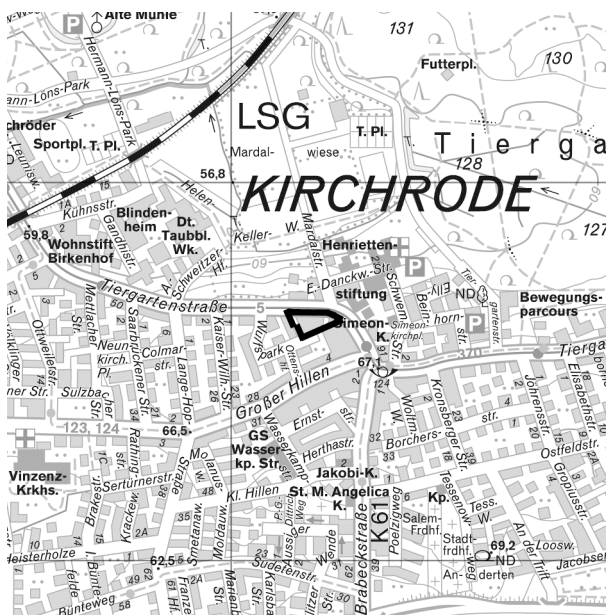


## Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

### Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes

## Bebauungsplan Nr. 387, 1. Änderung - Tiergartenstraße/ Ottenshof -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



#### Stadtbezirk:

Kirchrode-Bemerode-Wülferode

#### Stadtteil:

Kirchrode

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Tiergartenstraße 92 und 96-104 (gerade).

© Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation  
Stadtkarte Hannover (Maßstab M 1 : 20.000)

### 1. Anlass und Erfordernis

Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 387 setzt für die betroffenen Grundstücke Tiergartenstraße 92 und 96-104 (gerade) im Kernbereich Kirchrodes neben einer oberirdischen Gemeinschaftsgaragenanlage erheblichen Ausmaßes einen Hochhaussolitär von maximal VII- Geschossen fest. Dies ist z. T. nicht realisierbar bzw. entspricht nicht zeitgemäßen und dem Standort angemessenen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen. Der bisherige Bebauungsplan steht an dieser Stelle im Ergebnis einer geordneten, den aktuellen Ansprüchen des zentralen Versorgungsbereichs Kirchrodes entsprechenden städtebaulich sinnvollen Entwicklung entgegen.

Eine entsprechende Bauvoranfrage zur Errichtung des nach altem Recht zulässigen Hochhauses gab den konkreten Anlass zur Einleitung des Änderungsverfahrens. Mit der gesonderten Aufstellung des Bebauungsplans (Drs. 0606/2017) war die Rechtsgrundlage zur Zurückstellung des Baugesuchs bzw. der Bauvoranfrage gegeben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 387 1. Änderung soll nun eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Grundstücke sichergestellt werden.

## **2. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

---

### **Beschreibung des Plangebietes**

Das ca. 4672 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt direkt an der Tiergartenstraße gegenüber der Einmündung der Mardalstraße im Bereich des Stadtteilzentrums von Kirchrode etwa 100 m vom neu errichteten Stadtbahn- Hochbahnsteig „Großer Hillen“ entfernt. Im Plangebiet befand sich eine bereits im Wesentlichen vor Erstellung des Ursprungsbebauungsplans errichtete Tankstelle neben einigen älteren Mehrfamilienwohnhäusern und dazugehörigen Garagen bzw. Stellplätzen.

### **Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wird das gesamte Plangebiet ebenso wie die angrenzenden Bereiche als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt am unmittelbaren Rand des kirchröder Bereiches mit Marktfunktionen, der sich entlang der Tiergartenstraße nach Süden in Richtung Großer Hillen und Brabeckstraße erstreckt. Die Tiergartenstraße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt, in ihr verläuft eine Stadtbahntrasse.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **Geltendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet maßgeblich ist der Bebauungsplan Nr. 387 vom 07.03.1976, der im Planbereich entlang der Tiergartenstraße im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) entgegen der straßenraumbegleitenden Baustrukturen im übrigen Plangebiet eine disperse Bebauung festsetzt.

Danach ist südlich, direkt gegenüber der Einmündung der Mardalstraße, als städtebaulich markanter Abschluss der straßenbegleitend von Süden aus dem Bereich Großer Hillen heranreichenden blockschließenden Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern ein maximal siebengeschossiges, solitärhaft freigestelltes Punkthochhaus zulässig.

Diesem zugeordnet ist über § 2 der textlichen Festsetzungen eine auf dem Grundstück Tiergartenstraße 92 festgesetzte, von der Straße abgerückte, zulässig zu errichtende Gemeinschaftsgarage. Bisher befand sich dort eine vor Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans Nr. 387 genehmigte Tankstelle, die mittlerweile aufgegeben und abgebrochen wurde.

