

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

Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes
--

**Bebauungsplan 184 (8. Änderung) Dreyerstraße
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB)**

Stadtteil: Calenberger Neustadt

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche zwischen Dreyerstraße und der Leine, er wird im Norden begrenzt durch die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Dreyerstraße 4 bis 6.

Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planungsbereich Wohnbaufläche dar.

Städtebauliche Situation und Zwecke der Bebauungsplanänderung:

Der Geltungsbereich der Planänderung ist auf der Grundlage des hier gültigen Bebauungsplanes 184 (4. Änderung) komplett überbaut. Es gelten hier die Festsetzungen: Mischgebiet, VI Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 1,8 (mit einem Bonus von 0,3 als Ausnahme beim Bau einer Tiefgarage), geschlossene Bauweise.

Entlang der Leine ist eine öffentliche Grünverbindung mit einer Breite von ca. 10 m festgesetzt. Diese Grünverbindung ist als Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Leinebogens bis an das Grundstück Dreyerstr. 4/6 ausgebaut, eine Brücke über die Leine bildet die Verbindung in Richtung Königsworther Straße. In Verlängerung der Dreyerstraße befindet sich eine weitere Fußgängerbrücke, die zur Richtung Braunstrasse führt.

In der südlichen Hälfte des Plangebietes befinden sich VI-geschossige Wohngebäude, die sich sowohl entlang der Leine im Bogen nach Süden orientieren als auch in geschlossener Bauweise in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Bürogebäude stehen.

Dieses Bürogebäude, welches nicht mehr genutzt wird und seit einigen Jahren leersteht, soll nun umgebaut und als Wohngebäude umgenutzt werden. Dafür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, in dem das bestehende Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird. In einem Mischgebiet wäre diese Umnutzung des Bürogebäudes nicht möglich, da ein Mischgebiet durch das Vorhandensein von Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet sein muss. Hier würde der Anteil der gewerblich genutzten Ge-

bäude und Räumlichkeiten gegenüber der Wohnnutzung in unzulässiger Weise reduziert werden.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes soll zur Stärkung der Calenberger Neustadt als innenstadtnaher Wohnstandort beigetragen werden.

Für die Umnutzung des Komplexes Dreyerstr. 4/6 hat ein Vorhabenträger ein Planungskonzept durch ein Architekturbüro erarbeiten lassen. Aufgrund der o.g. derzeit noch geltenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen konnte allerdings die Erteilung einer Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

Es ist daher beabsichtigt, nach Vorlage der notwendigen politischen Beschlüsse für das geplante Vorhaben eine Baugenehmigung im Rahmen der vorzeitigen Planreife nach § 33 (3) BauGB zu erteilen. Dafür wird das Projekt im Folgenden erläutert. Die Planunterlagen für das Hochbauprojekt sind als Anlage beigefügt.

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Ziel der Planänderung ist es lediglich die Art der baulichen Nutzung zu ändern, sodass die vorhandenen Baustrukturen auf dem Grundstück Dreyerstr. 4/6 als Wohngebäude genutzt werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung soll unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes auf die heute geltende Baunutzungsverordnung umgestellt werden, sodass der gesamte Gebäudekomplex im Wesentlichen in seiner Geschossigkeit und Kubatur bestehen bleibt. Hinzugefügt werden Balkonanlagen und zurückgestufte Baukörper in Verbindung mit Dachterrassen auf den vorhandenen Flachdächern – unter Beachtung der jetzt zulässigen Geschossigkeit. Des Weiteren soll der vorhandene Garagenhof in der -1-Ebene mit einem begrünten Flachdach abgedeckt werden.

Ansonsten soll die vorhandene Waschbetonvorhangfassade abgenommen und durch eine gedämmte Ziegelfassade ersetzt werden, die mit ihrer kleinteiligen Gliederung Bezug zu der neuen Nutzung aufnimmt.

Insgesamt sind ca. 30 neue Wohneinheiten geplant.

Öffentliche Grünverbindung

Die vorhandene und bereits ausgebaute öffentliche Grünverbindung, die parallel entlang des Leinebogens südlich und westlich der Wohngebäude Dreyerstr. 8 und 9 und über eine Fußgängerbrücke auf der westlichen Uferseite bis zur Königsworther Straße verläuft, erfüllt seine Funktion als Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Wassers.

Von daher soll zukünftig auf eine Weiterführung dieser Grünverbindung auf der östlichen Seite der Leine (also über das Grundstück Dreyerstr. 4/6) verzichtet werden bzw. planerisch nicht weiter verfolgt werden, zumal eine durchgehende Realisierung auf dieser Seite der Leine aufgrund der vorhandenen Bebauung und der beengten Verhältnisse als eher unrealistisch angesehen werden muss.

Verkehr/Erschließung

Der Planbereich ist durch die Dreyerstraße in ausreichendem Maße erschlossen. Gegenüber der bislang genehmigten Büronutzung werden sich die Ziel- und Quellverkehre deutlich verringern. Die notwendigen Einstellplätze nach den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung können in ausreichendem Maß auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Auswirkungen auf die Umwelt

Nach erster Einschätzung werden durch die geplante Nutzungsänderung die relevanten Schutzgüter durch die Auswirkungen der Planung nicht nennenswert belastet. Es erfolgt keine weitere Flächenversiegelung.

Der vorhandene Grünbestand entlang der Leine soll nicht beeinträchtigt werden. Im weiteren Planverfahren wird entsprechend dafür Sorge getragen, dass der begrünte Böschungsbereich zur Leine auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in seinem Bestand geschützt wird.

Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen keine Kosten für die Stadt.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung: November 2007

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11 / 26.11.2007