

Einladung

zur **31. Sitzung der Kommission Sanierung Limmer**
am Montag, den **6. Juni 2011**, um **19.00 Uhr**,
im Gemeindesaal der St. Nikolaikirche (Sackmannstr. 27, 30453 Hannover)

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung
2. Genehmigung der Niederschrift über die 30. Sitzung am 21.03.2011
3. Bebauungsplan Nr. 1495, Brunnenstraße / Steinfeldstraße
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 15-1106/2011 mit 3 Anlagen) - bereits übersandt
4. Ausbau der Franz-Nause-Straße
(Drucks. Nr. /2011) wird nachgereicht
5. Verschiedenes

Weil

Oberbürgermeister

NIEDERSCHRIFT**31. Sitzung der Kommission Sanierung Limmer**am Montag, den **6. Juni 2011**,

im Gemeindesaal der St. Nikolaikirche (Sackmannstr. 27, 30453 Hannover)

Beginn	19.00 Uhr
Ende	20.30 Uhr

Anwesend:

(verhindert waren)

Ratsherr Mineur	(SPD)
(Herr Zierke)	(Bürgervertreter)
(Herr Bickmann)	(Bürgervertreter)
Bezirksratsherr Drömer	(SPD)
(Bezirksratsherr Eggers)	(CDU)
Herr Dipl.-Ing. Fleige	(Bürgervertreter)
(Bezirksratsherr Grube)	(Bündnis90/Die GRÜNEN)
Bezirksratsherr Horstmann	(SPD)
(Bezirksratsherr Kuntze)	(FDP)
Herr Ladwig	(Bürgervertreter)
Frau Niezel	(Bürgervertreterin)
Herr Peters	(Bürgervertreter)
Herr Peters	(Bürgervertreter)
(Frau Savic)	(Bürgervertreterin)
Bezirksratsfrau Schweingel	(SPD)
(Beigeordneter Seidel)	(CDU)
(Bezirksratsfrau Steingrube)	(CDU)
(Herr Dr. Ziehm)	(Bürgervertreter)

Grundmandat:

(Ratsherr List) (DIE LINKE.)

Verwaltung:

Herr Dr. Sass	(Sanierungsbüro)
Herr Römer	(Stadterneuerung)
Frau Schmunck	(Stadterneuerung)

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung
2. Genehmigung der Niederschrift über die 30. Sitzung am 21.03.2011
3. Bebauungsplan Nr. 1495, Brunnenstraße / Steinfeldstraße
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 15-1106/2011 mit 3 Anlagen)
4. Ausbau der Franz-Nause-Straße
5. Verschiedenes

TOP 1.

Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung

Der Vorsitzende, Herr Mineur, eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Einberufung und Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.
Die vorliegende Tagesordnung wurde festgestellt.

TOP 2.

Genehmigung der Niederschrift über die 30. Sitzung am 21.03.2011

Die Niederschrift wurde von den Mitgliedern des Gremiums genehmigt.

TOP 3.

Bebauungsplan Nr. 1495, Brunnenstraße / Steinfeldstraße Bebauungsplan der Innenentwicklung Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Drucks. Nr. 15-1106/2011 mit 3 Anlagen)

Antrag,

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans Nr. 1495
- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Wegeverbindungen sowie eines Stadtteilparks mit öffentlichem Spielplatz und Bolzplatz -
entsprechend den Anlagen 2 und 3 zuzustimmen,
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen.

Herr Römer erörterte die Drucksache, mit der als ersten Schritt des Bebauungsplanes für

den Bereich zwischen der Wunstorfer Straße, Brunnenstraße und dem Spielplatz am Kanal die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen werden soll. In einem zweiten Schritt wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgen und schließlich der Satzungsbeschluss, welcher dem Bebauungsplan Rechtskraft verleihen wird.

Mit dem Bebauungsplan wird das Sanierungsziel einer Neuordnung und Umnutzung der Grundstücke und Hinterliegergrundstücke zwischen Wunstorfer Straße, Brunnenstraße und dem Spielplatz am Kanal verfolgt sowie eine spätere Neubebauung ermöglicht. Die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke ist aber noch nicht Gegenstand der aktuellen Erörterung, sondern vielmehr die Ziele, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden sollen: Entlang der Steinfeldstraße soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden und durch die Verlängerung der Steinfeldstraße eine Wegeverbindung zur Grünfläche und zum Spielplatz hergestellt werden, gleichzeitig soll diese Fläche zu einem Stadtteilpark ausgestaltet werden. Wenn die verbliebenen zwei Kleingärten aufgegeben worden sind, soll der Hügel bis auf das Niveau des Kanals und der Wunstorfer Straße abgetragen werden, um eine optische Anbindung zu erreichen.

Herr Römer informierte, dass die Wunstorfer Straße 97 nach Umbau des Gewerbetells fertig gestellt ist und der Spielplatz auf dem städtischen Grundstück an der Wunstorfer Straße aufgrund der Ersatzfläche am Schwarzen Weg aufgegeben wird und bebaut werden kann. Mit dem Eigentümer des Garagenhofes ist die Stadterneuerung im Gespräch.

Aktuell liegt der Stadterneuerung ein Gutachten zur Altlastenuntersuchung vor, wonach in dem Bereich der ehemaligen Tonkuhle eine unplanmäßige Auffüllung erfolgt ist. Nach erster Einschätzung wird die Beseitigung dieses heterogenen Untergrundes kostenaufwendig sein und muß in die in die nächste Planungsstufe mit einbezogen werden.

Der Aufstellungsbeschluss zu dem B-Plan ist vom Bauausschuss und dem Verwaltungsausschuss bereits gefasst worden. **Herr Römer** bat das Gremium zu der vorliegenden Drucksache um ein Votum.

Frau Niezel erfragte das Ziel eines nochmaligen Altlastengutachtens, da es eine entsprechende Untersuchung bereits gäbe und erkundigte sich, ob die Finanzierung der Altlastenbeseitigung über den Altlastenfonds möglich sei.

Herr Römer gab zu bedenken, dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes eine genauere Untersuchung erforderlich mache, als die bisher erfolgte orientierende Untersuchung und die Finanzierungsfrage auch unter Beratung mit der Region noch zu erörtern sei. Auf Nachfrage von **Frau Niezel** erklärte **Herr Römer**, dass in allgemeinen Wohngebieten nicht wesentlich störende Gewerbe und Dienstleistungen wie Büros, Ärzte, Friseure oder Pflegedienste zulässig seien, stationäre klinische Pflegeeinrichtungen jedoch eher nicht.

