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

Festsetzung eines Sondergebietes für Büro und Verwaltung, Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen

Bebauungsplan Nr. 672, 3. Änderung, westlich Röpkestraße
Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stadtteil: Bult

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Hannover, Flur 16, Flurstück 48/17 und wird umgrenzt im Norden, Osten und Süden durch die Röpkestraße, im Westen durch die Ostgrenze des Grundstücks Seligmannallee 4

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche dar.

Die geplanten Festsetzungen als Sondergebiet für Büro und Verwaltung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 672 aus dem Jahr 1979. Dieser setzt hier Kerngebiet fest. Einzelhandel ist ohne Flächenbegrenzung zulässig. Am 27.01.2000 hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 672 (der damals auch den Geltungsbereich dieser 3. Änderung einschloss) mit dem Ziel gefasst, hier Einzelhandel auszuschließen. Am 27.9.2007 wurde die Veränderungssperre Nr. 81 für den Geltungsbereich der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 672 beschlossen. Die Veränderungssperre trat am 4.10.2007 in Kraft.

Das Grundstück ist zur Zeit unbebaut. Es ist dem Verwaltungsstandort an der Hans-Böckler-Allee zuzuordnen.

Im Standortkonzept für Büro und Verwaltung ist der Bereich an der Hans-Böckler-Allee als Entwicklungsschwerpunkt am Rande der Innenstadt dargestellt. Das Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe enthält diesen Standort nicht. Im Nahversorgungskonzept für die Stadt Hannover von 2002 (CIMA) wird empfohlen, in nicht integrierten Lagen keine Nahversorgungsbetriebe anzusiedeln, die nicht eine unmittelbare Verbesserung der Nahversorgung in umliegenden Wohngebieten zur Folge haben. Da das Gebiet insbesondere für Büros und Verwaltungen geeignet ist und die städtischen Konzepte auch keinen Einzelhandel vorsehen, soll die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet für Büro und Verwaltung festgesetzt werden.

Zulässig sollen hier Büro- und Verwaltungsgebäude sein. Einzelhandel soll in Zukunft nicht mehr zulässig sein.

Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen sollen nicht geändert werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Leistungsfähigkeit und die Attraktivität der im Flächennutzungsplan dargestellten Marktbereiche in Kleefeld (Kantplatz) und in der Südstadt

(Marienstraße, Hildesheimer Straße und der Sallstraße) vor Kaufkraftabflüssen zu schützen und damit zu stärken und zu stützen und den Ausbau des Bürostandortes zu fördern.

2. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Der Planbereich ist Bestandteil des Büro- und Verwaltungsstandortes an der Hans-Böckler-Allee und ist unbebaut. Im Süden grenzt das ehemalige Schlachthofgelände an das Plangebiet an. Das Plangebiet liegt an einem gut erreichbaren Standort direkt am Messeschnellweg, jedoch weit von den Wohngebieten entfernt. Es ist hervorragend für Büro- und Verwaltungsnutzungen geeignet. Ziel der Festsetzungen ist, die Fläche für diese Nutzungen frei zu halten und im Sinne der o. g. Konzepte Einzelhandel auszuschließen.

3. Erschließung

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Auf der Hans-Böckler-Allee befindet sich zwischen Freundallee und Seligmannallee die Stadtbahnhaltstelle für die Linien 4, 5 und 11 und am Anfang der Freundallee die Haltestelle für die Linie 6.

Das Plangebiet ist ebenfalls gut an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die übergeordneten Straßen Hans-Böckler-Allee und der Messeschnellweg sind auf kurzem Wege zu erreichen.

4. Umweltbelange

Für den Planbereich bestehen alte Baurechte, deren Umfang mit der Planänderung nicht überschritten wird. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht vorbereitet. Erkenntnisse über Boden- und Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor.

Sonstige Umweltbelange werden im weiteren Verfahren geprüft.

Ein Umweltbericht wird nicht erstellt, weil das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird (siehe Abschnitt 5 Verfahren)

5. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 672, 3. Änderung soll die Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche sicherstellen; dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden, wenn die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Der Bebauungsplan wird – wie der Ursprungsplan - eine gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche von ca. 4.700 m³ festsetzen. Die 2. Änderung (AOK-Grundstück) soll auch als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Hier beträgt die zulässige Grundflächenzahl 7.600 m². Beide Bebauungspläne sind nach § 13a BauGB als eine zusammengehörige Planung zu betrachten. Die zulässige Grundfläche von 20.000 m² für beide Pläne wird mit insgesamt ca. 12.300 m² deutlich unterschritten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird nicht vorbereitet oder begründet, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt. Damit ist eine weitere Voraussetzung des § 13a Abs. 1 BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

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 wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Diese Vorschrift wird in diesem Verfahren angewendet.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weil der Bebauungsplan weniger als 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässt. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht festzusetzen. Da der Bebauungsplan Nr. 672, 3. Änderung nur die Nutzungsart und nicht die Ausnutzung oder die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ändert, wäre auch ohne Anwendung des § 13a BauGB kein Ausgleich festzusetzen gewesen.

Der Bebauungsplan soll im weiteren Verfahren als textliche Änderung durchgeführt werden.

6. Kosten

Es entstehen keine Kosten für die Stadt.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Januar 2008

(Heesch)

Fachbereichsleiter 61.12/10.012008