

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

- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten in II bis III-geschossiger Bebauung und Verkehrsflächen -

Bebauungsplan Nr. 1835 – Steinbruchsfeld-Ost

Stadtbezirk 5: Misburg - Anderten
Stadtteil: Misburg Nord

Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch die nördliche Grenze der Kampstraße, die westliche Grenze der Grundstücke Kampstraße 7 und Flurstraße 2, die Flurstraße, die Verlängerung der südlichen Grenze der Flurstraße bis zur westlichen Grenze des Grundstücks Flurstraße 11, die nördliche und westliche Grenze des Grundstücks Steinbruchstraße 8C und 8D, die nördlichen Grenzen der Grundstücke Steinbruchstraße 12A und 14B, die östliche Grenze der Grundstücke Steinbruchstraße 14, 14A und 14B, die südliche Grenze der Steinbruchstraße und die östliche Grenze der geplanten Werner-Kraft-Straße.

Anlass und Erfordernis der Bebauungsplan-Aufstellung

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat 2013 das Wohnkonzept 2025 als Grundlage für die zukünftige Wohnungspolitik in Hannover beschlossen. Der Wohnungsneubau ist darin von herausragender Bedeutung und daher die Schaffung neuer Planungsrechte erforderlich. Für den Zeitraum bis 2030 wird ein jährlicher Wohnungsneubaubedarf von 1.050 Wohneinheiten prognostiziert. Der größte Bedarf zeichnet sich bei großen und kleinen, preiswerten und barrierefreien Wohnungen ab.

Das Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover sieht eine Entwicklung des Steinbruchsfeld-Ost zu Wohnbauland im Zeitraum 2017-2025 vor. Bereits im Jahr 1979 wurde für das gesamte Steinbruchsfeld, von der Straße Am Forstkamp bis zum Kanal, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1040 beschlossen und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt. Diese Planung wurde seinerzeit nicht weiter vorangetrieben. Erst in den 1990er Jahren ist die Planung im westlich angrenzenden Gebiet mit dem Bebauungsplan Nr. 1500 Steinbruchsfeld unter veränderten Rahmenbedingungen fortgesetzt worden und 1995 in Kraft getreten. Dabei wurde auch die Stadtbahntrasse durch das gesamte Steinbruchsfeld planungsrechtlich gesichert. Die Stadtbahntrasse wurde inzwischen auf der Buchholzer Straße realisiert, so dass die verbleibende Trasse im Steinbruchsfeld für Wohnungsbau freigegeben werden kann. Die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1500 erfolgte 2004 und setzt den planungsrechtlichen Rahmen für die heutige verstärkte Bauaktivität. Die Reserven an freien Baugrundstücken im westlichen Teil des Steinbruchsfelds werden in absehbarer Zeit vollständig ausgeschöpft sein. Daher ist eine Fortsetzung der Wohnbebauung Richtung Osten durch einen neuen Bebauungsplan vorgesehen.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von etwa 7,8 Hektar, die heute überwiegend gärtnerisch genutzt werden. Die Flächen sind in besonderer Weise für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geeignet. Es handelt sich um eine gut erschlossene Fläche im Stadtgebiet in einer ruhigen Lage. Zudem befindet sich im Umfeld eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Nahversorgung. Vorteilhaft für die Wohngebietsentwicklung ist weiterhin, dass sich durch die Bodenbevorratung der LHH über dreiviertel der Flächen in städtischem Grundbesitz befinden. Über die Stadtbahn 7 und drei Buslinien ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der unmittelbar benachbarte Quartierspark „Steinbruchsfeld“ sowie die Nähe zum Misburger Wald und den Mittellandkanal bieten gute Naherholungsmöglichkeiten.

Um eine geordnete Entwicklung des Plangebiets, das bis auf ein kleines Teilstück im Südwesten derzeit planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen ist, zu erreichen, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Begleitend soll ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden, um die Eigentumsverhältnisse entsprechend der neuen Planungen zu ordnen.

Planungsrechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Außerdem sind die Trasse einer Stadtbahnlinie und ein Grünzug dargestellt.

Entsprechend der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung soll ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt werden. Die bisherige Darstellung der Stadtbahnlinie wird gelöscht. Die Änderung erfolgt zeitlich parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 1835.

