

**Bebauungsplan Nr. 1293, 3. Änderung – Andreas-Hermes-Platz (AHP)  
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

### **Ziel der Bebauungsplanänderung**

Die Landeshauptstadt Hannover beabsichtigt, die Ausnutzungsziffern des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1293 für eine Teilfläche von rd. 1.200 qm am südlichen Rand des AHP zu ändern. Für die betroffene Fläche bestehen bereits heute Baurechte: Kerngebiete (MK), max. 8 Geschosse, geschlossene Bauweise, Grundflächenzahl 0,9 (GRZ).

Auf dieser Fläche soll die zulässige Gebäudehöhe jetzt auf eine Gebäudehöhe von mind. 51 m und max. 54 m erhöht werden (entspricht ca. 15 Geschosse). Die GRZ hat weiterhin Bestand. Mit dieser Festsetzung soll die Ausnutzbarkeit des innerstädtischen, sehr gut an den ÖPNV angeschlossenen Grundstückes optimiert werden. Im Zusammenspiel mit der vorhandenen umgebenden Bebauung soll so ein weiteres Hochhaus im Bereich des Innenstadtringes entstehen, weshalb auch eine Mindestgebäudehöhe festgesetzt wird. Hinsichtlich der Art der Nutzung bleibt die Festsetzung als MK unverändert und wird über die textlichen Festsetzungen im Wesentlichen nur geringfügig modifiziert (Spielhallen, Bordelle, Wettbüros u.ä. Nutzungen sind unzulässig, ebenso großflächiger Einzelhandel).

Die Fläche befindet sich in Privateigentum und wurde vom Eigentümer bisher zur Nutzung durch die Öffentlichkeit freigegeben (als Ergänzung der angrenzenden öffentlichen Platzfläche). Auf der Fläche befand sich zudem eine größere Brunnenanlage. Die Bebauung des Grundstückes mit der vom Eigentümer beabsichtigten Hotel-/Gastronomienutzung eröffnet nun die Möglichkeit einer Belebung des AHP, der in seiner jetzigen Ausgestaltung nur eine geringe Aufenthaltsqualität aufweist.

### **Verfahrensablauf**

Das Verfahren wurde mit dem Beschluss zur Aufstellung und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch den Verwaltungsausschuss vom 12.01.2017 eingeleitet und als Angebotsbebauungsplan gem. § 30 BauGB fortgeführt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

(vom 29.12.2016 bis 10.02.2017)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insgesamt 14 Stellungnahmen ein, zwei davon begrüßten die Planung ausdrücklich. Die abwägungsrelevanten Anregungen der weiteren Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf Fragestellungen zu Verschattungen der angrenzenden Gebäude und des Platzes bzw. auf die Entstehung möglicher thermischer Winde sowie auf Fragen zur Erschließung des Grundstückes und zur Stellplatzsituation. Darüber hinaus richteten sich die Anregungen gegen die geplante Gebäudehöhe, die als zu hoch bewertet wird bzw. grundsätzlich gegen eine Bebauung der Fläche.

Über entsprechende Verschattungsstudien wurde der Nachweis erbracht, dass durch die zusätzlich festgesetzte Gebäudehöhe (rd. 7 Geschosse) keine erheblichere Verschattung der angrenzenden Gebäude bzw. des Platzes zu erwarten ist. Die durch die zulässige Baumasse zu erwartenden Verschattungen sind immer nur auf wenige Stunden des Tages begrenzt und schwanken zudem jahreszeitlich bedingt sehr stark. Ebenfalls gutachterlich nachgewiesen

