

Landeshauptstadt



Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Mitte  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 1918/2009  
Anzahl der Anlagen 6  
Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 522, 3. Änderung - Center am Kröpcke Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. die Stellungnahme eines Rechtsanwaltes in Vertretung dreier Anlieger, deren Namen aus Datenschutzgründen in einer vertraulichen Ergänzung zu dieser Drucksache genannt werden,  
**nicht zu berücksichtigen,**
2. dem geänderten Bebauungsplan Nr. 522, 3. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der geänderten Begründung zuzustimmen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Durch die Überplanung des Centers am Kröpcke ist davon auszugehen, dass keine Bevorzugung oder Benachteiligung bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten ist.

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover. Es wird auf die Begründung, Pkt. 13.0 "Durchführung der Planung und Kosten" verwiesen.

#### **Begründung des Antrages**

Der Eigentümer des Centers am Kröpcke plant, den bestehenden Gebäudekomplex entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu erweitern und umzubauen und hat dazu die Einleitung eines vorhabenbezogenen Babauungsplanes beantragt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 522, 3. Änderung hat vom 25. Juni 2009 bis 07. August 2009 öffentlich ausgelegen.

In dieser Zeit ging die Stellungnahme eines Rechtsanwaltes ein, der drei Anlieger in der Ständehausstraße vertritt. Diese Stellungnahme wird im Folgenden wiedergegeben:

"...

Namens und in Vollmacht meiner Mandanten erhebe ich gegen die geplante 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 522 - Center am Kröpcke - folgende Einwendungen:

#### **1. Die geplante Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 522 verstößt gegen die Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände**

Durch die geplante Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Grenzabstand zu den Gebäuden Ständehausstraße 2-3 nicht eingehalten. Wie aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522, 3. Änderung hervorgeht, werden die bisherigen Abstandsflächen unterschritten. Dies wird damit gerechtfertigt, dass die Abstandsflächen weder durch den Gebäudebestand der 1970er Jahre noch durch die Planungen Ende der 1990er Jahre eingehalten werden.

Dabei wird jedoch übersehen, dass damals die Unterschreitung der Abstandsflächen lediglich zur „Verwirklichung besonderer baugestalterischer oder städtebaulicher Absichten“ ausnahmsweise zugelassen wurde (vgl. Beschluss d. Nds. OVG v. 30.03.99 - 1 M 897/99 und v. 26.09.00 - 1 K 3563/99).

In diesem Zusammenhang wurde die Unterschreitung der Abstandsflächen gerade mit der offenen Gestaltung durch Arkaden / Kolonnaden gerechtfertigt.

Die jetzt geplante Schließung der Arkaden / Kolonnaden hat ausschließlich kommerzielle Absichten, da die Verkaufsfläche damit erhöht werden kann.

Die besonderen städtebaulichen Absichten entfallen mit der jetzigen Bauausführung. Denn das Kröpcke-Center ist nur noch ein Betonklotz und nicht geeignet, die Spannungen zwischen der umliegenden, weitestgehend homogenen Bebauung und seinen massiven Bauwerken zu mildern.

Damit rechtfertigen „städtebauliche Absichten“ nicht (mehr) die Abstandsunterschreitung gegenüber dem Grundstück meiner Mandanten.

#### **2. Die geplante Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 522 verstößt gegen die nachbarschützenden Vorschriften über die Belichtung und Belüftung**

Durch die Vergrößerung des Erdgeschosses und einer entsprechenden Aufstockung in den oberen Geschossen verschattet das Grundstück meiner Mandanten zunehmend. Dies kann nicht mit der Begründung zugelassen werden, die Nachbarn wurden bereits durch den bisherigen Bau in ihren Nachbarrechten beeinflusst.

Entscheidend ist vielmehr, dass durch die geplante Änderung des Bebauungsplans eine Grundlage geschaffen wird, den verschattenden Betonklotz des Kröpcke-Centers noch wuchtiger erscheinen zu lassen und somit für meine Mandanten eine Verschlechterung im Vergleich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes eintritt.

Dies ergibt sich bereits aus dem Umweltbericht, als eigenständiger Teil zur Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522, 3. Änderung, nach dem bei einem Bau auf der Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplans eine Verschlechterung der Besonnungsdauer im Vergleich zu einem Bau auf der Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplans auftritt.

