

## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Festsetzung von Bauflächen für den Gebäudebestand eines Fitnesscenters mit Erweiterung und Tiefgarage  
Festsetzung von Bauflächen für den Gebäudebestand eines Fachwerkgebäudes zur Umnutzung (alternativ: Wohnen / Kindertagesstätte)  
Festsetzung von Bauflächen für Wohngebäude  
Festsetzung von Frei- und Grünflächen, sowie Stellplätzen für Fahrräder

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1935 - Im Heidkampe / Podbielskistraße -**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**Stadtteil:** Bothfeld

#### **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Süden das Grundstück des Fitnesscenters ("ELAN") mit Parkplatzanlage (Podbielskistraße 351), im nördlichen Bereich eine früher landwirtschaftlich genutzte Gehöftanlage mit Scheune, Fachwerkhaus und Nebengebäuden sowie zugehörnde Freiflächen mit teilweise hohem Baumbestand (Im Heidkampe 8).

#### **Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Im Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen an. In nördlicher Nachbarschaft befindet sich eine Alteneinrichtung. Westlich der Straße "Am Heidkampe" schließen gemischte Bauflächen an. Südlich des Plangebietes verläuft eine Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahn. Das geplante Vorhaben entwickelt sich wegen der Nutzungsmischung nicht aus dem Flächennutzungsplan. Deshalb ist der Flächennutzungsplan entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) im Bereich des Bebauungsplans von "Wohnbaufläche" in "Gemischten Baufläche" im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Durch den Eigentümer des ELAN-Fitnessstudios ist die Erweiterung seiner Einrichtung geplant, um die bestehende Nachfrage decken zu können. Hierzu sollen das vorhandene Gebäude und die Tiefgarage durch Anbauten vergrößert werden. Ebenso soll eine Erweiterung auf dem nördlichen benachbarten Grundstück erfolgen. Dort befindet sich eine früher landwirtschaftlich genutzte Hofstelle mit Fachwerkgebäuden, welche zuletzt zu Wohnzwecken genutzt wurden. Die Hofstelle soll in wesentlichen Teilen erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Außerdem ist die Errichtung von Wohngebäuden im Sinne einer Nachverdichtung geplant.

Durch die Stadt Hannover wurde bereits 2022 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1915 „Hofstellen Klein Buchholz“ gefasst [vgl. DS-Nr. 1487/2022]. Dieser umfasste nur die beiden Flurstücke der ehemaligen Hofstelle „Im Heidkampe 8“ sowie die nördlich angrenzende ehemalige Hofstelle „Im Heidkampe 14/14a“, nicht jedoch das südlich gelegene Eckgrundstück „Podbielskistraße 351“. Zielsetzung war der Erhalt der zwei letzten verbliebenen Hofstellen des alten Dorfes Klein Buchholz in einem ansonsten mit Gebäuden aus der Zeit nach etwa 1970 überformten Gebiet. Die bestehenden Bebauungspläne Nr. 345 (rechtsverbindlich seit 1970) und 636 (rechtsverbindlich seit 1978) haben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1915 bislang Wohngebiete mit höheren Bebauungsdichten festgesetzt. Da für die Hofstellen kein Denkmalschutz besteht, jedoch aus heutiger Sicht aus städtebaulichen und stadthistorischen Gründen ein Erhalt weiterverfolgt werden sollte, wurden mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1915 die Voraussetzungen für die Aussetzung von Entscheidungen über Bauanträge auf der Grundlage von § 15 Abs. 1 BauGB geschaffen.

Nach Erwerb des Grundstücks „Im Heidkampe 8“ hat der Eigentümer die übergeordnete Zielsetzung der Stadt von 2022 in ein konkurrierendes Entwurfsverfahren einfließen lassen. Er hat jetzt einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs.2 Satz 1 BauGB gestellt.

