Anlage 2 zur Drucksache Nr. ..... /2020

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

Festsetzung einer Baufläche für eine Wohn- und Gemeinschaftsanlage mit differenzierten wohnbezogenen Nutzungen

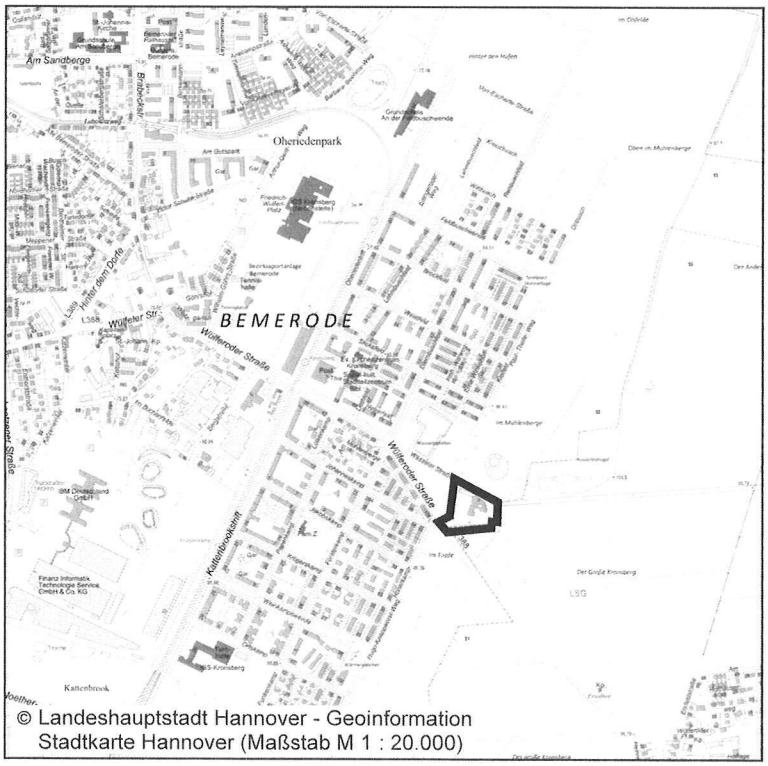
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1889 - Kronsberger Höfe -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stadtteil: Bemerode

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Wasseler Straße 1 (Flurstücke 5/2, 5/4, 6/5 und 6/7 der Flur 2 in der Gemarkung Bemerode).



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

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Allgemeine Grünfläche dar, teilweise überlagert mit Fläche für Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft. Im Südwesten grenzt jenseits der Wülferoder Straße Wohnbaufläche an. Auch nördlich des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar. Durch die Nachbarschaft zur Wohnbaufläche und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bereits der ehemalige Hotelbetrieb (als wohnähnliche Nutzung) innerhalb eines Sondergebiets "Hotel" Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1552 ist und somit als mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar eingestuft wurde, kann das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan als erfüllt angesehen werden.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Auf dem Gelände, das noch Eigentum der Stadt Hannover ist, befinden sich zur Zeit die Gebäude des ehemaligen Hotels Kronsberger Hof. Die Stadt Hannover hat das Grundstück vor einigen Jahren erworben, um das leerstehende Hotel als Flüchtlingsunterkunft zu nutzen. Es wurden dort zeitweise alleinreisende minderjährige Flüchtlinge betreut.

Die Stadt beabsichtigt jetzt den Verkauf der Liegenschaft. Die Weitergabe des Grundstücks wurde von der Stadt an den Nachweis eines Konzeptes gebunden, das auf den herausgehobenen Standort hinsichtlich der Nutzungen, der Funktionalität und der Gestaltung in besonderer Weise eingeht.

Unter verschiedenen Angeboten hat das Nutzungskonzept der "Planungsgemeinschaft Wohn- und Lebensprojekt Kronsberger Höfe GbR" den Vorzug erhalten. Vor dem Verkauf des Grundstücks wird die Stadt die aufstehenden Gebäude abreißen.

