

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

Festsetzung eines reinen Wohngebietes mit Erschließungsflächen
und öffentlicher Grünfläche

Bebauungsplan Nr. 1743 – Altes Forsthaus –

Stadtteil: Kirchrode

Geltungsbereich

Das Plangebiet erfasst die Grundstücke Tiergartenstraße 113B und 115 („Altes Forsthaus“) sowie die Flächen zwischen dem Tiergartenrandweg im Osten, der Parkpalette im Süden, der kürzlich erstellten Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 1702) im Westen und dem öffentlichen Spielplatz im Norden.

Darstellungen des Flächennutzungsplans

Für das westlich anschließende Bauvorhaben wurde der Bebauungsplan 1702 mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nebst Erschließungs- und Retentionsflächen erarbeitet. Um dies zu ermöglichen, wurde dafür parallel das Änderungsverfahren Nr. 207 zum Flächennutzungsplan mit der Darstellung „Wohnbaufläche“ durchgeführt.

Das Plangebiet des neuen Bebauungsplans 1743 gilt aufgrund seiner geringen Größe und aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans als aus diesem entwickelt, eine Änderung ist nicht erforderlich.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um die Restfläche einer nie realisierten öffentlichen Grünverbindung zwischen Tiergartenstraße und Mardalwiese. Der Ursprungsbebauungsplan 642 trifft entsprechende Festsetzungen. Diese Planung wird nicht weiter verfolgt. Im weiteren Verlauf nördlich angrenzend an das Plangebiet wurde diese bereits durch die Festsetzung von Retentionsflächen/ Flächen der Wasserwirtschaft und einem Kinderspielplatz im Bebauungsplan 1702 ersetzt.

Im östlichen Teil des Plangebietes wurde der Bebauungsplan 642 mit Beschluss vom 13.07.2006 teilaufgehoben (Rechtskraft 27.07.2006). Diese Teilaufhebung der bis dahin geltenden Festsetzung „Wald“ betraf innerhalb des Plangebietes des neuen Bebauungsplanes 1743 die Grundstücke Tiergartenstr. 115 und 113B, das daran südlich angrenzende ca. 300m² große Flst. 25/ 33 sowie das zwischen den beiden Wohnhäusern befindliche ehemalige Remisengrundstück 791/ 3 und den Tiergartenrandweg. Die Aufhebung zielte auf die Herauslösung der Tiergartenstr. 113 B und 115 aus der eine Nachnutzung massiv erschwerenden und der Realität nicht entsprechenden Waldfestsetzung hin zu einem Status nach § 34 BauGB („Unbeplanter Innenbereich“) für die Tiergartenstr. 113B und § 35 BauGB („Außenbereich“).

Mittlerweile wurde das westlich angrenzende Gebiet durch den Bebauungsplan 1702 (Rechtskraft 26.06.2008) mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant, dessen bauliche Realisierung weitestgehend abgeschlossen ist. Das alte Forsthaus Tiergartenstr. 115 hat eine Wohn-Nachnutzung gefunden und soll zukünftig wie die Tiergartenstr. 113B an die Abwasserentsorgung des neuen Wohngebietes angebunden werden.

Durch die Aufgabe des mit dem Bebauungsplan 642 verfolgten Planungsziels, den bebauten Teil Kirchrodes mit der Mardalwiese über einen direkten und unabhängigen öffentlichen Grünzug mit einer integrierten Fuß- und Radwegeverbindung zu verknüpfen, entsteht die Notwendigkeit der städtebaulichen Neudefinition des Übergangsbereichs zwischen der im Zuge des Bebauungsplanes 1702 entstandenen kompakten städtebaulichen Figur mit dem Waldrand des Tiergartens unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung Tiergartenstr. 113B und 115.

Dies soll durch den neuen Bebauungsplan in verbindliches Baurecht umgesetzt werden. Obwohl es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan aufgrund der in der Vergangenheit um die Änderungen des Ursprungsplanes 642 geführten Diskussionen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nutzungskonzept; Bauland

Das Planungskonzept sieht westlich des Tiergartenrandweges zwischen den Wohnhäusern Tiergartenstr. 113B und 115 den Bau eines einzelnen, freistehenden Einfamilienhauses vor.

