

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

**Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines öffentlichen Spielplatzes**

**Bebauungsplan Nr. 346, 5. Änderung – Ebelingstraße –**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**Stadtteil : Bothfeld**

**Geltungsbereich**

Ost- und Südgrenze:

Öffentliche Verkehrsfläche der Straßen Tollenbrink und Ebelingstraße

Westgrenze: westliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Ebelingstraße 11

Nordgrenze: südliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Tollenbrink 7 und Sünderstraße 16a

**Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes:

Wohnbaufläche

**Anlass und Erfordernis der Planänderung**

Der Änderungsbereich ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 346, 2. Änderung, der am 08.07.1992 in Kraft getreten ist. Ziel der damaligen Bebauungsplanänderung war es u. a., zugunsten der benachbarten Erich-Kästner-Schule eine Erweiterungsfläche für den Bau einer 100-m –Laufbahn für den Schulsport auszuweisen.

Inzwischen steht fest, dass diese im Bebauungsplan 346, 2. Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Zusatz „Schule“ festgesetzte Fläche definitiv nicht mehr für schulische Zwecke benötigt wird. Deshalb soll mit der vorliegenden, erneuten Änderung des Bebauungsplanes diese Fläche als Bauland ausgewiesen werden, um den Eigentümern eine angemessene Nutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen.

## **Nutzungs- und Baukonzept**

Das Plangebiet umfasst ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Im bisher gültigen Bebauungsplan sind davon ca. 2.850 m<sup>2</sup> als Wohnbaufläche, ca. 1.350 m<sup>2</sup> als Fläche für Gemeinbedarf (Schule) und ca. 1.800 m<sup>2</sup> als öffentlicher Spielplatz mit Bolzplatz ausgewiesen.

Zukünftig sollen die o. g. 1.350 m<sup>2</sup> Schulfläche in allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden, so dass diese insgesamt etwa 4.200 m<sup>2</sup> beträgt. Die restlichen ca. 1.800 m<sup>2</sup> verbleiben als öffentlicher Spielplatz.

Die Planung im Einzelnen:

- Auf den beiden Grundstücken Ebelingstraße 11 und 13 soll durch Festsetzung zweier zusätzlicher Baufenster zukünftig eine rückwärtige Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Dabei ist sowohl eine Bebauung mit 2 Doppelhäusern als auch mit 2 Hausgruppen mit jeweils 3 Wohneinheiten denkbar.
- Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Baufläche soll durch einen privaten Stichweg von der Straße Tollenbrink erfolgen. Zur Abschirmung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden 3 Einfamilienhäuser soll zwischen dem Stichweg und den nördlichen Nachbargrundstücken eine mindestens 2 m tiefe Abpflanzung im Bebauungsplan festgesetzt werden.
- Die für die geplanten Einfamilienhäuser erforderlichen privaten Stellplätze bzw. Garagen sollen nördlich des öffentlichen Spielplatzes in einer Stellplatzanlage konzentriert werden, sodass der hintere Teil des Stichweges nur der fußläufigen Erschließung dient.
- Die überbaubaren Flächen für die vordere und rückwärtige Bebauung sollen so konzipiert werden, dass die vorhandene Bebauung entlang der Ebelingstraße in ihrem Bestand gesichert wird.
- Die Zulässigkeit des auf dem verbleibenden Teil des Grundstücks Ebelingstraße 13 vorhandenen Gewerbebetriebs (Fuhrbetrieb mit Baustoffhandel) soll wie im bisher gültigen Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung auf der Grundlage des § 1 Abs.10 BauNVO (Baunutzungsverordnung) geregelt werden. Da ansonsten im Planbereich Wohnnutzung vorhanden ist, soll das Baugebiet weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.
- Das Maß der baulichen Nutzung soll entsprechend der vorhandenen Bebauung auf zwei Geschosse festgesetzt werden.

## **Auswirkungen der Planung**

Durch die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 346 werden bisher als nicht überbaubar festgesetzte Schulflächen in überbaubare Flächen umgewidmet. Gleichzeitig werden vorhandene überbaubare Flächen z. T. zurückgenommen, sodass in der Summe eine nur geringfügige Veränderung eintritt. Die für die private Erschließung und die Errichtung der erforderlichen Stellplätze oder Garagen vorgesehene Fläche liegt in dem Bereich, der bisher für die Erweiterung der Sportfläche (100m-Bahn) im Bebauungsplan als Schulfläche festgesetzt ist, sodass auch hierdurch keine Verschlechterung in der Flächenbilanz zu erwarten ist. Unterschiede im Versiegelungsgrad können voraussichtlich durch Regenwasserversickerung ausgeglichen werden.

Aufgrund dieser Einschätzungen soll die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im so genannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt werden. Das bedeutet, dass von der Umweltprüfung nach § 2

Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Wegen der bereits vorhandenen Bau- bzw. Nutzungsrechte kommt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht zur Anwendung. Für abgängige Bäume und Sträucher gelten jedoch die Regelungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover.

Verkehrliche Auswirkungen sind durch die geringe Anzahl neu hinzutretender Wohneinheiten nicht zu erwarten.

Aufgestellt:

Fachbereich Planung und Stadtentwicklung, Januar 2009

(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.11 / 27.01.2009