

Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 1293, 3. Änderung

Stadtteil Mitte

– „Andreas-Hermes-Platz“ –



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche auf dem Andres-Hermes-Platz, und wird wie folgt begrenzt:

Norden: Gedachte Verlängerung der Nördlichen Grundstücksgrenze des DZ-Bank-Grundstücks.

Osten: gedachte Parallele im Abstand von 16 m westlich der vorhandenen Fuß- und Radwegeanbindung zwischen Weißsekreuzstraße und Berliner Allee.

Süden: nördl. Grundstücksgrenze der Straßenbegrenzung der Berliner Allee.

Westen: Gedachte Parallele zur östlichen Grundstücksgrenze des Abgangs zum Raschplatz (Frauen von Messina) im Abstand von ca. 10 m.

TEIL I: BEGRÜNDUNG	4
1. Ziele und Zwecke der Planung	4
2. Städtebauliche Situation	5
2.1 Lage im Stadtgebiet / Bau- und Nutzungsstruktur im Bestand	5
2.2 Verkehrliche Anbindung Bestand	6
2.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	6
2.2.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	6
3. Planungsvorgaben	6
3.1 Flächennutzungsplan	6
3.2 Bestehendes Planungsrecht.....	6
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht	6
3.4 Eingriffsregelung	7
4. Städtebauliche Zielsetzung	7
5. Zeichnerische und textliche Festsetzungen	11
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / textliche Festsetzungen	11
5.1.1 Nutzungsart.....	11
5.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise.....	11
5.1.3 Maß der Nutzung (Gebäudehöhe) / Grundflächenzahl (GRZ)	11
5.2 Optisch bedrängende Wirkung durch Plan-Zustand	12
5.2.1 Mögliche optisch bedrängende Wirkung auf Bestandsbebauung	12
5.2.2 Mögliche optisch bedrängende Wirkung auf ungenutzte Bauflächenpotenziale gemäß Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 400....	14
5.3 Textliche Festsetzungen	15
6. Abstandsflächen / Verschattung der angrenzender Flächen und Gebäude	16
6.1 Abstandsflächen.....	16
6.2 Verschattung der angrenzenden Flächen und vorhandenen Gebäude.....	17
7. Erschließung des Baugrundstücks / Stellplätze	22
8. Ver- und Entsorgung	23
9. Umweltbelange	23
9.1 Naturschutz.....	24
9.2 Energie / vorbeugender Klimaschutz.....	24
9.3 Verkehrsbelastungen Bestand / Planung.....	24
9.3.1 Hamburger Allee	24
9.3.2 Weißekreuzstraße.....	26
9.4 Lärmbelastungen / Lärmschutz	27
9.4.1 Verkehrslärm.....	27
9.4.2 Sonstige Lärmbelastungen.....	29
9.5 Altlasten	29
9.6 Kaltluftleitbahn / Kaltluftliefergebiete / Thermische Winde-Windkomfort	29
9.6.1 Kaltluftleitbahn / Kaltluftliefergebiete.....	29
9.6.2 Thermische Winde - Windkomfort	30
9.7 Kampfmittel	31
10. Hinweise / Sonstiges	31
11. Fachgutachten	31
12. Durchführung des Bebauungsplanes / Kosten	31
TEIL II: UMWELTBERICHT	32
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	32
2. Relevante Fachgesetze und Fachplanungen	32
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33

3.1	Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Artenschutz.....	33
3.2	Schutzgut Boden (Natürliche Bodenfunktion)	34
3.3	Schutzgut Wasser	34
3.4	Schutzgüter Luft/Lufthygiene und Klima/Kleinklima	34
3.5	Schutzgut Mensch.....	35
3.5.1	Lärmschutz im Plangebiet	35
3.5.2	Risiken für die Gesundheit des Menschen durch Altlasten	35
3.5.3	Erholungsfunktion der Landschaft	35
3.6	Orts- und Landschaftsbild	36
3.7	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	36
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	36
5.	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	36
6.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
7.	Verfahren der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung	37
8.	Zusammenfassung	37

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	3D Visualisierung des Hotelneubaus
Abbildung 2:	Erdgeschoss Hotel (Stand Juli 2016)
Abbildung 3:	Regelgeschoss Hotel 4. OB bis 14. OG (Stand Juni 2016)
Abbildung 4:	Schnitt durch das geplante Gebäude (Stand Juni 2016)
Abbildung 5:	Massenstudie, Blick von Süden nach Norden
Abbildung 6:	Massenstudie Blick von Norden nach Süden
Abbildung 7:	Verschattungssimulation 31. Juli / 10.00 Uhr
Abbildung 8:	Verschattungssimulation 31. Juli / 14.00 Uhr
Abbildung 9:	Verschattungssimulation 31. Juli / 17.00 Uhr
Abbildung 10:	Schallimmissionsplan 2009 (Auszug) / Tag (06.00 – 22.00 Uhr)
Abbildung 11:	Schallimmissionsplan 2009 (Auszug) / Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1. Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1200 m² und liegt angrenzend am Cityring im Übergang vom Hauptbahnhof zur Oststadt. Der Standort verfügt über eine hohe Zentralität und ist bestens durch die Nähe zum Hauptbahnhof, den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), verschiedene Regiobus-Haltestellen und die Stadtbahnstation Hauptbahnhof an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Planungsrechtlich ist die Fläche heute über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1293 als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Planerisches Ziel ist es, den zentral gelegenen und verkehrlich sehr gut erschlossenen Standort mit einer kerngebietstypischen Nutzung nachzuverdichten und eine der Lagegunst entsprechende Baudichte zu etablieren. Vorgesehen ist die Errichtung eines max. 15-geschossigen Hotelgebäudes, diese Nutzungsart ist innerhalb eines Kerngebiets zulässig.

Bereits 2008 wurden erste Planungsschritte für eine Nachverdichtung am Standort eingeleitet. Die seinerzeit begonnene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1293 sah die nördliche Erweiterung des MK-Gebietes und eine höhere Geschossigkeit von bis zu 10 Geschossen vor. Die geplante Nutzung von Büro, Verwaltung und Bildungseinrichtungen sollte dabei auf zwei Baukörper verteilt werden; die überbaubare Fläche sollte bis an die Lister Meile heran erweitert werden (Überbauung des Aufgangs „Frauen von Messina“). Ein entsprechend vorbereiteter Aufstellungsbeschluss für diese Planung wurde im Februar 2009 vom Verwaltungsausschuss gefasst, die Ziele und Zwecke zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Januar 2009 vom Stadtbezirksrat Mitte beschlossen; DS 2465/2008 N1 und DS 2465/2008.¹

Das in 2009 begonnene Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt, da der Investor für diese geplante Entwicklung von den Planungen in 2010 Abstand genommen hatte. Über viele Jahre hinweg gab es keine weiteren Interessenten für die vorgenannte Projektidee, für die auch Teile von öffentlichen Grundstücksflächen hätten in Anspruch genommen werden müssen.

Mit der Sanierung und Neugestaltung der Raschplatzfläche (0-Ebene und -1-Ebene) und der Grunderneuerung des Gebäudes Raschplatz 5 (Spielbank, Osho-Disko, Raschplatzkinos, Polizei), hat eine Initialzündung für die Neuentwicklung der nördlichen Seite des Hauptbahnhofes begonnen: Der ZOB wurde auf verkleinerter Fläche runderneuert und macht Platz für einen mehrgeschossigen Büroneubau in den 2018/2019 die DB einziehen wird. Die fußläufige Anbindung an den ZOB über den Westausgang des Hauptbahnhofes wurde ebenfalls komplett neu gestaltet. Der Sparkassenkomplex an der Rundestraße wurde vollständig saniert und hat zudem eine neue ansprechende helle Fassade erhalten. Das sogenannte Brederohochhaus aus den 70er Jahren wird derzeit von einem ehem. Büroturm in ein modernes Wohngebäude umgebaut, die mit Geschäften und Gastronomienutzungen belegten Erdgeschosszonen werden ebenfalls aufgewertet und übersichtlicher gestaltet. Das überregional bekannte Kulturzentrum Pavillon wurde vollständig saniert und somit für die nächsten Jahrzehnte als kultureller Treffpunkt nicht nur für den Stadtbezirk Mitte gefestigt, auch der angrenzende Weißekreuzplatz wurde in Teilen neugestaltet.

In diesem Zusammenspiel bieten nun auch die noch freien Bauflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1293 eine interessante Entwicklungsperspektive die städtebaulich neu gedacht werden soll.

¹ Diese Drucksachen können im Sitzungsmanagement unter der Internetseite „www.hannover.de“ unter der Rubrik „Leben in der Region Hannover“ – „Politik“ online oder aber in der Bauverwaltung der Landeshauptstadt Hannover, Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, 30159 Hannover eingesehen werden.

Der Grundstückseigentümer, der an diesem Standort eine bauliche Entwicklung realisieren möchte, ist an die Landeshauptstadt Hannover herangetreten; wobei sich das neue Konzept ausschließlich auf die vorhandenen noch freien privaten Bauflächen bezieht, die Einbeziehung zusätzlicher städtischer Grundstücksflächen ist nicht mehr beabsichtigt. Der Eigentümer möchte auf dem privaten Grundstück westlich des Gebäudes Berliner Allee 5 (Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, DZ BANK AG), im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung in Abstimmung mit der Stadt Hannover einen Hotelneubau mit 15 Vollgeschossen errichten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von insgesamt rd. 54 Metern. Mit der vorliegenden Planung wird die Seitens der Landeshauptstadt bereits 2008 avisierte Idee der höheren Geschossigkeit an diesem Standort weiterentwickelt. Weshalb neben dem Gebäudehöchstmaß auch eine Mindestgebäudehöhe von 51 mtr. festgesetzt wird. Hiermit soll die Errichtung einer neuen städtebaulichen Dominante als Ergänzung zur vorhandenen Bebauung westlich der Lister Meile sozusagen als „Tor“ in die List ermöglicht werden. Die Idee der Überplanung des Aufgangs „Frauen von Messina“ wird jedoch nicht weiter verfolgt. Die überbaubare Fläche orientiert sich insoweit an den Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1293.

Das geltende Planungsrecht aus dem Bebauungsplan Nr. 1293 lässt eine hochbauliche Entwicklung im geplanten Umfang bis 54 m nicht zu, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür durch das vorliegende Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1293 geschaffen werden müssen.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage im Stadtgebiet / Bau- und Nutzungsstruktur im Bestand

Die Fläche liegt im zentralen Bereich der Innenstadt unmittelbar in der Nähe des Hauptbahnhofs und dem sich nördlich an diesen anschließenden Raschplatz, der mit vielfältigen Angeboten aus Einzelhandel, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen ausgestattet ist.

Der Standort für das geplante Hotel - dem Geltungsbereich dieser Änderung - liegt direkt am südlichen Rand des Andreas-Hermes-Platzes zwischen der Unterführung der Hamburger Allee/Berliner Allee (Aufgang „Die Frauen von Messina“) und dem Verwaltungsgebäude der DZ Bank. Der Andreas-Hermes-Platz ist ein öffentlicher Stadtplatz, der aktuell durch die dort vorhandene große öffentliche runde Brunnenskulptur und die private sogenannte „Wasserwand“ parallel zur Berliner Allee geprägt wird. Die Aufenthaltsqualität des Platzes ist jedoch sehr stark eingeschränkt, insbesondere auch deshalb, da die Platzfläche von den Rändern aus keine Belebung erfährt (z.B. durch Cafés oder gastronomische Betriebe).

Unmittelbar angrenzend wird der Bereich geprägt durch den eingeschossigen „Pavillon“ als überregional ausstrahlendes Kulturzentrum mit zusätzlichem gastronomischem Angebot, das jedoch zur Lister Meile nach Norden orientiert ist. Im Westen befindet sich der sogenannte Brederokomplex, der in seiner Höhe unterschiedlich gestaffelt ist und mit seinem 25-geschossigen Hauptbaukörper den Bereich und die Stadtsilhouette am nördlichen Cityring maßgeblich dominiert. Im Osten wird der Platz durch das ebenfalls unterschiedlich gestaffelte Gebäude der DZ Bank begrenzt (II bis VI $\frac{1}{2}$), das seinen VI $\frac{1}{2}$ geschossigen Hauptbaukörper weit zur Hamburger Allee öffnet. Nordwestlich, unmittelbar an der Weißekreuzstraße bestimmen III $\frac{1}{2}$ - bis VI-geschossige Baukörper in geschlossener Bauweise das Bild (Wohnen, Gastronomie).

Weitere markante Hochpunkte befinden sich auf der Südseite des Cityrings: das bis zu 18-geschossige Sparkassengebäude am Raschplatz, das 14-geschossige ehem. Telekomgebäude westlich des Raschplatzes, sowie der Fernmeldeturm der Deutschen Telekom.

Der private Grundstückseigentümer hat die Fläche bisher zur Nutzung für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt und damit die Flächen des angrenzenden Andreas-Hermes-Platzes arrondiert. Auch im Rahmen von Veranstaltungen durch die angrenzende Kultureinrichtung Pavillon durfte diese private Grundstücksfläche durch die Öffentlichkeit mit genutzt werden. Der private Grund-

stückseigentümer macht nun jedoch den Anspruch geltend, die Fläche, entsprechend ihrer Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1293 als Bauland nutzen zu wollen. Damit steht sie zukünftig nicht mehr als Ergänzung zur öffentlichen Nutzung des Andreas-Hermes-Platzes zur Verfügung.

2.2 Verkehrliche Anbindung Bestand

2.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist hervorragend an den ÖPNV angebunden. Die fußläufige Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt rd. 300 Meter, ebenso die Entfernung zum Zentralen Omnibusbahnhof. Über die Stadtbahnhaltestelle „Hauptbahnhof“ (ca. 200 Meter Entfernung) ist nach nur einer Station die Hauptumsteigestelle „Kröpcke“ der Üstra zu erreichen, von dort erschließt sich das gesamte Stadtbahnnetz der Landeshauptstadt Hannover. Am Zentralen Omnibusbahnhof befinden sich zusätzlich Haltestellen der Regiobuslinien 300, 500 und 700, über die somit auch ein Anschluss in das Umland der Region Hannover per Bus sichergestellt ist (Haltestelle Rundestraße) sowie ein Anschluss an die Stadtbuslinien 121, 128 und 134 (Haltestelle Lister Meile). Darüber hinaus befindet sich die barrierefreie Endhaltestelle „Hauptbahnhof/Raschplatz“ der oberirdischen Stadtbahnlinien 10 und 17 in Planung/im Bau. Die Fertigstellung der Haltestelle ist für 2018/2019 avisiert.

2.2.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Berliner Allee direkt an den Cityring angeschlossen, dieser kann jedoch nur in eine Richtung (rechts rein/rechts raus) angefahren werden. Über den sich unmittelbar anschließenden Kreuzungspunkt Berliner Allee / Lister Meile können jedoch alle Himmelsrichtungen angefahren werden. Der Anschluss an den Cityring ermöglicht den direkten Anschluss an das übergeordnete Straßennetz.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als „Gemischte Baufläche“ dar. Die Festsetzung „Kerngebiet“, die weiterhin Bestand haben soll, ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 1293 (Inkrafttreten am 18.06.1987). Demnach ist das Plangebiet als Kerngebiet (MK) mit Ausnutzungsziffern von 6 – 8 Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,9 und einer Geschossflächenzahl von 3,5 festgesetzt. Als Bauweise wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen sind unter Punkt 5.3 dieser Begründung dargestellt.

Außerhalb des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung, im östlichen Verlauf der Berliner Allee ist im Bebauungsplan Nr. 1293 ebenfalls ein Kerngebiet festgesetzt, ansonsten sind die Flächen außerhalb des Änderungsbereiches als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Am östlichen Plangebietsrand ist zudem ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt und inzwischen auch realisiert worden.

3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan / Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Die Region Hannover hat einen Landschaftsrahmenplan 2013 als gutachterlichen Fachplan erstellt. Die nennenswerten Auswertungsergebnisse sind dem Umweltbericht in Teil II dieser Be-

gründung zu entnehmen. Ein Landschaftsplan besteht für das Plangebiet nicht. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht vorhanden. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) wurden nicht festgestellt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

3.4 Eingriffsregelung

Die gesamte Fläche ist planungsrechtlich über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1293 abgesichert. Im Sinne der Eingriffsregelung gehen die neuen Baurechte nicht über die vorhandenen Baurechte hinaus. Ein zu bilanzierender Eingriff in Natur und Landschaft findet somit nicht statt und die Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover bleiben hiervon unberührt.

