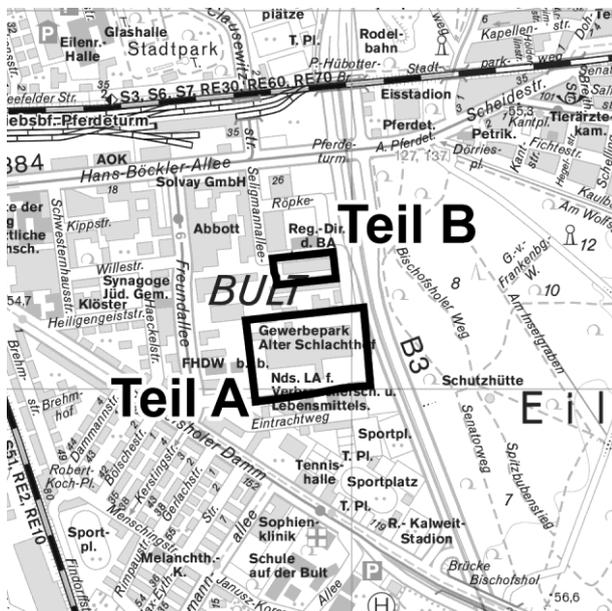


## Bebauungsplan Nr. 1073, 1. textl. Änderung „Röpkestraße / Seligmannallee“ Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

### Begründung



**Planung:** Süd

**Stadtteil:** Bult

**Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1073, 1. Änderung setzt sich aus den Teilen A und B zusammen.

Beide Teile liegen westlich des Messe-schnellwegs, nördlich des Eintrachtwegs, östlich der Freudentalallee und südlich der Röpkestraße.

Teil A umfasst das Grundstück Röpkestraße 12 (Flurstück 48/103 der Flur 16, Gemarkung Hannover).

Teil B umfasst das Grundstück Seligmannallee 3, bestehend aus den Flurstücken 48/15, 48/19, 48/57 und 48/126 der Flur 16, Gemarkung Hannover).

### Inhaltsverzeichnis:

	<b>Seite</b>
1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Verfahren	2
3. Städtebauliche Situation und Ziele der Bebauungsplanänderung	3
4. Verkehr, Ver – und Entsorgung	4
5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	4
5.1 Natur und Landschaft / Artenschutz	4
5.2 Klimawandelanpassung	4
5.3 Schallimmissionen	5
5.4 Boden: Altlasten und Kampfmittel	5
6. Kosten	5

## 1. Zweck des Bebauungsplanes

Das ehemalige Schlachthofgelände und im Umfeld vorhandenen Flächen (Teil A + B) im Stadtteil Bult befinden sich seit Jahrzehnten in einem Strukturwandel. Besonders gekennzeichnet ist dieser Strukturwandel durch eine stetige räumliche Verkleinerung und den Rückgang des Schlachtbetriebes. Im Jahr 2017 schließlich wurde der Betrieb des Schlachthofes nach 138 Jahren ganz eingestellt. Das zentrale, in städtischem Eigentum befindliche Schlachthofareal wird seit der Insolvenz der Fleischversorgung Hannover (FVH) Ende der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts zunächst durch den Insolvenzverwalter betrieben und ist seit 2012 an den „Gewerbepark Alter Schlachthof GmbH“ vermietet. 2019 wurde ein Erbbaurecht an das städtische Tochterunternehmen hanova Gewerbe GmbH übertragen.

Für das heutige Areal des Schlachthofes und die angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen gilt der Bebauungsplan Nr. 1073 aus dem Jahr 1983. Er setzt für das Plangebiet „Industriegebiet“ (GI) fest. Im § 1 der textlichen Festsetzungen ist geregelt, dass „im Industriegebiet nur Betriebe der Tierverarbeitung, z.B. ein öffentlicher Schlachthof- und Viehhof mit Fleischgroßmarkt, Häuteverwertung und Fettschmelze zulässig sind. Eine Tierkörperbeseitigungsanlage ist nicht zulässig.“ Diese Festsetzung ist nicht mehr erforderlich und steht einer gewerblichen Entwicklung des Gebietes entgegen. Eine Änderung des Planungsrechtes ist erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für eine zukunftsfähige Nutzungsstruktur des Areals zu schaffen. Dies soll in einem ersten Schritt durch eine textliche Bebauungsplanänderung erfolgen, um die obsoleete Festsetzung des § 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1073 aufzuheben. In einem weiteren Schritt soll eine Bebauungsplanänderung im Vollverfahren durchgeführt werden, um die Gebietsart und Maß der existierenden und geplanten Bebauung, die Erschließung und ökologische Maßnahmen für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung zu sichern.

