

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat Mitte (zur Kenntnis)

Nr. 2124/2017

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1293, 3. Änderung - Andreas-Hermes-Platz, Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1293, 3. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachte Stellungnahme eines Bürgers, der aus Datenschutzgründen in einer vertraulichen Informationsdrucksache genannt wird, **nicht zu berücksichtigen,**
2. den Bebauungsplan Nr. 1293, 3. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes wirkt sich auf Männer und Frauen gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1293, 3. Änderung hat vom 29. Juni 2017 bis zum 11. August 2017 öffentlich ausgelegen. Während dieser Zeit ist eine Stellungnahme eines Bürgers eingegangen.

Da nur ein Einwand vorgebracht wurde, wird auf eine Zusammenfassung des Inhaltes verzichtet. Der Text wird als Kopie aus dem Original nachfolgend wiedergegeben. Der Einwand ist thematisch in fünf unterschiedliche Punkte und eine Zusammenfassung gegliedert, die Stellungnahme der Verwaltung erfolgt jeweils direkt zu den einzelnen thematischen Unterpunkten.

Inhalt des Einwandes:

1. Städtebauliche Dominante und Tor zur Oststadt/List

Es wird angeführt, dass das geplante Hochhaus eine neue städtebauliche Dominante als Ergänzung zu den vorhandenen Hochhäusern darstellt und im Zusammenspiel mit dem Bredero Hochhaus den Übergang von der Innenstadt zur Oststadt definiert. Es werden jedoch keine Gründe angeführt werden, warum die Definition des Übergangs wünschenswert ist oder welche Funktion diese haben soll.

Gestalterische Gründe können es nicht sein. Dazu bräuchte es ein Bauvolumen vom Format des Bredero-Hochhauses.

Als städtisches Erlebnis ist eine entsprechende Situation möglicherweise für große Verkehrsströme interessant. Diese bewegen sich jedoch überwiegend auf den Straßen parallel zum definierten Übergang, so dass dieser wirkungslos bleibt. Fußgänger, die diesen Übergang auf Wegen zwischen Oststadt und Innenstadt queren, dürften jedoch andere städtebauliche Situationen bevorzugen.

Im Übrigen kann dieses Argument nur nachrangig Beachtung finden, weil es kein beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder sonstige städtebauliche Planung von übergeordneter Bedeutung gibt, die ein Hochhaus oder eine entsprechend verdichtende Maßnahme in diesem Bereich vorsieht und begründet. Der Betrachtungshorizont, der im Rahmen dieses Verfahrens aufgespannt, ist jedenfalls nicht geeignet steht in im Widerspruch zur gewünschten städtebaulichen Dominante und deren Ausstrahlung, zur massiven Überschreitung, der vom Gesetzgeber vorgesehenen städtebaulichen Dichte und zu den Folgewirkungen des Projektes.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1:

Die Auffassung des Einwenders wird nicht geteilt. Die städtebauliche Zielsetzung für den Standort ist vorrangig die Schaffung einer neuen städtebaulichen Dominante am Cityring in Ergänzung zu den im Umfeld vorhandenen Hochhäusern, um so das ideal an den ÖPNV angeschlossene Grundstück im Herzen der Stadt optimal auszunutzen. Hierdurch kann die Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen im Außenbereich minimiert werden. Neben diesem städtebaulichen Ziel stellt das geplante Hochhaus zudem im Zusammenspiel mit dem Bredero Hochhaus den Übergang von der Innenstadt zur Oststadt dar. Vorrangiges Ziel ist also die Schaffung einer zusätzlichen städtebaulichen Dominante und nicht die Schaffung eines Übergangs von der Innenstadt in die Oststadt. Das vorgenannte Ziel wird in der Bebauungsplanbegründung ausführlich dargelegt.

Ob und inwieweit FußgängerInnen zwischen Oststadt und Innenstadt für den Standort, wie vom Absender ausgeführt, andere städtebauliche Situationen bevorzugen, ist eine subjektive, Meinungsäußerung. Die Verwaltung teilt diese Auffassung nicht. Die städtebauliche Zielsetzung und das Planungskonzept ist unter Punkt 4 der Begründung (s. Anlage 2) ausführlich dargestellt. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nur die vorliegende Stellungnahme des Absenders eingegangen ist. Weitere kritische Stellungnahmen von Bürgerinnen oder Bürgern gegen

diese Bebauungsplanänderung wurden nicht eingereicht.

