

LANDESHAUPTSTADT HANNOVER



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522 3. Änderung „Center am Kröpcke“ - Stadtteil Mitte

1.0 Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Center am Kröpcke wurde 1972 im Zusammenhang mit der zentralen Umsteigestation des öffentlichen Nahverkehrs und der neuen Fußgängerzone errichtet. An zentraler Stelle in der City als Solitärgebäude geplant, erfüllt es nur noch bedingt die heutigen städtebaulichen Erwartungen. Seine Architektur wird nicht mehr den heutigen Qualitätsansprüchen gerecht, die an diesen zentralen Standort in der Innenstadt von Hannover gestellt werden.

Aus diesen Gründen befasste sich bereits Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts der damalige Eigentümer mit einer grundlegenden Umgestaltung des Center am Kröpcke. Auf Grundlage einer umfassenden Analyse der stadträumlichen Situation durch das Architekturbüro von Gerkan, Marg und Partner, Hamburg, nahm der Entwurf die frühere Dreiecksform des 5-geschossigen Contiblockes entlang der Karmarsch-, Georg- und Ständehausstraße wieder auf, sodass klar definierte Straßen- und Platzräume neu entstehen konnten. Das Passerellenaue sollte geschlossen und ein völlig neu gestalteter 5-geschossiger Baukörper mit einer hellen Fassade und 2-geschossigen Kolonnaden entlang der Karmarsch- und Georgstraße entstehen. Der vorhandene 12-geschossige Büroturm sollte jedoch bei dieser Planung in die Fassadeneugestaltung nicht mit einbezogen werden, sondern wäre mit der Betonfassade aus den 1970-er Jahren weitestgehend unverändert erhalten geblieben. Lediglich für das 4. bis 6. Obergeschoss war auf der Westseite des Turmes eine geringfügige Reduzierung der Baumasse vorgesehen, wodurch das Profil des „Turmes im Block“ geschärft worden wäre.

Für diese Konzeption wurde mit dem Bebauungsplan 522 (2. Änderung) das entsprechende Baurecht geschaffen und eine Baugenehmigung erteilt, die nach Verlängerung zur Zeit noch Gültigkeit hat.

Zwischenzeitlich hat der Gebäudekomplex zweimal den Besitzer gewechselt. Der neue Eigentümer plant ebenfalls eine bauliche Ergänzung mit umfassender Neugestaltung und beabsichtigt somit in modifizierter Form an die Grundzüge der bisher verfolgten Planung anzuknüpfen.

Die entscheidende Veränderung, die gegenüber der alten Planung verfolgt wird, ist jetzt auch die vollständige Einbeziehung des Gebäudeturmes. Dabei ist es die städtebauliche Leitidee, den Mittelpunkt der Stadt sowohl bezogen auf die Gebäudeform, als auch auf die Materialität in einer Qualität heraus zu arbeiten, wie sie diesem Ort angemessen ist. Hierzu wird durch eine ganzheitliche Gebäudeneugestaltung der Turm mit den 5 Sockelgeschossen zu einem einheitlichen und harmonisch gestalteten Baukörper zusammengeführt. Das bisherige Planungskonzept des „Turmes im Block“ wird somit zum „Turm aus dem Block“ weiterentwickelt. Damit soll durch das Center am Kröpcke mit seiner kulminativen öffentlichen unterirdischen Nutzung als U-Bahn-Knoten, seiner im Mittelpunkt des Stadtzentrums befindlichen Lage und seiner existenziellen und im Zentrum der Stadt singulären Höhenentwicklung mit seiner zur Turmspitze hin gestaffelten Kubatur eine überhöhte Mitte der Stadt als identitätsstiftendes Merkzeichen geschaffen werden.

Darüber sollen die Kolonnaden künftig nur noch auf die Gebäudeecken reduziert werden, weil in Verbindung mit neuen architektonischen Leitbildern eine bessere Erkennbarkeit und Einsehbarkeit der Auslagen aus dem öffentlichen Stadtraum ermöglicht werden soll und sich u.a. durch

eine verschärfte Wettbewerbssituation die Anforderungen an den Einzelhandel verändert haben. Zusätzlich ergeben sich auch bei der Anordnung der Ladenflächen in der –1 Ebene Veränderungen.

