

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planaufstellung als Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Festsetzen eines städtischen Doppelwerkhofes des Bereiches Grünflächen, einer Parkpalette für das Strandbad am Maschsee und öffentlicher Verkehrsflächen

Bebauungsplan 1489

- Schützenallee, südlich Güterumgehungsbahn

Stadtteil: Döhren

Geltungsbereich:

Südgrenze der Güterumgehungsbahn, Ostgrenze Schützenalle, Nordgrenze der Nordfahrbahn der Willmerstraße bis zur Nordgrenze des Südschnellweges (B 3, B 65), Nordgrenze des Südschnellweges ca. 200 m in westlicher Richtung bis zur Nordostgrenze der Grabenparzelle, Nordostgrenze der Grabenparzelle bis zur Güterumgehungsbahn.

Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Für den Bereich des Bebauungsplanes:

Allgemeine Grünfläche

Für die unmittelbare Umgebung des Bebauungsplanes:

Allgemeine Grünfläche, Kleingartenfläche, Freibad, Hauptverkehrsfläche, Fläche für die Eisenbahn, Gewerbegebiet

Anlass und Erfordernis der Planung:

Das Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei an der Schützenallee wurde von der Landeshauptstadt Hannover vor mehr als 15 Jahren mit dem Ziel erworben, dort städtische Betriebshöfe anzusiedeln. Bevor diese Pläne umgesetzt werden konnten, ergab sich die Notwendigkeit, das damals ungenutzte Grundstück als Standort für eine Asylbewerberunterkunft zu nutzen. Nach zehnjährigem Betrieb wurde die Einrichtung 2002 geschlossen und 2003 abgebrochen. Nunmehr soll die ursprüngliche Nutzungsintensität umgesetzt werden, damit die Betriebshöfe Güntherstraße und Culemannstraße des Bereiches Grünflächen nach dem Umzug in den Neubau aufgegeben werden können.

Zusätzlich zu diesem Planungsziel wurde im Zuge der Verhandlungen zur Privatisierung des Strandbades am Maschsee deutlich, dass für die dort beabsichtigte Nutzungsintensivierung zusätzliche Stellplätze erforderlich werden.

Mit dem voraussichtlichen zukünftigen Erbpachtnehmer des Strandbades besteht Einvernehmen, dass auf dem Grundstück Schützenallee auf der Null-Ebene/Erdgeschoss der geplanten Anlage die Funktionen des städtischen Doppelwerkhofes untergebracht werden und über der Fahrzeughalle im Sinne einer Doppelnutzung des Grundstücks die Parkpalette errichtet wird.

Der Bebauungsplan soll das dafür erforderliche Baurecht schaffen. Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich „allgemeine Grünfläche“ dar. Für das Strandbad stellt er durch Signatur „Freibad“ dar.

Als sog. „privilegiertes Vorhaben“ ist der Doppelwerkhof des Bereiches Grünflächen im Außenbereich zulässig. Die Parkpalette soll ausschließlich die dargestellte Nutzung „Freibad“ ergänzen. Der Bebauungsplan ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Planungsziele

Für den Doppelwerkhof wird eine Fahrzeug- und Lagerhalle mit ca. 5.400 m² Grundfläche, ein Freigelände mit Schüttgutboxen, Containerflächen, Waschplatz, Eigenbedarfstankstelle und ein zweigeschossiges Werkstatt- und Sozialgebäude benötigt. Über der Fahrzeughalle soll eine Parkpalette entstehen, die auf sechs versetzten Ebenen über 320 Stellplätze verfügt. Der Bedarf ergibt sich aus dem schon heute festzustellenden Stellplatzdefizit am Südufer des Maschsees und den Stellplatzanforderungen der geplanten Fitness- und Wellnessanlage.

Die Oberkante dieser überlagerten Ebenen wird mit 12 m über Bürgersteiganschlusshöhe festgesetzt, so dass die Palette etwa die gleiche Gebäudehöhe erreicht, wie die Bürogebäude auf der Ostseite der Schützenallee. Zur Erschließung der Parkpalette soll eine maximal eingeschossige Rampe mit halbem Wendel an der nordöstlichen Ecke dienen.

Erschließung:

In der Schützenallee sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Um für den Fahrzeugverkehr vom Doppelwerkhof und von der Parkpalette die Möglichkeit zu

schaffen, auch in Richtung Innenstadt (nach Norden) auf die Schützenallee abzubiegen, sollen der Anschluss der Nordfahrbahn der Willmerstraße zur Schützenallee und der Anschluss des Plangebietes zur Schützenallee (Pänner-Schuster-Weg) zu einer vollen ampelgesicherten Kreuzung ausgebaut werden. Diese Lösung verbessert die Zu- und Abfahrt in bzw. aus dem Pänner-Schuster-Weg (Leineau) und ermöglicht es, von der Willmerstraße zukünftig auch in Richtung Döhren/Hemmingen abzubiegen. Bisher ist nur das Fahren in Richtung Innenstadt möglich.

Umweltverträglichkeit

Durch den Bebauungsplan wird es zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen. Diese Eingriffe werden minimiert. Nicht vermeidbare Eingriffe sollen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Januar 2004

(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.12/22. Januar 2004