Richtig ist die Aussage des Absenders, dass es für den Innenstadtbereich kein vom Rat beschlossenes übergeordnetes gesondertes städtebauliches Entwicklungskonzept gibt. Das Vorhandensein eines solchen übergeordneten städtebaulichen Konzeptes ist im Umkehrschluss aber auch nicht zwingende Voraussetzung, um einen Bebauungsplan ändern oder aufstellen zu können. Gleichwohl soll in diesem Zusammenhang angemerkt werden, dass nahezu der gesamte Bereich der Innenstadt und der unmittelbar an den Cityring angrenzenden Flächen über rechtsverbindliche Bebauungspläne gesichert ist und damit sehr wohl klare verbindliche Rahmenbedingungen (Konzepte) für die jeweiligen Flächen vorliegen. Natürlich unterliegt auch der Städtebau einem stetigen Wandel, weshalb diese Bebauungspläne mit Blick auf aktuelle stadtentwicklungspolitische Entwicklungen durchaus zu hinterfragen, zu überprüfen und ggf. anzupassen sind, so wie es jetzt genau mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung geschieht. Darüber hinaus wurde selbstverständlich in Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung der gesamte Raum auch außerhalb dieser Bebauungsplanänderung betrachtet; dies wird aus den entsprechenden Erläuterungen der Begründung aus Sicht der Verwaltung auch deutlich – auch wenn letztendlich der eigentliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nur rd. 1.200 m² umfasst.

Inhalt des Einwandes:

2. Verdichtung

Der Bebauungsplan sieht eine Überschreitung, der vom Gesetzgeber für verträglich erachteten Bebauungsdichte um 450 % vor. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nach Argumentation des Bebauungsplans durch aufgeweitete Verkehrsflächen und öffentliche Freiflächen gewährleistet. Die Verkehrsflächen sind stark genutzt und erstrecken sich über mehrere Ebenen (Tiefgarage, Berliner Allee und Hochstraße). Dass diese Verkehrsflächen eine gesunde Belüftung der geplanten städtebaulichen Situation ermöglichen können ist fraglich und nicht erörtert. Andererseits ist der gegenwärtige Status der öffentlichen Freiflächen rechtlich nicht durch eine Baulast oder Planungsrecht abgesichert und nur durch einen beschlossenen Bauverzicht des öffentlichen Eigentümers gegeben. Auf Grund der vorliegenden Situation können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht als gesichert erachtet werden.

Der Bauverzicht weist auch auf einen Mangel im Planungs- und Abwägungsprozess hin. Offensichtlich sind alternative Szenarien einer Verdichtung dieser Bereiche, die zu einer gleichwertigen oder höheren Verdichtung bei geringeren Auswirkungen für die Allgemeinheit und die Anwohner ergeben hätte, zugunsten der vorliegenden Planung von vornherein nicht untersucht worden.

Der Verzicht auf eine Vorgabe zur Geschosshöhe eröffnet der Gebäudeplanung die Möglichkeit zu einer zusätzlichen Verdichtung. Eine Reduzierung der Geschosshöhe auf 2,7 m, diese ist technisch möglich und baurechtlich zulässig, ergibt bei einer Gebäudehöhe von 54 m 20 Geschosse. Dies sind bis zu 6 zusätzliche Geschosse und mehr als 40 % zusätzlicher Geschossfläche und lässt eine Überschreitung der vom Gesetzgeber vorgesehenen Überbauung um 666 % zu. Ob für diese Verdichtung, die nach dem vorliegenden Bebauungsplan zulässig wäre, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind, ist nicht dargestellt. Vor diesem Hintergrund scheint die Gewährung einer Überschreitung der Bauflucht um 50 cm in den Obergeschossen für vernachlässigbar. Diese ergibt jedoch zusätzlich weitere 1000 m² Geschossfläche, welche die Überschreitung auf nahezu 700% steigert.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2:

Die Auffassung des Einwenders wird nicht geteilt. Unter Punkt 5.1.3 der Begründung (Teil I) wird dargelegt, warum trotz der rechnerischen Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO sehr wohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine solche Überschreitung zulässig, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden. Dieses wird plausibel unter Punkt 5.1.3 dargelegt.