Auf Anfrage erklärte **Herr Römer** weiterhin, dass das Meinungsbild der Anlieger zu dem B-Plan nicht Gegenstand der öffentlichen Sitzung der Kommission seien könne. Er machte darüber hinaus deutlich, dass die vorliegende Drucksache als eine erste Weichenstellung für eine letzte mögliche Investition im Sanierungsgebiet dringlich sei, da die Sanierungsmittel nur noch bis Ende 2012 zur Verfügung stehen.

Frau Niezel nahm Bezug auf die heterogene Struktur des Plangebietes und erkundigte sich nach schützenswerten Anlagen im derzeitigen Bestand.

Herr Römer erläuterte, dass es keine denkmalgeschützten Anlagen im Bestand gäbe.

Auf die Frage von **Frau Niezel** erläuterte **Herr Römer** ferner, dass die angestrebte Vernetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen dazu dienen soll, die privaten Flächen durch Baumpflanzungen als Grünfläche erkennbar zu machen.

Herr Schwarzenberger fragte, ob die Entsorgung der Altlasten aus Regionsmitteln erfolgen könne und diese auch bis Ende 2012 terminiert seien und ob dies abhängig vom Erwerb der Grundstücke sei. **Herr Römer** erklärte, dass Finanzierungsmittel der Region unabhängig von der Sanierung bewilligt werden würden, die Entsorgung der Altlasten jedoch Vorrang habe und zeitnah erfolgen solle.

Ein Einwohner erkundigte sich, wer Eigentümer der Altlasten sei.

Herr Römer erklärte, dass die verschiedenen Eigentümer der darüber liegenden Flächen auch Eigentümer der Altlasten seien, **Herr Mineur** ergänzte, dass die Verursacher der Altlasten nicht mehr ermittelt werden können.

Auf Anfrage von **Herr Schwarzenberger** erklärte **Herr Römer**, dass das Planungsverfahren Anfang 2012 fortgesetzt wird und nach der öffentlichen Auslegung in einem Jahr Planreife erlangt werden könnte, so dass dann Ausschreibungen und erste Maßnahmen in Gang gesetzt werden könnten, was eine rechtzeitige Bindung der Sanierungsmittel gewährleistet.

Der Vorsitzende, **Herr Mineur** bat die Kommission um ein Votum und die Mitglieder gaben einstimmig ihre Empfehlung für die Drucksache.

TOP 4.

Ausbau der Franz-Nause-Straße

Herr Römer bedauerte, dass die Drucksache zum Ausbau der Franz Nause Straße erst im September vorgelegt werden kann. Dies wird aber dennoch eine Ausschreibung über die Wintermonate und einen rechtzeitigen Umbau der Straße im Jahr 2012 ermöglichen. Derzeit verständigen sich die Verwaltung und die Mieter zusammen mit der Union Boden und den Gewerbebeauftragten über die äußere Gestaltung der Ladenzeile.

Herr Dr. Sass erörterte nochmals die wesentlichen Veränderungen im Planungsstand, wie die Verlegung der Einmündung zum Supermarkt, die Erweiterung der vorhandenen Grünfläche, die Öffnung des Parkplatzes zur Wunstorfer Straße und die Anhebung der Straße auf das Niveau des Straßenplatzes. Für die rückwärtige Fassade der Ladenzeile ist die Installation einer Platzwand mit Baumpflanzungen geplant, die die Aufenthaltsqualität verbessern soll.

Bezirksratsfrau Schweingel sprach das Müllcontainerproblem an, welches nach Aussage von **Herrn Dr. Sass** durch die Umplatzierung der Container in die Nähe der Platzwände behoben werden soll und erkundigte sich nach der Videothek, die, wie **Herr Römer** erklärte, in den ehemaligen Drogeriemarkt in der Wunstorfer Straße 31 verlegt werden wird.

Ein **Einwohner** mahnte die Beseitigung der Bordsteinkante an, was **Herr Dr. Sass** im Zusammenhang mit dem Anheben des Straßenniveaus zusagte. Dies würde eine attraktive Wegeverbindung entstehen lassen.

Bezirksratsfrau Schweingel erkundigte sich nach einem fußläufigen Alternativstandort für die Altglascontainer, welcher sich laut **Herrn Römer** am Leinepark auf dem Stichweggelände anbietet.

Der Vorsitzende **Herr Mineur** ließ sich von **Herrn Römer** bestätigen, dass die Einfahrt in

die Kesselstraße wegfallen wird und für Radfahrer alternative Stellflächen geschaffen werden.

TOP 5. Verschiedenes

Herr Römer berichtete über den Sachstand in der Wasserstadt. Am Deutschen Eck bis zum Kanuclub ist die Basisschicht und die Auffüllung fertig gestellt. Da durch das spätere Verteilen des Aushubes aus den Baugruben zusätzliches Material hinzukommt, beträgt der Aufbau jetzt nur 1,80 Meter. Noch lagernde Materialien müssen weiter abgetragen, bzw. abgefahren werden, auch auf dem ersten Bauabschnitt befinden sich noch zwei Aushubhalden. Der Bebauungsplanentwurf wird derzeit ausgearbeitet und verwaltungsintern sowie mit dem Eigentümer abgestimmt. Die Vorlage einer entsprechenden Beschlussdrucksache ist eventuell bis Ende des Jahres möglich. Die Klärung des Standards der Erschließung, der Infrastruktur und die Finanzierbarkeit der Grundstückspreise steht im Vordergrund der aktuellen Ausarbeitung.

Frau Niezel wies auf die erschwerte Erreichbarkeit des Freibades durch den Wegfall des Stockardtwegs hin. **Bezirksratsfrau Schweingel** sprach von den Schwierigkeiten, die sich aus den verschiedenen Zuständigkeiten für diese Wegeverbindung und dem Eigentümerwechsel ergeben, derzeit fehle es an Ansprechpartnern, so dass das Vorhaben eines provisorischen Übergangs zum Freibad gleichsam in der Luft hängen würde. Sie bedauerte die zeitlichen Verzögerungen des Vorhabens Wasserstadt und der Planung.

Herr Römer erörterte noch einmal, dass die Konkretisierung der Rahmenplanung sich als schwieriger als erhofft erweist, weil die Konkretisierung sehr detailliert auf die Straßenplanung und –Ausgestaltung sowie eine darauf aufbauende spätere Kaufpreisgestaltung der Grundstücke abzielen muss. Die entstehenden Kosten der Sanierung und Erschließung sollten - unter Berücksichtigung der Städtebauförderungsmittel - vom Verkauf der Grundstücke gedeckt werden. Die Bodensanierung mit einem Kostenvolumen von ca. 20 Mio. € wird in Höhe von 5 Mio. € aus Sanierungsmitteln finanziert werden.

