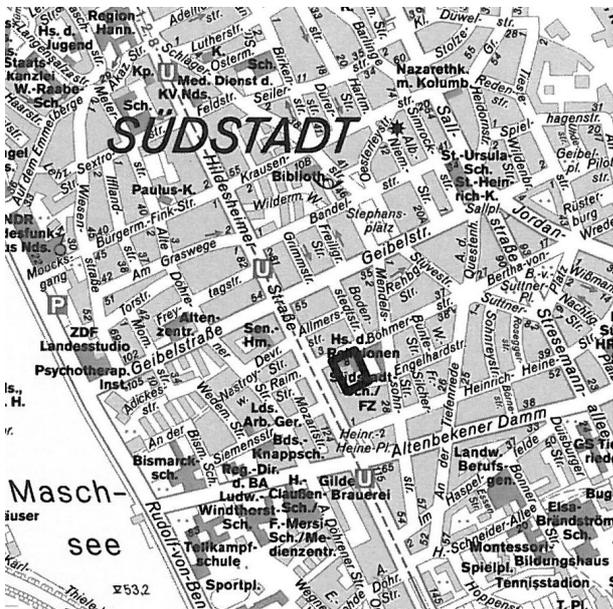


Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Umnutzung der ehemaligen Athanasiuskirche zu Wohnzwecken sowie für Büroräume und kulturelle Einrichtungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1833 - Böhmerstraße 8 -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Stadtbezirk: Südstadt-Bult
Stadtteil: Südstadt

© Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation
Stadtkarte Hannover (Maßstab M 1 : 20.000)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ausschließlich das ca. 1.500 m² große Grundstück Böhmerstraße 8. Grundbuchrechtlich handelt es sich um das Flurstück 441/2 in der Flur 25 der Gemarkung Hannover.

Das Plangebiet liegt auf der Straßensüdseite, nur ca. 75 m östlich der Hildesheimer Straße. Auf dem Grundstück befindet sich das in den Jahren 1963/64 errichtete Kirchengebäude der Athanasiuskirche samt Nebenräumen und Kirchturm im Straßenseitenbereich. Östlich der Kirche schließt sich das dreigeschossige Gebäude der Südstadtschule an. Im Süden grenzt der Schulhof an das Plangebiet. Westlich der Kirche und auf der gegenüber liegenden Straßenseite befinden sich vier- bis fünfgeschossige Wohnhäuser.

Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Vorhabenträgerin, der *Dr. Meinhof und Felsmann GBS GmbH & Co. KG*, das Kirchengebäude der Athanasiuskirche nach dessen Entwidmung im Jahr 2013 zu erhalten und einer zeitgemäßen Nachnutzung zuzuführen. Die geplante Erhaltung und Erweiterung der in großen Gebäudeteilen bereits vorhandenen Büroräume und der kulturellen Einrichtungen trägt zur Bereicherung des Stadtteillebens bei. Daneben sind im Zuge der Umstrukturierung des Gebäudes einige neue Wohnungen vorgesehen. Diese Planungsabsicht entspricht dem Ziel der Landeshauptstadt Hannover, innerstädtische Flächen im Rahmen einer Wohnbauflächeninitiative forciert für den Wohnungsbau zu erschließen. Gerade in der Südstadt existiert aufgrund der zentralen Lage, der günstigen Verkehrsanbindungen und wegen der guten Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen eine besonders große Nachfrage nach Wohnraum.

Das geplante Vorhaben widerspricht jedoch dem geltenden Planungsrecht. Maßgeblich für den Planbereich ist der Bebauungsplan Nr. 607, der am 17.04.1985 in Kraft getreten ist. Er trifft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für das gesamte hier betroffene Straßenkarree zwischen Böhmerstraße und Altenbekener Damm sowie zwischen Hildesheimer Straße und Mendelssohnstraße. In diesem Bebauungsplan ist der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Evangelische Kirche' festgesetzt. Zulässig ist eine geschlossene, zweigeschossige Bebauung mit der Grundflächenzahl 0,6 und der Geschossflächenzahl 1,2.