Die Aussagen zum Thema Verkehrsflächen werden ebenfalls nicht geteilt. Richtig ist, dass auf den vorhandenen Verkehrsflächen eine hohe Verkehrsbelastung mit entsprechenden Emissionen liegt. Gleichwohl sind entlang des Cityrings bereits zahlreiche kerngebietstypische Nutzungen zugelassen worden, auch Hotelnutzungen. Natürlich erfordert die unmittelbare Lage des geplanten Gebäudes am Cityring entsprechende technische Vorkehrungen, um auf die vorhandenen Emissionen angemessen reagieren zu können (passiver Lärmschutz, fensterunabhängige Belüftung, u. ä.). Technisch ist das heute Standard. Der Hinweis in der Begründung auf die umfangreich angrenzenden Freiflächen bezieht sich insb. auf die Fragestellung zum Thema „natürliche Belichtung“, hier als wichtige Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; auch hierzu nimmt die Begründung entsprechend Stellung (vgl. Punkt 6.1 Teil I).

Aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße erfordert die geplante Gebäudehöhe die Eintragung entsprechender Baulasten auf den an das Baugrundstück angrenzenden Flächen als Voraussetzung für eine Baugenehmigung. Die Eintragung dieser Baulasten wurde vom Grundstückseigentümer zwischenzeitlich beantragt bzw. ist in Teilen bereits erfolgt. Damit ist die Freihaltung der angrenzenden Freiflächen sehr wohl langfristig gesichert.

Der Hinweis auf Mängel im Planungs- und Abwägungsprozess ist unbegründet. Hinsichtlich der Frage der Darstellung alternativer Planungsszenarien sieht der Gesetzgeber eine Beschränkung der Beschreibung auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vor, dies ist erfolgt. Hierzu wird auf die Begründung Punkt 6, Teil II (in Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen) verwiesen.

Hinsichtlich des hypothetischen Rechenbeispiels des Einwenders zur Geschosshöhe ist folgendes anzumerken: der Gesetzgeber stellt der Kommune frei, in einem Bebauungsplan entweder die Anzahl der Vollgeschosse festzusetzen, oder aber eine min./max. Gebäudehöhe festzusetzen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung macht von der gesetzlich zulässigen Variante der Festsetzung einer min./max. Gebäudehöhe Gebrauch. Dass auch hierbei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, stellt die Begründung plausibel dar. Die konkrete Prüfung erfolgt dann im Rahmen des eigentlichen Bauantragsverfahrens. Hier muss der Bauherr/Architekt im Detail nachweisen, dass mit der Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Ergänzende Anmerkung: der Grundstückseigentümer hat inzwischen einen Bauantrag vorgelegt, der für das geplante Gebäude insgesamt 15 Vollgeschosse vorsieht.

Gemäß § 3 der textlichen Festsetzungen „können ab dem dritten Vollgeschoss Überschreitungen von Gebäudeteilen um jeweils bis zu 0,5 m ausnahmsweise zugelassen werden“. Die vom Absender dargestellte Berechnung von zusätzlich 1.000 m² Geschossfläche setzt eine umlaufende Überschreitung der Baugrenzen auf allen Baufluchten und allen Geschossen voraus, das ist gemäß § 3 der textlichen Festsetzung jedoch nicht zulässig.

Inhalt des Einwandes:

3. Schall, Verschattung, Verkehr

Eine geschlossene Bauweise reduziert die Lärmbelastung für im Lärmschatten gelegene Bauwerke. Durch die Aufgabe der geschlossenen Bauweise des bestehenden Bebauungsplans entfällt die Reduzierung der Schallbelastung für die Wohnbebauung insbesondere in der Weißkreuzstraße.

