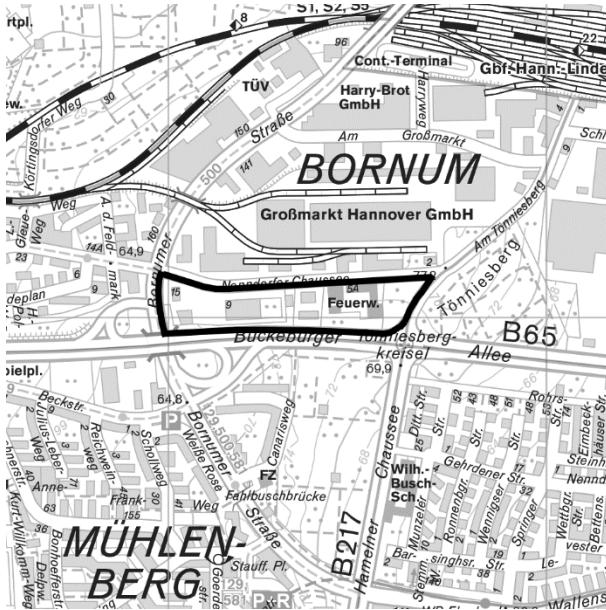


Begründung

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 580, 2. Änderung - nördliche Bückeburger Allee / B65 -



Stadtteil: Bornum

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Bornumer Straße, die Nenndorfer Chaussee, der Straße Am Tönniesberg und die Bückeburger Allee.

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Anlass der Planung	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
2.1. Verfahren	2
2.2. Flächennutzungsplan	3
2.3. Bebauungspläne	3
3. Städtebauliche Ziele	3
3.1. Bauland / Festsetzungen	3
3.2. Planungsalternativen	4
4. Verkehr	4
5. Hinweise	4
5.1. Richtfunktrassen	4
5.2. Altlasten und Verdachtsfälle	4
5.3. Kampfmittel	4
6. Kosten für die Stadt	5

1. Anlass der Planung

Anlass der Planaufstellung sind Bestrebungen zur Errichtung eines Gemeinschafts-Werbepylons für ein Fastfood-Restaurant und eine PKW-Werkstatt auf der Fläche des Grundstücks Nenndorfer Chaussee 13 mit einer Höhe von 35 Metern. Der Werbepylon sollte zur Bundesstraße 65 gerichtet in einem Abstand von rund 27 Metern zu der südwestlichen Grundstücksgrenze aufgestellt werden. Pylone solcher Höhe wären nach gültigem Planungsrecht hier zulässig. Es besteht außerdem die Wahrscheinlichkeit, dass weitere Werbepylone mit einer ähnlichen Höhe im Bereich des Bebauungsplans errichtet werden könnten und damit den städtebaulichen Zielen entgegenstünden. Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 580, 2. Änderung vom 06.09.2018 wurde die Entscheidung über den Bauantrag gemäß § 15 BauGB für den Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt. Um nach Ablauf des Zurückstellungszeitraumes ein Steuerungsinstrument zur Hand zu haben, solange der geltende Bebauungsplan nicht geändert wurde, hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover in seiner Sitzung am 25.04.2019 die Veränderungssperre Nr. 109 beschlossen. Nach Veröffentlichung im Amtsblatt beträgt die Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß § 17 BauGB zwei Jahre. Sie tritt vorher außer Kraft, sobald der Bebauungsplan in Kraft tritt.

Derzeit befindet sich auf den Grundstücken Nenndorfer Chaussee 13 und 15 je ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 16 Metern. Die vorhandenen Werbepylone fügen sich damit in die Umgebung ein und beeinträchtigen die angrenzenden Wohnbebauungen südlich und westlich des Plangebietes kaum.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Bornum. Es wird tangiert durch die Bückeburger Allee im Süden und die Bornumer Straße im Westen. Das nähere Umfeld ist geprägt durch das nördlich anschließende Gewerbegebiet sowie die westlich der Bornumer Straße liegende Wohnbebauung. Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße Am Tönniesberg und die dort angrenzende Kleingartenfläche begrenzt. Südlich der Bückeburger Allee schließt Kleingartenfläche sowie die Wohnbebauung im Bereich des Canariswegs an.