wurde, dass durch die zulässige Baumasse am Standort zwar die vorhandenen Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität durch Windströmungen auf dem Großteil der Platzfläche weiter verfestigt werden, eine Gefahr oder begrenzte Gefahr durch Wind jedoch nicht gegeben ist. Die Erschließung des Grundstücks soll von Süden über die Berliner Allee (Cityring) erfolgen. Auch hier gilt es, nur die voraussichtlichen zusätzlichen Verkehre im Vergleich zum bestehenden Baurecht in die Abwägung einzustellen. Da die HAUPTerschließung des Grundstücks über die Berliner Allee erfolgt (rechts rein, rechts raus), können die Beeinträchtigungen für die westlich und östlich angrenzenden Anlieger (Wohnen) möglichst geringgehalten werden. Von Nordwesten (Weißekreuzstraße) erfolgt nur die Anlieferung für das Grundstück. Die Anlieferzeiten sind, analog zur Innenstadt, nur zu bestimmten Zeiten am Vormittag möglich. Hierdurch werden die Beeinträchtigungen für die Anlieger minimiert. Für das ebenfalls im Norden gelegene Veranstaltungszentrum Pavillon stellen diese Verkehre keine Beeinträchtigung dar. Die Berliner Allee (Cityring), ist für die zusätzlich zu erwartenden Verkehre ausgelegt und kann diese ohne nennenswerte Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses aufnehmen. Darüber hinaus ist das Grundstück hervorragend an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, Hauptbahnhof, Stadtbahnhaltestellen und der Zentrale Omnibusbahnhof befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Ein Stellplatzschlüssel für den Geltungsbereich ist nicht vorgesehen, sodass auf Bauantrags-ebene die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nachzuweisen sind. Beeinträchtigungen für das vorhandene Stellplatzangebot im öffentlichen Raum werden insoweit nicht gesehen.

Die mind./max. Festsetzung der Gebäudehöhe soll einen neuen Solitär am Standort ermöglichen, der zwischen der vorhandenen V-geschossigen Bebauung des DZ-Bankgebäudes und dem bis zu XXV-geschossigen Bredero-Hochhaus an der Lister Meile vermittelt. Hierdurch entsteht sozusagen ein neues „Tor“ in die List, was sich städtebaulich sehr gut in die Umgebung einfügt.

### **Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

(vom 29.06.2017 bis 11.08.2017)

Während der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme eingegangen. Die Stellungnahme wendet sich grundsätzlich gegen die geplante Bebauungsplanänderung. Der Absender sieht aufgrund der geplanten Gebäudehöhe erhebliche Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnnutzungen in der Lister Meile und der Weißekreuzstraße (Verkehr, Verschattung, Lärm) und bezweifelt, dass in dem geplanten Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Die rechnerische Überschreitung der gemäß BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) wird bemängelt. Der Bedarf an weiteren Hotelnutzungen wird in Frage gestellt. Zudem wird befürchtet, dass die Attraktivität der angrenzenden Parzellen durch den geplanten Neubau, der aus Sicht des Einwenders extrem renditeorientiert ist, leidet und dadurch langfristig die vorhandene Wohnnutzung im Umfeld verdrängt werden. Es wird bemängelt, dass alternative Plankonzepte nicht berücksichtigt wurden.

Die Stellungnahme des Einwenders ist zurückzuweisen. In der Bebauungsplanbegründung werden alle mit dem Plankonzept einhergehenden Beeinträchtigungen deutlich dargelegt (Verkehr, Verschattung, Lärm, Windkomfort). Es wird ebenso deutlich dargelegt, dass sich diese Beeinträchtigungen aus Sicht der Verwaltung als nicht erheblich darstellen und somit in der Abwägung deshalb der Schaffung einer städtebaulichen Dominante an diesem zentralen, optimal ÖPNV erschlossenen Standort der Vorrang eingeräumt wird. Es wurde durch entsprechende fachgutachterliche Stellungnahmen zudem dargelegt, dass für den geplanten Baukörper und die unmittelbar angrenzenden Bereiche sehr wohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, auch dies wird ebenfalls ausführlich in der Bebauungsplanbegründung dargestellt. Die rechnerische Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß BauNVO ist zulässig, die erforderlichen Ausnahmekriterien werden erfüllt und sind in der Begründung ausführlich dargelegt. Die geplante Hotelnutzung ist innerhalb der Gebietskategorie „Kerngebiet“ regelzulässig, eine gesonderte Bedarfsermittlung für diese Nutzungsart ist insoweit nicht erforderlich. Das vom Einwender aufgezeigte „Destabilisierungsszenario“ mit einer

