

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
Ausweisung von Gewerbegebieten
Bebauungsplan Nr.1073, 2. Änderung – Seligmannallee/ ehem. Schlachthof Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Stadtbezirk: Südstadt-Bult Stadtteil: Bult

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1073, 2. Änderung umfasst die Teile A und B. Der Geltungsbereich des Teils A umfasst das Grundstück Röpkestraße 12 (Gemarkung Hannover, Flur 16, Flurstücke 48/103) und somit das alte Schlachthofgelände und eine Teilfläche des Flurstückes 48/ 170 Gemarkung Hannover, Flur 16 sowie die Flurstücke 48/132, 48/141 und 142 (geplante Zufahrt).

Der Geltungsbereich für Teil B umfasst das Grundstück Seligmannallee 3 (Gemarkung Hannover, Flur 16, Flurstücke 48/15, 48/19, 48/57 und 48/126).

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet - Teil A und Teil B - „Gewerbliche Baufläche“ dar. Im Umfeld des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan angrenzend im Osten und im weiteren Umfeld im Norden Hauptverkehrsstraße, nördlich und südwestlich gemischte Baufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das ehemalige Schlachthofgelände und im Umfeld vorhandene Flächen (Teil A + B) im Stadtteil Bult befinden sich seit Jahrzehnten in einem Strukturwandel. Besonders gekennzeichnet ist dieser Strukturwandel durch eine stetige räumliche Verkleinerung und den Rückgang des Schlachtbetriebes. Im Jahr 2017 schließlich wurde der Betrieb des Schlachthofes nach 138 Jahren ganz eingestellt. Das zentrale, in städtischem Eigentum befindliche Schlachthofareal wird seit der Insolvenz der Fleischversorgung Hannover (FVH) Ende der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts zunächst durch den Insolvenzverwalter betrieben und ist seit 2012 an den „Gewerbepark Alter Schlachthof GmbH“ bis Ende 2029 vermietet. 2019 wurde ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit bis 2068 an das städtisches Tochterunternehmen hanova Gewerbe GmbH übertragen.

Für das heutige Areal des Schlachthofes und die angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen gilt der Bebauungsplan Nr. 1073 aus dem Jahr 1983 und galt die textliche Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 1073, 1. Änderung. Mit der vereinfachten, textlichen Änderung des Bebauungsplanes wurde 2022 geregelt, dass der §1 der textlichen Festsetzungen („im Industriegebiet sind nur Betriebe der Tierverarbeitung, z.B. ein öffentlicher Schlachthof- und Viehhof mit Fleischgroßmarkt, Häuteverwertung und Fettschmelze zulässig. Eine Tierkörperbeseitigungsanlage ist nicht zulässig.“) entfällt.

Der Bebauungsplan Nr. 1073 setzt für das Plangebiet in den Teilen A + B Industriegebiet - GI - fest. Die Festsetzung als Industriegebiet entspricht jedoch nicht mehr den anvisierten Nutzungen, die eher einem Gewerbegebiet zuzuordnen sind. Im Teil A stehen auch Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und zu Höhen sowie zur Erschließung einer qualitativen Weiterentwicklung des Areals entgegen.

Eine Änderung des Planungsrechtes ist erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für eine zukunftsfähige Nutzungsstruktur des Areals zu schaffen.

4. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Der „Central-Schlacht- und Vieh-Hof“ nahm seinen Betrieb 1881 auf dem Areal südlich der Pferdeturmkreuzung im Stadtteil Bult auf, nach dem 1879 der Beschluss zum Bau eines zentralen Schlachthauses gefasst wurde. Das ursprüngliche Betriebsgelände reichte bis an die heutige Freundallee und im Norden bis an die Seligmannallee / Röpkestraße.

