

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

Umwandlung eines Sondergebietes für das Stephansstift in ein allgemeines Wohngebiet mit Erschließungsflächen,
Ausweisung eines Teilbereichs als Sondergebiet für soziale Einrichtungen

Bebauungsplan Nr. 511, 1. Änd. – Kirchröder Str. / Karl-Wiechert-Allee –

Stadtteil: Kleefeld

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teil des Stephansstifts Hannover und wird begrenzt durch die Kirchröder Str. im Süden, die Karl-Wiechert-Allee und die Straße Am Annateich im Westen sowie die Anna-von-Borries-Str. im Osten.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich um die städtebauliche Neuordnung bereits überplanter Flächen mit gültigem, fast flächendeckendem Baurecht handelt, welche seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 511 vor ca. 40 Jahren teilweise brachliegen bzw. baulich nicht der bisherigen planungsrechtlichen Ausweisung zugeführt werden konnten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des städtischen Siedlungsbereichs. Der Grad der Flächenversiegelung (Grundflächenzahl 0,4 gem. Baunutzungsverordnung 1968) wird durch die angestrebte bauliche Nachverdichtung und städtebauliche Neuordnung voraussichtlich nicht erhöht. Die Grundstücksversiegelung im Vergleich zum bestehenden Baurecht unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche deutlich.

Auf dem Gelände südlich der Kirchröder Str. (südlich des Planbereichs) plant das Stephansstift für die kommenden Jahre ebenfalls eine städtebauliche Neuordnung, welche ebenfalls ein weiteres Bebauungsplanverfahren erfordern würde. Der Zeitpunkt dafür ist nach derzeitigem Stand noch nicht abzusehen.

Gem. §13a Abs. 1 Nr.1 BauGB sind Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung bei mehreren Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Da auch für den Südteil umfangreiche, fast flächendeckende Baurechte bestehen, ist bei diesem künftigen Bebauungsplanverfahren davon auszugehen, dass es ebenfalls zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht kommen wird. Beide Pangebiete zusammen betrachtet unterschreiten in Bezug auf die angestrebten städtebaulichen Änderungen die zulässige Grundfläche von max. 20.000 m² deutlich.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB), oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen nicht. Somit erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen nach § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 511, 1. Änderung, Sondergebiet mit dem Zusatz Krankenhaus dar.

An das Plangebiet schließen folgende Flächendarstellungen an:

- Im Nordwesten Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahn und gemischte Baufläche
- Im Südwesten Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahn und Sondergebiet mit dem Zusatz Alteneinrichtung
- Im Norden Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Zusatz Schule – allgemeinbildend
- Im Nordosten Sondergebiet mit dem Zusatz Krankenhaus.

Das geplante Sondergebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gem.

§ 8 (2) BauGB. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes lässt sich jedoch nicht daraus ableiten. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden soll, wird der Flächennutzungsplan hierfür im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 angepasst.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 511 setzt für die Grundstücke des Stephansstiftes nördlich und südlich der Kirchröder Straße Sondergebiet für die satzungsgemäßen Aufgaben der kirchlichen

Stiftung fest. Die Aufgabenschwerpunkte waren bisher die Alten- und Jugendhilfe sowie die berufliche Ausbildung Jugendlicher in Lehrwerkstätten. Gem. § 2 der textlichen Festsetzungen sind bisher zulässig Anlagen der Verwaltung sowie für kirchliche, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke, Altenwohn- und Pflegeheime, Wohnheime für Jugendliche, Anlagen einer Fachschule für Sozialpädagogik, Tagungsstätten, Lehrwerkstätten, Wohnungen für Mitarbeiter, Aufsichts- und Pflegepersonal.

In den letzten Jahren wurde ein Umstrukturierungsprozess in Gang gesetzt, bedingt durch den gesellschaftlichen Wandel sowie die Novellierung der Heimgesetzgebung. Nutzungen wie die Heimunterbringung werden größtenteils dezentralisiert und in das Stadtgebiet verlagert. Wohnungen für eigenständiges Altenwohnen und betreutes Wohnen gewinnen immer mehr an Bedeutung, wären jedoch im Sondergebiet gem. der textlichen Festsetzungen nicht zulässig. Andere Aufgaben der Stiftung wurden z. T. aufgegeben, wie z. B. die Kfz-Werkstatt und die Gärtnerei.