Frau Niezel fragte, ob der adaptierte Rahmenplan vorsieht, alle Bereiche, die für den Ausbau der Hafenschleuse benötigt werden, freizuhalten.

Herr Römer erörterte, dass bei einer geschätzten Bauzeit für den ersten Bauabschnitt von ca. sieben Jahren und einer langen Vorlaufzeit bis zum - noch sehr ungewissen - Beginn des Kanalausbaus eine Zwischennutzung des Wasserstadtgeländes zwischen Deutschem Eck und dem Conti-Turm sinnvoll sei. Eine vorzeitige Herstellung der öffentlichen Grünflächen und eine Zwischennutzung der Bauflächen könnte auch auf die Nutzbarkeit des Uferbereiches abgestimmt werden.

Frau Niezel berichtete, dass drei Bürgerarbeitsplätze eingerichtet worden seien und weitere zehn Bürgerarbeitsplätze für ein Brachennutzungsprojekt zu erwarten seien.

Ein Einwohner wies auf die starken Staubimmissionen hin, die aufgrund der anhaltenden Trockenheit bei jeder Bewegung auf dem Gelände entstehen würden.

Herr Römer bestätigte dies als Problem, welches schon seit zwei Jahren bekannt sei. Eine Verkrustung der Geländeoberfläche sei aber noch nicht überall auf dem Gelände eingetreten und eine Versorgung des Geländes mit einem provisorischen Bewuchs sei nicht

kostenrentabel. Dies sei auch einer der Aspekte, der für eine Zwischennutzung sprechen würde.

Auf den Einwand, dass dieser Zustand zehn Jahre anhalten könne, erwiderte **Herr Römer**, dass mit dem Eigentümer z.B über eine landwirtschaftliche Zwischennutzung gesprochen werden sollte.

Herr Schwarzenberger ließ sich seitens **Herrn Römer** bestätigen, dass es sich bei der angestrebten Zwischennutzung auch um Mietgärten handeln könne.

Auf die Frage eines **Einwohners**, warum der Gebäudekomplex, der nicht dem Denkmalschutz unterliegt, nicht abgerissen worden sei, verwies **Herr Römer** auf die Entscheidungsbefugnis des Eigentümers.

Ein **Einwohner** wies im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan für das Plangebiet 07 auf den kürzlich entstandenen Vandalismusschaden durch Brandlegung auf einem Betriebsgelände in Höhe von ca. 200.000 € hin, und bat bei der Erstellung des B-Plans um eine stärkere Berücksichtigung des Faktors Sicherheit für den Stadtteil.

Auf die Frage von **Frau Niezel**, ob für die Sicherheit des Stadtteils vielleicht eine verstärkte Beleuchtung gewünscht sei, erläuterte **der Einwohner**, dass die Kürzung des Zaunes zu einer leichteren Einsehbarkeit und letztlich auch Zugänglichkeit des Betriebsgeländes geführt habe.

Herr Römer entgegnete, dass von dem Eigentümer eine von der Verwaltung angeratene Verhängung des Zaunes oder eine zusätzliche Anbringung von Stacheldraht nicht vorgenommen worden sei. Hier müsse auf die Eigenverantwortung des Eigentümers verwiesen werden, da das Interesse an einer Umfeldverbesserung bedeutsamer sei als das Interesse eines Betriebes an einer Abschirmung. Sowohl die Vergrößerung des Spielplatzes als Ersatzfläche für den unattraktiven und kleinen Spielplatz an der Wunstorfer Straße als auch daraus folgend die Verbreiterung der Wegeverbindung zum Spielplatz hin waren notwendig.

Bezirksratsfrau Schweingel informierte darüber, dass die Broschüre des Arbeitskreises KZ Limmer nun im Druck sei und zum Gemeindefest veröffentlicht werden soll.

Der Vorsitzende, **Herr Mineur** schloss die Sitzung um 20.25 Uhr.

Mineur
(Vorsitzender)

Schmunck
(Schriftführerin)

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In die Kommission Sanierung Limmer
In den Stadtbezirksrat Linden-Limmer
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur
Kenntnis)

Nr. 15-1106/2011

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1495, Brunnenstraße / Steinfeldstraße

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Antrag,

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans Nr. 1495
- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Wegeverbindungen sowie eines Stadtteilparks mit öffentlichem Spielplatz und Bolzplatz -
entsprechend den Anlagen 2 und 3 zuzustimmen,
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die vorgesehenen Maßnahmen schaffen im Plangebiet eine neue Wegestruktur und Voraussetzungen für neue Nutzungen. Diese kommen allen Bevölkerungsgruppen gleichermaßen zugute. Die geplanten Wegeverbindungen verbessern die Erschließung des Spielplatzes Schleusengrund und der öffentlichen Grünfläche Schleusenwange für Kinder und Erwachsene und erhöhen so die soziale Kontrolle. Die Wegeverbindungen sollen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden und erhalten somit auch eine Beleuchtung, mit der die Sicherheit auf den Wegen auch in den Abendstunden gewährleistet wird.

Kostentabelle

Die Kosten für den Erwerb der Flächen für die Wegeverbindung, sowie deren Ausbau sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Begründung des Antrages

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird die Nutzung des Bereichs zwischen Steinfeldstraße

und Brunnenstraße neu geregelt. Entlang der Steinfeldstraße, der Wunstorfer Straße und der Brunnenstraße sollen allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Die Aufschüttung im Südwesten des Plangebietes soll vollständig zurückgebaut werden und als öffentliche Grünfläche in einen Stadtteilpark „Schleusenwange“ umgestaltet werden. Mit dem Stadtteilpark wird das Plangebiet an die Wasserflächen des Stichkanals angebunden und es ergibt sich eine Verknüpfung des Ortskerns Limmer zum Gebiet „Wasserstadt“. Zur Aufwertung des gesamten Quartiers sollen die Grünflächen „Spielplatz Schleusengrund“ und der Bereich „Schleusenwange“ direkt an den Stadtteil angebunden werden. Der Bereich „Tegtmeyers Hof“ soll von einer Grünfläche in einen Stadtplatz umgewandelt werden.

Es ist geplant, die vorhandene Wohnbebauung zu ergänzen, öffentliche Grünflächen bereitzustellen und die Erschließung dieser Fläche sicherzustellen. Der Bebauungsplan dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür liegen vor (siehe Abschnitt 4 in der Anlage 2 zu dieser Drucksache). Eine Drucksache zum Aufstellungsbeschluss, in dem festgelegt werden soll, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, wird parallel ins Beschlussverfahren gegeben.

