

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die erneute frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

- **Nachnutzung des Holländischen Pavillons mit einem besonderen Nutzungskonzept sowie Errichtung von zwei neuen Gebäuden zur Unterbringung von Apartments für studentisches Wohnen, Büronutzung und Stellplätzen** -

- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1863 „ehemaliger Holländischer Pavillon“** -

Stadtbezirk 8: Döhren-Wülfel
Stadtteil: Mittelfeld

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1863 „ehemaliger Holländischer Pavillon“ wird begrenzt durch die Straßen Boulevard de Montreal, London Street und Boulevard der EU sowie die südliche Grundstücksgrenze der Hochschule Hannover Fakultät III (Flurstück 25/29, Gemarkung Bemerode, Flur 7). Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Bemerode, Flur 7, Flurstücke 25/27, 25/28 und 25/32.

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt 8.726 m².

2. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche sowie eine Erdölpumpe als Symbol südlich des Geltungsbereichs dar. Das Vorhaben kann voraussichtlich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und somit wäre eine Änderung des Flächennutzungsplans für die Art der baulichen Nutzung erforderlich.

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 25m über der Anschlusshöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche darf nicht überschritten werden) fest. Zusätzlich wird ein Baufenster festgesetzt, welches die Grundstücke im Plangebiet mit einem Abstand von zehn Metern im Norden und Westen sowie sechs Metern im Süden und Osten zu den Verkehrsflächen umfasst.

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 verfallte zunehmend. Die WKN EXPO-Campus living GmbH hat im Jahr 2017 gemeinsam mit dem Architekturbüro MVRDV aus Rotterdam, das den Pavillon entworfen hatte, ein Konzept zur Revitalisierung entwickelt. Dieses sah den Bau eines Wohnhochhauses südlich des Pavillons vor. Da sich die Realisierung des Wohnhochhauses als schwierig erwies, erarbeitete MVRDV im Jahr 2019 ein neues Konzept. Dieses sieht eine als „Loop“ bezeichnete offene Blockrandbebauung vor, die im Gegensatz zu einem Hochhaus städtebaulich und wirtschaftlich verträglich umsetzbar ist. Aufgrund der geringeren Gebäudehöhe des „Loops“ können zudem die Abstandsflächen bis zur Straßenmitte der London Street eingehalten werden, sodass diese nicht länger als arrondierende Fläche mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen ist. Aufgrund der geänderten Planungen und aus den genannten Gründen werden die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erneut durchgeführt.

Der ehemalige Holländische Pavillon soll insbesondere für Nutzungen im Bereich der neuen Arbeitsformen (sogenanntes Co-Working) mit Nähe zum universitären bzw. akademischen Umfeld hergerichtet werden. Auf den bisher nicht überbauten Flächen südlich des ehemaligen Holländischen Pavillons soll eine als „Loop“ bezeichnete U-förmige und abgestufte Blockrandbebauung mit ca. 375 Apartments u.a. für Studierende und Lehrkräfte entstehen. Dieses Gebäude ist mit bis zu 9 Geschossen (zzgl. Untergeschoss) geplant und wird im Uhrzeigersinn von Ost nach Südwest abgestuft. Auf der bestehenden Freifläche im Norden soll ein dreigeschossiges Parkhaus entstehen, welches um zwei weitere Ebenen zu Büro Zwecken ergänzt wird. Die oberen vier Geschosse werden vom Nachbargrundstück abgerückt sowie das gesamte Gebäude zum Boulevard der EU hin abgestuft.

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 28.09.2017 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beantragt; die Gesellschaft wurde unter Einbezug eines weiteren Akteurs zur I Live EXPO Campus GmbH umfirmiert, die mit Schreiben vom 29. Juli 2019 einen modifizierten Einleitungsantrag gestellt hat.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hannover hat in seiner Sitzung am 15. Juni 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1563, 9. Änderung – Holländischer Pavillon – auf Grundlage eines mit einem Hochhaus deutlich vom aktuellen Planungsstand abweichenden Konzepts beschlossen. Das ursprüngliche 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. Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom Stadtbezirksrat Döhren Wülfel am 09.11.2017 gefasst und das Beteiligungsverfahren in der Zeit vom 04.01.2018 bis 05.02.2018 durchgeführt.