### **Benachbartes Planungsrecht:**

Die an das Plangebiet heranreichende Tiergartenstraße ist, wie auch der südlich anschließende Ottenshof, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der an den Ursprungsbebauungsplan Nr. 387 mit seiner Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) westlich anschließende B- Plan 1054 setzt Reine Wohngebiete (WR) fest, die auf der Nordseite der Tiergartenstraße befindlichen Grundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Auf der Ostseite der Tiergartenstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 642 das Sondergebiet „Henriettenstift“ fest.

### **Denkmalschutz**

Im Planbereich sind keine denkmalrechtlichen Festsetzungen vorhanden.

## **3. Planerische Zielvorstellungen**

---

### **Städtebauliche Planung**

Ziel der städtebaulichen Planung ist in Weiterentwicklung der im Ursprungsbebauungsplan Nr. 387 für die südlich anschließenden Grundstücke entlang der Tiergartenstraße und des Großen Hillens definierten Planvorstellungen eine Schließung des Blockrandes zur Tiergartenstraße mit erdgeschossig tieferen Bebauungsmöglichkeiten, um dort Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen. Dies bedeutet eine vorzugsweise viergeschossige, die Tiergartenstraße begleitende geschlossene und damit schallabschirmende Bebauung, die mit der Ausrichtung von Wohnungen mit ihren Aufenthaltsräumen in den Obergeschossen nach Süden und Südwesten optimale Nutzqualitäten erwarten lässt. Das Nutzungsspektrum soll sich ebenfalls analog zum Ausgangsbebauungsplan auf den Kanon der in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beschränken.

### **Freiflächen**

Im Zuge der Planung soll die Möglichkeit einer, dem zentralen Versorgungsbereich und der hohen Erschließungsqualität entsprechende geordnete Überbauung der Grundstücke ermöglicht werden. Dies hat Folgen für die vorhandene, bereits stark durch Bestandsbebauung gekennzeichnete Freiraumsituation. Im weiteren Planungsverlauf soll nach Qualifizierung der planerischen Vorstellungen durch entsprechende freiraumplanerische Vorgaben die hohe Wohn- und Lebensqualität im Planbereich gesichert werden.

## **4. Verkehr und Versorgung**

---

### **Verkehrerschließung**

Der Planbereich ist über die Tiergartenstraße hervorragend an das städtische Hauptstraßen- und damit das Fernverkehrsnetz angebunden. Die Pkw-Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Tiergartenstraße und den Ottenshof.

Besonders günstig ist die Lage des Gebietes auch mit Blick auf den ÖPNV-Anschluss: Die Stadtbahnhaltestelle Großer Hillen, die von der Stadtbahnlinie 5 in Richtung Innenstadt bzw. Anderten angefahren wird, liegt an der Tiergartenstraße und ist fußläufig bestens erreichbar. Dort erfolgt auch die Verknüpfung mit den Buslinien 123, 124 und 370.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind im öffentlichen Straßenraum bereits vorhanden. Der Anschluss an die Netze der Gas-, Wärme- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist insofern jederzeit problemlos möglich. Schmutz- und Regenwasser können ebenfalls über vorhandene Kanäle entsorgt werden. Dabei wird die nach Angaben der Stadtentwässerung festgelegte Abflussbeschränkung von 20 l/sec\*ha berücksichtigt.

## **5. Umweltbelange**

---

### **Natur und Landschaft**

Die Eingriffsregelung kommt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht zur Anwendung. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind aufgrund der Vorprägung des Planungsraumes durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Der vorhandene Gehölzbestand wird erfasst und bewertet. Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover sind zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird dem naturschutzfachlichen Grundsatz der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB insofern entsprochen, als zentral gelegene innerstädtische Grundstücksflächen nachverdichtet werden und somit die bestehende Infrastruktur bei gleichzeitiger Vermeidung zusätzlicher Verkehre intensiver genutzt und ausgelastet werden kann.

### **Immissionsschutz**

Aufgrund der geplanten Größe und Nutzung des Vorhabens ist absehbar, dass zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes nicht entstehen. Umgekehrt muss aber davon ausgegangen werden, dass verkehrsbedingte Schallimmissionen auf das Vorhaben, insbesondere die geplante Wohnnutzung, einwirken werden. Im weiteren Verfahren wird hierzu ein Schallschutzgutachten erarbeitet, das entsprechende Vorgaben für den passiven Schallschutz formulieren wird.

## **6. Aufstellungsverfahren**

---

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines bebauten Grundstückes für Wohnzwecke und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden; das ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dieser Grenzwert wird schon durch die Grundstücksgröße von ca. 4680 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Damit liegt auch diese Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vor.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Für das Plangebiet bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind (Störfallbetriebe).

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

## **7. Kosten**

---

Die der Landeshauptstadt Hannover entstehenden Kosten sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.13 / 11.04.2017