Da durch diese Bebauungsplanänderung der Bau eines Hotels mit mehr als 300 Betten ermöglicht werden soll, ist mit dieser Begründung im Rahmen eines separaten Umweltberichtes darzustellen, ob hierdurch ggf. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind (§ 3c Satz 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) i.V. mit Nr. 18.11 und Nr. 18.8 der Anlage 1). In Teil II der Begründung nimmt der Umweltbericht hierzu ausführlich Stellung.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Im nördlichen Bahnhofsbereich wurde in den letzten Jahren eine Vielzahl an öffentlichen und privaten Investitionen getätigt, wie vorab bereits ausgeführt. Eine kerngebietstypische Nutzungsstruktur an diesem Standort ergänzt die umliegenden Nutzungen sinnvoll. Der konkret für das Grundstück beabsichtigte Neubau eines Hotels ist insoweit ein weiterer Schritt zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung dieses Bereiches.

In die vorhandene Stadtsilhouette fügt sich das geplante 54 m hohe Gebäude als weiterer Hochhaussolitär städtebaulich sehr gut ein. Im Zusammenspiel mit dem Brederohochhaus wird der Übergang von der Innenstadt zur Oststadt dann durch zwei Hochhaussolitäre definiert. Das geplante Gebäude stellt eine neue städtebauliche Dominante in Ergänzung zu den im Umfeld vorhandenen Hochhäusern dar.

Wegen der zentralen Lage und guten Erschließung ist der Standort hervorragend für eine Hotelnutzung geeignet, die aus einer Kerngebietsfestsetzung entwickelt werden kann. Auch mögliche zukünftige Nutzungsänderungen sollen planerisch bei der Gebietsfestsetzung dieser Bebauungsplanänderung mit vorgedacht werden (vgl. hierzu Punkt 5.1.1 Nutzungsart).

Die vorhandene öffentliche große, runde Brunnenanlage auf dem Andreas-Hermes-Platz ist von der Planung nicht betroffen, das vorhandene (private) Wasserspiel auf privatem Grundstück parallel zur Berliner Allee muss jedoch für den Baukörper entfernt werden.

Der Planbereich bleibt weiterhin als Kerngebiet (MK) festgesetzt und auch die überbaubare Fläche bleibt zum bestehenden Planungsrecht nahezu unverändert. Die wesentlichen inhaltlichen Änderungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1293 beziehen sich auf das *Maß der Nutzung* (max. Gebäudehöhe) und die *textlichen Festsetzungen*, aber auch die *Vorgabe nach einer geschlossenen Bebauung* wird aufgehoben. Die seinerzeit erwünschte städtebauliche Kante zur Berliner Allee wird bereits durch das markante Gebäude der DZ Bank erreicht. Ein zwingender lückenloser Anschluss an dieses bestehende Gebäude durch den nun beabsichtigten Neubau ist städtebaulich deshalb nicht mehr zwingend erforderlich. Zudem gilt es, die markante Gebäudeform der DZ Bank zu erhalten.

Die konkret geplante Hotelnutzung mit Gastronomie ist besonders geeignet, eine Belebung der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Platzflächen zu fördern. Die bisher als Stadtplatz untergenutzte Fläche kann durch die Öffnung des Erdgeschosses zum Andreas-Hermes-Platz einen neuen Stadtzusammenhang zwischen Raschplatz und dem Bereich um die Lister Meile bis zum Weißekreuzplatz herstellen und damit die Attraktivität der Innenstadt für die BesucherInnen und die AnwohnerInnen erhöhen.

Die erforderlichen Erschließungsflächen (Vorfahrt/Anlieferung) für das Baugrundstück sind in das vorhandene Gestaltungs- und Nutzungskonzept des Andreas-Hermes-Platzes einzubinden, sodass die öffentliche Nutzbarkeit der angrenzenden Platzfläche nur soweit dies zwingend erforderlich ist, eingeschränkt wird. Die Nutzung der städtischen Grundstücksflächen für die geplante Außengastronomie an der Nordfassade des geplanten Gebäudes setzt die Herstellung der betroffenen Flächen zu Lasten des Investors voraus.

Bebauungskonzept Hotel

Für das vom Grundstückseigentümer avisierte Hotel liegen konkrete, mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmte Planungen vor, die den städtebaulichen Zielsetzungen der Landeshauptstadt für diesen Bereich entsprechen. Diese Planungen sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.



Abbildung 1: 3D Visualisierung des geplanten Hotelneubaus

Durch die Ausgestaltung der ersten drei Vollgeschosse mit einer Konstruktionshöhe von ca. 4,5 m entsteht eine besondere "Verankerung" des Gebäudes am Standort. Die Fassadenverkleidung (Vorhangfassade aus Natursteinplatten) ist hochwertig und soll auf lange Zeitdauer ein attraktives und nachhaltiges Erscheinungsbild des Gebäudes gewährleisten. Im Erdgeschoss ist neben dem Hotelfoyer ein großzügiger Lounge Bereich vorgesehen, über den auch eine Verbindung in den Außenbereich des öffentlichen Raumes hergestellt wird, hierüber ist auch der Gastronomiebetrieb im 1. OG angebunden. Im 2. OG werden Konferenzräume vorgehalten. Alle weiteren Folgegeschosse sind für die eigentlichen Zimmerangebote des Hotels vorgesehen (insgesamt 220 Zimmer). Den finalen Abschluss bildet bei einer Gesamtgebäudehöhe von 54,0 m das geschlossene Technikgeschoss. Oberhalb dieses Technikgeschosses sind keine weiteren Aufbauten mehr zulässig.

Die Eingangssituation des Gebäudes wird zum Platz der „Frauen von Messina“ orientiert. Über das Tiefgeschoss könnte eine direkte Verbindung zur vorhandenen öffentlichen Tiefgarage am Raschplatz hergestellt werden. Die Haupteinschließung - Hotel-Vorfahrt - soll über die Berliner Allee abgewickelt werden. Sonstige Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Lieferverkehre sollen das Grundstück jedoch nur über die Weißekreuzstraße anfahren können.



Abbildung 2 : Erdgeschoss (Stand Juli 2016)

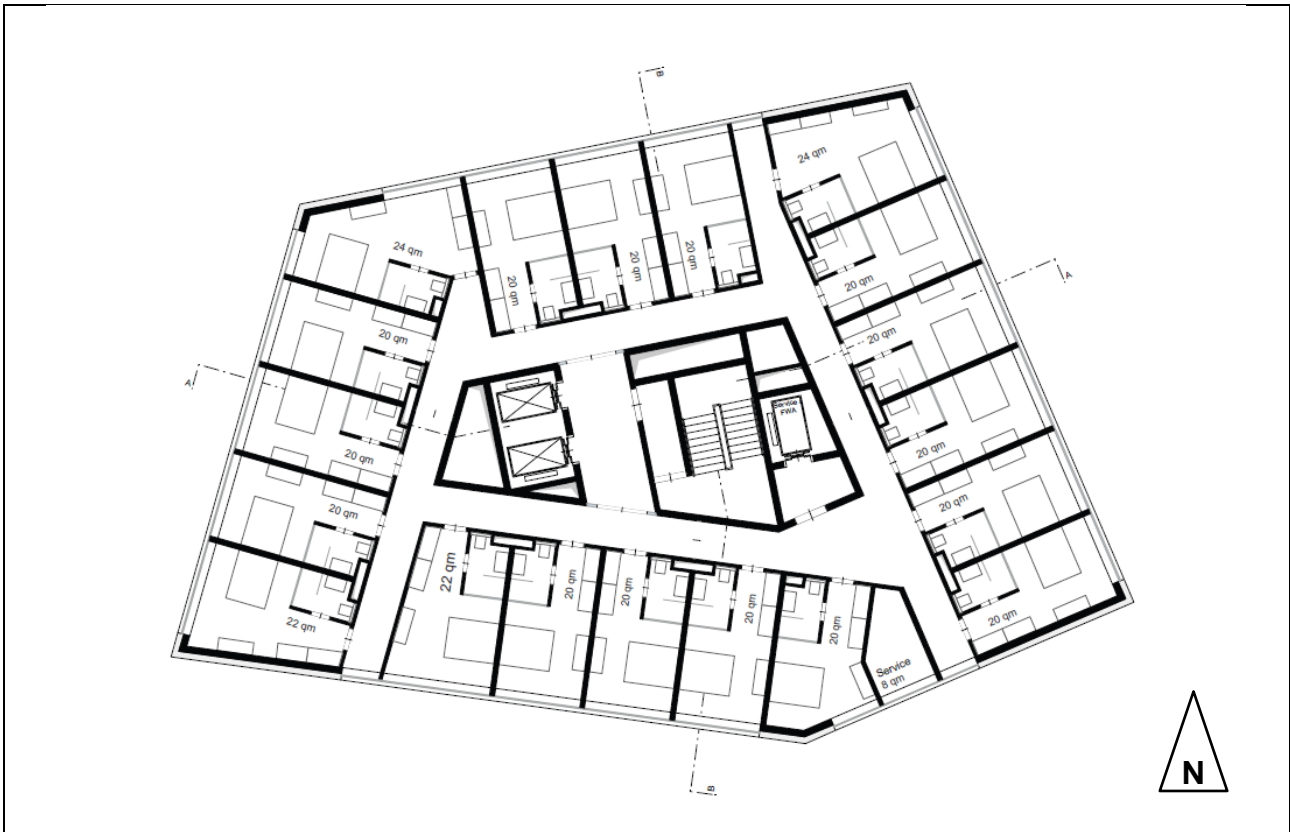


Abbildung 3: Regelgeschoss 4.OG bis 14.OG (Stand Juni 2016)

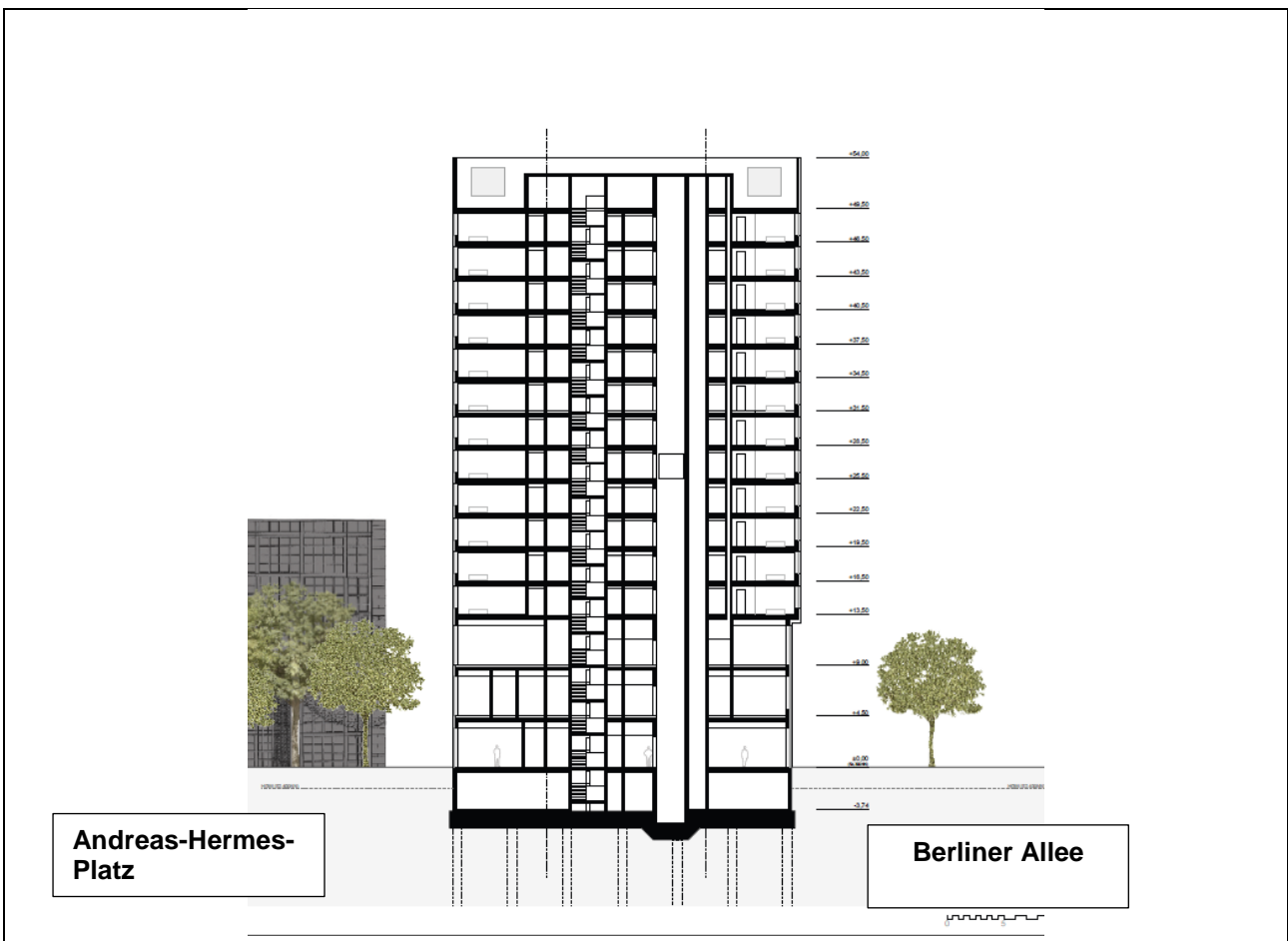


Abbildung 4: Schnitt durch das geplante Gebäude (Stand Juni 2016)

5. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / textliche Festsetzungen

5.1.1 Nutzungsart

Das Plangebiet bleibt weiterhin als Kerngebiet festgesetzt und entspricht damit der bisherigen Gebietskategorie aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1293.

Um einem Trading-down-Effekt am Standort vorzubeugen, werden bestimmte Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen, so wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1293. Hierzu gehören Wettbüros, Spielhallen, Spielcasinos, bordellartige Betriebe u. ä. Einrichtungen. Diese Einrichtungen können die vorhandene und städtebaulich erwünschte Nutzung gefährden und die Attraktivität dieses zum Hauptgeschäfts- und Einkaufsbereich zählenden Gebietes negativ beeinträchtigen. Zum Schutz der vorhandenen Nachbarbereiche sind diese Nutzungsarten deshalb durch textliche Festsetzung ausgeschlossen (§ 1 der textlichen Festsetzungen). Dies gilt auch für Tankstellen jeglicher Art, die ansonsten in MK Gebieten ausnahmsweise zulässig sind. Auch diese Nutzungsart wäre mit Blick auf die Nachbarbebauung, dem angrenzenden öffentlichen Freiraum (Erholungsfunktion) und insbesondere der Grundstückerschließung städtebaulich nicht sinnvoll. Dies gilt auch für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, der ebenfalls bereits im Ursprungsbebauungsplan ausgeschlossen war. Diese Nutzungsart ist für den eigentlichen Innenstadtbereich vorgesehen.

5.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Verhältnis zu den bisherigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1293 geringfügig nach Norden ergänzt, sodass sich parallel zur Berliner Allee eine neue Bautiefe von ca. 33 m ergibt (bisher 30 m). Auch wenn der vorliegende Gebäudevorentwurf nur eine Bautiefe von 30 m aufweist, so erscheint es zweckmäßig, gewisse Spielräume für mögliche, in der weiteren Detaillierung sich ggf. ergebende konstruktive Zwangspunkte einzuräumen (Stichwort Dämmung und Wandstärken).

Entscheidend für die städtebauliche Figur des geplanten Hotels und die Positionierung auf dem Grundstück ist die Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenze südlich der Weißekreuzstraße. Diese Baugrenze orientiert sich an der vorhandenen Gebäudekante des nördlichen Baukörpers der DZ Bank; diese Bauflucht ist, analog zu den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen (BP 1293), zu sichern und wird durch den vorliegenden Gebäudeentwurf auch berücksichtigt.

Die bisherige Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird aufgehoben. Ein zwingender Anbau an das bereits vorhandene, in seiner Kubatur besonders markante DZ-Bank-Gebäude ist nicht erwünscht, die Vorgabe der geschlossenen Bauweise ist für diese Bebauungsplanänderung insoweit obsolet. Die seinerzeit mit dem Bebauungsplan Nr. 1293 erwünschte städtebauliche Fassung parallel zur Berliner Allee wird mit dem DZ-Bank-Gebäude bereits erreicht. Der geplante Solitärbau, ohne Anschluss an das DZ-Bank-Gebäude, erlaubt somit Durchblicke auf den Andreas-Hermes-Platz und stellt somit eine optische Verbindung zum südlich gelegenen Raschplatz her.