Südwestlich davon soll eine Gruppe von insgesamt maximal vier freistehenden Einfamilienhäusern entstehen, die sich paarweise um einen Erschließungsstich mit Wendeanlage gruppieren. Jeweils zwei Wohnhäuser sollen durch Garagen im Bauwich verbunden werden und dadurch den eigenständigen Charakter als Wohnhausgruppe betonen.

Vorgesehen ist die Gebietstypik eines reinen Wohngebietes (WR) mit einer dem Bebauungsziel entsprechenden niedrigen Ausnutzung (GRZ= 0,2).

Erschließung

Das Plangebiet wird mit der geplanten Hausgruppe verkehrlich wie siedlungstechnisch an den Erschließungsring des westlich angrenzenden neuen Wohngebietes angebunden (Bebauungsplan 1702).

Die Grundstücke Tiergartenstr. 113B und 115 sowie das dazwischenliegende zukünftige Einzelgrundstück werden verkehrlich über den Tiergartenrandweg erschlossen, die siedlungstechnische Anbindung erfolgt zeitlich und technisch analog zur zentralen Hausgruppe.

Die neuen Wohnwege (Breite 5,0 m) sollen für den motorisierten Individualverkehr nur bis zur Einbindung des Wohnstichs der angedachten Hausgruppe befahrbar sein, die Verbindung östlich fortfahrend bis an den Tiergartenrandweg soll als reiner Fuß- und Radweg, der jedoch für die Müllabfuhr befahrbar sein soll, einen anderen Charakter erhalten.

Der Tiergartenrandweg soll ab der Nordgrenze des alten Forsthauses für den motorisierten Individualverkehr gesperrt werden. Von der Anlieferungszone des Queens- Hotels an soll der Tiergartenrandweg nur Anliegern zur Verfügung stehen und durch einfache Umgestaltungsmaßnahmen das derzeit übliche illegale Parken effektiv unterbunden werden.

Bestehende Gebäude

Im Plangebiet befindet sich derzeit das ehemalige städtischen Forsthaus Tiergartenstr. 115, welches zu Wohnzwecken umgebaut und umgenutzt wurde.

Das Wohnhaus Tiergartenstr. 113 B dient derzeit ebenfalls ausschließlich Wohnzwecken.

Umweltbelange – Ersteinschätzung (Zusammenfassung)

Flora und Fauna

Im Rahmen des Projektes „Wohnen am Tiergarten“ / Bebauungsplan 1702 wurden im Zeitraum März bis Oktober 2006 durch das Gutachterbüro Amelung Flora und Fauna daraufhin untersucht, inwiefern die geplanten Baumaßnahmen Auswirkungen auf die vorhandenen Landschaftselemente und Lebensgemeinschaften haben werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1743 war ebenfalls von der Erhebung erfasst.

Für den Bericht wurden folgende Untersuchungen durchgeführt: Biototypenkartierung inkl. floristischer Bestandaufnahme, faunistische Kartierungen (Brutvögel, Fledermäuse, Heuschrecken), Kartierung von Einzelbäumen. Neben der Darstellung der Ergebnisse erfolgten eine naturschutzfachliche sowie eine eingriffsbezogene Bewertung. Diese Erhebung und anschließende Bewertung bedarf der Aktualisierung, diese ist derzeit in Erarbeitung.

Wasser

Hinsichtlich des Umweltmediums „Wasser“ bleibt festzuhalten, dass aufgrund der gegebenen Grundwasserverhältnisse – hohe Grundwasserstände – von einer Festsetzung zur gezielten Regenversickerung abgesehen werden muss. Durch Ableitung des von Gebäuden und Straße anfallenden Niederschlagswassers wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert.

Mit dem benachbarten Bebauungsplan 1702 wurde planungsrechtlich eine ausgedehnte Retentionsfläche gesichert und im Vorfeld der Realisierung der dortigen Bebauung bereits erstellt. Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser im Plangebiet über diese Retentionsfläche gedrosselt dem Landschaftsschutzgebiet Mardalwiese zuzuführen. Das Oberflächenwasser des Tiergartenrandweges soll, wie bisher, im Seitenraum versickern.