Als Folge dieses Prozesses stehen für den Planbereich mit seinen teilweise mindergenutzten Flächen größere bauliche Veränderungen an. Das Gelände nördlich der Kirchröder Str. soll umstrukturiert und zu einem allgemeinen Wohngebiet mit überwiegend kleineren und altengerechten Wohnungen sowie einem Nahversorgungsmarkt baulich entwickelt werden. Ein untergeordneter Anteil an Stiftungseinrichtungen soll im südwestlichen Bereich des Plangebietes um die verbleibende Diakonie-Schule gruppiert werden.

Das Stephansstift strebt eine inhaltliche und räumliche Öffnung der bislang introvertiert wirkenden Einrichtungen in den Stadtteil und die Stadtgesellschaft an. Begleitetes und eigenständiges Wohnen sollen stärker durchmischt und einander angeglichen werden. Insbesondere älteren Menschen soll ermöglicht werden, möglichst lange in der eigenen Wohnung zu verbleiben, mit der Unterstützung durch Hilfs- und Serviceangebote.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat 2013 das Wohnkonzept 2025 als Grundlage für die zukünftige Wohnungspolitik in Hannover beschlossen. Es umfasst vier Aktionsfelder: die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, die kommunale Wohnraumförderung sowie die Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft. Der Wohnungsneubau ist im Wohnkonzept 2025 jedoch von herausragender Bedeutung. Infolgedessen ist die Schaffung neuer Planungsrechte erforderlich.

Wegen der sehr dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wurden die Annahmen und Prognosen des Wohnkonzeptes 2025 zwischenzeitlich durch die Landeshauptstadt Hannover aktualisiert und neu justiert. Die Ende 2015 neu errechnete Haushaltsprognose betrachtet den Zeitraum bis 2030 und beziffert den jährlichen Wohnungsneubaubedarf auf 1.000 Wohneinheiten.

Die starke Nachfrage nach Wohnraum wird besonders deutlich bei der rasanten Entwicklung der Einwohnerzahlen. In den vergangenen fünf Jahren (Ende 2011 bis Ende 2016) ist die Einwohnerzahl von 512.200 um 28.400 auf 540.700 und damit um 5,3% gewachsen. Im Vergleichszeitraum hingegen wurden 4.600 neue Wohnungen errichtet, so dass ein erheblicher Nachholbedarf offensichtlich wird.

Ein weiterer Indikator der angespannten Wohnungsmarktlage ist der Wohnungsleerstand. Die Leerstandsquote hat sich seit 2011 von 2,9% auf 1,6% in 2016 reduziert und ist damit unter den Wert von 2% gesunken, der für einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich ist.

Neben der stark wachsenden Einwohnerzahl spielen die demographische Entwicklung und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen eine wichtige Rolle. Der größte Bedarf zeichnet sich bei großen und kleinen, preiswerten und barrierefreien Wohnungen ab.

Die Landeshauptstadt Hannover hat die angeführten Elemente des Wohnkonzeptes weiterentwickelt. Dazu gehört die Wohnbauflächeninitiative zur rascheren Bereitstellung von Baurechten. Des Weiteren wurde zusammen mit den Akteuren auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt eine Wohnungsbauoffensive gestartet, die die Aufgabe hat, die Umsetzung des Wohnungsneubaus deutlich zu forcieren.

Das beabsichtigte Vorhaben leistet einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Wohnungsvorsorge und zur Sicherung der baulichen Innenentwicklung.

Da die Errichtung von Wohnungen sowie die innere verkehrliche Erschließung auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht zulässig sind, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das neue Quartier soll ein Bindeglied im städtebaulichen Gefüge darstellen zwischen dem denkmalgeschützten, introvertierten Areal des Stephansstifts im Süden, dem medizinisch geprägten Annastift im Osten sowie der Hochschule Hannover im Nordwesten.

Vorgesehen auf ca. zwei Dritteln der Fläche ist die Gebietstypik eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer der innenstadtnahen Lage entsprechenden höheren baulichen Ausnutzung und einem kleineren Nahversorgungsmarkt. Angestrebt wird ein offenes, vielfältiges Wohnquartier mit einer Mischung aus unterschiedlichen Wohnungstypen für Familien, altengerechte Wohnungen, einem Altenpflegeheim sowie einem Kinderspielplatz.

Eine der Anzahl der neuen Wohneinheiten entsprechende Kindertagesstätte soll auf dem Südgelände des Stephansstiftes errichtet werden und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Gemäß den Vorgaben der städtischen Wohnbauoffensive soll der Anteil an gefördertem Wohnungsbau mind. 25 % aller Wohneinheiten betragen.

