Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1863 – ehemaliger Holländischer Pavillon – Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Schaffung von Baurecht für ein universitär und öffentlich gemischt genutztes Gebäude sowie ein 17-geschossiges Hochhaus mit Apartments für studentisches Wohnen

Stadtbezirk: Döhren-Wülfel (StBez. 08)
Stadtteil: Mittelfeld

1. Geltungsbereich

Der große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1863 „ehemaliger Holländischer Pavillon“ wird begrenzt durch die Straße Boulevard de Montreal, die südliche Grenze der Straße London Street, die Straße Boulevard der EU und die südliche Grundstücksgrenze der Hochschule Hannover Fakultät III (Flurstück 25/29, Gemarkung Bemerode, Flur 7). Er umfasst sowohl die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes als auch die einbezogene Straßenfläche der Straße London Street.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 9.668 m², von denen 8.726 m² auf den Vorhaben- und Erschließungsplan entfallen.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Hannover stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche sowie eine Erdölpumpe als Symbol südlich des Geltungsbereichs dar. Das Vorhaben kann nicht aus dem FNP entwickelt werden und somit ist eine Anpassung des FNP für die Art der baulichen Nutzung erforderlich. Da der Bebauungsplan Nr. 1863 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann diese FNP-Anpassung im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen. Die Anpassung wird veranlasst, wenn dieser Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde.
Derzeit ist für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 1563, 2. Änderung, „Weltausstellungsgelände Ost – Nachnutzung“ rechtsverbindlich. Dieser setzt das Plangebiet als Gewerbegebiet mit Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ 0,8) und Geschossflächenzahl (GFZ 2,0) sowie Höhenfestsetzungen (eine Höhe von 25 m über der Anschlusshöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche darf nicht überschritten werden) fest. Zusätzlich wird ein Baufenster festgesetzt, welches die Grundstücke im Plangebiet (mit Ausnahme der London Street) mit einem Abstand von zehn Metern im Norden und Westen sowie sechs Metern im Süden und Osten zu den Verkehrsflächen umfasst. Die Straße London Street ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der ehemalige Holländische Pavillon war mit seinen gestapelten Landschaften eines der prägenden Gebäude der EXPO 2000. Verschiedene Nachnutzungskonzepte erwiesen sich seit den Jahren der Weltausstellung als nicht umsetzbar. Der Pavillon verwahrloste zunehmend. Die WOHNKOMPANIE Nord GmbH hat gemeinsam mit dem Architekturbüro MVRDV aus Rotterdam, das den Pavillon entworfen hatte, ein Konzept zur Revitalisierung entwickelt. Der ehemalige Holländische Pavillon soll für Hochschulzwecke hergerichtet und

langfristig an die Hochschule Hannover oder andere Hochschulen vermietet werden. Von dort besteht großes Interesse an der Nutzung des ehemaligen Holländischen Pavillons. Auf den bisher nicht überbauten Flächen südlich des ehemaligen Holländischen Pavillons soll ein Hochhaus mit ca. 400 Apartments für Studierende entstehen. Dieses Gebäude ist mit 17 Geschossen und einer Höhe von etwa 51 m geplant und wird über einen Steg mit dem ehemaligen Holländischen Pavillon verbunden werden.
Die geplanten Nutzungen sind nicht mit dem geltenden Planungsrecht vereinbar. Es ist notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch ein Bebauungsplanverfahren zu schaffen. Die WKN EXPO-Campus living GmbH hat mit Schreiben vom 28. September 2017 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beantragt (Anlage 4). Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 15. Juni 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1563, 9. Änderung – Holländischer Pavillon - beschlossen.
Die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegene Parzelle der Straßenfläche der Straße London Street wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan einbezogen, um die über die Straßenmitte hinausgehenden Abstandsflächen, die die Neubebauung generiert, entsprechend zu berücksichtigen.
Das Vorhaben wurde in der Sitzung des Stadtbezirksrates Döhren-Wülfel am 14.09.2017 sowie in einer öffentlichen Info-Veranstaltung am 18.09.2017 vorgestellt, zu der die Mitglieder des Stadtbezirksrates Kirchrode-Bemerode-Wülferode, des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses sowie des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen, die Nachbarn des EXPO-Ost- Geländes und interessierte Bürger eingeladen wurden.

4. Planverfahren

Als bestandssichernde Planung gilt dieser Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 1863 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, welches unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden darf:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen. Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von lediglich 9668 m². Somit wird der Grenzwert deutlich unterschritten werden.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend.
Es ist beabsichtigt, von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abzusehen.

