Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
als Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) BauGB

Festsetzung eines Sondergebietes (SO)
für Büro, Verwaltung und Dienstleistung

Bebauungsplan Nr. 473, 2. Änderung – Riethorst
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauNVO -

Stadtbezirk 3: Bothfeld- Vahrenheide
Stadtteil: Bothfeld

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Bothfeld und umfasst mit ca. 19.500m² das Grundstück Riethorst 12, das aus den beiden Flurstücken 6/46 und 20/64 (Gemarkung Klein-Buchholz, Flur 3) besteht.
Begrenzt wird der Geltungsbereich
- im Norden durch die Straße Riethorst,
- im Osten durch die westliche Grenze der Park+Ride Parkplatzanlage
- im Süden durch die Podbielskistraße und
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen Riethorst 4 und Podbielskistraße 395.

Planungsrechtliche Vorgabe

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche dar. Die mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigte zukünftige Nutzung im Plangebiet entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Bestehendes Planungsrecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes setzt der z. Z. noch rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 473 als zulässige Art der Nutzung Kerngebiet bei bis zu zehn zulässigen Vollgeschossen, einer maximalen Geschossflächenzahl von 2,0 bzw. 2,4 und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 fest. Der für den südöstlichen Bereich des Plangebietes maßgebliche Bebauungsplan Nr. 473, 1. Änderung setzt als Art der zulässigen Nutzung ebenfalls Kerngebiet fest, wobei dort keine Hochbauten, sondern nur private Stellplätze zulässig sind. Beide Bebauungspläne schließen aktuell die Anlage von Grundstückszufahrten an der Podbielskistraße aus. Lediglich für die im Bebauungsplan Nr. 473, 1. Änderung festgesetzte private Stellplatzanlage ist an einer genau bestimmten Stelle eine Ein- und Ausfahrt an der Podbielskistraße zulässig.

Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 473 ist umschlossen von rechtkräftigen Bebauungsplänen. Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 389 an, der dort nördlich der Straße Riethorst ein reines Wohngebiet ausweist. Nordöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 389, 1.Änderung an, der ein Sondergebiet „Büro und Verwaltung“ festsetzt. Im Osten, Süden und Westen grenzt der verbleibende Teil des Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes Nr. 473 an, der dort Öffentliche Verkehrsfläche (P+R Parkplatz und Podbielskistraße) sowie das eingangs erwähnte Kerngebiet festsetzt.
Weiter östlich liegt der Bebauungsplanes Nr. 931, 2. Änderung der Kerngebiet festsetzt; südlich der Podbielskistraße und westlich des Laher Kirchweges liegen die Bebauungspläne Nr. 299 und Nr. 345, 1. Änderung, die reines Wohngebiet festsetzen.

Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet setzt sich aus zwei Grundstücken (postalisch Riethorst 12 und 14) zusammen. Das auf dem Grundstück Riethorst 12 vorhandene Bürogebäude wird in naher Zukunft vom derzeitigen Nutzer aufgegeben. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an moderne, innovative und flexible Büroformen. Das Grundstück wurde bereits verkauft. Der neue Eigentümer will den vorhandenen Gebäudekomplex abbrechen und strebt eine insgesamt niedrigere Neubebauung des Grundstücks an, die sich bis an die Podbielskistraße heranschieben soll. Als zukünftige Nutzung ist primär wieder eine Büronutzung vorgesehen.
Dadurch bietet sich jetzt die Chance, den Bereich städtebaulich neu zu ordnen und auch den Katalog der zukünftig zulässigen Nutzungen gegenüber der bestehenden zu erweitern. Deshalb wird eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 473 sowie des Bebauungsplanes Nr. 473, 1. Änderung erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 473 aus dem Jahr 1973 setzt für diesen Bürostandort ein Kerngebiet fest. Tatsächlich fehlen jedoch sowohl maßgebliche, ein Kerngebiet prägende Nutzungen (wie z.B. Handelsbetriebe und zentrale Einrichtungen), als auch kerngebietsspezifische, örtliche Gegebenheiten (Stadt- / Stadtteilzentrum). Deshalb ist hier eine Änderung bzw. Anpassung der Gebietskategorie geboten.
Das Erfordernis einer Änderung des Bebauungsplanes wird besonders mit Blick auf die überbaubaren Flächen deutlich. Der bisherige Bebauungsplan setzt mit seinen Baugrenzen einen sehr engen - auf den damaligen städtebaulichen Entwurf bezogenen - Rahmen, der sowohl den heutigen Anforderungen an eine städtebauliche Qualität als auch den Ansprüchen an eine nachhaltige und flächeneffiziente Neubebauung widerspricht.
Mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Büro, Verwaltung und Dienstleistung“ bleibt der Grundgedanke des Bebauungsplanes Nr. 473, inklusive der Rücksichtnahme auf angrenzende Baugebiete, bestehen. Die Ausweisung soll aber darüber hinaus auch eine partielle Wohnnutzung zumindest nicht ausschließen.

