Allgemeine Ziele und Zwecke als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Neubau eines Büro und Geschäftshauses

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1711 „Philipsbornstraße / Ecke Vahrenwalder Straße“
Stadtbezirk: Vahrenwald – List

Geltungsbereich:
Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich auf das ca. 0,46 ha große Grundstück nördlich des Kreuzungsbereiches Vahrenwalder Straße / Ecke Philipsbornstraße. Süd- und westlich grenzen die Philipsbornstraße, im Norden das Grundstück Smalianwinkel 4 und im Osten die Vahrenwalder Straße an.

Flächennutzungsplan
Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.
Das oben formulierte Planungsziel ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anlass und Erfordernis der Planungsaufstellung
Die Landeshauptstadt Hannover hat einen Vorhabenträger gefunden, der auf dem Areal entsprechend den planerischen Zielvorstellungen der Stadt eine mehrgeschossige Bebauung mit einem kerngebietstypischen Nutzungsmix entwickeln will.

Das Grundstück, in stadträumlich exponierter Lage, ist als Stadtentreé zur Innenstadt zu sehen und besitzt eine hervorragende verkehrliche Erschließung. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude der Conti AG.

Die derzeitige Parkplatzfläche stellt an diesem Standort eine Fehl- und Unternutzung dar, die städtebaulich unbefriedigend ist.

Mit einer Bebauung des Grundstücks besteht die Chance, einen städtebaulich-funktionalen Missstand zu beseitigen und ein untergenutztes Grundstück zu aktivieren.

Die Planung ist jedoch auf Grundlage des bestehenden Durchführungsplanes nicht umsetzbar. Mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das erforderliche Baurecht geschaffen werden.

Städtebauliche Zielvorstellungen
Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage und stellt eine Schnittstelle zwischen der Wohnbebauung östlich der Vahrenwalder Straße und den gewerblichen Nutzungen westlich der Philipsbornstraße dar.

Städtebauliches Ziel ist es, eine Projektentwicklung zu ermöglichen und auf dem Grundstück einen Baukörper zu realisieren, der der stadträumlichen Situation Rechnung trägt und ein hochwertiges Pendant zum stadtbildprägenden Conti-Industriedenkmal darstellt.

Der Neubau soll als markantes Gebäude dem Standort gerecht werden und als Blockrandbebauung max. IV- bis V-geschossig zur Vahrenwalder Straße und Philipsbornstraße ausgeführt werden. Die Planung sieht eine geschlossene Bauweise vor, die langfristig auf der nördlich angrenzenden Fläche fortgeführt werden kann.

In den Obergeschossen sind Büronutzungen geplant, im Erdgeschoss sollen Flächen für Einzelhandelsnutzungen realisiert werden. Das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover sieht diesen Bereich als Ergänzungsfläche vor.

Die bereits vorhandene gute Erschließung und der in diesem Zusammenhang gebotene sparsame Umgang mit Grund und Boden erfordern hier eine angemessene bauliche Dichte bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung. Die notwendigen Einstellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Erschließung
Über die vorhandenen Straßen ist die verkehrliche Erschließung sichergestellt.
Die Haupterschließung mit Zufahrt zur Tiefgarage ist über die Philipsbornstraße geplant.
Das Areal ist hervorragend an den ÖPNV angebunden; eine Stadtbahnhaltestelle befindet sich direkt neben dem Grundstück.

Umweltbelange
Auf dem größtenteils versiegelten Gelände befinden sich ebenerdige Stellplatzanlagen. Bei Realisierung der Planung entfallen vorhandene Bäume. Im weiteren Planungsprozess wird überprüft, in welchem Umfang Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.
Allen weiteren Umweltbelangen (Boden, Artenschutz, Lärm usw.) wird im Umweltbericht Rechnung getragen.

Aufgrund der geplanten Verkaufsflächen im Erdgeschoss wird das Baurecht im Rahmen eines normalen Planverfahrens mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung geschaffen werden.

Kosten für die Stadt
In Verbindung mit der Umsetzung dieser Planungsinhalte entstehen Kosten z.B. für Boden-, Altlasten- und Lärmgutachten sowie die notwendige Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen.
Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag über die Übernahme aller anfallenden Kosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Dadurch entstehen der Landeshauptstadt Hannover keine Kosten. Durch den Verkauf der Fläche fließen dem städtischen Haushalt entsprechende Einnahmen zu.

Aufstellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Februar 2016

Heesch
(Fachbereichsleiter)

61.11/18.02.2016