Entlang der Freundallee hat sich in den vergangenen Jahrzehnten auf aufgegebenen Schlachthofflächen ein Bürostandort entwickelt. Im nördlichen Abschnitt wurden große Areale durch die ehemalige Kali Chemie und heutige Solvay GmbH aufgekauft und nachgenutzt. Auf dem Firmengelände befindet sich auch das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Pförtnerhaus im historischen Eingangs- und Zufahrtbereich an der Seligmannallee.

Im nördlichen Bereich direkt an dem Kreuzungsbereich Seligmannallee/ Röpkestraße befindet sich das Grundstück Seligmannallee 3 mit einer bis zu dreigeschossigen Bebauung, für das eine Nutzungsänderung geplant ist.

Das heutige, ca. 54.960 m² große Schlachthofgelände und eine Fläche zwischen Freundallee und Schlachthofgrundstück umfassen das Plangebiet Teil A. Die Bebauung ist durch einen großen, in mehreren Abschnitten realisierten monolithischen Hallenkomplex aus den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts geprägt, der viele (ca. 70) unterschiedliche Betriebe z.B. aus den Bereichen Handwerk, Handel und Dienstleistung sowie einige kulturelle Einrichtungen im „Gewerbepark Alter Schlachthof“ beherbergt. Das Areal des ehemaligen Schlachthofes wird im Norden über die Röpkestraße erschlossen. Der südöstlich des Plangebietes liegende städtische Bauhof wird über den Eintrachtweg erschlossen.

Der Teil B des Geltungsbereiches umfasst das Grundstück Seligmannallee 3 an der Röpkestraße. Lange Zeit waren dort lediglich fleischverarbeitende Betriebe und dazugehörige Verwaltungs- und Lagerflächen angesiedelt.

Mittlerweile wurde die Nutzungsstruktur um einen Cateringbetrieb und Lagerflächen für Gastronomiebedarf erweitert. Bei den drei Fleischbetrieben handelt es sich um Zerlegungsbetriebe.

Nördlich angrenzend sind überwiegend Büronutzungen vorhanden. U.a. befindet sich in direkter Nachbarschaft der Neubau der Hauptverwaltung der Continental AG.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten für Büros, Gastronomie und Veranstaltungen sowie sportliche Nutzungen, wie z.B. ein Tanzstudio sind heute auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht möglich.

Zwischen dem Teil A + B liegen Flächen der Solvay GmbH, die dort GI-typische Nutzungen betreibt. Sie sind als Industriegebiet festgesetzt. Eine Änderung des Planungsrechtes ist für diese Flächen nicht erforderlich.

4.1 Bau- und Nutzungskonzept

Städtebauliches Ziel für Teil A ist der Erhalt, die Standortsicherung und die Fortführung einer über Jahre entstandenen, vielfältigen gewerblichen Nutzungsstruktur. Darüber hinaus sollen die Möglichkeiten einer Weiterentwicklung in bisher untergenutzten Bereichen des Gebiets geschaffen werden, um die Attraktivität des Gewerbeparks zu erhöhen.

Auch für Teil B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Gebietes in gewerblicher Hinsicht geschaffen werden.

Für beide Teile des Plangebietes ist eine Festsetzung als Industriegebiet nicht mehr erforderlich. Eine sinnvolle gewerbliche Weiterentwicklung wird durch diese Festsetzungen blockiert.

Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes hingegen lässt ein größeres, weniger emittierendes Nutzungsspektrum zu. Zulässig sind z. B. neben nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe auch Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Da dieses Nutzungsspektrum den Entwicklungszielen der Teile A + B des Plangebietes entspricht, sollen die Gebiete künftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Für den Teil A des Plangebietes, dem ehemaligen Schlachthof, schlägt hanova mittelfristig eine Arrondierung des Bestandes vor. Dies ist konzeptionell im Westen und Süden durch mehrgeschossige Baukörper für gewerbliche Nutzungen ggf. in einer Mischung aus Hallen und Büros sowie eines Mobilitätshubs vorstellbar. Als Bindeglied zwischen dem historischen Bestand und den Neubauten wird ein Quartiersplatz empfohlen. Die Umsetzung der Planung würde einen Teilabriss des Gebäudeensembles im Westen voraussetzen. Darüber hinaus soll die Erschließung im südwestlichen Bereich verbessert werden.

