

Begründung

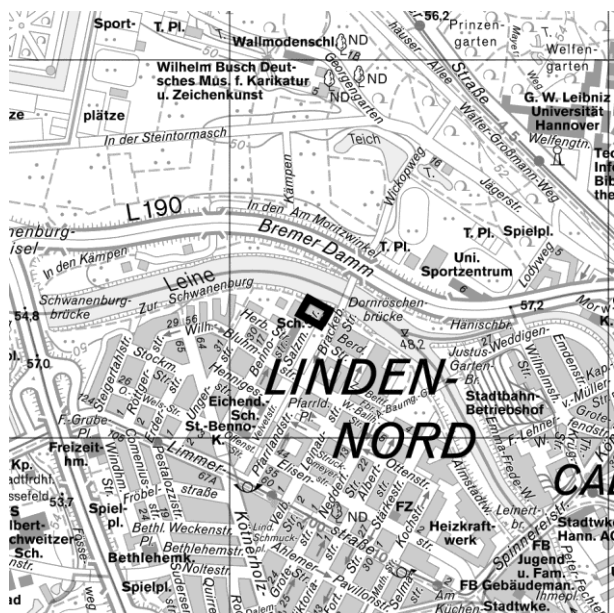
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 240, 2. Änderung - Ehemalige Gerhard-Uhlhorn-Kirche -

Stadtteil: Linden - Nord

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst das Grundstück
Salzmannstraße 4.



Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Verfahren	2
3. Städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung	3
4. Verkehr, Ver- und Entsorgung	3
5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	4
5.1 Lärmschutz	4
5.2 Altlasten / Verdachtsflächen	4
5.3 Kampfmittel	4
5.4 Hochwasserschutz	4
5.5 Anpflanzungen	4
6. Vertragliche Regelungen	5
7. Kosten für die Stadt	5

1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Linden-Nord. Im Norden wird es von dem uferbegleitenden Grünzug der Leine und im Osten von dem Grünzug zwischen der Salzmannstraße und der Brackebuschstraße begrenzt. Im Westen befindet sich das ehemalige Gemeindehaus der Kirche, das in Wohnungen umgenutzt wurde und südlich die Wendeanlage der Salzmannstraße mit Parkplätzen. Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Grundstück des ehemaligen Kirchengebäudes. Im Bebauungsplan Nr. 240 ist für das Plangebiet Fläche oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der näheren Bezeichnung „Evangelische Kirche“ festgesetzt. Das Kirchengebäude wurde 2015 in die Liste der Baudenkmale des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege als Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG. aufgenommen.

Aus Gründen der Haushaltskonsolidierung wurde 2008 die Gerhard – Uhlhorn – Gemeinde mit der Bethlehem – Gemeinde (Linden, Bethlehemplatz 1) zusammengelegt. Infolgedessen wurden das Gemeinde- und das Pfarrhaus der Gerhard – Uhlhorn – Gemeinde nicht mehr für kirchliche Zwecke benötigt und im Jahr 2009 an eine Bauherrengruppe veräußert. Für die Wohnnutzung wurde das Baurecht mit dem Bebauungsplan 240 1. Änderung geschaffen. 2012 wurde auch das Kirchengebäude entwidmet und mittlerweile einschließlich des freistehenden Glockenturmes verkauft. Seit der Entwidmung wurde versucht für die ehemalige Kirche eine angemessene Nachnutzung zu finden. Ziel ist es nun auch in dem Kirchengebäude Wohnungen, insbesondere für Studentinnen und Studenten zu schaffen. Diese sind in Linden- Nord stark nachgefragt. Geplant ist die Herrichtung von Wohnraum für ca. 35 Studentinnen und Studenten. Das Angebot soll aus Miniappartements und einzelnen Zimmern mit Gemeinschaftsflächen – entsprechend eines Studentenwohnheims bestehen. Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes ist jedoch eine Wohnnutzung nicht zulässig und deshalb nicht genehmigungsfähig. Um die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Nachnutzung der Kirche zu ermöglichen, ist somit eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Bereich des Plangebietes soll die bisher festgesetzte Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden. Städtebauliche Gründe, die gegen eine Umwandlung sprächen, sind nicht erkennbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, der für das Plangebiet Wohnbaufläche mit dem Symbol kirchliches Gemeindezentrum darstellt. Quer über das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan eine Gasleitung dargestellt. Da die Kirchennutzung entfällt, wird das Symbol im Rahmen einer Bereinigung des Flächennutzungsplanes entfernt.

2. Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind:

- Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.240 ist Teil eines größeren zusammenhängenden Wohnbereiches nördlich der Limmerstraße. Die in diesem Bereich gelegenen Wohnblöcke wurden, sofern sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie z. B. der zwischen der Herbartstraße und der Wilhelm-Bluhm-Straße gelegene Bereich des Bebauungsplans Nr. 240, oder wären nach § 34 BauGB größtenteils als allgemeines Wohngebiet einzuordnen. Eine Besonderheit in diesem Bereich ist, dass Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Kindertagesstätten und Alteneinrichtungen in den jeweiligen Bebauungsplänen als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt wurden, obwohl sie auch in allgemeinen Wohngebieten regelzulässig wären. Der sich aus der vorhandenen Eigenart des Gesamtgebietes ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die vorgesehene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 240 demzufolge nur unwesentlich berührt. Durch die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird das mögliche Nutzungsspektrum im Plangebiet erweitert. Gemeinbedarfseinrichtungen sind aber nach wie vor zulässig.

Auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens liegen vor:

- 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,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Da lediglich textliche Festsetzungen ergänzt werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans ausschließlich in Textform.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB verzichtet werden.

3. Städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung

Entsprechend der für die umliegenden Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 240 und Nr. 240, 1. Änderung festgesetzten Nutzungsart soll das Grundstück der ehemaligen Kirche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die bislang im Plangebiet ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche und die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse sollen unverändert übernommen werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Die Überschreitung der max. GRZ von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO begründet sich darauf, dass es sich um ein bestehendes Gebäude handelt, das sich durch die vorangegangene Teilung des Kirchengrundstückes auf einem kleinen "Restgrundstück" befindet. Es besteht auch keine Möglichkeit durch angrenzende Flächen das Grundstück zu vergrößern. Die Überschreitung ist jedoch städtebaulich vertretbar, da durch die Festsetzung keine weitere Bebauung ermöglicht wird, sondern nur die Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes. Die Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen ist trotz der hohen Dichte gewährleistet, da sich umliegend öffentliche Freiflächen befinden, die auch in der Zukunft keine Bebauung ermöglichen.

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Die Umnutzung der Kirche ist nur in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde möglich.

4. Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das allgemeine Wohngebiet ist über die Wendeanlage der Salzmannstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Bei der Salzmannstraße handelt es sich um eine Sackgasse, so dass Durchgangsverkehre ausgeschlossen sind. Obwohl hier nur Anliegerverkehr besteht, herrscht aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (GS Salzmannstraße) Parkdruck. Der geplante Wohnraum richtet sich vornehmlich an Studentinnen und Studenten. Es ist davon auszugehen, dass durch die Umnutzung kein Mehrbedarf an Stellplätzen gegenüber der vorherigen Nutzung entsteht.

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle sind vorhanden.

Das Gebäude der ehemaligen Gerhard-Uhlhorn-Kirche ist bereits an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Der Wärme- und Heißwasserbedarf wird weiterhin überwiegend durch Fernwärme gedeckt.

5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Wie in Abschnitt 2 näher beschrieben findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. 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.

5.1 Lärmschutz

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 240 ist durch Verkehrslärm ausgehend vom Bremer Damm (Verkehrsstärken um 40.000 Kfz/24h) belastet. Die resultierenden Lärmpegel aus dem Straßenverkehr betragen etwa 60 bis 62 dB(A) am Tag und 52 bis 54 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen für ein WA-Gebiet bei 55/45 dB(A) Tag/Nacht und werden somit überschritten. Da die Bebauung bereits vorhanden ist und somit keine Möglichkeiten zur optimalen Ausrichtung der Gebäude bzw. aufgrund der Gebäudekubatur in Verbindung mit dem Denkmalschutz zur Grundrissgestaltung gegeben sind, verbleibt die Festsetzung passiven Schallschutzes. Aus dem Tagespegel ergeben sich für die Aufenthaltsräume Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Nach DIN 4109 wird der Lärmpegelbereich III erreicht. Für Aufenthaltsräume wären somit Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen. Zum Schutz der Nachtruhe ist der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder alternativer fensterunabhängiger Belüftungssysteme für Schlafräume, die nicht auf der lärmabgewandten (südlichen) Seite angeordnet sind, vorzusehen.

5.2 Altlasten / Verdachtsflächen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der industriell und gewerblich genutzt wurde. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 240, 1. Änderung erfolgte eine vorsorgende Untersuchung, da auf dem Gelände Verunreinigungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden konnten. Die Untersuchungen ergaben keine Prüfwertüberschreitungen für die geplante Wohnnutzung. Nur bei Bodenbewegungen gab es die Empfehlung der gutachterlichen Begleitung.

Das Kirchengrundstück ist fast zu 100 % bebaut und es verbleiben auch bei der Umnutzung keine Freiflächen, die für den Aufenthalt genutzt werden können. Da das unter Denkmalschutz stehende Gebäude vollständig erhalten bleibt, ist von keinen nennenswerten Bodenbewegungen auszugehen. Erst in tieferen Bodenschichten (ab 60 cm) sind Auffüllungen möglich, die höher belastet sind. Bei Eingriffen bzw. Erdarbeiten in den Untergrund ist dementsprechend darauf zu achten und ordnungsgemäß zu verfahren.

5.3 Kampfmittel

Die Luftbilder zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsgebiets. Gegen die vorgesehene Umnutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

5.4 Hochwasserschutz

Der Baukörper der Gerhard-Uhlhorn-Kirche grenzt unmittelbar an das gem. Veröffentlichung der Arbeitskarten vom 26.01.2011 ausgewiesene vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Leine. Dies wird als nachrichtliche Angabe in die Textsatzung des Bebauungsplan Nr. 240, 2. Änderung aufgenommen.

Die für festgesetzte Überschwemmungsgebiete geltenden Regelungen nach dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) gelten auch für vorläufig gesicherte Gebiete. Insbesondere der § 78 WHG ist zu beachten.

5.5 Anpflanzungen

Auf dem schmalen Grundstückstreifen um das Gebäude befinden sich Anpflanzungen mit Stauden und Sträuchern. Bäume sind nicht vorhanden.

6. Vertragliche Regelungen

Städtebaulicher Vertrag:

Zwischen dem Vorhabenträger als Grundstückseigentümer und Investor sowie der Landeshauptstadt Hannover wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

In diesem städtebaulichen Vertrag geht der Grundstückseigentümer / Investor folgende Verpflichtungen ein:

- Soziale Infrastrukturkosten
- Anwendung effektiver Energienutzungen
- Anteil geförderter Wohnungsbau

7. Kosten für die Stadt

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240 entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
April 2016

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfes am 16.06.2016 zugestimmt.

gez. Heesch
Fachbereichsleiter

gez. Lüdtko
Stadtoberamtsrat

Die Begründung des Entwurfs wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Sie wird unverändert als Begründung des Bebauungsplans übernommen.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
August 2016

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung der Satzung am zugestimmt.

(Heesch)
Fachbereichsleiter