

Begründung

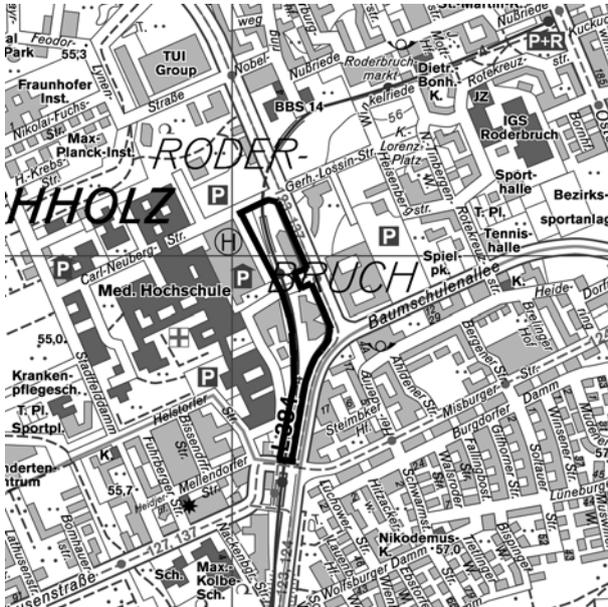
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 1773 - Karl-Wiechert-Allee / Baumschulenallee -

Stadtteil: Groß-Buchholz

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst die Fläche zwischen Carl-Neuberg-Straße, Karl-Wiechert-Allee, Baumschulenallee sowie der Ostgrenze der Medizinischen Hochschule Hannover.



1. Zweck des Bebauungsplans

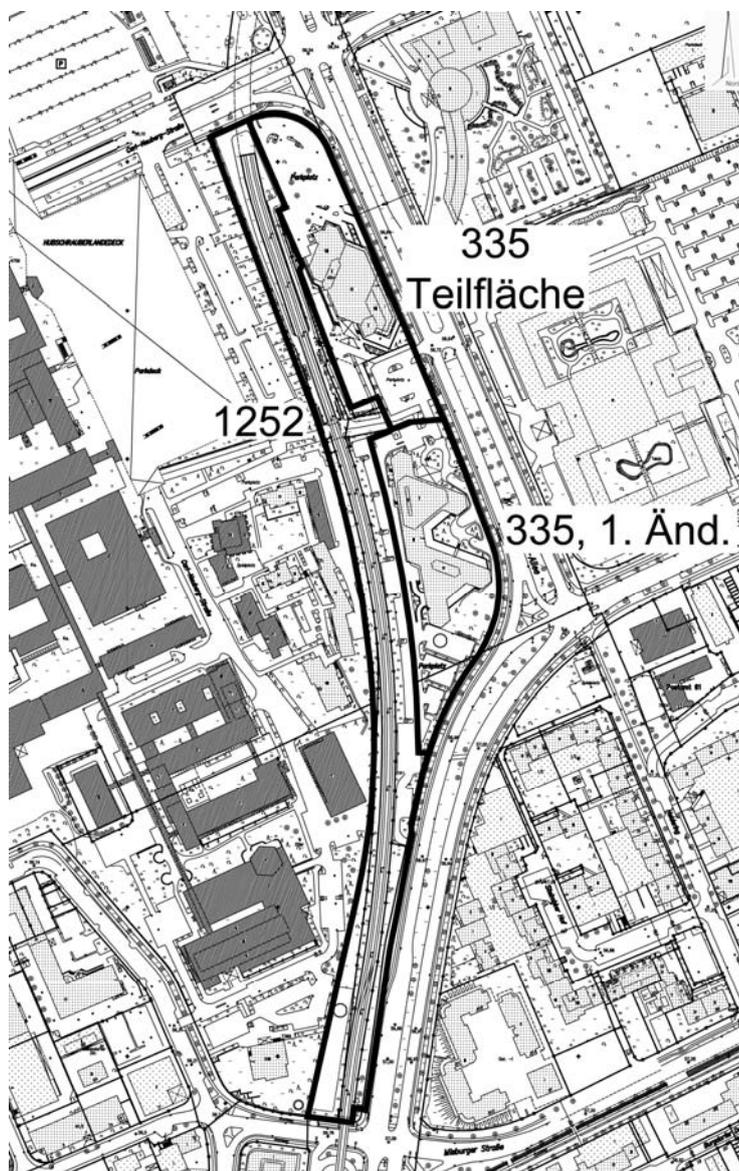
Das Plangebiet wird durch die westlich angrenzende Medizinische Hochschule Hannover (MHH) und großflächige Büro Nutzungen an der Karl-Wiechert-Allee geprägt. Durch das Plangebiet verläuft eine Stadtbahntrasse. Die beiden hier vorhandenen Bürogebäude sind inzwischen in die Jahre gekommen, teilweise ist Leerstand zu beobachten. Daher besteht das Risiko, dass bei Umbau planungsrechtlich zulässige aber städtebaulich nicht wünschenswerte Nutzungen angesiedelt werden. Dabei handelt es sich insbesondere um Einzelhandel und Vergnügungstätten, die in den Kerngebieten der rechtsverbindlichen Bebauungspläne allgemein zulässig sind.