Um Spielräume für die weitere Fassadengestaltung und mögl. konstruktive Zwangspunkte zu ermöglichen, sind ab dem dritten Vollgeschoss Überschreitungen von Gebäudeteilen um jeweils bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig (§ 3 der textlichen Festsetzungen). Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden öffentlichen Flächen (Freiflächen und Erschließungsflächen) ergeben sich hierdurch nicht.

5.1.3 Maß der Nutzung (Gebäudehöhe) / Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Höhe (Oberkante baulicher Anlagen) innerhalb des Baufeldes wird auf max. 54,0 m, beschränkt (dies entspricht als Festsetzung einer max. Gebäudehöhe von 109 m über NN am Standort). Die Mindestgebäudehöhe wird auf 106 m festgesetzt, um so das städtebauliche Ent-

wicklungsziel eines Hochpunktes am Standort zwingend sicherstellen zu können. Bei einer anzunehmenden Konstruktionshöhe von ca. 3,5 m pro Geschoss und einem erhöhten Erdgeschossbereich können somit 14 bis 15 Vollgeschosse errichtet werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog zum Bebauungsplan Nr. 1293 mit 0,9 festgesetzt und bleibt damit unverändert. Auf die Festsetzung einer zusätzlichen Geschossflächenzahl (GFZ) kann angesichts der festgesetzten Höhenbegrenzung verzichtet werden. Gleichwohl wird die gem. § 17 (1) BauNVO vorgesehene Obergrenze der Geschossflächenzahl von 3,0 für ein Kerngebiet rein rechnerisch durch die maximale Höhenfestsetzung um vierhundertfünfzig Prozent überschritten. Die Überschreitung der Obergrenze der GFZ ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO jedoch zulässig, wenn städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Hierzu sind folgende Aspekte anzuführen:

- Wesentliches Planungsziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die urbane Verdichtung der zentral gelegenen Fläche, dies soll die Innenentwicklung stärken und einer weiteren Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegenwirken.
- Die städtebaulich-räumlich Situation soll durch die Errichtung eines Solitärbaukörpers aufgewertet werden.
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt, da Besonnung und Belüftung des geplanten Gebäudes – sowie die Besonnung und Belüftung der angrenzenden vorhandenen Gebäude – auch weiterhin durch die aufgeweiteten Verkehrsflächen und angrenzenden öffentlichen Freiflächen zu allen Seiten der geplanten und vorhandenen Gebäude sichergestellt sind.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die Fläche keine nennenswerte Bedeutung für den Naturhaushalt und die Umwelt aufweist. Der vorhandene Baumbestand kann, bis auf vier Bäume, erhalten bleiben. Das mit der geplanten Nutzung einhergehende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als nicht erheblich und damit verträglich bewertet und stellt insoweit keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für die vorhandenen Nutzungen oder die Umwelt dar (vgl. nachfolgende Ausführungen unter Punkt 9.3).
- Auch Öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

5.2 Optisch bedrängende Wirkung durch Plan-Zustand

5.2.1 Mögliche optisch bedrängende Wirkung auf Bestandsbebauung

Die nachfolgenden Ausführungen stellen den Vergleich zwischen dem heute vorhandenen tatsächlichen Gebäudebestand und dem gemäß vorliegender Bebauungsplanänderung zulässigen Gebäudehöchstmaß dar – auch wenn hier rein rechtlich betrachtet nur der Vergleich zu der heute bereits zulässigen achtgeschossigen Bebauung erforderlich wäre. Denn für die Anreiner und die Bürgerinnen und Bürger ist maßgeblich der Vergleich zum Status Quo relevant und wahrnehmbar. Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen ist die max. zulässige Bebauung mit 54 m Höhe.

Bei der festgesetzten Gebäudehöhe von max. 54 m gilt es, die Auswirkungen auf das unmittelbar benachbarte, nur eingeschossige Gebäude des Kulturpavillons zu betrachten und zu bewerten, ob von dem geplanten Gebäude eine optisch bedrängende Wirkung auf das Bestandsgebäude des Pavillon ausgehen kann. Dabei ist anzumerken, dass der Pavillon über eine Geschosshöhe verfügt, die optisch eher wie ein zweigeschossiges Gebäude wirkt. Hier gilt es, einerseits die geplante Bebauung im Kontext mit dem bereits vorhandenen, zum Teil 25-geschossigen Gebäudekomplex des Brederohochhauses zu betrachten, aber auch die Lage des geplanten Gebäudes auf dem Andreas-Hermes-Platz in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Die überbaubare Fläche des Plangebietes befindet sich nicht in einer Flucht mit dem bestehenden Pavillongebäude, sondern auf der Rückseite des Pavillons, also von der Lister Meile aus gesehen, zurückgesetzt. Seine volle räumliche Wirkung entfaltet das geplante Gebäude deshalb nicht zur Lister Meile sondern zur Berliner Allee, vgl. auch die nachfolgende 3D-Massenstudie (Abb.5/6).



Abbildung 5: Massenstudie - Blick von Süden nach Norden
(Raschplatzhochstraße nicht in 3D Qualität abgebildet)

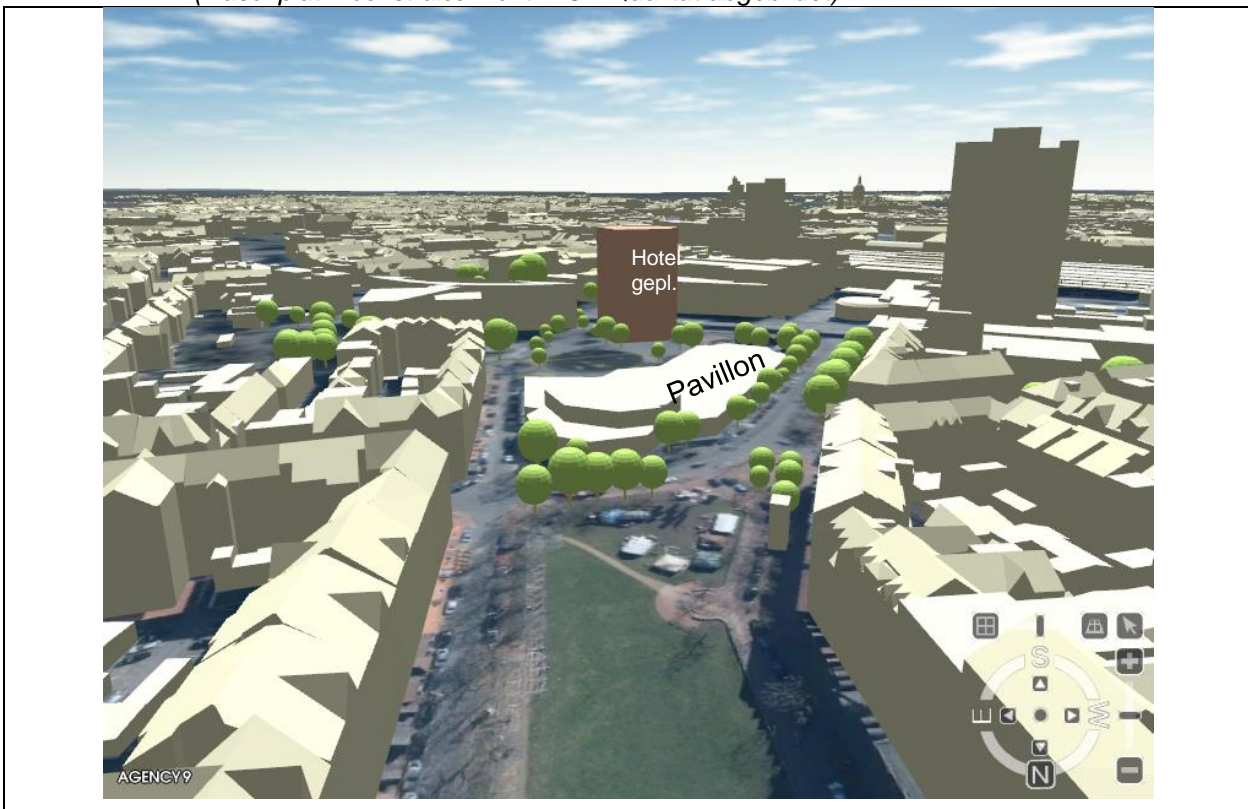


Abbildung 6: Massenstudie - Blick von Norden nach Süden
(Raschplatzhochstraße nicht in 3D Qualität abgebildet)

Der Gebäudeabstand zwischen dem Pavillon und dem geplanten Baukörper beträgt an der engsten Stelle ca. 30 m und weitet sich dann zu beiden Seiten erheblich auf. Über diesen Abstand und die von der Lister Meile aus gesehene rückwärtige Lage wird der geplante Baukörper als nicht störender Solitärbaukörper wahrgenommen. Eine optisch bedrängende Wirkung auf das Pavillongebäude ist insofern nicht zu erwarten. Vielmehr wirkt der Neubau im Zusammenspiel mit dem Brederohochhaus als Pendant, das hier eine Art „Torwirkung“ am Eingang zur Oststadt entfalten kann. Auch auf den VI-geschossigen Verwaltungsbau der DZ Bank wirkt das Hotelgebäude optisch nicht bedrängend, wie die Abbildung 5 deutlich zeigt. Denn hier stellt sich das Bankgebäude räumlich sehr breit auf und bildet damit einen entsprechenden Gegenpol aus.

5.2.2 Mögliche optisch bedrängende Wirkung auf ungenutzte Bauflächenpotenziale gemäß Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 400

Die Platzfläche des Andreas-Hermes-Platzes wird heute als öffentliche Freifläche genutzt, theoretisch könnten weitere Teile dieser Fläche gemäß Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 400 mit einer kerngebietstypischen Nutzung bebaut werden, denn gemäß Bebauungsplan Nr. 400 ist die gesamte Fläche zwischen Lister Meile und Weißekreuzstraße als überbaubare Kerngebietsfläche festgesetzt. Nach Süden grenzt diese überbaubare Fläche direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1293, der hier von West nach Ost verlaufend eine 20 m breite Verkehrsfläche festsetzt. Innerhalb der vorab genannten überbaubaren Kerngebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 400 wurde bisher nur das Pavillongebäude realisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 400 ist im Jahr 1967 in Kraft getreten und seit dem rechtsverbindlich. Sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover. Das seit 1967 ungenutzte Bauflächenpotential in diesem Geltungsbereich wurde bisher durch die Landeshauptstadt Hannover bewusst nicht ausgeschöpft, da sich die Landeshauptstadt Hannover in Bezug auf die verbliebenen Flächen zwischen Pavillon und Weißekreuzstraße bereits 1989 dafür entschieden hat, diese Flächen als öffentliche Freiflächen zu belassen und entsprechend zu gestalten. In diesem Zusammenhang wurde vom Rat der Landeshauptstadt Hannover in 1989 die erforderliche Drucksache zum Umbau und zur Neugestaltung des Andreas-Hermes-Platzes in seiner heutigen Ausgestaltung beschlossen. Diesem dann auch realisierten Gestaltungskonzept war ein beschränkter landschaftsplanerischer Wettbewerb vorgeschaltet, den in der Überarbeitungsphase das Büro Wehberg-Lange-Eppinger-Schmidke (aus Hamburg) für sich gewinnen konnte.

Fazit

Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover für den weiteren Abwägungsprozess zur vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1293 deshalb nicht erforderlich, sich auch mit den vorab beschriebenen ungenutzten Bauflächenpotentialen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 400 auseinanderzusetzen, dies betrifft die Themen „optisch bedrängende Wirkung“ und „Verschattung“, sowie „Thermische Winde/Windkomfort“. Denn der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat bereits 1989 mit Beschluss zum Umbau und zur Neugestaltung des Andreas-Hermes-Platzes klargestellt, diese theoretischen Bauflächenpotenziale nicht ausschöpfen zu wollen. Die vorgenannten Themenkomplexe werden insofern in dieser Begründung immer in Bezug auf die tatsächliche heutige Nutzung des Andreas-Hermes-Platzes als öffentliche Platzfläche im Abwägungsprozess der vorliegenden Bebauungsplanänderung dargestellt und bewertet.

In der Folge wäre mittelfristig insoweit auch eine Sicherung dieser Freiflächennutzung durch die entsprechende Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 400 konsequent.

5.3 Textliche Festsetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1293 aus dem Jahr 1987 setzte für die Fläche des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung folgende textliche Festsetzungen fest:

Textliche Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1293:

§ 1

Im Kerngebiet gelten abweichend vom § 7 BauNVO folgende Sonderregelungen:

1. Großflächige Handelsbetriebe aller Art im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
2. Im Erdgeschoß sind Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig. Hierzu gehören Betriebe im Sinne der § 33 i der Gewerbeordnung in der Fassung vom 29.03.1983 (BGBl. I, S. 377) (§ 1 Abs. 4, 5, 7, 8 u. 9 BauNVO).

§ 2

Im Kerngebiet westlich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche werden die zulässigen baulichen Nutzungsarten im Erdgeschoss noch weitergehend eingeschränkt:

1. Zulässig sind nur Einzelhandelsnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften.
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, soweit sie in Ladenform betrieben werden sowie Eingangsräume zur Erschließung der darüber liegenden Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4, 5, 7, 8 u. 9 BauNVO).

§ 3

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen können ab 1. OG Überschreitungen von Gebäudeteilen um jeweils bis zu 1,5 m ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

§ 4

Im Plangebiet bleibt eine größere Geschosshöhe als 3,50 m außer Betracht, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt ist (§ 17 Abs. 3 BauNVO).

Diese textlichen Festsetzungen werden mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1293 aufgehoben.

Die mit den textlichen Festsetzungen angestrebten städtebaulichen Entwicklungsziele werden dem Grunde nach jedoch weiter verfolgt aber, aufgrund aktueller Rechtsvorschriften bzw. weiterer Entwicklungsziele, die in der Begründung entsprechend erläutert werden, jedoch wie folgt neu gefasst:

§ 1

Im Kerngebiet sind folgende Anlagen und Betriebe unzulässig:

- Tankstellen aller Art,
- Spielhallen, Spielcasinos sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe
- Wettbüros,
- großflächige Handelsbetriebe aller Art im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 6, Satz 1 BauNVO)

§ 2

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind im Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die geeignet sind, in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (z.B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, fensterunabhängige Belüftungen, geschützte Außenbereiche).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 3

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen können ab dem dritten Vollgeschoss Überschreitungen von Gebäudeteilen um jeweils bis zu 0,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

§ 4

Im Plangebiet sind die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Dachneigung von weniger als 20 ° dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn dies im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen wie z. B. Aufzugsanlagen und Terrassen).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit 25a BauGB)

6. Abstandsflächen / Verschattung der angrenzender Flächen und Gebäude

6.1 Abstandsflächen

Aus städtebaulicher Sicht soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Errichtung einer neuen städtebaulichen Dominante ermöglicht werden. Diese städtebauliche Dominante erzeugt im Zusammenspiel mit dem bereits vorhandenen Hochhauskomplex (Bredero) westlich der Lister Meile ein neues Eingangstor in den Stadtteil List und vermittelt gleichzeitig zu der weiter abfallenden VI-Geschossigkeit des DZ-Bankgebäudes im Osten.

Aufgrund der zwingend festgesetzten Mindesthöhe von 51 m in Verbindung mit der überbaubaren Fläche können die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstände zu den Grundstücksgrenzen bzw. dem vorhandenen Gebäude der DZ Bank nicht eingehalten werden.

Die Ausweisungen in Bezug auf die Mindesthöhe der baulichen Anlage sind erforderlich und gerechtfertigt, um trotz der Abweichung von den Abstandsvorschriften die Verwirklichung der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung zu ermöglichen. Die Voraussetzungen über die Zulassung entsprechender Abweichungen gemäß § 66 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) liegen vor.

Gemäß NBauO muss, soweit die Gebäude nicht direkt aneinander gebaut sind, ein Grenzabstand von 0,5 H, mindestens jedoch 3 m eingehalten werden. Dabei dürfen benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen für die Bemessung des Abstandes bis zur Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden.

Mit der vorliegenden Planung soll eine neue städtebauliche Dominante am Rande der Innenstadt unmittelbar am Cityring entwickelt werden. Das geplante Gebäude stellt zudem eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung dar, die zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen soll.

