

Begründung
vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 240, 1. Änderung
- Salzmannstraße -

Stadtteil: Linden - Nord

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst die westlich der Gerhard-Uhlhorn – Kirche gelegenen Grundstücke Salzmannstraße 5, 6 und 7.



1. Zweck der Bebauungsplan - Änderung

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Linden-Nord in direkter Nachbarschaft zur Gerhard-Uhlhorn-Kirche, zur Grundschule Salzmannstraße und zu einer Kindertagesstätte. Im Norden wird es von dem die Leine begleitenden Grünzug begrenzt. Es umfasst das Gemeindehaus der Gerhard-Uhlhorn-Gemeinde sowie zwei auf dem rückwärtigen Bereich des Grundstückes befindliche Gebäude (ehemaliges Pfarrhaus). Im Bebauungsplan Nr. 240 ist für das Plangebiet Fläche/Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der näheren Bezeichnung „Evangelische Kirche“ festgesetzt.

Aus Gründen der Haushaltskonsolidierung wurde die Gerhard – Uhlhorn – Gemeinde mit der Bethlehem – Gemeinde zusammengelegt. Infolgedessen werden das Gemeinde- und das Pfarrhaus der Gerhard – Uhlhorn – Gemeinde nicht mehr für kirchliche Zwecke benötigt und sollen veräußert werden. Die Interessengemeinschaft „Uhlhornzu Hause“ möchte das Gemeindehaus für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt erwerben. Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes ist eine Wohnnutzung, die nicht im direkten Zusammenhang mit der kirchlichen Nutzung steht, nicht zulässig und deshalb nicht genehmigungsfähig. Um die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Nachnutzung des Gemeindehauses zu ermöglichen, ist somit eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Bereich des Plangebietes soll die bisher festgesetzte Nutzung

in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden. Im Zuge dessen soll neben dem ehemaligen Gemeindehaus auch für zwei auf dem rückwärtigen Grundstück befindliche Gebäude (ehemaliges Pfarrhaus) die Nutzungsfestsetzung an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. Auch hier soll eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Städtebauliche Gründe, die gegen eine Umwandlung sprächen, sind nicht erkennbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, der für das Plangebiet Wohnbaufläche festsetzt. Quer über das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan eine Gasleitung dargestellt. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan zum Teil durch das Symbol kirchliches Gemeindezentrum überlappt. Da die Gerhard-Uhlhorn-Kirche weiterhin als kirchliche Einrichtung genutzt und von der Änderung des Bebauungsplans nicht erfasst wird, ist hier eine Anpassung des Flächennutzungsplans nicht notwendig.

2. Verfahren

Um möglichst zügig die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des von der Bauherrengemeinschaft auf dem Grundstück Salzmannstraße 5 geplanten Projektes zu schaffen, soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 240 ist Teil eines größeren zusammenhängenden Wohnbereiches nördlich der Limmerstraße. Die in diesem Bereich gelegenen Wohnblöcke wurden, sofern sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie z. B. der zwischen der Herbartstraße und der Wilhelm-Bluhm-Straße gelegene Bereich des Bebauungsplans Nr. 240, oder wären nach § 34 BauGB größtenteils als allgemeines Wohngebiet einzuordnen. Eine Besonderheit in diesem Bereich ist, dass Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Kindertagesstätten, Alteneinrichtungen und Kirchen in den jeweiligen Bebauungsplänen als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt wurden, obwohl sie auch in allgemeinen Wohngebieten regelzulässig wären. Der sich aus der vorhandenen Eigenart des Gesamtgebietes ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans Nr. 240 demzufolge nur unwesentlich berührt. Durch die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird das mögliche Nutzungsspektrum im Plangebiet erweitert. Gemeinbedarfseinrichtungen sind aber nach wie vor zulässig.

Auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens liegen vor:

- 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, und
- 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.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.03.2008 einen Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240 gefasst, der das vereinfachte Verfahren vorsieht. In der entsprechenden Drucksache wurde auch beschlossen, gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten. Zur Erforderlichkeit einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes siehe den Abschnitt 5 dieser Begründung.

3. Städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung

Entsprechend der für die beiden an der Wilhelm – Bluhm – Straße gelegenen Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 240 festgesetzten Nutzungsart sollen die für kirchliche Zwecke nicht mehr benötigten Flächen im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die

gewählte Nutzungsart ermöglicht auch künftig eine Nutzung des Gemeindehauses für kirchliche Zwecke bzw. für kirchliche Einrichtungen, sollte das gewünscht sein. Für die Fläche, auf der die eigentliche Kirche steht und die außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung liegt, bleibt die bestehende Gebietsfestsetzung unverändert erhalten: Gemeinbedarfsnutzung mit der Zweckbestimmung „Evangelische Kirche“.

Im Erdgeschoss des Gemeindehauses befand sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren noch eine Druckerei. Die Probleme, die sich aus einem direkten Nebeneinander von einer Wohn- und einer Druckereinutzung ergeben würden, werden dadurch ausgeräumt, dass in den Änderungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 240 die Festsetzung aufgenommen wird, dass eine Wohnnutzung in diesem Bereich erst zulässig ist, wenn der vorhandene Druckereibetrieb aufgegeben wurde. Der Druckereibetrieb wurde zum heutigen Zeitpunkt an diesem Standort bereits aufgegeben.

Die bislang im Plangebiet ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und die Zahlen der max. zulässigen Vollgeschosse sollen fast unverändert übernommen werden. In die überbaubare Grundstücksfläche des Gemeindehauses (östliches Baufeld) sollen auf der Ost- und Nordseite vorhandene Anbauten einbezogen werden, die schon bei der Aufstellung des Ursprungsplanes vorhanden waren. Dadurch vergrößert sich die überbaubare Fläche geringfügig.

