

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Mitte zur Entscheidung zu den Antragspunkten 1. und 2.
zur Anhörung zu dem Antragspunkt 3.
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 2093/2016

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1293, 2. Änderung - Andreas-Hermes-Platz / Hotel, erneuter Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, erneuter modifizierter Aufstellungsbeschluss

Antrag,

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes Nr. 1293, 2. Änderung - Andreas-Hermes-Platz / Hotel - **Ausweisung eines Kerngebietes mit einer maximalen Gebäudehöhe von 55m** entsprechend der Anlagen 2 und 3 zuzustimmen,
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen und
3. erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1293, 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit modifiziertem Geltungsbereich zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden geprüft. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind nicht erkennbar.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 1293. Demnach wird 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. Im östlichen Verlauf der Berliner

Allee ist ebenfalls Kerngebiet festgesetzt, ansonsten wird das Plangebiet von öffentlicher Verkehrsfläche umfasst.

Planerisches Ziel ist es, den zentral gelegenen und verkehrlich gut erschlossenen Standort nachzuverdichten und eine der Lagegunst entsprechende Nutzung und Baudichte zu etablieren. Es ist geplant, an diesem Standort ein höheres Gebäude als Solitär mit einer max. Höhe von 55m auszubilden. Die Art der Nutzung (Kerngebiet) und die überbaubare Grundstücksfläche sollen beibehalten werden.

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, die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Januar 2009 vom Stadtbezirksrat Mitte beschlossen; DS 2465/2008 N1 und DS 2465/2008.

Das begonnene Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt, da die ursprüngliche Idee einen Neubau für die VHS zu realisieren nicht weiterverfolgt wurde. Andere Vorhabenträger für diese Projektidee, die auch Bestandteil des städtebaulichen Rahmenplanes "Hannover-City 2020+" ist, konnten nicht gewonnen werden.

Ein Projektentwickler, der an diesem Standort nun eine bauliche Entwicklung realisieren möchte, ist an die Landeshauptstadt Hannover herangetreten, wobei sich das neue Konzept ausschließlich auf die vorhandenen noch freien privaten Bauflächen bezieht. Die Einbeziehung zusätzlicher städtischer Grundstücksflächen ist nicht beabsichtigt. 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 insgesamt 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.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine klassische Nachverdichtung im Bestand, diese dient damit als Maßnahme zur Innenentwicklung. Es soll daher das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die formellen Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt (siehe Anlage 2 - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 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.

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.

61.11
Hannover / 27.09.2016