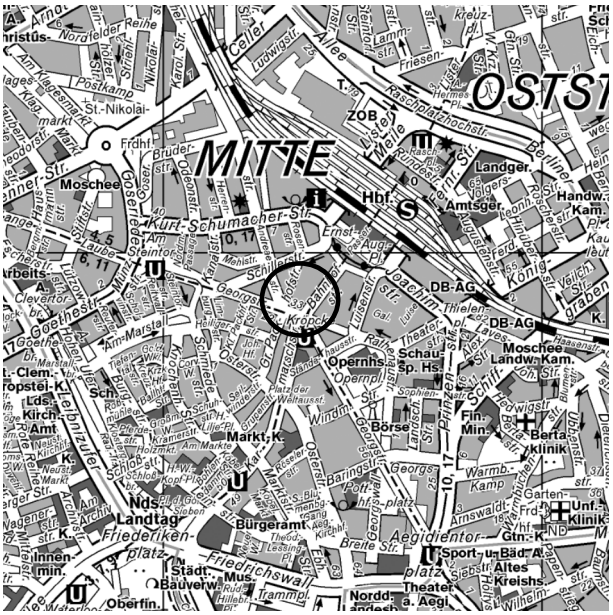
B e g r ü n d u n g

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 352, 2. Änderung
- Große Packhofstraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung



Stadtteil: Mitte

Geltungsbereich:

Das ca. 5.100 qm große Plangebiet umfasst die Grundstücke Bahnhofstraße 12, 13 und 14; die Große Packhofstraße 17, 18, 20 und 21 sowie die Georgstraße 31 und 33.

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 352 aus dem Jahr 1967 und die 1. Änderung aus dem Jahr 1982 beinhalten den innerstädtischen Bereich zwischen Bahnhof-, Georg-, Andreae- und Schillerstraße bis zum Ernst-August-Platz.
Im Blockinnenbereich zwischen Großer Packhofstraße im Westen und Bahnhofstraße im Osten ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Anbindung an die Groß Packhofstraße festgesetzt. Vom Blockinnenbereich in Richtung Bahnhofstraße sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.. Parallel zur Georgstraße sind ebenfalls Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.
Ursprünglich war die Verkehrsfläche für die Anlieferung der Grundstücke Bahnhofstraße 12, 13 und 14, der Großen Packhofstraße 17, 18, 20 und 21 sowie der Georgstraße 31 und 33 ausschließlich von der Großen Packhofstraße aus vorgesehen. Weiterhin sollte die Hoffläche als fußläufige Verbindung zur Bahnhofstraße dienen. Die restlichen Bereiche wurden als Kerngebietsfläche überplant.

Zwischenzeitlich hat sich die örtliche Situation geändert und durch Befreiungen von Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes wurde der Blockinnenbereich teilweise bebaut, insbesondere die Grundstücke Bahnhofstraße 13+14 sowie die Große Packhofstraße 18+20. Dadurch sind zwei separate Hinterhöfe entstanden. Eine fußläufige Durchwegbarkeit ist für die Allgemeinheit nicht mehr erforderlich und ist nicht mehr gegeben. Die Höfe dienen ausschließlich der rückwärtigen Anlieferung der Geschäfte.

Der südliche Hof befindet sich in städtischem Besitz, der nördliche Hof ist Privateigentum. Seit 1953 existieren zudem privatrechtliche Verträge sowie ein Gemeinschaftshofvertrag, der die rückwärtige Anlieferung der Gebäude Große Packhofstraße 17, 18 und 20, Georgstraße 31+33 sowie der Bahnhofstraße 14 sichert.
Ferner existiert ein Vertrag aus dem Jahr 1985 zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Eigentümer des Gebäudes Bahnhofstraße 14; in diesem Vertrag wird dem Eigentümer der Bahnhofstraße 14 des Recht eingeräumt, oberhalb der städtischen Hoffläche eine Verbindungsbrücke zwischen den Gebäuden Bahnhofstraße 14 und Große Packhofstraße 18/ 20 zu erstellen. In den 90er Jahren fand eine bauliche Erweiterung unterhalb der Brücke statt, sodass seitdem eine Durchwegbarkeit des Hofes nicht mehr gegeben ist.
Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass die ursprüngliche planerische Zielsetzung mit der Ausweisung einer öffentlichen Fläche im Hofbereich in dieser Citylage sich nicht als tragfähig erwiesen hat.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat daher am 10.02.2005 durch den Aufstellungsbeschluss festgelegt, entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen den öffentlichen Nutzungsanspruch der Hoffläche aufzuheben und einen Verkauf dieser Fläche vorzubereiten.
Die Bebauungsplanänderung ist notwendig, um einen Teilbereich der bisher festgesetzten Verkehrsflächen als Kerngebietsfläche auszuweisen, um die nachträglich entstandene Hofbebauung planungsrechtlich zu sichern und die städtische Fläche zu veräußern.