Das geplante Solitärgebäude ist im Norden, Süden und Westen von ausreichend dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen (städtischen) Grünflächen umgeben, die für die Berechnung der Abstandsflächen/Grenzabstände entsprechende Berücksichtigung finden können. Auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zum nordwestlich gelegenen Pavillongebäude werden eingehalten.

Mit Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung durch die festgesetzte Mindesthöhe des Gebäudes geht jedoch eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zum vorhandenen DZ-Bankgebäude östlich des Plangebietes einher. Bei dem geforderten Mindest-/Höchstmaß des geplanten Gebäudes von 51 m bzw. 54 m und einem bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand von 0,5 H ergibt sich für das geplante Gebäude rein rechnerisch somit ein bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstand von 25,5 m bis 27,0 m. Das vorhandene DZ-Bankgebäude selber hat eine Höhe von 22,8 m (VI-Geschosse), was bei 0,5 H einem bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand von 11,4 m entspricht. Der Abstand zwischen den beiden

Gebäuden müsste demnach 38,4 m betragen. Faktisch beträgt der Abstand zw. der überbaubaren Fläche der vorliegenden Bebauungsplanänderung und dem vorhandenen DZ-Bankgebäude an der schmalsten Stelle jedoch nur 15 m und wird somit deutlich unterschritten.

Die aus der Planung herrührende Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Regelabstände muss im Genehmigungsverfahren über die Regelung gemäß § 5 (5) NBauO sowie über die Zulassung entsprechender Abweichungen gemäß § 66 NBauO unter den in diesen Vorschriften bestimmten Voraussetzungen und Maßgaben baurechtlich gefasst werden.

Aufgrund der an das geplante Gebäude angrenzenden aufgeweiteten öffentlichen Freiflächen und der großzügig dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Kubatur und Höhe des angrenzenden Gebäudes der DZ-Bank sind mit der Planung keine nachteiligen Auswirkungen, insb. hinsichtlich der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu erwarten. Dies betrifft sowohl das DZ-Bank Gebäude als auch das geplante Gebäude. In diesem Zusammenhang ist auf die besondere Form/Kubatur des DZ-Bankgebäudes hinzuweisen (vgl. Gebäudedarstellung in der Grundkarte der Planzeichnung), die auf der straßenabgewandten Seite sichelförmig verläuft, wodurch sich der Abstand zum geplanten Gebäude sehr schnell wieder stark vergrößert. Die vorgenannte Unterschreitung der Abstandflächen bleibt somit nur auf einen sehr kleinen Teil des Gesamtgebäudes der DZ-Bank beschränkt, der zudem genau an dieser Stelle auch eine Erschließungsfunktion ausübt. Büroarbeitsplätze sind im EG und 1. OG der betroffenen Gebäudespitze ebenfalls nicht vorhanden. Die durch die Abstandsunterschreitung zu erwartenden Beeinträchtigungen für das DZ-Bankgebäude werden insoweit als vertretbar bewertet.

Auch die Beeinträchtigungen für das geplante neue Gebäude werden als vertretbar gewertet, da einerseits die Höhe des DZ-Bankgebäude nur 22,8 m beträgt, die oberen Geschosse des geplanten Gebäudes also in keiner Weise durch die Abstandsunterschreitung beeinträchtigt werden und andererseits über die Festsetzungen nur solche Nutzungen zulässig sind, für die diese Beeinträchtigungen vertretbar sind (keine Nutzungen zum dauernden Aufenthalt). Durch die sich verjüngende Gebäudekubatur des DZ-Bankgebäudes ist zudem sichergestellt, dass trotz der Abstandsunterschreitung auch eine Belichtung des geplanten Gebäudes von Osten erfolgen kann.

Die erforderlichen Rettungswege für das geplante und das vorhandene Gebäude sind gewährleistet.

Fazit: Somit bleiben im vorliegenden Fall trotz der Unterschreitung der Grenzabstände die allgemeinen Anforderungen an die Zugänglichkeit des Baugrundstücks einschließlich der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich, die sichere Erreichbarkeit ist gewährleistet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben sowohl für die angrenzende Bebauung des DZ-Bankgebäudes, als auch für das geplante Gebäude ausreichend gewahrt, da ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten gewährleistet werden können. Weiterhin können die erforderlichen Bewegungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr und notwendige Rettungsgeräte auf dafür gesicherten Flächen freigehalten werden. Im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren können aus diesen Gründen auch die erforderlichen Abweichungen nach § 66 NBauO von den Grenzabstandsvorschriften geprüft und erteilt werden.

6.2 Verschattung der angrenzenden Flächen und vorhandenen Gebäude

Mit der zulässigen Höhe des Gebäudes von mind. 51 m / max. 54 m geht in der Konsequenz auch eine Verschattung der angrenzenden Gebäude und Flächen einher. Um die konkreten Auswirkungen des Schattenwurfes bewerten zu können, wurde seitens der Landeshauptstadt Hannover eine 3D Simulation des geplanten Baukörpers erstellt und in das vorhandene 3D-Stadtmodell der nördlich der Berliner Allee gelegenen Flächen eingebaut (Bereich Geoinformation im Fachbereich Planen und Stadtentwicklung). Aufgrund der großen Abstände zwischen dem geplanten und den vorhandenen Gebäuden, ist trotz der vorgesehenen Gebäudehöhe ein vertretbarer Schattenwurf auf die Bestandsgebäude und den Platz festzustellen.

Durch den Schattenwurf des geplanten Gebäudes beeinträchtigt werden die Gebäude westlich der Lister Meile sowie östlich und nördlich der Weißekreuzstraße, weitere Straßenzüge sind nicht be-

troffen. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Verschattung des Pavillongebäudes (Kulturzentrum) und hier insbesondere auch auf der vorhandenen Photovoltaikanlage auf dem Dach des nördlichen Gebäudeteiles (Lister Meile 4) sowie auf der Platzfläche selber.

Die Ergebnisse der Verschattungsstudie für die einzelnen vorab genannten Bereiche um den Andreas-Hermes-Platz werden nachfolgend dargestellt. Beschrieben wird dabei immer der Schattenwurf, der durch das geplante Gebäude bei einer max. Gebäudehöhe von 54 m zu erwarten ist.

Schattenwurf auf das Kulturzentrum Pavillon (Lister Meile 4):

Der südliche Gebäudeteil, in dem überwiegend Workshops abgehalten werden und in dem sich neben einer Kinderbetreuungseinrichtung noch Büros und Teile der Bibliothek befinden, ist in den Morgenstunden nur im Winter von Schattenwurf des geplanten Gebäudes betroffen, dann, wenn die Sonne ihren Tiefstand erreicht (Oktober bis März). Da der Schattenwurf sich von Westen nach Osten verlagert, sind die Beeinträchtigungen durch das geplante Gebäude im Winter punktuell jeweils auf ein Zeitfenster von max. 2 Stunden begrenzt. In diesen Wintermonaten trifft der Schattenverlauf den Pavillon einschl. Photovoltaikanlage. Ein relevanter Schattenwurf, der die Sonneneinstrahlung auf diese technische Anlage einschränkt, ist jedoch auf wenige Stunden am Tag und nur von Mitte November bis Anfang Februar eines Jahres festzustellen. Mit zunehmendem Hochstand der Sonne nimmt die Beeinträchtigung durch das geplante Gebäude ab, sodass von Mitte Mai bis Anfang August überhaupt kein Schattenwurf auf den Pavillon erkennbar ist. Ab September, wenn die Sonne wieder tiefer steht, werden die Schatten des geplanten Gebäudes erneut länger und treffen unterschiedlich stark auf die einzelnen Gebäudeteile. Aufgrund der schlanken Silhouette des geplanten Baukörpers ist die Verschattung jedoch immer auf ein begrenztes Zeitfenster von max. 2 Stunden pro Tag pro Gebäudeabschnitt des Pavillons beschränkt.

Schattenwurf auf die Bebauung westlich der Lister Meile (Kerngebietsfestsetzung / Wohnen in den Obergeschossen, Untergeschosse Gastronomie, Dienstleistung, Handel):

Die Verschattung durch das geplante Gebäude im Bereich der Lister Meile schwankt jahreszeitlich und in der Tageskurve stark. In den Morgenstunden (+/- 9.00 Uhr) sind zwischen Oktober und März durch das geplante Gebäude temporäre Verschattungen an den bestehenden Gebäuden Lister Meile Nr. 1 bis Nr. 7 auszumachen. Das Hochhaus des Brederokomplexes (ehemals Büros), das aktuell zu Wohnzwecken umgebaut wird, ist dabei vom Schattenwurf des geplanten Gebäudes temporär nur in den unteren Etagen betroffen. Auch hier wandert der Schatten sehr schnell, so dass die Beeinträchtigung einzelner bestehender Gebäudeteile max. ein bis zwei Stunden pro Tag anhält. Gegen die Mittagszeit (+/- 12:30 Uhr) hat sich der Sonnenstand so verändert, dass durch das geplante Gebäude auf die vorgenannten Gebäude das ganze Jahr über kein Schatten mehr fällt. Im Januar/Dezember ist der Schatten des geplanten Gebäudes um diese Tageszeit weiter nach Norden gewandert und trifft für kurze Zeitfenster auf die weiter nördlich gelegenen bestehenden Gebäude (Lister Meile Nr. 11 und weiter nördlich bis über die Friesenstraße hinaus). Gegen 16:30 Uhr ist die Sonne bereits soweit nach Westen bzw. in den Zenit gewandert, dass das geplante Gebäude über das ganze Jahr keinerlei Schatten mehr auf die vorhandenen Gebäude westlich der Lister Meile wirft. Ergänzende Anmerkung: Parallel zu der vorhandenen 5-geschossigen Bestandsbebauung befindet sich zw. Fahrbahn und Fußweg eine durchgehende Baumreihe mit älterem Baumbestand der z. T. das IV Vollgeschoss überragt. Dieser Baumbestand erzeugt in den Sommermonaten einen permanenten Schattenwurf auf die bestehende Gebäudezeile (bis Höhe Friesenstraße).

Schattenwurf auf die Bebauung an der Weißekreuzstraße (Wohnbebauung in den Obergeschossen z. T. Dienstleistung und Gastronomie in den Erdgeschossen):

Aufgrund der Lage der vorhandenen Gebäude auf der Ostseite der Straße trifft der Gebäudeschatten des geplanten Gebäudes die Fassaden erst ab ca. 14.00 Uhr eines Tages und zwar bezogen auf das ganze Jahr. Ab Januar streift der Schattenwurf des geplanten Gebäudes die bestehenden Gebäudefronten über einen Zeitraum von rund 2 Stunden, Hausnummer 24 bis Nr. 18 (Eckgebäude). Auch hier sorgt die schlanke Silhouette des geplanten Baukörpers dafür, dass die Verschattung an den bestehenden Gebäuden immer nur temporär auf den einzelnen Gebäudefassaden verbleibt. Im Februar/März verschiebt sich der Schattenwurf des geplanten Gebäudes um ca. eine Stunde und trifft nur noch die bestehenden Gebäude Nr. 21 bis Nr. 18 (Eckgebäude) sowie die DZ

Bank. Ab April verkürzt sich der Schatten des geplanten Gebäudes weiter, er trifft dann nur für kurze Zeit noch auf das bestehende Gebäude Nr. 18 (Eckgebäude) sowie die DZ Bank; die DZ Bank liegt dabei zum Teil bis 19.00 Uhr im Schattenwurf des geplanten Gebäudes. Ab Mai befinden sich die vorhandenen Gebäude der Weißekreuzstraße auch am Nachmittag und frühen Abend nicht mehr im Schattenwurf des geplanten Gebäudes, die Sonne steht zu hoch und wirft nur noch kurze Schatten, die sich dann nur auf das bestehende Gebäude der DZ Bank erstrecken. Auch mit Einbruch des Herbst/Winters und dem damit verbundenen langen Schattenwurf des geplanten Gebäudes ergeben sich für die Gebäude Weißekreuzstraße Nr. 21 bis Nr. 19 und Eckgebäude Nr. 18 keine Beeinträchtigungen mehr. Der lange Schatten des geplanten Gebäudes fällt in dieser Jahreszeit von Oktober bis Januar zwischen 16.00 Uhr und 18.00 Uhr nur noch auf den nördlich der Weißekreuzstraße gelegenen zusammenhängenden Gebäudekomplex mit der Hausnummer 18 (gewerbliche Nutzung), überlagert sich hier aber zum Teil mit dem bereits vorhandenen Schatten den die DZ Bank erzeugt.

Schattenwurf auf den Andreas-Hermes-Platz

Auch die Verschattung der Platzfläche selber durch das geplante Gebäude ist über das Jahr gesehen sehr unterschiedlich stark ausgeprägt. Da der geplante Baukörper am südlichen Rand des Platzes errichtet werden soll und die Sonne im Osten aufgeht, wird in den Morgenstunden – bis ca. 10.30 Uhr – kein nennenswerter Schatten auf die Platzfläche geworfen, der Schattenwurf des geplanten Gebäudes beschränkt sich hier vielmehr auf den Bereich im Aufgang der „Frauen von Messina“. Danach, bis ca. 13.00 Uhr, fällt der Schatten des geplanten Gebäudes in unterschiedlicher Länge auf den südwestlichen Teil der Platzfläche – also auf den Bereich zwischen dem Aufgang „Frauen von Messina“ und der westlichen Kante des großen Rundbrunnens. Von September bis März sind auch weite Teile der Brunnenfläche (in etwa bis zur Brunnenmitte) vom Schattenwurf des geplanten Gebäudes betroffen. Ab 15.00 Uhr wandert der Schatten weiter nach Osten, bedeckt im Winter die gesamte Brunnenfläche, gibt diese aber von April bis Juni wieder frei. Ab August/September, mit tiefer stehender Sonne verlängert sich der Schatten des geplanten Gebäudes um diese Uhrzeit in Richtung Weißekreuzstraße. Am Nachmittag gegen 16.30 Uhr wandert der Schatten des geplanten Gebäudes dann immer weiter nach Osten, sodass der Rundbrunnen ab April nicht mehr im Schatten liegt. Je höher der Sonnenstand über die Monate steigt, desto kürzer wird der Schatten des geplanten Gebäudes und verbleibt im Wesentlichen zwischen dem geplanten Gebäude selber und dem rückwärtigen Gebäude der bestehenden DZ Bank (etwa bis August), dann wird der Schatten des geplanten Gebäudes wieder länger und fällt auf die Weißekreuzstraße, ab November setzt um diese Zeit dann schon der Sonnenuntergang ein. Ähnlich verhält sich die Situation rund eine Stunde später (17.30 Uhr); jetzt verschiebt sich der Schattenwurf des geplanten Gebäudes von April bis September auf die Fläche zwischen dem geplanten Gebäude selber und dem bestehenden DZ Bank-Gebäude. Die restliche Platzfläche bleibt frei vom Schattenwurf des geplanten Gebäudes, da die Sonne weiter nach Westen wandert. In den wichtigen Sommermonaten (Mai – September) ist insoweit im Prinzip ab +/- 16.30 Uhr kein Schattenwurf durch das geplante Gebäude auf der Hauptplatzfläche zu verzeichnen. Wie bereits unter Punkt 5.2.2 ausgeführt, ist aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover an dieser Stelle für das Thema „Schattenwurf“ die Auseinandersetzung mit der vorhandenen Platznutzung relevant für den Abwägungsprozess. Eine Darstellung und Bewertung möglicher Beeinträchtigungen auf vorhandene, ungenutzte Bauflächenpotentiale aus dem Bebauungsplan Nr. 400 ist aus den genannten Gründen entbehrlich.

Fazit Verschattung

Über die Verschattungsstudien wird deutlich, dass aufgrund der schlanken Silhouette des geplanten Baukörpers und den verbleibenden großen Abständen zur bestehenden Nachbarbebauung, zwar temporäre Beeinträchtigungen der vorhandenen Nutzung durch entsprechenden Schattenwurf des geplanten Gebäudes zu erwarten sind, diese Beeinträchtigungen beschränken sich aber auf wenige Stunden pro Tag und werden deshalb als vertretbar bewertet. Der Schattenwurf des geplanten Gebäudes tritt zudem nur in den Herbst-/Wintermonaten auf, ist also zusätzlich auch jahreszeitlich begrenzt.

