

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger**Veränderung der zulässigen baulichen Ausnutzung und der Bauweise in einem Mischgebiet****Bebauungsplan Nr. 1261, 1. Änderung
- Am Mittelfelde/Karlsruher Straße –**

Stadtteil: Mittelfeld

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich liegt im südöstlichen Bereich der Kreuzung der Straßen Am Mittelfelde, Beuthener Straße und Karlsruher Straße und umfasst die Flurstücke 82/5 und 83/9, Flur 3 der Gemarkung Wülfel.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

1. Für den Bereich des Bebauungsplanes:
Wohnbaufläche
2. Für die unmittelbare Umgebung des Bebauungsplanes:
Wohnbaufläche, Hauptverkehrsstraße, Gewerbegebiet.

Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung:

Das Grundstück liegt am westlichen Zugang zum Stadtteil Mittelfeld und wird als Gebrauchtwagenhandel genutzt. Ein genehmigtes Hotelprojekt konnte wegen fehlender Aussicht auf wirtschaftlichen Erfolg seit ca. 10 Jahren nicht umgesetzt werden. Der Grundstückseigentümer plant jetzt ein Vorhaben mit 24 Reihenhäusern. Mit der Wohnbebauung ließe sich der Zugang zum Stadtteil deutlich aufwerten. Zugleich wird in der ältesten Großsiedlung Hannovers ein Angebot moderner Wohngebäude unterbreitet, was die Sanierung „Soziale Stadt Mittelfeld“ sinnvoll ergänzt. Der Bebauungsplan soll das dafür erforderliche Baurecht schaffen.

Planungsziele:

Der westliche Planbereich soll einheitlich mit II-geschossigen Reihenhäusern gebaut werden. Deshalb soll jetzt offene Bauweise und eine entsprechende Zahl von Vollgeschossen festgesetzt werden. Die Ausnutzungskennziffern GRZ und GFZ können unverändert übernommen werden. Geringfügig angepasst werden sollen die Baugrenzen. Im östlichen Planbereich werden die Festsetzungen des bestehenden Planes übernommen.

Beabsichtigt ist, die Reihenhauszeilen traufständig zur Straße „Am Mittelfelde“ zu errichten. Die Gebäudestellung nimmt Bezug auf die Wohnzeilen nördlich der Straße.

Entlang der Karlsruher Straße werden die Giebelhäuser der drei geplanten Zeilen das städtebauliche Bild deutlich aufwerten.

Erschließung

In der Karlsruher Straße und in der Straße „Am Mittelfelde“ sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Umweltverträglichkeit:

Da das vorhandene Baurecht nur geringfügig transformiert wird, und die Fläche bereits genutzt wird, ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu rechnen.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, April 2004

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12/26.04.2004