Mit der Rücknahme des Anspruches auf Nutzung als öffentliche Straße behalten die o. g. privatrechtlichen Verträge ihre Wirksamkeit, sodass die Erschließung bzw. Anlieferung der Grundstücke auch bei Änderung des Bebauungsplanes sowie bei einem Verkauf der Fläche sichergestellt ist.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet gemischte Baufläche dar. Die Bebauungsplanänderung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2. Städtebauliche Ziele

2.1 Verfahren

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches ist es möglich, die Aufstellung eines Bebauungsplanes im so genannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. Diese liegen für die Bebauungsplanänderung vor:

1. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung.

2. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².

3. 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.

4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen.

2.2 Bauland

Planerisches Ziel ist die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Bebauung sowie Sicherstellung der Funktionen, die über die Anlieferhöfe abgewickelt werden.
Da diese Hofflächen als öffentliche Fläche nicht benötigt werden, partiell überbaut sind und ausschließlich der privaten Erschließung bzw. Anlieferung dienen, sollen die Planungsziele angepasst werden.

Das Plangebiet ist bebaut mit 5-6 geschossigen Geschäftshäusern und 2-3-geschossiger Bebauung im Innenbereich in städtisch verdichteter und geschlossener Bauweise.
Über jeweils eine Zufahrt von der Großen Packhofstraße sowie von der Bahnhofstraße aus (beides Fußgängerzonen) erfolgt die rückwärtige Anlieferung der Gebäude.
Diese beiden Höfe sind - infolge von Bebauung - voneinander getrennt.
Der Bebauungsplan soll der baulichen Situation angepasst werden, indem die Bestandsbebauung einschließlich der nachträglich entstandenen Erweiterungsbauten im Blockinnenbereich planungsrechtlich übernommen werden. Die vormals als öffentliche Verkehrsfläche im Innenhof dargestellte Fläche wird in Teilen als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, da keine öffentliche Nutzung im Hofbereich stattfindet.

Der derzeitige Bebauungsplan Nr. 352 setzt Kerngebiet fest und die Hofflächen als öffentliche Verkehrsflächen.
Die Festsetzung als Kerngebiet wurde aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen, da hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Änderung der Planungsziele beabsichtigt sind. Im übrigen finden im Plangebiet ausschließlich kerngebietstypische Nutzungen statt.

Bereits in der ersten Änderung des Bebauungsplanes wurden Betriebe im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung ausgeschlossen. Darunter fallen Unternehmen, die ausschließlich oder überwiegend durch die Aufstellung von Geldspielgeräten oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielgeräten ohne Gewinnmöglichkeit Umsatz erzielen.
Diese Festsetzung wurde übernommen, da weiterhin verhindert werden soll, dass bestimmte Arten von Vergnügungsstätten, z.B. Spiel- und Automatenhallen, in solchen Geschäftslagen angesiedelt werden.
Eine Ansiedlung solcher Betriebe verändert und beeinflusst die vorhandene Einzelhandelstruktur negativ. Die Ansiedlung solcher Vergnügungsstätten kann die Anziehungskraft und Attraktivität von Hannover als Hauptgeschäfts- und Einkaufsbereich beeinträchtigen. Weiterhin sollen attraktive Schaufensterfronten das Erscheinungsbild der Innenstadt prägen.
Um den Charakter dieser Straßenzüge, deren Anziehungskraft und die vorhandene Struktur für die Zukunft zu sichern, sind nachfolgende städtebauliche Regelungen getroffen worden.

Im Erd- und 1. Obergeschoss sowie in der Passerellenebene werden Betriebe im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung in der Fassung vom 22. Februar 1999, insbesondere Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Unternehmungen sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen in Kabinen ausgeschlossen.
Das gilt auch für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die ausgeschlossen werden. Dieses sind insbesondere Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen sowie Wohnungen, die nicht von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und von Betriebsinhabern und -leitern genutzt werden.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird ein Großteil der bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in III-geschossig überbaubare Kerngebietsfläche geändert.