Die Verschattung der umgebenden Bebauung wurde untersucht. Das Ergebnis sind Verschattungen von 1 bis 2 Stunden vor allem in der Winterzeit bei niedrigem Sonnenstand und kurzen Tagen. Bei Tageslängen von 8 bis 10 Stunden sind dies 20 bis 25 Prozent der Tageszeiten zu einer sowieso dunklen Jahreszeit. Neben der Reduzierung des Tageslichtes reduziert sich auch die Energieeinstrahlung. Beides führt zu einem erhöhten Energiebedarf, zu Mehrkosten für die Bewohner und zu einer Verschlechterung der Wohnbedingungen. Aussagen zu Grundstücken in benachbarten Straßenzügen wie Gartenstraße und Sedanstraße, wurden nicht gemacht, obwohl davon ausgegangen werden kann, dass diese bei der Errichtung der städtebaulichen Dominanten und tiefen Sonnenständen im Westen ebenfalls Verschattungen hinnehmen müssen.

Der Verkehr zur Versorgung des Hotelbetriebs wird durch oder an einem Wohngebiet entlang geführt. Maßnahmen zur Begrenzung der Belastung bleiben vage und unbestimmt.

Insgesamt bleibt die Erörterung der Umweltbelastungen für Anwohner in den umliegenden Wohngebieten und mögliche Ausgleichsmaßnahmen hinter der städtebaulichen Bedeutung, die der Planung beigemessen wird, zurück.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 3

Thema Lärmbelästigung/Verkehr: Der Auffassung des Einwenders wird nicht gefolgt. Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1293 noch vorgesehene „geschlossene“ Bauweise war nicht mit einer Funktion als Lärmschutzbebauung begründet. Auch gab es keine verbindlichen Vorgaben, aus Lärmschutzgründen zwingend eine geschlossene Bebauung errichten zu müssen. Die festgesetzte geschlossene Bebauung war im Ursprungsbebauungsplan ausschließlich städtebaulich begründet. Auch die inzwischen zurückgebaute Brunnenwand hatte nur in Bezug auf die unmittelbar dahinterliegenden Platzbereiche eine schalldämmende Wirkung, bis zur Weißkreuzstraße war dieser Effekt nicht spürbar. Die Abbildungen 10 und 11 (Auszug Schallimmissionsplan) unter Punkt 9.4.1, Teil I der Begründung zeigen deutlich, wie die Lärmbelastungen des Cityrings nach Norden, also zur Weißkreuzstraße hin, deutlich abnehmen. Die Abbildungen zeigen zudem, dass in der Weißkreuzstraße auch mit Blick auf die Lärmbelastungen von der Berliner Alle aus, heute gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Eine geschlossene Bebauung aus Gründen des Lärmschutzes für die Weißkreuzstraße ist somit weder gefordert noch erforderlich. Da die im Ursprungsbebauungsplan noch festgesetzte geschlossene Bebauung bisher nicht umgesetzt wurde, verändert sich die Situation für die Anwohner der Weißkreuzstraße in Bezug auf die Lärmbelastungen, die vom Cityring ausgehen, mit der vorliegenden

Bebauungsplanänderung faktisch nicht.

Unter Punkt 9.3.2, Teil I der Begründung wird ausgeführt, dass der Anlieferverkehr, der über die Weißekreuzstraße erfolgen soll, analog zu den klar definierten Regelungen, die auch in der gesamten übrigen Innenstadt oder auch der Fußgängerzone Lister Meile gelten, begrenzt wird. Diese Regelung ist aus Sicht der Verwaltung weder vage noch unbestimmt. Da die Erschließung des Grundstücks zudem die Inanspruchnahme städtischer Flächen voraussetzt, bestehen seitens der Landeshauptstadt weitere Möglichkeiten zu ergänzenden vertraglichen Regelungen, sofern dies zukünftig als erforderlich erachtet werden sollte.

