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

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1730 – Wilhelmstraße Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Wilhelmstraße 3, 5.

1. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche mit dem Symbol „Kommunalverwaltung“ dar. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Dabei ist aber zu beachten, dass im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung erfolgt. Da die Größe des Plangebietes mit ca. 0,17 ha zu klein ist, um im Flächennutzungsplan dargestellt zu werden und von Wohnbaufläche umringt ist, sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Wilhelmstraße 3, 5. Es wurde 1960 von der Kreisverwaltung Hannover-Land (jetzt Region Hannover) mit einem dreigeschossigen Verwaltungsgebäude bebaut. Das Gebäude Wilhelmstraße 3, 5 wird nicht mehr für Verwaltungszwecke benötigt. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1730 ist es, für das Grundstück eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Nachnutzung zu ermöglichen.

Der rechtsgültige Durchführungsplan Nr. 124 für den Wiederaufbau in dem Gebiet zwischen Marienstraße, Papenstieg, Weinstraße, Hildesheimer Straße und Aegidientorplatz von 1960 setzt für diesen Bereich Geschäftsgebiet (K) gemäß § 7 der Bauordnung für die Hauptstadt Hannover von 1953 fest.

Die Firma Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat aus dem Gesamtkomplex der Region Hannover das Plangebiet - das heutige Flurstück 488/5, Flur 29, Gemarkung Hannover, Wilhelmstraße 3, 5 - erworben. Meravis plant, das dort bestehende dreigeschossige Verwaltungsgebäude abzureißen und durch die Errichtung eines hochwertigen Mehrfamilienhauses zu ersetzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1730 ist erforderlich, um die Neubauabsichten der Firma Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH realisieren zu können und dadurch den Standort für eine stadtteilverträgliche Nachnutzung zu sichern.

3. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Das Plangebiet liegt in der Wilhelmstraße am Nordrand der Südstadt nahe der Hildesheimer Straße. Die Umgebung ist im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt, ausgenommen der westliche und östliche Nachbar.

Die Planung sieht einen Abriss des vorhandenen Gebäudes vor. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines hochwertigen Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Wilhelmstraße 3, 5. Die Nutzung als Wohngebäude entspricht dem in der Landeshauptstadt Hannover zu beobachtenden Trend einer verstärkten Nutzung des Innenstadtbereichs zu Wohnzwecken.

Das Plangebiet verfügt durch seine Nähe zur Stadtbahn und zum Zentrum sowie die Nachbarschaft zum Erholungsraum Maschsee über eine hohe Lagegunst als Wohnstandort.

Das Konzept sieht ca. 17 Wohneinheiten vor. Es soll ein viergeschossiger Baukörper errichtet werden, der durch Abstaffelung zwischen den westlich (Region Hannover) und östlich (Arbeiterwohlfahrt AWO) vorhandenen Bauwerken vermitteln soll. Mit der Maßnahme wird stadträumlich das Ziel verfolgt, den städtebaulichen Maßstab des dominierenden Regionsgebäudes an der Ecke Wilhelmstraße / Höltystraße und den kleinteiligen und niedrigen Maßstab der Bebauung der Wilhelmstraße zu verbinden. Das Gebäude wird gegenüber der bestehenden Bebauung etwas nach hinten versetzt angeordnet, so dass eine Rückstaffelung der horizontalen und vertikalen Fluchten erfolgt. Durch die Position des Neubaus öffnet sich die Wilhelmstraße und erlaubt weiterhin die großzügige Belichtung der gegenüber liegenden Straßenseite unter Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes gemäß § 9 Abs. 1 NBauO - benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen.

Im Westen, Norden und Osten werden vom geplanten Baukörper die Abstandvorschriften der niedersächsischen Bauordnung nicht eingehalten. Die Anwendung von § 9 Absatz 2 NBauO - Hinzurechnung benachbarter Grundstücke - wird im weiteren Verfahren geprüft. Der Vorhabenträger steht mit den betroffenen Nachbarn in Verhandlungen.

Das Gebäude erhält ein Tiefgeschoss zur Unterbringung von Kellerräumen und Technikbereichen sowie der erforderlichen Stellplätze. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Westseite des Gebäudes von der Wilhelmstraße aus. Die Wohnungen werden über zwei repräsentative Eingänge von der Wilhelmstraße her erschlossen.

Das Gebäude wird durch seine hochwertige technische Ausstattung und die ausgesuchten Materialien die energetischen Ziele der EnEV 2009 noch unterschreiten. Eine energetische Optimierung wird angestrebt, ein konkretes Konzept wird im weiteren Verfahren entwickelt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Umnutzung des Grundstücks. Die erforderliche Erschließung ist vorhanden. Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB wird gefolgt. Daher ist es ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll, diese Bebauung zu ermöglichen.

4. Verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung

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

Anschluss an den ÖPNV besteht an der Haltestelle Aegidientorplatz mit 11 verschiedenen Stadtbahnlinien und den Buslinien 100, 200 (Ringlinien) und 120 in ca. 250 m bzw. ca. 350 m Entfernung.

5. Umweltbelange

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

Auf dem Grundstück sind drei Bäume vorhanden. Eine im rückwärtigen Grundstück stehende Pyramideneiche ist besonders wertvoll und in jedem Fall zu erhalten. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Regelung aufgenommen, die den dauerhaften Schutz des Baumes gewährleistet. Für die beiden anderen Bäume stehen Untersuchungen bezüglich der Schutzbedürftigkeit an. Diese wird im weiteren Verfahren geklärt.

Die Belange des Artenschutzes werden – nach heutigem Sachstand – bei einem Abriss des Gebäudes und einer Umnutzung des Grundstücks nicht betroffen sein.

Sonstige Umweltbelange werden im weiteren Verfahren geprüft.

6. Verfahren

Für das Bebauungsplanverfahren soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich im vorliegenden Fall um einen 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.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Belange von Natur und Umwelt einem vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB nicht im Wege stehen. 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 und einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen. Im Übrigen siehe zur Umweltverträglichkeit den Abschnitt 4.

7. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
August 2009

(Heesch)
Fachbereichsleiter

OE 61.12 / 27.08.2009