Entlang der Bornumer Straße befindet sich innerhalb des Plangebiets eingeschossige Bebauung mit gewerblicher Nutzung, die aktuell ein Fastfood-Restaurant und eine PKW-Werkstatt beherbergt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets, entlang der Nenndorfer Chaussee, befindet sich das ehemalige AEG-Telefunkenwerk 2 mit einer dreigeschossigen Produktionshalle, welche jedoch zurzeit leer steht. Des Weiteren sind auf dem ehemaligen Raiffeisen Gelände ein ein- und ein zweigeschossiges Hallen- und Bürogebäude verortet, die von einem Restaurant und einem Hygiene- und Verpackungsmaterialhersteller genutzt werden.

Der östliche Bereich des Plangebietes ist geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung der Verwaltungs- und Garagengebäude der Feuer- und Rettungswache 4 sowie daran östlich anschließende Kleingärten. Südlich der Feuer- und Rettungswache befindet sich ein Sportplatz.

Im gesamten Plangebiet befinden sich großflächig versiegelte Flächen, die überwiegend als Parkplätze oder Lagerfläche genutzt werden. Ein kleiner Baumbestand befindet sich an den südlichen und westlichen Grenzen des Plangebietes zur Bückeburger Allee und Bornumer Straße hin, sowie vereinzelt auf den Grundstücken.

2.1. Verfahren

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 580 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Es soll lediglich die zulässige Höhe von Webträgern begrenzt werden. Das Bebauungsplanverfahren soll daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB darf das vereinfachte Verfahren unter folgenden weiteren Voraussetzungen zur Anwendung kommen:

- 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 oder begründet.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB verzichtet werden.

Da lediglich textliche Festsetzungen ergänzt werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans ausschließlich in Textform.

2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 580, 2. Änderung Gewerbegebiet dar, das sich auch für den nördlich des Plangebiets angrenzenden Bereich fortsetzt. Im östlichen Bereich ist Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol „Feuerwehr“ als Einrichtung für den Gemeinbedarf und „Hubschrauberlandeplatz“ als Symbol der Versorgungseinrichtung dargestellt. Eingefasst wird das Plangebiet von der Bornumer Straße im Westen und der Bückeburger Allee / B 65 im Süden, die jeweils als Hauptverkehrsstraßen dargestellt sind. Südlich der Bückeburger Allee / B 65 und östlich des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan Kleingartenfläche dar.

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Höhenbeschränkung von Werbeträgern enthält, sind die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3. Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst ein Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 580 einschließlich seiner 1. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 580 setzt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im westlichen Bereich ein Gewerbegebiet sowie im östlichen Bereich Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwache) fest. Ein Hubschrauber-Sonderlandeplatz ist hier nachrichtlich angegeben.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 580 wird vornehmlich Einzelhandel innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen.

3. Städtebauliche Ziele

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes soll das Sichern der städtebaulichen Gestalt des Gebietes sowie des Straßen- und Ortsbildes sein. Weiterhin soll eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern reduziert und die Interessen anderer Gewerbebetriebe nicht beeinträchtigt werden. Ein Errichten übermäßig hoher Pylone und eine damit einhergehenden Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung soll mit der Änderung des Bebauungsplans verhindert werden. Mit der Festsetzung einer Maximalhöhe von 20 Metern soll daher sichergestellt werden, dass von zukünftigen Pylonen keine störenden Auswirkungen ausgehen.

3.1. Bauland / Festsetzungen

Werbeträger können das Ortsbild beeinträchtigen. Dies insbesondere dann, wenn durch die große Höhe dieser Anlagen eine weit über das Baugebiet hinausgehende Wahrnehmbarkeit erzeugt wird. So würde ein übermäßig hoher Werbeträger auch in den südlich und westlich des Plangebiets liegenden Wohngebieten wahrgenommen werden. Da in diesem Bereich Baugebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist hier eine besondere Rücksichtnahme geboten. Vor allem die bis zu 12-geschossige Bebauung am Canarisweg südlich des Plangebiets würde durch diese Fernwirkung beeinträchtigt.