61.12
Hannover / 09.05.2011

Bebauungsplan Nr. 1495
- Brunnenstraße / Steinfeldstraße –
 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich

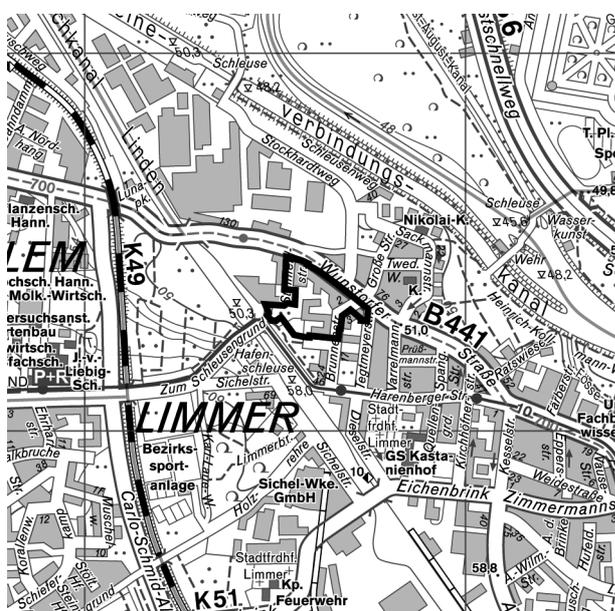
Planung Süd

Stadtteil: Limmer

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieses Planes liegt südlich der Wunstorfer Straße und wird begrenzt

- im Norden / Nordosten von der Wunstorfer Straße,
- Im Osten läuft die Grenze auf der Ostseite der Brunnenstraße und schließt nordöstlich davon die ehemalige Grünfläche, den sogenannten „Tegtmeyers Hof“ und die Straßenverkehrsfläche der Tegtmeyerstraße mit ein,
- im Süden vom sogenannten „Schwarzen Weg“,
- im Südwesten von der Straßenbahntrasse (Linie 10) sowie vom Gelände der Wasser- und Schifffahrtsdirektion nördlich der Schleuse,
- im Westen vom ehemaligen Conti-Parkplatz.



Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

B-Plan 1297

15-1383/88 Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung

B-Plan 1494

15-1430/93 Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung

B-Plan 1495

15-1429/93 Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung
 1545/2002 Aufstellungsbeschluss

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

- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Wegeverbindungen sowie eines Stadtteilparks mit öffentlichem Spielplatz und Bolzplatz -

Bebauungsplan Nr. 1495 - Brunnenstraße / Steinfeldstraße

Stadtteil: Limmer

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieses Planes liegt südlich der Wunstorfer Straße und wird begrenzt

- im Norden / Nordosten von der Wunstorfer Straße,
- Im Osten läuft die Grenze auf der Ostseite der Brunnenstraße und schließt nordöstlich davon die ehemalige Grünfläche, den sogenannten „Tegtmeyers Hof“ und die Straßenverkehrsfläche der Tegtmeyerstraße mit ein,
- im Süden vom sogenannten „Schwarzen Weg“,
- im Südwesten von der Straßenbahntrasse (Linie 10) sowie vom Gelände der Wasser- und Schifffahrtsdirektion nördlich der Schleuse,
- im Westen vom ehemaligen Conti-Parkplatz.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teilweise als Gewerbegebiet (nördlich der Linie Schleusenbrücke – Einmündung Stockhardtweg in die Wunstorfer Straße) und teilweise (im übrigen Bereich) als Wohnbaufläche dargestellt. In Verlauf der Wunstorfer Straße und entlang der Trennungslinie ist eine U-Bahn-Trasse eingetragen.

Am südwestlichen Rand zwischen Schwarzer Weg und der Schleusenbrücke Schleusengrund tangiert eine Stadtbahnlinie das Plangebiet.

Nordwestlich des Plangebietes ist Gewerbegebiet und nördlich der Wunstorfer Straße Industriegebiet dargestellt.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes und die nördlich angrenzenden Flächen bis an den Leine-Abstiegskanal ist die 126. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren. Für diese Flächen soll Wohnbaufläche dargestellt werden. Die U-Bahntrasse ist künftig nicht mehr vorgesehen.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich des alten, historisch gewachsenen Limmer und der Brachfläche des ehemaligen Industriebetriebes „Conti-Limmer“. Diese Fläche wird derzeit nach dem Konzept der Wasserstadt Limmer (Rahmenplan) in ein Wohngebiet mit Nahversorgungszentrum an der Wunstorfer Straße umgewandelt.

Der südlich der Wunstorfer Straße gelegene Teil der „Wasserstadt“ grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Damit kommt dem Plangebiet eine Schlüsselfunktion zu für das zukünftige

Zusammenwachsen der beiden Teile sowohl in städtebaulicher als auch in sozialer und funktionaler Hinsicht.

Die Entwicklungsmöglichkeiten und die Attraktivität des Plangebietes waren bisher begrenzt durch die Emissionen der benachbarten industriellen Nutzung. So entwickelte sich eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur, deren Nutzung mit Wohnen und Gewerbe sich teilweise gegenseitig beeinträchtigte oder behinderte.

Im Zuge der städtebaulichen Sanierung des ehemaligen Conti-Geländes zu einem Wohnstandort bekommt der Planbereich eine neue Perspektive. In innenstadtnaher Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kann ein hochwertiges Wohngebiet entstehen, das an die Grün- und Wasserflächen des Stichkanals Linden angrenzt. Um diesen Standortvorteil zur Geltung zu bringen, müssen allerdings die Grünflächen öffentlich nutzbar und die Grün- und Wasserflächen erreichbar und auf kurzen Wegen zugänglich gemacht werden.

Derzeit weist das Gebiet städtebauliche Missstände im Hinblick auf Bebauung, Nutzung, Verkehr und Naherholung auf:

Die Baustruktur ist uneinheitlich und stellt weder einen geschützten Innenbereich gegenüber den umgebenden Verkehrsemissionen (Wunstorfer Straße) her, noch eine offene, grün durchwachsene Baustruktur mit entsprechenden Durchwegungen und Raumbildungen. Einige rückwärtige Grundstücke (Abstand zu den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen > 35 m) werden als nicht erschlossen bewertet.

Im Plangebiet treffen gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen unmittelbar aufeinander, so dass Gewerbebetriebe nur über geringe Entwicklungsmöglichkeiten am Standort verfügen. Aus ehemaligen gewerblichen Nutzungen liegen Bodenkontaminationen vor.