Um den Kaufkraftabfluss aus den zentralen Versorgungsbereichen einzuschränken, sollen mit dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover die zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt beziehungsweise in den Stadtteilzentren gestärkt werden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird einerseits das Ziel verfolgt, bestehende zentrale Versorgungsbereiche auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung zu erhalten und zu entwickeln und andererseits die vorhandenen auch bisher zulässigen Nutzungen wie beispielsweise Büros und Einrichtungen im Umfeld der Medizinischen Hochschule Hannover (MHH) weiterhin planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln.

Aus dem Bereich zwischen dem Bürostandort an der Karl-Wiechert-Allee und der MHH im Westen des Plangebietes sollen störende Nutzungen ferngehalten werden. Mit der geplanten Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes werden die städtebaulich gewünschten Nutzungen beiderseits der Karl-Wiechert-Allee miteinander verknüpft.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet östlich der Stadtbahntrasse „gemischte Baufläche“ sowie im südlichen Teil „allgemeine Grünfläche“ und westlich der Stadtbahn „Sondergebiet

Medizinische Hochschule“ dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Anpassung ist nicht erforderlich. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Marktbereiche. Im Westen ist der Marktbereich Kleefeld nördlich des Kantplatzes im Kreuzungsbereich von Scheidestraße und Kirchröder Straße dargestellt, nordöstlich liegt der nächste Marktbereich am Roderbruchmarkt östlich der Karl-Wiechert-Allee.



Mit dem Bebauungsplanes 1773 werden die Geltungsbereiche von drei Bebauungsplänen zusammengefasst. Es handelt sich um einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 335 von 1969, den Bebauungsplan Nr. 335, 1. Änderung von 1979 sowie den Bebauungsplan Nr. 1252 von 1986. Der B-Plan 1773 übernimmt die Festsetzungen der Vorgängerpläne. Lediglich die Festsetzungen zur Art der Nutzung werden mit diesem Bebauungsplanverfahren geändert.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Sondergebiete

Das Plangebiet liegt inmitten der gewerblich geprägten Westhälfte des Roderbruchs. Keimzelle dieser Ansiedlung ist die 1965 entstandene Medizinische Hochschule Hannover, an die angelagert in den folgenden Jahrzehnten beiderseits der Karl-Wiechert-Allee zahlreiche Bürokomplexe für private medizinische Einrichtungen, aber auch für Versicherungen und den Reisekonzern TUI entstanden. Im Gebiet befinden sich zwei große Bürogebäude. Im nördlichen bis zu neungeschossigen Komplex befinden sich insbesondere Büroräume einer Versicherung bzw. kleinere Einheiten mit Firmen aus der Medizinbranche. Südlich befindet sich ein drei- bis fünfgeschossiges Gebäude mit ähnlichen Nutzungen. In beiden Gebäuden sind immer wieder Leerstände zu beobachten.

