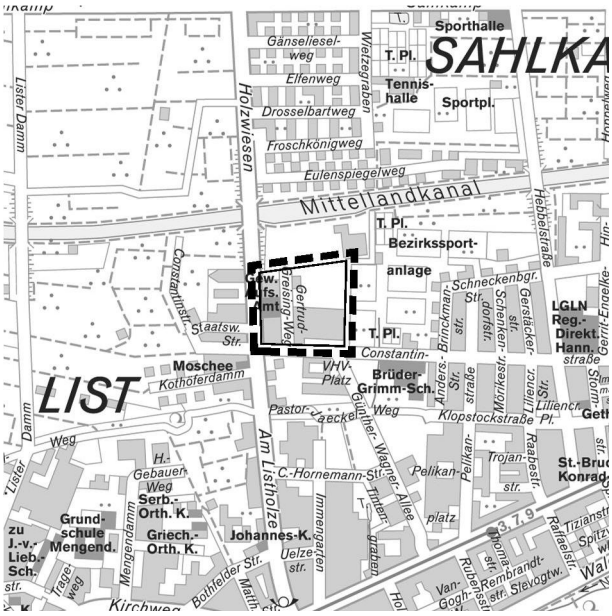
Anlage 2 zur Drucksache Nr.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 626, 1. Änderung, - Gertrud-Greising-Weg -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Planung: Nord

Stadtteil : List

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 626, die bestimmt werden
im Westen durch die Straße Am Listholze,
im Norden durch die südliche Grenze des Grundstückes Am Listholze 82 / Gertrud-Greising-Weg 18,
im Osten durch den öffentlichen Weg zwischen Mittellandkanal und Constantinstraße, der entlang der westlichen Grundstücksgrenze des HSC Sportplatzes verläuft,
im Süden durch die Constantinstraße.

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung 3

2. Verfahren 3

3. Flächennutzungsplan 3

4. Vorhandenes Planungsrecht 4

5. Städtebauliche Zielvorstellungen / Festsetzungen 4
5.1. Art der baulichen Nutzung 4
5.2. Maß der baulichen Nutzung 5
5.3. Sonstige Festsetzungen 6
5.4. Baunutzungsverordnung 6

6. Umweltverträglichkeit 6
6.1. Lärmimmissionen 6
6.2. Naturschutz 6
6.3. Altlasten 7

7. Kampfmittel 7

8. Kosten für die Stadt 7

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Für den Änderungsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 626. Ein Großteil der Flächen des in 1976 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 626 ist von der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Beide Flächen östlich und westlich des Gertrud-Greising-Weges werden im Wesentlichen mit 3 – 5 geschossigen Verwaltungsgebäuden mit den dazugehörigen Pkw-Stellplätzen und angegliederten Betriebsteilen (Betriebskindergarten) genutzt. Östlich des Gertrud-Greising-Weges befinden sich eine kirchliche Einrichtung und ein Betriebsstandort eines Sanitärbetriebes.

Das städtebauliche Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, dieses durch Büro- und Verwaltungsgebäude geprägte Gebiet in Abgrenzung von dem südlich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen langfristig als Büro- und Verwaltungsstandort weiterzuentwickeln und planungsrechtlich abzusichern.

Anlass der Planänderung ist die Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem im Norden angrenzenden Grundstück „Am Listholze 82“. Planerisches Ziel ist es, dieses – direkt am Mittellandkanal gelegenen Areals – als Wohnbaufläche mit dem parallel verlaufenden Bauleitplanverfahren Bebauungsplan Nr. 1467 „Am Listholze“ zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, mögliche Nutzungskonflikte, die durch eine heranrückende Wohnbebauung und die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zulässigen gewerblichen Nutzungen entstehen könnten, auch langfristig auszuschließen.
Im Zuge der Änderung wird der Plan an die heutige Nutzungsverhältnisse als Büro- und Verwaltungsstandort mit 5 Vollgeschossen in Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst. Hierdurch werden die zulässigen Lärmimmissionen des Änderungsgebietes auf das Niveau eines Mischgebietes heruntergestuft.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan trägt zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei und dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Dieses Verfahren kann u. a. nur durchgeführt werden, wenn die festgesetzte Grundfläche in einer Größenordnung von 20 bis 70000 m² liegt und wenn im Rahmen einer überschlägigen Prüfung im Einzelfall die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen Zusammenhang stehen, mitzubeachten. In diesem Fall ist die Grundfläche des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1467 „Am Listholze“ mit anzurechnen. Für beide Bebauungspläne ergibt sich insgesamt eine zulässige Grundfläche von ca. 50000 m².