Da die jetzt geplante wohnbauliche (Um-)Nutzung nicht mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung korrespondiert, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Verfahren

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Nachnutzung eines ehemaligen Kirchengebäudes und trägt zur Schaffung von Wohnraum bei. Er dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen angewandt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird durch die Größe des Plangebietes von ca. 1.500 m² deutlich 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 Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a 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 Strafung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt. Gemäß § 13 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.

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben der Vorlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Vorhabenträgerin. In diesem Vertrag werden die Details zur Realisierung des Vorhabens zu gegebener Zeit, spätestens vor dem Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan, geregelt.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wird das Plangebiet im räumlichen Zusammenhang mit der benachbarten Schule als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und mit dem Symbol für eine kirchliche Einrichtung näher gekennzeichnet. Die angrenzenden Bereiche sind als Wohnbauflächen dargestellt. Entlang der Hildesheimer Straße, die als Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahntrasse dargestellt ist, erstreckt sich ein Bereich mit Marktfunktion.

Der vorliegende Bebauungsplan weicht von den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung jedoch nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan künftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt und das Symbol für eine kirchliche Einrichtung entfällt.

Städtebauliche Zielsetzungen

Ausgangssituation

Die Athanasiuskirche fügt sich im Rahmen einer geschlossenen Bebauung in die Bauflucht der Böhmerstraße ein. Der Straßenraum wird durch den in Stahlbetonbauweise errichteten Kirchturm im Vorbereich akzentuiert. Westlich des Turmes springt die Bebauung der Häuser Böhmerstraße 2 bis 6 zurück. Hier öffnet sich der Straßenraum zu einer kleinen Grünanlage.

Innerhalb des Kirchengebäudes befinden sich im Erd- und Untergeschoss einige öffentliche und gemeinbedarftlich genutzte Einrichtungen (z.B. Haus der Religionen, Kulturbüro, Uhu-Theater) sowie ein großer Veranstaltungssaal. Im ersten Obergeschoss liegt die Zugangsebene zu dem Kirchensaal, der über eine äußere Treppe von der Böhmerstraße und einen internen Treppenaufgang erschlossen wird und der sich mit Empore in einen offenen Dachraum erstreckt. Darüber hinaus befinden sich hier diverse Büro- und Seminarräume der o.g. und anderer kultureller Einrichtungen. Die Außenwände sind – abgesehen von Lichtbändern unter der Attika des Daches – weitgehend geschlossen.

Auf der Rückseite der Kirche befindet sich ein zweigeschossiger Anbau, in dessen Erdgeschoss Büroräume der o.g. kulturellen Einrichtungen untergebracht sind, während das Obergeschoss als Wohnung genutzt wird (ehemalige Küsterwohnung).

Vorhabenplanung

Nachdem die Kirche bereits im Jahr 2013 entwidmet wurde, hat die Vorhabenträgerin das Grundstück und die Bestandsgebäude erworben. Im Zuge der geplanten Umstrukturierung sollen das vorhandene Gebäude in Baukörperkubatur und -erscheinung sowie der Kirchturm im Seitenraum der Böhmerstraße erhalten werden. Die bestehenden kulturellen Einrichtungen werden gesichert und durch neue Büro- und Gemeinschaftsräume erweitert. Diese Nutzungen stehen auch künftig der Stadt(teil)öffentlichkeit zur Verfügung.

Weiterer Inhalt des Umnutzungskonzeptes ist neben der Erhaltung der Wohnung im Anbau die Schaffung von fünf neuen Wohneinheiten in dem ehemaligen Kirchensaal. Diese werden über einen Treppenaufgang in dem Kirchturm sowie über einen straßenseitigen Laubengang erschlossen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Anpassung an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens (z.B. Belichtung der Wohnräume) werden im Zuge des Umbaus bei weitgehender Erhaltung der Gebäudesubstanz durchgeführt.