Diese Neu- und Umplanungen sollen insgesamt durch ein neues Baurecht in Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522 – 3. Änderung gesichert werden, da sie durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 522 in der Fassung der 2. Änderung nicht abgedeckt sind.

2.0 Verfahrensablauf

Verfahrensschritte	nach §	gefasst vom	Beteiligung/ Auslegung	ortsüblich be- kannt gemacht
Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	§ 2 (1) Satz 1 BauGB	Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover am 27.11.2008		am 17.12.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB/	Stadtbezirksrat Mitte am 10.11.2008	vom 06.01.2009 bis 06.02.2009	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1) BauGB		vom 12.11.2008 bis 12.12.2008	
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (2) BauGB/	Rat der Landeshauptstadt Hannover am 11.06.2009	vom 25.06.2009 bis 07.08.2009	am 17.06.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2) BauGB		vom 15.06.2009 bis 15.07.2009	
Abwägung und Satzungsbeschluss	§ 3 (2) BauGB/ § 10 (1) BauGB	Rat der Landeshauptstadt Hannover am _____.20__		und rechtsverbindlich seit _____.20__

3.0 Beurteilung der Umweltbelange

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522 – 3. Änderung ist insbesondere die vorhandene vollständige Versiegelung des Plangebietes sowie die Vorprägungen aufgrund der örtlichen Situation und der bisherigen intensiven Nutzung zu berücksichtigen. Es sollen die planungsrechtliche Voraussetzung für einen Ausbau, Umbau und teilweisen Neubau des Kröpcke-Centers im Zentrum von Hannover geschaffen werden.

Die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange lassen sich wie folgt zusammenfassen:

3.1 Schutzgut Mensch

Verschattung

Aufgrund des Bauvorhabens erfolgt eine leichte Zunahme der Verschattung einiger Nachbargebäude, die durch hellere und besser reflektierende Fassaden des Center am Kröpcke kompensiert wird, da diese auf der anderen Seite zu einer erhöhten Helligkeit in den Straßenräumen und Nachbargebäuden führen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Verschattungseinflüsse sind deshalb nicht zu erwarten.

Bewertung der Windverhältnisse

In der Karmarschstraße und in der Ständehausstraße werden sich die Windverhältnisse im Vergleich zum bestehenden Gebäude verschieben. Gegenüber dem bestehenden Gebäude führt dieses in einigen Bereichen zu Verschlechterungen - hier insbesondere an den drei Gebäudeecken des neuen Center am Kröpcke, die als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten sind. In

Bezug auf die Bewertung der Windverhältnisse nach dem Bau eines Gebäudes auf der Rechtsgrundlage der 3. B-Planänderung gegenüber den ermittelten Werten für das bereits genehmigte Gebäude auf der Grundlage der 2. B-Planänderung ergeben sich geringe Verschiebungen in den Windverhältnissen. Diese Verschiebung der Windverhältnisse wird als weniger erheblich bewertet.

In der Ständehausstraße und in der Karmarschstraße ist gemäß der Windkanaluntersuchungen von einer Abnahme der Windstärke auszugehen, während es vor allem an den Gebäudeeckbereichen des Neubaus durch stärkere Windereignisse an einigen Tagen zur Abnahme der Behaglichkeit für passierende Menschen kommen kann.

Die Veränderungen der Windverhältnisse und die damit einhergehende Abnahme der Behaglichkeit direkt an den Gebäudeecken des neu geplanten Centers am Kröpcke gegenüber den Windverhältnissen bei einem Gebäude gemäß der Festsetzungen der 2. B-Planänderung, sind in der Zusammenschau von Verbesserungen und Verschlechterungen insgesamt als eine weniger erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

In Bezug auf die Außengastronomie in der Ständehausstraße kann festgestellt werden, dass, sofern es hier tatsächlich eine zusätzliche Windbeeinträchtigung zu der heutigen Windbeeinträchtigung geben sollte, bei der Nutzung von windabweisenden bzw. windmindernden Stellwänden für den Betrieb dieser Außengastronomie von keiner erheblichen zusätzlichen Windbeeinträchtigung sowohl gegenüber dem Bestandsgebäude, wie gegenüber einem Gebäude gemäß der 2. B-Planänderung auszugehen ist.

