

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

Ausweisung zweier allgemeiner Wohngebiete, eines Kerngebietes sowie einer Verkehrsfläche

**Bebauungsplan Nr. 1264, 1. Änderung - Günther-Wagner-Allee
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Stadtteil: List

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Westen durch die Günther-Wagner-Allee. Die Nordgrenze bildet der öffentliche Grünzug Julius-Trip-Ring mit dem Fuß- und Radweg Pastor-Jaeckel-Weg. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an das Grundstück Pelikanstraße 25 und im Süden an das Grundstück Günther-Wagner-Allee 14/16.

Vorhandenes Planungsrecht:

Für das Plangebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1264. Demnach ist das Areal zum größten Teil als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der östliche Bereich südlich der Klopstockstraße ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Das WA ist so gegliedert, dass im Erdgeschoss und 1. OG eine Nutzung durch eine Kindertagesstätte entstehen soll. Östlich an das Plangebiet schließt ein Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO an.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die Günther-Wagner-Allee ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Bebauungsplanänderung weicht mit der geplanten Wohnnutzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst werden.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil List. Der Stadtteil verfügt aufgrund seiner Zentralität, Nähe zu Naherholungsgebieten (Eilenriede, Mittellandkanal) und der dichten Infrastrukturausstattung über günstige Lageeigenschaften zum Wohnen und Arbeiten.

Der Planbereich umfasst ca. 1,2 ha und wird durch die in Ostwestrichtung verlaufende Klopstockstraße in einen nördlichen und südlichen Planbereich geteilt. Beide Areale liegen brach und stellen stadtgestalterisch und funktional einen städtebaulichen Missstand dar.

Die Flächen gehörten früher zu den Betriebsflächen der ehemaligen Pelikanfabrik. In den vergangenen Jahren entstanden bereits neue Gebäude und Nutzungen auf den anderen ehemaligen Betriebsflächen. So sind westlich der Günther-Wagner-Allee siebengeschossige Wohngebäude entstanden. Südlich schließt an das Plangebiet ein siebengeschossiges Bürogebäude an. Südöstlich grenzt das denkmalgeschützte ehemalige Fabrikgebäude der Pelikanfabrik mit einem Nutzungsmix aus Dienstleistungen, Gastronomie und Büros an den Planbereich.

Die Stadt Hannover verfolgt seit Jahren das Ziel neue Wohnquartiere zu entwickeln und damit dem steigenden Wohnungsneubaubedarf gerecht zu werden, der sich aus einer Bevölkerungszunahme und den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ergibt. Besonders für den Wohnraum im Stadtteil List existiert eine hohe Nachfrage. Neue Flächen für den Wohnungsbau können insbesondere durch eine Mobilisierung von brachliegenden Flächen im Rahmen der Innenentwicklung entstehen. Der Planbereich ist Teil des Wohnkonzepts 2025 (Beschluss Drucksache 0840/2013).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs nach zusätzlichem Wohnraum geleistet, ein stadtgestalterisch-funktionaler Missstand geheilt und für das Gelände eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeigeführt werden.

Dies kann auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen nicht umgesetzt werden, daher sind Planänderungen erforderlich.

Städtebauliche Zielvorstellungen:

Der Planbereich soll zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Dementsprechend soll der Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Zudem sollen der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein.

Die Flächen wurden von einem Wohnungsbauunternehmen erworben mit dem Ziel dort Wohnprojekte zu entwickeln. Durch den städtebaulichen Ideenwettbewerb im Jahre 2008 wurde ein Konzept für den vorliegenden Planungsbereich entwickelt: Im südlichen Planbereich sollen Wohngebäude (Höhe max. 23 m) eine Raumkante zur Günther-Wagner-Allee bilden. Im nördlichen Planbereich soll ein Wohnhochhaus (Höhe max. 50 m) an der Ecke Günther-Wagner-Allee/Klopstockstraße entstehen. Das Wohnhochhaus markiert den Eingang in das Pelikanquartier von Norden aus, ist Orientierungspunkt und bildet einen Gegensatz zum südlichen Eingang in das Quartier.

Die notwendigen Einstellplätze sollen vorwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Vor dem Hintergrund der guten ÖPNV-Erschließung ist ein Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit geplant.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags soll auch die Bereitstellung eines Anteils von mindestens 20 % preisgünstigem Wohnraum unter Inanspruchnahme von öffentlichen Wohnungsbaufördermitteln geregelt werden.

Im südlichen Planbereich wird der Standort für eine Kindertagesstätte geprüft.

Im Osten wird ein Teilstück des Geltungsbereichs als Kerngebiet (MK) gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Dies erfolgt zur Anpassung und Klarstellung der vorhandenen Nutzungsstrukturen. Die Verkehrsfläche dient zur Erschließung der Grundstücke.

Erschließung:

Das Plangebiet ist über die Günther-Wagner-Allee erschlossen. Der westliche Teil der Klopstockstraße ist noch auszubauen, der Beschluss für den Ausbau liegt vor (Beschluss Drucksache 2019/2013). Die Erschließung ist gesichert.

Das Gebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr über die ca. 500 m südlich gelegene Stadtbahnhaltestelle Pelikanstraße (Linien 3, 7, 9) und die ca. 350 m nördlich gelegene Bushaltestelle Gertrud-Greising-Weg (Buslinie 133) angebunden.

Umwelt:

Der Planbereich wird temporär als Baustellenlagerplatz genutzt. Die Oberflächen sind ungedeckt, Vegetation ist nur im geringen Umfang vorhanden. Ausnahme bildet eine Teilfläche, die südlich an den öffentlichen Grünzug (Julius-Trip-Ring) grenzt.

Der Bauungsplan Nr. 1264, 1. Änderung wird als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, d.h. ohne förmliche Umweltprüfung und förmlichen Umweltbericht durchgeführt. Alle weiteren umweltrelevanten Belange werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Kosten:

In Verbindung mit der Umsetzung dieser Planungsinhalte (Wohnungsbauprojekte) entstehen Kosten für die Landeshauptstadt Hannover unter anderem für den Ausbau von sozialen Infrastrukturen (z.B. Kindertagesstätte). Auf der Grundlage von § 11 BauGB soll mit dem Wohnungsbauminvestor eine entsprechende Vereinbarung zur Kostenübernahme im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abgeschlossen werden. Alle Kostenaspekte werden im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan im weiteren Verfahren konkretisiert.

Verfahren:

Der Bebauungsplan soll die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche ermöglichen und dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a 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 bereits durch die Größe des Plangebietes von ca. 12.000 m² 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier 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.

Aufstellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, März 2016

Heesch

(Fachbereichsleiter)

61.11/04.03.2016