Anlage 2 zur Drucksache Nr. /2016

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten mit öffentlichen Erschließungsflächen, öffentlichen und privaten Grünflächen und Flächen für die Siedlungswasserwirtschaft (Retention)

Bebauungsplan Nr. 1553 - Kronsberg-Süd -

Stadtteil: Bemerode und Mittelfeld

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt am Kronsberg und wird im Westen begrenzt durch die Stadtbahnlinie 6, im Süden durch den Parc Agricole, im Osten durch das Landschaftsschutzgebiet Kronsberg mit der Kammbewaldung östlich des Hugo-Knappworst-Weges und im Norden in etwa durch eine Linie in östlicher Verlängerung der Emmy-Noether-Allee.

Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes:

Der aktuelle Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms RROP 2015 der Region Hannover stellt für den Planbereich nachrichtlich überwiegend „vorhandene Bebauung/ bauleitplanerisch gesicherte Siedlungsbereiche“ flächenhaft dar. Daneben finden sich die Aussagen „Vorranggebiet Stadtbahn“, „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“ und im östlichen Planbereich „Vorranggebiet Freiraumfunktionen“.
Diese Aussagen stehen den Planungszielen des Bebauungsplans 1553 nicht entgegen.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 1553 flächenhaft Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und öffentliche Grünflächen/ Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft dar.

Symbolhaft finden sich jeweils Aussagen zu „Regenwasserrückhaltebecken“, „Schule/ allgemeinbildend“, „Kindertagesstätte“, „Wasserbehälter“ und „Erdölpumpe“.

Daneben wird linear die vorhandene Stadtbahntrasse dargestellt.

Diese Aussagen spiegeln den Planungshorizont der Zeit vor der Weltausstellung EXPO 2000 wieder und sind in einem parallel durchzuführenden Berichtigungsverfahren hinsichtlich der symbolhaften Darstellungen der Realität bzw. den Planungszielen anzupassen. Die flächenhaften Aussagen entsprechen den städtebaulichen Zielen, die dem Bebauungsplan Nr. 1553 zu Grunde liegen.

Bisherige planungsrechtliche Festlegungen:

Der Westen des Plangebiets wird durch die Stadtbahn markiert. Diese ist nach Personenbeförderungsgesetz (PbefG) planfestgestellt und soll aus Gründen der Klarheit zwischen Emmy- Noether- Allee und Mailänder Allee lediglich nachrichtlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1553 übernommen werden.
Daneben befinden sich östlich der Stadtbahnstation „Messe- Ost“ Verschnittflächen der Bebauungspläne Nr. 1160 und 1161, die im Zuge der planungsrechtlichen Neuordnung für EXPO und EXPO- Nachnutzung als funktionslose Restflächen verblieben sind.
Südwestlich befindet sich im Planbereich eine Teilfläche des Bebauungsplans1554 mit der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ und des Bebauungsplans 1563/ 2. Änderung mit den Festsetzungen „Straßenverkehrsfläche“ und „Fläche für Bahnanlagen“

Benachbarte planungsrechtliche Festlegungen:

Westlich anschließend an die Stadtbahntrasse findet sich der Bebauungsplan Nr. 1160 - Stockholmer Allee - (mit 1. Änderung), der in Teilen ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.
Nördlich der Stockholmer Allee schließt sich der Bebauungsplan Nr. 1764 - Östlich Weltausstellungsallee - an, der Gewerbegebiete sowie zwischen der realisierten Kronsberg-bebauung und dem Planbereich des Bebauungsplans Nr. 1553 als Teil des Planteils „B“ eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kattenbrookspark“ festsetzt.
Südlich grenzt an den Planbereich der Bebauungsplan Nr. 1554 mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung.
Im Südwesten findet sich der Bebauungsplan Nr. 1563, 2. Änderung - Weltausstellung Ost, Nachnutzung - mit der Festsetzung von Kerngebieten, weiteren Straßenverkehrsflächen und Flächen für Bahnanlagen.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Der Verwaltungsausschuss hat mit dem Beschluss der Drucksache 1379/2014 die Verwaltung beauftragt, die im vom Rat beschlossenen Wohnkonzept 2025 als Vorschaufläche enthaltene Wohnbaufläche „Kronsberg- Süd“ in der Verfügbarkeit auf den Zeitraum 2017-2025 hoch zu stufen und die Fläche für den Wohnungsbau zu entwickeln.

