

## Stadtbezirksrat Mitte

<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>
---

<b>Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes</b>
--

### **Bebauungsplan Nr.1882 Dieterichsstraße**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stadtbezirk: Mitte

Stadtteil: Mitte

### **Räumlicher Geltungsbereich**

#### **Geltungsbereich:**

Das ca. 3.500 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst die Grundstücke Dieterichsstraße 31, 33, 35 und 35B.

### **Geltendes Planungsrecht**

Aktuelles Planungsrecht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schafft der Bebauungsplan Nr. 589 aus dem Jahr 1979. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Dieterichsstraße 31, 33, 35 und 35B eine Fläche für Klinik sowie I-IV geschossige Baufelder entlang der Dieterichsstraße fest. Rückwärtig ist eine II-III geschossige Bebauung zulässig. Nördlich und östlich des Plangebietes ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit geschlossener Blockrandbebauung mit II bis V Geschossen sowie eine II-geschossige Baumöglichkeit im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Entlang der Marienstraße ist ein Kerngebiet (MK) mit maximal V-VI Geschossen festgesetzt, das über einen Gemeinschaftshof erschlossen wird. Für das nördlich angrenzende Grundstück Dieterichsstraße 29 sieht der Bebauungsplan Nr. 589 straßenseitig eine IV-geschossige Bebauung vor. Das Grundstück ist derzeit nur I-geschossig bebaut.

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover sind das Plangebiet sowie die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. In unmittelbarer Nähe, nördlich des Plangebietes, ist ein Standort für eine Alteneinrichtung und westlich des Plangebietes, ist für ein Krankenhaus (Unfallklinik) dargestellt. Das Planungsziel (Allgemeines Wohngebiet) ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet im Stadtteil Mitte wurde bis Ende 2017 als Klinik genutzt. Zum gesamten Areal der Sophienklinik gehörten ursprünglich drei Gebäudekomplexe. Zwei dieser Gebäude (Dieterichsstr. 31+35B) befinden sich auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks und sollen erhalten bleiben. Die Firma Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG hat das Hauptgebäude der Klinik in der Dieterichsstraße 33-35 mit einem 2.471 m<sup>2</sup> großen Grundstück erworben. Die Sophienklinik ist Ende 2017 an den neuen Standort am Kinderkrankenhaus Hannover Bult umgezogen. Das leerstehende Gebäude an der Dieterichsstraße 33-35 wurde mittlerweile abgebrochen.

Nach Aufgabe der Kliniknutzung soll nun das gesamte Gelände einer neuen Nutzung zugeführt und als innerstädtische Wohnbaufläche entwickelt werden.

Mit der neuen Planung eröffnet sich die Chance, ein zentrumsnahes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung, schnell erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und gut erreichbarer sozialer Infrastruktur zu schaffen. Für neuen Wohnungsbau in zentraler Lage sind im Stadtbezirk Mitte nur wenige Flächen verfügbar. Somit kann hier ein guter Beitrag zur Wohnbauflächeninitiative der Landeshauptstadt Hannover geleistet werden, wonach in den nächsten Jahren das Angebot an gut erschlossenen und integrierten Wohnlagen erhöht und untergenutzte Flächen des Innenbereichs neuem Wohnungsbau zugänglich gemacht werden sollen.

Neben der Schaffung von neuem, zentrumsnahem Wohnraum verfolgt die Landeshauptstadt Hannover im Rahmen ihres Wohnraumförderungprogramms das Ziel, preisgünstigen Mietwohnraum in allen Stadtbezirken gleichermaßen zu fördern und zu entwickeln. Hierfür soll auf dem Grundstück Dieterichsstraße 33-35 ein Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau von **30%** eingeplant werden. **Weiterhin soll auf dem Grundstück eine Krippe/ein Kindergarten errichtet werden.**

Das Planungsziel widerspricht den im Bebauungsplan Nr. 589 getroffenen Festsetzungen und damit dem öffentlichen Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der städtischen Ziele ist daher die Änderung des Planungsrechtes notwendig.

## **Städtebauliche Zielsetzung**

Die Dieterichsstraße im Warmbüchenviertel ist eine durch Bauten des Wiederaufbaus der Innenstadt nach dem zweiten Weltkrieg geprägte Wohnstraße mit einer vorwiegend IV-geschossigen straßenbegleitenden Bebauung. Die nähere Umgebung und nördliche Südstadt sind in ihren Wohnquartieren von Blockrandbebauung bzw. straßenbegleitender Bebauung geprägt.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Mitte in unmittelbarer Nähe zum Versorgungsstandort Marienstraße.

Städtebauliches Ziel ist, die bereits vorhandene Wohnnutzung zwischen der Dieterichsstraße und der Berliner Allee weiter zu entwickeln und zu ergänzen.

