Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat
Buchholz-Kleefeld (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat
Misburg-Anderten (zur Kenntnis)

Nr. 2412/2007

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

Bebauungsplan Nr. 1318 - Sondergebiet Podbielskistraße/Pasteurallee; erneuter Aufstellungsbeschluss

Antrag,
die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1318 zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Genderaspekte wurden eingehend geprüft. Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Schaffung von Büroarbeitsplätzen an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort geschaffen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten sind.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Durch den eventuellen Verkauf des städtischen Grundstückes wird eine Einnahme erzielt.

Begründung des Antrages
Der Rat hat in seiner Sitzung am 05. Juni 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1318 beschlossen. Die damalige städtebauliche Planung sollte eine straßenbegleitende, mehrgeschossige Bürobebauung auf den Brachflächen nördlich des Klinikums Oststadt (zwischen dem Schwesternhochhaus und dem Parkdeck) ermöglichen.
Für die städtebaulich besonders anspruchsvolle Ecksituation Podbielskistraße / Pasteurallee hatte ein Investor einen Architektenwettbewerb für das städtische Grundstück durchgeführt. Das Projekt wurde letztes Jahr mangels Realisierbarkeit vom Investor aufgegeben. Die Baugenehmigung ist inzwischen abgelaufen.

Durch die aktuellen Umstrukturierungen des Klinikums Hannover und den geplanten

Wegzug des Klinikums Oststadt / Heidehaus wird sich demnächst eine veränderte städtebauliche Situation ergeben, die bereits jetzt in Bezug auf die Planungen für die nördlich angrenzenden Brachflächen zu berücksichtigen sein wird.

Inzwischen hat sich auch die Situation des privaten Grundstücks entlang der Podbielskistraße verändert. Das griechische Restaurant mit Biergarten wurde vom Pächter aufgegeben. Die nun seit längerem leer stehenden Gebäude sind nach Auskunft der Eigentümerin abgängig. Sie möchte das gesamte Grundstück zugunsten einer geeigneten Nachnutzung veräußern.
Ein neuer Investor beabsichtigt, das Grundstück zur Errichtung eines größeren Büroprojektes zu erwerben und kann durch diesen Aufstellungsbeschluss eine gewisse Planungssicherheit erhalten.

Die Brachflächen gehören ohne Zweifel zur bebauten Ortslage. Das Umfeld ist jedoch sehr heterogen bebaut und genutzt. Die veränderte städtebauliche Ausgangssituation erfordert eine Anpassung der Planungsziele, für deren Realisierung ohne Zweifel neues Planungsrecht geschaffen werden muss.

Die betreffenden Grundstücke sollen als Sondergebiet für straßenbegleitende, vier- bis sechsgeschossige Büro- u. und Verwaltungsgebäude ausgewiesen werden.
Ein zur Zeit im Klinikum Oststadt eingemietetes medizinisches Zentrum hat sein Interesse bekundet, nach Aufgabe des Klinikums am Standort zu bleiben und sich in spätere Neubauten an der Podbielskistraße zu verlagern. Deshalb sollen Arztpraxen und medizinische Einrichtungen ebenfalls im Sondergebiet zulässig sein.

In den Erdgeschossen sollen zusätzlich kleinere Einheiten tertiärer Nutzungen (Kantinen, Apotheken, Läden o. ä.) bis zu einer Größe von max. 300 m² Nutzfläche zugelassen werden. Sie sind im weiteren Bebauungsplanverfahren noch genauer zu spezifizieren. Darüber hinaus gehende sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Übereinstimmung mit dem städtischen Einzelhandelskonzept an diesem Standort nicht beabsichtigt. Diese konkrete Eingrenzung der tertiären Nutzungen wäre im Gegensatz zum Sondergebiet bei der Ausweisung eines Kerngebietes nicht möglich.

Im Gegensatz zur bisherigen Planung, die noch auf den damals vorhandenen Restaurantbetrieb Rücksicht nehmen musste, soll nun durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise (Verpflichtung zur Grenzbebauung) eine städtebaulich geordnete Straßenfront und eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke erreicht werden. Durch diese weitestgehend geschlossene, mehrgeschossige Kubatur kann die Abschirmung vom Hauptverkehrsknoten Podbielskistraße / Pasteurallee sowie die städtebauliche Arrondierung einer späteren, sensiblen Nachnutzung des Klinikgeländes (z. B. Stadtvillen und Reihenhäuser) erreicht werden.

Der erneute Aufstellungsbeschluss soll den Aufstellungsbeschluss vom 05. Juni 2003 ersetzen.

Im Teil B sind die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen (Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland) dargestellt.

61.11
Hannover / 04.10.2007