

**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
und eines Sondergebietes (SO) Parken**

Bebauungsplan Nr. 473, 2. Änderung – Riethorst

Stadtbezirk 3: Bothfeld- Vahrenheide

Stadtteil: Bothfeld

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Bothfeld zwischen den Straßen „Riethorst“ und „Podbielskistraße“. Es wird im Norden durch die Straße „Riethorst“, im Osten durch die Kirchhorster Straße, im Süden durch die Straße „Podbielskistraße“ und im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen Riethorst 4 und Podbielskistraße 395 begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die in der Gemarkung Klein- Buchholz, Flur 3 liegenden Flurstücke 6/46 und 20/64 .

Planungsrechtliche Vorgabe

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche und eine Fläche für „Park-and-Ride“ dar. Die mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigte zukünftige Nutzung im Plangebiet entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Bestehendes Planungsrecht

Das bestehende Planungsrecht ergibt sich aus den Bebauungsplänen Nr. 473 (in Teilen) und Nr. 473, 1. Änderung (vollumfänglich). Für den westlichen Teil des Plangebietes setzt der 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. Die östliche Fläche des Plangebietes ist als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen“ ausgewiesen.

Für den mittleren Bereich des Plangebietes ist der Bebauungsplan Nr. 473, 1. Änderung maßgeblich. Er regelt die Art der zulässigen Nutzung ebenfalls mit einem Kerngebiet, wobei dort keine Hochbauten sondern nur private Stellplätze zulässig sind.

Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 473 ist umschlossen von rechtskräftigen 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 liegt der Bebauungsplanes Nr. 931, 2. Änderung mit der Festsetzung eines Kerngebietes, und im Süden und Westen grenzt der verbleibende Teil des Bebauungsplanes Nr. 473 mit einer öffentlichen Verkehrsfläche an.

Südlich der Podbielskistraße und westlich des Laher Kirchweges liegen die Bebauungspläne Nr. 299 und Nr. 345, 1. Änderung mit der Zuweisung reines Wohngebiet.

Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet ergibt sich aus drei Grundstücken (postalisch Riethorst 12, 14 und P+R Stellplatzanlage). 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.

Die P+R Stellplatzanlage hingegen wird stark genutzt. Es besteht eine hohe Nachfrage nach weiteren Stellplätzen sowohl der P+R Nutzer*innen als auch anliegender Büronutzer*innen.

Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen sollen die Stellplätze zukünftig in einem Parkhaus gestapelt werden. Für den vorhandenen Gebäudekomplex strebt der Eigentümer einen Abbruch und eine insgesamt niedrigere Neubebauung des Grundstücks an. Als zukünftige Nutzung ist primär wieder eine Büronutzung vorgesehen.

Es bietet sich die Chance, den gesamten Bereich städtebaulich neu zu ordnen und die P+R Anlage sowie den öffentlichen Raum vom Parkdruck zu entlasten. Auch der Katalog der zukünftig zulässigen Nutzungen kann angepasst bzw. erweitert werden. Eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 473 und Nr. 473, 1. Änderung ist somit erforderlich.

Das Änderungserfordernis betrifft insbesondere die Flächenzuweisungen und überbaubaren Grundstücksflächen. Der gültige 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. Im Bereich der P+R Nutzung setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche fest, die die Möglichkeit einer Überbauung ausschließt. Mit der Anpassung des Bebauungsplanes besteht die Chance, die bislang stadträumlich ungefasste, exponierte Lage am Kreuzungspunkt zweier Hauptverkehrsstraßen durch Hochbauten zu qualifizieren.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes 1 „Büro, Verwaltung und Dienstleistung“ sowie eines Sondergebietes 2 „Parken“ bleibt der Grundgedanke des Bebauungsplanes Nr. 473, inklusive der Rücksichtnahme auf angrenzende Baugebiete, bestehen und berücksichtigt gleichzeitig den erhöhten Bedarf an P+R Stellplätzen.

