

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. 0545/2021

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

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

Antrag,

1. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 473, 2. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den erweiterten Änderungsbereich zu beschließen,
2. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans Nr. 473, 2. Änderung – Festsetzung eines Sondergebietes (So) für Büro, Verwaltung und Dienstleistung sowie Sondergebiet (So) Parken - 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

Der Stadt entstehen keine Kosten. Es ist beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag mit dem neuen Grundstückseigentümer zu schließen.

Begründung des Antrages

Im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes 473 soll ein Bürobauprojekt ermöglicht werden. Dafür wurde bereits vom 03. Dezember 2020 bis 08. Januar 2021 eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, in der keine Einwände eingegangen sind.

Zeitgleich hat die Region Hannover den Wunsch geäußert, die Kapazitäten der östlich angrenzenden P+R Stellplatzanlage erheblich zu erweitern und dies mit einem Stellplatzangebot für angrenzende Nutzer*innen in einem Parkhaus zu verknüpfen.

Um beide Projekte städtebaulich und funktional sinnvoll miteinander zu verschränken wird vorgeschlagen den bisherigen Geltungsbereich zu erweitern und das Parkhaus in das Büroprojekt zu integrieren. Das Parkhaus auf dem sehr exponiert gelegenen Grundstück der heutigen P+R Anlage würde die Sicht auf den im Hochbauwettbewerb von Projektentwickler, Politik und Verwaltung ausgewählten Hochbauentwurf verstellen.

Alternativ soll deshalb das Parkhaus in die städtebauliche Figur integriert und die Ecksituation durch eines der drei geplanten Bürogebäude bebaut werden.

Infolge der Erweiterung des Geltungsbereiches soll das Planverfahren nun nicht mehr als beschleunigtes Verfahren sondern als normales Verfahren durchgeführt werden.

Das bestehende Planungsrecht setzt sich aus den Bebauungsplänen Nr. 473 (in Teilen) und Nr. 473, 1. Änderung (vollumfänglich) zusammen. Für den westlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 473 als zulässige Art der Nutzung Kerngebiet bei bis zu zehn zulässigen Vollgeschossen 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.

Das Bürogebäude Riethorst 12 soll in naher Zukunft vom derzeitigen Nutzer aufgegeben und abgebrochen werden. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 473 setzt mit seinen Baugrenzen für diese Fläche 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 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. Der Geltungsbereich soll daher auf die Grundstücke Riethorst 12, 14 und die P+R Stellplatzanlage ausgedehnt werden.

Im Plangebiet sollen vier Baufelder ausgebildet werden, 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 in einer fünfgeschossigen Bauweise. Für die Bürogebäude ist zusätzlich ein exponierter Gebäudeteil mit jeweils sieben Geschossen vorgesehen, welcher leicht über den Grundkörper hinausragt. Es wird insgesamt eine niedrigere Neubebauung als bisher zulässig angestrebt. Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf die drei Grundstücke entsteht jedoch ein größeres Bauvolumen. Die Vierteilung der Baukörper ermöglicht darüber hinaus eine separate Vermarktung der Fläche, da die zukünftigen Nutzer*innen noch nicht feststehen.

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 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 erfolgen. Zusätzlich soll in explizit ausgewiesenen Bereichen ausnahmsweise auch Wohnnutzung möglich sein.

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

61.13
Hannover / 09.03.2021