Gebäude, die ganzjährig und über mehrere Stunden täglich durch einen Schattenwurf des geplanten Gebäudes negativ beeinträchtigt werden könnten, gibt es nicht. Demgegenüber steht der Vorteil der innerstädtischen Verdichtung durch Bebauung an einem der zentralsten und am besten erschlossensten Standorte im Stadtzentrum. Gemäß bestehendem Baurecht wäre am Standort bereits jetzt eine achtgeschossige Bebauung zulässig, die zumindest im Bereich des Pavillons auch in den Wintermonaten einen, wenn gleich auch eingeschränkteren, Schattenwurf erzeugen würde. Für die Abwägung in Bezug auf das Pavillongebäude ist also besonders das „mehr“ an Verschattung durch die Aufstockung der Gebäudehöhe relevant, das hier ebenfalls als vertretbar eingestuft wird, denn die Studie zeigt deutlich, dass der Pavillon nur im Herbst/Winter für max. zwei Stunden am Tag von November bis Februar eines Jahres beeinträchtigt wird.

(Anmerkung zu den Abbildungen 7 bis 9: der Kontrast in den jeweiligen Simulationsausschnitten ist so gewählt, dass der Schattenwurf möglichst gut sichtbar ist, deshalb stellen sich die Graufärbungen der Gebäude und Flächen in den drei Abbildungen unterschiedlich dar).

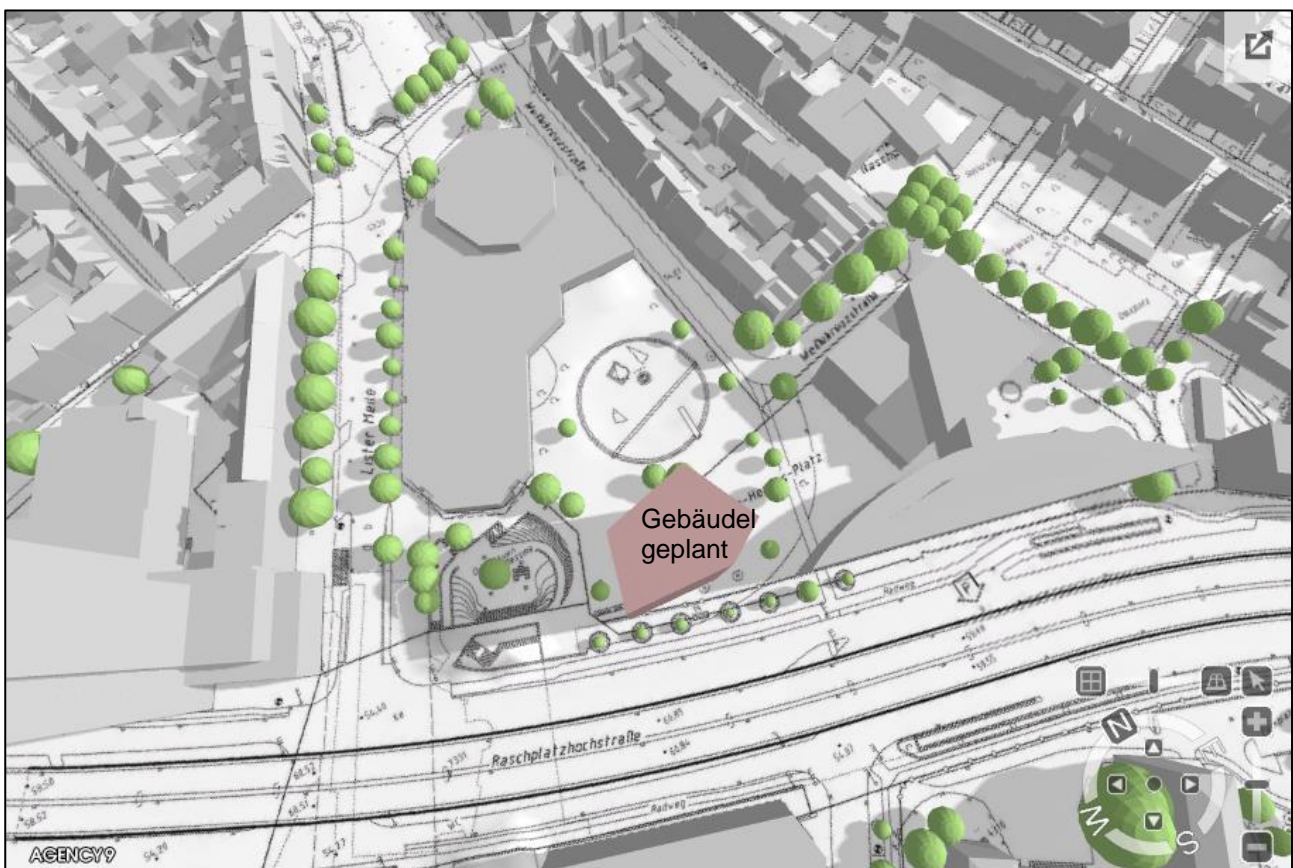


Abbildung 7: Verschattungssimulation Platzfläche - 31. Juli eines Jahres / 10:00 Uhr

Der Grundstückseigentümer hat sich zudem bereit erklärt, Ersatz für die mit der Verschattung einhergehenden Einnahmeausfälle der Photovoltaikanlage zu leisten, hierzu bedarf es jedoch einer privatrechtlichen Regelung.

Über das Planungsrecht lassen sich hier keine entsprechenden Auflagen für den Grundstückseigentümer ableiten, da die Beeinträchtigungen durch die Verschattung nicht erheblich sind, vereinbarte Leistungen gem. § 11 Abs. 2 BauGB aber angemessen sein müssen. Diese Voraussetzung ist hier nicht gegeben.

Auch die Beeinträchtigungen des geplanten Gebäudes für die Platzfläche selber werden als verträglich eingestuft. Analog zu den Beeinträchtigungen für die angrenzenden bestehenden Gebäude wandert der Schatten des geplanten Gebäudes über die Platzfläche von Westen nach Osten, wobei die Beeinträchtigungen gerade in den Sommermonaten in den Nachmittagsstunden am geringsten sind, dann wenn die Sonne am Hochpunkt steht (vgl. Abbildung 7 bis 9). In den Winter-

monaten, wenn der Schattenwurf des geplanten Gebäudes am längsten und die Beeinträchtigungen am größten sind, nimmt der Platz eher die Funktion einer Verkehrsfläche wahr, ein längerer Aufenthalt von Personen findet in den öffentlichen Räumen in der kalten Jahreszeit von Oktober bis März in der Regel nicht statt. In dem Zusammenhang bleibt zudem festzuhalten, dass auch mit der bislang zulässigen max. 8-Geschossigkeit eines Gebäudes am Standort eine gewisse Verschattung der Platzfläche zu erwarten gewesen wäre, hier lässt sich als Vergleich der Schattenwurf des angrenzenden DZ-Bank-Gebäudes gut heranziehen (vgl. Abb. 7 bis 9).

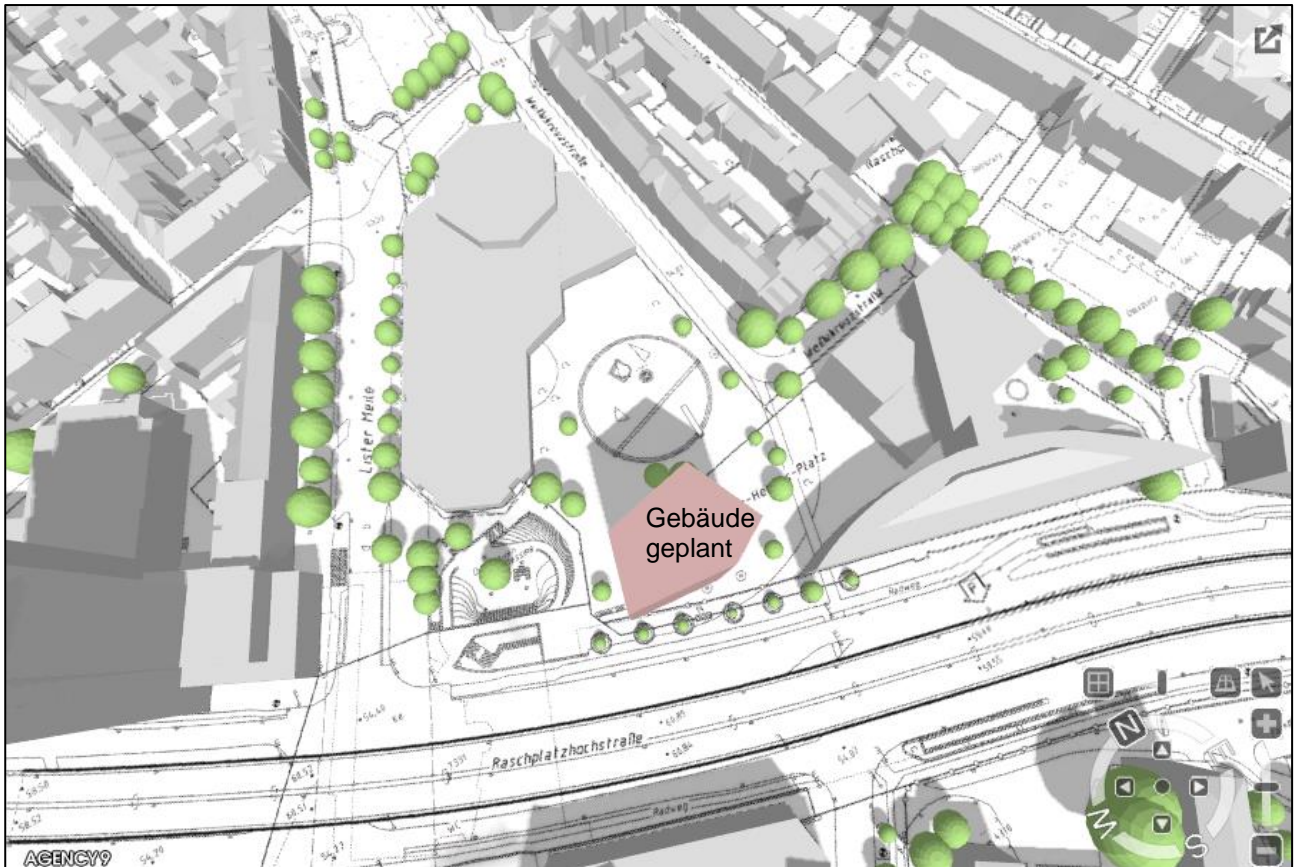


Abbildung 8: Verschattungssimulation Platzfläche - 31. Juli eines Jahres / 14:00 Uhr

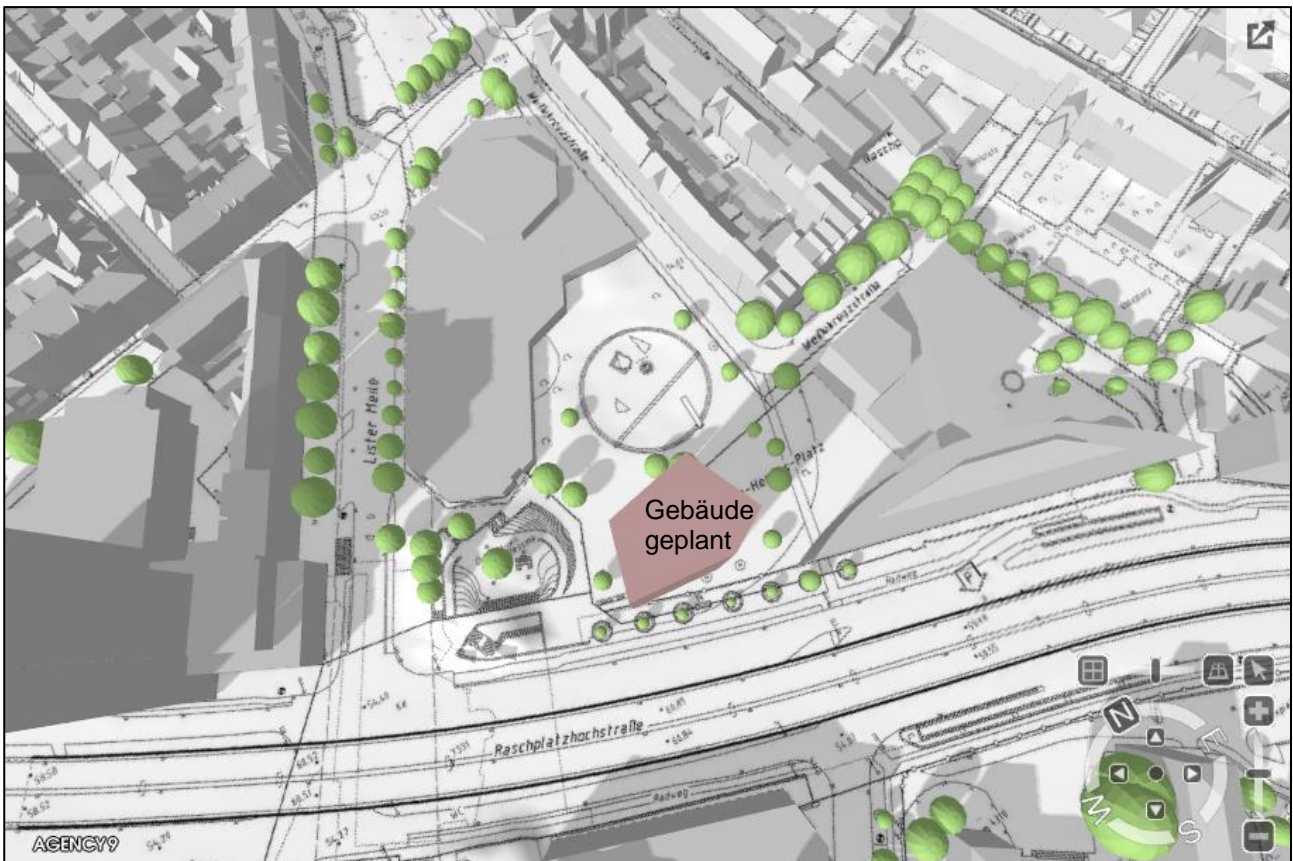


Abbildung 9: Verschattungssimulation Platzfläche - 31. Juli eines Jahres / 17:00 Uhr

7. Erschließung des Baugrundstücks / Stellplätze

Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstücks ist über die Berliner Allee bzw. die Weißekreuzstraße gesichert. Die Zu- und Abfahrt auf das Grundstück (Gebäudevorfahrt) soll zukünftig ausschließlich über die Berliner Allee erfolgen („rechts rein/rechts raus“). Hierzu wird es erforderlich, eine neue Zufahrt auf das Grundstück einzurichten, die die Nebenanlagen der Berliner Allee quert. Deshalb muss bei der Erstellung der Vorfahrt der vorhandene Radweg auf der Nordseite der Berliner Allee in das Plankonzept einbezogen werden, um die Sicherheit querender RadfahrerInnen zu gewährleisten. Für die Einrichtung der Vorfahrt müssen städtische Flächen in Anspruch genommen werden, alle Konzepte sind insoweit einvernehmlich mit der Landeshauptstadt Hannover abzustimmen.

Der Anlieferverkehr zur Ver- und Entsorgung für das Gebäude wird hingegen über die Weißekreuzstraße abzuwickeln sein. Auch hierfür ist es erforderlich, in Teilen städtische Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen, was insoweit auch für diesen Bereich das Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Hannover voraussetzt. Die grundsätzliche Zustimmung der Landeshauptstadt Hannover zur Bereitstellung der Flächen liegt vor. Analog zum Anlieferverkehr für die Innenstadt ist beabsichtigt, die zulässige Anlieferung auf ein begrenztes Zeitfenster am Tag zu beschränken, so können die Lärmbelastungen für die Anlieger zusätzlich minimiert werden.

Stellplätze

Auf dem privaten Grundstück stehen keine Flächen zur Errichtung von oberirdischen Stellplätzen zur Verfügung. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind insoweit durch den Bauantragsteller über entsprechende Baulasten o.ä. an geeigneter Stelle nachzuweisen, sie können alternativ, auf Antrag, auch abgelöst werden. In fußläufiger Entfernung zum Andreas-Hermes-Platz

befinden sich mehrere Parkhäuser. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage.

8. Ver- und Entsorgung

Für die geplante Baumaßnahme im Plangebiet sind ausreichende Versorgungsleitungen und Kanäle vorhanden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Leitungen und Hydranten in den umliegenden Straßen gesichert.

Schmutzwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein öffentlicher Mischwasserkanal DN 500 vorhanden. Dieser wird vom Investor in Absprache mit der Stadtentwässerung Hannover umgelegt.

