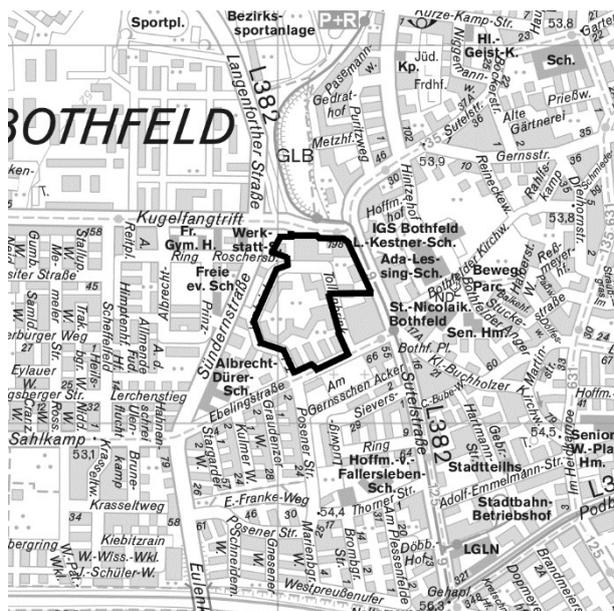


# Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

## Bebauungsplan Nr. 346, 6. Änderung - Sutelstraße / Tollenbrink -



### Stadtteil: Bothfeld

#### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Südseite der Kugelfangtrift, Westseite der Sutelstraße, nördliche Grenze des Grundstücks Sutelstraße 54, östliche Grenze der Grundstücke Tollenbrink 22, 26 und 28, östliche Grenze des Garagenhofs (Tollenbrink/ Ecke Ebelingstraße), Nordseite der Ebelingstraße, westliche Grenze der Grundstücke Ebelingstraße 21 bis 27, westliche Grenze der Grundstücke Tollenbrink 2 bis 12 (gerade), westliche Grenze des Grundstücks Kugelfangtrift 15 und östliche Seite der Sündernstraße.

### Inhaltsverzeichnis:

	Seite
<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2. Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>3. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
<b>4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit</b>	<b>5</b>
5.1. Lärmschutz	6
5.2. Naturschutz / Artenschutz	6
5.3. Klima und Luft	6
5.4. Altlasten und Verdachtsflächen	6
<b>6. Kosten für die Stadt</b>	<b>6</b>

## 1. Anlass der Planung

Ziel und Zweck der sechsten Änderung des Bebauungsplans Nr. 346 ist es, die in den reinen Wohngebieten (WR) getroffenen Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 346 auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 2017 umzustellen.

Um den Bedürfnissen einer sich diversifizierenden Gesellschaft, sowohl stadtweit als auch in diesem Quartier, Rechnung zu tragen, sollen hier sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner\*innen des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise ermöglicht werden. Mit "sonstige Anlagen für soziale Zwecke" sind alle die Anlagen gemeint, die über die allgemein zulässigen Anlagen für Kinderbetreuung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, hinausgehen.

Die genannten Nutzungen schließt die BauNVO 1968 noch aus, während mit der Novelle 2013 der BauNVO diese tlw. allgemeinzulässig (gebietsbezogene Anlagen der Kinderbetreuung) bzw. mit der Novelle 1990 ausnahmsweise zulässig wurden (Anlagen für soziale Zwecke sowie gebietsbezogen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Anstoß für die Planänderung war eine Anfrage, auf dem Grundstück der St. Nicolai Kirchengemeinde ein Wohnprojekt für Menschen mit und ohne Behinderung zu errichten. Die Umsetzung dieser Idee scheiterte bisher an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 346 aus dem Jahr 1971, die Wohn- und Betreuungseinrichtungen sowie Heime und Pflegeheime gemäß der anzuwendenden BauNVO aus dem Jahr 1968 nicht zulassen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Anwendung der BauNVO 2017 erfolgt eine Anpassung an die aktuellen städtebaulichen Vorstellungen des Bundesgesetzgebers zu einer stärkeren, allerdings am Schutzbedürfnis der prioritären Wohnnutzung orientierten Durchmischungsmöglichkeit von reinen Wohngebieten. Damit wird den veränderten gesellschaftlichen Ansprüchen Rechnung getragen.

Insofern bedarf es zur Ermöglichung der oben genannten Nutzungen bezogen auf die reinen Wohngebiete (WR) einer Umstellung auf die aktuelle BauNVO.