Ein weiterer Gesichtspunkt ergibt sich unter dem Gebot der Rücksichtnahme. Mein Mandant wird dadurch in seinen Rechten verletzt, dass durch die geplante Änderung des Bebauungsplans im Bereich seines Grundstücks der „Windkomfort“ erheblich verschlechtert wird.

So belegt der Umweltbericht, dass an zwei bestimmten Messpunkten im Bereich der Ständehausstraße der zulässige Grenzwert durch die geplante Änderung der Gebäudestruktur erheblich überschritten wird.

Nach den tatsächlichen Gegebenheiten ist diese Grenzwertüberschreitung deutlich höher, weil der Umweltbericht die Straßenräume in die Gruppe „Straßen, Bürgersteige, Parkzonen“ eingeordnet und nicht in die Gruppe „Promenaden, Fußgängerpassagen, Eingangsbereiche“ einstuft. Diese Einordnung wird mit der ursprünglichen Funktion dieser Straßenräume begründet, auch wenn zugegeben wird, dass sie nun als Fußgängerzone genutzt werden.

In diesem Punkt verfälscht der Umweltbereich die tatsächlichen Gegebenheiten. Richtigerweise müsste in dem Gebiet ein Grenzwert von 36 angenommen werden. Dann würde durch die geplante Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine als nicht mehr „ausreichend behaglich“ bezeichnete Situation vorliegen.

Die Untersuchungen bzgl. der Windverhältnisse haben gerade für die Aufenthaltsqualität der Kunden meiner Mandantin Relevanz. Insofern stellt der Umweltbericht fest, dass sich die Verstärkung der Windverhältnisse auf die Aufenthaltsqualität an den Plätzen der Außengastronomie „ungünstig auswirken“ kann.

Aufgrund der verfälschten Grundlage der Windverhältnisse ist daher für meine Mandantin als Gewerbetreibende eher von einer „extrem beeinträchtigenden“ Auswirkung auf die Aufenthaltsqualität an den Plätzen der Außengastronomie auszugehen. Daher besteht zu befürchten, dass zukünftig Kunden ausbleiben werden und eine Außengastronomie unmöglich gemacht wird.

### **3. Die geplante Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 522 gefährdet die Eigentumsposition meiner Mandanten**

Das Gebäude in der Ständehausstraße 2-3 erlitt bereits bei zurückliegenden Bauarbeiten am Kröpcke-Center erhebliche Wand- und Deckenrisse. Dies ergibt sich aus einem seinerzeit in Auftrag gegebenen Sachverständigengutachten. Ebenfalls kam der Sachverständige zu dem Schluss, dass sich die Beschädigungen an dem Gebäude bei Bauarbeiten noch weiter vermehren werden.

Diese Gefahr der Gebäudebeschädigung erhält durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erneute Brisanz. Dies gilt umso mehr, als dass bei der geplanten Baumaßnahme erhebliche Abrissarbeiten, Erdbewegungen und eine Statikveränderung vorgenommen werden. Die Bruttogeschossfläche des Kröpcke-Centers wird erheblich erhöht.

So soll beispielsweise der Turm des Gebäudes vom 4. OG bis zum 13. OG erheblich vergrößert werden. Zudem wird das Gebäude um ein weiteres Geschoss erhöht.

Es besteht daher zu befürchten, dass das Gebäude auf dem Grundstück meiner Mandanten

weitere erhebliche Schäden erleidet.

Dies gilt erst recht, wenn - wie bei der Baumaßnahme angekündigt - die Fläche und damit auch das Gewicht des Gebäudes erhöht wird und dadurch die Belastungen in dem gesamten Bereich verändert werden.

Dabei gilt zu beachten, dass sich unterhalb der Baumaßnahme ein Hauptknotenpunkt der hannoverschen U-Bahn befindet und es in der Vergangenheit in anderen Städten immer wieder zu Absackungen und sogar zum Gebäudeeinsturz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen in der Nähe von U-Bahnstrecken gekommen ist.

#### **4. Fazit**

Zusammenfassend verstößt die geplante 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 522 gegen die Vorschriften des öffentlichen Baurechts und verletzt meine Mandanten in ihren existenziellen Rechtspositionen. ..."

