

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

Aufhebung eines Planbereiches mit der Festsetzung „Mischgebiet“ und „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“
--

**Bebauungsplanes Nr. 650, Teilaufhebung – Eintrachtweg 1-15
Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Stadtteil: Bult

1. Geltungsbereich der Teilaufhebung

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst die Grundstücke Eintrachtweg 1-15 (Gemarkung Hannover, Flur 16, Flurstücke 48/35, 48/48, 48/51 und 141/4) und einen ca. 55m langen Fußweg vom Eintrachtweg zu den Hausnummern 9, 11, 13 und 15 (Gemarkung Hannover, Flur 16, Flurstück 48/99).

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für die Flächen gemischte Baufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist für das Aufhebungsverfahren nicht erforderlich.

3. Anlass und Erfordernis des Aufhebungsverfahrens

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 650 soll das Planungsrecht für die Grundstücke Eintrachtweg Nr. 1-15 sowie einen vom Eintrachtweg abgehenden öffentlichen Weg aufgehoben werden, da die Umsetzung der Planungsziele nicht mehr aktuell ist. Für die Grundstücke setzt der Bebauungsplan Mischgebiet und zum Teil öffentliche Verkehrsfläche fest. Ende der 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts wurden auf den Grundstücken zwei Gebäude für Geschosswohnungsbau errichtet; eine Ergänzung durch gewerbliche Nutzung ist bis heute nicht erfolgt und soll auch in Zukunft nicht erfolgen, da eine Nachverdichtung zu Wohnzecken angestrebt wird.

Mit der Aufhebung der Mischgebietsfestsetzung am nördlichen Eintrachtweg ist eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB verbunden. Der vom Eintrachtweg in das Gebiet hineinführende Fußweg wurde als öffentliche Verkehrsfläche realisiert und bleibt als solche auch erhalten. Für die Grundstücke mit Wohnbebauung wäre eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB möglich.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung bleiben von der Aufhebung unberührt. Die Planungsziele wurden in diesen Bereichen weitestgehend umgesetzt und tragen weiterhin dazu bei, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

4. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Die Grundstücke Eintrachtweg 1-15 sind mit zwei viergeschossigen, ca. 80 m langen Wohngebäuden mit 64 Wohnungen in Zeilenbauweise Ende der 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts bebaut worden. Vom Eintrachtweg führt ein ca. 50m langer und 4m breiter öffentlicher Fußweg auf das Grundstück. Der Bebauungsplan Nr. 650 setzt Mischgebiet mit einer zulässigen Geschossigkeit von vier Vollgeschossen mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 fest. Die festgesetzte überbaubare Fläche von ca. 7.100 m² wird durch freizuhalten 8 bzw. 10 m breite Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der nördlichen Grundstücksgrenze begrenzt und bietet gegenwärtig schon Spielraum für weitere Bebauungen.

Im Norden grenzt auch das Gelände des ehemaligen Schlachthofes an die Grundstücke. Der Schlachthof ist nicht mehr in Betrieb, wodurch auch die planungsrechtliche Festsetzung „Industriegebiet – GI“ seine Funktion verloren hat. Daher wird gegenwärtig für das Areal ein Verfahren für eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel durchgeführt, das Gebiet künftig als Gewerbegebiet festzusetzen. Diese Änderung ist erforderlich, um die anvisierten, störungsärmeren Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Im Westen grenzt das Gebiet an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und Parkplatzflächen von Grundstücken an der Freundallee.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird der bestehende Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Industrie entschärft werden. Das Schutzbedürfnis findet stärker Berücksichtigung.

Im Osten grenzt das Grundstück Eintrachtweg 9-15 an das Grundstück des Nds. Landesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit, das seit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 650 als Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Im Süden grenzt das Areal an den Eintrachtweg, an dem sich südlich ein gemischt genutzter Komplex an der Ecke Freundallee/Bischofsholer Damm, ein Studentenwohnheim und ein Bürogebäude sowie ein öffentlicher Spielplatz befinden.

