

**Ziele und Zwecke gemäß Beschlussfassung des  
Stadtbezirksrates Döhren – Wüfel vom 13.06.2013**

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

- **Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes**

**Bauleitplan der Wohnbauflächeninitiative  
Bebauungsplan Nr. 1140, 1. Änderung - Peiner Straße / ehem. Gärtnerei -**

Stadtbezirk: **Döhren - Wüfel**, Stadtteil: **Seelhorst**

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich besteht aus dem Grundstück Peiner Straße 135.

**Darstellung im Flächennutzungsplan**

Die geplante Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser weist für das Plangebiet „Landwirtschaftlich genutzte Fläche“ aus. Daran angrenzend sind im Westen „Wohnbauflächen“, im Norden und Osten „Kleingartenflächen“ und im Süden „Friedhof“ dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um die Planungsziele zu ermöglichen.

Das 201. Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung „Wohnbaufläche“ soll parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Es ist aus Gründen der Verfahrensvereinfachung beabsichtigt, auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des 201. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan gemäß § 3 Absatz Nr. 2 BauGB zu verzichten.

**1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Die ehemalige Gärtnerei wird bereits seit einigen Jahren nicht mehr betrieben. Die Gewächshäuser und Verkaufsräume befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. In Ergänzung der angrenzenden Bebauung sollen auf dem Grundstück Wohnbaulandflächen geschaffen werden. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1140 „Erwerbsgärtnerei“ festsetzt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die geplanten Wohnnutzungen verwirklichen zu können.

**2. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen**

Das rd. 12.500 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Süden von Hannover im Stadtteil Seelhorst, der ca. 3.800 Einwohner hat. Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch Einfamilienhäuser, Kleingartenflächen und dem Friedhof Seelhorst geprägt.

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich im Westen angrenzend eine eingeschossige Wohnbebauung. Die Kleingartenkolonie Döhrbruch liegt im Norden und Osten des Planungsgebietes. Südlich der Peiner Straße grenzt der Stadtfriedhof Seelhorst mit flächigem Großgrün an. In einer Entfernung von ca. 150 m beginnt südöstlich der Peiner Straße ein Kompostplatz der Friedhofsverwaltung.

Das Plangebiet wird seit einiger Zeit nicht mehr als Gärtnerei genutzt. Das verwilderte Grundstück stellt ein bedeutsames Baulandpotential dar, das im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative 2013–2015 einer neuen Nutzung als allgemeines Wohngebiet zugeführt werden soll. Vorgesehen sind Mehrfamilienhäuser als dreigeschossige Stadthäuser. Die Dachneigung soll max. 20 %

betragen. Bei Flachdächern ist die Möglichkeit einer Dachbegrünung zu prüfen. Die Ausgleichsfläche soll innerhalb des Plangebietes entstehen und zugleich als Sicht- bzw. Lärmschutz der Bebauung dienen.

### **3. Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung des zukünftigen Wohngebietes soll von Süden durch private Erschließungswege von der Peiner Straße aus erfolgen. Die öffentliche Verkehrsfläche der Peiner Straße muss entsprechend der Nutzung ausgebaut werden. Der Ausbau soll durch einen bepflanzten Seitenstreifen mit integrierten Stellplatzflächen sowie einen Fuß- und Radweg ergänzt werden.

Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt in 0,4 km Entfernung über die Buslinie 134, Haltestelle „Mergenthalerweg“, bzw. 0,6 km mit den Buslinien 123 und 128, Haltestelle „Elsenborner Straße“, die in die hannoversche Innenstadt und alle östlichen Stadtteile fahren und die umliegenden Stadtbahn-Linien 1, 2 und 8 und die S-Bahn-Haltestelle „Bf. Bismarckstr.“ bedienen.

### **4. Umweltbelange- Ersteinschätzung**

Das Plangebiet war bisher zu mehr als 50 % mit Gewächshäusern und sonstigen Gebäuden der Gärtnerei bebaut. Die Freiflächen sind zum Teil versiegelt und als Flächen zur Erschließung und zum Parken angelegt und genutzt worden. Bäume und Sträucher existieren sowohl entlang der Peiner Straße als auch auf dem Gelände der Gärtnerei östlich der bestehenden Gewächshäuser. Im Osten und Westen des Planungsgebietes sind Brachflächen vorhanden.

Bei der Nachnutzung des Planungsgebietes können Beeinträchtigungen entstehen, die einen Ausgleich erfordern. Ziel der weiteren Planung ist es, alle Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb des Plangebietes auszugleichen, so dass keine externen Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Die notwendige Bilanzierung muss im Laufe der weiteren Planung genau ermittelt werden.

Das Plangebiet liegt über 150 m von einer Kompostanlage des städtischen Fachbereiches Umwelt und Stadtgrün entfernt. Es muss daher gutachterlich überprüft werden, in wie weit diese Anlage Einfluss auf das Planungsgebiet hat.

Parallel sollen weitere Gutachten zu naturschutzfachlichen Themen und Altlasten erstellt werden.

### **5. Kosten**

Anfallende Kosten der Planung werden im weiteren Verfahren ermittelt und sollen mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrags durch den Investor abgedeckt werden.

Der Stadtbezirksrat hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 13.06.2013 beschlossen.

Stadtplanung 61.1B

Hannover, 23.07.2013

gez. Rotaug

Stadtamtsrat

(Siegel)