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### **Zu 1.**

Auch bei der jetzt vorliegenden 3. Änderung steht die Verwirklichung besonderer baugestalterischer oder städtebaulicher Absichten eindeutig im Vordergrund und bleibt nach wie vor ausschlaggebend für die Unterschreitung der Abstandsflächen.

Allerdings unterliegen ebenso wie andere Bereiche des privaten und öffentlichen Lebens auch die städtebaulichen und architektonischen Auffassungen einem kontinuierlichen Entwicklungsprozess, der sich auch in den vielfältigen Neu- und Umbaumaßnahmen in der hannoverschen Innenstadt und insbesondere auch im unmittelbaren Umfeld des Centers am Kröpcke widerspiegelt (z.B. Verwendung heller Naturmaterialien und Glas für die Fassaden, Überbauung von Kolonnaden und Durchgängen). Darüber hinaus müssen auch andere Aspekte zunehmend in die Planungen mit eingestellt werden. So werden z.B. aus kriminalpräventiver Sicht die glatten Fassaden und der Verzicht auf die Kolonnaden ausdrücklich begrüßt.

Zu der besonderen baugestalterischen und städtebaulichen Absicht, die mit dieser 3. Änderung verfolgt wird und die nach Auffassung der Stadt auch weiterhin eine Unterschreitung der Abstandsflächen ausnahmsweise zulässig macht, ist folgendes anzumerken:

Die städtebauliche Leitidee ist es, den Mittelpunkt der Stadt sowohl bezogen auf die Gebäudeform, als auch auf die Materialität in einer Qualität herauszuarbeiten, wie sie diesem Ort angemessen ist.

Das Kröpcke-Center 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 soll durch seine Neugestaltung mit seiner zur Turmspitze hin gestaffelten Kubatur eine überhöhte Mitte der Stadt als identitätsstiftendes Merkzeichen schaffen.

Grundelement des Städtebaus ist eine Gebäudetypologie, die Block und Hochhaus kombiniert und für die der Bezug zum öffentlichen Raum, die Ausbildung einer klaren Adresse mit repräsentativer Eingangssituation, charakteristisch ist.

Hierzu werden die Turmgeschosse so überformt, dass sie mit den Sockelgeschossen zu einer kompositorischen dreidimensionalen Einheit verschmelzen. Dabei ist die Positionierung der Turmgeschosse neben der ohnehin städtebaulich sinnvollen Aufstellung entlang der Ständehausstraße durch die gegebene Lastdimensionierung in den im Untergrund befindlichen U-Bahnbereichen festgeschrieben.

Mit dem Ziel eines ganzheitlichen Entwurfsansatzes und unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudeteile mit deren Erschließung wurden die Geschossflächen in den unteren Turmgeschossen erweitert und in den oberen Turmgeschossen geringfügig reduziert, so dass sich die Gebäudekontur nach oben dynamisch zurückstaffelt. Dabei nimmt die Steilheit der Abstufung in Richtung Ständehausstraße zu und führt zu einem asymmetrischen Grundriss, welcher in der Stereometrie des Gebäudes zu spannungsvollen Ecksituationen auf einer dreieckigen Grundform führt.

Die Rücksprünge im Bereich der Sockelgeschosse in der Karmarschstraße und Ständehausstraße dienen der Gliederung der Fassaden und der Betonung der Vertikalen, um eine Fortführung der Turmgeschosse in den Straßenraum zu erreichen. Gleichzeitig wird die Position der Turmzugänge definiert.

Das 5. Obergeschoss ist als Staffelgeschoss entlang der Blockkante ausgebildet und leitet so zu den Turmgeschossen über. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird die Geschossfläche um etwa 6,7 % erhöht. Die Qualität und Nutzbarkeit der hieraus entstehenden Flächen wird dabei in erheblichem Maße verbessert. Der V-förmige Grundriss der Turmgeschosse schließt einen Lichthof ein, der die Büroflächen in die Tiefe hinein belichtet und belüftet. Dies stellt eine wesentliche Verbesserung hinsichtlich der Nutzung und Vermarktung gegenüber den heute nicht mehr zeitgemäßen, sehr tiefen Großraumflächen dar.