Die erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass die genannten Bebauungspläne voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Alle anderen gesetzlichen Voraussetzungen nach § 13a BauGB liegen ebenfalls vor.

Das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits 1990 begonnen aber nicht zum Abschluss gebracht. Mit der Neuaufnahme des Verfahrens werden neben Umwandlung von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet nun auch das Planungsziel des damaligen Verfahrens bauleitplanerisch umgesetzt und zum Abschluss gebracht. Es war seiner Zeit die Erhöhung auf 5 Vollgeschosse vorgesehen.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 626, 1. Änderung entspricht mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes Büro und Verwaltung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Vorhandenes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 626 wird durch den in Nord-Süd Richtung verlaufenden, als öffentliche Straße ausgewiesenen Gertrud-Greising-Weg in zwei Abschnitte geteilt:

Der östliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 626 ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nach § 2 der textlichen Festsetzungen sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 626 zwischen Gertrud-Greising-Weg und der Straße Am Listholze ist ebenfalls als Gewerbegebiet mit den vorgenannten Festsetzungen ausgewiesen. Lediglich im Bereich an der Straße Am Listholze Ecke Constantinstraße gilt die Einschränkung, dass dort nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiete) zulässig sind.

Für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 626 sind gemeindliche und übergemeindliche Einkaufszentren und Verbrauchermärkte ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung: Die privaten Grundstücksflächen können mit 3 Vollgeschossen, einer GRZ von 0.8 und einer GFZ von 2.0 überbaut werden.

5. Städtebauliche Zielvorstellungen / Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich ist Bestandteil eines größeren gewerblich geprägten Areals, das zwischen Podbielskistraße im Süden und dem Mittelandkanal im Norden in der Mitte des Stadtteils List liegt. Im Jahr 2012 wurden Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung bis 2020 als Empfehlungs- und Abwägungsmaterial vom Rat der Stadt beschlossen. In diesem Zusammenhang wurde dieses Gebiet als „heterogenes und durch Branchenvielfalt geprägtes Gewerbegebiet in zentraler Lage, das unmittelbar an Wohnnutzungen grenzt.“ bezeichnet. In den gutachterlichen Empfehlungen wurde durchaus Handlungsbedarf gesehen, das Gebiet in dieser exponierten und attraktiven Lage zu profilieren und aufzuwerten. Herausgehoben wurden die bereits erfolgten Aufwertungen und Umfeldverbesserungen durch die Verwaltungsneubauten südlich der Constantinstraße bzw. der Günther-Wagner-Allee.

Als Leitlinie für dieses Gewerbegebiet wurde beschlossen, dass als Modellprojekt ein Nutzungskonzept für das Gebiet erstellt und Maßnahmen zur Profilierung und Aufwertung des Gebietes aufgezeigt werden sollen. Dieses Modellprojekt ist zurzeit im Verfahren.

In diesem Zusammenhang fügt sich diese Bebauungsplanänderung ein. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes für Büro und Verwaltung wird für dieses Areal eine eindeutige Zielvorstellung für die weitere Entwicklung vorgegeben, die die Bestandsnutzungen aufgreift. Durch die Fokussierung auf dieses eindeutiger definierte Nutzungsspektrum kann für diesen Bereich nördlich der Constantinstraße, zwischen den östlich gelege-

nen Sportflächen und der Straße „Am Listholze“ langfristig ein klar profilierter Büro- und Verwaltungsstandort abgesichert und weiter entwickelt werden.