Bebauungsplan

Im südwestlichen Teil des Plangebiets werden durch den Bebauungsplan Nr. 1500 die Straßenverkehrsfläche für die Trasse der ehemals geplanten Stadtbahn sowie ein Mischgebiet ausgewiesen. Da die Stadtbahntrasse nicht mehr erforderlich ist und die Baurechte des Mischgebietes nicht in Anspruch genommen wurden, soll diese Fläche nun überplant werden. Für die übrigen Flächen besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Bau- und Nutzungskonzept

Städtebauliche Zielsetzung und Bebauung

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einem Angebot an Grundstücken für den verdichteten Einfamilienhausbau und den Geschosswohnungsbau schafft. Das neue Wohngebiet soll die umliegenden Wohngebiete miteinander verbinden und damit den Quartierscharakter in diesem Teil von Misburg-Nord stärken.

Es wird erwartet, dass auf der 7,8 ha großen Fläche zwischen 250 und 400 Wohneinheiten realisiert werden können. Es soll Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für junge Familien und kleine Haushalte sowie barrierearmes/barrierefreies Wohnen ermöglicht werden. Gemäß der Wohnbauoffensive 2015 soll 25% geförderter Wohnungsbau entstehen. Es wird im Weiteren geprüft, in welchem Umfang eine Kindertagesstätte erforderlich ist und inwiefern der Bedarf durch die vorhandenen Kitas gedeckt werden kann.

Die vorhandenen Wohnhäuser genießen Bestandsschutz und werden bei der weiteren Planung einbezogen.

Die Entwicklung des Plangebietes soll in mehreren Abschnitten möglich sein. Der Bereich der derzeitigen Flüchtlingsunterbringung im nordöstlichen Teil des Baugebiets soll erst entwickelt werden, wenn diese Nutzung nicht mehr erforderlich ist.

Erschließung

Das neue Wohnquartier soll für den motorisierten Individualverkehr sowohl nach Norden als auch nach Süden und Osten an die vorhandenen Hauptverkehrsstraßen angeschlossen werden. Für die äußere Erschließung des Plangebietes von Norden von der Buchholzer Straße erscheint die Werfelstraße aufgrund ihres Straßenquerschnitts als besonders geeignet. Von Süden von der Hannoverschen Straße wird angedacht, die Erschließung über die Steinbruchstraße und über die Straße Im Bruchkampe zu führen. Für diese Erschließungsoption ist aufgrund der Einmündung der Straße Im Bruchkampe in die Hannoversche Straße die Kreuzungssituation zu überprüfen. Von Osten ist ein Anschluss über die Flurstraße sowie über die Kampstraße denkbar.

Ein Anschluss an den westlichen Teil des Steinbruchfelds erscheint direkt an den Heinrich-Böll-Weg und über die Willi-Blume-Allee/Steinbruchstraße sinnvoll. Im Zusammenhang mit der Neuplanung wird der Verkehr für die gesamte Situation des Steinbruchfelds überprüft werden.

Die Lage und Ausgestaltung des inneren Erschließungssystems soll im Rahmen des weiteren Planungsprozesses festgelegt werden. Ein Ziel ist die fußläufige Vernetzung mit den umliegenden Wohngebieten sowie die Stärkung der Verbindung von Misburger Wald und Mittellandkanal bzw. in Richtung Groß-Buchholz durch Fuß- und Radwege.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in der Buchholzer Straße verkehrende Stadtbahnlinie 7 mit den Stadtbahnstationen „Kafkastraße“ und „Am Forstkamp“ etwa 300m nördlich des Plangebietes sowie über die Buslinien 124, 125 und 127 mit mehreren Haltestellen entlang der Hannoverschen Straße.

Freiflächen

Das geplante Wohngebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Quartierspark „Steinbruchfeld“, der eine Größe von 3,8 ha aufweist und 2017/2018 als Stadtteilpark mit erneuertem Spiel- und Bolzplatz sowie einem weiteren neuen Spielplatz entwickelt werden soll. Die Planung sieht weitläufige weitgehend naturnahe Grünflächen vor, die durch eine streifenförmige Gestaltung und Bepflanzung (z.B. Rasenstreifen mit Obstbäumen, Wiesenstreifen mit Parkbäumen) gegliedert werden soll, um an die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung zu erinnern und einen Bezug zur Bebauung im Süden herzustellen.