## 2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Es erfolgt lediglich eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO vom 21.11.2017, so dass soziale Anlagen und baugebietsergänzende Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind. In dem bereits beplanten Gebiet sollen keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden. Im Rahmen der Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zukünftig nicht verändert, so dass keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird.

Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Ausschlusskriterien des § 13a Abs. 1 BauGB nicht greifen. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt. Es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

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

Da lediglich eine Umstellung auf die BauNVO von 2017 vorgenommen wird, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans ausschließlich in Textform.

### **3. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

#### **• Örtlichkeit**

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Bothfeld. Es wird eingefasst von der für den überörtlichen Kfz-Verkehr (Berufsverkehr) wichtigen Sündern- und Sutelstraße sowie der Kugelfangtrift, in der aktuell ein neuer Hochbahnsteig für die Haltestelle Bothfeld errichtet wird. Der Geltungsbereich der sechsten Änderung des Bebauungsplans Nr. 346 ist durch Wohnnutzung geprägt, die überwiegend im Geschosswohnungsbau mit variierender Geschossigkeit (II-XII) erfolgt. An der Ebelingstraße besteht eine eingeschossige Gartenhofhaussiedlung mit fünf Reihen zu je vier Gartenhofhäusern.

Die nähere Umgebung ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt: im Westen auf dem Areal der ehemaligen Prinz-Albrecht-Kaserne, im Norden hinter der Stadtbahntrasse und im Süden. Im Osten, auf der gegenüberliegenden Seite der Sutelstraße, liegt mit der St. Nicolai-Kirche, der Stadt- und Schulbibliothek im Gebäudekomplex der IGS Bothfeld und dem Kulturtreff Bothfeld das soziokulturelle Zentrum des Stadtteils. In dem südöstlich an das Änderungsgebiet angrenzenden allgemeinen Wohngebiet(WA), das ebenfalls im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans 346 liegt, befinden sich neben der vorherrschenden Wohnnutzung einige wenige Läden sowie Arztpraxen, eine Apotheke und eine Gaststätte.

#### **• Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

#### **• Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 346 aus dem Jahr 1971. Dieser setzt nach Maßgabe der BauNVO 1968 reine Wohngebiete (WR) fest. Es wird größtenteils Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise bei zwei bis elf Vollgeschossen (als Maximalwert) festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) liegt zwischen 0,3 und 0,4, während die Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,7 und 1,0 variiert. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze hat hier in den dafür festgesetzten Tiefgaragen zu erfolgen.

An der Ebelingstraße ist ein kleiner Bereich mit Gartenhofhäusern festgesetzt, die auf Grund des besonderen Typus in abweichender Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und GFZ von 0,6 mit einem Vollgeschoss errichtet werden dürfen.

Die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO (1968) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 346.

#### **• Verkehr / ÖPNV**

Die Anbindung der Grundstücke im Geltungsbereich an das übergeordnete Verkehrsnetz ist über die Sutelstraße und Sündernstraße gewährleistet. Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen.

Durch den Ziel- und Quellverkehr, der durch die zukünftig zulässigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO hervorgerufen werden kann, ist nur eine geringfügige Zunahme des Verkehrs zu erwarten.

Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend Parkplätze vorhanden.

Die nächstgelegenen Stadtbahnhaltestellen Bothfeld und Bothfelder Kirchweg der Linie 9 liegen in fußläufiger Entfernung.

Zudem verkehren in der Ebelingstraße und Kugelfangtrift noch die Buslinien 125 bzw. 135 mit den Haltestellen Tollenbrink und Bothfelder Kirchweg sowie Bothfeld.

Das Plangebiet ist damit hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

- **Technische Erschließung**

In den Straßenverkehrsflächen sind Wasser-, Eit- und Telekommunikationsleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Änderungen werden durch das Bebauungsplanverfahren nicht vorbereitet.

- **Infrastruktur**

Durch den Bebauungsplan wird keine zusätzliche Wohnnutzung zulässig und damit auch kein zusätzlicher Spielflächenbedarf für Kinder verursacht. Auch im Bereich der Schul- und Kindertagesstättenversorgung wird durch das Planverfahren kein Mehrbedarf ausgelöst.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung vorhanden, so z.B. der „Einkaufspark Klein-Buchholz“ an der südlichen Sutelstraße.