Planungsziele

Als Grundlage für die Ermittlung der städtebaulich angemessenen Zielvorgaben für die Bebauung des Plangebietes dient die, vom Grundstückseigentümer beauftragte und mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmte, Masterplanung des Büros ASTOC (Köln) sowie die darauffolgenden Ergebnisse des Hochbau- Wettbewerbes.
Diese städtebaulichen Rahmendaten und Zielvorstellungen der Masterplanung und des Wettbewerbes bilden die Basis für die beigefügte zeichnerische Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Bebauungsplanänderung:

- *Nutzungskonzept*
  Das Nutzungskonzept der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 473 sieht hauptsächlich Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzung vor. Über den Masterplan hinaus soll in explizit ausgewiesenen Bereichen auch ausnahmsweise Wohnnutzung möglich sein.

- *Städtebau*
  Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weist eine Größe von ca. 19.500m² auf. Der städtebauliche Entwurf sieht eine Dreiteilung des trapezförmigen Plangebietes vor. Dabei werden von Westen nach Osten drei Baufelder ausgebildet, wodurch die Baumasse gegliedert wird und im Maßstab der Umgebung, zwischen großformatigen Bürokomplexen und kleinteiligeren Wohnbebauung, vermittelt. Auf den drei Baufeldern positionieren sich offene Blockrandbebauungen in einer fünfgeschossigen Bauweise. Für jeden Block ist

zusätzlich ein exponierter Gebäudeteil mit jeweils sieben Geschossen vorgesehen, welche leicht über den Grundkörper hinüber ragen. Der Zuschnitt der Baufelder ermöglicht den Baukörpern I und II eine Ausbildung als gleichgroße und gleichförmige orthogonale Baukörper, wohingegen Baukörper III sich in seiner Grundform dem Grundstückszuschnitt anpasst. Darüber hinaus ermöglicht die Teilung eine separate Vermarktung der Fläche, da die zukünftigen Nutzer noch nicht feststehen.
Die vorgesehene bauliche Dichte im Plangebiet fügt sich in das heterogene Umfeld ein, berücksichtig gleichzeitig jedoch auch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (GRZ 0,4). Hochpunkte sind dabei ein geeignetes städtebauliches Instrument, um die Bebauungsstruktur insgesamt aufzuwerten und den Stadtraum zu akzentuieren.