Durch den Stadtteilpark sind zukünftig gute Naherholungsmöglichkeiten gegeben. Zudem liegen der Misburger Wald und der Mittellandkanal in unmittelbarer Nähe.

Umweltbelange - Ersteinschätzung

Lärmschutz

Das Plangebiet liegt inmitten von Wohngebieten und wird nicht durch Hauptverkehrsstraßen tangiert. Die Stadtbahntrasse wurde bereits entlang der Buchholzer Straße realisiert, so dass die Trasse durch das Steinbruchfeld obsolet geworden ist. Eine Lärmbelastung ist nicht zu befürchten.

Flora und Fauna

Mit der angestrebten Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen bzw. kompensiert werden müssen.

Um die Auswirkungen der vorgesehenen Nutzungsänderung des Steinbruchfeld-Ost auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere beurteilen zu können, wurde in der Vegetationsperiode 2016 eine floristische und faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen und die artenschutzrechtliche Beurteilung.

Zu den vorgefundenen Biotoptypen zählen auch eine ca. 0,8 Hektar und eine ca. 0,2 Hektar große Fläche mit Hybridpappelforst, die als Wald eingestuft werden können, aber lediglich eine geringe bis allgemeine Bedeutung haben. Der Erhalt des vorhandenen Hybridpappelforstes würde Mindestabstände zur Qualitätssicherung der Waldränder, vor allem aber zur Gefahrenabwehr (Brandschutz, Windwurf) erforderlich machen. Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets wäre damit stark eingeschränkt. Daher wird der Erhalt des Waldes nicht weiter verfolgt.

Das „sonstige mesophile Grünland“ westlich der Flüchtlingsunterbringung hat eine allgemeine bis besondere Bedeutung für den Naturschutz. Schützenwerte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz liegen nach Einschätzung des Flora-Fauna-Gutachtens nicht vor. Die zwei im Plangebiet vorhandenen Zierteiche wurden als naturfern eingestuft.

Fledermäuse nutzen das Areal für Sommerquartiere und als Nahrungshabitat. Artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten (landesweit gefährdete und/oder streng geschützte Arten) sowie artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten (Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie) kommen laut dem Gutachten nicht vor.

Boden, Wasser

Auf der südlichen Seite der Kampstraße befindet sich ein Graben. Eine Betrachtung der Grundwasserströme ergab, dass der Grundwasserstand im Plangebiet hoch ist. Die Möglichkeiten zur Entwässerung werden im weiteren Verfahren untersucht.

Altlasten/Altanlagen, Kampfmittel

Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein künstlicher Auffüllungen. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Dies wird im weiteren Verfahren untersucht.

Klima/Luft

Zum Schutzgut Klima/Luft und zur Winderosion enthält der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover 2013 für das Plangebiet keine relevanten Aussagen. Das Gutachten zu klima- und immissionsökologischen Funktionen der LHH von 2006 kennzeichnet das Plangebiet als eine städtische Freifläche mit einer geringen Kaltluftlieferung.

Landschaftsbild/Erholungsfunktion

Im Westen des Plangebiets ist zukünftig eine Wegeverbindung zwischen Misburger Wald und Mittellandkanal vorgesehen. Die Qualität dieser Grünverbindung soll durch eine entsprechende Gestaltung im Plangebiet unterstützt werden.

Im Landschaftsrahmenplan werden auf dem Plangebiet zwei Einzelbäume, „besondere Grünstrukturen der Siedlungsbereiche“ sowie Suchräume für Heidepodsole dargestellt. Das Zielkonzept kennzeichnet den mittleren und westlichen Teil des Plangebiets durch die Zielkategorie V mit insgesamt geringer Wertigkeit aus. Die verbleibenden Teilbereiche des Plangebiets werden als Grün- und Freiräume, die nach einer Überprüfung durch die kommunale Landschaftsplanung ggf. zu sichern sind, kategorisiert.

Kosten

Kosten, die für Erschließungsmaßnahmen entstehen, werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt.

Die Übernahme der entwicklungsbedingten Kosten soll soweit wie möglich durch die Kaufverträge mit den Entwicklungsträgern der Grundstücke geregelt werden.

Durch den Verkauf der städtischen Grundstücke wird die Landeshauptstadt Hannover entsprechende Einnahmen erhalten.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

April 2017

(Heesch)
Fachbereichsleiter

OE 61.13 / 03.04.2017