Für das westliche Baufeld wird unverändert eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im Unterschied zur Aufspaltung innerhalb des östlichen Baufeldes – der Bebauungsplan Nr. 240 sieht hier eine dreigeschossige Bebauung und für einen Anbau auf der westlichen Seite eine eingeschossige Bebauung vor – soll die 3-Geschossigkeit auf das gesamte Baufeld ausgedehnt werden. Dadurch soll im Rahmen der Umnutzung des Gemeindehauses eine geringfügige Erweiterung durch eine Aufstockung des Bestandsgebäudes in diesem Bereich möglich sein.

Um den Anbau von Terrassen und Balkonen auf den westlichen Gebäudeseiten zu ermöglichen, wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen, dass die westlichen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 2,3 m für Balkone, Terrassen und vergleichbare bauliche Anbauten überschritten werden dürfen. Das Maß der Überschreitung wird in Anlehnung an den Bestand festgelegt. Desgleichen darf unter der Voraussetzung, dass die nicht überdachten Terrassen nicht an die Kanalisation angeschlossen sind, die Grundflächenzahl für diese Terrassen ausnahmsweise um 0,1 überschritten werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen diese geringfügigen Erweiterungen des Maßes der baulichen Nutzung keine Bedenken. Die Änderung des Bebauungsplanes erfordert gemäß § 16 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO die Festlegung einer Grundflächenzahl. Für das Plangebiet soll die nach § 17 BauNVO mögliche Obergrenze von 0,4 vorgesehen werden, um auch die Grundflächen von erforderlichen Zuwegungen und Einstellplätzen berücksichtigen zu können.

Die nach den baurechtlichen Vorschriften erforderlichen Einstellplätze können im Plangebiet untergebracht werden.

4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das allgemeine Wohngebiet ist über die Wendeanlage der Salzmannstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Erschließung des rückwärtig gelegenen Gebäudes Salzmannstraße 6 und 7 ist bereits durch die Eintragung einer so genannten Zuwegungsbaulast gesichert.

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle sind vorhanden.

5. Umweltverträglichkeit

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Das ist für das vorliegende Plangebiet auch nicht erforderlich, da neue Baurechte nicht begründet werden und ansonsten durch die beabsichtigte neue Nutzungsart keine Beeinträchtigungen erkennbar sind, die Auswirkungen auf die einzelnen zu

betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würde.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich allerdings einige Belange ergeben, die im Folgenden behandelt werden.

5.1 Schallschutz

Das Gebiet des B-Planes 240 ist durch Verkehrslärm ausgehend vom Bremer Damm (Verkehrsstärken um 40.000 Kfz/24h) belastet. Die resultierenden Lärmpegel aus dem Straßenverkehr betragen etwa 60 bis 62 dB(A) am Tag und 52 bis 54 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen für ein WA-Gebiet bei 55/45 dB(A) Tag/Nacht und werden somit überschritten. Da die Bebauung bereits vorhanden ist und somit keine Möglichkeiten zur optimalen Ausrichtung der Gebäude bzw. zur Grundrissgestaltung gegeben sind, verbleibt die Festsetzung passiven Schallschutzes. Aus dem Tagespegel ergeben sich für die Aufenthaltsräume Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Nach DIN 4109 wird der Lärmpegelbereich III erreicht. Für Aufenthaltsräume wären somit Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen. Zum Schutz der Nachtruhe ist der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder alternativer fensterunabhängiger Belüftungssysteme für Schlafräume, die nicht auf einer lärmabgewandten Seite angeordnet sind, vorzusehen.

5.2 Altlasten / Verdachtsflächen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der industriell und gewerblich genutzt wurde. Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die auf eine gewerbliche Nutzung zurückgeht. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem größeren flächenhaften Auffüllungsbereich. Die Auffüllungen wurden zum Schutz der Wohnbebauung bei Überschwemmungen eingebracht. Da auf dem Gelände Verunreinigungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden können, erfolgte im Hinblick auf künftige sensible Nutzungen, z. B. Obst- und Gemüseanbau oder eine Nutzung als Kleinkinderspielplatz, eine vorsorgende Untersuchung auf Altlasten. Die Untersuchungen ergaben keine Prüfwertüberschreitungen für die oben genannten Nutzungen.

In der Bodentiefe von 0,35 m bis 0,60 m wurden Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt. Eine zwingende Sanierung des Bodenbereiches zwischen 0,35 m bis 0,60 m Tiefe ist auch vor dem Hintergrund der geplanten Wohnnutzung nicht notwendig. Die Empfehlung zur Entsorgung bezieht sich auf Bereiche, die für die zukünftige Nutzung umgestaltet werden und in denen aus planerischen Gründen eine Bodenentnahme durchgeführt werden soll. Zukünftige Bodenbewegungen auf den Grundstücken Salzmannstraße 5 und 6 sollten gutachterlich begleitet werden.

Durch die Zentrale Polizeidirektion, Kampfmittelbeseitigung, wurde anhand von Luftbildern festgestellt, dass von einer Bombardierung des Plangebiets auszugehen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass noch Bombenblindgänger auf der Fläche vorhanden sein können. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenereforchungsmaßnahmen empfohlen.

6. Kosten für die Stadt

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240 entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung des Entwurfes wurde zum
Satzungsbeschluss in den Abschnitten 3 und
5.2 ergänzt.
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
März 2009

(Heesch)

Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung der Satzung am . .
zugestimmt.

61.12 / 04.03.2009