Die "Planungsgemeinschaft Wohn- und Lebensprojekt Kronsberger Höfe GbR" verfolgt das Ziel, auf dem Grundstück ein soziales Wohn- und Lebensprojekt für Menschen unterschiedlicher Herkunft, Kultur, Religion, Alter, sozialer, gesundheitlicher oder wirtschaftlicher Situation umzusetzen. Es entsteht eine Gebäudegruppe, die Raum für folgende Nutzungen gibt:

- Mehrgenerationenhaus (offener Treff) mit Café, Veranstaltungsraum, Weinstube,
- Wohngruppen für Senior*innen (mit Betreuungsangebot), Student*innen und alleinlebenden Frauen,
- Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe, überwiegend barrierefrei,
- Kindertagesbetreuung mit je einer Kita-Gruppe und Krippen-Gruppe sowie einer ausgelagerten Waldkindergartengruppe am Fuß des Kronsbergs, als Einrichtung für die Stadtteile Bemerode und Wülferode,
- Gästewohnungen,
- Gemeinschaftsräume.

Das Projekt wird von dem Gedanken geleitet, Menschen unterschiedlichen Alters, sozialer oder kultureller Herkunft, mit oder ohne Handicap ein gesichertes Zuhause mit der Möglichkeit der Teilhabe an einer innovativen gemeinschaftlichen Wohnform zu bieten. Es wird ein Anteil von mindestens 30% öffentlich gefördertem Wohnungsbau vorgesehen.

In der beschriebenen Art widerspricht das Vorhaben dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1552, der an dieser Stelle ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" ausweist. Es ist daher erforderlich, diese Ausweisung zu ändern. Dies soll durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen, weil dieser das Vorhaben mittels eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in konkreter Weise verbindlich festsetzt. Die Umsetzung des Vorhabens in einem vorgegebenen Zeitrahmen wird durch einen Durchführungsvertrag sicherstellt.

Vorhabenplanung

Das beschriebene Projekt soll in einem speziell dafür konzipierten Gebäudekomplex umgesetzt werden (siehe Anlage 6). Dieser besteht aus einem U-förmigen Gebäudeteil (Bauteil B) und einem vorgelagerten Gebäuderiegel (Bauteil A), so dass ein geschützter Innenbereich für gemeinschaftliche Nutzungen entsteht. Für die Umsetzung des Raumprogramms ist für die Bauteile A und B eine Zweigeschossigkeit erforderlich. Entsprechend der NBauO sind damit zwei Vollgeschosse und ein zu 2/3 ausgebautes Dachgeschoss bzw. oberstes Geschoss möglich.

Das altengerechte Wohnen wird vorwiegend im Erdgeschoss des vorgelagerten Gebäuderiegels (Bauteil A) eingerichtet. Alle Wohnungen dieser Wohngruppe werden rollstuhlgerecht ausgestattet und sind auch für nicht betagte Behinderte nutzbar. Darüber befinden sich Wohngruppen mit Wohnungen für alleinlebende Frauen und Studentenwohnungen.

Das U-förmige Bauteil B beherbergt eine KiTa und Wohnungen für die Mitglieder der Projektgemeinschaft. Die Kita wird im Erdgeschoss des Südflügels eingerichtet. Das notwendige separierte Außengelände für die KiTa schließt südlich an. Im Nord- und im Ostflügel entstehen Wohnungen, ebenso in den Obergeschossen des Südflügels.

Nördlich des Bauteils A befindet sich als eingeschossiges Gebäude das Mehrgenerationenhaus (Bauteil C), in dem ein Café, eine Weinstube und ein großer Multifunktionsraum angeordnet werden.

Eine der Entwurfsvorgaben für die Gebäudeplanung war die Gestaltung des Gebäudekomplexes als einheitlich erscheinendes Bauwerk, das sich von allen Seiten als integrierender und gleichberechtigter Raumkörper für eine Vielzahl von gesellschaftlichen Nutzungen präsentiert. Damit soll auf den herausgehobenen Standort reagiert werden, der, obwohl in Nachbarschaft zu einer dichten städtischen Wohnbebauung gelegen, durch seine abgesetzte Lage auf einer landschaftlichen Erhebung eine solitäre Wirkung entfaltet, an die in städtebaulicher Hinsicht besondere Anforderungen gestellt werden. Es ist einerseits eine hohe Sichtbarkeit und Erkennbarkeit gegeben, andererseits bildet das Bauwerk einen sozialen und siedlungsstrukturellen Verknüpfungspunkt mit dem Stadtteil. Damit wird zukünftig auch ein Identifikationswert im Stadtteil gegeben sein.