Die Erhöhung der Geschossflächen ist Folge der Überformung der Turmgeschosse, welche im Entwurf, der Grundlage für den Bebauungsplan von 1998 war, nicht vorgenommen wurde. Dort „steckte“ ein Turm in einem Baublock. Ziel der Neuplanung ist ein städtebaulich schlüssiges Volumen, welches durch den ganzheitlichen Gestaltungsansatz dem hohen Anspruch an diesen exponierten Ort im „Herzen“ von Hannover gerecht wird.

Dieses sowohl in Bezug auf das verwendete Material als auch in Bezug auf die Gebäudeform aus dem Bestand herausentwickelte Gesamtkonzept lebt von seinem harmonischen, einheitlichen Gestaltungskonzept. Eine Reduzierung der oberen Geschosse würde zu einem gedrungenen, weniger schlanken Baukörper führen, der somit deutlich an Eleganz und Einprägsamkeit verlieren würde.

Die Wahl eines einheitlichen, hellen Natursteins als Fassadenmaterial unterstreicht das planerische Ziel der Verschmelzung von Sockelgeschossen und Turm zu einem gesamten Baukörper. Durch diese klare äußere Gestaltung entsteht ein baulich beruhigender identitätsstiftender Gebäudekomplex im Zentrum der Stadt, welcher auf die bestehende, heterogene Umgebung ausstrahlt. Die 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, welche die Aufenthaltsqualität des gesamten, sich daran anschließenden Innenstadtbereichs positiv beeinflusst.

Die Weiterentwicklung des ursprünglichen Bebauungsplankonzeptes vom „Turm im Block“ zum „Turm aus dem Block“ wurde notwendig, da die verschiedenartig übereinander geschichteten Körper, insbesondere mit der alten Waschbetonfassade in den oberen

Geschossen, bis heute keine Marktchancen hatten.

Erst die 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 Ort und der zukünftigen Nutzung gerecht.

#### Zusätzliche Anforderungen

Ergänzend zu dieser anfangs aufgeführten städtebaulichen Leitidee ergeben sich aus dem komplexen Bestandsgebäude zusätzliche Anforderungen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:

Da der Rückbau der Turmgeschosse wegen der großen Gründungstiefe von über 22 m und einem daraus resultierenden enormen Auftrieb dauerhaft nicht möglich ist und eine zukünftige Nutzung der Turmgeschosse aufgrund der sehr niedrigen lichten Geschosshöhen nicht den geltenden Anforderungen hinsichtlich Arbeitsschutz entspricht, ist eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit der Bausubstanz unausweichlich.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die bestehende Deckenkonstruktion aus massiven Unterzugssystemen von bis zu 1,50 m Höhe besteht, welche die heute erforderliche Medienführung Lüftung, Sprinkler, Elektro nicht ermöglicht; der vorhandene Verbundestrich lässt zudem keine bodengeführte Medienversorgung in den großen Raumtiefen zu.

Die zuvor genannten Kriterien führen zu der alternativlosen Entscheidung, nur die vorhandenen Kerne zu erhalten und die Geschossdecken durch ein leichtes Stahlträgersystem mit Holoribblechdecken zu ersetzen, welche die Medienführung im Boden und in der Decke ermöglicht und darüber hinaus die erforderliche lichte Raumhöhe den Arbeitsschutzbestimmungen entsprechend sicherstellt.

Diese Notwendigkeiten für eine zukünftige Nutzung verursachen sehr hohe Baukosten, da allein die Abbruchkosten je m<sup>2</sup> BGF 260 € betragen und die neu zu errichtenden Flächen ebenfalls ca. 12 % über normalen Neubaukosten anzusetzen sind. Zur Kompensation dieser hohen Abbruchkosten ist eine Vergrößerung der Nutzfläche vertretbar und gleichzeitig eine wesentliche Verbesserung des Verhältnisses der fensterorientierten Arbeitsplätze notwendig. Die vorhandenen Turmgrundrisse haben zudem ein sehr ungünstiges Verhältnis der fensterorientierten Arbeitsplätze zur Mietfläche.