Aufgrund des sich seit der Erarbeitung des Wohnkonzeptes verschärfenden Lage auf dem Wohnungsmarkt ergibt sich verstärkter Handlungsdruck, durch Entwicklung entsprechend geeigneter differenzierter Angebote im Stadtgebiet dem Mangel an Wohnraum entgegen zu wirken.

Allein zwischen 2010 und 2015 sind im Stadtgebiet Hannovers 27.800 (5,5%) Menschen hinzugekommen. Daher besteht ein erheblicher Nachholbedarf im Wohnungsneubau. Die im Januar 2016 veröffentlichte Wohnungsprognose beziffert den Neubaubedarf für das Stadtgebiet bis 2030 auf mindestens 15.000 Wohnungen, pro Jahr also auf mindestens 1000 Wohnungen.

Die Fläche am Kronsberg- Süd wurde bereits im Zuge der Planungen zur Weltausstellung EXPO 2000 mit Konzepten für den Wohnungsbau belegt und dieses Ziel auch im Flächennutzungsplan gesichert. Aufgrund der damals eingeschränkten Nachfrage wurden zunächst die nördlich gelegenen Bauflächen beidseits der Wülferoder Straße entwickelt. Sie sind mittlerweile weitestgehend bebaut. Für die Fläche südlich angrenzend wurde für einen weiteren Bebauungsplan, damals bereits unter der Nummer 1553, mit dem Beschluss der Drucksache 1222/94 die Grundlage für eine frühzeitige Bürgerbeteiligung mit dem Ziel einer Wohnungsbauentwicklung analog zu den beiden nördlichen Baufeldern geschaffen. 1998 erfolgte der Aufstellungsbeschluss (Drs. 3106/1998), das Verfahren wurde jedoch aufgrund der o.g. Priorisierung nicht weiter verfolgt.

Mit dem erneuten Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1553 - Kronsberg-Süd - in leicht geändertem Umgriff (Drs. 0552/2016) hat der Verwaltungsausschuss am 14.04.2016 die Grundlage für die aktuell und absehbar auch zukünftig notwendige wesentliche quantitative Entlastung und qualitative Ergänzung des Wohnungsmarktes in Hannover durch eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich geschaffen.

Aufgrund des aktuellen Handlungsdrucks und der entsprechenden politischen Beschlusslage wird zunächst bis Juni 2016 ein querschnittsorientiertes stadtplanerisches Gesamtentwicklungskonzept unter Berücksichtigung der besonderen natur- und stadträumlichen Setzungen sowie der ökologischen und wohnungspolitischen Anforderungen erarbeitet. Dieser Prozess soll durch den Einbezug von Öffentlichkeit, Politik, Wohnungswirtschaft, Fachleuten und Vor-Ort-Akteuren eine solide inhaltliche Grundlage für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1553 liefern. Ziel ist es, auf dieser Grundlage auf ca. 50 ha Fläche zügig Baurechte für derzeit geschätzt ca. 3500 Wohnungen nebst Erschließungs- und Freiflächen sowie der notwendigen Infrastruktur zu schaffen und diese zielgerichtet für die Realisierung vorzubereiten.

Ohne dem Ergebnis dieses informellen Arbeitsprozesses vorzugreifen, soll durch eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen des förmlichen Bebauungsplanverfahrens ein erster verbindlicher Rahmen in diesem Beteiligungsprozess geschaffen werden.

Nutzungskonzept, Bauland:

Das Plangebiet wurde bereits vor der Weltausstellung EXPO 2000 planerisch wie faktisch intensiv geprägt, ohne in weiten Teilen tatsächlich bebaut zu werden. So entstanden die Stadtbahn mit der Station Messe- Ost und westlich daran direkt anschließenden Bauflächen, auf denen das