Thema Verschattung: Der Auffassung des Einwenders wird nicht gefolgt. Das Thema Verschattung wird in der Bebauungsplanbegründung unter Punkt 6.2, Teil I ausführlich dargestellt. Hier wird für jeden Straßenzug sehr dezidiert die jeweilig zu erwartende Verschattung der einzelnen Gebäude in den betroffenen Straßenzügen erläutert. Bei den vom Einwender genannten Zahlen handelt es sich um eine allgemeine Pauschalisierung, die nicht auf alle betroffenen Straßenzüge gleichermaßen zutrifft und das Gesamtbild insoweit verzerrt wiedergibt. Aus Sicht der Verwaltung wird deshalb in der Begründung sehr wohl klargelegt, dass die Beeinträchtigungen insgesamt als vertretbar einzustufen sind. Gleiches gilt für die Aussagen des Einwenders zum Thema Energieeinstrahlung, die hier pauschal prognostizierten „Verschlechterungen der Wohnbedingungen“ sind nicht nachvollziehbar begründet. Es darf angezweifelt werden, dass die Sonneneinstrahlung auf die Gebäudefassade in den relevanten Wintermonaten noch genügend Kraft aufbringt, um hier bei einer max. zweistündigen Verschattung tatsächlich messbare Mehrkosten zur Energieerzeugung zu verursachen; ähnlich verhält sich die Einschätzung der Verwaltung auch in Bezug auf Fensteröffnungen.

Unter Punkt 6.2 werden alle Straßen benannt, die durch den Schattenwurf des geplanten Gebäudes betroffen sind. Zur Gartenstraße und Sedanstraße erfolgen deshalb keine Aussagen, weil diese Straßen nachweislich nicht vom Schattenwurf des Gebäudes betroffen sind (dies wird über die Verschattungsstudie deutlich).

Inhalt des Einwandes:

4. Anlieferung, Außenbewirtschaftung und Platzbelebung

Die Platzbelebung soll durch eine Außenbewirtschaftung erfolgen. Diese befindet sich im Norden auf der Schattenseite des geplanten Baukörpers. Die Attraktivität dieser Fläche darf bezweifelt werden. Der Beitrag zu einer Belebung des Platzes ist dadurch stark begrenzt. Zusätzlich sind die empfohlenen Windschutzelemente Hemmnisse für den Kontakt zwischen Platz und Gastronomie. Die Hotelanlieferung stellt eine weitere Belastung für die unmittelbar am Hotel gelegenen, rückwärtigen Freiflächen dar. Diese wird zum öffentlichen Hinterhof. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht dargestellt.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 4:

Die geplante Außenbewirtschaftung ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Gleichwohl ist seitens des Bauherrn nördlich des Gebäudes die Anlage von Außengastronomieflächen vorgesehen (Bauantrag liegt bereits vor). Der Bauherr

sieht insoweit sehr wohl eine entsprechende Attraktivität für diesen Bereich. Eine Belegung des Platzes kann aus Sicht der Verwaltung auch dann erfolgen, wenn die BesucherInnen der Gastronomieflächen über mögliche Windschutzelemente von der Platzfläche getrennt sind (diese sind in der Regel durchsichtig gehalten). Hier geht es vor allem auch um Blickbeziehungen zwischen den Außengastronomieplätzen und der restlichen Platzfläche. Allein die Nutzung der Außengastronomieplätze kann bereits als „Belegung“ wirken, auch wenn die Gäste durch Windschutzelemente von der öffentlichen Platzfläche getrennt sind.

Die Aussage, die Anlieferzone stellt eine „weitere Belastung für die (...), rückwärtigen Freiflächen“ dar, wird nicht geteilt. Sämtliche Ver- und Entsorgungsbereiche werden im Gebäude untergebracht (analog wie zum Beispiel auch bei den Gebäuden am Raschplatz, hier Spielbank oder Sparkasse). Es liegt im ureigenen Interesse des Grundstückseigentümers, diesen Bereich eben nicht zum „öffentlichen Hinterhof“ werden zu lassen, sondern sich mit dem Gebäude zu allen vier Himmelsrichtungen mit einer „Vorderseite“ zu präsentieren.

Inhalt des Einwandes:

5. Nutzung

Der vorgelegte Bebauungsplan ist auf ein bestimmtes Hotelprojekt zugeschnitten.

Eine Prüfung des Bedarfes für Hotelbetten ist nicht erfolgt, ob wohl gerade im Umfeld in den vergangenen Jahren zahlreiche Hotelneubauten entstanden sind. Es besteht die Gefahr, dass eine dauerhafte und nachhaltige Nutzung als Hotel nicht gewährleistet ist.

