

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

- Umbau des Gebäudekomplexes Center am Kröpcke als Geschäfts- und Bürohaus ohne Turmgeschosse -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 522, 4. Änderung – Center am Kröpcke

Stadtbezirk: Mitte

Stadtteil: Mitte

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 522 – Center am Kröpcke umfasst zum einen den Komplex des Centers am Kröpcke und zum anderen mit der Karmarsch- und der Ständehausstraße sowie einem Teil der Georgstraße die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Fußgängerzone) und Teile der –1 Ebene (Passerelle).

Anlass und Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 522 wurden 2009 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung des Centers am Kröpcke geschaffen. Seitdem wurden bereits wesentliche Planungsschritte umgesetzt bzw. vorbereitet. Dazu gehören z.B.

- die bisher erfolgten Abriss- und Umbauarbeiten im Gebäudebestand
- die vollständige Deckelung sowie der teilweise Umbau der Niki-de-Saint-Phalle-Promenade im Bereich des Kröpcke und
- die bauliche Erweiterung des Baukörpers im Erdgeschoss bis einschließlich des 4. Obergeschosses
- die vollständige Neugestaltung von Fassadenflächen.

Im Zusammenhang mit der Planung und Vermarktung der Büros in den Turmgeschossen hat sich jedoch herausgestellt, dass für diese Flächen eine wirtschaftliche Vermietbarkeit nicht gegeben ist. Aus diesem Grund erscheint der Wiederaufbau des Turms basierend auf den bisherigen Planungen auch aus städtebaulichen Gründen nicht zweckmäßig und sinnvoll, da hierdurch ein Gebäudeleerstand erzeugt wird, der sowohl die Immobilie als auch die Stadtmitte in ihrer Wertigkeit nachhaltig beeinträchtigen und damit auch Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft haben würde.

Vor diesem Hintergrund sollen die Planungen dahingehend geändert werden, dass künftig auf die Turmgeschosse oberhalb des 6. Geschosses verzichtet wird. Das 6. Geschoss wird in der Grundfläche erheblich reduziert und hat im Bereich der haustechnischen Anlagen eine größere Geschosshöhe. Hier befinden sich neben der Technikzentrale auch die Nebenräume der Mieter. Im 5. Geschoss werden zwei Innenhöfe zur Belichtung der Büroflächen angeordnet.

Unabhängig von diesen Veränderungen bleiben die Nutzungen in den Sockelgeschossen, wie bisher geplant, bestehen.

Eine Umsetzung dieser Planung ist derzeit im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 522 - 3. Änderung nicht möglich, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, mit dem durch den dazugehörigen Vorhaben-

und Erschließungsplan das Bauvorhaben in seinen baulichen Abmessungen und mit der Höhenstaffelung der Geschosse im Einzelnen festgelegt ist und die jetzt vorliegende Neuplanung deutlich davon abweicht.

Das nunmehr geänderte städtebauliche Konzept erfordert die erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 522.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Bei dem Plangebiet und den angrenzenden Flächen handelt es sich um den zentralen Bereich von Hannover mit einer geschlossenen, mehrgeschossigen Baustruktur, einer hohen baulichen Dichte sowie einer intensiven Kerngebietsnutzung. Der Bereich ist somit von außergewöhnlicher städtebaulicher und stadtpolitischer Bedeutung und hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend vorgeprägt.

Das bisherige Ziel war es, den in gestalterischer und funktionaler Hinsicht veralteten Turm des Centers am Kröpcke aus den 1970-er Jahren in den modernen Gebäudekomplex mit der neuen zeitgemäßen Fassadengestaltung einzubinden und damit wieder einen ganzheitlichen Baukörper zu schaffen, der die Gebäudetypen Block und Hochhaus kombiniert und als überhöhte Mitte der Stadt wieder ein identitätsstiftendes Merkzeichen darstellt.

Da trotz dieses hohen Gestaltungsansatzes und der beabsichtigten Grundrissveränderungen eine standortgerechte Nutzung der Turmgeschosse nicht gewährleistet ist, werden diese Zielvorstellungen modifiziert.

Mit dem Verzicht auf die Turmgeschosse wird eine Reduzierung der Höhenentwicklung auf den ansonsten in dem unmittelbaren Umfeld vorherrschenden Maßstab erzielt. Die verringerte Gebäudekubatur wird somit wieder verstärkt in die Stadtstruktur integriert und das Straßenbild in Grundriss und Trauflinie weitestgehend auf seinen historischen Ursprung zurückgeführt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für den Planbereich und den überwiegenden Teil der Innenstadt eine gemischte Baufläche dar. Er ist zusätzlich als Bereich mit Marktfunktion ausgewiesen. Die geplante Änderung entspricht grundsätzlich diesen Zielvorgaben für den Stadtteil Mitte, so dass dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Erschließung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht die an den Gebäudekomplex des Centers am Kröpcke angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit ein. Diese Verkehrsflächen werden bis auf die Fahrbahn der Georgstraße entsprechend ihrer Lage inmitten der hannoverschen Fußgängerzone mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ belegt.

Die Fußgängerzone ist z.T. durch die ehemalige Passerelle mit den hier vorhandenen Einbauten und Verbindungswegen sowie Flächen für Bahnanlagen zwischen den U-Bahnstationen unterbaut. Dies soll auch künftig möglich bleiben. Für die entsprechenden Abschnitte in der Karmarsch-, Georg- und Ständehausstraße wird deshalb eine zulässige Unterbauung der Straßenverkehrsflächen gesichert.

Die Innenstadt Hannovers ist über den City-Ring und das Parkleitsystem an ein Netz verschiedenster innerstädtischer Parkhäuser angeschlossen, so dass die Erschließung für den Individualverkehr ausreichend gesichert ist.

Ansonsten ist das Plangebiet auch durch den zentralen Halte- und Umsteigepunkt der Stadtbahnlinien sehr gut über den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden die Ausarbeitungen sowie die Gutachten zur Belichtung, zum Wind und zu den Schallemissionen, die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 522 erstellt wurden, überprüft und an die neuen Gebäudekubaturen angepasst.

Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich im Vergleich zur 3. Änderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt ergeben werden.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

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

Kosten

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, August 2011

(Heesch)
Fachbereichsleiter