Entlang der Großen Packhof-, Georg- sowie der Bahnhofstraße sind überbaubare Flächen festgesetzt, die sich am Bestand orientieren. Weiterhin erfolgte die Festsetzung von Baulinien unter städtebaulichen Gesichtspunkten, insbesondere zur Erhaltung einer Raumkante, zur engen Fassung des Straßenraumes und zur Verdeutlichung der Laves-Achsen. Weiterhin sind denkmalschutzrechtliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen, da sich vier denkmalgeschützte Bauten innerhalb des Plangebietes befinden.

An der Georgstraße werden durch eine zweite Baulinie die Gebäuderücksprünge der beiden Denkmale Georgstraße 31 + 33 gesichert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im rückwärtigen, hofseitigen Bereich durch Baugrenzen bestimmt, da diese Bereiche städtebaulich weniger relevant und für die Öffentlichkeit nicht einsehbar sind.
Überschreitungen der Baugrenzen um maximal 1,0 m auf einer Länge von maximal 5,0 m sind ab dem ersten Obergeschoss ausnahmsweise zulässig um eventuell notwendige bauliche Erweiterungen vornehmen zu können.
Eine vollständige Überbauung der Höfe ist nicht möglich, da die Zufahrt in die Hofbereiche gewährleistet bleiben muss und weil Rettungs- bzw. Fluchtwege über diese Flächen führen. Zur Sicherung der Anlieferfunktionen ist ein Geh- und Fahrrecht im südlichen Hof zugunsten der Anlieger festgesetzt. Dies ist notwendig, da der Hof mehreren Anliegern als Erschließung dient. Hierzu gibt es eine privatrechtliche Regelung in Form eines Gemeinschaftshofvertrages. Die Landeshauptstadt wird beim Verkauf ihrer Fläche die notwendigen Rechte begründen.
Beim nördlichen Hof stellt sich die rechtliche Situation anders dar. Da notwendige Wege grundbuchrechtlich eingetragen sind, ist die Festsetzung eines zusätzlichen Geh- und Fahrrechtes nicht notwendig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschossigkeit und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GFZ kann gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO verzichtet werden. Die Festsetzung der GRZ von 1,0 entspricht den Verhältnissen im städtischen Verdichtungsraum.
Die Festsetzung der maximal möglichen Vollgeschosse orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand. Mit der Festsetzung von V-VII Geschossen werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes im wesentlichen übernommen und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Im Hinblick auf die festgesetzte Geschossigkeit und die zulässige Grundfläche wird bewirkt, dass eine höhere Geschossfläche als nach § 17 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich festgesetzt werden darf, ermöglicht wird. § 17 Abs. 1 BauNVO lässt als Obergrenze eine GFZ von 3,0 zu.
Mit der Festsetzung der V-VII Geschosse soll der vorhandene, zum Teil denkmalgeschütze Gebäudebestand gesichert werden. Dadurch wird eine GFZ von durchschnittlich 5,5 bis maximal 6,1 erreicht. Diese Überschreitung ist in Bezug auf § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Es ist städtebauliche Zielsetzung, dieses hochverdichtete innenstädtische Kerngebiet im unmittelbaren Zentrum der Stadt zwischen Hauptbahnhof und Kröpcke mit optimaler ÖPNV-Anbindung zu sichern. Die sehr hohe bauliche Dichte ist auch bedingt durch besondere örtliche Verhältnisse: Der Baublock weist nur eine geringe Bautiefe auf. Im Süden wird er auf 37 m Breite abgeschlossen durch ein unter Denkmalschutz stehendes VII-geschossiges Gebäude. Allein diese Bebauung, die die Straßenecke städtebaulich markiert, weist bereits eine GFZ von 6.1 auf. Weitere Baudenkmale im Plangebiet überschreiten ebenfalls die nach BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung.
Die hohe bauliche Dichte wird kompensiert durch die angrenzenden breit dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen: Einkaufsstraßen mit 30 m Breite und die großen öffentlichen Plätze Ernst-August-Platz und Opernplatz, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch diese Überschreitung nicht beeinträchtigt werden. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise wurde aus dem derzeitigen Bebauungsplan übernommen, da sie weiterhin in dieser innerstädtischen Lage stadträumlich notwendig ist.

