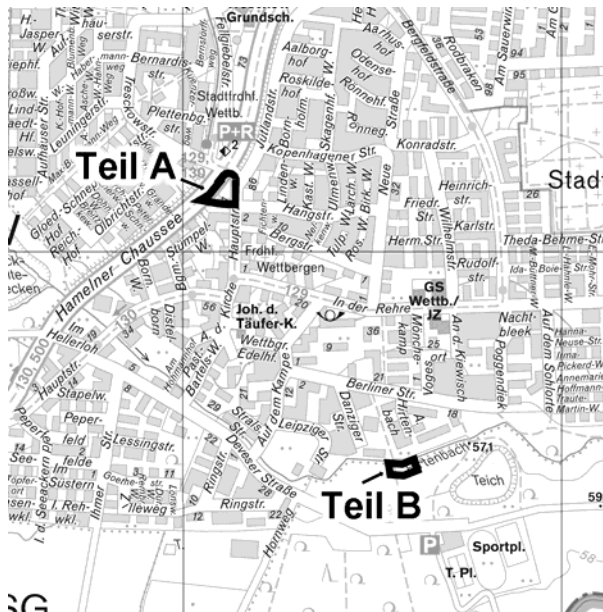


B e g r ü n d u n g

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1633, Hauptstraße
Aufhebung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**



Stadtteil: Wettbergen

Geltungsbereich:

**Vorhaben- und Erschließungsplan
(Teil A):**

Hamelner Chaussee; Hauptstraße; nördliche Grundstücksgrenze Hauptstraße 67.

Einbezogene Flächen (Teil B):

Die Flurstücke 61/5, 61/6 und 66/3, Flur 5 der Gemarkung Wettbergen (südlich des Hirtenbaches) (insgesamt ca.526 m²)

1. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes / Erfordernis der Aufhebung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt direkt an der Einmündung der Hauptstraße in die Hamelner Chaussee (B 217) und damit an einer der Hauptzufahrtsstraßen zum Stadtteil Wettbergen, einem städtebaulich interessanten Ort.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sieht ein dreieckiges Gebäude vor, das an der Spitze (Ecke Hamelner Chaussee / Hauptstraße) 3-geschossig und nach Süden abgestuft auf 1 Geschoss geplant ist. Da das oberste Geschoss kleiner ist als 2/3 des darunter liegenden, gilt das Gebäude baurechtlich als 2-geschossig. Das Gebäude hält zur Hamelner Chaussee einen Abstand von 20 m und zur Hauptstraße von 3 m ein. Die baurechtlich erforderlichen Abstände werden zu allen Grenzen eingehalten. Mit diesem Plan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gebäude mit Büronutzungen, Dienstleistungen, für freie Berufe und Gastronomie geschaffen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar; zwischen dem Bauland und der B 217 ist noch ein Streifen Grünfläche dargestellt, der im südlich angrenzenden

Bereich dem Lärmschutzwall entspricht. Das Planungsrecht nach Aufhebung des Bebauungsplans (s. Ziffer 3.) entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Seit Februar 2011 sind die Fristen für die Baudurchführung aus dem Durchführungsvertrag (DV) abgelaufen. Einer der Vorhabenträger hat sich von dem Vorhaben zurückgezogen und ist nicht mehr am Grundstück beteiligt., Daraufhin wurde versucht durch den verbliebenen Vorhabenträger ein neues Vorhaben, das den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, auf den Weg zu bringen. Die dafür erforderliche Änderung des Durchführungsvertrages konnte den Ratsgremien nicht zur Entscheidung vorgelegt werden, da der Vorhabenträger der Stadt nicht belegen konnte, dass er in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen. Nun sieht der Vorhabenträger von einer Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1633) ab. Ein Wechsel des Vorhabenträgers wird vom Grundstückseigentümer nicht in Betracht gezogen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht im § 12 Abs. 6 vor: „Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist... durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben.“ Der Durchführungsvertrag kann erst nach Aufhebung des Bebauungsplans aufgelöst werden.

2. Verfahren

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1633 wird nach § 12 Abs. 6 Satz 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die Aufhebung 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 oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Nach § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Anstelle der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist von einem Monat gegeben.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3. Planungsrecht nach Aufhebung

Nach Aufhebung des VEP besteht für diesen Geltungsbereich einschließlich der einbezogenen Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen (Ortsrand Wettbergen südlich des Hirtenbachs) kein Bebauungsplan mehr. Für das Grundstück an der Hauptstraße wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Der Bereich an der Hauptstraße ist geprägt von Wohnbebauung. Im Süden befindet sich ein Wohnhaus mit Arztpraxis. Für das Grundstück besteht kein Lärmschutz. Bei Bauvorhaben sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das einbezogene Grundstück wird dann im Außenbereich liegen (§ 35 BauGB), in dem keine bzw. nur privilegierte Vorhaben zulässig sind.

Im Geltungsbereich des VEPs wurden die Bebauungspläne Nr. 1176 und Nr. 888 außer Kraft gesetzt. Diese bleiben in dem Bereich der Aufhebung außer Kraft.

4. Auswirkung der Aufhebung auf die Umwelt

Mit der rechtskräftigen Baugenehmigung für das Vorhaben, das dann jedoch nicht durchgeführt wurde, war die Zahlung für Ausgleichsmaßnahmen vertragsgemäß getätigt worden. Die Maßnahmen für Natur und Landschaft südlich des Hirtenbaches im Bereich Straße Am Hir-

tenbach wurden ausgeführt. Ein Schadenersatz gegenüber der Stadt ist im DV ausgeschlossen worden.

5. Kosten für die Stadt

Für die Stadt entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine Kosten.

Die Begründung, die im Rahmen des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens für die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit übersandt wurde, ist zum Satzungsbeschluss in den Abschnitten 1, 2 und 4 klarstellend modifiziert worden.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung, April 2016

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung der Satzung am
zugestimmt

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12/ 05.04.2016