

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

- **Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten für den Bau von Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern in unterschiedlichen Wohnformen.**
- **Ausweisung eines Spiel- und Bolzplatzes sowie einer öffentlichen Grünverbindung.**
- **Erschließung der Wohnbauflächen durch Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen mit Anbindung an die Straßen Heisterbergallee und Tegtmeyerallee.**

Bebauungsplan Nr. 1734

„Westlich Gartenbauschule Ahlem“

Stadtteil: Hannover-Ahlem

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Gebiet zwischen der Heisterbergallee und der Tegtmeyerallee, östlich der Haupt- und Realschule Heisterbergschule (HRS Ahlem) und westlich der Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau in Ahlem.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Heisterbergallee, die Ostgrenze des Weges, der östlich der Ostgrenze der Grundstücke „In der Reuterwiese 1-9 (ungerade)“ und „Am Eikskamp 2-16 (gerade)“ verläuft, die Süd- und Ostgrenze des Schulgrundstücks der Haupt- und Realschule Heisterbergschule (HRS Ahlem), die Tegtmeyerallee, die Südgrenze des Grundstücks Tegtmeyerallee 25 und die Ostgrenze der Grundstücke Tegtmeyerallee 17-25 (ungerade).

Ca. 5 m vor der nördlichen Grenze des Grundstücks Tegtmeyerallee 17 knickt er rechtwinklig nach Südosten ab und verläuft ca. 38 m in diese Richtung, dann nach Süden verlaufend bis in die Verlängerung der südlichen Grenze der Tegtmeyerallee, dort nach Osten abknickend bis etwa 4,50 m östlich der Westgrenze des Grundstücks Heisterbergallee 12 (Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau Ahlem). Von dort aus verläuft der Geltungsbereich parallel zur westlichen Grenze der Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau nach Süden bis zur Heisterbergallee.

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1734 weit überwiegend „Wohnbaufläche“ dar. Am nördlichen und östlichen Rand ist „Allgemeine Grünfläche“ einschließlich einer Ergänzung des Wegenetzes für Fuß- und Radverkehr dargestellt. Dieses grundsätzliche Ziel wird auf der Ebene des Bebauungsplans einerseits mit einer zur Durchlässigkeit des neuen Baugebiets führenden öffentlichen Grünverbindung innerhalb des Wohngebiets sowie mit einer privaten Grünfläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs umgesetzt.

Im Norden des Geltungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan „Sonderbaufläche – Landwirtschaftliches Versuchsgelände“ dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind

jedoch nicht „parzellenscharf“; hier könnte für ein neues Wohngebiet ein Spiel- und Bolzplatz angelegt werden, so dass die geplanten Festsetzungen auch diesbezüglich als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen sind.

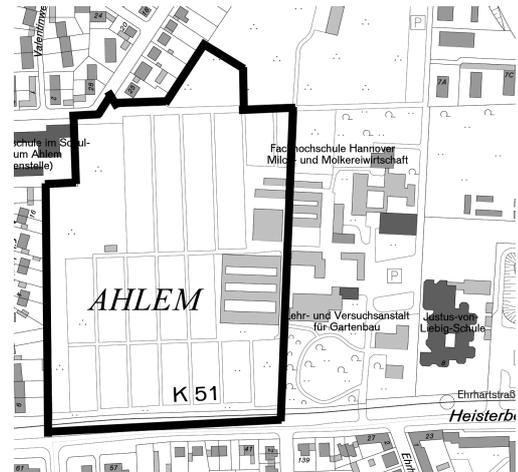
Angrenzend an den Geltungsbereich stellt der Flächennutzungsplan in der näheren Umgebung „Wohnbaufläche“, „Sonderbaufläche – Landwirtschaftliches Versuchsgelände“ und „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ dar. Im Süden wird der Geltungsbereich von der Darstellung der Heisterbergallee als Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahn begrenzt.

3. Geltendes Planungsrecht

Der beabsichtigte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1734 umfasst bis auf eine kleinere Erweiterung im Norden im Wesentlichen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1524 aus dem Jahr 1998.



Bebauungsplan Nr. 1524



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1734

Dieser bestehende Bebauungsplan weist im Plangebiet allgemeine Wohngebiete aus, wobei die zulässigen Geschossigkeiten in den einzelnen Baufeldern zwischen zwei und fünf Vollgeschossen variieren. Im Süden und im Zentralbereich des Gebietes ist eine höhere Bebauung möglich als in den westlichen und östlichen Randbereichen. Die einzelnen Baufelder werden durch Flächen mit Bepflanzungsfestsetzungen gegliedert.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wurde eine öffentliche Grünverbindung mit öffentlichen Spielplätzen und einem Bolzplatz festgesetzt.

Der Bereich der nördlichen Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1734 gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 1524 liegt im unbeplanten Bereich, der heute nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen ist.

4. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Landeshauptstadt Hannover verzeichnet seit Jahren eine Einwohnerabwanderung in die Gemeinden des ehemaligen Landkreises. Eine der Ursachen liegt in dem nicht ausreichenden Angebot an Einfamilienhausgrundstücken, das insbesondere von Familien mit Kindern nachgefragt wird. Die Landeshauptstadt Hannover sieht es daher neben einer nach wie vor zu verfolgenden Politik der Verbesserung des Wohnungsbestandes als ihre Aufgabe an, diese Nachfragegruppe durch entsprechende Angebote im Stadtgebiet zu halten und auch für Zuziehende interessant zu bleiben. Wichtig ist in diesem Sinne auch, das zusätzliche Angebot an Einfamilienhausgrundstücken – dem Nachfrageinteresse entsprechend – räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten zu verteilen.

Ziel ist es daher, möglichst in jedem Quadranten des Stadtgebietes ein ausreichendes Wohnbauflächenangebot für unterschiedliche Wohnformen bereit zu halten, um insbesondere jungen Familien mit Kindern eine Alternative zur Abwanderung aus der Stadt zu bieten.

Die ehemalige Eigentümerin des Grundstückes, die Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau (LVG-Ahlem), hat die Flächen Anfang 2009 veräußert. Die neue Eigentümerin hat ein Konzept mit Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Wohnformen zur Entwicklung des Plangebietes vorgelegt. Durch die Realisierung des Konzeptes soll der Wohnungsbestand im Stadtteil Ahlem durch attraktive und vielfältige Wohnangebote ergänzt werden, die insbesondere für Familien mit Kindern interessant sind.

Die Planung weicht hinsichtlich der angestrebten baulichen Dichte, der Lage der Erschließung sowie der Grün- und Spielflächen und der Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung von den Grundzügen des geltenden Planungsrechts ab. Zudem umfasst das Plangebiet auch bislang unbeplante Flächen. Aus diesen Gründen ist für die Realisierung der Planungsziele die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

5. Verfahren

Wie in den Abschnitten 3 und 4 bereits ausgeführt wurde, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1734 zum überwiegenden Teil bereits beplante Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1524 liegen. Nur ein deutlich untergeordneter Bereich im Norden des Gebietes, der zudem nicht für eine Bebauung sondern als Spiel- und Bolzplatz vorgesehen ist, liegt im unbeplanten Bereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1734 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird voraussichtlich ca. 21.500 m² betragen und liegt damit über dem Schwellenwert gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan hervorgerufen werden können, erforderlich. Diese Vorprüfung des Einzelfalls wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine Bebauung des Plangebiets ist auch ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplans aufgrund des geltenden Planungsrechts bereits heute möglich. Zudem ist durch den neuen Bebauungsplan eine gegenüber dem zurzeit geltenden Planungsrecht deutlich geringere Ausnutzung der Fläche geplant. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans sind keine über das bereits heute zulässige Maß hinausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura 2000). Somit liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1734 im beschleunigten Verfahren vor.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Verzicht auf öffentliche Auslegung) ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, soll abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

6. Planungsziele

Bebauungs- und Erschließungskonzept

Durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan Nr. 1734 soll der Bau von Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern in unterschiedlichen Wohnformen ermöglicht werden. Nach bisherigen Einschätzungen würde der neue Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. 250 Wohneinheiten schaffen.

Die Haupterschließung des zu planenden Wohngebietes soll über eine Nord-Süd-Straße von der Heisterbergallee aus erfolgen, die als Hauptverkehrsstraße eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr und den damit verbundenen Belastungen des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebietes soll eine Durchfahrt zur Tegtmeyerallee für Kraftfahrzeuge unterbunden werden. Für Radfahrer und Fußgänger jedoch ist der Anschluss an die Tegtmeyerallee sinnvoll und soll deshalb ermöglicht werden. Für eine Erschließung des Wohngebietes von der Heisterbergallee aus ist die Errichtung einer Überfahrt über die Stadtbahnleise notwendig.

Durch von der geplanten Nord-Süd-Straße nach Osten hin abzweigende Wohnstraßen, die jeweils Grünflächen (Anger) umlaufen, sollen die einzelnen Wohnquartiere erschlossen werden. Während im Bereich um den südlichsten Anger Geschosswohnungsbauten mit einer maximalen Höhe von drei Vollgeschossen entstehen sollen, sind um die weiter nördlich gelegenen Anger und im Bereich westlich der Nord-Süd-Straße Reihenhäuser, Doppelhäuser und frei stehende Einfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen geplant. Insgesamt soll die bauliche Dichte nach Norden bzw. Westen im Übergang zu den Nachbargebieten abnehmen, während sie im Bereich der Heisterbergallee am höchsten sein soll.

Von Süd-West nach Nord-Ost soll eine Grünverbindung mit einem Fuß- und Radweg diagonal durch das Plangebiet verlaufen, die im Norden in einem Spiel- und Bolzplatz endet. Die große Bereiche des Plangebietes umgebende Hecke soll als markantes landschaftsprägendes Element erhalten und in die Planung eingebunden werden.