2.3 Verkehr und Versorgung

Das Plangebiet befindet sich in der Fußgängerzone der Innenstadt Hannovers, in unmittelbarer Nähe zum Kröpcke, und ist verkehrlich durch die Bahnhofstraße, die Große Packhofstraße und durch die Georgstraße erschlossen.
Zufahrten zu den beiden Blockinnenbereichen erfolgen zwischen den Gebäuden Große Packhofstraße 17 und 18 sowie zwischen den Gebäuden Bahnhofstraße 12 und 13.
Die Zufahrt von der Großen Packhofstraße ist durch ein Tor verschlossen und ausschließlich für die Anlieger nutzbar.
Um die rückwärtige Anlieferung der Grundstücke Bahnhofstraße 12, 13 und 14; die Große Packhofstraße 17, 18, 20 und 21 sowie die Georgstraße 31 und 33 ausschließlich von der Packhofstraße aus zu sichern, wird die Hoffläche in Teilen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger versehen.

Im Bebauungsplan sind die Bereiche entlang der Georg- und Bahnhofstraße mit einem Ein- und Ausfahrtsverbot versehen weil es sich bei diesen Straßenzügen um Fußgängerzonen handelt. Die Zufahrt zum nördlichen Hof ist lediglich zu Belieferungszwecken freigegeben.

Der Standort ist hervorragend an den ÖPNV angebunden.

Die zur Versorgung mit Trinkwasser, Fernwärme und Strom erforderlichen Leitungen sind bereits vorhanden.

3. Umweltverträglichkeit

3.1 Altlasten

Bei Baumaßnahmen ist mit Trümmerschutt zu rechnen, der häufig mit Schwermetallen und/ oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet ist.

Es ist davon auszugehen, dass der Planbereich noch von den Ausläufern der „Südstadt-Schadstofffahne“ (Belastung des Grundwassers mit LHKW-ehemals „Kertess“) erfasst ist.
Bei den laufenden Untersuchungen ist derzeit eine abnehmende Tendenz bezüglich der Schadstoffgehalte (LHKW) erkennbar.

Bei baulich bedingten Grundwasserabsenkungen ist darauf zu achten, dass vor Baubeginn bzw. vor geplanten Grundwasserabsenkungen und während des gesamten Zeitraumes der Wasserhaltung das Grundwasser auf die relevanten Schadstoffe hin zu untersuchen ist. Weiterhin wären -in Abhängigkeit der tatsächlichen Belastung des Grundwassers- erforderliche Maßnahmen (z. B. Grundwasserreinigung) zu veranlassen.
Bei den Verdachtsflächen handelt es sich im Wesentlichen um Nutzungen aus der Vorkriegszeit (1920 – 1940).
Mögliche nutzungsbedingte Belastungen können durch die dichte Bauweise im Zuge der Bautätigkeiten bereits beseitigt worden sein. Auch auf Grund möglicherweise vorhandener Restbelastungen werden bei Eingriffen in den Boden baubegleitende Untersuchungen erforderlich. In Abhängigkeit von den möglicherweise vorhandenen Belastungen ist anfallendes Material fachgerecht zu entsorgen.

3.2 Kampfmittel

Aus der Auswertung der alliierten Luftbilder durch die zentrale Polizeidirektion geht hervor, dass im Plangebiet eine Bombardierung erfolgte. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

Für eine solche Gefahrenerforschungsmaßnahme ist gem. RdErl. D. MU vom 08. 12. 1995 – Nds. MBI. Nr. 4/ 96, Seite 111 die Gefahrenabwehrbehörde zuständig.
Mit den Untersuchungen ist eine geeignete Räumfirma zu beauftragen, die über eine Zulassung gem. § 7 Sprengstoffgesetz verfügt. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist das Dezernat 23 –Kampfmittelbeseitigung- (Zentrale Polizeidirektion) zu benachrichtigen.
Für den Fall einer Neubebauung wird im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt, dass eine weitergehende Untersuchung vor Baubeginn erfolgt und eine Freigabe seitens der Kampfmittelbeseitigung vorliegt.

4. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen - nachrichtliche Angaben -

4.1 Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich die Baudenkmale Georgstraße 31+33 sowie die Große Packhofstraße 18+20, welche nach § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) als Einzelanlagen denkmalgeschützt sind.
Baudenkmale dürfen gemäß § 8 NDSchG durch Anlagen in ihrer Umgebung nicht in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden. Baumaßnahmen in der Umgebung des o.g. Baudenkmals bedürfen daher nach § 10 NDSchG zumindest einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

5. Kosten für die Stadt

Für die Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Durch den beabsichtigten Verkauf der Innenhoffläche sind entsprechende Einnahmen zu erwarten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt Fachbereich Planen und Stadtentwicklung November 2008	Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfes am zugestimmt.
(Heesch) Fachbereichsleiter	61.11 / 03.11.2008