

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

**Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie einer Fläche für Bahnanlagen**

**Bebauungsplan Nr. 741, 2. Änderung - Am Forstkamp/Buchholzer Straße -**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung

**Stadtteil:** Misburg-Nord

**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet umfasst den Kreuzungsbereich der Buchholzer Straße und der Straße Am Forstkamp sowie das nordöstlich dieser Kreuzung gelegene Grundstück Am Forstkamp 22.

**Darstellungen des Flächennutzungsplanes:**

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich „Wohnbaufläche“ und für Buchholzer Straße westlich der Kreuzung „Hauptverkehrsstraße“ dar. Außerdem verläuft durch das Plangebiet eine Trasse für die U-Bahn. Eine umfassende Aktualisierung der Stadtbahn- und U-Bahntrassen im gesamten Stadtgebiet soll im Flächennutzungsplan zu gegebener Zeit durchgeführt werden.

**Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:**

Die Landeshauptstadt Hannover verfolgt seit einiger Zeit das Ziel, im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative weitere Flächen für die Schaffung günstigen Wohnraums zu erschließen. Überdies werden stadtwert Grundstücke für den Bau von Flüchtlingsunterkünften benötigt. Neben der Erstellung von temporären Wohnunterkünften in Modulbauweise werden auch dauerhafte Gebäude errichtet, die kurzfristig zur Unterbringung von Flüchtlingen, mittel- und langfristig aber auch zur Unterbringung anderer Bevölkerungsgruppen geeignet sind.

Das Grundstück Am Forstkamp weist durch die Lage an der Kreuzung Buchholzer Straße/ Am Forstkamp und durch den Bau der Stadtbahnhaltestelle „Am Forstkamp“ hierfür ein städtebauliches Potential auf, das mit den bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen nicht ausgeschöpft wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten bisher die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 741, 1. Änderung aus dem Jahr 1974. Damals wurden neben der Straßenverkehrsfläche auch eine U-Bahn-Trasse, eingeschossige Gartenhofhäuser (GRZ 0,6) und eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Die damaligen Festsetzungen sind aus heutiger Sicht überholt und sollen mit dieser 2. Planänderung an die tatsächliche Entwicklung und die aktuellen Anforderungen angepasst werden.

In den 70er Jahren ging man noch von einer Anbindung Misburgs durch eine U-Bahn aus. Inzwischen wurde das Planfeststellungsverfahren für die oberirdische Verlängerung der Stadtbahn nach Misburg entlang der Buchholzer Straße abgeschlossen und der Betrieb aufgenommen. Der Verlauf der Stadtbahntrasse wird entsprechend der Planfeststellung übernommen.

Aus der alten Planung lässt sich nicht mehr nachvollziehen, für welchen Zweck die Gemeinschaftsstellplätze damals vorgesehen waren. Es besteht aus heutiger Sicht kein Bedarf dafür. Auch die festgesetzten Gartenhofhäuser im Nordteil des Grundstücks Am Forstkamp 22 wurden bisher nicht realisiert. Die vorhandenen Gebäude entsprechen nicht diesen Festsetzungen, haben jedoch Bestandsschutz.

Diese Planänderung hat zum Ziel, die an der Stadtbahnhaltestelle gelegenen Flächen einer intensiveren Wohnnutzung zuzuführen als bisher. Deshalb soll hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist an diesem Eckpunkt ein gewisser städtebaulicher Akzent in dreigeschossiger Bauweise durchaus angemessen. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll sich, anders als bisher, mit 0,4 wieder in einem üblichen Rahmen für ein allgemeines Wohngebiet bewegen.

Nördlich grenzen drei private Wohngrundstücke direkt an den Geltungsbereich an. Mit Rücksicht auf die relativ kleinen, südausgerichteten Gärten wird zu diesen Wohngrundstücken ein relativ großer Abstand gehalten, um eine Verschattung der Freiflächen zu vermeiden.

Die zu erwartenden Schallimmissionen, die durch die Stadtbahn und den Kfz-Verkehr von der Buchholzer Straße einwirken, werden im weiteren Planungsprozess ermittelt. Ggf. werden Maßnahmen zum Schallschutz daraus resultieren.

Um die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen rechtsverbindlich festzusetzen, muss der Bebauungsplan Nr. 741 geändert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, da es sich um bereits überplante Flächen mit gültigem Baurecht handelt. Die Verwaltung empfiehlt deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

#### **Umweltbelange:**

Mit der Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes auf die bisher als Gemeinschaftsstellplatz festgesetzte Fläche werden keine Baumaßnahmen ermöglicht, die eine stärkere Versiegelung als bisher zulassen, so dass auch kein neuer Kompensationsbedarf ausgelöst wird. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich. Überdies gelten die Eingriffe im beschleunigten Verfahren als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt.

#### **Kosten:**

Da die Landeshauptstadt Hannover beabsichtigt, das Grundstück Am Forstkamp 22 zu erwerben, entstehen hierdurch Kosten, die in einer separaten Beschlussdrucksache zum Ankauf des Grundstücks dargelegt werden. Das zwischen dem Privatgrundstück und der Stadtbahnhaltestelle gelegene Restgrundstück befindet sich bereits seit langem in städtischem Eigentum. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine bessere Ausnutzbarkeit dieser Fläche zu erwarten. Falls die Wohnbaufläche zukünftig verkauft werden sollte, kann ein besserer Preis erzielt werden als mit der bisherigen Festsetzung.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Oktober 2015

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.13 / 14.10.2015