#### **Zu 2.**

Das Thema der Tageslichtverhältnisse in der Ständehausstraße wurde im April 2009 gutachterlich von Prof. Dipl.-Ing. Stockmar aus Celle untersucht. Das Ergebnis des Gutachtens zur Frage der Belichtung und der Besonnungsdauer der Wohnnutzung in dem Gebäude Ständehausstraße 2 ist in die Abwägung mit eingeflossen. Berücksichtigt wurden ferner die Lage und die Ausrichtung der Wohnnutzung in dem Gebäude, das auf der Südostseite der Ständehausstraße steht. Zum einen liegen die Fenster der Wohnung alle in Richtung Nord-Nord-West und zum anderen verhindert der jetzige Gebäudebestand (des Kröpcke-Centers und der umliegenden Gebäude) eine direkte Besonnung der Räume. Die Lichtverhältnisse insgesamt sind in den Räumen bereits beim jetzigen Gebäudebestand ungünstig. Diese werden sich bei einer Realisierung des Entwurfes auf der Grundlage der 3. Bebauungsplanänderung - wenn überhaupt - nur unwesentlich verschlechtern. Die umlaufende Gebäudekante des dreieckigen Gebäudeblockes wird sich bei diesem Vorhaben gegenüber einem Gebäude, das auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 522, 2. Änderung errichtet würde, nämlich nicht erhöhen. D.h. der aus Sicht der Wohnung

Ständehausstraße 2 nächstgelegene Gebäudeteil des Kröpcke-Centers ändert sich höhenmäßig nicht. Da zudem das Straßenprofil in der Ständehausstraße mit 14 m unverändert bleibt, wird sich der Lichteinfallwinkel für die Wohnnutzung in der Ständehausstraße 2 nicht verschlechtern. Sofern die Erhöhung des im Bestand bereits über 50 m hohen "Turms" des Kröpcke-Centers Auswirkungen auf die Lichtverhältnisse der betreffenden Wohnung haben sollte, werden die Nachteile durch die Verwendung von Materialien an der Außenfassade des geplanten Baukörpers mit einem erhöhten Reflexionsgrad minimiert. Die Verwendung eines entsprechenden Materials ist im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Das Gutachten bestätigt diese Einschätzung im Wesentlichen.

#### Zur Besonnungsdauer:

Für das Gutachten von 1999 wurden die Besonnungsdauern für die in Betracht stehenden Räume in der Ständehausstraße noch auf der Basis der früheren Ausgabe der DIN 5034 Teil 1 [2] sowie der DIN 5034 Teil 2 [3] ermittelt, d.h. noch nicht unter Beachtung der Forderung, dass die Sonne mindestens 6° über dem wahren Horizont stehen muss, um bei der Ermittlung der Besonnungsdauer berücksichtigt werden zu können. Des Weiteren wurde in der älteren Ausgabe noch ein Raum dann als ausreichend besonnt betrachtet, wenn zur Tag- und Nachtgleiche die Besonnungsdauer 4 h beträgt [2].

Aufgrund der geographischen Lage der Stadt Hannover mit einer nördlichen Breite von rund 52,375° und der Ausrichtung der Fassaden in der Ständehausstraße nach Nord-Nord-West ist selbst unter der Annahme des Nicht-Vorhandenseins jeglicher Verbauungen sowohl nach der älteren (4 h zur Tag- und Nachtgleiche) als auch nach der neueren (1 h am 17. Januar) Ausgabe der DIN 5034 Teil 1 davon auszugehen, dass die Räume in Sinne der DIN 5034 als nicht ausreichend besonnt anzusehen sind. Eine wie auch immer geartete Änderung des Baukörpers hat also keine Auswirkung auf die Frage nach ausreichendem Besonnungsverhältnis.

#### Zur Belichtung

Da der in dem Gutachten zu dem Gerichtsverfahren von 1999 ermittelte Wert auf der alten DIN basierte und bei den damals erfolgten Berechnungen keine Minderungsfaktoren mit eingerechnet wurden, ergibt sich die Notwendigkeit, die Werte unter Berücksichtigung der Minderungsfaktoren und unter Verwendung der nach DIN 5034 angepassten Korrekturfaktoren neu zu bestimmen, um auf der Grundlage gleicher Bewertungsmaßstäbe die Vergleichbarkeit und damit eine eindeutige Beurteilung der Belichtungsverhältnisse bei

- der vorhandenen Bebauung,
- der geplanten Bebauung von 1999 und
- der geplanten Bebauung von 2009

zu ermöglichen.

