

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

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes

**Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung – Schlägerstraße / Krausenstraße
Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Stadtbezirk: **Südstadt-Bult**, Stadtteil: **Südstadt**

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Krausenstraße 10 und Schlägerstraße 36

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche mit den Symbolen „Schule“ und „Städtische Bücherei“ dar. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind Flächen als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Gebäudeensemble an der Ecke Schlägerstraße / Krausenstraße im Stadtteil Südstadt wurde 1961/62 als Schule für Sehbehinderte und Bücherei (Südstadtbücherei) errichtet. Während das Gebäude Krausenstraße 10 nach wie vor Standort der Südstadtbücherei ist, wurde die Schulnutzung von der Region Hannover mit Beginn des Schuljahres 2006/2007 aufgegeben. Das Plangebiet wird von zwei Grundstücken gebildet, die beide der Landeshauptstadt Hannover gehören und eine Einheit bilden.

Ziel ist es, die beiden städtischen Grundstücke zusammen mit den denkmalgeschützten Immobilien unter der Maßgabe zu verkaufen, dass das Ensemble denkmalgerecht und mit einer stadtteilverträglichen Nutzung nachgenutzt und die Südstadtbibliothek als Kinder- und Jugendbibliothek mit ca. 400 m² weiterhin auf dem Areal bestehen bleiben wird. Der Verkauf wurde 2007 (Drucksachen-Nr. 1271/2007 E1) vom Rat beschlossen.

Ende 2007 wurde zu diesem Zweck ein Interessenbekundungsverfahren ausgeschrieben, worauf sich sechs Interessenten mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten beworben haben. Ende 2008 wurde die Immobilie einem Projektentwickler anhand gegeben, der beabsichtigt, das Ensemble für eine Baugruppe zu Wohnraum mit Büronutzungen umzubauen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Konzeptes zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 123 aus dem Jahre 1960 setzt für das Plangebiet eine Fläche fest, die für die Errichtung einer öffentlichen Schule vorgesehen ist. Der vorliegende Planentwurf sieht eine Änderung des Planungsrechtes dahingehend vor, die Fläche als allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

2. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Mit dem Bau der Schule wurde 1961/62 das Areal der westlich angrenzenden Constructa Siedlung aus den 50er Jahren durch eine öffentliche Nutzung arrondiert.

Das von dem Architekten Friedrich Lindau entworfene Ensemble auf dem ca. 4.500 m² großen Grundstück steht seit 1990 unter Denkmalschutz und ist im Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) als Einzeldenkmal eingetragen. Die bauliche Anlage umfasst ein dreigeschossiges Schulgebäude, eine Turnhalle sowie weitere eingeschossige Bauten; sie wird nach Norden zur Krausenstraße durch die eingeschossige Südstadtbücherei abgeschlossen.

Der Projektentwickler beabsichtigt, das Objekt zusammen mit einer Baugruppe denkmalgerecht zu einem Wohnstandort umzubauen und zu sanieren.

Das Konzept der Baugruppe sieht einen Umbau der Gebäude zu ca. 17 Wohneinheiten und ca. 2 Büroeinheiten für freiberufliche Nutzungen vor. Das Projekt soll zu einem Mehrgenerationenprojekt entwickelt werden. Eine energetische Optimierung wird angestrebt, ein konkretes Konzept wird im weiteren Verfahren entwickelt.

Die städtische Bücherei soll in den südlich gelegenen Eingangsbereich der Schule unter Inanspruchnahme der ehemaligen Hausmeisterwohnung verlagert werden. Dafür sollen neben den ca. 400 m² im Erdgeschoss zusätzliche Lagerflächen im Keller zur Verfügung gestellt werden.

Es ist geplant, das Untergeschoss der Turnhalle im Südwesten des Plangebietes als Tiefgarage mit 12 Stellplätzen auszubauen.

In dem existierenden Innenhof sind den Wohnungen zugeordnete Terrassen und ein zentraler Gemeinschaftsbereich geplant. Vorgesehen ist, den Baumbestand im Innenhof zu erhalten.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vor, in dem der existierende, denkmalgeschützte Gebäudebestand hinsichtlich überbaubarer Fläche und den zulässigen Geschossen (1 bzw. 3 Geschosse) festgesetzt werden soll.

3. Verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßen- und Leitungsnetz erschlossen. Die Zufahrt zum Grundstück befindet sich an der Schlägerstraße.

Anschluss an den ÖPNV besteht über die Stadtbahnlinien 1, 2 und 8 mit den Haltestellen Schlägerstraße und Geibelstraße in ca. 320 m und 250 m Entfernung (Luftlinie).

4. Umweltbelange - Ersteinschätzung

Für den Planbereich bestehen alte Baurechte, die durch die Bebauungsplanänderung nicht erweitert werden. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Auf dem Grundstück ist umfangreicher Baumbestand vorhanden, der zum Teil durch die Baumschutzsatzung geschützt ist. Eine im Jahr 2007 vorgenommene Bewertung des Baumbestandes hat ergeben, dass von den Bäumen 8 Bäume als Solitär oder Gruppe unbedingt erhaltenswert und weitere 19 erhaltenswert, jedoch 7 Bäume auch nicht erhaltenswert sind.

Im weiteren Verfahren wird das energetische Konzept in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde konkretisiert.

Sonstige Umweltbelange werden im weiteren Verfahren geprüft.

5. Verfahren

Für die Änderung des Bebauungsplanes soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich im vorliegenden Fall um einen so genannten Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

1. die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
2. der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung,
3. durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet,
4. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und
5. der Bebauungsplan soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen. Im Übrigen siehe zur Umweltverträglichkeit den Abschnitt 4.

6. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Februar 2009

(Heesch)
Fachbereichsleiter

OE 61.12 / 9.2.2009