Niederschlagswasser / Extremniederschläge

Bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist eine Abflussbeschränkung von 80 l/(s*ha) zu beachten. Darüber hinaus gehende Mengen sind auf dem Grundstück zu speichern und gedrosselt in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten.

Das Einzugsgebiet, das aufgrund der Geländetopografie theoretisch oberflächlich über den Geltungsbereich entwässert, weist eine Größe < 1 ha auf. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich bei Extremniederschlägen signifikante Fließwege über das Gelände bilden. Ausgeprägte Geländesenken sind nicht vorhanden. In der weiteren Detailplanung ist für Extremregenereignisse, die die Bemessungswerte des Kanalnetzes überschreiten, zu prüfen, ob geeignete Maßnahmen zum Überflutungsschutz zu berücksichtigen sind.

Gas / Strom

Eine Gas-/Stromversorgung kann für das gesamte Plangebiet bereitgestellt werden. Sollten aufgrund der geplanten privaten Nutzung ein zusätzlicher Trafostandort erforderlich werden, ist dieser in Abstimmung zwischen enercity und dem Investor innerhalb des Gebäudes auf dem privaten Grundstück zu errichten.

Telekommunikation

Die notwendigen Trassen zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationseinrichtungen sind vorhanden.

Fernwärme

Ein Anschluss des Plangebiets an das Fernwärmenetz ist aus technischer Sicht grundsätzlich möglich. In Abstimmung mit enercity-Vertrieb Fernwärme wird im Weiteren geprüft, ob eine Erschließung mit Fernwärme wirtschaftlich realisierbar ist.

Abfallentsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die Abfallentsorgung durch den Abfallzweckverband Region Hannover (aha) ist sichergestellt. Für die Abfall- und Wertstoffabfuhr sind die Vorgaben der derzeit gültigen Abfallsatzung zu beachten.

9. Umweltbelange

Die erforderliche Umweltprüfung mit Umweltbericht liegt mit dem „Teil II - Umweltbericht“ als eigenständiger Teil der Begründung vor.

Die Reaktivierung und Nachnutzung dieser innenstadtnahen und verkehrlich gut erschlossenen Flächen stellt bereits einen Vermeidungstatbestand dar, weil die Maßnahme im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dem Prinzip "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entspricht.

Damit wird auch der Anforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, in besonderem Maße Rechnung getragen.

Eingriffsregelung

Die gesamte Fläche ist planungsrechtlich über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1293 abgesichert. Im Sinne der Eingriffsregelung gehen die neuen Baurechte nicht über die vorhandenen Baurechte hinaus. Ein zu bilanzierender Eingriff in Natur und Landschaft findet somit nicht statt und die Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

9.1 Naturschutz

Das Plangebiet ist weitgehend mit einer sogenannten wassergebundenen Decke versehen. Im Geltungsbereich bzw. daran angrenzend waren bis Feb 2017 zwei Trauerweiden, zwei Platanen sowie zwei Linden und eine Eiche mit unterschiedlichen, aber mind. 60 cm betragenden Stammumfängen vorhanden. Diese Bäume besitzen/besaßen eine gliedernde Funktion für das Ortsbild. Eine besondere Bedeutung der Fläche als Lebensstätte für Tierartengruppen, wie Vögel und Fledermäuse, ist aufgrund der exponierten Lage am Cityring nicht zu erwarten. In Hochbeeten parallel zur Hamburger Allee sind weitere Bäume vorhanden, die jedoch in der Vergangenheit mehrheitlich ausgetauscht wurden und in ihrer Entwicklung deutlich beeinträchtigt sind. Ihre Bedeutung als besonderer Lebensraum für bestimmte Tierarten ist insoweit ebenfalls eingeschränkt.

Ferner befindet sich der Hamburger Allee zugewandt ein „Wasserwandspiel“, das die Lärmauswirkungen der Straße auf die Platzanlage in einem begrenzten Teilbereich mindert.

Aufgrund des vorliegenden Plankonzeptes und der damit verbundenen erforderlichen Erschließung über die Weißekreuzstraße wurde eine Baumfällung von vier Einzelbäumen erforderlich (zwei Weiden, zwei Linden). Die Fällung wurde Ende Februar 2017 auf Grundlage der bereits bestehenden Baurechte aus dem Bebauungsplan Nr. 1293 durchgeführt. Hierfür wurde die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover angewendet, in der auch die entsprechenden Ersatzpflanzungen geregelt sind (diese ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung).

9.2 Energie / vorbeugender Klimaschutz

Die Vorgaben des Klimaschutzaktionsprogramms Hannover 2020 und der "Standards zum ökologischen Bauen im städtischen Einflussbereich" sind zu berücksichtigen, ferner sind mit Blick auf den "Masterplan 100 % für den Klimaschutz" in der Region Hannover die notwendigen Weichenstellungen für eine weitgehend CO₂ - neutrale Nutzung des beplanten Gebiets im Jahr 2050 erklärtes Planungsziel. Folglich sind alle Anstrengungen zu unternehmen, die im Gebiet entstehenden Baumaßnahmen auf eine möglichst hohe Energieeffizienz und geringste CO₂ - Emissionen auszuweisen.

Der Grundstückseigentümer hat sich bereit erklärt eine anbieterunabhängige Energieberatung, die durch die Landeshauptstadt Hannover (Klimaschutzleitstelle) organisiert wird, in Anspruch zu nehmen. Soweit Gebäude nicht direkt aus regenerativen Quellen beheizt werden und energetisch nicht mindestens Passivhausstandard erreichen, sollten sie dauerhaft an die Fernwärme angeschlossen werden, sofern dies wirtschaftlich darstellbar ist. Hierzu steht der Investor mit dem Netzbetreiber bereits in Verbindung. Darüber hinaus sollte jede wirtschaftliche Möglichkeit zur solaren Erzeugung (Photovoltaik) ausgenutzt werden.

9.3 Verkehrsbelastungen Bestand / Planung

9.3.1 Hamburger Allee

Für die Hamburger Allee/Berliner Allee liegen Verkehrszählungsdaten für beide Fahrtrichtungen aus dem Jahr 2013 vor. Da das Plangebiet in diesem Bereich jedoch nur über die dem Andreas-

Hermes-Platz zugewandte Fahrspur erschlossen wird, sind auch nur diese Verkehrsbelastungen in den nachfolgenden Ausführungen betrachtet worden. Allgemeine Verkehrsprognosen für die Hamburger Allee/Berliner Allee liegen nicht vor.

Hamburger Allee/ Berliner Allee - Fahrspuren auf der Seite zum Andreas-Hermes-Platz	7.221 Kfz/24h
Lister Meile	5.228 Kfz/24h
Raschplatzhochstraße (Zählung aus 2011)	29.400 Kfz/24h

<i>Deklaratorisch:</i>	
<i>Hamburger Allee - Fahrspuren auf der Seite zum Raschplatz</i>	<i>4.257 Kfz/24h</i>

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ermöglichen ein breites Nutzungsspektrum innerhalb des Plangebietes für das hier keine verbindlichen Verkehrsprognosen erstellt werden können. Insoweit kann hier nur auf die Bedeutung und Funktion des Cityrings abgestellt werden. Darüber hinaus ist anzumerken, dass das Baugrundstück im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bereits heute über umfangreiche Baurechte verfügt.

Die Berliner Allee ist Teil des sogenannten Cityrings und verfügt je Fahrtrichtung über zwei Fahrspuren, wo erforderlich sind zusätzlich gesonderte Abbiegespuren im Profil vorhanden. Der Cityring ist damit so ausgelegt, dass er auch zusätzliche Verkehre problemlos aufnehmen kann, die sich durch neue Nutzungen auf vorhandenen noch unbebauten Grundstücken (Baulückencharakter) im Innenstadtbereich ergeben können, so wie hier durch die geplante Bebauung und Nachverdichtung des Baugrundstücks am Rand des Andreas-Hermes-Platzes. Nachteilige Beeinträchtigungen für den Cityring durch die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung zusätzlich zum bestehenden Baurecht zu erwartenden Verkehre werden deshalb nicht gesehen.

Aufgrund der hervorragenden Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr und die unmittelbare Nähe zur Innenstadt ist davon auszugehen, dass ein Großteil der NutzerInnen / BesucherInnen das Plangebiet nicht mit dem PKW anfahren wird.

Verkehrsprognose für eine Hotelnutzung im Plangebiet

Da für das Grundstück Seitens des Grundstückseigentümers konkrete Vorstellungen zur geplanten Bebauung und Nutzung vorliegen, werden im nachfolgenden der durch den geplanten Hotelneubau zu erwartende zusätzliche Verkehr und dessen Abwicklung auf dem Baugrundstück dargestellt:

Die HAUPTerschließung des Plangebietes erfolgt über die Berliner Allee (Hotelvorfahrt). Die Hotelvorfahrt soll vom Radius und den Halteflächen so eingerichtet werden, dass mindestens drei Fahrzeuge deutlich außerhalb der Nebenanlage (Radweg) halten können. Hierdurch wird ein Rückstau auf die Berliner Allee vermieden. Im Weiteren wird in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover die Vorfahrt so auszugestalten sein, dass diese sowohl für die RadfahrerInnen als auch für die AutofahrerInnen gut erkennbar ist und beide Nutzergruppen die notwendige Aufmerksamkeit zueinander bei Ein- / Ausfahrten erhalten. Die Sicht der AutofahrerInnen auf die RadfahrerInnen ist in diesem Bereich der Berliner Allee sehr gut, da die Nebenanlagen freigestellt sind und AutofahrerInnen und RadfahrerInnen über eine längere Strecke parallel nebeneinander fahren - und sich somit sehr gut wahrnehmen können.

Das Grundstück ist optimal an den ÖPNV angebunden. Gleichwohl soll für die Berechnung des durch die Hotelnutzung bedingten Verkehrsaufkommens nachfolgendes worst-case - Szenario angenommen werden:

- alle 220 Zimmer sind täglich belegt,
- 80 % der Gäste reisen mit eigenem PKW / Taxi an und nutzen dazu die Vorfahrt / auch RollstuhlfahrerInnen können das Hotel vom Bahnhof aus bequem barrierefrei erreichen (bzw. den Bahnhof vom Hotel aus), also werden für diese Nutzergruppe nur in Ausnahmefällen An-/Abfahrten über Taxen erforderlich,
- die Verweildauer pro Zimmer beträgt nur eine Übernachtung,
- die Abreise erfolgt nicht über die Vorfahrt, da der eigene PKW ja an anderer Stelle geparkt wird (z.B. eines der beiden Parkhäuser am Raschplatz oder im Parkhaus an der Rundestraße, alle Parkhäuser können gut zu Fuß erreicht werden),
- Anreisende per Bahn erreichen das Hotel auf kürzestem Weg zu Fuß, so dass hierfür kein Taxi genutzt werden muss.

Unter Berücksichtigung dieser Annahmen ergibt sich folgendes Rechenmodell:

220 x 0,8 = 176 Vorfahrten pro Tag

Bezogen auf die vorgenannte Verkehrsbelastung der Berliner Alle entspricht dies einem Zuwachs von **rd. 2,44 %** am Gesamtverkehrsaufkommen bei dem vorgenannten worst-case-Szenario.

Diese 2,44 % zusätzlichen Verkehre werden im Verhältnis zum Gesamtverkehrsaufkommen als unerheblich eingestuft, insbesondere da davon auszugehen ist, dass diese nicht mit den Spitzenstunden des sonstigen Verkehrsaufkommens zusammenfallen (Berufsverkehr am frühen Morgen und am späten Nachmittag). Hotelzimmer können in der Regel nicht vor 14.00 Uhr bezogen werden, sodass die Gäste sich bei der Anreise darauf einstellen werden (ein entsprechender Hinweis erfolgt in der Regel bereits bei der Buchung der Zimmer).

Die Abreise ist überwiegend auf den Vormittag verteilt, da in der Regel die Zimmer bis spätestens 12.00 Uhr geräumt sein müssen. Diese Verkehre wirken sich jedoch nur mittelbar auf die Berliner Alle aus, denn die Hotelgäste müssen ihre Fahrzeuge zum Parken in einem der umliegenden Parkhäuser abstellen. Diese Verkehre werden sich folglich auf mehrere Straßen verteilen (Rundestraße, Lister Meile, Berliner Allee) und deshalb ebenfalls als unerheblich eingestuft.

Fazit Verkehrsbelastung Berliner Allee

Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre stellen keine erhebliche zusätzliche Belastung für das Verkehrsaufkommen auf der Berliner Allee dar. Beeinträchtigungen für die Verkehrsabwicklung sind nicht zu erwarten. Die Vorfahrt wird so ausgestaltet, dass mind. drei Fahrzeuge halten können, ein Rückstau auf die Berliner Alle kann dadurch vermieden werden. Hierzu muss der Investor die notwendigen Flächen der Landeshauptstadt Hannover in Anspruch nehmen, damit können alle Anforderungen der Stadt vertraglich abgesichert werden. Weitergehende Regelungsinhalte (Zufahrtsbeschränkungen o.ä.) in diesem Bebauungsplan sind insofern nicht erforderlich.

9.3.2 Weißekreuzstraße

Auch die Weißekreuzstraße verfügt über ein entsprechend ausreichendes Profil um weitere Verkehre aufnehmen zu können. Für die Erschließung des Plangebietes spielt sie jedoch eher eine untergeordnete Rolle, da das Plangebiet nicht direkt an den öffentlichen Straßenraum der Weißekreuzstraße angebunden ist.

Auch für die Weißekreuzstraße soll die Verkehrsbelastung bezogen auf das konkrete Projekt - Hotelneubau – dargestellt werden:

Konkrete Verkehrszählungen für die Weißekreuzstraße liegen nicht vor. Zusätzliche Belastungen sind hier für die geplante Hotelnutzung in Form von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen zu erwarten. Die An- und Ablieferverkehre beschränken sich angesichts der Hotelgröße dabei voraussichtlich auf max. 15 Fahrzeuge pro Tag (Angaben des Investors). Die Entsorgung des Gebäudes über Fahrzeuge der aha ist auf max. 5 Anfahrten pro Woche begrenzt (max. eine Anfahrt pro Tag, ohne Wochenende). Diese zusätzlichen Verkehre werden als „nicht wesentliche Beeinträchtigung“ betrachtet, da sie tagsüber, also außerhalb der Ruhezeiten zu erwarten sind. Darüber hinaus wurden zusätzliche Verkehre - wenn auch in eingeschränkterer Form für ein max. 8-geschossiges Gebäu-

de - bereits bei der seinerzeitigen Ausweisung der Fläche als Kerngebiet in die Abwägung mit eingestellt und wären insoweit aufgrund der bestehenden Baurechte bereits zulässig

In Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover wird der Platzbereich entsprechend so umgestaltet, dass diese Lieferfahrzeuge keine Beeinträchtigung für die bestehende Fuß- und Radwegebeziehung zwischen der Berliner Alle und der Weißekreuzstraße (durch DZ-Bank-Gebäude hindurch) darstellen können. Analog zu den Regelungen in der Innenstadt ist hier zusätzlich vorgesehen, den Zeitraum für den Anlieferverkehr zeitlich zu befristen.

Fazit Verkehrsbelastung Weißekreuzstraße

Die zu erwartenden zusätzlichen Ver- und Entsorgungsverkehre stellen keine erhebliche zusätzliche Belastung für das Verkehrsaufkommen auf der Weißekreuzstraße dar und sind insoweit vertretbar.

9.4 Lärmbelastungen / Lärmschutz

9.4.1 Verkehrslärm

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, hier Kerngebiet, werden in der DIN 18005 (Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau) wie folgt angegeben:

Baugebiet	Tag (06.00 – 22.00)	Nacht (22.00 – 06.00)
Kerngebiet MK	65 (dB(A))	55 (dB(A))

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Es handelt sich dabei jedoch nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.

In Abbildung 10 und Abbildung 11 sind die vorhandenen Verkehrslärmbelastungen die auf das Plangebiet einwirken dargestellt (tags/nachts - Auszug aus dem Schallimmissionsplan 2009).

Lärmbelastungen tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)

Mit 60 bis 65 dB(A) befinden sich die Lärmbelastungen des Plangebietes zum überwiegenden Teil innerhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete. Parallel zur Berliner Allee werden die Lärmschutzwerte auf einer begrenzten Fläche jedoch überschritten (65 bis 70 dB(A)). Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene „Wasserwand“ hier auch zum Lärmschutz beiträgt und die Lärmbelastungen auf dem dahinter befindlichen Bereich entsprechend reduziert. Mit dem geplanten Wegfall der „Wasserwand“ ist folglich eine höhere Lärmbelastung für die zur Berliner Allee orientierte Fassade zu erwarten.