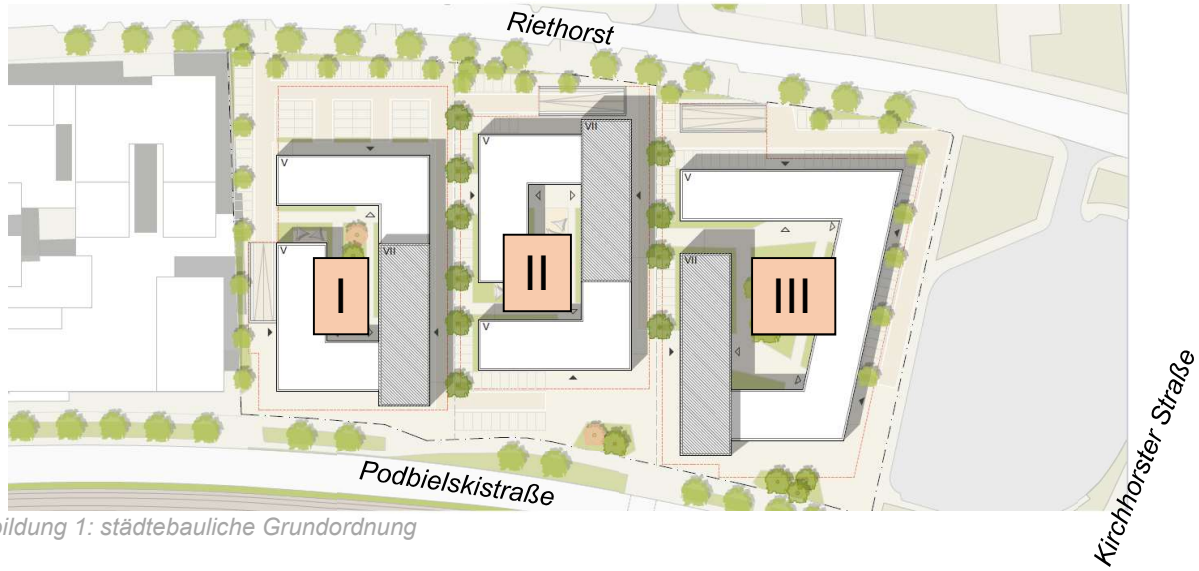

Abbildung 1: städtebauliche Grundordnung

- *Grünflächen*
  Die Außenbereiche/ Grünflächen werden entsprechend der nicht überbaubaren Flächen definiert. Die Möglichkeit öffentlicher Durchquerungen soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Zur Sicherung des vorgenannten Konzeptes werden folgende Festsetzungen vorgesehen:
Die Ausweisung des Plangebietes soll als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. §11 Abs. 2 S. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro, Verwaltung und Dienstleistung“ erfolgen. Dabei soll eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 2,0 angestrebt werden. Auf den überbaubaren Flächen sollen V bzw. VII Vollgeschossen zulässig sein. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob aus städtebaulichen Gründen auch eine Überschreitung dieser Maße ermöglicht werden kann bzw. soll.
Des Weiteren soll in den zur Straße Riethorst orientierten Geschossen ausnahmsweise vereinzelt Wohnnutzung zulässig sein.

Für das Sondergebiet „Büro, Verwaltung und Dienstleistung“ sollen weder Vergnügungsstätten, explizit Spielhallen und Wettbüros, noch Bordelle und ähnliche Einrichtungen zulässig sein und müssen deshalb nicht explizit ausgeschlossen werden.

Umweltverträglichkeit

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind aufgrund der Vorprägung des Plangebietes nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist mit seiner bisherigen Nutzung als Stellplatzanlage und Bürostandort größtenteils versiegelt. Zusätzlich ist keine höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche vorgesehen

Natur und Landschaft

Eine erste Bewertung der vorhandenen Bäume wurde Anfang 2020 für das hochbauliche Wettbewerbsverfahren durch die Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Umwelt und

Stadtgrün vorgenommen. Dabei wurden vereinzelt Bäume als wertvoll auf dem Grundstück eingestuft, deren Erhalt im weiteren Verfahren zu klären ist. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover sind zu beachten.

In den Nebenanlagen der öffentlichen Verkehrsflächen umliegend des Plangebietes finden sich zahlreiche erhaltenswerte Baumbestände. Bei den Anlagen von Zu- und Abfahrten in das Plangebiet hat der Erhalt dieser Bestandsbäume Vorrang.

Ökologische Standards beim Bauen

Gemäß den vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossenen Vorgaben für ökologische Standards beim Bauen, sollen alle Dächer mit einer Neigung von < 20 Grad als Gründächer ausgebildet werden und sollen für die Installation von Photovoltaikanlagen geeignet sein (Statik etc). Ebenerdige Stellplätze sollen durch ein Baumraster, jeder 4. Stellplatz ein Baum, gegliedert werden. Der Bebauungsplan soll dies über entsprechende textliche Festsetzungen sicherstellen.

