

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

Ausweisung eines Kerngebietes mit einer maximalen Gebäudehöhe von 55m
--

Stadtteil: Oststadt

**Bebauungsplan Nr. 1293, 2. Änderung – Andreas-Hermes-Platz / Hotel
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche auf dem Andreas-Hermes-Platz, südlich der vorhandenen Brunnenanlage. Norden: Verlängerung der südlichen Straßenbegrenzung der Weißekreuzstraße nach Westen. Osten: gedachte Parallele im Abstand von ca. 15 m westlich der vorhandenen Fuß- und Radweganbindung zwischen Weißekreuzstraße und Berliner Allee. Süden: nördliche Straßenbegrenzung Berliner Allee. Westen: westliche Grenze des Flurstücks 1/49 der Flur 12, Gemarkung Hannover.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als „Gemischte Baufläche“ dar. Die geplante Festsetzung „Kerngebiet“ der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 1293. Demnach ist das Plangebiet als Kerngebiet (MK) mit den Ausnutzungsziffern von min. 6 und max. 8 Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,9 und einer Geschossflächenzahl von 3,5 festgesetzt. Es gilt die geschlossene Bauweise. Außerhalb des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung, im östlichen Verlauf der Berliner Allee ist ebenfalls ein Kerngebiet festgesetzt, ansonsten wird das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung von öffentlicher Verkehrsfläche umfasst.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 1200 m² und liegt angrenzend am Cityring im Übergang vom Hauptbahnhof zur Oststadt. Planerisches Ziel ist es, den zentral gelegenen und verkehrlich gut erschlossenen Standort nachzuverdichten und eine der Lagegunst entsprechende Nutzung und Baudichte zu etablieren. Bereits 2008 wurden erste Planungsschritte für eine Nachverdichtung am Standort eingeleitet. Die seinerzeit eingeleitete 2. Änderung des Bebauungsplanes 1293 sah die nördliche Erweiterung des MK-Gebietes und eine höhere Geschossigkeit von bis zu 10 Geschossen vor. Die in 2008 geplante Nutzung von Büro, Verwaltung und Bildungseinrichtungen sollte dabei auf zwei Baukörper verteilt werden; die überbaubare Fläche sollte bis an die Lister Meile heran erweitert werden (Überbauung des Aufgangs „Frauen von Messina“). Ein entsprechend vorbereiteter Aufstellungsbeschluss für diese Planung wurde im Februar 2009 vom Verwaltungsausschuss gefasst und die Allgemeinen Ziele und Zwecke Planung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Januar 2009 vom Stadtbezirksrat Mitte beschlossen; DS 2465/2008 N1

und DS 2465/2008.¹ Das in 2009 begonnene Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt, da die ursprüngliche Idee einen Neubau für die VHS zu realisieren nicht weiterverfolgt wurde. Über viele Jahre hinweg gab es keine Interessenten für die vorgenannte Projektidee, für die auch Teile von öffentlichen Grundstücksflächen hätten in Anspruch genommen werden müssen.

Ein neuer Projektentwickler, der an diesem Standort eine bauliche Entwicklung realisieren möchte, ist in 2016 an die Landeshauptstadt Hannover herangetreten. Die bauwo Grundstücksgesellschaft mbH möchte auf dem privaten Grundstück westlich des Gebäudes Berliner Allee 5 (Deutschen Zentral-Genossenschaftsbank, DZ BANK AG), im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung, einen Hotelneubau mit 15 Vollgeschossen errichten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 55 Metern. Mit der vorliegenden Planung wird die Idee der höheren Geschossigkeit aus dem Jahr 2008 weiterentwickelt, wobei von einer Überplanung des Aufgangs „Frauen von Messina“ Abstand genommen wird. Das geltende Planungsrecht aus dem Bebauungsplan Nr. 1293 lässt eine hochbauliche Entwicklung im geplanten Umfang mit 15 Vollgeschossen nicht zu, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch das vorliegende Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1293 geschaffen werden müssen.

Städtebauliche Situation und Zielvorstellungen

Die Fläche des Baugrundstücks ist bisher Bestandteil des Andreas-Hermes-Platzes, einer öffentlich nutzbaren Freifläche, die im Zusammenhang mit dem Verwaltungsbau der Deutschen Zentral-Genossenschaftsbank, DZ BANK AG geplant und umgesetzt wurde.