Daher sind aus Gründen des Nachbarschutzes und der Rücksichtnahme sowie zum Sichern der städtebaulichen Gestalt des Gebietes und des Straßen- und Ortsbildes Werbeträger als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Werbepylone) sowie selbstständige Werbeanlagen

(Fremdwerbung), die nicht unter § 14 Abs. 1 BauNVO fallen, nur eingeschränkt zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 20 m ü. Gelände nicht überschreiten (§ 2 textliche Festsetzungen).

3.2. Planungsalternativen

Da der Bebauungsplan die Höhenbegrenzung von Werbeträgern im vorhandenen Gebiet zum Inhalt hat, bestehen keine Standortalternativen.

Eine denkbare Planungsalternativen ist die "Nullvariante", d.h. keine Überplanung der Fläche. Dann bestünde aber weiterhin die konkrete Gefahr, dass sich das Gebiet entgegen den städtebaulichen Zielen entwickelt und weitere überhohe Pylone realisiert würden.

4. Verkehr

Das gesamte Plangebiet ist gut an das innerstädtische und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Bornumer Straße und Bückeburger Allee sind über die Nenndorfer Chaussee auf kurzem Wege zu erreichen und ermöglichen in Richtung Norden den direkten Weg zur Stadtmitte und in Richtung Süden den Weg in die südlichen Stadtteile und die Region. Im Westen befindet sich die Bushaltestelle „Nenndorfer Chaussee“ mit den Linien 500 und 581, die die Anbindung per ÖPNV in Richtung Stadtmitte sowie in Richtung Ronnenberg ermöglichen. Sie ist fußläufig von Plangebiet aus erreichbar.

Es ist keine weitere Erschließung vorgesehen.

5. Hinweise

5.1. Richtfunktrassen

Das Plangebiet durchqueren derzeit zehn Richtfunkverbindungen der Telefónica Deutschland Holding AG inklusive der jeweiligen Schutzbereiche (horizontal und vertikal). Zwei dieser Richtfunkverbindungen befinden sich in einem Korridor innerhalb der für Pylone festgesetzten Maximalhöhe von 20 m ü. Gelände. Diese verlaufen in nordöstlicher Richtung im Westen des Plangebiets über das Gebäude Nenndorfer Chaussee 13 sowie im östlichen Bereich des Plangebiets auf Höhe des Sportplatzes und der Feuerwache. Daher sind Bauvorhaben mit den Richtfunkbetreibern abzustimmen und deren Belange entsprechend zu berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Bundesnetzagentur zu beteiligen und die Betreiber von Richtfunkstrecken sind entsprechend zu informieren.

5.2. Altlasten und Verdachtsfälle

Aufgrund von zwei im Plangebiet vorhandenen Altstandorten kann die Möglichkeit von Bodenverunreinigungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei Erdbewegungen sind die Bodenmassen abhängig von der Zusammensetzung zu untersuchen und entsprechend zu entsorgen.

5.3. Kampfmittel

Das Plangebiet war Ziel von Bombenangriffen während des zweiten Weltkrieges. Für den westlichen Bereich des Plangebiets liegen bereits Luftbildauswertungen vor. Nach Einschätzung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind hier noch Munitionsfunde (Luftkampfmittel) zu erwarten. Vor Baumaßnahmen ist deshalb der Baugrund zu untersuchen und ggf. zu räumen. Sollten bei Sondierungen Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Für den östlichen Bereich des Plangebiets wird zurzeit eine Luftbildauswertung durchgeführt. Die Ergebnisse stehen noch aus, werden aber zum Satzungsbeschluss vorliegen und soweit nötig, in die Planung einfließen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Ergebnisse den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen werden.

6. Kosten für die Stadt

Der Landeshauptstadt Hannover entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt durch:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Juli 2019
61 / 22.07.2019

gez. Dr. Fröhlich

(i.V. Dr. Fröhlich)
Fachbereichsleitung

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung des Entwurfes am 26.09.2019
zugestimmt.

gez. Fenske

Fenske, Stadtamtsrätin, 27.09.2019

Die Begründung des Entwurfs wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB geprüft und unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Begründung der Satzung aufgestellt durch
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
November 2019

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

i. V. Malkus-Wittenberg
(Fachbereichsleitung)