Immissionsschutz
Das Plangebiet ist Verkehrslärmimmissionen vom Straßenverkehr (Podbielskistraße) und Schienenlärmimmissionen von der Stadtbahn der ÜSTRA ausgesetzt. Nach dem Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover treten durch den Straßenverkehr tagsüber Immissionswerte bis zu 65 dB(A) und nachts bis zu 55 dB(A) auf.
Es ist zu prüfen, in wieweit durch die geplanten Bürokomplexe für die vorhandene nördlich angrenzende Wohnnutzung zusätzliche Belastungen entstehen. Konkrete Rahmenbedingungen und Handlungsempfehlungen zum Schallschutz sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu definieren und ggf. durch entsprechende textliche Festsetzungen zu sichern.

Flora und Fauna
Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt und derzeit in Nutzung als Bürogebäude. Nach bisherigen Erkenntnissen liegen keine Hinweise zu Flora und Fauna vor.

Altlasten
Das Flurstück 6/46 ist im Altlastenkataster als Altlastenstandort/ altlastverdächtige Fläche markiert. Über Auswirkungen auf die Flächen liegen keine konkreten Erkenntnisse vor. Es ist zu prüfen, ob eine historische Recherche zur Altlastensituation durchgeführt werden muss. Nach heutigem Erkenntnisstand scheint dies eher unwahrscheinlich.

Denkmalschutz

Es ist weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung ein Denkmal verzeichnet.

Störfall

Es liegen keine Störfallbetriebe im Umkreis. Das Plangebiet liegt in keinem Achtungs- bzw. Sicherheitsabstand.

Verkehr/ Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Das Plangebiet ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Die Haltestelle Paracelsusweg, die sowohl von den Stadtbahnlinien 3 und 7 als auch von der Buslinie 135 bedient wird, liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Podbielskistraße.
Der angrenzende Park+Ride Parkplatz bleibt in seiner Funktion unberührt.

Straßenverkehr
Das Plangebiet ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsstraßennetz angeschlossen. Es liegt an der vierspurig ausgebildeten Podbielskistraße, die eine der wichtigsten

Hauptverkehrsstraßen (L382) in Hannover darstellt. Östlich des Plangebietes endet die Podbielskistraße und wird als Buchholzer Straße weitergeführt. Diese bildet den Anschluss an den Messeschnellweg (B3) und an die A37. Die Straßen Riethorst (nördlich) und Kirchhorster Straße (östlich) bilden den Anschluss vom Plangebiet an das räumliche Umfeld Bothfelds sowie an die angrenzenden Stadtteile.

Erschließung Grundstück

Die direkte Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt derzeit, entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan 473, 1. Änderung, über eine Ein- und Ausfahrt zu den oberirdischen Stellplätzen sowie eine Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage des Bestandsgebäudes an der Straße Riethorst. Eine weitere (Bedarfs-) Ein- und Ausfahrt befindet sich an der Podbielskistraße.
Auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse soll ein vertiefendes Verkehrsgutachten klären, inwieweit der Verkehr, zusätzlich über die Podbielskistraße, abgewickelt werden kann.

Stellplätze und Stellplatzschlüssel

Um höchstmögliche Freiraumqualitäten umsetzen zu können sollen die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze hauptsächlich über Tiefgaragen nachgewiesen werden. Höchstens 1/3 dieser Stellplätze dürfen oberirdisch angeordnet werden.

Verfahren

Für die planungsrechtlichen Voraussetzungen soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben:

- Mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 7.800 m² wird der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten.
- Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über
- die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Aufgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten. Kosten für erforderliche Fachgutachten werden durch Festlegung im städtebaulichen Vertrag durch den Investor zu tragen sein.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Juni 2020

(Malkus- Wittenberg)
i.V. Fachbereichsleitung 61.13/ 09.06.2020