Weiterhin wurden keine alternativen Nutzungen oder eine Nutzmischung, für die ggf. ein höherer Bedarf besteht, in Erwägung gezogen. Es ist bekannt, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist und hier ein hoher Bedarf besteht.

Hinzukommt, dass Hotels vielfach einem Lebenszyklus unterliegen. Ein abgewirtschaftetes Hotel kann zu einer Belastung für seine Umgebung werden, wie andere Standorte in Hannover zeigen. Die Auswirkungen der Nutzung des Gebäudes als Hotel auf die langfristige Sicherung der Wohnqualität in den umliegenden Wohngebieten wurden nicht erhoben und bewertet.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5:

Der Aussage des Einwenders wird nicht gefolgt. Die Bebauungsplanänderung setzt hier ein Kerngebiet fest und eben nicht explizit ein „Sondergebiet Hotel“. Gleichwohl stellt die Bebauungsplanänderung die vom Grundstückseigentümer geplante Hotelnutzung ausführlich vor, denn genau diese war mit Beginn des Bebauungsplanverfahrens beabsichtigt und genau für diese wurde zwischenzeitlich auch ein Bauantrag eingereicht. Damit wird diese Nutzungsart, die innerhalb einer Kerngebietenutzung regelzulässig ist, den Standort voraussichtlich über die nächsten Jahrzehnte bestimmen. Der Nutzungskatalog des Kerngebietes lässt neben einem Hotel auch andere Nutzungen am Standort zu. Auch dies wird in der Begründung thematisiert und dargestellt, vgl. Punkt 5.1.1 (*Nutzungsart*) der Begründung, Teil I.

Eine Prüfung des Bedarfs für zusätzliche Hotelbetten seitens der Verwaltung ist nicht erfolgt,

dies wird vom Gesetzgeber in dieser Form auch nicht gefordert. Aufgrund des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1293 ist am Standort bereits jetzt eine Hotelnutzung regelzulässig. Hier entscheidet der freie Markt ob und wo innerhalb des planungsrechtlich zulässigen Rahmens (Kerngebiet) sich Hotelstandorte entwickeln – dies ist an anderen Stellen im Stadtgebiete mit entsprechenden Kerngebietsausweisungen ebenso möglich. Unabhängig davon ist aber gerade dieser Standort aufgrund seiner Lage im Herzen der Stadt und seiner optimalen Anbindung an den ÖPNV aus Sicht der Verwaltung langfristig für eine Hotelnutzung prädestiniert; eine dauerhafte und nachhaltige Nutzung als Hotel darf deshalb gerade hier sehr wohl vorausgesetzt werden.

Hinsichtlich der Aussagen im zweiten Absatz verweisen wir auf Punkt 6, Teil II der Begründung. Die bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1293 festgesetzte Nutzung als Kerngebiet hat weiterhin Bestand, in einem Kerngebiet sind im Übrigen in gewissem Umfang auch Wohnnutzungen ausnahmsweise zulässig. Die vom Einwender angesprochenen Bedarfe an Wohnraum könnten an diesem Standort jedoch nicht erfüllt werden. Die Aktivierung des Grundstückes ist mit sehr hohen Investitionskosten verbunden, die an dieser Stelle mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit nur den Bau hochpreisiger Wohnungen nach sich ziehen würden. Besondere Nachfrage besteht aber für preiswerten Wohnraum, ein solches Angebot könnte hier wirtschaftlich nicht bedient werden.