Erschließung und Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Es ist an die Leitungsnetze für Strom, Wasser und Abwasser sowie Telekommunikation angeschlossen.

Die Verkehrsanbindung erfolgt mit KFZ über die Grundstückszufahrt von der Wülferoder Straße. Die Zufahrt ist ausgebaut und kann mit 5 m Breite den zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehr aufnehmen.

In unmittelbarer Nähe zur Grundstückszufahrt befindet sich die Bushaltestelle Johanneskamp der Linie 330 der Üstra, die den Bemeroder Rathausplatz mit dem Wülferoder Platz in Wülferode bzw. der Ortschaft Lühnde als Endpunkt verbindet. Mit dieser Linie erreicht man stadteinwärts nach einer Haltestelle eine Umsteigemöglichkeit in die Stadtbahnlinien 6 und 16. Der Bus verkehrt derzeit in beide Richtungen tagsüber halbstündlich, ab 16.30 Uhr stündlich.

Nördlich des Plangebiets führt eine Fuß- und Radwegeverbindung über die Wasseler Straße, über die nach Westen der Stadtteil Bemerode und in die andere Richtung der Mittellandkanal zu erreichen sind.

Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft eine überörtliche Radwegeverbindung, die nach Süden Richtung Laatzen und im Norden Richtung Mittellandkanal führt.

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet weist neben den oben genannten Gebäuden einen nennenswerten Baumbestand auf. Für den Abriss der Altgebäude und die Neubauten muss punktuell vorhandener Baum- und Grünbewuchs entfernt werden. Es ist anzustreben, die Vegetation an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze weitgehend zu erhalten, da somit eine wirksame Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet wird. Eine Untersuchung von Flora und Fauna ist in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün zu erstellen.

Trotz schon vorhandener Bodenversiegelung durch die Bestandgebäude und Parkplatzanlagen werden zukünftig voraussichtlich zusätzliche Flächen versiegelt.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern oder zurückzuhalten und geregelt entweder der nächsten Vorflut oder dem nordwestlich gelegenen städtischen Rückhaltebecken zuzuleiten. Der Bedarf an entsprechenden Rückhaltevorrichtungen (Regenrückhaltebecken oder Stauraumkanal) ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Weitere Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Vorhaben sind zum derzeitigen Verfahrensstand nicht wahrnehmbar.

Schallbedingte Auswirkungen auf die geplante Bebauung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar. Die schalltechnische Situation ist im weiteren Verfahren zu ermitteln

Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1889 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Er ersetzt den Bebauungsplan Nr. 1552 in dem Teilbereich, in dem sein Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 1889 überdeckt und dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Da die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen für dieses Verfahren erfüllt sind, wird die Planaufstellung in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt:

- Mit einer Grundfläche aller Hauptnutzungen von ca. 2.700 m² wird der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten.
- Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Aufgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan wird aus der Textsatzung sowie einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bestehen. Ergänzend ist eine Begründung anzufertigen. In Textsatzung und VEP werden die Rahmenbedingungen für das Vorhaben verbindlich festgesetzt.

Darüber hinaus wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hannover ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser verpflichtet die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens nach den Vorgaben des VEP und innerhalb einer bestimmten Frist.

Kosten

Die Planungskosten trägt die "Planungsgemeinschaft Wohn- und Lebensprojekt Kronsberger Höfe GbR". Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Übernahme der durch das Vorhaben verursachten Kosten durch die Vorhabenträgerin geregelt wird.

Aufgestellt von

Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1, 30625 Hannover
Hannover, 26.05.2020

P. Hupp

(P. Hupp)

für den Fachbereich
Planen und Stadtentwicklung

(i.V. Malkus- Wittenberg
Fachbereichsleitung)