Dieser erste Schritt einer nur textlichen Änderung soll vorab erfolgen, damit das Ziel, verschiedene gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, kurzfristig erreicht werden kann. Die hanova Gewerbe GmbH plant als städtisches Tochterunternehmen kurzfristige Investitionen und langfristig das Gebiet weiterzuentwickeln. Um hierfür zeitnah das Planungsrecht zu schaffen, wird die erste textliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 1073 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt und erst im Anschluss sollen dann die weiteren Änderungen in einem Vollverfahren erfolgen.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet - Teil A und Teil B - „Gewerbliche Baufläche“ dar. Im Umfeld des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan angrenzend im Osten und im weiteren Umfeld im Norden Hauptverkehrsstraße, nördlich und südwestlich gemischte Baufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 2. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1073 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind:

- Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Das Plangebiet umfasst das Gelände des ehemaligen Schlachthofes und ein gewerblich genutztes Grundstück an der Röpkestraße. Ziel der textlichen Festsetzung ist eine „abwehrende“ Funktion, um eine Tierkörperbeseitigungsanlage als Nutzung auszuschließen, die über die ehemalige Nutzung als Schlachthof und andere gewerbliche Nutzungen hinausgingen.

Diese, auf eine sehr konkrete Nutzung fixierte Festsetzung, ist inzwischen funktionslos und berührt nicht die Grundzüge der Planung im Sinne einer gewerblichen Nutzung in dem Gebiet.

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 nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet,

- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- mit der Planung werden die Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes beachtet.

Da lediglich eine textliche Festsetzung aufgehoben werden soll, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes ausschließlich in Textform.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB wegen des geringen Regelungsgehalts verzichtet werden.

### **3. Städtebauliche Situation und Ziele der Bebauungsplanänderung**

Der „Central-Schlacht- und Vieh-Hof“ nahm seinen Betrieb 1881 auf dem Areal südlich der Pferdeturnkreuzung im Stadtteil Bult auf, nachdem 1879 der Beschluss zum Bau eines zentralen Schlachthauses gefasst wurde. Das ursprüngliche Betriebsgelände reichte bis an die heutige Freundallee und im Norden bis an die Seligmannallee und die Röpkestraße.

Entlang der Freundallee hat sich in den vergangenen Jahrzehnten auf aufgegebenen Schlachthofflächen ein Bürostandort entwickelt. Im nördlichen Abschnitt wurden große Areale durch die ehemalige Kali Chemie und heutige Abbott/Solvay GmbH aufgekauft und nachgenutzt. Auf dem Firmengelände befindet sich auch das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Pförtnerhaus im historischen Eingangs- und Zufahrtbereich an der Seligmannallee.

Im nördlichen Bereich direkt an dem Kreuzungsbereich Seligmannallee/Röpkestraße befindet sich das Grundstück Seligmannallee 3 mit einer bis zu dreigeschossigen Bebauung, für das eine Nutzungsänderung geplant ist. Nördlich angrenzend sind überwiegend Büronutzungen vorhanden. U.a befindet sich in direkter Nachbarschaft die Conti-Zentrale im Bau.

Das heutige, ca. 54.960 m<sup>2</sup> große Schlachthofgelände umfasst das Plangebiet Teil A. Die Bebauung ist durch einen großen monolithischen Hallenkomplex aus den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts geprägt, der viele (ca. 70) unterschiedliche gewerbliche Betriebe z.B. aus den Bereichen Handwerk, Handel und Dienstleistung sowie einige kulturelle Einrichtungen im „Gewerbepark Alter Schlachthof“ beherbergt. Das Areal des ehemaligen Schlachthofes wird im Norden über die Röpkestraße erschlossen.

Der Teil B des Geltungsbereiches umfasst das Grundstück Seligmannallee 3 an der Röpkestraße. Lange Zeit waren dort lediglich fleischverarbeitende Betriebe und dazugehörige Verwaltungs- und Lagerflächen angesiedelt. Mittlerweile wurde die Nutzungsstruktur um einen Cateringbetrieb und Lagerflächen für Gastronomiebedarf erweitert. Bei den drei Fleischbetrieben handelt es sich um Zerlegungsbetriebe. Da weitere Nutzungsmöglichkeiten heute nicht zulässig sind, soll auch hier das Spektrum gewerblicher Nutzungen vergrößert werden.