Negative Umweltauswirkungen auf die dem Center am Kröpcke gegenüberliegende Außengastronomie an der Georgstraße (Café Kröpcke) sind nicht zu erwarten. Die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen des Café Kröpcke wird hingegen durch eine neue, hellere und somit ansprechendere Fassade des Centers am Kröpcke verbessert.

Schallemissionen

Aufgrund des eingehaltenen maximalen Schalldruckleistungspegels der Kühlanlage von jeweils 79 d(B)A und der Schalldämmung der Lüftungsanlagen auf dem Technikgeschoss des 13. OG werden die Schallwerte für ein MK-Gebiet, auch unter Beachtung der örtlichen Vorbelastung, eingehalten.

3.2 Flora und Fauna

Im Bereich der vorhandenen Turmfassade bestehen potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Die Fassade ist mit Waschbetonplatten verkleidet, hinter der sich die Dämmung und schließlich die Außenwand des Gebäudes befinden, so dass teilweise ein mehrere Zentimeter breiter Hohlraum entsteht, der nach oben hin abgeschlossen ist. Durch die offenen Fugen zwischen den Waschbetonplatten wäre ein Zuflug von außen für Fledermäuse problemlos möglich. Aufgrund der Vielzahl der möglichen Quartierplätze und der schlechten Erreichbarkeit an der Außenwand des Gebäudes sollen zwei Ausflugszählungen durchgeführt werden – eine im Sommer 2009 und eine weitere kurz vor Beginn der Abrissarbeiten. Falls Vorkommen von Fledermäusen festgestellt werden, werden in Absprache mit der Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Umsiedlung von Fledermäusen und zum Ersatz der Quartiere an anderer Stelle vorgeschlagen.

Ansonsten ist das Plangebiet bereits vollständig überbaut und versiegelt, Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Insofern sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora und Fauna zu erwarten. Durch die Schaffung von 1.840 m² begrünte Dachflächen werden kleinflächig neue Lebensräume geschaffen.

3.3 Boden

Da die Gebäudelasten des um- und zum Teil neu gebauten Bauwerkes entweder durch die fünf Tiefgeschosse hindurch auf der Sohlplatte gelagert werden oder auf dem umgebenen U-Bahn-Baukörper ruhen, sind weder Erd- noch Gründungsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden Anfang der 1970er Jahre durchgeführt. Mit dem damaligen tiefgründigen Ausbau wurden auch die Altlasten beseitigt. Das Schutzgut Boden ist durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

3.4 Wasser

Es sind weder Erdarbeiten noch Gründungsarbeiten erforderlich. Dadurch sind keine Grundwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich und somit erfolgt keine Beeinträchtigung des Grundwassers.

Durch das Begrünen von 55 % der Dachflächen wird Regenwasser gesammelt, gespeichert und verdunstet und nur noch reduziert in das städtische Leitungsnetz eingeleitet, so dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

3.5 Luft und Klima

Aufgrund der relativ kleinräumigen Verbreiterung des Gebäudekörpers ist weder von einer negativen Beeinträchtigung des Bioklimas noch der Frischluftzufuhr auszugehen. Da kein wesentlicher Mehrverkehr zu erwarten ist, ist von keiner Zunahme von Luftschadstoffen auszugehen. Durch das Speichern und Verdunsten eines Teiles des Niederschlagswassers von den begrünten Dachflächen verbessert sich die Luftqualität. Aufgrund der Verschiebung der Windverhältnisse ist von einer Verlagerung der Aufwirbelung von Feinsanden von den Straßenverkehrsflächen auszugehen. Bei regelmäßiger Straßenreinigung ist jedoch von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Es sind entsprechend keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

3.6 Stadt- und Landschaftsbild

Aufgrund der geplanten Maßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild zu erwarten. Während sich die Einschränkung der Sichtbeziehungen insbesondere an der Ecke Georg- / Karmarschstraße im Nordwesten des Plangebietes als negativ darstellen, ist die gestalterische Aufwertung des Stadtbildes durch neue helle gut strukturierte Fassaden des geplanten Gebäudekomplexes als positiv zu bewerten. Das dadurch zukünftig ruhigere geordnetere Stadtbild gleicht die Einschränkung der Sichtbeziehungen aus.