### **Vorhabenplanung**

In Vorbereitung des Vorhabens hat der Eigentümer ab Mitte 2023 als Konzeptstudie die konkurrierenden Entwürfe von mehreren Architekturbüros für die bauliche Weiterentwicklung der beiden Grundstücke „Podbielskistraße 351“ und „Im Heidkampe 8“ ausarbeiten lassen. Die Ausarbeitung des Büros City-Förster, Hannover, konnte sich dabei als bestes Konzept durchsetzen. Unter dem Titel „ELAN Campus“ sieht dieses eine riegelartige bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Komplexes entlang der Podbielskistraße, den Erhalt des ehemaligen Wohnhauses der Hofstelle, einen Neubau an Stelle der nicht sanierungsfähigen Scheune sowie ein neues Wohnhaus in der Nordwestecke des Grundstücks „Im Heidkampe 8“ vor. Mit der geplanten geschlossenen langen Fassade des erweiterten Fitnesscenters entlang der Podbielskistraße nimmt das Konzept die dortige großformatig urbane Fassadenstruktur auf. Zur Straße "Im Heidkampe" schließt es an die dort vorherrschende Kleinteiligkeit an und wird damit dem mit dem o.g. Bebauungsplan Nr. 1915 verfolgten Ziel des Erhalts des ehemals dörflichen Charakters gerecht. Die Neubauten im Bereich der ehemaligen Hofstelle sollen sich mit ihren Bauformen am historischen Kontext orientieren. Die bauliche Anordnung ergibt ein hofartiges Ensemble, das durch den Riegelbau vor dem Verkehrslärm der Podbielskistraße geschützt ist, was auch der nördlich des Konzeptgebiets gelegenen Wohnbebauung zugutekommt. Die neuen Gebäude sollen in Teilen der Erweiterung des Fitnesscenters und der Schaffung von Wohnraum dienen, sehen in Varianten aber auch eine Kindertagesstätte sowie ergänzende Gesundheitsangebote (z.B. Physiotherapie) vor. Je nach Konzeptvarianten könnten 15, 27 oder 32 Wohneinheiten entstehen. Es ist die Errichtung in Bauabschnitten geplant. Die über die Straße „Im Heidkampe“ erschlossene Tiefgarage wird vergrößert und um eine zweite Rampe ergänzt, so dass Ein- und Ausfahrten zukünftig getrennt abgewickelt werden können. Die von der Podbielskistraße aus erschlossenen Stellplätze werden von dem o. g. Riegelbau überbaut, in Teilen jedoch innerhalb des Gebäudekomplexes erhalten.

Es erfolgt also eine Nutzungsmischung, die eine Verbindung zwischen Freizeit und Wohnen sowie der Kinderbetreuung verfolgt, und damit unterschiedliche Alters- und Personengruppen zusammenführt. Außerdem wird der markante alte Baumbestand einbezogen, der wesentlich zu einer klimafreundlichen und attraktiven gemeinsamen Mitte beiträgt. Insgesamt wird dadurch ein Übergang zwischen der stark befahrenen Podbielskistraße zum wohnbaulich geprägten, nördlich anschließenden Bothfeld geschaffen, mit eigener Identität im Quartier.

### **Erschließung und Verkehrsanbindung**

Die Podbielskistraße stellt eine der großen, stark befahrenen Hauptstraßen in Hannover dar, auch die Straße „Im Heidkampe“ bildet eine wichtige Erschließungsstraße in das nördliche Bothfeld; beide sind hier über einen lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt miteinander verknüpft. Die Zu- und Abfahrt auf das Plangebiet, insbesondere zur Tiefgarage, erfolgt vorrangig über die Straße "Im Heidkampe". Die Parkplätze unterhalb des Gebäuderiegels werden von der Podbielskistraße über eine bereits bestehende Zufahrt angefahren. Bestand und Neuplanung ergeben insgesamt 206 Stellplätze auf dem Grundstück.

Um Konflikte mit dem ruhenden Verkehr zu vermeiden, hat die Verwaltung ein Verkehrsgutachten bei der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, in Auftrag gegeben.

Durch die Lage nahe der Haltestellen "In den Sieben Stücken" (Stadtbahnlinien 3 und 7) und "Pasteurallee" (Buslinie 125) ist eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Ebenso ist eine Einbindung in das Radwegenetz entlang der Straßen vorhanden.