Es ist das städtebauliche Ziel der Landeshauptstadt Hannover die vorgenannten Nutzungen an diesem dafür gut geeigneten Standort weiterhin zu erhalten und auszubauen. In den vorhandenen Gebäuden können neben Büroflächen mittlerer Größe auch kleinere Einheiten für Unternehmensneugründungen aus der Gesundheitsbranche angeboten werden, für die die räumliche Nähe zu Medizinischen Hochschule sehr wichtig ist. Weitere bisher im Kerngebiet zulässige Nutzungen, die sich untereinander oder gegenseitig störend auswirken könnten, sind nicht vorhanden und auch nicht erwünscht. In der Vergangenheit hat sich auch gezeigt, dass an diesem Standort keine Nachfrage nach dem umfänglichen kerngebietstypischen Nutzungsspektrum bestanden hat. Insofern deckt sich die vorhandene Nutzungsmischung mit dem städtebaulichen Ziel der Landeshauptstadt Hannover zur Sicherung und Arrondierung des bestehenden Büro- und Institutsstandortes.

Diese städtebaulich erwünschten Nutzungen lassen sich nicht in eine klassische Kategorie der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung eindeutig einordnen, weil beispielsweise bei der bisherigen Kerngebiets-Festsetzung Einzelhandel allgemein zulässig wäre. Die geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung konkretisieren die städtebaulichen Ziele und minimieren Störungen.

Mit der Festsetzung von sonstigen Sondergebieten mit den besonderen Zweckbestimmungen „Büro und Verwaltung sowie Wissenschaft und Forschung“ können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die richtige Nutzungsmischung an diesem Standort passgenau geschaffen werden.

Einzelhandel

Die Landeshauptstadt Hannover verfolgt die Zielsetzung die Einzelhandelshandelsentwicklung in der Stadt in städtebaulich sinnvolle Bahnen zu lenken. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover wurde 2011 mit Ratsbeschluss verabschiedet. Kernaussage des Konzeptes ist die Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in den zentralen Einkaufsstandorten in der City und den Stadtteilen.

Zur Steuerung des Einzelhandels und zum Schutz der gewachsenen Einkaufsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche soll im Bebauungsplan Nr. 1773 Einzelhandel nicht in das zulässige Nutzungsspektrum des Sondergebietes aufgenommen werden. Dieser Ausschluss ist Ergebnis einer sachgerechten Abwägung von Interessen, nämlich einerseits der Möglichkeiten der Nutzung der Grundstücke im Plangebiet, andererseits des Zentrumschutzes und der Sicherung der bestehenden verbrauchernahen und fußläufig möglichen Versorgung der Bevölkerung.

Durch den Einzelhandelsausschluss wird insbesondere erreicht, dass das Angebot an geeigneten Flächen in diesem Bereich vorrangig der einheitlichen Nutzung als Bürostandort an der Karl-Wiechert-Allee und Institutszwecken in unmittelbarer Nähe zur MHH vorbehalten bleibt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert von den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 335, 335 1. Änderung und 1252 übernommen. Für den Bebauungsplan Nr. 1773 gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

An dem städtebaulichen Ziel einer einheitlichen Bauflucht entlang der Karl-Wiechert-Allee wird weiterhin festgehalten, deshalb werden die Baugrenzen auch in den neuen Bebauungsplan übernommen. Vorhandene Bauteile, die die Baugrenzen überschreiten, genießen Bestandschutz.

Verkehr

Durch das Plangebiet verläuft die Trasse der Stadtbahnlinie 4. Mit der Haltestelle „Medizinische Hochschule“ sind die Büros in den beiden vorhandenen Gebäuden hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz ist über die Hauptverkehrsstraßen Karl-Wiechert-Allee und Baumschulenallee (L 384) ebenfalls als sehr günstig anzusehen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1252 festgesetzten Flächen für den Stadtbahnverkehr haben weiterhin Bestand. Durch den Umbau der südlich an das Plangebiet angrenzenden Umsteigeanlage Misburger Straße hat sich die Lage der Stadtbahngleise leicht verändert. Diese Veränderungen sind im Bebauungsplan redaktionell angepasst worden. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind bereits jetzt als solche festgesetzt.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplan beträgt ca. 11.800 m² und unterschreitet damit eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer 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 Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen. Das Weglassen einzelner Verfahrensschritte ist nicht vorgesehen.

4. Umweltschutz

Mit diesem Planverfahren werden keine Baumaßnahmen ausgelöst, die sich negativ auf den Naturhaushalt auswirken, so dass auch kein Kompensationsbedarf ausgelöst wird. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt.

5. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1773 entstehen der Stadt keine Kosten.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Mai 2013

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 08.05.2013