3.7 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kulturgüter vorhanden. Die vorhandenen Sachgüter, hier die unterirdischen Bahnanlagen im fremden Eigentum, werden nicht beeinträchtigt.

Das vorhandene Sachgut des bestehenden Gebäudes wird durch den fast vollständigen Abbruch erheblich beeinträchtigt. Dieses wird durch den Bau eines neuen Sachgutes, des neuen Centers am Kröpcke kompensiert.

3.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die negative Umweltauswirkungen zur Folge haben sind nicht erkennbar. Die Veränderung der Windverhältnisse aufgrund des geplanten Umbaus des Kröpcke-Centers werden im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch erläutert und korrelieren als Teil des Schutzgutes Klima/Luft mit der Aufwirbelung von Feinstäuben und Feinsanden (siehe hierzu Schutzgüter Klima/Luft).

3.9 Ergebnis zur Beurteilung der Umweltbelange:

Falls Vorkommen von Fledermäusen bei den zwei Ausflugszählungen im Sommer 2009 und kurz vor Beginn der Abrissarbeiten festgestellt werden, werden in Absprache mit der Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Umsiedlung von Fledermäusen und zum Ersatz der Quartiere an anderer Stelle vorgeschlagen. Ansonsten ist abschließend festzustellen, dass

- erhebliche Umweltauswirkungen sind in Bezug auf das Stadtbild durch die Erweiterung des Gebäudekomplexes und die Schließung des Lochs der Passerelle zu erwarten, jedoch gleichen die positiven die negativen überproportional aus.
- bei der Beachtung der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den im Durchführungsvertrag vereinbarten Festlegungen zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Planung keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Daher ergibt sich keine Erforderlichkeit zur Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich erheblicher oder sehr erheblicher Auswirkungen auf eine der untersuchten Schutzgüter, so dass eine Umsetzungskontrolle (Monitoring) nicht erforderlich ist.

4.0 Abwägungsvorgang

Grundlage für die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Vorhabenbeschreibung und verschiedene Ansichten des Bauvorhabens. Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist städtebaulich sinnvoll, weil

- mit der Verdichtung der Bebauung an diesem Standort ein bedeutender Beitrag dazu geleistet wird, eine Überlastung der innerstädtischen Verkehrsinfrastruktur zu vermeiden und vor allem den fließenden und ruhenden Straßenverkehr zu reduzieren. In den unterirdischen Ebenen unter dem Center am Kröpcke befindet sich bis auf eine Linie, die über den Hauptbahnhof verkehrt, der zentrale Kreuzungs-, Umsteige- und Haltepunkt sämtlicher Stadtbahnlinien. Somit ist das Plangebiet optimal an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Zusätzlich ist die Station Kröpcke an zwei Buslinien angeschlossen. Merkbare Auswirkung durch die Planung auf einen möglicherweise erhöhten Verkehrsbedarf sind aufgrund des dichten Angebotes an öffentlichen Verkehrsmitteln nicht zu erwarten.
- wesentliche Änderungen bezüglich des Lieferverkehrs nicht erkennbar sind, da sich die Nettoflächen im Verkaufsbereich gegenüber der 2. Änderung des B-Planes Nr. 522 nur um ca. 5,2 % (ca. 850 m²) erhöhen. Die Zufahrt zu den Geschäften, erfolgt wie bisher über die Fußgängerzone zu den vorgegebenen eingeschränkten Lieferzeiten und die Anlieferung für das Center am Kröpcke ist weiterhin über die Zufahrt in der Ständehausstraße unterhalb des Expo-Café gesichert.
- das innerstädtische Erscheinungsbild gegenüber der heutigen Situation deutlich aufgewertet wird.
- die bauliche Kubatur des Center am Kröpcke durch die Überformung des Turms mit den Sockelgeschossen verbunden wird. Das bisherige Planungskonzept des „Turmes im Block“ wird somit zum „Turm aus dem Block“ weiterentwickelt, wodurch eine überhöhte Mitte der Stadt als „Stadtkrone“ geschaffen wird. Erst diese entwurfliche Entwicklung des Turmes aus dem Block heraus leistet die bisher fehlende Verankerung des Turms im öffentlichen Raum.