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 dienen eine Masterplanung des Büros ASTOC (Köln) sowie die Ergebnisse des darauffolgenden Hochbau-Wettbewerbes inklusive deren Überarbeitung zur Einbindung eines Parkhauses.

Diese 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 sowie ein Parkhaus für P+R Stellplätze und weitere private Stellplätze vor. Darüber hinaus soll in explizit ausgewiesenen Bereichen auch ausnahmsweise Wohnnutzung möglich sein.

Städtebau

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weist eine Größe von ca. 27.500m² auf. Der städtebauliche Entwurf sieht eine Vierteilung des trapezförmigen Plangebietes vor. Dabei werden von Westen nach Osten vier Baufelder ausgebildet, wodurch die Baumasse

gegliedert wird und im Maßstab der Umgebung zwischen großformatigen Bürokomplexen und kleinteiliger Wohnbebauung vermittelt. Auf den vier Baufeldern positionieren sich ein Parkhaus am westlichen Rand und drei darauffolgende Bürobauten. Sie sind als offene Blockrandbebauungen in einer fünfgeschossigen Bauweise konzipiert. Die Höhe des Parkhauses orientiert sich an den Bürobauten. Für die Bürogebäude ist jeweils ein exponierter Gebäudeteil mit sieben Geschossen vorgesehen, welcher leicht über den Grundkörper hinüber ragt. Die vorgesehene bauliche Dichte im Plangebiet fügt sich in das heterogene Umfeld ein, berücksichtigt gleichzeitig jedoch auch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (GRZ 0,4).