Zwischen dem Teil A + B liegen Flächen eines u.a. Chemieunternehmens. Da § 1 der textlichen Festsetzungen für diesen Bereich nicht gilt, ist eine Änderung des Planungsrechtes für diese Flächen nicht erforderlich. Städtebauliches Ziel für Teil A ist der Erhalt, die Standortsicherung und die Fortführung der über Jahre entstandenen, vielfältigen gewerblichen Nutzungsstruktur. Darüber hinaus sollen Möglichkeiten zur Weiterentwicklung bisher untergenutzter Bereiche geschaffen werden, um die Attraktivität des Gewerbeparks zu erhöhen.

Auch für Teil B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen werden.

Für beide Teile des Plangebietes ist der § 1 der textlichen Festsetzungen nicht mehr erforderlich. Eine sinnvolle gewerbliche Weiterentwicklung wird durch diese Festsetzungen blockiert. Die bisherige textliche Festsetzung des § 1 ist funktionslos geworden ist und soll mit der B-Planänderung entfallen.

#### **4. Verkehr, Ver – und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt an der Röpkestraße und ist über die Seligmannallee und Hans-Böckler-Allee und an das überörtliche Verkehrsnetz durch den Messeschnellweg (B3) angebunden. Fußläufig ist das Gelände auch im Südwesten von der Freundallee zu erreichen. Dies gilt auch für den Radverkehr.

An der Hans-Böckler-Allee liegen die Stadtbahnlinie 4, 5 und 11 und an der Freundallee die Linie 6 (Haltestelle Freundallee) und im Süden an der Straße Bischofsholer Damm (Haltestelle Kerstingstraße).

Durch die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen ist das Plangebiet an das bestehende Leitungsnetz angebunden.

#### **5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit**

Wie in Abschnitt 2 näher beschrieben, findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. Das beinhaltet gemäß § 13 Abs. 3 BauGB den Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

##### **5.1 Natur und Landschaft / Artenschutz**

Bei dem Plangebiet mit den Teilen A und B handelt es sich derzeit um bebaute und annähernd vollflächig versiegelte Grundstücke. Wegen ihrer Lage und des hohen Versiegelungsgrades hat die Planfläche insgesamt nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna. Ein Vorkommen seltener oder geschützter Arten ist nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der bereits heute bestehenden Baurechte gemäß Bebauungsplan Nr. 1073 wird durch die Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Unabhängig von dieser planungsrechtlichen Einschätzung sind bei der Durchführung des Vorhabens die Belange von Natur und Landschaft bei der Abwägung zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild besteht insbesondere im Hinblick auf den Baumbestand. Der vorhandene Gehölzbestand bietet Vögeln Rast-, Brut- und Nahrungsmöglichkeiten. Die Gehölze dienen auch der Staubfilterung und tragen zu einem kleinklimatischen Ausgleich bei. Hier sind die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Für die Weiterentwicklung des Plangebietes ist eine bessere Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes gegenüber dem Status quo anzustreben. Dies kann z.B. durch Fassaden- und Dachbegrünungen, Pflanzungen von Einzelbäumen z.B. im Zusammenhang mit Stellplätzen sowie mit der Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erreicht werden. Diese Zielsetzungen sollen Bestandteil der noch ausstehenden Bebauungsplanänderung im Vollverfahren werden.

##### **5.2 Klimawandelanpassung**

Gemäß der fachbereichsübergreifend erarbeiteten und stadtweit abgestimmten „Anpassungsstrategie zum Klimawandel für die Landeshauptstadt Hannover“ (Drucksache Nr. 0933/2012) strebt die Stadt unter anderem eine klimaangepasste Stadtplanung und klimaangepasstes Bauen an. Nach der Fachkarte Klimaanpassung ist das Plangebiet eine Fläche mit ungünstiger bioklimatischer Situation während sommerlicher Hitzeperioden, für die aufgrund der hohen Versiegelung auch eine mäßige Zunahme der sommerlichen Hitzebelastung bis 2050 zu erwarten ist. Es wird empfohlen, bei der Weiterentwicklung des Plangebietes Klimaanpassungsmaßnahmen wie Entsiegelungen und Begrünungen (schattenspendende Bäume), Dach- und Fassadenbegrünungen und Möglichkeiten für

den Regenwasserrückhalt vorzusehen. Dies soll im Rahmen der noch geplanten Bebauungsplanänderung im Vollverfahren berücksichtigt werden.