- Zusammen mit der kompositorischen und gestalterischen Verschmelzung wird der weiterentwickelte Entwurfsansatz dem besonderen Ort und der zukünftigen Nutzung gerecht.
- sich mit der geplanten hellen Natursteinfassade im Vergleich zur Fassade der Bestandsbebauung aus Waschbetonplatten und dem hohen Fensteranteil eine deutliche Aufhellung des anliegenden Stadtraumes ergibt. Diese hochwertige Materialanmutung des hellen Kalksteins unterstreicht zudem die historische und wirtschaftliche Bedeutung des Standortes und fügt sich in die Materialität des Opernplatzes ein. Der neue Baukörper erlangt eine skulpturale solitäre Qualität, die vorhandenen Vorsprünge des Gebäudes, vorwiegend in der Karmarsch- und Georgstraße, die teilweise über die Festsetzungen des B-Plans Nr.522 2. Änderung hinausragen, werden „geglättet“, so dass eine einheitliche Gebäudeflucht entsteht.
 - mit der Planung nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der Belichtungsverhältnisse oder eine Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten sind
 - durch die geplanten Baumaßnahmen entsprechend dem gutachterlichen Nachweis keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet und in der benachbarten Umgebung zu erwarten sind. Falls Vorkommen von Fledermäusen festgestellt werden, werden in Absprache mit der Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Umsiedlung von Fledermäusen und zum Ersatz der Quartiere an anderer Stelle vorgeschlagen.
 - das Plangebiet bereits heute vollständig versiegelt ist und keinen erhaltenswerten Bewuchs aufweist.
 - durch sich die geplante Dachbegrünung auf den Flachdächern positiv auf das örtliche Kleinklima. Hierfür sind 55% der Flächen vorgesehen.
 - die geringe Erhöhung der BGF einer verbesserten wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Immobilie dient und damit in Zukunft eine gute Vermarktung hochwertiger Büro- und Verkaufsflächen ermöglicht und so einem Image- und Wertverlust dieses Kernbereiches in der City und Leerständen entgegengewirkt wird.
 - trotz des weitgehenden Fortfalls der Kolonnaden, die als private Grundstücksflächen lediglich mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit abgesichert waren, mit den öffentlichen Verkehrsflächen Karmarschstraße, am Kröpcke / Georgstraße sowie in der Ständehausstraße wie bisher ausreichend Verkehrsflächen zur Verfügung stehen. Diese öffentlichen Verkehrsflächen sind als Fußgängerzonen gewidmet und dürfen nur zeitlich begrenzt von dem Anlieferverkehr in den Vormittagsstunden sowie von Radfahrern in den Abend- und Nachtstunden genutzt werden. Mit diesen Fußgängerstraßen und den städtischen Freiräumen
 - o am Hauptbahnhof,
 - o am Kröpcke,
 - o am Opernplatz mit dem angrenzenden Grünbereich
 - o am Ständehausbrunnen (Ständehausstraße/ Ecke Karmarschstraße) und
 - o am Platz der Weltausstellungstehen den Besuchern der Innenstadt sowie den hier arbeitenden Personen als Ausgleich zur Überschreitung der BGF in geringer fußläufiger Entfernung mehrere unterschiedliche Außenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität und Sitzmöglichkeiten zum Verweilen (auch ohne Verzehrzwang) zur Verfügung.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass mit der Durchführung der Planung die Mitte der Hannoverschen Innenstadt deutlich aufgewertet und die städtebauliche Einbindung der vorhandenen Baumasse des Center am Kröpcke wesentlich verbessert wird. Die Nachnutzung dieses nicht mehr zeitgemäßen Baukörpers wird gesichert, Image- und Wertverlust des Kernbereiches werden vermeiden.

Hannover, den 31.08.2009