Sondergebiet Büro und Verwaltung SO 1:

Entsprechend der derzeitigen Nutzung wird für das Plangebiet ein Sondergebiet Büro und Verwaltung festgesetzt. Um die Nutzung weiter zu verfestigen und den Standort auch zukünftig zu sichern, sind entsprechend Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

Das sonstige Sondergebiet Büro und Verwaltung dient der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden mit ihren dazugehörigen untergeordneten Nutzungen, wie Druckerei/Outputzentrum, Kantine usw., die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zudem sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche, und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter weiterhin ausnahmsweise zulässig.

Auf dieser Grundlage sind die vorhandenen Nutzungen abgesichert und die ansässigen Unternehmen können sich in diesem Rahmen weiterentwickeln.

Sondergebiet Büro und Verwaltung SO 2:

Hier gelten die gleichen Festsetzungen wie im SO 1. Zusätzlich sind hier nicht erheblich Belästigende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Dies entspricht den bisherigen Nutzungsoptionen der alten Gewerbegebietsausweisung. Nach gründlicher Abwägung im Planungsprozess wird der bestehende Betrieb nicht auf Bestandschutz gesetzt sondern planungsrechtlich abgesichert und bekommt weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten. Neben der Büro und Verwaltungsnutzung steht ihm durch die Zulässigkeit von nicht erheblich Belästigende Gewerbetriebe die bisherige planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage weiterhin zur Verfügung. Dies ist städtebaulich durch den untergeordneten Flächenanteil bezogen auf den Änderungsbereich vertretbar.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird im Wesentlichem aus dem Bebauungsplan Nr. 626 übernommen. Im Bereich der Betriebskita wird sie den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Baugrenze entlang der Straße „Am Listholze“ wird durchgängig parallel zur Straße festgesetzt. Im Norden des Änderungsbereichs wird sie mit einem Abstand von 5 m zur neuen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 1467 „Am Listholze“ festgesetzt, so dass auch in an dieser Stelle ein begrünter Vorbereich gewährleistet bleibt, der nicht bebaut werden kann.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 74 m über NN begrenzt, was 5 Vollgeschosse ermöglicht und den derzeitigen Gebäudehöhen entspricht. Ausgehend von einer Geländeoberkante von 52,90 m über NN auf der öffentlichen Verkehrsfläche des Gertrud-Greising-Weges entspricht diese Höhenfestsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 21 m. Für technische Aufbauten, wie z.B., Oberlichter für Treppenhäuser, Entrauchungen für Aufzuganlagen und Treppenhäuser kann die Höchstgrenze (Oberkante) ausnahmsweise bis zu 3 m überschritten werden. Mit diesen Regelungen zur Höhenbegrenzung wird ein klar definierter Rahmen für die weitere hochbauliche Planung gegeben. Da die Geschosshöhen im Büro- und Verwaltungsbau mitunter stark variieren können, bietet eine solche Höhenfestsetzung, im Gegensatz zu einer Regelung über die Anzahl der Geschosse, für den weiteren Planvollzug mehr Flexibilität. Zudem wird die maximale Höhenentwicklung gegenüber der neuen Wohnbebauung nördlich des Geltungs-

bereiches festgelegt. Die vorhandenen 5 - geschossigen Gebäude sind durch diese neuen Regelungen erfasst und planungsrechtlich abgesichert.

Die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 2,0 bleiben weiterhin festgesetzt.

5.3. Sonstige Festsetzungen

Da die im Bebauungsplan Nr. 626 festgesetzten Flächen zum Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wurden, werden sie nun als Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen weiter gesichert. Innerhalb dieser Flächen sind Zu- und Abfahrten sowie Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

Entlang der nördlichen Sondergebietsfläche wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit fließt kein Verkehr aus den Sondergebieten über die Erschließungsstraßen des nördlich entstehenden Wohngebietes ab und es wird eine daraus resultierende Belastung für die Bewohner verhindert.