### **5.3 Schallimmissionen**

Das Plangebiet wird beeinflusst durch die Emissionen des im Osten verlaufenden Südschnellweges. Bei den Immissionen im Teil A reicht der Schallpegel am Tag und in der Nacht im Westen von >50-55 dB (A) und im östlichen Randbereich > 75 dB (A). In Teil B im Osten reicht der Schallpegel tags und nachts bis > 60-65 dB (A). Über vom Plangebiet ausgehende Emissionen liegen bisher keine Informationen vor.

### **5.4 Boden: Altlasten und Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich und im näheren Umfeld sind diverse Verdachtsflächen (AS) gekennzeichnet. So wurde zum Beispiel auf der südlichen Teilfläche A seit den 1970er Jahren bis 2017 ein Vieh- und Schlachthof betrieben. Auf der Teilfläche B war bis 1990 ein Betrieb für Verwertung von Fleischereinebenenprodukten ansässig. Auf den genannten Grundstücken wurden möglicherweise umweltrelevante Produktionsmittel verwendet.

Auf dem Grundstück eines ehemaligen Motorenprüfstandes (nördlich angrenzend zur Teilfläche A) kam es durch eine defekte Kraftstoffleitung zu einem Schadensfall mit Untergrundverunreinigung. Die BTEX-Kontamination wurde mithilfe von Grundwasserpumpmaßnahmen saniert. Im August 1995 wurde die Sanierung mit einer Restkontamination im Grundwasser abgeschlossen. Zudem wurden in diesem Bereich Grundwasserverunreinigungen durch chlorierte Kohlenwasserstoffe festgestellt, deren Herkunft und Schadensschwerpunkt nicht eindeutig zu ermitteln war. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um einen älteren Schadensfall handelt. Aufgrund der Nutzungsart der Fläche und dem Konzentrationsniveau wurde kein Handlungsbedarf gesehen. Im Zuge des Baus einer Gleichrichterstation (westl. der Teilfläche A und B) wurden Boden- und Bodenluftuntersuchungen in diesem Bereich durchgeführt. Es wurden erhöhte Zink-Gehalte sowie geringe Gehalte an PAK, BTEX und LHKW festgestellt. Eine Sanierung in diesem Bereich war nicht erforderlich, es wurden lediglich Auflagen für den Bodenaushub formuliert (1996).

Einige Teile des Geltungsbereiches umfassen Flächen mit trümmerschuttartigen/künstlichen Auffüllungen. Bei früheren Bohrungen wurden bspw. bis zu 1,10 m mächtige Auffüllungen angetroffen. Derartige Auffüllungen zeichnen sich vor allem durch Beimengungen an Schlacken und Ziegeln aus. Sie sind häufig mit Schwermetallen und/oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Es ist mit mehreren Metern mächtigen künstlichen Auffüllungen zu rechnen.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine fast vollständige Versiegelung vorliegt, ein direkter Kontakt zum Boden ausgeschlossen werden kann (eine Entsiegelung ist nicht geplant; Bestandteil der Planung ist sogar eine Verdichtung der Überbauung) und tatsächlich keine größeren Bodeneingriffe vorgesehen sind, sind keine Untersuchungen erforderlich.

Aufgrund der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich noch Bombenblindgänger auf dem Grundstück befinden. Durch die im Grundstück vorhandenen Auffüllungen sowie die massive Versiegelung des gesamten Geländes ist eine flächenhafte Negativsondierung nicht möglich. Über Teil B liegen keine Informationen zu Altlasten und Kampfmitteln vor. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der HQ 100- und HQ 200-Überschwemmungsgebiete.

## **6. Kosten**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1073 entstehen der Landeshauptstadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfs aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
August 2021

Der Rat der Landeshauptstadt  
Hannover hat dem Entwurf der  
Begründung am \_\_\_\_\_  
zugestimmt.

i.V. Malkus-Wittenberg  
(Fachbereichsleitung)

61.12/ .2021