Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Vahrenwald-List
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0582/2014
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 626, 1. Änderung, - Gertrud-Greising-Weg -
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Auslegungsbeschluss

Antrag,
1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 626, 1. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Gender -Aspekte wurden eingehend geprüft. Die mit der Bebauungsplanänderung verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise positiv auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages
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.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, dieses durch Büro- und Verwaltungsbauten geprägte Areal in Abgrenzung von dem südlich angrenzendem zusammenhängenden Gewerbegebiet langfristig als profilierten 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 gelegene Areal – als Wohnbaufläche mit dem parallel verlaufenden Bauleitplanverfahren Bebauungsplan 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. 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.

Da die heutige Bebauung und Nutzung des Gebietes zwar den bisherigen Festsetzungen entspricht, aber von Büro und Verwaltungseinrichtungen geprägt wird, entspricht der Charakter des Gebietes nicht mehr einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Im Zuge der Änderung wird der Plan an die heutige Nutzungsverhältnisse als Büro- und Verwaltungsstandort mit 5 Vollgeschossen in Art und Maß angepasst. Hierdurch werden die zulässigen Lärmimmissionen des Änderungsgebietes auf das Niveau eines Mischgebietes heruntergestuft.

Planverfahren

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. (Aufgabe der planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzung zugunsten der Sicherung einer vorhandenen Büro- und Verwaltungsnutzung und der Ermöglichung einer benachbarten Wohnnutzung). Die Verwaltung empfiehlt deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Dieses Verfahren darf für einen Bebauungsplan u.a. nur durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² und wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei zusammenzufassen.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 1467 – Am Listholze -, der in einem parallelen Beschlussverfahren durchgeführt wird, mit anzurechnen ist. Für die beiden Bebauungspläne ergibt sich insgesamt eine zulässige Grundfläche von ca. 50.000 m². Die erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass die genannten Bebauungspläne voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Die anderen gesetzlichen Voraussetzungen nach § 13 a BauGB liegen ebenfalls vor. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden im weiteren Verfahren an der Vorprüfung des Einzelfalles beteiligt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher 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.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 30.05.2013 bis zum 01.07.2013 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen. Dort wird die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung im Bezug auf die tatsächlichen

Gebäudehöhen im Plangebiet gefordert. Außerdem sollen die vorhandenen Nutzungen weiterhin zulässig bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird mit den Planungszielen der Bebauungsplanänderung entsprochen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden dem heutigen Bestand angepasst. Entsprechend den oben beschriebenen Zielen soll die vorliegende Bebauungsplanänderung nunmehr nach Abwägung aller vorgebrachten Belange weitergeführt und öffentlich ausgelegt werden.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist der Drucksache als Anlage 3 beigefügt.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1467 "Am Listholze" zur Verwirklichung der Wohnbebauung nördlich des Plangebietes wird parallel zu diesem Änderungsverfahren durchgeführt.

61.11
Hannover / 10.03.2014