbielskistraße zu erreichen, auf der die Stadtbahnlinien 3,7 und 9 eine Anbindung an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs ermöglichen (Innenstadt ca. 10 min). Die gute Anbindung des Wohngebietes an das Netz des ÖPNV trägt zur Vermeidung von Verkehrsemissionen bei und leistet somit einen Beitrag zur CO₂-Reduzierung. Durch die Anbindung der privaten Erschließungsstraße an die Straße „Lenbachplatz“ im Bereich des nördlichen Wendehammers wird eine Neuordnung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche notwendig, die im städtebaulichen Konzept (Anlage 3) bereits dargestellt ist.

Umweltbelange – Ersteinschätzung:

Bestand

Auf Grund der besonderen Nutzung (Kirche) unterscheidet sich die Bestandssituation im Geltungsbereich in Art und Maß der baulichen Nutzung von der näheren Umgebung. Die Brache und der Baumbestand setzen sich von der überwiegend von zwei- bis viergeschossiger Bebauung geprägten Umgebung ab.

Der Gehölzbestand im Süden der Fläche begrenzt eine in Ost-West Richtung verlaufende Grünverbindung.

Flora und Fauna

Das Grundstück Lenbachplatz verfügt an drei Seiten über einen Gehölzgürtel mit angepflanztem Strauch- und Baumbestand und einem Koniferenanteil von ca. 50%. Im Südosten schließt sich ein vorwaldähnlicher Gehölzbestand auf ca. 1200 m² an. Ein erheblicher Anteil des Baumbestandes weist einen Stammumfang > 60 cm auf und unterliegt damit den Regelungen der Baumschutzsatzung.

Die zu fällenden Bäume sollen so weit wie möglich im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Neuanpflanzungen ausgeglichen werden, die restlichen auszugleichenden Bäume werden im Stadtgebiet Hannovers angepflanzt. Es sind die Bestimmungen der hannoverschen Baumschutzsatzung zu beachten.

Bei den Freiflächen handelt es sich um höchstens extensiv gepflegte Scherrasen, die kleinflächig Anklänge an Magerrasen zeigen. Der Tatbestand eines besonders geschützten Biotops nach § 28 a NNatG ist jedoch nach Aussage des mit der Biotoptypenkartierung beauftragten Landespflegebüros nicht gegeben. Durch eine intensive Nutzung als Hundeauslauf sind die Grünflächen zudem stark beeinflusst.

Eine erste Einschätzung lässt für das Plangebiet keine floristischen und faunistischen Besonderheiten erwarten.

Boden, Wasser, Klima / Luft

Nach der Ersteinschätzung liegen keine Hinweise auf besondere Böden oder besonders wertvolle Biotope vor. Aufgrund der Vornutzungen ist nicht von einer Vorbelastung des Bodens auszugehen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob Informationen über evtl. Altlasten vorliegen.

Die durch die Neubebauung entstehende Mehrbelastung des Klimas oder der Luft ist voraussichtlich zu vernachlässigen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild bzw. Stadtbild im Planbereich ist durch die umgebende kompakte Bebauung mit zwei- bis viergeschossigen Häuserzeilen und Doppelhäusern wesentlich geprägt. Dagegen hebt sich der gehölzbestandene Lenbachplatz deutlich ab. Obgleich sich der Landschaftseindruck durch die geplante Bebauung der Freifläche verändert und es zu einem Verlust an Freiflächen kommt, findet die zwei- bis viergeschossige Bauweise der geplanten Bebauung in dem bereits vorhanden Gebäudebestand eine Entsprechung.

Lärmschutz:

Potentielle Lärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken können, sind der Verkehrslärm der Klingerstraße und der Bolzplatz unmittelbar südlich des Plangebiets. Ein Lärmgutachten wurde in Auftrag gegeben und wird im weiteren Verfahren Vorschläge liefern, welche Regelungen zum Lärmschutz im weiteren Bebauungsplanverfahren zu treffen sind. Die vorgesehenen Nutzungen zur Klingerstraße und zum südlich angrenzenden Bolzplatz tragen dem vorhandenen Lärm Rechnung.

Energetische Belange:

Ziel der Planung ist es, eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie vorzusehen. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an das bestehende Fernwärmenetz anzuschließen und den Energiestandard im weiteren Verfahren näher zu definieren.

Sonstige Belange

- Im Bereich des beplanten Gebietes und im näheren Umkreis sind derzeit keine FFH - Gebiete oder Gebiete nach Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.
- Gegenstand der Planung ist die Weiterverwendung und Nutzungsintensivierung von Flächen. Dadurch wird ein Beitrag zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen geleistet.

Kosten für die Stadt:

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Mit dem Vorhabenträger soll ein Durchführungsvertrag geschlossen werden, der die Übernahme der entwicklungsinduzierten Kosten durch diesen vorsieht.

Durch den Flächenzukauf im Nordwesten des Baugebietes in geringem Umfang wird die Stadt entsprechende Einnahmen erhalten.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Oktober 2009

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/15.10.2009