Nicht nur Hotelgebäude unterliegen einem (begrenzten) Lebenszyklus, sondern jedes Gebäude. Die vom Einwender beschriebene Gefahr, dass gerade das für diesen Standort geplante Hotel ein „abgewirtschaftetes Hotel“ werden könnte und zu einer „Belastung für seine Umgebung“ werden kann, erschließt sich der Verwaltung nicht. Diese „Annahme“ könnte ebenso auf den „Lebenszyklus“ jedes anderen Gebäudes im näheren Umfeld zutreffen – oder auch nicht. Insofern wird hier kein Erfordernis gesehen, ein solches Szenario in der Bebauungsplanbegründung aufzuarbeiten. Grundsätzlich darf davon ausgegangen werden, dass jeder Grundstückseigentümer / Bauherr ein ureigenes Interesse daran hat, sein (geplantes) Gebäude auch langfristig rentierlich zu bewirtschaften. Darüber hinaus bleibt festzustellen, dass die Festsetzung als Kerngebiet jederzeit eine Nutzungsänderung (im vorgegebenen planungsrechtlichen Rahmen) für das Grundstück/Gebäude ermöglicht. Dies kommt dem Ziel eines langfristigen, nachhaltigen Erhalts einer Immobilie am Standort sehr zu Gute.

Inhalt des Einwandes:

6. Fazit

Der Bebauungsplan führt städtebauliche Qualitäten als Begründung für die besonders hohe und dominante Bebauung an. Über den Zweck und die Ziele dieser besonderen städtebaulichen Qualität wurde bisher keine öffentliche Diskussion geführt und kein politischer Beschluss gefasst. Die Betrachtung der städtebaulichen Qualitäten erfolgt isoliert auf ein Projekt bezogen. Mit dem zweiten Hochhaus auf der Nordseite der Berliner Allee wird einer Entwicklung das Tor geöffnet, die z. B. entlang der Berliner Allee oder auf dem Pavillongrundstück weiter Hochhäuser vorsieht. Hochhäuser sollten im Interesse der Wohnnutzung nur südlich der Berliner Allee im unmittelbaren Bahnhofsumfeld vorgesehen werden.

Mit dem vorgeschlagenen Bebauungsplan werden eine Vielzahl von Beeinträchtigungen und Verschlechterungen für die umliegenden Flächen, die in erheblichem Umfang der besonders schützenswerten Wohnnutzung dienen, zugelassen. Ein Ausgleich oder Gegenwert ist weder für die Allgemeinheit noch für die Betroffenen erkennbar. Einzig die besondere Städtebauliche Qualität könnte hier angeführt. Diese muss jedoch als strittig und fragwürdig betrachtet werden.

Die Stadt, als Eigentümer der benachbarten Flächen verzichte auf verträglichere Verdichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten mit einem Mehrwert für die Allgemeinheit zugunsten eines privaten Hotelbaus mit extremster Grundstücksausnutzung.

Weitere soziale und ökonomische Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete werden gar nicht betrachtet. Von der extrem hohen punktuellen Ausnutzung des Grundstücks in Verbindung mit einer extrem renditeorientierten Nutzung ist möglicherweise eine Destabilisierung zu erwarten. Die Attraktivität der Parzellen der unmittelbaren Anlieger sinkt, während für die Bodenpreise insgesamt eine überproportionale Steigerung zu erwarten ist. Beides dürfte mittelfristig zu einer weiteren Verdrängung der Wohnnutzung in den Umliegenden Wohngebieten führen. Dieser Verlust an zentrumsnahe, qualitätsvollem Wohnraum läuft den postulierten Ansprüchen an eine umweltverträgliche Innenentwicklung entgegen. Diese Belange und mögliche Ausgleichsmaßnahmen gegen eine Verdrängung der Wohnnutzung sind nicht erfasst und bewertet worden.

Mit dem Bebauungsplan wird einem privaten Grundstückseigentümer auf Kosten der Allgemeinheit, der Anlieger und der Anwohner eine 7-fache Übernutzung seines Grundstückes ohne Gegenleistung eingeräumt. Dies ist äußerst großzügig von den Institutionen und, sofern dieser Bebauungsplan rechtskräftig wird, auch von den zustimmenden Mitgliedern des Stadtparlaments.

Der Aufgabe einer Bauleitplanung, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten, dient dieser Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht.

