Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Schaffung von Baurecht für eine gemischte Bebauung mit Dienstleistungs-, Büro- und Gastronomienutzung sowie Wohnen -

Bebauungsplan Nr. 1807 – „Körnerplatz“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung -

Stadtteil

Mitte - Innenstadt

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Kante des Fußweges entlang der ‚Schloßwender Straße‘
- im Osten durch die westliche Kante des Gebäudes Nr. 10 in der ‚Schloßwender Straße‘
- im Süden durch die Kante der Verkehrsfläche ‚Körnerstraße‘
- im Westen durch die äußere Kante des Fußweges entlang der Leibniz Universitätsbibliothek.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.100 m².

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich ‚Gemischte Baufläche‘ dar. Zusätzlich stellt er für den südlich angrenzenden Bereich ‚Wohnbaufläche‘ dar. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Hinblick auf die ‚Art der baulichen Nutzung‘ erforderlich ist. Dies hängt von der finalen Baugebietskategorisierung im nächsten Verfahrensschritt dieses Bebauungsplanverfahrens ab.

Da der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1807 als ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann eine FNP-Anpassung im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen, die nach Vorlage des Satzungsbeschlusses entsprechend veranlasst wird.

Geltendes Planungsrecht/ angrenzende Bebauungspläne

Das Bearbeitungsgebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 288, der für diesen Bereich ‚öffentliche Verkehrs- und Grünfläche‘ sowie eine ‚Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Trafo)‘ festsetzt. Angrenzend an das Plangebiet setzt der Bebauungsplan Nr. 288 ‚Allgemeine Wohngebiete‘ sowie ‚Verkehrsfläche‘ fest. Der östlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 645 be-

inhaltet die Festsetzungen ‚Allgemeines Wohngebiet' und ‚Kerngebiet' sowie ‚Straßenverkehrsfläche'.
Eine Bebauung des Grundstücks ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht zulässig, so dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.
Im Jahr 1992 wurde bereits ein Verfahren für eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 288 begonnen. Die allgemeinen Ziele und Zwecke zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sahen für die ‚Art der baulichen Nutzung' ein ‚Sondergebiet Hochschule' mit einer ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung vor. Der Geltungsbereich wurde begrenzt durch die ‚Schloßwender Straße' im Norden, die westliche Gebäudekante des Gebäudes Nr. 10 in der ‚Schloßwender Straße' im Osten, die südliche Kante der ‚Körnerstraße' im Süden und die Nord- und Ostgrenze des Universitätsgebäude im Westen.
Von der im Jahr 1992 durchgeführten Beteiligung geht keine Bedeutung mehr aus. Das Verfahren ist wegen des Ablaufs entsprechender Fristen des EAG Bau nicht mehr existent. Darüber hinaus sind die allgemeinen Ziele und Zwecke nicht mehr aktuell, da es seitens der Hochschule bezogen auf diesen Standort keine Erweiterungsabsichten mehr gibt. Dementsprechend ist mit dem jetzt vorliegenden geänderten städtebaulichen Konzept ein neues Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1807 wird aufgrund der dafür vorliegenden rechtlichen Rahmenbedingungen als ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung' im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Grundstück ist hervorragend an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die Stadtbahnhaltestelle ‚Königsworther Platz' (Linie 4 und 5) liegt ca. 250 m und die Stadtbahnhaltestelle ‚Christuskirche' (Linien 6 und 11) ca. 160 m entfernt. Über beide Stationen besteht direkter Anschluss an die Station ‚Kröpcke' (Stadtbahn-Hauptumsteigestelle) mit Anschluss an den Hauptbahnhof und somit an das gesamte regionale und überregionale öffentliche Personennah- und Fernverkehrsnetz. Die Buslinien 100 und 200 (Haltstelle ‚Christuskirche' und ‚Königsworther Platz') ergänzen die gute Anbindung an die Innenstadt und die umliegenden Stadtviertel.

Städtebauliche Situation und Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung

Das Plangebiet liegt innenstadtnah, am Rande des Stadtteils Mitte an der Schnittstelle zur Nordstadt. Die Umgebung ist durch das innenstadtnahe Wohnquartier ‚Körnerviertel' und die Leibniz Universität Hannover mit dem Campusbereich auf dem ehemaligen Continental Grundstück geprägt. Das Grundstück liegt als Baulücke an der stark befahrenen ‚Schloßwender Straße', einem Teilabschnitt des Cityrings. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mit der Christuskirche, der ehemaligen Druckerei König und Ebhardt sowie dem Hochhaus der damaligen Continental Verwaltung (heute Universitätsnutzung in beiden Gebäuden) Denkmäler von stadtweiter Bedeutung.