5. Städtebauliche Situation/Bau- und Nutzungskonzept

Die Landeshauptstadt Hannover hat rund um die ehemalige EXPO-Plaza verschiedene Hochschulen (bspw. Leibniz Fachhochschule und Akademie, Hochschule Hannover Fakultät 3, Hochschule für Theater und Musik, Fern-Uni Hagen, das Präsidium der Hochschule Hannover, Fachoberschule für Medien) angesiedelt, die in ehemaligen Verwaltungsbauten der EXPO 2000 verortet sind. Im Umfeld fehlen einerseits Wohnräume für Studierende sowie (Freizeit-) Angebote, die für einen längeren Aufenthalt im Gebiet sorgen. Außerdem entwickelt die Landeshauptstadt Hannover den Stadtteil Kronsberg Süd für ca. 4.500 Bewohner in nordöstlicher Richtung des Plangebiets. Das Wohngebiet mit verschiedenen Wohnangeboten und einer Grundversorgung im Westen rückt an das EXPO-Ost-Gelände heran. Diese Standortfaktoren haben den Vorhabenträger dazu bewegt, ein

Konzept zu entwickeln, welches einerseits Erweiterungsflächen für die Hochschulen sowie andererseits Wohnangebote an Studierende und Lehrkräfte vorsieht. Durch eine zusammenhängende Mischnutzung von Wohnen, Lernen und Freizeit soll ein Campus für die Hochschulen entstehen.
Die Planungen hierzu sind von den Entwurfsverfassern des ehemaligen Holländischen Pavillons in enger Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger erfolgt. Das Vorhaben besteht aus zwei baulich, wirtschaftlich und konzeptionell zusammenhängenden Teilen, die der Vorhabenträger als „Campus-Lernen“ und „Campus- Leben“ bezeichnet. Die Ausführung beider Bestandteile kann ein tägliches Campusleben generieren.
Im ehemaligen Holländischen Pavillon wird der Bereich „Campus-Lernen“ verortet. Es ist geplant, den ehemaligen Holländischen Pavillon in den Ebenen, die dies erlauben (voraussichtlich: KG, EG1, EG2, 1. OG und 2. OG sowie oberhalb des „Waldgeschosses“), mit einer Glasfassade zu schließen und so auszubauen, dass in den Ebenen Räume u. a. für eine universitäre Nutzung entstehen. Jede Pavillonebene verfügt über eine Bruttofläche von 890 m2, während je nach Ebene zwischen 250 – 820 m2 zur Vermietung geeignet scheinen. Somit können ca. 4.500-5.200 m2 Pachtfläche im ehemaligen Holländischen Pavillon entwickelt werden. Das Kellergeschoss soll voraussichtlich 24 Stellplätze, Werkstätten und ein Archiv beherbergen. Im bis zum Sockel freigelegten Erdgeschoss 1 (EG1) ist ein Empfang, eine Bibliothek sowie eine Verkaufsstelle (Kiosk) zur Mindestversorgung der im benachbarten Gebäude untergebrachten Studierenden und Lehrkräfte geplant. Im Erdgeschoss 2 (EG2) sind Kommunikationsflächen geplant, die fakultätsübergreifend einen Austausch unter den Studierenden ermöglichen sollen. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind wiederum Vorlesungs- und Seminarräume sowie Büros geplant, die von den Hochschulen angemietet werden. Über dem 2. OG befindet sich der sogenannte „Wald“: Es ist geplant, diesen wieder in einen Zustand zu versetzen, dass er als Pausen- und Kommunikationsfläche für beide Vorhabenbestandteile genutzt werden kann. Räumlich und funktional verbindet die Brücke die zwei Gebäude. Im Geschoss oberhalb des „Waldes“ ist geplant, ebenfalls Vorlesungs- und Seminarräume unterzubringen. In Abhängigkeit von den Interessen der mietenden Partei können hier auch öffentliche Nutzungen wie Fortbildungsräumlichkeiten untergebracht werden – diese Mischung von Bildung und Wirtschaft würde den Campus-Gedanken als Diskussionsforum der Gesellschaft stärken. Auf der darüber liegenden Dachebene befindet sich eine Art Teich, in dessen Mitte eine VIP-Lounge während der EXPO 2000 betrieben wurde. Zugleich standen während der Ausstellung sechs Windräder auf der Dachfläche. Es ist geplant, dass die Dachebene wieder von der Öffentlichkeit als Ausblickterrasse genutzt werden kann. Voraussichtlich wird eine Gastronomie in der ehemaligen VIP- Lounge eingerichtet werden, die das gesamte Geschoss bewirtschaftet und bspw. bei Veranstaltungen in den darunter liegenden Ebenen auch in Anspruch genommen werden kann.
Städtebauliches Ziel ist es, dass der ehemalige Holländische Pavillon durch die neue Nutzung und damit verbundenen Glasfassade ein neues Gesicht erhält, welches aber nach Aussage der Architekten im Zusammenwirken mit dem „Wald“ und der Aussichtsebene stark an den ursprünglichen Holländischen Pavillon erinnern wird.
Der südliche Neubau wird vom Vorhabenträger als „Campus-Leben“ bezeichnet. Hier ist die Umsetzung von circa 400 Apartments mit einer Fläche zwischen 23 und 35 m2 geplant. Dieses Gebäude wird voraussichtlich bis zu 17 Geschosse haben, etwa 51 m hoch werden und neben dem BMW Tower einen städtebaulichen Hochpunkt am Übergang zwischen EXPO-Ost-Gelände und EXPO-Plaza darstellen.
Mit der Öffnung im Wohngebäude ist geplant, dem Gebäude eine besondere Form zu geben und die Identität des Gebäudes zu prägen.