Stellungnahme der Verwaltung zum Fazit:

Den Ausführungen des Einwenders wird nicht gefolgt. Über die Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung und damit des Plankonzeptes wurde sowohl in den Sitzungen des Stadtbezirksrates Mitte als auch in den Sitzungen des Bauausschusses mehrfach öffentlich diskutiert. Auch seitens der Presse wurde das Thema mehrfach aufgegriffen. Es wurden folgende politische Beschlüsse zu dieser Bebauungsplanänderung gefasst vom Rat und/oder den Fachausschüssen gefasst:

DS 2405/2016	Aufstellungsbeschluss
DS 15-2407/2016	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
DS 15-2320/2016 N1	Antrag der SPD-Fraktion im Stadtbezirksrat Mitte
DS 1184/2017	Auslegungsbeschluss

Der Aussage, dass mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung „einer Entwicklung das Tor geöffnet“ wird, weitere Hochhäuser zu planen, folgt die Verwaltung nicht. Ob und ggf. wo im Bereich des Cityringes weitere Hochhäuser entstehen (können oder sollen), obliegt der Beschlussfassung des Rates der Landeshauptstadt Hannover. Die vorliegende Bebauungsplanänderung schafft insoweit keinen Präzedenzfall auf den man sich berufen kann und aus dem ein Baurecht für andere Standorte abgeleitet werden könnte. Die Planungshoheit obliegt der Kommune.

Auch die Aussage, mit dem geplanten Baukörper gehe eine „Vielzahl von Beeinträchtigungen

und Verschlechterungen“ für die umliegenden Flächen und Wohnnutzungen einher, teilt die Verwaltung in keiner Weise. Die Begründung zur Bebauungsplanänderung stellte alle voraussichtlich zu erwartenden Beeinträchtigungen für die angrenzenden Anlieger und die Platzfläche ausführlich und - wo erforderlich - durch Fachgutachten begleitet dar, sie erläutert diese offen und transparent und begründet, warum diese aus Sicht der Verwaltung als „nicht erheblich“ einzustufen sind.

Eine weitere Verdichtung der Bebauung am Standort auf den verbleibenden städtischen Flächen wird mit Rücksicht auf das Veranstaltungszentrum Pavillon nicht angestrebt. Für das geplante Gebäude sind auf den städtischen Flächen Abstandsbaulasten erforderlich, hierfür erhält die Landeshauptstadt Hannover einen finanziellen Ausgleich.

Aus Sicht der Verwaltung geht mit der geplanten Nutzung eine Aufwertung für den Platzbereich einher. Die vom Einwender dargestellten „sozialen und ökonomischen“ negativen Auswirkungen, die der geplante Hotelneubau auslösen könnte, sind aus Sicht der Verwaltung nicht nachvollziehbar. Warum hier durch eine „renditenorientierte Nutzung“ eine „Destabilisierung“ erwartet wird, erschließt sich nicht. Ebenso wenig wird die Auffassung geteilt, dass die Attraktivität der angrenzenden Parzellen sinkt. Auch die Herleitung der Gefahr einer Verdrängung der angrenzenden Wohnnutzung – verursacht durch den geplanten renditeorientierten Hotelneubau – ist nicht plausibel. In diesem Zusammenhang ist erneut darauf hinzuweisen, dass eine Hotelnutzung bereits heute am Standort zulässig ist, wengleich mit geringerer Bettenkapazität.

Planungsrechtlich sind „Kerngebiete“ und „allgemeine Wohngebiete“ in unmittelbarer Nachbarschaft verträglich und deshalb zulässig. Vor diesem Hintergrund ist die vom Einwender geforderte Auseinandersetzung mit den von ihm dargestellten „sozialen und ökonomischen Auswirkungen“ entbehrlich.

Abschließend bleibt anzumerken, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung den städtebaulichen Zielsetzungen der Verwaltung für diesen Standort entspricht. Die vom Einwender benannte Aufgabe der Bauleitplanung im letzten Absatz der Einwendung ist nur zum Teil beschrieben. Neben diesen Zielen umfasst die Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB auch die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, wobei die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Diese Aufgabe wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Stellungnahme insgesamt nicht zu berücksichtigen.

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB überprüft. Sie wurde in Teil I unter Punkt 5.1.3 und Punkt 9.5 redaktionell überarbeitet (siehe Anlage 2).

Die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist als Anlage 3 beigefügt. Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 4 beigefügt.

Der Beschluss ist notwendig, um das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

61.11
Hannover / 28.08.2017