In dem Gebiet fehlen Durchwegungen für die Öffentlichkeit. So endet die Steinfeldstraße als Sackgasse und Verbindungen von der Schleusenbrücke zur Wunstorfer Straße führen umständlich um das Gebiet herum. Die Folge davon ist, dass im zentralen Bereich des Plangebietes teilweise nicht erschlossene Flächen liegen. Grünflächen sind zum Teil nicht öffentlich zugänglich.

Der im Süden des Plangebiets liegende Spielplatz „Schleusengrund“ ist saniert. Nördlich des Spielplatzes befindet sich eine Aufschüttung, die ehemals als erster Abschnitt einer Straßentrasse von der Schleuse zur Brunnenstraße / Wunstorfer Straße dienen sollte. Ein Teil der Aufschüttung konnte im Rahmen der Sanierung des Spielplatzes bereits beseitigt werden. Der verbliebene Rest verhindert, dass der Spielplatz optimal mit dem Stadtteil vernetzt werden kann. Allerdings konnte die soziale Kontrolle des Spielplatzes durch eine provisorische Wegeverbindung zur Steinfeldstraße und zur Brücke über die Schleuse schon verbessert werden. Auf der restlichen Aufschüttung sind übergangsweise noch zwei Kleingärten verpachtet.

Der zweite öffentliche Kinderspielplatz liegt im Einmündungsbereich der Brunnenstraße in die Wunstorfer Straße, direkt an der Bundesstraße, und wird westlich durch eine II 1/2-geschossige Brandwand begrenzt.

Die benachbarte Grünfläche wurde ehemals als landwirtschaftliche Hoffläche genutzt und wird in Erinnerung daran heute als „Tegtmeyers Hof“ bezeichnet. Sie hatte durch umgebendes Buschwerk einen introvertierten Charakter angenommen. Dies führte zu Konflikten mit einer Gruppe, die hier öffentlich Alkohol konsumiert und den Platz als Aufenthaltsbereich nutzt. Ein „öffentlicher“ Platz im Sinne des Wortes fehlt in Limmer, „Tegtmeyers Hof“ ist durch seine Lage für diese Funktion geeignet und wird zurzeit im Rahmen des Umbaus der Brunnenstraße zu einem Stadteilplatz hergerichtet.

Im Plangebiet und darüber hinaus kann eine Verbesserung der Lebensverhältnisse erreicht werden, indem einerseits die vorhandene Substanz modernisiert und aufgewertet wird und neue Baufelder ausgewiesen werden, und andererseits eine kleinteilige Durchmischung alter und neuer Bebauung gerade im Übergangsbereich zwischen dem alten Limmer und dem neuen

Gebiet „Wasserstadt“ hergestellt wird. Damit diese Maßnahmen ihre positive Wirkung für den Stadtteil entfalten können, sollen sowohl die Aufwertung der Grünbereiche „Schleusenwange“, angrenzend an die Schleuse, als auch deren direkte Anbindung an „Tegtmeyers Hof“ erfolgen.

2. Städtebauliche Situation und geplante Zielvorstellungen

Entlang der Wunstorfer Straße und beiderseits der Steinfeldstraße findet man eine geschlossene Blockrandbebauung, die sich zur Brunnenstraße hin auflöst. Die Gebäude an der Wunstorfer Straße und Steinfeldstraße grenzen direkt ohne Vorgärten an die Straßenfluchten.

In der Brunnenstraße gibt es Einzelhäuser mit Vorgärten, teilweise aneinander gebaut, und umfangreiche Hinterlieger- Bebauungen.

Der Innenbereich des Plangebiets ist zum Teil nicht erschlossen und nur über eingeschränkte Wegerechte angebunden. Er zeigt ansonsten eine geringe bauliche Ausnutzung bei teilweise hoher Flächenversiegelung. Eine städtische Grünfläche ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die verbliebene Aufschüttung ist noch an zwei Kleingärtner verpachtet.

Das Plangebiet betrifft die Flächen aus drei Bebauungsplanverfahren, die bereits vor einiger Zeit begonnen wurden. Der neue Geltungsbereich umfasst den bisherigen Planentwurf Nr. 1495, den nördlichen Teilbereich des Planentwurfes Nr. 1494 bis an den Schwarzen Weg sowie die Brunnenstraße nördlich der Einmündung Schwarzer Weg und den Bereich Tegtmeyers Hof aus dem Planentwurf Nr. 1297. Für diese Verfahren wurden 1994 bzw. 1989 frühzeitige Bürgerbeteiligungen durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird die Nutzung des Bereichs zwischen Steinfeldstraße und Brunnenstraße neu geregelt. Die Aufschüttung soll vollständig zurückgebaut werden und als öffentliche Grünfläche in einen Stadtteilpark „Schleusenwange“ umgestaltet werden. Mit dem Stadtteilpark wird das Plangebiet an die Wasserflächen des Stichkanals angebunden und es ergibt sich eine Verknüpfung des Ortskerns Limmer zum Gebiet „Wasserstadt“. Zur Aufwertung des gesamten Quartiers werden die Grünflächen „Spielplatz Schleusengrund“ und der Bereich „Schleusenwange“ direkt an den Stadtteil angebunden. Der Bereich „Tegtmeyers Hof“ wird von einer Grünfläche in einen Stadtplatz umgewandelt.

Im Straßenraum sind einige Eigentumsverhältnisse zu korrigieren: private Flächen im Gehwegbereich sind der Verkehrsfläche zuzuschlagen und private Gärten auf öffentlichen Flächen im Straßenraum sind, soweit sie nicht zur Gestaltung funktionsfähiger Verkehrsflächen erforderlich sind, den Wohngebieten zuzuordnen.

Festsetzungen

- Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Die Grund- und Geschossflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden im weiteren Verfahren festgelegt. Die Grundflächenzahlen sollen dabei straßenbegleitend 0,4 und im Inneren der Baublöcke 0,3 nicht überschreiten.
- Die Erschließung der innenliegenden Baufelder erfolgt über die festgesetzte Ost-West-Verbindung mit der besonderen Zweckbestimmung für Anliegerverkehr und Verkehrsgrün.
- Die Straßenverkehrsfläche der Brunnenstraße wird in ihrem nordöstlichen Abschnitt vor der Wunstorfer Straße dem Stadtplatz „Tegtmeyers Hof“ zugeordnet. Der Umbau der Straße und des Platzes hat bereits in 2011 begonnen
- Der vorhandene sanierte Spielplatz Schleusengrund wird flächengleich als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Spielplatz“ mit einem Bolzplatz festgesetzt.
- Die Aufschüttung wird zum Rückbau vorgesehen und bis auf eine kleine Teilfläche im Nordosten als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Stadtteilpark

Schleusenwange“ festgesetzt. Nach Norden wird sie bis an die Verlängerung der Steinfeldstraße heran erweitert, nach Osten mit der Brunnenstraße verbunden.

