Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide
(zur Entscheidung zu den Antragspunkten 2. und 3., im Übrigen zur Anhörung)
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1377/2020

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 473, 2. Änderung – Riethorst – Aufstellungsbeschluss, Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Antrag,

1. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 473, 2. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB zu beschließen,
2. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans Nr. 473, 2. Änderung – Festsetzung eines Sondergebietes (So) für Büro, Verwaltung und Dienstleistung - entsprechend den Anlagen 2 und 3 zuzustimmen und,
3. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung für die Dauer eines Monats zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Benachteiligungen von Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Es ist beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag mit dem neuen Grundstückseigentümer zu schließen.

Begründung des Antrages

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 473 als zulässige Art der Nutzung Kerngebiet bei bis zu zehn zulässigen Vollgeschossen 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.

Das Plangebiet setzt sich aus zwei Grundstücken, postalisch Riethorst 12 und Riethorst 14 (Parkplatz), zusammen. Die Grundstücke wurden bereits verkauft. Der vorhandene Gebäudekomplex soll in naher Zukunft aufgegeben und abgebrochen werden. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 473 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.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 473 sowie des Bebauungsplanes Nr. 473, 1. Änderung ist für die beschriebene städtebauliche Neuordnung und die Erweiterung der zulässigen Nutzungsmischung erforderlich.

Die Ausweisung des Plangebietes soll als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Büro, Verwaltung und Dienstleistung“ erfolgen. Das Nutzungskonzept dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 473 sieht hauptsächlich Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzung vor. Zusätzlich soll in explizit ausgewiesenen Bereichen ausnahmsweise auch Wohnnutzung möglich sein.

Auf dem trapezförmigen Plangebiet sollen drei Baufelder ausgebildet werden, wodurch die Baumasse gegliedert wird und im Maßstab der Umgebung, zwischen großformatigen Bürokomplexen und kleinteiliger 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, welcher leicht über den Grundkörper hinaus ragt. Es wird insgesamt eine niedrigere Neubebauung als bisher zulässig angestrebt. Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf beide Grundstücke entsteht jedoch ein größeres Bauvolumen. Die Dreiteilung der Baukörper ermöglicht darüber hinaus eine separate Vermarktung der Fläche, da die zukünftigen Nutzer noch nicht feststehen.

Die Planung erfüllt die Voraussetzungen für ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB (siehe Anlage 2 Aufstellungsverfahren).

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren durchführen zu können.

61.13
Hannover / 17.06.2020