Ein Vergleich der vom Sachverständigen ermittelten Werte macht deutlich, dass die gegenüber der Planung aus dem Jahr 1999 geänderte Gestaltung des Gebäudes Kröpcke - Center nicht zu einer merklichen Änderung der Tageslichtverhältnisse im Wohnraum in der Ständehausstraße Nr. 2 führt.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass der durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 522 ermöglichte Umbau des Kröpcke-Centers die Lichtverhältnisse in der Wohnung in der Ständehausstraße 2 nicht verschlechtern wird.

#### Zum Windkomfort:

Die Einwendung hebt darauf ab, dass sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 522 rücksichtslos in Bezug auf mögliche Veränderungen des Windkomforts in der Ständehausstraße auswirkt und dadurch die Umstände für eine Außengastronomie merklich verschlechtert. Der Einwand ist schon deshalb nicht stichhaltig, weil es keinen Rechtsanspruch auf die Einrichtung und den Betrieb einer Außengastronomie gibt. Im Übrigen überzeugt die Argumentation nicht.

Die Bewertung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch im Rahmen des Umweltberichtes in Bezug auf den Windkomfort und die Abwägung ist, wie aus dem Umweltbericht hervorgeht, auf der Grundlage eines Fachgutachtens der Ruscheweyh Consult GmbH, Aachen mit dem Titel: "Windkanaluntersuchung zum Windkomfort am Center am Kröpcke in Hannover (10.02.2009)" erfolgt. Darin wurden die Messpunkte in der Ständehausstraße in die Beurteilungsgruppe "Straßen, Bürgersteige, Parkzonen" eingeordnet. Insoweit verfälscht weder das Windgutachten noch der Umweltbericht irgendwelche "tatsächlichen Gegebenheiten".

Unabhängig von der Gruppenzuordnung der Ständehausstraße durch den Fachgutachter, kann sich durch die gleichzeitige Darstellung der Tabelle mit den unterschiedlichen Windkomfortwerten im Umweltbericht jeder Betrachter einen eigenen unabhängigen Eindruck über die Veränderungen der Windverhältnisse verschaffen (s. Umweltbericht, Anlage 3, Abschnitt 3.1).

Neben der vom Fachgutachter vorgenommenen Einordnung der Ständehausstraße in "Straßen, Bürgersteige, Parkzonen" ist wesentlich, dass der Windkomfortwert unter heutigen Bedingungen bereits zwischen 60,3 d/a (Messpunkt Q 05, entspricht südwestlich Grenze der Außengastronomie) und 72,0 d/a (Messpunkt Q 04, entspricht der Nordostgrenze der Außengastronomie) im Bereich der Ständehausstraße 2-3 liegt. Bei Umsetzung der 3. Bebauungsplanänderung würde für Q 04 der Wert auf 61,8 sinken und für Q 05 auf 80,9 steigen. D.h. es kommt lediglich zu einer Verlagerung der Windspitzen.

Die bauliche Umsetzung auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes Nr. 522, 2. Änderung würde für diese Messstellenpunkte gegenüber einem Gebäude auf der Basis der 3. Bebauungsplanänderung eine weitere Steigerung von 11,5 d/a bzw. 18 d/a bewirken. Der Windkomfort würde sich bei Umsetzung des aktuellen Baurechts für die Ständehausstraße 2-3 im Gegensatz zur 3. Bebauungsplanänderung, die lediglich zu einer Windspitzenverschiebung führt, deutlich verschlechtern.

In der Gesamtschau wird der Windkomfort für die Häuserfront in der Ständehausstraße gegenüber dem Center am Kröpcke bei Umsetzung auf der Grundlage der 3. Bebauungsplanänderung gegenüber der 2. Änderung und gegenüber der Bestandssituation verbessert. Sofern es an dem Messpunkt Q 05 in der Ständehausstraße tatsächlich eine zusätzliche Windbeeinträchtigung zu der heutigen Windbeeinträchtigung geben sollte, ist diese durch die Nutzung von windabweisenden bzw. windminimierenden Stellwänden zu kompensieren, mithin als nicht erheblich einzustufen und im Ergebnis zurückzuweisen.

Im Weiteren wird auf die Begründung, Abschnitt 8.0 "Immissionsschutz / Sondergutachten" und den Umweltbericht, Abschnitt 3 "Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen" verwiesen.

