

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit****Anpassung der textlichen Festsetzungen zweier Sondergebiete (SO Stephansstift) an die heutigen Nutzungsanforderungen – Entkopplung von der Stiftungssatzung und Neudefinition der Zweckbestimmung****Bebauungsplan Nr. 511, 1. Änderung - Sondergebiet Stephansstift / Kirchröder Straße****Stadtteil: Kleefeld****Geltungsbereich**

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen beziehen sich auf beide Sondergebiete des Stephansstifts (SO Stephansstift) nördlich und südlich der Kirchröder Straße.

Das nördliche Sondergebiet wird begrenzt durch die Karl-Wiechert-Allee und die Haubergstraße im Nordwesten, die Heimchenstraße im Nordosten sowie die Kirchröder Straße im Südwesten.

Das Südliche Sondergebiet wird begrenzt durch die Flurstücksgrenze zum reinen Wohngebiet an der Herderstraße, die Kirchröder Straße im Nordwesten und den Wolfsgraben der Eilenriede im Süden.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In der Umgebung befinden sich eine Waldfläche, eine allgemeine Grünfläche, ein Sondergebiet, eine gemischte sowie eine Wohnbaufläche, Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Zusatz Hochschule sowie allgemein bildende Schule und zwei Hauptverkehrsstraßen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das nördliche Gebiet der Planänderung ein Sondergebiet mit dem Zusatz Krankenhaus und für das südliche Gebiet ein Sondergebiet mit dem Textzusatz Stephansstift und Alteneinrichtung dar.

Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 511 lediglich die Zweckbestimmung des Sondergebietes Stephansstift an die heutigen Nutzungsanforderungen redaktionell angepasst werden soll und an der Nutzung als Sondergebiet keine grundlegenden Veränderungen vorgenommen werden, ist die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Öffentlicher Nahverkehr

Stadtbahnlinien 4 und 5 sowie Buslinien 123 und 124 in der Kirchröder Straße.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 511 setzt drei Sondergebiete fest: nördlich und südlich der Kirchröder Straße für die satzungsgemäßen Aufgaben des Stephansstifts und östlich der Heimchenstraße für die satzungsgemäßen Aufgaben des Annastiftes e. V.. In den §§ 1 und 2 der textlichen Festsetzungen sind die Nutzungen der beiden Sondergebiete ausschließlich auf die Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben der beiden Stifte begrenzt und im Einzelnen beschrieben. Die Rahmenbedingungen für die Aufgabenerfüllung des Stephansstiftes haben sich jedoch in den letzten Jahren geändert, z. B. bei der beruflichen Förderung sowie den Alten- und Pflegeeinrichtungen.

Seit die Agentur für Arbeit die Fördermaßnahmen zur überbetrieblichen Ausbildung benachteiligter junger Menschen nach Ausschreibungsergebnissen zuteilt, ist offenkundig geworden, dass diakonische Träger in aller Regel aufgrund ihrer tariflichen Bindungen keinen Zuschlag mehr bekommen. Deshalb musste das Stephansstift die überbetriebliche Ausbildung in seinem Berufsbildungszentrum (BBZ) einstellen. Zeitgleich hat die Entwicklung der letzten Jahre im handwerklichen Bereich dazu geführt, dass die hauseigenen tarifgebundenen Handwerksbetriebe nicht mehr konkurrenzfähig arbeiten konnten. Einige Lehrwerkstätten sind deshalb geschlossen worden, andere, z. B. die Kfz-Werkstatt und die Gärtnerei, sind privatisiert worden mit der Auflage, bei Bedarf junge Leute aus der Betreuung des Stiftes auszubilden. Sie gelten nicht mehr als Lehrwerkstätten im Sinn der textlichen Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes.

Auch die tarifgebundenen, defizitär arbeitenden Alteneinrichtungen wurden inzwischen in die „Diakonische Altenhilfe Hannover“ überführt, eine Tochtergesellschaft des Stephansstiftes. Ein Weiterer Zusammenschluss mit anderen diakonischen Alteneinrichtungen ist geplant.