4. 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 (Flächen-) Angebote für Start-Ups (bspw. im universitären Umfeld) und zu Co-Working- sowie Freizeit Zwecken.

Die Landeshauptstadt Hannover entwickelt den Stadtteil Kronsrode für ca. 4.500 Menschen in nordöstlicher Richtung des Plangebiets. Das Wohngebiet mit verschiedenen Wohnangeboten und einer Grundversorgung im Westen rückt an das EXPO-Gelände heran. Diese Standortfaktoren haben den Vorhabenträger dazu bewegt, ein Konzept zu entwickeln, welches einerseits u.a. Co-Working-Flächen mit Nähe zum universitären Umfeld sowie andererseits Wohnangebote u.a. an Studierende und Lehrkräfte vorsieht. Vor dem Pavillon entsteht durch die geplante städtebauliche Struktur ein flexibler halb-öffentlicher Raum für unterschiedliche Events, dessen öffentliche Zugänglichkeit mit einem Gehrecht gesichert wird. Die Neubebauung und Bestandsaktivierung reagieren baulich mit einer ansprechenden Fassadengestaltung auf die benachbarten Entwicklungen im Nordosten.

Die Planungen sind von den damaligen Entwurfsverfassern des ehemaligen Holländischen Pavillons in enger Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger erfolgt.

Das Vorhaben besteht aus drei baulich, wirtschaftlich und konzeptionell zusammenhängenden Teilen, die aus dem südlichen Wohngebäude und dem zu Co-Working-Zwecken umfunktionierten Pavillon sowie dem nördlichen Parkhaus bestehen, der beiden Nutzungen dient und in den beiden oberen Geschossen weitere Co-Working-Flächen anbietet.

Der ehemalige Holländische Pavillon wird entsprechend der Anforderungen von Freiberuflern, Start-Ups und aufstrebenden Unternehmen mit Nähe zum universitären bzw. akademischen Umfeld umgebaut. 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 transparenten und transluzenten Fassade zu schließen und so auszubauen, dass in den Ebenen u.a. Büro-, Arbeits-, Fortbildungs-, Gemeinschafts- und Versammlungsräume entstehen.

Das Kellergeschoss soll voraussichtlich Werkstätten, ein Archiv sowie Technik- und Betriebsräume beherbergen. Im bis zum Sockel freigelegten Erdgeschoss 1 sind die Eingangsbereiche sowie

Ausstellungs- und Begegnungsräumen geplant. Im Erdgeschoss 2, im ersten und zweiten Obergeschoss sind Flächen für Co-Working geplant. Der sogenannte „Wald“ befindet sich oberhalb des zweiten Obergeschosses: es ist geplant diesen wieder in einen Zustand zu versetzen, dass er als Erholungs- und Freizeitfläche genutzt werden kann. Oberhalb der Waldebene sind Flächen für Fitness- und Sportnutzungen konzipiert; alternativ sind dort auch Flächen für neue Arbeitsformen denkbar. Die Dachfläche soll als Ausblickterrasse hergerichtet und in Anlehnung an den Betrieb einer VIP-Lounge während der EXPO gastronomisch bewirtschaftet werden. Um eine ganzjährige, wetterunabhängige Nutzung zu ermöglichen, sollen unter einer ca. 6 m hohen, semi-transparenten Leichtbaukonstruktion eine innenliegende Bar, Küche, Gastronomie und Funktionsflächen geschaffen werden. Die Eingänge im Erdgeschoss, die Waldebene sowie die Dachflächen sollen für Publikum der jeweiligen Nutzungen zugänglich sein; bei den übrigen Ebenen wird dies nutzungsabhängig sein.