Für das Plangebiet ist entsprechend der angrenzenden Gebietsausweisungen als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. **Hier ist die geplante Nutzung Krippe/Kindergarten allgemein zulässig.**

Für das Grundstück Dieterichsstraße 33-35 ist im Sommer 2019 ein hochbaulicher Wettbewerb von der Firma Gundlach Bau und Immobilien GmbH mit der Aufgabenstellung ein straßenbegleitendes, IV-geschossiges Wohngebäude zu entwerfen, ausgelobt und

durchgeführt worden. Der rückwärtige Grundstücksteil soll als privater Grünbereich bestehen bleiben, die privaten Pkw-Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die städtebauliche Kubatur greift so die Maßstäbe und Höhen der umliegenden Wohnbebauung auf.

Das Wettbewerbsverfahren erfolgte als nicht offener, einphasiger, hochbaulicher Wettbewerb in einem kooperativen Verfahren mit fünf eingeladenen Teilnehmern. Das Büro pape+pape architekten aus Kassel und Hannover hat mit seinem Entwurf überzeugt und die Wettbewerbsauslobung für sich entschieden (siehe Anlage).

Auf der Grundlage dieses Entwurfs soll nun mit dem Bebauungsplanverfahren begonnen werden. Für die Umsetzung hochbaulicher und freiraumplanerischer Elementen sowie zur Sicherung des Anteils an gefördertem Wohnungsbau wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Hannover und Gundlach Bau und Immobilien GmbH geschlossen.

Das Gebäude Dieterichsstraße 35B als ehemaliges Klinikgebäude wird heute von unterschiedlichen Arztpraxen und medizinischen Einrichtungen genutzt und soll in seiner Nutzung erhalten und planungsrechtlich in einem erweiterten Bestandsschutz abgesichert werden. Durch die Überplanung mit einem allgemeinen Wohngebiet wäre zudem auch eine Umnutzung zum Wohnen zulässig.

Das Gebäude Dieterichsstraße 31, ebenfalls im rückwärtigen Bereich, soll ebenfalls in seiner städtebaulichen Kubatur bestehen bleiben und in Richtung Wohnen entwickelt werden.

## **Erschließung**

Aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt ist das Plangebiet für alle Verkehrsarten sehr gut erschlossen. Die Stadtbahnstationen Marienstraße und Aegidientorplatz (Linie 1, 2, 4, 5, 6, 8, 11 u.16) und die Stadtbushaltstelle (Linie 120 u. 121) liegen in unmittelbarer fußläufiger Entfernung. Damit ist die Anbindung des Plangebietes an den regionalen und überregionalen ÖPNV – Anschluss sichergestellt.

Über die Marienstraße sind die Berliner Allee und die Sallstraße direkt zu erreichen, damit besteht eine schnelle Anbindung an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz.

## **Umweltbelange**

### Natur und Landschaft

Das Grundstück wurde als versiegelte Bebauungsfläche (Klinik) genutzt, acht Bäume und Strauchbewuchs befinden sich im gärtnerisch angelegten Hof. Im öffentlichen Raum entlang der Dieterichsstraße stehen drei große Bäume, die schon bei früheren Beurteilungen als erhaltenswert eingestuft worden und bei der Neuplanung zu berücksichtigen sind. Städtebauliches Ziel ist der überwiegende Erhalt der Baumbestände auf dem Grundstück. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover sind zu beachten. Ein entsprechendes Grün- und Freiraumkonzept wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages werden.

## Lärmschutz

Der von der Marienstraße, Sallstraße und der Berliner-Allee ausgehende Verkehrslärm sowie die Nutzung des Gebäudes Dieterichsstraße 35B durch Arztpraxen und medizinische Einrichtungen kann lärmtechnische Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung haben. Eine Überprüfung der Immissionssituation bzgl. der Lärmquellen auf die Wohnnutzung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

## Altlasten

Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte auf einen Altlastenverdacht im Plangebiet. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob es Eintragungen im Altlastenkataster gibt und ob der Boden durch Verunreinigungen und Kriegsfolgen belastet ist und entsprechend entsorgt werden muss.

## Energiekonzept

Die energetischen Maßnahmen sowie die Energieversorgung der Neubebauung werden mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover abgestimmt, um die Einhaltung der von der Stadt Hannover formulierten ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich sicherzustellen.

## Planverfahren

Wie oben beschrieben, wird das bisherige Planungsziel eines Klinikstandorts nicht weiterverfolgt. Die Fläche soll als innenstadtnahe Wohnfläche entwickelt werden und leistet damit einen Beitrag zur Umsetzung des städtischen Wohnbauflächenkonzeptes. Da es sich hier um eine Wiedernutzbarmachung einer Fläche handelt, ist dies eine Maßnahme der Innentwicklung. Es soll daher das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden.

Nach §13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dieser Grenzwert wird bereits durch die Größe des Plangebietes von ca. 3.500 m<sup>2</sup> unterschritten.
- 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.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dies ist hier nicht der Fall.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13a Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **Kosten**

Ergänzend zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer Dieterichsstraße 33-35 geschlossen, der alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten einbezieht.

### ***Beschlossen:***

***Stadtbezirksrat Mitte, 06.07.2020***

61.11 / 14.07.2020