Im südwestlichen Drittel des Planbereichs ist ein Sondergebiet für die Nutzungen des Stephansstifts vorgesehen. Hier verbleiben von den bisherigen Stiftungseinrichtungen lediglich das Hauptgebäude der Diakonie-Schule sowie die unter Denkmalschutz stehende Villa westlich davon. In diesem Bereich beabsichtigt das Stephansstift, neben einem Verwaltungsgebäude weitere Neubauten für Sondernutzungen zu errichten, wie z. B. eine Mensa mit Café, Werkstätten und Sportflächen.

Freiflächen

Im Plangebiet soll ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen werden.

Der in der Nordspitze liegende stiftungseigene Friedhof bleibt erhalten, wird öffentlich zugänglich gemacht und kann als grüner Rückzugs- und Erholungsort genutzt werden.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bieten die südliche Eilenriede, der Hermann-Löns-Park mit dem Annateich und dem Kleefelder Bad sowie die Kleingartenkolonie Annateich hervorragende Naherholungsmöglichkeiten.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird eingerahmt durch die zwei Hauptverkehrsstraßen Kirchröder Str. und Karl-Wiechert-Allee, auf denen je eine Stadtbahnlinie und Buslinien verkehren. Die Entfernung zur S-Bahn-Station Karl-Wiechert-Allee beträgt 500 m.

Da an der Nordseite der Kirchröder Str. der Gehweg teilweise sehr schmal ist und an der Anna-von-Borries-Str. an der Westseite noch keine Seitenanlagen vorhanden sind, sollen die Profile planerisch überprüft werden.

Die Übergänge der arrondierenden Verkehrsflächen müssen im weiteren Bebauungsplanverfahren an die Anforderungen des künftigen städtebaulichen Entwurfs angepasst werden. Für das gesamte Plangebiet ist ein Stellplatzschlüssel von 0,8 vorgesehen aufgrund der hervorragenden ÖPNV-Anbindung und des angestrebten hohen Anteils an altengerechten Wohnungen.

Die Lage und Ausgestaltung des inneren Erschließungssystems soll im Rahmen des weiteren Planungsprozesses festgelegt werden. Ziel ist die Verknüpfung des Erschließungsnetzes und fußläufige Vernetzung mit dem umliegenden Stadtteil und in Richtung Annastift zum Herrmann-Löns-Park.

Der ruhende Verkehr soll fast ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden.

Umweltbelange- Ersteinschätzung (Zusammenfassung)

Im gesamten Geltungsbereich besteht fast flächendeckend Baurecht. Die zu erwartende Grundstücksversiegelung wird nicht über das heute zulässige, im Bebauungsplan Nr. 511 festgesetzte Maß hinausgehen. Da das bestehende Baurecht bereits Auswirkungen auf Flora und Fauna sowie das Orts- und Landschaftsbild zulässt, sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die bestehenden Bäume und Gehölze werden im weiteren Bebauungsplanverfahren untersucht, bewertet und sollen soweit wie möglich berücksichtigt werden.

2017 wurde im Plangebiet eine Erfassung von Vögeln, Fledermäusen und Biotoptypen durchgeführt. Keine der angetroffenen Vogelarten steht auf der Roten Liste des Landes Niedersachsen. Sommerquartiere von Fledermäusen konnten nicht nachgewiesen werden.

Die Fällung von Bäumen sollte nicht im Frühjahr / Sommer vorgenommen werden, um die Zerstörung von Nestern zu vermeiden. Gleiches gilt für Fledermäuse, die möglicherweise im Sommer Höhlen oder Nischen in Bäumen beziehen könnten.

Geschützte Biotoptypen wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.

Aufgrund von Hinweisen auf Altstandorte im Plangebiet und dessen Umgebung wurden in den letzten Monaten Orientierende Untersuchungen durch ein Gutachterbüro durchgeführt. Die Auswertungen befinden sich zurzeit noch in Bearbeitung und werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Da das Plangebiet an zwei Hauptverkehrsstraßen mit Stadtbahnlinien grenzt, ist eine Vorbelastung durch Verkehrslärm gegeben. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens sind Maßnahmen zum Lärmschutz gutachterlich zu prüfen.

Sonstige Umweltbelange werden im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft und berücksichtigt.

Boden und Baugrund

Die Auswertung der alliierten Luftbilder ergab keine Hinweise auf eine Bombardierung im Plangebiet.

Kosten

Ob durch das Verfahren für die Stadt Hannover weitere Kosten entstehen, ist im weiteren Verlauf des Planverfahrens zu ermitteln. Mit dem Stephansstift soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

März 2018

(Heesch)
Fachbereichsleiter