Erschließung und Verkehr

Zur Verbindung „Tegtmeyers Hof“ – „Schleusenwange“ ist eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer und für die Anlieger der angrenzenden Grundstücke vorgesehen.

Die Flächenansprüche für die Wegeverbindung werden mit den betroffenen Grundeigentümern erörtert. Die Verhandlungen dazu laufen noch. Die Wegeverbindung ist von überaus wichtiger Bedeutung für den Stadtteil. Sie stellt eine direkte Verbindung von der Schleusenbrücke in den Stadtteil hinein dar und macht an dieser Stelle die Naherholungsqualität des Stadtteilrandes bis in seine Mitte hinein erlebbar. Damit wird ein städtebauliches Defizit für diesen Bereich behoben und einem wichtigen Ziel der städtebaulichen Sanierung entsprochen.

Die südlich der Wegeverbindung liegenden Baufelder können auch über die bestehenden privaten Zugänge von der Brunnenstraße aus erschlossen werden und im Einzelfall durch Grunddienstbarkeiten abgesichert werden.

Zur Abwasserbeseitigung sind die Häuser an den öffentlichen Kanal im Straßenraum der Brunnenstraße anzuschließen. Die Abfallentsorgung erfolgt an der Brunnenstraße.

Das gesamte Plangebiet liegt im Einzugsgebiet (300m Luftlinie) der Stadtbahnhaltestelle Schleusengrund (Linie 10). Bis auf die Steinfeldstraße und die Häuser Wunstorfer Straße 103 bis 99 (ungerade) sowie Teile der öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ und „Stadtteilpark“ liegt das Plangebiet ebenfalls im 300m-Radius der Bushaltestelle Tegtmeyers Hof.

Damit ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die am dichtesten bebauten Bereiche Steinfeldstraße / Ecke Wunstorfer Straße sind bereits durch die vorübergehend eingerichtete Wegeverbindung zwischen Steinfeldstraße und dem sogenannten „Schwarzer Weg“ an die Stadtbahnhaltestelle Brunnenstraße angebunden.

Grünstruktur

Im Plangebiet sind diese öffentlichen Grünflächen vorhanden: die Aufschüttung (z.Zt. noch an zwei Kleingärtner verpachtet), der Spielplatz Schleusengrund und der Spielplatz an der Wunstorfer Straße.

An privatem Grün gibt es im Plangebiet neben dem rückwärtigen Bereich des Grundstücks Wunstorfer Straße 93 (unerschlossenes Hinterliegergrundstück) und dem städtische Grundstück südlich Wunstorfer Straße 97 (erreichbar nur über Geh- und Fahrrecht zur Pflege zugunsten der Stadt) einige private Hausgärten ohne übergreifende Vernetzungen. Besonders in den Bereichen mit der größten Bebauungsdichte ist der Grünanteil am geringsten.

Ziel ist eine Vernetzung der Hausgärten und des öffentlichen Grüns in Verbindung mit den neuen Wegeverbindungen.

Der Spielplatz an der Wunstorfer Straße soll zugunsten größerer, zusammenhängender Grünflächen inklusive Spiel- und Bolzplatz in der Nähe der Schleuse (Spielplatz „Schleusengrund“) aufgegeben werden.

Für die Grünfläche „Tegtmeyers Hof“ ist zugunsten einer multifunktionaleren Nutzung die Umwandlung in einen Stadtplatz vorgesehen.

Für eine Nutzung als Stadtteilpark ist es erforderlich, den restlichen, noch als „Kleingartenhügel“ genutzten Bereich dem Höhenniveau des Stadtteils durch teilweise Abtragung zuzuordnen, Dazu müssen die beiden Kleingärten an dieser Stelle aufgegeben werden. Diese Ziele wurden den Kleingartenpächtern in mehreren Mieterversammlungen mitgeteilt und erläutert.

Der Spielplatz Schleusengrund lag in einem „Loch“ zwischen den Böschungen des „Schwarzen Weges“, des Straßenbahndammes (Harenberger Straße) und der Aufschüttung. Grundvoraussetzung für die Sanierung des Spielplatzes war die Anhebung der Grundfläche des Spielplatzes, die soweit aufgeschüttet wurde, dass ein gleichmäßiges Grundgefälle vom „Schwarzen Weg“ bis zur Steinfeldstraße entstand.

Durch Erweiterung der Grünfläche und ihre Erschließung von der Steinfeldstraße und der Brunnenstraße wird die Naherholungsqualität bis an die verdichtete Bebauung herangezogen.

Der Schwerpunkt des öffentlichen Grüns ist auf die Wasserflächen des Kanals ausgerichtet und wird im Bereich der Wasserstadt weitergeführt.

3. Umwelt

Für die vorliegende Planänderung sind, wie in Abschnitt 4 erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben, daher wird von einer Umweltprüfung wie von einem Umweltbericht abgesehen. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt der Bebauungsplan mit sich bringt.

3.1 Pflanzen und Tiere, Eingriffsregelung

Der Landschaftsrahmenplan (1990) enthält eine Biotopkartierung für das gesamte Plangebiet. Die damalige Strukturkartierung beschreibt die Bereiche um die Gebäude als gehölzarme Biotope der Blockrandbebauung. In den rückwärtigen Grundstücksteilen wurden Rainfarn-Beifußgestrüppe und Schwarznesselfluren festgestellt. Die Grünflächen im südöstlichen Bereich des Plangebietes werden als Grabeland, Einzelgärten sowie ausdauernde Trittrasen (Spielplatz) beschrieben. Auf den Böschungen und an den öffentlichen Grünflächen sind Strauchpflanzungen vorhanden.

Im Rahmen des Landschaftsplanes Linden- Limmer wurden dem Bereich der Kleingartenfläche eine mittlere Lebensraumbedeutung zugeordnet.

Der große, nicht erschlossene Innenbereich des Plangebietes präsentiert sich aus verschiedenen Blickwinkeln wie eine große, grüne Oase, obwohl er bei näherem Hinsehen auch von größeren versiegelten Flächen geprägt wird. Die von den bebauten Grundstücken aus wahrnehmbare „grüne Kulisse“ im Hintergrund begründet sich im Wesentlichen durch die Grünsubstanz der öffentlichen Grünflächen „Kleingartenhügel“ und „Spielplatz“.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht erwartet.