Vergnügungsstätten sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ausnahmen hinsichtlich Freizeit und Kultur geprägter Vergnügungsstätten werden im Verfahren geprüft. Zur Sicherung des Gewerbehofes sind Regelungen zum Einzelhandel vorgesehen. Auch Nahversorgung und großflächiger Einzelhandel sollen ausgeschlossen werden.

4.2 Verkehrliche Infrastruktur und Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Röpkestraße und ist über die Seligmannallee und Hans-Böckler-Allee an das überörtliche Verkehrsnetz durch den Messeschnellweg (B3) angebunden.

Fußläufig ist das Gelände auch im Südwesten von der Freundallee zu erreichen. In der Hans-Böckler-Allee liegen die Stadtbahnlinien 4, 5 und 11 und in der Freundallee die Linie 6, Haltestelle Freundallee und im Süden im Bischofsholer Damm, Haltestelle Kerstingstraße.

Durch die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen ist das Plangebiet an das bestehende Leitungsnetz angebunden.

5 Umweltbelange – Ersteinschätzung

5.1 Natur und Landschaft / Artenschutz

Bei dem Plangebiet mit den Teilen A und B handelt es sich derzeit um bebaute und annähernd vollflächig versiegelte Grundstücke. Wegen ihrer Lage und des hohen Versiegelungsgrades haben die Gebiete insgesamt nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna. Ein Vorkommen seltener oder geschützter Arten ist nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der bereits heute bestehenden Baurechte gemäß Bebauungsplan Nr. 1073 wird durch die Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Unabhängig von dieser planungsrechtlichen Einschätzung sind bei der Durchführung des Vorhabens die Belange von Natur und Landschaft bei der Abwägung zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild besteht insbesondere im Hinblick auf den Baumbestand. Hier sind die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

5.2 Schallimmissionen

Das Plangebiet wird beeinflusst durch die Emissionen des im Osten verlaufenden Messeschnellweges. Die Immissionen im Teil A reicht der Schallpegel am Tag und in der Nacht im Westen von >50-55 dB (A) und im östlichen Randbereich > 75 dB (A). In Teil B im Osten reicht der Schallpegel tags und nachts bis > 60-65 dB (A). Über vom Plangebiet ausgehende Emissionen liegen bisher keine Informationen vor.

5.3 Boden

Altlasten und Kampfmittel

Das Grundstück im Teil A ist im Verdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Hannover als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Auf dem Grundstück befindet sich eine bis zu 3 m mächtige künstliche Auffüllung. Da dieser Bereich im II. Weltkrieg stark bombardiert wurde, ist damit zu rechnen, dass die Auffüllung Trümmerschutt enthält und mit Schwermetallen und/oder PAKs belastet ist.

Aufgrund der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich noch Bombenblindgänger auf dem Grundstück befinden.

Durch die im Grundstück vorhandenen Auffüllungen sowie die massive Versiegelung des gesamten Geländes ist eine flächenhafte Negativsondierung nicht möglich.

Über Teil B liegen bisher keine Kenntnisse zu Altlasten und Kampfmittel vor. Hierzu werden im Rahmen der Trägerbeteiligung weitere Informationen eingeholt.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan trägt zur Wiedernutzung von gewerblichen Flächen bei und dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen angewandt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² betragen, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Der Bebauungsplan führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- 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.
- Mit der Planung werden die Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes beachtet.

Gemäß § 13a 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 nicht beabsichtigt. Weiter wird nach § 13 Abs. 3 BauGB 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 gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

7. Kosten

Die Kosten werden im weiteren Verfahren geprüft.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Februar 2023

(Warnecke)
Fachbereichsleitung

61.12 / 23.02.2023