planerische Ziel einer Bebauung mit hoher Geschossigkeit und Ausnutzung nur zum Teil realisiert wurde (Bebauungsplan Nr. 1563, 2. Änderung, - Weltausstellungsgelände Ost/ Nachnutzung -). Östlich der Stadtbahn wurden vor der Expo zwischen Mailänder- und Stockholmer Allee zunächst befestigte Stellplatzflächen angelegt, die vor einigen Jahren vollständig zurückgebaut wurden und derzeit wieder als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Ebenfalls östlich der Stadtbahnstation Messe- Ost befindet sich ein Trinkwasserspeicher der Stadtwerke Hannover, der mittlerweile seine Funktion verloren hat. Die im Planbereich gelegenen Ölförderanlagen wurden rückgebaut. Im Norden entstand am Südrand der realisierten Kronsbergbebauung der Kattenbrookspark als Teil des Ausgleichs für den durch den Bebauungsplan Nr. 1764 - östlich Weltausstellungsallee - entstandenen Eingriff. Im Osten wurden bereits vor der Expo die Randallee (Hugo- Knappworst- Weg) nebst angrenzender Allmendeflächen und der Kammbewaldung angelegt. Im Süden befinden sich angrenzend an das Plangebiet der Parc Agricole mit öffentlichen Grün- und teilweise Ausgleichsflächen für das Expogelände (Bebauungsplan Nr. 1554 - Park Ost, - Parc Agricole -).

Der Mitte der neunziger Jahre des vorigen Jahrhunderts bereits begonnene Bebauungsplan Nr. 1553 sah damals die Weiterentwicklung des nördlich angrenzenden städtebaulichen Siedlungsmusters vor.

Die aktuell durch externe Fachbüros in Zusammenarbeit mit der Verwaltung nach der Erarbeitung von Varianten vorgelegten Planungsvorstellungen modifizieren das bisherige Konzept und tragen zunächst der im Vergleich zum Nordkronsberg anderen Topografie Rechnung. Die simple Weiterentwicklung des ursprünglich angedachten städtebaulichen Themas in Analogie zur realisierten Bebauung am Kronsberg wurde entsprechend in Frage gestellt und aufgrund der Identifikation der Alleinstellungsmerkmale „Anbindung an die Expo Plaza“, „Anbindung an den Messeschnellweg“ und „Landschaftsraum Kronsberg“ im favorisierten städtebaulichen Konzept verworfen. Dies findet seinen Ausdruck in einer sich im Zuge des bisherigen Erarbeitungsprozesses herauskristallisierten Variante, die als Grundlage für die weitere Bauleitplanung dienen soll (Anlage 4).

Dieses städtebauliche Konzept führt den östlich anschließenden Landschaftraum, ausgehend vom höchsten Punkt in der Landschaft, sichelförmig in das neue Wohnquartier hinein. In seinen westlichen Schenkeln wird Bezug auf die verkehrlichen Anknüpfungspunkte Lissabonner und Stockholmer Allee nebst den dort jeweils gelegenen Stadtbahnstationen genommen. Durch die sich daraus ergebende Aufteilung in vier Wohnungsbaucluster ergibt sich unter der Prämisse einer durchlaufenden Stadtkante zum Grün die Chance, anders als in den nördlichen Wohnquartieren mit seiner niedrigen Reihenhausbebauung als bauliche Grenze zum Landschaftsraum, im neuen Wohnquartier ein Maximum an zukünftigem Wohnraum dieser Freiraumqualität zuzuwenden und damit möglichst viele Bewohner direkt von der besonderen Lage profitieren zu lassen. Die zwischen den Wohnungsbauclustern gelegenen öffentlichen Freiflächen sollen sich vom östlich anschließenden Landschaftsraum durch qualifizierte freiraumbezogene Nutzungen unterscheiden.

Innerhalb der Baufelder in den Wohnungsbauclustern werden analog zur bereits vorhandenen Kronsbergbebauung private Freiflächen entstehen. Hier werden im Umfang noch zu quantifizierende Flächen für die Regenwasservorhaltung notwendig.

Zur Sicherstellung eines wohnungsmarktentlastenden Effekts durch das neue Wohnquartier ist eine städtebaulich markante drei- bis viergeschossige Bebauung nebst möglichem Zweidrittelgeschoss vorgesehen. Dezentral integriert sind ca. 10% Einfamilienhäuser als Stadthaustypen, also dreigeschossig in geschlossener Bauweise, angedacht.

Ebenfalls dezentral sollen den Wohnungsbauclustern die benötigten öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Verfügungsräume) zugeordnet werden. Ein zentraler Standort für eine Grundschule wird auch Bestandteil des Bebauungskonzeptes sein.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen und geeigneten periodischen Bedarfs sowie notwendigen weiteren Angeboten (z.B. medizinische Versorgung) soll aus Gründen der Synergie aufgrund der Nachfragesituation aus dem Bereich Expo Plaza bzw. Expo Park zentral im Bereich der Stadtbahnstation Messe- Ost erfolgen.

