

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

### **- Erweiterung der zulässigen Nutzungen im festgesetzten Sondergebiet und Wegfall der Zulässigkeit von Hotels**

## **Bebauungsplan Nr. 1542, 1. Änderung - Stammestraße / Stadionbrücke Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Stadtbezirk: **Linden-Limmer**, Stadtteil: **Linden-Süd**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird begrenzt von den Straßen Stadionbrücke, Stammestraße, Ritter-Brüning-Straße und Lodemannweg.

### **2. Darstellung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Sonderbaufläche für Verwaltung, Ausbildung und Hotels dar.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Er stellt dann für das gesamte Plangebiet Sonderbaufläche für Verwaltung, Ausbildung, Wissenschaft und Forschung dar.

### **3. Anlass und Erfordernis der Planung**

Das Planungsgebiet liegt südlich des Klinikums Siloah (künftig Klinikum Mitte). In dessen unmittelbarer Nähe soll die Ansiedlung weiterer Einrichtungen aus dem medizinisch-gesundheitlichen Bereich ermöglicht werden. Außerdem besteht deshalb an diesem Standort keine Notwendigkeit mehr, Flächen für Hotels vorzuhalten, da in den vergangenen Jahren viele Hotels im Stadtgebiet realisiert wurden.

Deshalb soll die derzeitige planungsrechtliche Festsetzung im Sondergebiet Verwaltung, Ausbildung, Hotels für Nutzungen aus dem medizinisch-gesundheitlichen Sektor ergänzt werden und die Nutzung Hotel entfallen.

### **4. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellung**

Die städtischen Grundstücke südlich des Klinikums Siloah sind optimal erschlossen und innenstadtnah gelegen. Sie werden jedoch seit Jahren nur unzureichend als Sportplätze und öffentliche Parkplätze genutzt. Die durch den Bebauungsplan Nr. 1542 von 1999 mögliche Entwicklung als Standorte für Verwaltung, Ausbildung und Hotels wurde bisher nicht realisiert. Aufgrund der Zusammenlegung der Kliniken Siloah und Oststadt - Heidehaus zum zukünftigen Klinikum Mitte wird seit 2009 der Krankenhausstandort nördlich der Stadionbrücke erweitert und den heutigen Anforderungen angepasst.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1542 sollen weitere Ansiedlungen von Einrichtungen aus dem medizinisch-gesundheitlichen Bereich im räumlichen Zusammenhang zu diesem Krankenhausstandort und damit Synergieeffekte ermöglicht werden.

Zu Nutzungen aus dem medizinischen Bereich können auch Anlagen gehören, die stärkere Emissionen verursachen, wie z.B. Labore, in denen Versuche durchgeführt werden. Wie auch bei den bisher zulässigen Nutzungen, sollen jedoch nur Nutzungen zulässig sein, die den Störungs-

grad von Mischgebieten nicht überschreiten. Dadurch wird gewährleistet, dass die umliegenden Gebiete und die anderen möglichen Nutzungen im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden.

Außerdem soll die Zulässigkeit von Hotels wegen des fehlenden Bedarfs an Hotelstandorten in diesem Stadtgebiet entfallen. Die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten, die in direktem Zusammenhang mit dem Krankenhaus oder anderen gesundheitlichen Einrichtungen stehen, wird jedoch weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich sein.

Die Fachhochschule Hannover, die im Süden an das Plangebiet anschließt, hat keine konkreten Erweiterungsabsichten, schließt aber den Ausbau des Standortes nicht aus. Schulen und andere Ausbildungsstätten sollen daher weiter zulässig sein.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1542 (z. B. zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche) werden nicht geändert und gelten weiterhin.

## **5. Erschließung und Verkehr**

Das Planungsgebiet ist über die Hauptverkehrsstraßen Ritter-Brüning-Straße und Stadionbrücke und die Stammestraße an das innerstädtische und überörtliche Straßennetz angebunden. Der Anschluss des Gebietes an den ÖPNV ist sehr gut und erfolgt

- direkt am Plangebiet: Hst. Stadionbrücke mit den Stadtbahnlinien 3, 7 und 17 und den Buslinien 100 / 200,
- 300 m westlich: Hst. Göttinger Straße mit der Buslinie 300,
- 200 m südlich: Bf. Linden / Fischerhof mit den S-Bahn-Linien S1, S2 und S5.

## **6. Umweltbelange - Ersteinschätzung**

Da nur die Art der Nutzungen in den festgesetzten Sondergebieten erweitert werden, sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten, die nicht bereits im B-Plan Nr. 1542 abgehandelt wurden.

### Hochwasser

Das Planungsgebiet liegt zum überwiegenden Teil in dem durch Veröffentlichung im Niedersächsischen Ministerialblatt Nr. 4 vom 26.01.2011 auf der Basis der Abgrenzung eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100) vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet der Leine. Damit ist dieses bezüglich seiner Rechtswirkungen einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gleichgestellt. Insbesondere gelten die Vorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne untersagt ist (§ 78 Abs 1 Nr. 1 WHG). Durch die geplante textliche Änderung der Nutzungsmöglichkeiten wird jedoch kein neues Baugebiet ausgewiesen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist grundsätzlich untersagt (§ 78 Abs 1 Nr. 2 WHG). Eine wasserrechtliche Genehmigung kann aber als Ausnahme erteilt werden, wenn den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes Rechnung getragen wird, z. B. durch die Hochwasserschutzmaßnahmen an der Benno-Ohnesorg-Brücke, die Vorlandabgrabung Ihme und Deichverlängerung Ricklingen. Sie werden in erheblichem Umfang die Abgrenzung der Überschwemmungsgebiete von Leine und Ihme beeinflussen, so dass das Plangebiet nicht mehr im Überschwemmungsgebiet liegen wird. Die Untere Wasserbehörde als wasserrechtliche Genehmigungsbehörde hat daher die Möglichkeit angedeutet, für den Zeitraum zwischen Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen und ggfs. noch nicht abgeschlossener Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes bei der Errichtung oder der Erweiterung baulicher Anlagen in den erwarteten hochwasserfreien Bereichen im Einzelfall Ausnahmen zu zulassen.

Die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes ist gegeben, sobald und soweit nach dem Stand der Realisierung des Maßnahmenpakets der Landeshauptstadt Hannover zum vorbeugenden Hochwasserschutz in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde festgestellt werden kann, dass das Plangebiet nicht mehr von Überschwemmungen bei einem hundertjährigen Hochwasser betroffen sein wird.

## **7. Altlasten**

Das B-Plangebiet liegt auf einer Altablagerung. Dies wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1542 berücksichtigt. Ob sich aus weiteren Untersuchungen neue Erkenntnisse mit Auswirkungen auf die Änderung des Bebauungsplanes ergeben werden, wird im weiteren Verfahren geprüft.

## **8. Verfahren**

Der Bebauungsplan regelt die Änderung der Zulässigkeit unterschiedlicher Nutzungen in einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Er dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür liegen vor:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Die Änderung des Bebauungsplanes setzt keine Grundflächenzahl fest. Es wird lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung neu geregelt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Es 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 nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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.

## **9. Kosten**

Der Landeshauptstadt Hannover entstehen durch die Änderungen des Bebauungsplanes keine Kosten.

Aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Januar 2012

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 10.01.2012