Lärmbelastungen nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)

Nachts werden für das überwiegende Plangebiet Werte von 55 bis 60 dB(A) dargestellt, womit die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) überschritten werden; nur im nordöstlichen Bereich des Grundstücks können die Orientierungswerte eingehalten werden.

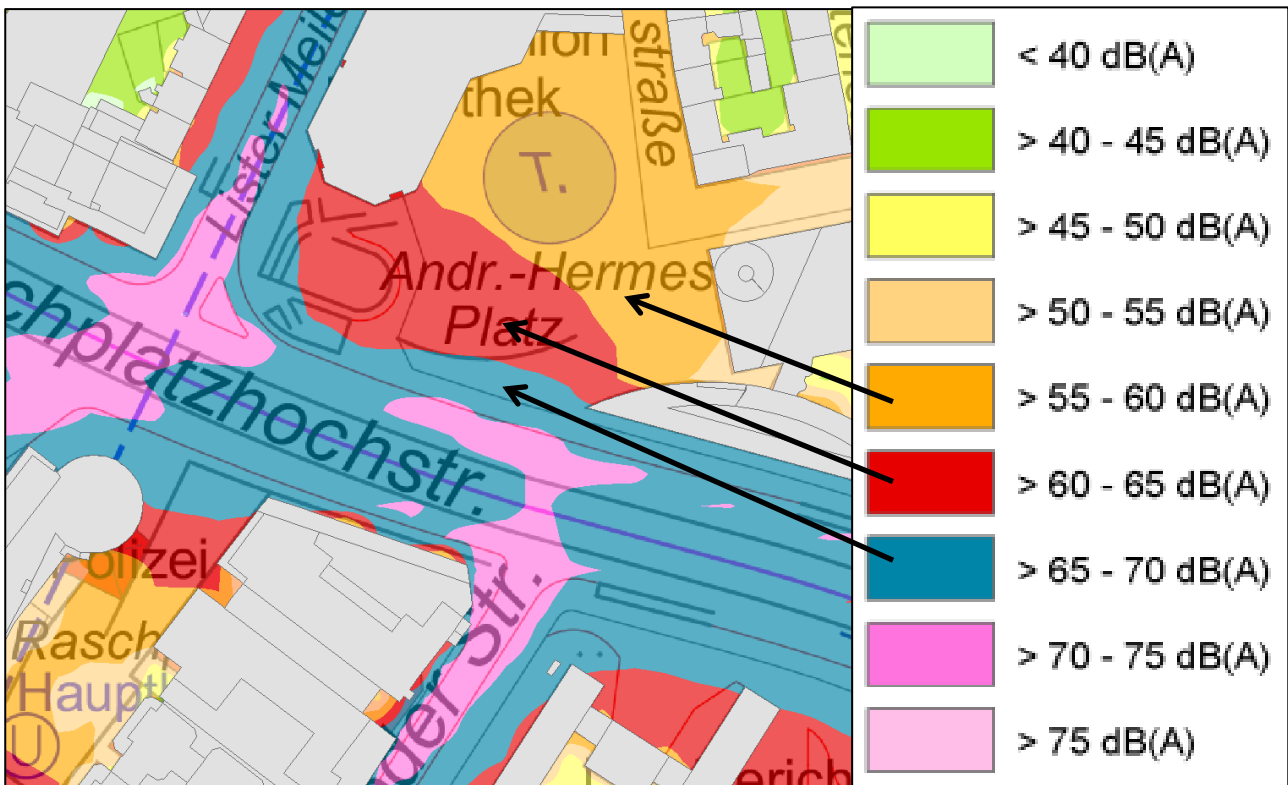


Abbildung 10: Schallimmissionsplan 2009 (Auszug) / Tag (06.00-22.00 Uhr)

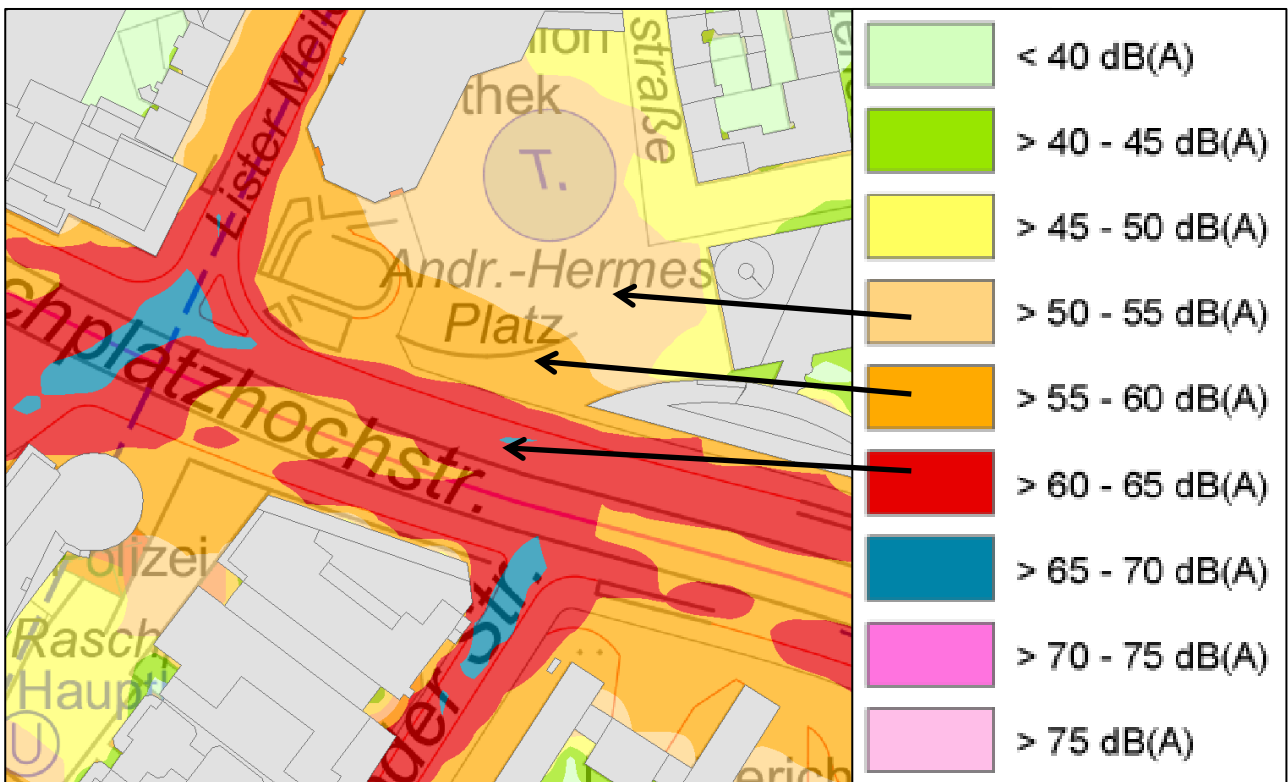


Abbildung 11: Schallimmissionsplan 2009 (Auszug) / Nacht (22.00-06.00 Uhr)

Fazit Lärmbelastungen/Lärmschutz

Die über den Schallimmissionsplan 2009 festgestellten Lärmbelastungen auf dem Grundstück erfordern für das Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen. Aktiver Schallschutz durch Lärmschutzwände o.ä. kann in diesem innerstädtischen Bereich in Ermangelung entsprechender Frei-

flächen und mit Rücksicht auf das Stadtbild jedoch nicht umgesetzt werden. Zum Schutz der zukünftigen Nutzer des geplanten Gebäudes vor Schallimmissionen sind im Plangebiet deshalb besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die geeignet sind, in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, z.B. durch Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, fensterunabhängige Belüftungen, geschützte Außenbereiche; vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen.

Über diese passiven Lärmschutzmaßnahmen werden auch die Lärmbelastungen aufgefangen, die durch die zusätzlichen Verkehre zu erwarten sind (An- und Abfahrten Berliner Allee / Anlieferung und Entsorgung Weißekreuzstraße). Eine gesonderte Berechnung hierzu ist angesichts des geringen prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommens entbehrlich (vgl. Punkt 9.3 dieser Begründung).

9.4.2 Sonstige Lärmbelastungen

Sonstige nennenswerte Lärmbelastungen (Gewerbelärm, Schienenverkehrslärm o. ä.) wirken auf das Plangebiet nicht ein.

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches sind ebenfalls Kerngebiete festgesetzt, dort gelten insoweit die gleichen städtebaulichen Orientierungswerte wie im Plangebiet selbst.

9.5 Altlasten

Weite Teile des Geltungsbereichs umfassen Flächen mit dem Verdacht auf trümmerschuttartige Auffüllungen. Derartige Auffüllungen zeichnen sich vor allem durch Beimengungen an Schlacken und Ziegeln aus. Sie sind häufig mit Schwermetallen und/oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Es ist mit bis zu mehreren Metern mächtigen künstlichen Auffüllungen zu rechnen. Im Rahmen der bereits 2008/2009 eingeleiteten 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden Seitens der Landeshauptstadt Hannover Baugrund- und abfallrechtliche Untersuchungen auf den damals betroffenen städtischen Flächen veranlasst. Diese Untersuchungen bestätigten den Verdacht der anthropogenen Auffüllung mit charakteristischen abfallrechtlichen Bewertungen gemäß LAGA (Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) von LAGA Z1 bis > Z2. Außerdem finden sich diverse Hinweise auf unterirdische Fundamente und verfüllte Keller der ehemaligen Bebauung (u. a. Gefängnis). Ein Hinweis auf eine Kontamination des Grundwassers hat sich aus den orientierenden Untersuchungen jedoch nicht ergeben. Diese Informationen von den direkt angrenzenden städtischen Grundstücken lassen sich auf das Privatgrundstück im Plangebiet übertragen. Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen ist mit kontaminationsbedingten Mehrkosten durch die Entsorgung des Bodenaushubes zu rechnen.

Es ist trotz der vorliegenden Informationen aus den o.g. Untersuchungen aufgrund der vollflächigen Überbauung bzw. Versiegelung davon auszugehen, dass hinsichtlich der Bodenverunreinigungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet sind.

9.6 Kaltluftleitbahn / Kaltluftliefergebiete / Thermische Winde-Windkomfort

9.6.1 Kaltluftleitbahn / Kaltluftliefergebiete

Bei dem betroffenen Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich nicht um eine Kaltluftleitbahn und auch nicht um ein Kaltluftliefergebiet (Quelle: Fachkarte Klimaanpassung des Fachbereiches Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover, Stand 26.22.2013).

Die vorgenannte Fachkarte definiert zudem die Bereiche, in denen bis zum Jahr 2050 mit einer Zunahme von sommerlichen Wärmebelastungen zu rechnen ist. Mit dem Klimawandel wird die sommerliche Wärmebelastung für die Bevölkerung besonders in den Städten zunehmen. Die Fachkarte weist die Bereiche in der Stadt aus, in denen bis Mitte des Jahrhunderts voraussichtlich eine merkliche Zunahme der sommerlichen Wärmebelastung auftreten wird. Die Abstufung erfolgt in den Kate-

gorien mäßige, hohe und sehr hohe Zunahme. Der Bereich des Andreas-Hermes-Platzes und damit auch der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung werden in die Kategorie „hoch“ eingestuft. Innerhalb der Belastungsräume empfiehlt die Fachkarte, möglichst keine weitere Verdichtung vorzunehmen. Dieser Empfehlung soll jedoch nicht gefolgt werden. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange wird dem Belang der Optimierung bestehender Bauflächen vor der Inanspruchnahme von freien Flächen im Außenbereich höhere Priorität eingeräumt. Dies insb. auch vor dem Hintergrund der sehr guten Anbindung der Fläche an den ÖPNV. In dem Zusammenhang muss auch berücksichtigt werden, dass die Fläche bereits heute weitgehend versiegelt ist und deshalb keine besondere Bedeutung für das Kleinklima vor Ort aufweist.

9.6.2 Thermische Winde - Windkomfort

Die solitäre Lage des geplanten Gebäudes auf der Platzfläche und die großen Abstände zu den vorhandenen Nachbargebäuden stellen sicher, dass trotz des geplanten Gebäudes keine schmalen Gebäudeschluchten entstehen können, in denen sich außergewöhnliche thermische Winde entwickeln könnten. Um abschätzen zu können, welche Auswirkungen das geplante Gebäude auf die vorhandenen Windströmungen im Bereich des Andreas-Hermes-Platzes haben kann, wurde das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus Hannover mit der Erstellung einer entsprechenden Simulation beauftragt (Gutachterliche Stellungnahme zum Windkomfort für den Bebauungsplan 1293, 3. Änderung / April 2017).

Die wesentlichen Ergebnisse dieses Fachgutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Weder im Ist-Zustand noch im Plan-Zustand (= mit Gebäudeneubau) gibt es aus windklimatologischer Sicht Bereiche am Boden in denen eine Gefahr oder begrenzte Gefahr durch Wind besteht.

Es wurden mit dem mikroskaligen Modell ASMUS mit einer hohen Gitterauflösung von 2 m im zu begutachtenden Bereich das Windfeld für 36 verschiedene Windrichtungen simuliert, die Böengeschwindigkeit (Andauer der Böe 10 Sekunden) berechnet und mit der klimatologischen Situation in Hannover gewichtet (Verwendung der Windmessdaten vom Flughafen Hannover der letzten 30 Jahre).

Mit Hilfe der Windkomfortkriterien der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.) wurde die klimatologische Windsituation bewertet. Bei den Windkomfortkriterien der DGNB handelt es sich jedoch um Orientierungswerte der städtebaulichen Planung und nicht um verbindliche Grenzwerte oder Richtlinien.

Für die Außenbereichsflächen im Bereich des Pavillons und der nördlichen Hälfte der runden Brunnenanlage sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch Windströmungen festzustellen, weder im Ist-Zustand noch im Plan-Zustand.

Gleichwohl ist die Situation auf dem Andreas-Hermes-Platz (Südliche Hälfte) aufgrund der vorhandenen, den Platz umgebenden Baustruktur bereits im Ist-Zustand durch die vorhandenen Windströmungen vorbelastet, was die Aufenthaltsqualität an windigen Tagen beeinflussen kann. Mit dem Bau des geplanten Gebäudes (Plan-Zustand) wird sich diese Situation für die Platzfläche weiter verfestigen. Hier kann die Situation zum Beispiel durch das Anpflanzen neuer Bäume, die die Windströmungen beeinflussen verbessert werden.

Im Nahbereich des geplanten Gebäudes ist im Plan-Zustand eine Umströmung und damit Kanalisierung des Windes um das Gebäude herum zu erwarten. Für unmittelbar am geplanten Gebäude vorgesehene Aufenthaltsbereiche (z. B. Außengastronomieflächen) werden insoweit entsprechende Windschutzvorrichtungen vorzusehen sein, um eine angenehme Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können.

Wie bereits unter Punkt 5.2.2 ausgeführt, ist aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover an dieser Stelle für das Thema „Thermische Winde/Windkomfort“ die Auseinandersetzung mit der vorhandenen Platznutzung relevant für den Abwägungsprozess. Eine Darstellung und Bewertung möglicher Beeinträchtigungen auf vorhandene, ungenutzte Bauflächenpotentiale aus dem Bebauungsplan Nr. 400 ist aus den genannten Gründen entbehrlich.

Fazit

Mit der geplanten Bebauung werden die vorhandenen Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität durch Windströmungen auf dem Großteil des Andreas-Hermes-Platzes weiter verfestigt, eine Gefahr oder begrenzte Gefahr durch Wind ist im Plan-Zustand jedoch nicht gegeben, weshalb auch mit Blick auf die Auswirkungen zum Windkomfort der städtebaulichen Zielsetzung der Errichtung eines neuen Hochpunktes am Standort in der Abwägung der Vorrang eingeräumt wird. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit durch ergänzende Baumpflanzungen bestehende Beeinträchtigungen zu minimieren. Für unmittelbar am geplanten Gebäude zu nutzende Freiflächen können ergänzende Windschutzvorrichtungen genutzt werden.

9.7 Kampfmittel

Der Geltungsbereich wurde durch das Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen bereits bearbeitet und ausgewertet (03.11.2008). Auf den zur Verfügung stehenden Luftbildern wurde keine Bombardierung des Plangebietes erkennbar. Die Kampfmittelfreigabe für das Grundstück liegt vor.