Die Umstrukturierungen zur Realisierung des Stiftungszweckes werden sich aller Voraussicht nach auch auf andere Arbeitsbereiche erstrecken, sodass das Stephansstift sich möglicherweise von einer operativ arbeitenden zu einer überwiegend fördernden Stiftung entwickeln wird.

Da die Stiftungssatzung möglicherweise den sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst werden wird, d. h., die satzungsgemäßen Aufgaben veränderbar sind und sich wie oben beschrieben bereits verändert haben, stimmen sie z. T. nicht mehr mit den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans überein.

Planungsziele

Diese Planänderung bezieht sich ausschließlich auf die Modifizierung der das Stephansstift betreffenden textlichen Festsetzungen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 511 sollen beibehalten werden. Mit dieser Änderung sollen die Nutzungen neu formuliert sowie den veränderten Gegebenheiten und vorhandenen Nachnutzungen vor Ort angepasst werden.

Die Kopplung der „statischen“ textlichen Festsetzungen an die „veränderbare“ Stiftungssatzung soll entfallen.

Deshalb wird die allgemeine Zweckbestimmung neu definiert:

- Die Sondergebiete des Stephansstiftes dienen überwiegend der Errichtung und Unterbringung von baulichen Einrichtungen und Anlagen des Stephansstiftes oder der mit ihm wirtschaftlich verbundenen Einrichtungen, die der Jugend- und Altenhilfe, der Ausbildung sowie der Fort- und Weiterbildung dienen.

In den textlichen Festsetzungen für das nördliche Gelände und das südliche Gelände werden die vorhandenen und künftig zulässigen Nutzungen sowie die Ausnahmen davon noch einmal differenziert.

Im nördlichen Teil sind keine Wohn- und Pflegeheime vorhanden. Deshalb dürfen hier die ausnahmsweise zulässigen Handwerksbetriebe und handwerksähnlichen Gewerbebetriebe einen Störungsgrad aufweisen, wie er auch in einem Gewerbegebiet zulässig wäre:

- Allgemein zulässig sind
 1. Anlagen der Verwaltung sowie für gesundheitliche, kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
 2. Anlagen für schulische Zwecke,
 3. Tagungsstätten und Bildungsstätten,
 4. Lehrwerkstätten,
 5. Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschafts- und Pflegepersonal.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Gewerbebetriebe, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig wären und die gegenüber

den allgemein zulässigen Nutzungen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Im Rahmen dieser Betriebsausübungen sind Einzelhandelsnutzungen zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

Im südlichen Teil sind Alten- und Pflegeheime sowie Wohnheime für junge Menschen vorhanden. Bei ausnahmsweise zulässigen Handwerksbetrieben und handwerksähnlichen Gewerbebetrieben ist der Störungsgrad auf ein nur in einem Mischgebiet zulässiges Maß begrenzt worden:

- Allgemein zulässig sind
 1. Anlagen der Verwaltung sowie für gesundheitliche, kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
 2. Alten- und Pflegeheime
 3. Wohnheime für junge Menschen,
 4. Anlagen für schulische Zwecke,
 5. Tagungsstätten und Bildungsstätten,
 6. Lehrwerkstätten,
 7. Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschafts- und Pflegepersonal.

- Ausnahmsweise können zugelassen werden Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Gewerbebetriebe, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig wären und die gegenüber den allgemein zulässigen Nutzungen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Im Rahmen dieser Betriebsausübungen sind Einzelhandelsnutzungen zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

Auswirkungen der Planung:

Im gesamten Geltungsbereich besteht fast flächendeckend Baurecht.

Da das bestehende Baurecht bereits Auswirkungen auf Fauna und Flora sowie das Orts- und Landschaftsbild zulässt, sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der Beibehaltung der baulichen Ausnutzung und durch die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 wird im weiteren Bebauungsplanverfahren, das ausschließlich einige Nutzungen des Stephansstiftes neu regelt, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich sein.

Das zukünftige Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich im Vergleich zum möglichen Verkehrsaufkommen des bestehenden Planungsrechts durch die Planänderung nicht erhöhen.

Es ist davon auszugehen, dass durch diese Planänderung der Stadt keine Kosten entstehen werden.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Januar 2009

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11 / 09.01.2009