Die Landeshauptstadt Hannover beabsichtigt das zentral gelegene Grundstück, welches derzeit als Parkplatz genutzt wird, einer Bebauung zuzuführen. Das Schließen der Baulücke entlang der ‚Schloßwender Straße' hat eine stadträumlich hohe Bedeutung für das Stadtbild. Die Idee einer Bebauung dieses Grundstückes ist Bestandteil des städtebaulichen Rahmenplans ‚Innenstadtkonzept Hannover City 2020+' (DS 2271/2010[1]). Die Planung folgt dementsprechend der Zielsetzung des ‚Innenstadtkonzeptes Hannover City 2020+' und den damit verbundenen stadtentwicklungspolitischen Zielen ‚Stärkung der Innenentwicklung' und ‚Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich'.
Mit Vorlage des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für dieses B-Plan-Verfahren ist die Ausschreibung des Grundstückes durch den Fachbereich Wirtschaft geplant. Sobald ein Investor gefunden ist, soll in einem gesonderten Schritt ein Hochbauwettbewerb durchgeführt werden, um die Gebäudekubatur und die Gebäudenutzung weiter qualifizieren zu

[1] Die Drucksache kann auf der nachfolgenden Internetseite abgerufen werden: https://www.hannover.de.

können. Der Hochbauwettbewerb ist kein Bebauungsplanverfahrensschritt, sondern seine Ergebnisse sollen als Grundlage für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1807 dienen. Dementsprechend ist geplant, den Bebauungsplan im weiteren Verfahren nicht als sogenannten ‚Angebotsbebauungsplan' weiterzuführen, sondern als ‚Vorhabenbezogener Bebauungsplan' nach § 12 BauGB aufzustellen.

Nutzungskonzept

Für das Plangebiet ist folgendes Nutzungskonzept vorgesehen: Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und sonstige Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie, nicht störende Gewerbebetriebe und Wohnnutzung. Dieses Nutzungsspektrum orientiert sich am Bestand bzw. ergänzt diesen sinnvoll.

Großflächiger Einzelhandel und Vergnügungsstätten sind im Plangebiet ausgeschlossen.

Bebauungskonzept

Ziel ist die Bebauung des städtischen Grundstückes und die damit einhergehende Baulückenschließung entlang der ‚Schloßwender Straße'.

Das Grundstück ist umgeben von dem fünf- bis sechsgeschossigen Gebäude der Leibniz Universität Hannover im Westen, von dem zwei bis viergeschossigen Gebäude Schloßwender Straße Nr. 10 (Hotel Savoy) im Osten und der südlich angrenzenden Wohnbebauung des Körnerviertels im Süden (drei bis viergeschossig). Die Neubebauung soll die Gebäudekanten der angrenzenden Bebauung entlang der ‚Schloßwender Straße' aufnehmen.

Die absoluten Höhen der Nachbargebäude dürfen nicht überschritten werden. Die maximale Höhe der Neubebauung soll mit einem sechsgeschossigen Baukörper eine Höhe von 23 m über GOK nicht überschreiten.

Der Neubau soll sich als Solitär nach allen Seiten dem öffentlichen Raum präsentieren und somit keine Rückseite ausbilden. Von besonderer Bedeutung ist die Ansicht zur ‚Schloßwender Straße', da sich hier die wichtigste Fernwirkung ergibt und eine direkte Sichtbeziehung zur Christuskirche besteht. Dementsprechend werden an die Bebauung hohe städtebauliche und architektonische Anforderungen gestellt.

Aufgrund der unterirdisch liegenden Stadtbahntrasse der Linie C-Nord und dem Aufeinandertreffen von zwei verschiedenen U-Bahn-Betriebssystemen ist die Bebaubarkeit des Grundstückes eingeschränkt. Es wurden zwei Gutachten von der Stadt in Auftrag gegeben, die zum einen die Bebaubarkeit der U-Bahn-Trasse und zum anderen die Erschütterungen durch Schall und Erschütterungen während des Stadtbahnbetriebes untersuchen und bewerten. Laut Gutachten können über dem Tunnelbauwerk (östlicher Teil des Baufeldes) aufgrund der notwendigen Lastenneutralität nur drei Geschosse ausgebildet werden. Neben dem Tunnelbauwerk (westlicher Teil des Baufeldes) sind sechs Geschosse möglich. Aus planerischer und städtebaulicher Sicht ist im Plangebiet jedoch ein durchgehender sechsgeschossiger Baukörper gewünscht. Daher kann der östliche Teil des Baufeldes nur bebaut werden, wenn eine sechsgeschossige Bebauung über gesonderte statische Konstruktionen oder sonstige technische Sonderlösungen ermöglicht werden kann. Weiterhin zeigen die Gutachten, dass die Überbauung des Grundstücks im Hinblick auf Schall und Erschütterung besondere bautechnische Vorkehrungen erfordert. Darüber hinaus darf eine Überbauung des Stadtbahntunnels keine negativen Auswirkungen auf das Tunnelbauwerk zur Folge haben. Die Ergebnisse dieses Gutachten werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt ausschließlich von der ‚Körnerstraße' und der Straße ‚Am Taubenfelde'. Über diese beiden Straßen erfolgt der Anschluss an die ‚Otto-Brenner-Straße'. Über die ‚Otto-Brenner-Straße' ist die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sichergestellt. Zwischen Universitätsgebäude und dem geplanten Neubau verläuft eine öffentliche Fußwegeverbindung. Diese soll erhalten bleiben und attraktiviert werden. Unmittelbar östlich an das Grundstück angrenzend befindet sich eine Feuerwehrzufahrt, die als zusätzliche öffentliche Fußwegeverbindung fungiert. Südlich an das Grundstück angrenzend in der Körnerstraße wird eine neue Fußwegeverbindung entstehen.