6. Erschließung

<u>Äußere Erschließung</u>
Das Plangebiet ist über den Messeschnellweg (Bundesstraße 6) an das Stadtzentrum, an die Bundesautobahn 7 sowie an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

Anbindung an den ÖPNV
Die Haltestelle Messe/Ost (EXPO-Plaza) der Stadtbahn-Linie 6, die das Plangebiet mit der Innenstadt sowie weiteren Studienorten verbindet, ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Stadtbahn-Hauptumsteigestelle Kröpcke ist innerhalb von 20 Minuten zu erreichen. Über die Station Kröpcke besteht Anschluss an den Hauptbahnhof. Das Plangebiet ist gut an das regionale und überregionale öffentliche Personennah- und Fernverkehrsnetz angebunden.

Fließender Verkehr
Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen Boulevard der EU und Boulevard de Montreal erschlossen. Die Straße London Street soll zwar im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entwidmet werden, da sie keine unmittelbare Erschließungsfunktion erfüllt, aber die Straße wird zukünftig mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit erhalten bleiben.

Ruhender Verkehr
Vorgesehen sind ebenerdige Stellplätze, die durch Car-Sharing-Angebote ergänzt werden. Im weiteren Verfahren wird die Lage und Anzahl der erforderlichen Stellplätze konkretisiert.

Ver- und Entsorgung
Die Erschließung des Plangebiets wird über die bestehenden Bestandskanäle und -leitungen sichergestellt.

7. Umweltbelange

Für das Plangebiet wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

7.1 Artenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Gewerbegebiet und ist bereits teilweise überbaut. Ob sich geschützte Tier- und Pflanzenarten auf dem Gelände und im offenen Pavillon angesiedelt haben, wird in einem Artenschutzgutachten während des Bauleitplanverfahrens untersucht.

7.2 Baumschutz

Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover sind im weiteren Verfahren zur Anwendung zu bringen.

7.3 Lärmschutz / Emissionen

Bei der Planung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Die lärmtechnische Vorprüfung zeigt, dass die Emissionskontingente von 65 bzw. 50 dB(A) der südlich und westlich angrenzenden Gewerbeflächen erhalten bleiben können, wenn passive Lärmschutzmaßnahmen am Neubau erfolgen. So werden an der Südfassade - zumindest teilweise - feststehende Verglasungen und eine mechanische Belüftung auszuführen sein.
Eine detailliertere lärmtechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren erstellt und in den Planungen berücksichtigt.

7.4 Altlasten/Altablagerungen

Im Rahmen des Grundstücksankaufs wurden bodengutachterliche Untersuchungen für zwei Drittel der Fläche durchgeführt, die Erkenntnisse für die Gesamtfläche zulassen. Die Untersuchungen weisen keine negativen Befunde auf und werden für die Gesamtfläche als ausreichend angesehen, da das Gebiet Ende der 1990er Jahre mit nicht kontaminiertem

Material aufgefüllt wurde. Sollten im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weitere Untersuchungen als notwendig angesehen werden, werden diese verfahrensbegleitend durchgeführt.

Kosten
Finanzielle Auswirkungen des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen. Dies wird mithilfe des Durchführungsvertrags nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB abgesichert. Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt im September 2017 von
Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbB, Ferdinand-Beit-Straße 7b, 20099 Hamburg

Für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung Oktober 2017

(Heesch)
Fachbereichsleiterleiter