Verdrängung der Wohnnutzungen im näheren Umfeld, bedingt durch die Errichtung des geplanten Hochpunktes und der beabsichtigten Hotelnutzung erscheint wenig plausibel. Vielmehr geht die Verwaltung davon aus, dass mit dem neuen Baukörper am Standort eine Aufwertung des gesamten Platzbereiches erfolgen kann, dies wird sich insgesamt positiv auf das Umfeld und die angrenzenden Parzellen auswirken. In der Bebauungsplanbegründung wird ebenfalls dargelegt, welche alternativen Plankonzepte denkbar wären und warum in der Abwägung der Errichtung eines Hochpunktes am Standort der Vorrang vor alternativen Nutzungen eingeräumt wird.

### **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

(vom 05.12.2016 bis 16.01.2017)

Während der frühzeitigen Beteiligung ging eine Stellungnahme ein, die darauf hinwies, dass darzustellen ist, inwieweit durch das geplante Hochhaus eine „optisch erdrückende Wirkung“ auf die angrenzenden Gebäude entstehen könnte. In der Begründung wurde dieses Thema aufgenommen und dargelegt, dass keine optischen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, da das Gebäude mit großen Abständen zur vorhandenen Bebauung am südlichen Platzrand positioniert wird und sich vom Betrachter aus hinter dem vorhandenen flacheren Gebäude des Pavillons befindet. Weitere Anregungen zum Thema Erschließung und Stellplätze wurden bereits im Plankonzept berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen bzw. sind auf Bauantragsebene zu klären.

Darüber hinaus sind keine abwägungsrelevanten Anregungen eingegangen.

### **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

(vom 19.05.2017 bis 19.06.2017)

Es sind keine abwägungsrelevanten Anregungen eingegangen.

Zwei Hinweise auf redaktionell erforderliche Textänderungen/-ergänzungen wurden in die Begründung eingearbeitet: einmal die Korrektur einer Höhenangabe (Schreibfehler) und zum zweiten der ergänzende Hinweis auf den zwischenzeitlich vorliegenden Bauantrag.

### **Abwägungsvorgang**

---

Die Bebauungsplanänderung dient dem städtebaulichen Ziel, einen weiteren Hochpunkt in der Stadtmitte zu etablieren und damit eine neue Eingangssituation in die List zu formen. Darüber hinaus soll ein innerstädtisch hervorragend an den ÖPNV angeschlossenes, bereits als Kerngebiet festgesetztes Grundstück besser ausgenutzt werden, um so die Innenstadt zu stärken und die vorhandenen Flächenreserven städtebaulich verträglich optimal zu nutzen. Hierdurch kann auch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert werden.

Mit dem Baukörper kann eine Aufwertung des gesamten Platzbereiches erfolgen. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden eingebrachten Anregungen wurden berücksichtigt. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten abwägungsrelevanten Einwände wurden in die Begründung aufgenommen und konnten argumentativ bzw. gutachterlich entkräftet werden.

Die zahlreichen Hinweise zu den funktionalen und gestalterischen Schwächen der Platzgestaltung waren nicht abwägungsrelevant, da sich der Platz nicht innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet.

Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass keine erheblichen Verschattungen für die angrenzenden Gebäude/den Platz zu erwarten sind, weshalb dem Ziel einer Verdichtung der Bau- masse in der Abwägung eine höhere Wertigkeit beigemessen wurde als dem Erhalt des bestehenden Planungsrechtes.