Umweltbelange – Ersteinschätzung

Bestand /Flora und Fauna
Auf der Fläche des Plangebietes befinden sich fünf großkronige Platanen. Davon sind die drei Platanen an der ‚Schloßwender Straße' zwingend zu erhalten. Die Baulichkeiten müssen entsprechenden Abstand halten. In Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün soll geprüft werden, ob der gesamte Bestand an Bäumen erhalten werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover im weiteren Verfahren entsprechend zur Anwendung zu bringen.

Eine erste Einschätzung lässt für das gesamte Plangebiet darüber hinaus keine floristischen und faunistischen Besonderheiten erwarten. Ein Artenschutzgutachten ist nach erster Einschätzung deshalb nicht erforderlich.

Boden, Wasser
Das Plangebiet ist durch die Parkplatznutzung fast vollständig versiegelt.

Die Landeshauptstadt Hannover hat für das Grundstück im Hinblick auf die Altlastensituation eine orientierende Erkundung in Auftrag gegeben. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass das Untersuchungsgebiet mit einer mehr als 2,0 m mächtigen inhomogenen Auffüllung bedeckt ist. Aufgrund der abfallrechtlichen Bewertung nach Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und der Bewertung der Bodenproben im Hinblick auf die Bodenwerte der Bauleitplanung in Hannover ist davon auszugehen, dass ein Großteil des beeinträchtigten Bodenmaterials ausgehoben und einer externen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt werden muss. In Bereichen von zukünftigen Grünanlagen bzw. Offenbodenbereichen wird ein Bodenaustausch bis 1,0 m unter zukünftiger Geländeoberkante empfohlen. Durch den Bodenaustausch wird die natürliche Bodenfunktion verbessert. Das nähere Vorgehen wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Lärm
Eine Lärmquelle, die auf das Plangebiet einwirkt, ist der Verkehr der Schloßwender Straße. Eine Wohnnutzung erfordert aufgrund der Verkehrsemissionen der ‚Schloßwender Straße' (Mittelungspegel: 60 bis max. 70 dB(A) tags und 50 bis max. 60 dB(A) nachts) besondere, bautechnische Lösungen, ist jedoch grundsätzlich möglich (Passiver Lärmschutz). Der detaillierte Lärmschutznachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Energiekonzept
Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist sichergestellt. Vorhandene Fernwärmeleitungen befinden sich im Bereich der Körnerstraße und der Straße ‚Am Taubenfelde'. Es ist beabsichtigt, das neue Gebäude an den vorhandenen Fernwärmeanschluss anzubinden. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes Leitungen für Wasser, Abwasser, Gas und Strom. Für eine Bebauung des Baugrundstückes im westlichen Teil sind Leitungsverlegungen (Gas, Abwasser, Strom) notwendig.

Sonstige Umweltbelange

Alle weiteren umweltrelevanten Belange werden im weiteren Verfahren erhoben.

Planverfahren

Als Maßnahme der Innenentwicklung und aufgrund der innerstädtischen Lage des Planbereichs erfüllt der Bebauungsplan Nr. 1807 die gesetzlich geforderten Voraussetzungen für einen ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung' nach § 13 a BauGB. Die Grundfläche im Bebauungsplan unterschreitet zudem den Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13 a BauGB Abs. 1 Nr. 1 und daher erfolgt das Verfahren gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung und ohne Umweltbericht.

Im nächsten Verfahrensschritt ist geplant, den vorliegenden Bebauungsplan als ‚Vorhabenbezogener Bebauungsplan' gem. § 12 BauGB weiterzuführen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Kosten für die Stadt

Vorgesehen ist, die städtischen Grundstücke, auf denen mit diesem Bebauungsplan Baurechte geschaffen werden, zu veräußern. Für die Landeshauptstadt Hannover ist daher mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Mai 2014

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/ 06.05.2014