Boden

Zum Schutzgut „Boden“ stellt sich die Ausgangslage so dar, dass aufgrund der Vornutzungen nicht mit Umweltbelastungen gerechnet werden muss. Dies ist wie die bodengeologische Situation im weiteren Verfahren noch abschließend zu klären.

Klima / Luft

Die vorhandene Vegetation in den Gärten der Häuser Tiergartenstr. 113B und 115 wie auch die unversiegelte Tierweide auf den übrigen Flächen im Plangebiet hat eine positive Wirkung auf das Kleinklima. Dem stehen als Planungsziel relativ große Baugrundstücke für Einfamilienhäuser mit geringer Grundflächenzahl und daraus resultierenden großen Hausgärten gegenüber, die ebenfalls klima- und emissionsausgleichend wirken.

Der Planbereich liegt nach dem Konzept zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover nicht in einem überdurchschnittlich belasteten Gebiet. Die durch die Neubebauung entstehende Mehrbelastung ist unerheblich.

Lärm

Die Auswirkungen durch verkehrsinduzierte Schallbelastungen (Tiergartenstraße, Güterumgehungsbahn) sind in ihren möglichen Auswirkungen auf den erforderlichen passiven Schallschutz im weiteren Verfahren zu klären. Durch die Wohnnutzung im Plangebiet ist mit einer in den Auswirkungen zu vernachlässigenden geringen Erhöhung der Schallbelastungen durch Ziel- und Quellverkehr zu rechnen

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist einerseits durch die Freiräume von Mardalwiese, Hermann- Löns- Park und Tiergarten, zum anderen durch die Bebauung mit diversen großmaßstäbigen Gebäuden des Krankenhauses und Altenheimes sowie der nördlichen Randbebauung der Tiergartenstraße im Kirchröder Zentrum mit entsprechender Kubatur geprägt. Dies entspricht der südlich und südöstlich an das Plangebiet anschließenden großformatigen Bebauung mit dem Queens-Hotel und der dazugehörigen Parkpalette. Die benachbarte, im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes 1702 erstellte kompakte Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern rundet das dem zentralen Charakter entsprechende städtebauliche Bild ab. Durch eine Bebauung mit wenigen Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken soll ergänzend zu den bereits vorhandenen Wohnhäusern Tiergartenstr. 113B und 115 die Übergangszone zum Tiergartenrand definiert werden.

Im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung hat das Niedersächsische Forstamt Fuhrberg hinsichtlich einzuhaltender Abstände zum Waldrand ausdrücklich keine Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für das Plangebiet nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden nicht festgestellt.

Östlich des Plangebiets befindet sich der Tiergarten. Westlich und nördlich grenzt daran die Mardalwiese, die als Landschaftsschutzgebiet LSG H-S 09 – Mardalwiese geschützt wird. Weiter nordöstlich schließt das Landschaftsschutzgebiet LSG H-S 14 – Breite Wiese – Nasse Wiese an.

Natura 2000-Gebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden und sind dementsprechend von der Planung nicht betroffen.

Übrige Belange:

- Umweltbezogene Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung oder auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind zum gegenwärtigen Planungsstand nicht erkennbar.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist bei Realisierung der Planung gewährleistet.
- Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird als Ziel angestrebt. Da es sich um städtische Flächen handelt, wird die Verwaltung dies im weiteren Planungsverfahren und im Rahmen der Grundstückskaufverträge gewährleisten.
- Gegenstand der Planung ist die Wiedernutzbarmachung und Nutzungsintensivierung von Flächen in zentraler Lage. Dadurch wird ein Beitrag zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen in disperser Lage und damit zur Minimierung der Bodenversiegelung sowie durch Individualverkehre induzierten Belastungen geleistet.

Ob in der Summe die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und das Wirkungsgefüge untereinander sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt als nicht erheblich eingeschätzt werden können, bleibt im weiteren Verfahren zu ermitteln. Eine Eingriffsbewertung mit Quantifizierung des Ausgleichs ist ebenfalls im weiteren Verfahren erforderlich.

Kosten

Kosten, die für Erschließungsmaßnahmen entstehen, werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt und über Erschließungsbeiträge abgerechnet.

Durch den Grundstücksverkauf werden Einnahmen für den städtischen Haushalt erzielt.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Oktober 2011

Heesch

(Fachbereichsleiter)

61.13 / 15.11.2011