Städtebauliches Ziel ist es, dass der ehemalige Holländische Pavillon durch die neue Nutzung und der damit verbundenen transparenten und transluzenten Fassade 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. Wichtig dabei ist das Schaffen einer angemessenen Ostfassade, die sich dem neuen Quartier Kronsrode zuwendet.

Im südlichen Neubau ist die Umsetzung von circa 375 Apartments mit einer Fläche zwischen 21 und 35 m² geplant. Dieses Gebäude wird voraussichtlich bis zu 9 Geschosse haben und im Zusammenwirken mit dem nördlichen Parkhaus eine offene Blockrandbebauung ausbilden. Im Souterrain sind Gemeinschaftsräume wie Lobby, Lounge, Fitness, Eventküche und Hauswirtschaftsraum vorgesehen. Die einzelnen Dachflächen werden thematisch gestaltet: bspw. mit Angeboten zum Gärtnern, Feiern, Bewegen bzw. Sport ausüben.

Im nördlichen Neubau sollen in den unteren drei Ebenen die Stellplätze des Pavillons und des Wohngebäudes untergebracht werden. In den beiden oberen Geschossen sind ergänzende Büro-, Arbeits-, Fortbildungs- und Gemeinschaftsräume geplant. Die durch die Abstufung herausgebildeten Dachterrassen sollen ebenfalls thematisch gestaltet werden.

Der zentrale Grundstückszugang erfolgt vom Boulevard der EU: der Pavillon wird in diesem Bereich durch geschossweise Abstufungen des Wohngebäudes und des Parkhauses städtebaulich in Szene gesetzt. Mit diesen Abstufungen in Kombination mit den beiden die Baustrukturen fortsetzenden Freitreppen parallel zum Boulevard der EU wird den Gebäuden eine besondere Form gegeben und die Identität des Vorhabens geprägt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baukörperfestsetzung entsprechend des hochbaulichen Konzepts festgesetzt. Da in der Stadtgrundkarte lediglich der Hauptbaukörper des Pavillons aufgeführt ist, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich großzügiger ausgewiesen, um die prägenden Freitreppen sowie den östliche Erschließungskern innerhalb dieser Flächen abzubilden. Die Höhenangaben zur Oberkante der baulichen Anlagen beziehen sich auf die OKFF EG des Pavillons (82,57 m üNN).

5. Erschließung

Äußere Erschließung

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 Stadtbahnlinie 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, Boulevard de Montreal und London Street erschlossen.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im Parkhaus im nördlichen Vorhabengebiet vorgesehen. Die Fahrradstellplätze werden größtenteils im Souterrain des südlichen Baukörpers

sowie ergänzende Anlagen im Außenbereich hergestellt. 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.

6. Umweltbelange

6.1 Artenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Gewerbegebiet und ist bereits teilweise überbaut. Es liegt eine Flächenuntersuchung zur Einschätzung des artenschutzfachlichen Potentials aus dem Jahr 2017 sowie ein Protokoll zur avifaunistischen Kontrolle aus dem Jahr 2018 vor. Der Pavillon wird als Niststätte von Tauben sowie temporär (als Rastplatz) von Rabenkrähen genutzt. Im Jahr 2018 konnten keine Anhaltspunkte für eine Greifvogel-Niststätte festgestellt werden. Durch Vermeidungsmaßnahmen wie zeitliche Beschränkung von Gehölzschnitten können Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote im Sinne von § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.

6.2 Baumschutz

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

6.3 Lärmschutz / Emissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes. Die Auswirkungen werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

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 – geschlossene Glasbrüstungen auszuführen sein.

Eine detailliertere lärmtechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren erstellt und in den Planungen berücksichtigt.

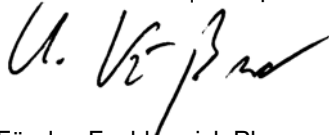
6.4 Altlasten/Altablagerungen

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.

7. 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 Juli 2019 von
Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b, 20099 Hamburg.



Für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, August 2019
61.12

Dr. Ing. Schlesier
(Sachgebietsleitung)