**Zu 3.**

Die Einwendung, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 522 als planungsrechtliche Grundlage für den beabsichtigten Umbau des Center am Kröpcke die Gefahr weiterer Schäden an dem Gebäude Ständehausstraße 2/3 in dem behaupteten Ausmaß bestünde, ist nicht begründet. Es kann zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass beim Bauen kleinere Schäden an Nachbargebäuden (z. B. Risse durch nachträgliche Setzungen) entstehen. Die nachfolgenden Gründe zeigen aber, dass Schäden in dem vom Einwanderheber befürchteten Ausmaß nicht zu erwarten sind und dass auch die Gefahr leichterer Schäden eher als gering einzustufen ist.

Die vorhandene Bebauung zeigt, dass der Baugrund grundsätzlich für eine solche Bebauung geeignet und dass eine Bebauung in dem Umfang möglich ist. Die geplante Baumaßnahme erfordert keine Baugrube. Es wird insbesondere nicht in die Bodensubstanz in der Ständehausstraße eingegriffen. Die Geschosse des Gebäudes werden ab der Erdgeschossenebene teilweise kontrolliert abgebrochen und anschließend wiederaufgebaut bzw. ergänzt. Die bis zu fünf Untergeschosse werden von den baulichen Maßnahmen nicht oder nur unwesentlich berührt. Demzufolge kann die Baumaßnahme ohne Eingriff in den Baugrund und ohne Eingriff in das Grundwasser erstellt werden. Zur Sicherheit wird von Bauherrenseite ein (privatrechtliches) Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden, um vorhandene Vorschäden zu dokumentieren und um tatsächliche Folgeschäden zu erkennen.

Im Übrigen hat der Bauherr die anerkannten Regeln der Bautechnik, insbesondere die eingeführten Technischen Baubestimmungen, einzuhalten, was er ggfls. durch Sachverständige nachzuweisen hat und was im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird. Bei Einhaltung der Regeln der Bautechnik sind die mit dem Bauvorhaben verbundenen Änderungen des Gebäudes grundsätzlich möglich.

Die Befürchtungen des Einwanderhebers, dass die baulichen Veränderungen den Bestand der U-Bahn-Bauten gefährdeten, sind nicht begründet. Auch hier gilt, dass die Baumaßnahme auf Grundlage der anerkannten Regeln der Bautechnik, insbesondere die eingeführten Technischen Baubestimmungen, zu erfolgen hat, was ggfls. durch Sachverständige des Bauherrn nachzuweisen ist und im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird. Danach ist eine bautechnische Realisierbarkeit grundsätzlich möglich. Darüber hinaus wurden mit dem Bauherrn detaillierte vertragliche Regelungen z.B. in Form eines detaillierten Monitoring getroffen, die eine zusätzliche Kontrolle schaffen und die mögliche Bewegungen der Baukörper überwachen, dokumentieren und ein rechtzeitiges Eingreifen ermöglichen.

Die Gründe belegen, dass der Umbau des Kröpcke-Centers bei Einhaltung der Regeln der Bautechnik möglich und zulässig ist, weshalb die Einwendungen im Ergebnis zurückzuweisen sind.

#### **Zu 4.**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen werden die Bedenken insgesamt zurückgewiesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen

verschiedene Stellungnahme ein, die zu Änderungen in der Vorhabenbeschreibung sowie in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führten:

- In der Vorhabenbeschreibung wurde die Vermaßung der Vordächer herausgenommen, da entsprechende Details im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.
- In dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die 3 Entrauchungsbauwerke in der Georg- und Karmarschstraße sowie die Ersatzzugangsbauwerke zur Stadtbahn, wie die Aufzüge und Treppen im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen in der 0-Ebene und -1 Ebene als notwendige Fluchtwege der Stadtbahnlinien A, B, C als Flächen für Bahnanlagen in Verbindung mit einer Ergänzung der Planzeichenerklärung zum § 28 Abs. 3 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) festgesetzt.
- Der ursprüngliche § 5 der textlichen Festsetzungen entfällt, da die angesprochene Richtfunktrasse nicht mehr existiert.

Da durch die v.g. Änderungen, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine erneute öffentliche Auslage nicht erforderlich.

Die von den Planänderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist als Anlage 5 beigefügt.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 6 beigefügt.

Der Beschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

61.11  
Hannover / 07.09.2009