Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes

Bebauungsplan Nr. 1410 - 1. Änderung „Bodestraße Süd“

Verfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stadtteil: Nordstadt

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Eckgrundstück Bodestraße/ Engelbosteler Damm, die vorhandenen Grundstücke südlich der Bodestraße (Hausnummer 5, 7, 9, 11) in einer Tiefe von ca. 25 m, sowie das Eckgrundstück Bodestraße/ Hintere Schöneworth.

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Im Plangebiet: Wohnbaufläche

Die geplante Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

In der Umgebung:
- im Norden: Verkehrsfläche und gewerbliche Baufläche
- im Süden: Baufläche
- im Westen: Wohnbaufläche
- im Osten: Verkehrsfläche /Eisenbahnanlage

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1410 aus dem Jahr 1994. Demnach ist das Plangebiet als Mischgebiet (MI) mit folgenden Ausnutzungsziffern festgesetzt: Geschossigkeit mind. IV, max. VI Geschosse; Grundflächenzahl zwischen 0,4 und 1,0; Geschossflächenzahl zwischen 2,0 und 4,0; geschlossene Bauweise. Stellplätze und Garagen sind ausgeschlossen.

Die an das Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung angrenzenden Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 1410 als Verkehrsfläche (im Norden, Westen, Osten) bzw. als allgemeines Wohngebiet bzw. besonderes Wohngebiet (im Süden) festgesetzt.

Nördlich der Bodestraße setzt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1748 aus dem Jahr 2015 Mischgebietsflächen sowie ein Sondergebiet „Einzelhandel, Büro, Verwaltung“ bzw. Gewerbeflächen fest.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 3200 m² und befindet sich südlich der Bodestrasse im Stadtbezirk Nordstadt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist heute bereits mit Wohngebäuden bebaut. Jeweils am westlichen bzw. östlichen Ende der Bodestraße befinden sich jedoch kleinere, seit Jahren unbebaute bzw. untergenutzte Grundstücke, die ebenfalls sehr gut für eine Bebauung zu Wohnzwecken geeignet sind. Da diese freien bzw. untergenutzten

Grundstücke im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1410 jedoch als Mischgebiet (MI) festgesetzt sind und die vorhandenen Gebäude südlich der Bodestraße bereits als Wohngebäude genehmigt wurden, steht die MI-Festsetzung einer weiteren Wohnnutzung entgegen. Gemäß aktueller Rechtsprechungen müssen in einem Mischgebiet Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen; d.h. in der Regel können max. 60 – 70 % der Mischgebietsflächen zu Wohnzwecken genutzt werden. Dieser Wert ist mit den im Plangebiet erteilten Baugenehmigungen zu Wohnzwecken bereits vollständig ausgeschöpft.

Aufgrund der geringen Größe der noch freien Grundstücke und in Ermangelung ergänzender Freiflächen ist eine gewerbliche Entwicklung der noch freien Grundstücke bis heute nicht erfolgt. Das seinerzeitige Konzept aus den 90er Jahren, hier beidseitig der Bodestraße (ehemals Haltenhoffstraße) gewerbliche Entwicklungen zu fördern und anzusiedeln, konnte insoweit nicht umgesetzt werden. Während sich auf der Nordseite der Bodestraße eine gut funktionierende Mischgebietsnutzung bzw. eingeschränkte gewerbliche Nutzung mit Einzelhandel etabliert hat, ist die Südseite ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum soll deshalb das bestehende Planungsrecht geändert werden. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll einerseits die vorhandene Wohnnutzung gesichert und andererseits sollen zusätzliche Bauflächen zu Wohnzwecken generiert werden.

Städtebauliche Situation und Zielvorstellungen

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, die beiden noch vorhandenen Baulücken am Anfang bzw. Ende der Bodestraße stadträumlich zu schließen und damit das Erscheinungsbild der straßenbegleitenden Bebauung abzurunden. Dies entspricht auch dem stadträumlichen Konzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1410. Deshalb sollen sich für den Bebauungsplanänderungsbereich die Ausnutzungsziffern der Grundstücke im Wesentlichen auch an der Bebauung bzw. an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1410 orientieren, ggf. sind für die Eckgrundstücke höhere Ausnutzungsziffern denkbar, dies gilt es im weiteren Verfahren städtebaulich abzuprüfen. Die Lage und Größe der derzeitig zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen soll nach aktuellem Planstand unverändert bleiben.

Die Grundstücke sind besonders geeignet, um Angebote für Studentisches Wohnen zu schaffen, dies zeigen auch die in den letzten Jahren in unmittelbarer Nähe entwickelten Wohnkonzepte für Studenten.

Verkehrserschließung / Öffentlicher Personennahverkehr

Straßenverkehr: Das Plangebiet ist über die Bodestraße an den Engelbosteler Damm (L 380) und damit direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Auch die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut. Die Haltestelle „An der Strangriede“ der Stadtbahnlinie Nr. 11 befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die S-Bahn-Haltestelle „Hannover Nordstadt“ befindet sich am Engelbosteler Damm in einer Entfernung von rund 350 m. Über die vorgenannten ÖPNV-Haltepunkte kann der Hauptbahnhof Hannover bzw. die Station Kröpcke als Hauptumsteigestelle für das gesamte Stadtbahnliniennetz von Hannover über wenige Haltepunkte erreicht werden. Damit ist der Anschluss an das überregionale ÖPNV-Netz hergestellt.

Umwelt / Eingriffsregelung

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke ist bebaut. Aufgrund der bereits bestehenden Baurechte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1410 kommt die Eingriffsregelung für den Änderungsbereich nicht zum Tragen, da ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits bisher

zulässig war und die neuen Baurechte in Bezug auf die mögliche Flächenversiegelung nicht über die bisherigen Baurechte hinausgehen sollen.

Die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover sind anzuwenden.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen bisher untergenutzte, gut erschlossene innerstädtische Flächen einer Bebauung zugeführt werden. Die Änderung dient damit als Maßnahme zur Innenentwicklung.

Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13 a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

a) die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
b) 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,
c) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Diese Voraussetzungen sind für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1410 erfüllt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier jedoch nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB 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.

Kosten

Inwieweit Kosten für die Stadt entstehen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Ein Teil der noch nicht bebauten Grundstücke befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover, so dass bei einer Veräußerung entsprechende Einnahmen generiert werden können.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,

61.11/ 07.12.2016

(Heesch)

Fachbereichsleiter