Mit Ausnahme des eingeschossigen Raschplatz Kultur-Pavillons, ist die nördliche Seite des Cityrings durch sehr unterschiedliche Büro- und Verwaltungsbauten sowie Einzelhandelseinrichtungen, jedoch in hoher baulicher Dichte, geprägt. Südöstlich liegt der als Solitär ausgebildete VII-geschossige Verwaltungsbau der DZ-Bank. Nordwestlich wird die Ecke Hamburger Allee / Lister Meile durch das Brederohochhaus, das mit seinen 25 Geschossen die Stadtsilhouette maßgeblich mitprägt, besetzt. Weitere markante Hochpunkte setzen das Sparkassengebäude am Raschplatz mit 18 Geschossen und das ehemalige Telekomgebäude mit 14 Geschossen auf der Südseite des Cityringes. In diese Stadtsilhouette fügt sich der geplante 15-geschossige Neubau als weiterer Hochhaussolitär städtebaulich ein.

Der Planbereich soll ansonsten hinsichtlich der Art der Nutzung (Kerngebiet) und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht verändert werden. Die wesentlichen beabsichtigten Änderungen beziehen sich auf das Maß der Nutzung (max. Gebäudehöhe), die bisherige Festsetzung einer geschlossenen Bebauung soll aufgehoben werden. Die max. Gebäudehöhe soll auf max. 55,0 m beschränkt werden (dies entspricht als Festsetzung einer Gebäudehöhe von 109,30 m über NN am Standort).

Durch die geplante Bebauung soll eine Belebung der öffentlichen Flächen am Standort gefördert werden. Die geplante Hotelnutzung mit Gastronomiebereich ist hierzu besonders geeignet.

Die Bebauung setzt den Rückbau der Wasserwand, die heute den Platzabschluss zur Berliner Allee bildet, voraus. Die vorhandene Brunnenanlage auf dem Andreas-Hermes-Platz, die sich auf städtischer Fläche befindet, bleibt erhalten.

Bebauungskonzept Hotel:

Der Investor hat ein Architekturbüro mit der Erarbeitung einer Entwurfsplanung für das geplante Hotelgebäude beauftragt. Den beigefügten Anlagen sind die konkretisierten Entwurfsplanungen zu entnehmen (Lageplan, 3D-Animation, Ansicht).

Geplant ist ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von ca. 55m und einer Vorhangfassade aus Keramikplatten.

¹ Diese Drucksachen können im Sitzungsmanagement unter der Internetseite www.hannover.de unter der Rubrik „Leben in der Region Hannover“ – „Politik“ online oder in der Bauverwaltung der Landeshauptstadt Hannover, Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, 30159 Hannover eingesehen werden.

Für die ersten 3 Geschosse ist eine Geschosshöhe von je 4,5 m vorgesehen, wobei die Fassade durch großformatige Fenster dominiert wird. Im Erdgeschoss ist neben dem Hotelfoyer ein großzügiger Loungebereich vorgesehen, über den auch eine Verbindung in den Außenbereich des öffentlichen Raumes mit Außengastronomie hergestellt werden soll. Für das 1.OG ist ein Gastronomiebetrieb vorgesehen. Den Abschluss des Dienstleistungsangebotes stellen die Konferenzräume im 2. OG dar. Die Folgegeschosse sind für die eigentlichen Zimmerangebote des Hotels vorgesehen (pro Geschoss 19 Zimmer, insgesamt 228 Zimmer).

In den Obergeschossen wird die Fassade durch eine gleichmäßige Fensterbänderung gegliedert. Die Eingangssituation ist zum Platz der „Frauen von Messina“ orientiert. Über das Tiefgeschoss soll eine direkte Verbindung zur vorhandenen Tiefgarage am Raschplatz (Betreiber Union Boden) hergestellt werden, dort sind auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Es ist beabsichtigt nach Vorlage der notwendigen politischen Beschlüsse und nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für das geplante Hotel eine Baugenehmigung im Rahmen der vorzeitigen Planreife nach § 33 Abs. 3 BauGB zu erteilen. Im Rahmen der Beteiligung besteht insofern die Möglichkeit, zu dem Bauvorhaben eine Stellungnahme abzugeben.