#### **4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen**

Ziel der Planung ist es, den Gebietscharakter des reinen Wohngebiets (WR) zu erhalten und lediglich das Nutzungsspektrum zur Anpassung an aktuelle Anforderungen und allgemeine städtebauliche Leitbilder geringfügig auszuweiten. Reine Wohngebiete alter Prägung sind die strikteste Form der Nutzungstrennung. Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 ist die BauNVO 1968 maßgebend. Diese zählt Anlagen des Gemeinbedarfs weder zu den allgemein noch zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Auch im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ soll die Ausweisung als WR erhalten, Ergänzungen der Wohnnutzung zukünftig jedoch ermöglicht werden.

Zu diesem Zweck wird die zulässige Art der baulichen Nutzung in dem reinen Wohngebiet auf die aktuelle Baunutzungsverordnung von 2017 umgestellt, d.h. der Katalog der zulässigen Nutzung wird um die regelzulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung - die den Bedürfnissen der Bewohner\*innen des Gebiets dienen - und die ausnahmsweise zulässigen sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie die den Bedürfnissen der Bewohner\*innen des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ergänzt. So soll ermöglicht werden, dass an diesem integrierten Standort zukünftig Einrichtungen sozialer Art – z.B. für Kinder, Jugendliche, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung – untergebracht werden können.

Prinzipiell ist es wünschenswert, dass Anlagen für soziale Zwecke in allen Wohngebieten der Stadt ermöglicht werden können, um sowohl für die bisherigen als auch für hinzuziehende Bewohner\*innen eine Servicequalität sicher zu stellen und ggf. den Verbleib im Quartier bei geänderten individuellen Lebensbedingungen zu ermöglichen. Zu den individuellen Lebensbedingungen gehört auch, dass die den Bedürfnissen der Bewohner\*innen des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sind. Die Abkehr vom Planungsleitbild der strikten Nutzungstrennung erfolgte bereits mit der Novellierung der BauNVO von 1990 und wurde durch die letzte Änderung von 2017 bestätigt.

Durch die unveränderte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass alle zukünftig zulässigen sozialen Einrichtungen sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke vergleichsweise gering zu dimensionieren sind, sich wohnverträglich in das vorhandene gebaute Umfeld einfügen und somit tatsächlich den Bedürfnissen der Bewohner\*innen dienen.

Auslöser für diese Planänderung ist die konkrete Planung eines Wohnprojektes auf dem Grundstück der St. Nicolai Kirchengemeinde an der Sutelstraße, dass Menschen mit und ohne Behinderung in enger Nachbarschaft gleichermaßen dient. Dem Integrationsgedanken kann hier in besonderem Maße Rechnung getragen werden.

Neben dem konkreten Anlass soll mit den geplanten Festsetzungen auch dem demographischen Wandel Rechnung getragen werden. Das Quartier ist der Größe nach der Sozialraum, der für die dort lebenden älteren Menschen integrative, bedarfsgerechte Angebote bereithalten sollte und der

für bürgerschaftliches Engagement zur Belebung des Stadtteils eine gute Ebene bildet. Mit zunehmendem Alter und damit häufig verbundenen Mobilitätseinschränkungen gewinnt die Wohnung und das Wohnumfeld für ältere Menschen immer mehr an Bedeutung. Die Mehrzahl aller Senior\*innen lebt entsprechend ihres Wunsches selbstbestimmt und selbstständig in ganz normalen Wohnungen. Diese Situation führt allerdings dazu, dass für Senior\*innen wichtige Grundbedürfnisse wie Gemeinschaft, Geselligkeit und auch Sicherheit vielfach nicht erfüllt werden. Sobald körperliche Einschränkungen, Hilfe- oder auch Pflegebedarf entstehen und geeignete unterstützende Rahmenbedingungen nicht geschaffen werden können, muss das individuelle Wohnen in vielen Fällen aufgegeben werden. Zu den unterstützenden Elementen zählen sowohl bauliche Maßnahmen als auch Dienst- und Hilfeleistungen, die aus dem persönlichen Hilfenetz heraus oder über professionelle Dienste organisiert werden müssen. Um für professionellen Dienste, wie z.B. Wohnen mit Service, Betreutes Wohnen im Alter, ambulant betreute Senioren(pflege)wohngemeinschaften, stationäre Pflegeeinrichtungen sowie teilstationäre Tagespflegeeinrichtungen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, sollen in dem Bebauungsplan Nr. 346 die Anlagen für soziale Zwecke nach der Planänderung ausnahmsweise zulässig sein.