3.2 Boden

Die Baugrunderkennung Hannover weist für den östlichen Teil des Plangebietes Geschiebelehm über Sand und Kies aus. Im nordwestlichen Teil wurde Auelehm nachgewiesen und im südwestlichen Teil Sand bis Kies über Ton. Für eine Teilfläche sind Auffüllungen bekannt.

Im Plangebiet sind bzw. waren mehrere Betriebe ansässig, die u. A. mit umwelt- und wassergefährdenden Stoffen umgehen. Dadurch sind auf Teilflächen des Plangebietes Verdachtsflächen vorhanden. Hier waren bzw. sind heute noch eine Chemische Fabrik, Tischlerei, Photolabor, Spedition, Bestattungsinstitut, Kfz-Werkstätten, Lackierwerkstätten, Schlosserwerkstätten, Eigenbedarfstankstellen und Lager für Baustoffe, Eisen, Stahlzeugnisse, Schrott und Autowracks vorhanden. In diesen Betrieben werden die verschiedensten wassergefährdenden Stoffe wie: Altmetalle und Schrott, Brennstoffe, Mineralölprodukte, CKW, PCB, Säuren und Salzlösungen gelagert, mit diesen gearbeitet oder sie entstehen als Abfallprodukt. Im Einzelnen sind die Ergebnisse in einer historischen Recherche (von 1993 und 2011) zusammengestellt.

Zur Ersteinschätzung wurden die Grundstücke Wunstorfer Straße 91, 93/95, 97/97a, Steinfeldstraße 9 / 13, Brunnenstraße 8 sowie die Kleingartenfläche und der Spielplatz am Schleusengrund untersucht. Es wurde festgestellt, dass in einem Teil des B-Plan-Gebietes eine ehemalige Tonkuhle liegt, die mit unterschiedlichen Materialien aufgefüllt wurde. Auf einigen Grundstücken wurden Verunreinigungen mit Schwermetallen und PAKs festgestellt, die zum Teil die Prüfwerte (Baden-Württemberg) für Siedlungsflächen überschreiten. Eine abschließende Bodenuntersuchung läuft zurzeit noch.

Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, insbesondere in nicht gewerbliche bzw. wohnähnliche sensible Nutzungen, sind die Ergebnisse anhand der heute maßgebenden Beurteilungsmaßstäbe zu bewerten und ggf. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Vorherige Untersuchungen mit ausreichend empfindlichen Messverfahren und eine qualifizierte Beurteilung der Fläche hinsichtlich der Nutzung sind unerlässlich.

3.3 Wasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet bei ca. 47,0 m über NN an und fließt nach Nord-Nord-Ost zur Leine. Es ist dabei stark vom Wasserstand der Leine abhängig

Da im Plangebiet Bereiche mit verschiedenen Bodenarten aneinander grenzen, und die Grenzen nicht genau festgestellt sind, sollte bei konkreteren Planungen im Einzelfall geprüft werden ob eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

3.4 Klima und Luft

Die häufigsten Windrichtungen im Plangebiet sind West und Süd-West.

Im Jahr 2004 wurde eine Analyse der lufthygienischen Situation im Hauptstraßennetz der Stadt Hannover durchgeführt. Im Zentrum dieser Untersuchung steht eine Untersuchung der Zusatzbelastungen, die durch die Quellgruppe Verkehr im Hauptstraßennetz Hannovers entstehen. Dabei werden die verkehrsbezogenen Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol (C₆H₆), und Dieselruß berücksichtigt.

Das Plangebiet wurde hierbei als immissionsökologischer Gunstraum festgestellt.

Die Immissionssituation im Innenbereich des Plangebietes wird durch Vervollständigung der geschlossenen Bebauung entlang der Wunstorfer Straße verbessert.

Derzeit sind ca. 60% des Plangebietes versiegelt oder mit einer wassergebundenen Decke versehen. Durch Vergrößerung der Grünflächen und Anlage von Hausgärten kann eine verbesserte Luftqualität mit vermehrter Sauerstoffproduktion und ein verbessertes Mikroklima erreicht werden (bis zu einer Grundflächenzahl von ca. 0,4).

3.5 Schallschutz

Westlich des Gebietes verläuft der Stichkanal Linden sowie die Güterumgebungsbahn. Während die Anzahl der Schiffsfahrten nicht zu einer Beeinträchtigung führt, sind von der Bahnlinie Lärmbelastungen insbesondere nachts zu erwarten. Die Emissionspegel werden auf $I_{me}=74,9/76,1$ dB(A) T/N ermittelt. Neben dem Bahnlärm wirken im Nahbereich der Wunstorfer Straße auch die Verkehrsemissionen der Straße, hier werden die Emissionspegel mit $I_{me}=63,4 / 53,2$ dB(A) T/N angegeben. Im Südwesten tangiert die Straßenbahnlinie Nr. 10 das Plangebiet. Die dort angeordneten Grünflächen stellen einen Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung von ca. 80 m her. Die Auswirkungen der Emissionsquellen auf das Plangebiet müssen noch untersucht werden.

Mit einer zusätzlichen Lärmschutzwand entlang der Bahn könnten die akustischen Auswirkungen der Bahn reduziert werden. Weiter kann im Rahmen der Planung darauf Rücksicht genommen werden, beispielsweise durch eine entsprechende Grundrissgestaltung, bei der Schlafräume möglichst nur auf der vom Stichkanal abgewandten Seite der Gebäude untergebracht werden. Im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan ist zu prüfen, in wie weit über entsprechende textliche Festsetzungen diese Vorgaben sichergestellt werden können.

Auf der Spielplatzfläche ist der Bolzplatz so angeordnet, dass der Mindestabstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten wird. Darüber hinaus ist der Bolzplatz so in das Gelände modelliert, dass Geräusche abgeschirmt werden.

3.6 Landschaftsbild/Stadtbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das angestrebte Stadt- und Landschaftsbild sieht eine geschlossene, Randbebauung zu den umgebenden Verkehrsadern vor und einen durchgrünten Innenbereich mit offener Bebauung. Nach Südwesten öffnet sich die Bebauung zu den dort angeordneten Grünflächen und zur Wasserfläche des Kanals.

Im Plangebiet sind weder Bau- noch Naturdenkmäler vorhanden.

