

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

Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes
--

Bebauungsplan Nr. 1064, 5. Änderung - Rudolf-Pichlmayr-Straße -**Stadtteil: Groß-Buchholz****Geltungsbereich:**

Das Plangebiet umfasst das Eckgrundstück an der Feodor-Lynen-Straße und der Rudolf-Pichlmayr-Straße und gilt für die Flurstücke 779/4, 779/5 und 789, Gemarkung Groß-Buchholz, Flur 17.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Sonderbaufläche für Wissenschaft und Forschung“ dar und wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Im Plangebiet gilt die 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1064 aus dem Jahre 2001, der ein sonstiges Sondergebiet für Wissenschaft und Forschung festsetzt, nach dem insbesondere Labor- und Forschungsräume, Werkstätten, aber auch Anlagen für Verwaltung sowie für soziale und sportliche Zwecke zulässig sind. Ansonsten sind maximal vier Vollgeschosse zulässig sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im weiteren Umfeld nördlich der Medizinischen Hochschule Hannover und in direkter Nachbarschaft befinden sich große Bürogebäude des Versicherungsgewerbes sowie südlich angrenzend der Medical Park bzw. westlich das International Neuroscience Institut.

Über die Rudolf-Pichlmayr-Straße, die direkt in die Hauptverkehrsstraße Karl-Wiechert-Allee mündet, ist das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich fußläufig erreichbar in 150 m Entfernung an der Karl-Wiechert-Allee.

Das Plangebiet ist neben der versiegelten Parkplatzfläche im Norden im Wesentlichen durch eine große Scherrasenfläche geprägt. Bäume und Strauchgehölze sind nur sehr vereinzelt vorhanden.

Die Eigentümer des gegenüberliegenden International Neuroscience Instituts (INI) planen auf diesem unbebauten Grundstück den Neubau einer weiteren neurologischen Klinik. Neben der medizinischen Akutversorgung wie im INI soll in dem neuen Komplex auch die zumeist mehrere Monate dauernde Rehabilitation der Patienten durchgeführt werden können. Da diese Patienten teilweise aus fernen Ländern kommen und hier oftmals mehrere Monate verbringen werden, soll die Unterbringung von Angehörigen in einem sogenannten Patientenhotel direkt auf dem Grundstück ermöglicht werden.

Da die geplante Nutzung nach dem geltenden Planungsrecht nicht zulässig ist, soll der rechtverbindliche Bebauungsplan geändert werden. Die Art der baulichen Nutzung soll analog zu den Festsetzungen für das gegenüber liegende INI definiert werden. Es ist geplant, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, in dem nur Gewerbebetriebe und bauliche Anlagen zulässig sind, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten im Sinne von § 6 BauNVO zulässig sind. Vergnügensstätten und Einzelhandel sollen ausgeschlossen werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich ebenfalls an den angrenzenden Festsetzungen orientieren, damit sich das Vorhaben in das städtebauliche Umfeld möglichst einfügt.

Um diese städtebaulichen Zielsetzungen rechtsverbindlich festzusetzen, muss der Bebauungsplan Nr. 1064, 4. Änderung geändert werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, weil ein von Bebauung inzwischen freigeräumtes, ungenutztes Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird mit rund 10.000 m² Grundfläche deutlich unterschritten.
- 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.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

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. Dieses ist aber 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.

Umweltbelange:

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich. Dennoch werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft im weiteren Verfahren bewertet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen festgesetzt.

Kosten:

Für die Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Oktober 2016

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 30.09.2016