Erschließung

Anschluss an das Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Berliner Allee und die Weißekreuzstraße voll erschlossen. Über den Cityring ist damit eine schnelle Anbindung an die hannoverschen Schnellwege und das Fernstraßennetz sichergestellt. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut. Das Grundstück befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof und zum ZOB und damit an den überregionalen Fernverkehr. Die weitere Anbindung an die Stadtbahn erfolgt über die Haltestelle „Hauptbahnhof“ mit den Linien 1, 2, 3, 7, 8, 9 und den Haltestellen der Buslinien 121, 128, 134 sowie der Regiobuslinien 300, 500 und 700. Darüber hinaus befindet sich die barrierefreie Endhaltestelle „Raschplatz“ der oberirdischen Stadtbahnlinie 17 im Bau, diese soll spätestens 2019 in Betrieb genommen werden. Die Hauptumsteigestelle auf das gesamte Netzangebot der Stadtbahnlinien der Landeshauptstadt Hannover befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von rund 850 m am Kröpcke, bzw. kann von der Station „Hauptbahnhof“ aus direkt angefahren werden.

Erschließung des Baugrundstückes

Die Erschließung des Baugrundstückes ist über die Berliner Allee bzw. die Weißekreuzstraße gesichert. Die Zu- und Abfahrt auf das Baugrundstück (Hotelvorfahrt) soll zukünftig ausschließlich über die Berliner Allee erfolgen („rechts rein/rechts raus“). Der Anlieferverkehr zur Ver- und Entsorgung für das Gebäude wird hingegen über die Weißekreuzstraße abzuwickeln sein.

Umwelt / Eingriffsregelung

Aufgrund der bereits bestehenden Baurechte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1293 kommt die Eingriffsregelung für den Änderungsbereich nicht zum Tragen, da ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits bisher zulässig war und die neuen Baurechte in Bezug auf die mögliche Flächenversiegelung nicht über die bisherigen Baurechte hinausgehen.

Die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover bleiben hiervon jedoch unberührt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich vier solitäre Baumstandorte, von denen voraussichtlich zwei für den Hochbau entfernt werden müssen. Ob für die geplante Hotelvorfahrt von der Berliner Allee aus weitere Baumstandorte betroffen sind, gilt es, im weiteren Planungsprozess auszuloten. Erklärtes Ziel ist der weitgehende Erhalt der vorhandenen Baumstandorte.

Sonstiges

Der geplante Hochbau macht es erforderlich, das heute vorhandene „Wasserwandspiel“ parallel zur Berliner Allee zu entfernen. Die vorhandene Brunnenanlage auf dem angrenzenden Bereich des Andreas-Hermes-Platz hingegen bleibt erhalten. Es wird angestrebt, die verbleibenden Freiflächen (wassergebundene Decken) gestalterisch und funktional aufzuwerten und in ein Gesamtkon-

zept einzubinden (qualifizierter Freiflächenplan), welches auch die Bereiche für die geplante Außengastronomie des Hotels umfasst. Die Nutzung der städtischen Grundstücksflächen für die geplante Außengastronomie setzt die Herstellung der betroffenen Flächen zu Lasten des Investors voraus.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine klassische Nachverdichtung im Bestand, diese dient damit als Maßnahme zur Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden: a) die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², b) durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet, c) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt. Diese Voraussetzungen sind für die 2. Änderung des Bebauungsplanes N. 1293 erfüllt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten durch die Umsetzung des Vorhabens. Die Einrichtung erforderlicher Zu- und Abfahren (Bordsteinabsenkungen etc.) vom Baugrundstück auf die öffentl. Verkehrsflächen sind vom Investor zu tragen. Ggf. erforderliche Leitungsverlegungen auf dem Baugrundstück sind ebenfalls vom Investor zu veranlassen und zu finanzieren.

Aufstellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, September 2016

Heesch
(Fachbereichsleiter)

61.11 / 21.09.2016

Anlage: Abbildungen Hotel

- 3 D-Animation Hotel
- Ansicht Süd
- Lageplan (*dargestellte Vorfahrt ist noch zu überarbeiten*)