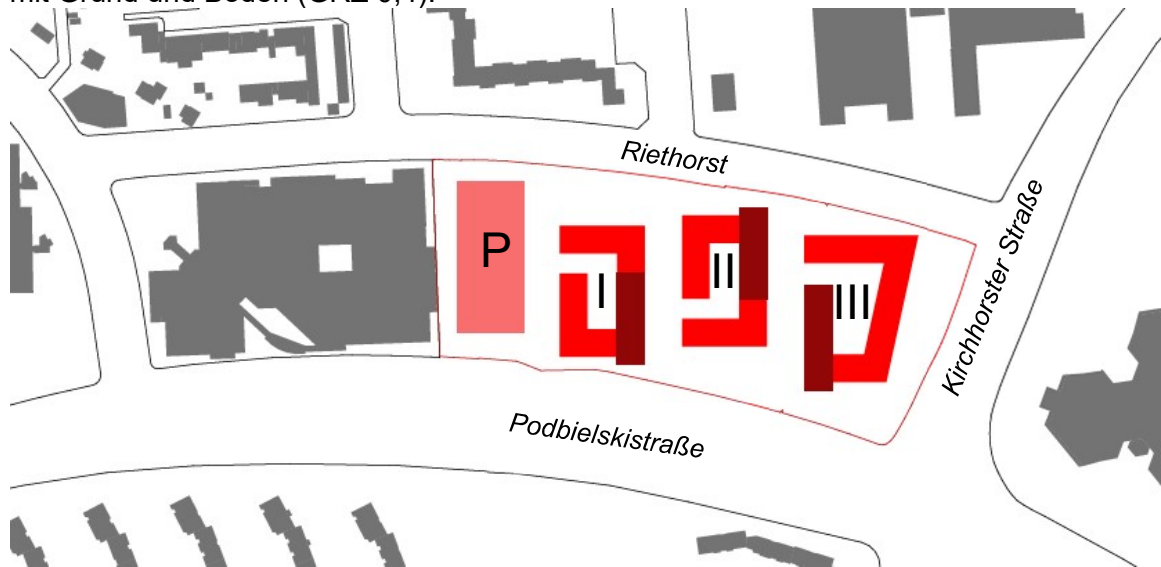


Abbildung 1: städtebauliche Grundordnung

- 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: Das Plangebiet soll als sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Büro, Verwaltung und Dienstleistung“ und als sonstiges Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Parken“ gem. §11 Abs. 2 S. 2 BauNVO ausgewiesen werden. Dabei wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 2,0 angestrebt. Auf den überbaubaren Flächen im SO 1 sollen V bzw. VII Vollgeschosse zulässig sein. Im SO 2 soll sich die maximale Höhe an der Bürobauung des SO 1 orientieren. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob aus städtebaulichen Gründen auch eine Überschreitung dieser Maße ermöglicht werden kann bzw. soll. Des Weiteren soll geprüft werden, unter welchen Bedingungen in den zur Straße Riethorst orientierten Geschossen ausnahmsweise vereinzelt Wohnnutzung zulässig sein kann.

Im gesamten Plangebiet sind weder Vergnügungsstätten, explizit Spielhallen und Wettbüros, noch Bordelle und ähnliche Einrichtungen zulässig.

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. Außerdem ist keine höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche vorgesehen.

Natur und Landschaft

Eine erste Bewertung der vorhandenen Bäume auf der Kerngebietsfläche wurde Anfang 2020 für das hochbauliche Wettbewerbsverfahren durch die Landeshauptstadt Hannover,

Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, vorgenommen. Dabei wurden vereinzelt Bäume als wertvoll eingestuft, deren Erhalt im weiteren Verfahren zu klären ist. Eine Bewertung des Baumbestandes auf dem bisherigen P+R Grundstück muss im weiteren Verfahren vorgenommen werden. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover sind zu beachten.

Ökologische Standards beim Bauen

Gemäß den vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossenen ökologischen Standards beim Bauen sollen alle Dächer mit einer Neigung von < 20 Grad als Gründächer ausgebildet werden und 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 Lärmimmissionen vom Straßenverkehr (Podbielskistraße) und von der Stadtbahn 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, inwieweit durch den geplanten Bürokomplex und das Parkhaus 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. Nach bisherigen Erkenntnissen liegen keine relevanten Hinweise zu Flora und Fauna vor. Eine entsprechende Untersuchung muss dies abschließend beurteilen.

Altlasten

Das Flurstück 6/46 ist im Altlastenkataster als Altlastenstandort/ altlastverdächtige Fläche markiert. Es ist zu prüfen, ob eine historische Recherche zur Altlastensituation durchgeführt werden muss. Nach heutigem Erkenntnisstand scheint dies eher unwahrscheinlich.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich kein Denkmal. In der näheren Umgebung ist das Swiss-Life Gebäude (Swiss- Life- Platz 1) als eingetragenes Einzeldenkmal gem. § 3(2) NDSchG verzeichnet. Der Umgebungsschutz und die damit einhergehende potentielle Beeinträchtigung für das Denkmal muss im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Nach heutigem Erkenntnisstand scheint keine Beeinträchtigung erkennbar.

Störfall

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungs- bzw. Sicherheitsabstand eines Störfallbetriebes.

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.

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsstraßennetz angeschlossen. Es liegt an der vierspurig ausgebildeten Podbielskistraße (L382). Östlich des Plangebietes schließt sie als Buchholzer Straße an den Messeschnellweg (B3) und an die A37 an. 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 Büro- Stellplätzen und P+R 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. Das künftige Parkhaus soll in jedem Fall über Zu- und Abfahrtsmöglichkeit sowohl über die Riethorst als auch vorrangig über die Podbielskistraße verfügen.

Stellplätze

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

Das Parkhaus soll zu jeweils 1/3 Stellplätzen für P+R- Nutzer*innen, für Büronutzer*innen des Plangebietes und für sonstige Nutzer*innen zur Verfügung stehen.

Kosten

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

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Februar 2021

(Malkus- Wittenberg)
i.V. Fachbereichsleitung

61.13/ 23.02.2021