Der Ursprungsplan Nr. 346 hat die möglichen Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO 1968 ausgeschlossen, also Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Diese Ausnahmen (in der aktuellen BauNVO in § 3 Abs. 3 Nr. 1) sollen weiterhin nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein. Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Bothfeld, umgeben von ausreichender Anzahl an Läden für den täglichen Bedarf. Mit dem Ausschluss kleiner Beherbergungsbetriebe soll dem Trend, die eigene Wohnung auf Internetportalen als Ferien- oder Montagewohnung anzubieten, entgegengewirkt werden.

Für eine Wertminderung der Grundstücke durch die Bindung an die aktuelle BauNVO bestehen keine Anzeichen. Werden heutzutage reine Wohngebiete ausgewiesen, so sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner\*innen des Gebiets dienen, allgemein zulässig und Anlagen für soziale Zwecke sowie die den Bedürfnissen der Bewohner\*innen des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke grundsätzlich ausnahmsweise zulässig. Die Zulassung einer Ausnahme muss im Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall auf die Kriterien Gebietsverträglichkeit und Bedürfnisse der Bewohner\*innen geprüft werden. Eine Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung findet im vorliegenden Fall nicht statt.

Soziale Einrichtungen sind Wohnfolgeeinrichtungen, die naturgemäß auch räumlich dem Wohnen zugeordnet werden. Bei von ihnen eventuell ausgehenden Störungen wird davon ausgegangen, dass sie sich in einem für die Nachbarschaft verträglichen Rahmen bewegen.

## **5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind, wie in Kapitel 2 erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Das beinhaltet gemäß § 13 Abs. 3 BauGB den Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Das ist für das vorliegende Plangebiet auch nicht erforderlich, da neue Baurechte nicht begründet werden und durch die beabsichtigte Erweiterung des Nutzungsspektrums um ausnahmsweise zulässige soziale Anlagen und baugebietsergänzende Nutzungen keine Beeinträchtigungen erkennbar sind, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würden.

Mit diesem Planverfahren werden keine Baumaßnahmen ausgelöst, die sich negativ auf den Naturhaushalt auswirken, so dass auch kein Kompensationsbedarf entsteht. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend nicht vorgenommen.

### **5.1. Lärmschutz**

Das Plangebiet ist durch Immissionen der umliegenden Verkehrsflächen (Sutelstraße, Kugelfangtrift, Sündernstraße) vorbelastet. Durch die Erweiterung des o.g. Nutzungsspektrums ändert sich weder die Lärmbelastung noch die Schutzbedürftigkeit des Plangebiets.

### **5.2. Naturschutz / Artenschutz**

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein vollständig bebautes Quartier inklusive Straßenflächen. Da nur die Möglichkeit zur Ergänzung der Nutzungen gegeben wird, sind keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Aspekte des Arten- und des Baumschutzes sind nicht betroffen.

### **5.3. Klima und Luft**

Die Planung wird keine Veränderungen der klimatischen Situation im Vergleich zur bisherigen Situation herbeiführen, da es sich hier um ein vollständig bebautes Quartier handelt, in dem keine Veränderungen an der örtlich vorhandenen Bebauungssituation vorgenommen werden.

### **5.4. Altlasten und Verdachtsflächen**

In den reinen Wohngebieten (WR) werden laut Altlastenkataster verschiedene Altstandorte ausgewiesen, auf denen aufgrund der Vornutzungen (Herstellung von Buchdruckplatten und Druckerei, Annahme von Garderobe für chemische Reinigung und Kleiderbad, Verfüllung von zwei Teichen und spätere Tankstellennutzung) ein Verdacht auf Bodenbelastung besteht.

Da die geplante Änderung auf die Modifizierung der Nutzungsart begrenzt ist, besteht aktuell kein Handlungsbedarf. Auf eine eingehende Prüfung der Verdachtsflächen und Schadensituation kann verzichtet werden.

Falls im Plangebiet dennoch Neubauten oder bauliche Veränderungen geplant, Entsiegelungen oder sonstige Eingriffe in das Erdreich vorgenommen werden sollten, ist dies nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover und dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover zulässig.

Aufgrund der vorliegenden Luftbilder besteht auf der südlichen Hälfte des Plangebiets ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Hier befinden sich am Westrand auch zwei sehr kleine Flächen mit einem begründeten Verdacht auf Kampfmittel. Aus Sicherheitsgründen werden bei geplanten Bauvorhaben Sondierungen empfohlen.

## **6. Kosten für die Stadt**

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 346 entstehen für die Landeshauptstadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
März 2021

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat  
der Begründung des Entwurfes am  
zugestimmt.

(i.V. Malkus-Wittenberg)  
Fachbereichsleitung

61.13 / 01.03.2021