

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Neunutzung eines Kirchengrundstücks zu Wohnzwecken

Bebauungsplan Nr. 1896 – Ackerstraße

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Stadtteil: List

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Ackerstraße 6 und 12 und wird begrenzt durch die Ackerstraße, die Höfestraße, den Lister Kirchweg und die rückwärtige Grenze des Grundstücks Ackerstraße 6.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt zurzeit die erste Änderung des Durchführungsplanes Nr. 10, die seit 1956 in Kraft ist. Danach ist hier ein Wohngebiet „b“ festgesetzt, dessen zulässige Nutzungsarten in etwa denen eines heutigen allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Mit der ersten Änderung wurde seinerzeit in erster Linie die planungsrechtliche Grundlage für den Bau des Kirchengebäudes geschaffen.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Neubebauung des Grundstücks Ackerstraße 6, das sich im Eigentum der Neuapostolischen Kirche befindet, zu ermöglichen. Die neuapostolische Kirche möchte das vorhandene Kirchengebäude und das Gemeindehaus abreißen und durch Wohngebäude ersetzen, in die ein neuer Gemeindesaal, der auch für Gottesdienste genutzt werden soll, sowie weitere Gemeinderäume integriert werden soll.

Damit wird dem städtischen Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen, unter grundsätzlicher Beibehaltung der bisherigen Funktion für kirchliche Zwecke entsprochen.

Das geltende Planungsrecht ermöglicht zwar bereits eine Nutzung auch für Wohnzwecke. Die Bauflächen sind aber bisher so begrenzt, dass außer der Kirche nur wenige Flächen für eine bauliche Nutzung verbleiben. Durch diesen Bebauungsplan soll nun die Voraussetzung für eine dichtere Bebauung geschaffen werden, die dem Planungsziel einer angemessenen Nachverdichtung und Innenentwicklung nachkommt.

Städtebauliche Situation und Zielvorstellungen

Der Geltungsbereich wird geprägt von der Funktion als Standort der Neuapostolischen Kirchengemeinde. Neben dem Kirchengebäude aus dem Jahr 1955 im Zentrum des Grundstücks befinden sich entlang der Höfestraße ein Wohnhaus aus dem frühen 20. Jahrhundert, ein Gemeindehaus mit z.T. gewerblicher Nutzung aus den 1970er Jahren sowie einige Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze.

Die Planung sieht vor, nur das Wohnhaus Höfestraße 34 zu erhalten. Die neuen Gebäude sollen straßenbegleitend zur Ackerstraße und Höfestraße ausgerichtet werden. Dabei sollen die Gebäude an der Ackerstraße etwas zurückgesetzt gebaut werden, so dass die vorhandenen Platanen erhalten werden können. Weiter sieht das Konzept vor, den Grundstücksbereich an der Ecke Acker-/Höfestraße von Bebauung freizuhalten, um dort den Grünbestand zu erhalten und einen kleinen Platz auszubilden.

Die Gebäude sollen 4 bis 5 Geschosse aufweisen. Entlang der Höfestraße soll der vorhandene Altbau maßstabsbildend wirken, während zur Ackerstraße eine höhere Bebauung als Reaktion zur gegenüberliegenden Bebauung städtebaulich angemessen ist. Der rückwärtige Grundstücksbereich soll den ruhenden Verkehr aufnehmen, aber auch als Wohnhof und Freifläche mit einer ansprechenden Gestaltung dienen.

Es ist vorgesehen, das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Neben Wohnungen sind im WA auch Anlagen für kirchliche Zwecke allgemein zulässig, so dass die neuen Gemeinderäume in den neuen Gebäuden untergebracht werden können. Außerdem sind nichtstörende Gewerbebetriebe wie z.B. Büros ausnahmsweise zulässig. Insgesamt sind ca. 55 Wohneinheiten geplant.

Verkehrerschließung / Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Ackerstraße und die Höfestraße Straße an das Straßennetz angebunden. Auf dem nahegelegenen Lister Kirchweg befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 133. In jeweils ca. 600 m Entfernung befinden sich die Stadtbahn-Haltestellen „Lortzingstraße“ und „Vier Grenzen“ der Linien 3, 7 und 9.

Umwelt / Eingriffsregelung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs Baugrundstücke ist bereits bebaut bzw. versiegelt. Aufgrund der bereits bestehenden Baurechte kommt die Eingriffsregelung nicht zum Tragen, da ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits bisher zulässig war und die neuen Baurechte in Bezug auf die mögliche Flächenversiegelung nicht über die bisherigen Baurechte hinausgehen sollen. Gleichwohl gelten die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover.

Verfahren:

Der Bebauungsplans Nr. 1896 dient der Nachverdichtung. 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 m² betragen. Dieser Grenzwert wird 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.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet liegt außerhalb von gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabständen.

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 Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Kosten

Der Landeshauptstadt entstehen keine Kosten. Für den Fall, dass Fachgutachten erforderlich werden, trägt der Eigentümer der Fläche die Kosten. Durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums entstehen Bedarfe für Kindertagesstättenplätze und Spielflächen. Diese werden anteilig über Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag vom Eigentümer übernommen, sofern sich aus der Planung ein entsprechender Bodenwertzuwachs ergibt.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,

61.11/25.03.2021

Fachbereichsleitung