Energiekonzept

Die Gebäudeplanung zielt auch auf die Vermeidung von Emissionen sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Eine Anbindung an das Fernwärmenetz von enercity ist nicht realisierbar. Dennoch werden weitere energetische Maßnahmen (z.B. Fassadendämmung) realisiert. Diese werden mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover und mit proKlima abgestimmt, um die Einhaltung der von der Stadt Hannover formulierten ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich sicherzustellen. Dies wird im weiteren Verfahren vertraglich gesichert.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist für sämtliche Verkehrsarten gut erschlossen:

- Die Stadtbahnstationen Geibelstraße und Altenbeker Damm liegen in fußläufiger Entfernung. Sie werden von den Linien 1, 2 und 8 in Richtung Innenstadt/Langenhagen bzw. Laatzen/Messe befahren. Weiter verkehrt im Altenbekener Damm die Buslinie 121 in die Innenstadt und zu den nördlichen Stadtteilen sowie die Buslinie 370 in Richtung Mehrum.
- Der Straßenverkehr ist über die Böhmerstraße, die ca. 75 m östlich des Plangebietes in die Hildesheimer Straße (Landesstraße L 393) mündet, hervorragend an das städtische Straßennetz und an den Fernverkehr angebunden.
- Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes sind die zentralen Einrichtungen des Stadtteiles und der Innenstadt sowie die städtischen Erholungsräume (Maschsee, Eilenriede) auch für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen.

Derzeit gibt es auf dem Grundstück keine Stellplätze. Da die vorhandene Gebäudesubstanz erhalten werden soll, lassen sich im Zuge der geplanten Umnutzung auch keine neuen Stellplätze schaffen. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sind Besucher der kulturellen Einrichtungen künftig wie bislang auf die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angewiesen. Die innenstadtnahe Lage des Plangebietes und seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rechtfertigen den Verzicht auf neue Stellplätze. Dies gilt auch für die geplanten Wohnungen, da die Bewohner innerstädtischer Wohnquartiere erfahrungsgemäß zu einem geringeren Motorisierungsgrad tendieren.

Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind im Straßenraum der Böhmerstraße bereits vorhanden. Der Anschluss an die Netze der Gas-, Wärme- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist insofern jederzeit problemlos möglich. Schmutz- und Regenwasser können ebenfalls über vorhandene Kanäle entsorgt werden.

Umweltbelange

Natur und Landschaft / Artenschutz

Unter Berücksichtigung der bereits heute bestehenden Baurechte gemäß Bebauungsplan Nr. 607 wird durch die Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein stark bebautes und versiegeltes Grundstück. Die Eingriffsregelung kommt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht zur Anwendung. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind aufgrund der Vorprägung des Planungsraumes und aufgrund der Tatsache, dass keine Veränderungen im Außenraum geplant sind, nicht zu erwarten.

Ein im Innenhof vorhandener Baum ist gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover zu erhalten. Aufgrund fehlender naturräumlicher Strukturen im Plangebiet sind artenschutzrechtlich relevante Eingriffe aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten.

Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Größe und Nutzung des Vorhabens ist absehbar, dass zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes nicht entstehen. Umgekehrt ist auch nicht mit kritischen Immissionen zu rechnen, die auf die geplante Wohnnutzung einwirken. Die verkehrsbedingte Geräuschbelastung ist angesichts der geringen Verkehrsmengen in der Böhmerstraße zu vernachlässigen und emittierende Gewerbebetriebe gibt es in der Umgebung des Plangebietes nicht. Mithin kann der hier maßgebliche Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden.

Boden / Kampfmittelbelastung

Aufgrund der Vorhabenplanung sind keine bodeneingreifenden Maßnahmen geplant, da mit der Planung nur die Nach- bzw. Umnutzung vorhandener Gebäude ermöglicht wird. Insofern ist nicht mit Auswirkungen auf den Boden bzw. Konsequenzen hinsichtlich einer etwaigen Kampfmittelbelastung zu rechnen.

Kosten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Ziele und Zwecke aufgestellt von dem
Büro plan:b, Hannover, am 27.04.2016



(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, April 2016

(Heesch)
Fachbereichsleiter