4.1 Bau- und Nutzungskonzept

Das Gebiet der Teilaufhebung befindet sich in Erbbaurecht der hanova WOHNEN GmbH. Hanova plant zwischen den beiden bestehenden Gebäudezeilen ein weiteres viergeschossiges Gebäude zu Wohnzwecken mit ca. 30 Wohneinheiten. Das Gebäude soll voraussichtlich in modularer Bauweise überwiegend auf den Verkehrsflächen zwischen den Wohnzeilen errichtet werden. Die Garagenhöfe sollen zu diesem Zweck abgerissen und die Stellplatzsituation neu geordnet werden.

Da das Vorhaben nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig wäre, als Wohnnutzung aber der Mischgebietsfestsetzung widerspricht, soll der Bebauungsplan für den Bereich aufgehoben werden. Die planerische Zielsetzung des Mischgebietes ist obsolet.

5. Verkehrliche Infrastruktur und Erschließung

Das Gebiet ist über den Eintrachtweg und den vom Eintrachtweg abgehenden Weg erschlossen.

An das übergeordnete Verkehrsnetz ist das Gebiet über Freundallee/ Hans-Böckler-Allee und Bischofsholer Damm auch den Messeschnellweg angebunden.

Die Stadtbahnhaltestellen in der Freundallee (Linie 6) und dem Bischofsholer Damm (Linien 4,5 und 11) schließen das Gebiet gut an den ÖPNV an. Die Stationen sind gut fußläufig erreichbar. Auch für den Fahrradverkehr besteht guter Anschluss an das Radwegenetz. Künftig soll die Veloroute 6 am Bischofsholer Damm verlaufen.

Durch die vorhandenen Leitungen im Eintrachtweg ist das Gebiet an das bestehende Leitungsnetz angebunden.

6. Umweltbelange - Ersteinschätzung

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist, wie eingangs dargelegt, eine Änderung der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage für Vorhaben verbunden. Damit werden jedoch für die Grundstücke Eintrachtweg 1 -15 keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Da sich die künftig geplante Wohnnutzung nicht wesentlich von den tatsächlichen bzw. bereits zulässigen Nutzungen unterscheidet, sind negative Auswirkungen der Planaufhebung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft oder Klima nicht erkennbar. In der Summe werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt als nicht erheblich eingeschätzt.

6.1 Natur und Landschaft / Artenschutz

Bei dem Gebiet handelt es sich derzeit um eine teilbebaute Fläche mit einem hohen Rasenanteil und einem umfangreichen Baumbestand. Unter Berücksichtigung der bereits heute bestehenden Baurechte gemäß Bebauungsplan Nr. 650 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.

Hanover hat 2021 eine Baumkartierung beauftragt. Es sind auf dem Grundstück um die 90 Bäume vorhanden, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Insbesondere entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind viele Bäume, die die Wohngebäude von den umgebenden Nutzungen abschirmen. Die geplante Nachverdichtung wird den vorhandenen Baumbestand berücksichtigen.

Über ein Vorkommen seltener oder geschützter Arten ist bislang nichts bekannt.



Abb. 1 Baumkartierung

6.2 Schallimmissionen

Das Gebiet wird insbesondere beeinflusst durch die Emissionen der nördlichen und östlich gelegenen gewerblichen Betriebe. Genaue Aussagen zu erforderlichen Schutzmaßnahmen sollen durch ein Lärmgutachten ermittelt werden.

Über vom Plangebiet ausgehende Emissionen liegen bisher keine Informationen vor.

6.3 Boden

Informationen zur Bodenbeschaffenheit sowie zu Altlasten und Kampfmitteln liegen gegenwärtig noch nicht vor.

7. Verfahren

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes für eine Nachverdichtung dient 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 angewandt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen
- 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 § 59 Satz 1 der Bundesimmissionschutzgesetzes 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.

8. Kosten für die Stadt

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Planung Süd

Hannover, Februar 2023

(Warnecke)

Fachbereichsleiter

61.12 / 16.02.2023