Die zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen werden erneut festgesetzt.

5.4. Baunutzungsverordnung

Für das Plangebiet gilt bisher die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) von 1962 in der Fassung von 1968. Um das Plangebiet insgesamt auf die Grundlage einer einheitlichen Baunutzungsverordnung zu stellen, wird das Plangebiet auf die aktuelle BauNVO von 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013, umgestellt.

6. Umweltverträglichkeit

Für das beschleunigte Verfahren nach §13a gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Daher wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe in der Bekanntgabe zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

6.1. Lärmimmissionen

Durch den Nutzungskatalog des SO1 werden die von dem Gebiet ausgehenden Lärmimmissionen verringert und somit eine Verbesserung für das Umfeld erreicht.
Die durch das SO 2 erzeugten Lärmemissionen haben auf die angestrebten Wohnnutzung im nördlichen angrenzenden Bebauungsplan 1467 „Am Listholze“ wegen der geringen Gesamtgrundfläche und der Entfernung zur Wohnnutzung keine negativen Auswirkungen.

6.2. Naturschutz

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Der Geltungsbereich unterliegt gewerblicher Nutzung und ist bereits weitgehend bebaut.

Insgesamt befinden sich 11 mittelalte Bäume auf der Planfläche, darunter 8 Spitzahorne entlang des Gertrud-Greising-Weges sowie zwei Säulenpappeln und eine Scharlachkastanie in der südlich verlaufenden Constantinstraße. Die Lebensraumfunktionen der im

Plangebiet vorhandenen Bäume, z.B. für Vögel oder Fledermäuse, ist als bedeutsam einzuschätzen.

Hinsichtlich der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser und Klima ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Die Flächen sind zum größten Teil asphaltiert bzw. durch die großflächigen Gebäudegrundrisse versiegelt, sodass die abiotischen Kreisläufe der Pedosphäre bereits in erheblich eingeschränkter Form vorliegen.

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung findet Anwendung.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Während der Planungsumsetzung ist voraussichtlich mit keinem Verlust der Bäume oder sonstigen Beeinträchtigungen auszugehen, da sich diese im Straßenbereich befinden und keine Änderung der vorhandenen Verkehrsflächen im Plan vorgesehen wird.

Bedingt durch die bereits vorliegende großflächige Versiegelung ist mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt bzw. Landschaftsbild zu rechnen.

6.3. Altlasten

Aus den historischen Unterlagen ergeben sich Hinweise auf im Untergrund noch vorhandene schadstoffhaltige Böden bzw. Materialien aus der ehemaligen Nutzung der Flächen als Mülldeponie. Im Bereich der Kita und des VHV - Gebäudes ist das Material entfernt, aber im Bereich der Parkplätze der VHV ist vermutlich noch Deponiematerial vorhanden. Für die aktuelle Nutzung geht aufgrund der Abdeckung keine Gefahr aus.

Auch die Grundstücke Gertrud-Greising-Weg 2 und 4 liegen auf der Fläche, die ehemals als Deponie genutzt worden ist. Für die Bebauung wurde aber aufgrund der vorhandenen Grundwasserverhältnisse Boden aufgebracht. Sollte an dieser Stelle noch Deponiematerial verblieben sein, so ist aber bei der aktuellen Nutzung kein Kontakt mit dem Material möglich.

Im Januar 2014 wurden die betroffenen Flächen östlich der Straße „Gertrud-Greising-Weg“ untersucht und derzeit bewertet und im weiteren Verlauf über ggf. weitere notwendige Schritte entschieden.

7. Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg eine Bombardierung des Planbereiches auf. Es ist daher davon auszugehen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Behörde (LGLN, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu benachrichtigen

8. Kosten für die Stadt

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Februar 2014

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11 / 10.02.2014