3.7 Energieversorgung

Die Stadt Hannover hat zusammen mit den Stadtwerken Hannover AG ein Energiekonzept erarbeitet, das u. a. die energiepolitischen Zielsetzungen festlegt. Das 1996 verabschiedete kommunale Klimaschutzprogramm enthält geeignete Maßnahmen und deren jeweilige klimawirksamen Einsparpotentiale sowohl für die Nachfrage- als auch für die Angebotsseite. Geeignete Maßnahmen sind u.a. die Erschließung verhaltensorientierter, nicht-investiver Einsparpotentiale, die Bedarfsminderung durch rationelle Energienutzung, die Förderung des Einsatzes regenerativer Energieträger sowie energieoptimierte Bauungsplanung, die Errichtung neuer Gebäude in Niedrigenergiebauweise und die Verwendung von Nahwärmeversorgung (Blockheizkraftwerke).

Eine Versorgung mit Nah- oder Fernwärme ist bisher nicht vorgesehen.

Die Neubebauung im Inneren des Plangebietes kann nach ökologischen Kriterien errichtet werden. Die Baufelder lassen die Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Süd-Ost bis Süd-West) wie auch Variationen der Gebäudegestaltung zu. Ein hohes CO₂ Einsparpotenzial durch Bau von Passivhäusern in kompakter Bauweise ist möglich. Bei diesem Planungsstand sind noch keine detaillierteren Vorgaben möglich.

4. Verfahren

Es ist geplant, die vorhandene Wohnbebauung zu ergänzen, öffentliche Grünflächen bereitzustellen und die Erschließung dieser Fläche sicherzustellen. Der Bebauungsplan dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür liegen vor:

- Die ausgewiesenen Baugebiete haben eine Gesamtfläche von ca. 24.000 m². Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche würde selbst bei Festsetzungen der für allgemeine Wohngebiete höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,4 nur ca. 9.600 m² betragen und damit deutlich unter 20.000 m² liegen. Geplant sind aber Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4. Die Grundfläche wird deshalb geringer als 9.600 m² sein.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

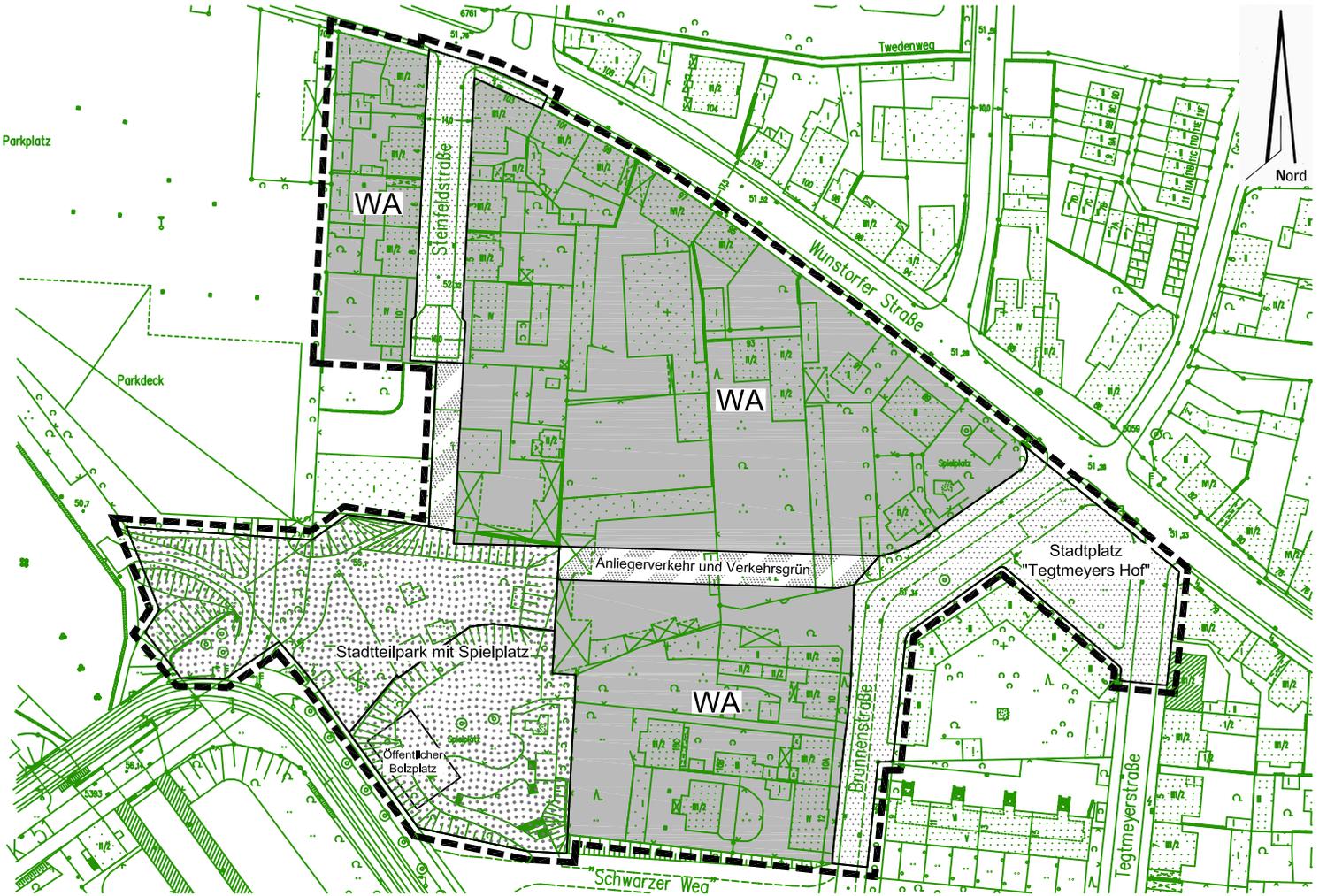
Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

5. Kosten

Die Kosten für den Erwerb der Flächen für die Wegeverbindung sowie deren Ausbau sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung 61.41/61.12/10.05.2011

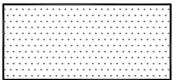
.....(Heesch)
Fachbereichsleiter



Planzeichenerklärung



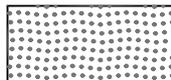
Allgemeines Wohngebiet



Straßenverkehrsfläche



Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



Grünfläche mit näherer Bezeichnung ihrer Art durch Schrift



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Nr. 1495 -Steinfeldstraße/Brunnenstraße-

Maßstab 1 : 2000

Für den Planvorschlag

Stadterneuerung
Hannover, 11.05.2011

Cronau
Sachgebietsleiter

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Hannover, 16.05.2011

Heesch
Fachbereichsleiter

Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Der Stadtbezirksrat 10 hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am beschlossen.

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

Öffentliche Unterrichtung und Erörterung

Zeitraum: vom bis

Bekanntmachung von Ort und Dauer erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)