Erschließung:

Die äußere verkehrliche Anbindung des Plangebiets und damit auch an die zentralen Infrastrukturen am Thie erfolgt, wie in der Vergangenheit bereits vorgesehen, über die Verlängerung der Kattenbrookstrift. Diese soll allerdings zukünftig aus der im Norden parallel zur Stadtbahn geführten und einseitig bebauten Randlage in das Plangebiet hereingezogen und damit beidseitig anbaubar werden. Die Stadtbahn, die im Plangebiet überwiegend im Einschnitt geführt ist, verbleibt in Ihrer Lage und grenzt das neue Wohnquartier funktional von den westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen ab. Die übergeordnete Anbindung soll im Norden über die Emmy- Noether- Allee und im Süden über die zu verlängernde Lissabonner Allee erfolgen, die dann zukünftig südlich der Stadtbahnstation Messe- Ost ebenerdig den Stadtbahnkörper queren wird. Damit ist eine schnelle und direkte Anbindung des Wohnquartiers an den Messeschnellweg gewährleistet. Zusätzlich ist eine weitere Anbindung an die Mailänder- und die Stockholmer Allee vorgesehen.

Innerhalb der Wohnungsbaucluster soll ein differenziertes System von Erschließungsflächen die Erreichbarkeit sichern. Wesentlich ist das Ziel, die privaten Bauflächen durch öffentliche Erschließungsflächen vom öffentlichen Grün abzugrenzen und damit dem Aspekt der Erreichbarkeit aber auch der Adressbildung Rechnung zu tragen und eine städtebaulich eindeutige Trennung zwischen privater Bebauung und öffentlichem Raum sicherzustellen.

Energie/ Ver- und Entsorgung

Im Zuge des weiteren Planverfahrens werden ein Energiekonzept und konzeptionelle Vorstellungen für den Umgang mit dem Regenwasser entwickelt.

Umweltbelange-Ersteinschätzung:

Aufgrund von Schallvorbelastungen durch die westlich anschließenden Gewerbegebiete sowie die Windenergieanlagen östlich des Planbereichs sind im weiteren Verfahren geeignete Maßnahmen zu entwickeln, die die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

Durch den Bebauungsplan Nr. 1553 werden gegenüber den bisherigen Realitäten zusätzliche erhebliche Baurechte begründet und auch zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen vorbereitet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist jedoch nur beschränkt erforderlich, da dieser im Zuge der Gesamtplanung des Kronsbergs teilweise bereits erfolgte. Sollten diese Ausgleiche nicht ausreichen oder zukünftig über die damaligen Annahmen hinausgehende Eingriffe erfolgen, beispielsweise durch Überplanung der Fläche des Wasserhochbehälters oder Teilinanspruchnahmen von für den Eingriffsausgleich im Zuge anderer

Bebauungspläne vorgesehenen Flächen im Bereich des Parc Agricole oder Kattenbrookspark, so ist dies entsprechend zu bilanzieren und in geeigneter Form neu auszugleichen.

Auf den Grundstücken und den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist, wie bisher am Kronsberg üblich, gedrosselt abzuleiten. Die Möglichkeiten zur Versickerung auf den Grundstücken sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Im Planbereich und im näheren Umkreis sind derzeit keine Natura- 2000- Gebiete ausgewiesen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich direkt östlich angrenzend das Landschaftsschutzgebiet Kronsberg. Das FFH-Gebiet/ Naturschutzgebiet Bockmerholz-Gaim ist etwa 900 m entfernt

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung sind nicht erkennbar.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und das Wirkungsgefüge untereinander sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt kann erst nach Fachbegutachtung im weiteren Verfahren abschließend eingeschätzt werden.

Der Eingriff wurde im Vorfeld zum Teil ausgeglichen. Baum- und umfangreicher Gehölzbestand ist im Wesentlichen im Bereich des Wasserhochbehälters vorhanden.

Kosten:

Die durch das Verfahren für die Stadt Hannover entstehenden Kosten sind im weiteren Verlauf des Planverfahrens zu ermitteln.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Mai 2016

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 13.05.2016