Weiterhin ist festzuhalten, dass auf Grundlage des bestehenden Baurechtes alternative Plankonzepte nicht in Betracht gezogen werden; z. B. Festsetzung als öffentliche Freifläche. Zudem ist anzumerken, dass sowohl im Norden (Weißekreuzplatz) als auch im Süden (Raschplatz) in fußläufiger Entfernung bereits umfangreiche innerstädtische Freiflächen vorhanden sind. Ein Bedarf für den zwingenden Erhalt des bisher als Freifläche genutzten (privaten) Baugrundstücks wird hier deshalb nicht gesehen. Trotz der geplanten Bebauung verbleibt eine ausreichend große Freifläche auf dem AHP, da der Baukörper am Rand der Platzfläche positioniert ist. Mit Realisierung des Baukörpers und der avisierten Hotel-/Gastronomienutzung wird im Weiteren eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität erwartet. Im Erdgeschoss werden gastronomische Angebote geplant, die sich zur Platzfläche hin orientieren und diesen so beleben können.

Auch die zusätzlich zu erwartenden Verkehre (Haupterschließung und Anlieferung), die sich mit Realisierung der Planung ergeben, werden im Vergleich zu den bereits bestehenden Baurechten als vertretbar für die Nachbarschaften erachtet. Die Haupterschließung erfolgt über den Cityring, der für die Aufnahme dieser Verkehre entsprechend dimensioniert ist.

### **Umweltbelange**

---

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung stellt sich heute in Ergänzung zum eigentlichen AHP als öffentlich nutzbare Platzfläche mit wassergebundener Decke dar, sie befindet sich jedoch in Privateigentum. Zur Berliner Allee hin war eine Brunnenanlage (Wasserwand) vorhanden, die sich ebenfalls in Privateigentum befand und zwischenzeitlich entfernt wurde (die Elemente wurden eingelagert, ein Wiederaufbau der Anlage an anderer Stelle ist möglich).

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung für ein bereits rechtsverbindlich festgesetztes Baugrundstück erhöht. An Stelle einer bisher VIII-geschossigen Bebauung soll innerhalb des Plangebietes ein neues, XV-geschossiges Hochhaus realisiert werden (mind. 51/max. 54 m Höhe), die GRZ von 0,9 hat weiterhin Bestand, die geschlossene Bauweise wird aufgehoben. Die zulässige Art der Nutzung bleibt im Wesentlichen unverändert. Damit wird dem Auftrag des Baugesetzbuches entsprochen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Möglichkeiten der Reaktivierung von innerstädtischen, gut erschlossenen Flächen zu nutzen.

Die auf dem Grundstück mit Beginn des Planverfahrens noch vorhandenen Gehölzbestände wurden auf Grundlage der bestehenden Baurechte gefällt (vier Laubbäume). Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover sind beachtet worden.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) wäre eine Bebauung des Plangebietes aufgrund der bestehenden Baurechte möglich (Bebauungsplan Nr. 1293). Grundsätzlich könnten sich demnach auf der Fläche kerngebietstypische Nutzungen ansiedeln. Vor diesem Hintergrund sind auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Abgesehen von dieser planungsrechtlichen Beurteilung könnte die Fläche bei Nichtdurchführung der Planung auch „sich selbst überlassen“ werden. Der Umweltzustand würde sich dadurch aber nicht nennenswert verbessern, da das Grundstück nahezu vollständig versiegelt ist und aufgrund seiner zentralen Lage nicht eingezäunt werden kann. Die Fläche wäre also immer auch eine fußläufige Wegebeziehung zw. den angrenzenden Bereichen, weshalb sich eine natürliche Vegetation kaum entwickeln könnte.

Umweltrelevante Schutzgüter werden durch die Planung nicht betroffen.

Bei Einhaltung der Anforderungen zum Lärmschutz (§ 2 der textlichen Festsetzungen) ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Menschen gewährleistet sind.

Weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

61.11 / 15.08.2017