Die Angerflächen sind einerseits als Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung geplant, gleichzeitig sollen sie als attraktive Grünflächen (Obstwiesen) dem Gebiet einen unverwechselbaren Charakter geben und eine hohe Wohnqualität garantieren.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich ein Streifen, der nicht Teil des neuen Gestaltungskonzeptes ist. Dieser schmale Streifen (ca. 4,50 m), der zur Zeit als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist (Bebauungsplan Nr. 1524), soll im Bebauungsplan Nr. 1734 als private Grünfläche ausgewiesen werden, um in der zur Zeit bestehenden tatsächlichen Nutzung verbleiben zu können.

Durch die neue städtebauliche Zielsetzung entsteht kein Mehrbedarf an Folgeeinrichtungen, da durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1734 die Zahl der Wohneinheiten, die auf dieser Basis errichtet werden kann, geringer ist als die ursprünglich mögliche Zahl der Wohneinheiten auf der Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1524. Öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil Ahlem vorhanden. Zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in der Heisterbergallee in fußläufiger Entfernung zwei Nahversorger (ca. 470 m).

Über die in der Heisterbergallee verkehrende Stadtbahnlinie 10 mit den Haltestellen Erhartstraße (ca. 250 m) und Endstation Ahlem (ca. 200 m), an der auch fünf verschiedene Buslinien und zwei Nachtbuslinien verkehren, ist das Plangebiet sehr gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

Durch gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Nähe zur Stadtgrenze mit den angrenzenden Grün- und Freiflächen (ca. 750 m) sowie zu sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kita, Schule) und Einkaufsmöglichkeiten ist das Plangebiet für die Errichtung von Wohnraum insbesondere zur Versorgung von Familien mit Kindern besonders geeignet.

7. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung

Wie bereits im Abschnitt zum Verfahren erläutert wurde soll die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1734 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird deshalb abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Ziel der weiteren Planung ist es, alle Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb der Grünflächen im Plangebiet auszugleichen, so dass keine externen Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Die Bilanzierung wird im Laufe des weiteren Verfahrens erfolgen.

8. Immissionen

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich verkehrsbedingter Schallimmissionen, die im Wesentlichen vom Straßen- und Schienenverkehr auf der Heisterbergallee ausgehen. Parallel zur Heisterbergallee ist aus diesem Grund Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Vollgeschossen vorgesehen. Durch diese Bebauung kann der dahinter liegende Bereich des Plangebiets vom Verkehrslärm abgeschirmt werden. Verkehrsbedingte Belastungen sind vorwiegend an den Südfassaden dieser Gebäude und den zugehörigen Freiflächen in südlicher Richtung zu erwarten. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Um die Belastung der an das Plangebiet angrenzenden Bereiche durch den im Gebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr möglichst zu minimieren, soll die Entstehung von Durchgangsverkehr möglichst unterbunden werden. Aus diesem Grund soll eine Durchfahrt von der Nord-Süd-Straße auf die Tegtmeyerallee für Kraftfahrzeuge nicht möglich sein. Eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Tegtmeyerallee ermöglicht aber eine gute Erreichbarkeit der Kindertagesstätte und Schule im Nordosten des Plangebietes sowie der Versorgungseinrichtungen im Bereich der Wunstorfer Landstraße und Am Bahndamm.

Im Norden des Plangebietes ist ein Bolzplatz geplant. Um mögliche Auswirkungen zu minimieren, hält der geplante Bolzplatz den empfohlenen Mindestabstand von 40 m zur vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung ein. Zusätzlich sind Lärmschutzmaßnahmen in diesem Bereich vorgesehen.

9. Niederschlagswasser

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet mit geringer Wasserdurchlässigkeit sind für eine Regenwasserversickerung eher ungeeignet. Es ist geplant, die Angerflächen als Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung – Retention auszuweisen. Die Bewirtschaftung soll über ein Mulden-Rigolen-System in diesen Flächen erfolgen.

10. Energiekonzept

Die geplante Lage der Bauflächen ermöglicht eine Nord-Süd-Ausrichtung der Baukörper und ihrer Dachflächen. Eine Ausnahme davon bildet nur der Bereich westlich der geplanten Nord-Süd-Straße. Dieses Grundprinzip soll auch in den Bebauungsplan übernommen werden. Sowohl der Bau von Passivhäusern als auch die Nutzung von Solarenergie soll auf diese Weise begünstigt werden. Das Energiekonzept soll im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes weiter konkretisiert werden.

11. Kosten

Die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen können erst im Rahmen des weiteren Verfahrens quantifiziert werden. Es wird angestrebt, einen Erschließungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Eigentümerin oder dem Bauträger für die Plangebietsfläche abzuschließen. Im Rahmen dieses Vertrages soll der Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich des Kreuzungsbauwerkes mit der Stadtbahnüberfahrt, der öffentlichen Grünflächen einschließlich der Spielflächen und des Bolzplatzes sowie die entgeltlose Übergabe dieser Flächen geregelt werden.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Planung Süd

März 2010

(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.12 / 26.03.2010