### **Umweltauswirkungen**

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen. Dennoch sind Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Zuge der Planung zu berücksichtigen. So weist das Plangebiet auf dem Grundstück „Im Heidkampe 8“ einen höheren, lockeren Baumbestand auf, der teils noch aus der Zeit der früheren Hofnutzung stammt und möglichst erhalten werden soll. Auch der Artenschutz ist im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen; entsprechende Gutachten werden beauftragt.

Die Immissionen von den umgebenden Straßen auf das geplante Vorhaben werden gutachterlich eingeschätzt, um zu ermitteln, ob ggf. Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Ebenso werden die Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Nachbarschaft untersucht, z.B. Immissionen aus Verkehrslärm durch den Betrieb der Einrichtung durch evtl. zusätzlichen Pkw-Verkehr.

Der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser wird ebenfalls in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden.

### **Aufstellungsverfahren**

Das Vorhaben soll in Bauabschnitten realisiert werden. Während die Erweiterung des ELAN-Gebäudes entlang der Podbielskistraße sowie die Vergrößerung der Tiefgarage als erster Bauabschnitt ebenso wie das nordwestliche Wohngebäude fester Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes sind, existieren für die anderen Planungsbereiche der ehemaligen Hofstelle verschiedene Nutzungsvarianten. Dies ist darin begründet, dass künftige Bedarfe auch davon abhängig sind, wie sich das ELAN-Fitnesscenter nach dem Ausbau wirtschaftlich weiterentwickeln wird. Der Vorhabenträger kann somit noch nicht das konkrete Erfordernis für die späteren Bauabschnitte im Vorhinein abschätzen und ist auf verschiedene Varianten angewiesen. Diese werden als jeweils städtebaulich sinnvoll und verträglich eingeschätzt: Das zu erhaltende Fachwerkhaus könnte insgesamt als Kindertagesstätte und Wohngebäude, aber auch weiterhin vollständig als Wohngebäude genutzt werden; ebenso könnte der Neubau, der anstelle der nicht sanierungsfähigen Scheune entstehen soll, im Erdgeschoss gesundheitliche Nutzungen und im Obergeschoss ein Schwimmbad als Teil des ELAN-Centers oder aber im gesamten Gebäude Wohnungen beinhalten.

Um diese Varianten zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. 1935 „Im Heidkampe / Podbielskistraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt werden. Danach können bauliche und sonstige Nutzungen auch allgemein mittels eines Baugebietstyps aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die Zulässigkeit der möglichen Nutzungen wird dann auf solche beschränkt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Werden aufgrund nicht absehbarer Entwicklungen Änderungen am Vorhaben erforderlich, muss nur der Durchführungsvertrag, nicht aber der gesamte vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert oder neu aufgestellt werden. Derzeit ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) gem. § 6a BauNVO vorgesehen, in dem die beabsichtigte Nutzungsmischung zulässig ist.

Bei dem Vorhaben handelt es sich in allen drei Varianten um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Dementsprechend kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1935 gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich liegt bei einer Flächengröße von ca. 8.687 m<sup>2</sup> mit seiner Gesamtgröße bereits deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Es liegen auch keine Hinweise vor, die auf eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht hindeuten. Es liegen auch keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter vor, ebenso wenig dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des BImSchG zu beachten sind. Damit kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden.

Das Verfahren soll zweistufig durchgeführt werden. Es umfasst eine frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und eine Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1915 wird spätestens mit Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1935 um die Flächen des Grundstücks „Im Heidkampe 8“ reduziert.

### **Kosten**

Die Planungskosten trägt der Antragsteller bzw. Investor. Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Übernahme der durch das Vorhaben verursachten Kosten durch den Vorhabenträger geregelt wird.

Die Planunterlagen zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1935 werden durch das Planungsbüro SRL Weber, Hannover, ausgearbeitet.

Für die Landeshauptstadt Hannover werden keine anfallenden Kosten erwartet.

Aufgestellt von  
Planungsbüro SRL Weber  
Spinozastraße 1, 30625 Hannover  
Hannover,

für den Fachbereich  
Planen und Stadtentwicklung  
Fachbereichsleitung  
Februar 2025

(Dipl. Ing. Lena Weber-Hupp)

(Warnecke)  
Leitender Baudirektor