10. Hinweise / Sonstiges

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale ausgewiesen. Umgebungsschutz nach Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist ebenfalls nicht berührt. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der Stadt Denkmalschutz Hannover oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitgeteilt werden (§ 14 NDSchG).

Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung im architektonischen oder archäologischen Sinn darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten. Im Plangebiet selber sowie in den unmittelbar angrenzenden Bereichen sind keine Sach- bzw. Kulturgüter vorhanden.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des HQ₁₀₀ und HQ₂₀₀ Überschwemmungsgebietes.

11 Fachgutachten

Das nachfolgend aufgelistete Gutachten war, neben den vorliegenden Fachplanungen, Grundlage und Abwägungsmaterial für die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung. Das Gutachten wurde geprüft. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich den Ergebnissen des Fachgutachtens an:

- Gutachterliche Stellungnahme zum Windkomfort für den Bebauungsplan 1293, 3. Änderung, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Große Pfahlstraße 5a, 30161 Hannover, im April 2017.

12. Durchführung des Bebauungsplanes / Kosten

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll, im Verhältnis zum bestehenden Baurecht, ein modifiziertes Baurecht für das im Geltungsbereich befindliche Grundstück geschaffen werden.

Der Stadt entstehen keine Kosten durch die Umsetzung des Vorhabens.

Die Einrichtung erforderlicher Zu- und Abfahren vom Baugrundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen „Berliner Alle“ und „Weißekreuzstraße“ sind vom Veranlasser (Investor) zu tragen (Bordsteinabsenkungen etc.). Die erforderlichen Leitungsverlegungen auf dem Baugrundstück sind ebenfalls vollumfänglich durch den Grundstückseigentümer zu veranlassen und zu finanzieren.

Aufgrund der innerhalb des festgesetzten Nutzungskataloges zulässigen Nutzungen ergeben sich keine Folgekosten für öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kita, Straßen, etc.).

Anpassungen und Aufwertungen der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Freiflächen (z. B. Fläche für Außengastronomie) sind durch den Bauherrn (Investor) sicherzustellen. Hierzu bedarf es gesonderter vertraglicher Regelungen, diese sind jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

TEIL II: UMWELTBERICHT

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die bis zum 28. Februar 2017 vorliegenden Informationen über die Umweltsituation im Plangebiet zusammengestellt (§ 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB).

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll das bereits bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 1293) für ein privates Baugrundstück auf einer Fläche von rd. 1.200 qm auf dem Andreas-Hermes-Platz modifiziert werden. Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler Lage unmittelbar nördlich des Hauptbahnhofes am sogenannten Cityring (Berliner Allee) und wird über diesen auch erschlossen. Die bisher im Geltungsbereich der Änderung zulässige Geschosshöhe von max. 8 Geschossen soll auf (mind. 51 m) bzw. max. 54 m (= 15 Geschosse) erhöht werden. Hierdurch soll die Errichtung eines entsprechend hohen Hotelneubaus mit voraussichtlich 220 Zimmern ermöglicht werden. Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wird im Verhältnis zur bereits jetzt zulässigen Überbaubarkeit nur minimal vergrößert. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert mit 0,9 bestehen. Die Art der zulässigen Nutzungen orientiert sich weiterhin am Nutzungskatalog für Kerngebiete (MK), so wie es der bereits rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1293 vorgibt, die textlichen Festsetzungen werden aktualisiert und neu gefasst, orientieren sich aber inhaltlich ebenfalls an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1293.

2. Relevante Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden die für die vorliegende Bebauungsplanänderung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die in den betroffenen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, zusammengefasst:

Baugesetzbuch

§ 1a BauGB:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

§ 1a (3) BauGB:

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

§ 1a (5) BauGB:

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der folgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan der Region Hannover: Die Region Hannover hat den Landschaftsrahmenplan 2013 als gutachterlichen Fachplan erstellt. Das Plangebiet ist danach als Siedlungsfläche eingestuft und von landschaftsplanerischen Zielsetzungen ausgenommen. Gleichwohl werden in den einzelnen Arbeitskarten diverse Aussagen zur vorhandenen Datenlage getroffen. Soweit entsprechend relevante Daten für den Planbereich vorliegen, wurden diese zur Auswertung herangezogen.
- Fachkarte Klimaanpassung Hannover (Stand 26.11.2013): Ziel der Fachkarte ist es, die Aspekte des Klimawandels bereits im Vorfeld von Planungen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zur Kenntnis zu geben. Sie soll als Entscheidungshilfe und als Grundlage für alle klimarelevanten Planungen dienen.
- Luftqualitätsplan Hannover, Ergänzende Informationen zum Luftreinhalteaktionsplan vom 12.07.2007 und zum Antrag auf Fristverlängerung (Stand 30. Mai 2011): Die vorliegende Fassung beinhaltet vor allem die Beschreibung der aktuellen Luftgütesituation und deren Entwicklung in den letzten Jahren, die Darstellung der bisher umgesetzten Maßnahmen zur Luftreinhaltung sowie die Planung weiterer Maßnahmen zur Einhaltung der schadstoffgrenzwerte in 2015 sowie die Abschätzung deren Wirksamkeit.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelten Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen sind die geltenden Darstellungen mit den geplanten zu vergleichen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange werden im Folgenden beschrieben.

Hierbei ist anzumerken, dass das Plangebiet bereits heute über Baurechte verfügt, die eine Bebauung des Grundstücks mit einer kerngebietstypischen Nutzung zulassen; lediglich die Geschosigkeit wird von bisher max. 8 auf max. 15 Geschosse erhöht. Nachfolgend müssen insoweit nur die Umweltauswirkungen bewertet werden, die sich durch die zusätzlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1293 im Vergleich zum bestehenden Baurecht aus dem Bebauungsplan Nr. 1293 ergeben und nicht die Umweltauswirkungen die sich im Vergleich zur heutigen, bestehenden Nutzung als Platzfläche ergeben. Ebenfalls darzustellen ist, ob durch die geplante Hotelnutzung mit mehr als 300 Betten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind (§ 3c Satz 1 UVPG i.V. mit Nr. 18.11 und Nr. 18.8 der Anlage 1) / (Erläuterung: der Investor plant 220 Zimmer, alle sind als Doppelzimmer nutzbar, dies entspricht folglich einer Anzahl von max. 440 Betten).

3.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Bestand und Bewertung

Die Fläche innerhalb des Plangebietes - und auch die unmittelbar angrenzenden Bereiche - sind fast vollständig versiegelt (wassergebundene Decke). Im Geltungsbereich bzw. daran angrenzend

standen bis Feb. 2017 mehrere Bäume, die eine gliedernde Funktion für das Ortsbild ausübten, während eine besondere Bedeutung der Fläche als Lebensstätte für Tierartengruppen wie Vögel und Fledermäuse aufgrund der exponierten Lage am Cityring nicht zu erwarten ist; vgl. auch Ausführungen unter Punkt 9.1 in Teil I der Begründung. Vier Bäume wurden zwischenzeitlich auf Grundlage bestehender Baurechte und unter Anwendung der Baumschutzsatzung gefällt.

Auswirkungen der Planung

In Bezug auf das Thema „Schutzgut Tiere und Pflanzen/Artenschutz“ ergeben sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1293 keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Die Baumschutzsatzung findet Anwendung.

Mit der neuen Festsetzung zur geforderten Dachflächenbegrünung kann zusätzlicher Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten entwickelt werden (§ 4 der textl. Festsetzungen).

3.2 Schutzgut Boden (Natürliche Bodenfunktion)

Bestand und Bewertung

Aufgrund des Versiegelungsgrades der Fläche ist eine natürliche Bodenfunktion im Plangebiet derzeit nicht gegeben.

Auswirkungen der Planung

Aufgrund der bestehenden Baurechte aus dem Bebauungsplan Nr. 1293 wäre eine Versiegelung des Plangebietes mit einer GRZ von 0,9 bereits heute zulässig. Die GRZ bleibt unverändert bestehen. In Bezug auf das Thema „Schutzgut Boden“ ergeben sich deshalb durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1293 insoweit keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

3.3 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung zum Grundwasser

Gemäß Aussage aus dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover von 2013 liegt der Planbereich in einem Gebiet mit einer „geringen bis mittleren“ Grundwasserneubildungsrate (< 200 mm/a) von 151 bis 200 mm/a (Einstufung: "gering"). Aufgrund des vorhandenen Platzbelages (Wassergebundene Decke) und des damit verbundenen Versiegelungsgrades kann die Fläche heute tatsächlich jedoch nicht nennenswert zur Grundwasserneubildung beitragen.

Auswirkungen der Planung

Die Fläche wird mit Umsetzung der Planung nachhaltig versiegelt. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet ist in Ermangelung entsprechender Freiflächen nicht möglich. In Bezug auf das Thema „Schutzgut Wasser“ ergeben sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1293 keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

3.4 Schutzgüter Luft/Lufthygiene und Klima/Kleinklima

Bestand und Bewertung

Luft/Lufthygiene: Für 2010 ergaben sich im Bereich des Plangebietes rechnerisch NO₂-Werte von 33 – 36 µg/m³. Damit ist der ab 01.01.2010 geltende Jahresmittelgrenzwert von 40 µg/m³ rein rechnerisch eingehalten (Quelle: Luftqualitätsplan Hannover, Ergänzende Informationen zum Luftreinhalteaktionsplan vom 12.07.2007 und zum Antrag auf Fristverlängerung, Stand Mai 2011). Eine Sondersituation entsteht dadurch, dass der Verkehr auf unterschiedlichen Höhen (Hochstraße und ebenerdige Fahrspuren) am Plangebiet vorbei geführt wird. Das könnte eine „Verdünnung“ der Schadstoffe auf den angrenzenden Grundstücken begünstigen. Wie hoch der NO₂ Wert im Plangebiet jedoch tatsächlich ist, kann nicht gesagt werden, da es vor Ort und in unmittelbarer Nähe keine Messstelle gibt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Umweltzone, die nur mit entsprechend klassifizierten (schadstoffarmen) Fahrzeugen befahren werden darf. Diese Maßnahme ist Teil der vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossenen Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

Klima/Kleinklima: Das Plangebiet ist heute bereits fast vollständig versiegelt und hat keine nennenswerte Funktion für das Klima/Kleinklima.

Auswirkungen der Planung

Luft/Lufthygiene: Wie unter Punkt 9.3 der Begründung Teil I ausgeführt, ist mit der beabsichtigten Planung eine geringe Erhöhung des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens zu erwarten (worst-case-Szenario: 2,44 % bei Umsetzung der geplanten Hotelnutzung). Die vorhandenen Luftbelastungen werden sich demzufolge rein rechnerisch im gleichen Verhältnis erhöhen. Mit einer erheblichen Verschlechterung der Lufthygienesituation ist angesichts der zu erwartenden geringen Verkehrszunahme jedoch nicht zu rechnen. Positiv ist dabei anzumerken, dass sich das Plangebiet innerhalb der Umweltzone befindet, Fahrzeuge mit besonders hohen Luftbelastungswerten sind damit von der Einfahrt in die Innenstadt ausgeschlossen.

Sonstige erhebliche Beeinträchtigungen der Lufthygiene sind über die innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Klima/Kleinklima: Aufgrund der bestehenden Baurechte aus dem Bebauungsplan Nr. 1293 wäre eine Versiegelung des Plangebietes mit einer GRZ von 0,9 bereits heute zulässig. Die GRZ bleibt unverändert bestehen. In Bezug auf das Thema „Schutzgut Klima/Kleinklima“ ergeben sich deshalb durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1293 insoweit keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Demgegenüber steht neu die Pflicht zur Dachflächenbegrünung gemäß §4 der textlichen Festsetzungen, was sich wiederum positiv auf das Kleinklima auswirken kann.

3.5 Schutzgut Mensch

3.5.1 Lärmschutz im Plangebiet

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist durch die es umgebenden Verkehrsflächen Berliner Allee und Lister Meile erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt, die bereits heute die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten; vgl. Punkt 9.4 in Teil 1 der Begründung.

Auswirkungen der Planung

Durch den zu erwartenden Mehrverkehr auf der Berliner Allee werden diese Orientierungswerte jedoch nicht spürbar erhöht, zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen für die vorhandenen Nutzungen im Bereich der Berliner Allee sind insoweit nicht zu erwarten (Kerngebietstypische Nutzungen wie Hotel, Büro, Einzelhandel etc.). Für das Plangebiet selber sind zwingend passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können; vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen.

In Bezug auf das Thema „Schutzgut Mensch“ ergeben sich deshalb durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1293 keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen - weder im Plangebiet noch auf den daran angrenzenden Bereichen.

3.5.2 Risiken für die Gesundheit des Menschen durch Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt; vgl. Punkt 9.5 in Teil I der Begründung.

3.5.3 Erholungsfunktion der Landschaft

Das Plangebiet in zentraler Citylage hatte bisher keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung und war bereits in 1980 für eine Bebauung vorgesehen. Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende öffentliche Stadtplatz Andreas-Hermes-Platz bleibt auch weiterhin erhalten und

steht als öffentlicher Freiraum den BewohnerInnen und BesucherInnen der Stadt Hannover als Erholungsraum zur Verfügung.

3.6 Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet selber ist auf ca. 1.200 qm begrenzt und wirkt nur in Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen des Andreas-Hermes-Platzes selber. Die angrenzenden Bereiche werden heute durch die freien Flächen und die beiden vorhandenen Brunnenanlagen geprägt (Rundbrunnen und Wasserwand). Die Wasserwand bildet dabei dem Grunde nach die mit dem Bebauungsplan Nr. 1293 angestrebte stadträumliche Kante zur Berliner Allee. Der gesamte Bereich ist ein urbaner, befestigter Stadtplatz (zum Teil private Grundstücksflächen), die Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist eingeschränkt, dies gilt auch für den vorhandenen Baumbestand.

Auswirkungen der Planung

Die Wasserwand befindet sich innerhalb des Planbereiches und muss für den geplanten Baukörper entfernt werden. Alle weiteren Flächen außerhalb des Geltungsbereiches können in ihrer Funktion und Gestaltung im Wesentlichen verbleiben. Mit dem geplanten Baukörper wird sich das örtliche Erscheinungsbild deutlich verändern, im Zusammenspiel mit dem Brederokomplex entsteht ein neues „Tor“ zur Oststadt und wertet den Bereich städtebaulich auf. Vier Einzelbäume müssen dem Plankonzept weichen, dafür sind jedoch ergänzende Neupflanzungen geplant. In Bezug auf das Thema „Orts- und Landschaftsbild“ ergeben sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1293 keine nachteiligen Auswirkungen - weder im Plangebiet noch auf die daran angrenzenden Bereiche.

3.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Mensch / Tiere und Pflanzen - Artenschutz / Boden / Wasser. Komplexe nennenswerte Wirkungszusammenhänge für die vorgenannten Schutzgüter sind für das Plangebiet nicht zu erkennen.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erwartet eine "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung".

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) wäre eine Bebauung des Plangebietes aufgrund der bestehenden Baurechte über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1293 möglich. Grundsätzlich könnten sich auf der Fläche fast alle Nutzungen, die gemäß BauNVO innerhalb eines Kerngebietes zulässig sind, ansiedeln (Ausnahmen regelt § 1 der textlichen Festsetzungen), jedoch wäre die Geschosshöhe potentieller Gebäude auf max. 8 Geschosse beschränkt. Die überbaubare Fläche ist ebenfalls im Wesentlichen erhalten geblieben, so das in Summe, bezogen auf die Umweltauswirkungen, keine nennenswerten unterschiedlichen Auswirkungen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten wären.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die geplante zulässige Bebauung bis max. 54 m Höhe stellt bereits einen Vermeidungstatbestand dar, weil dadurch mit Grund und Boden sparsam umgegangen und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich verringert wird. Mögliche Umweltgefährdungen für Menschen und Tiere sind nicht zu erwarten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsver-

hältnisse sicherzustellen, werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Mit der Festsetzung zur Dachflächenbegrünung kann zusätzlich neuer Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen und das Kleinklima verbessert werden.

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vorrangiges Ziel einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist die Aktivierung von Flächenpotenzialen in gut erschlossenem, bereits besiedeltem Raum. Die Zielsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1293 entspricht diesem Grundsatz, da mit der Bebauungsplanänderung ein bereits bestehender, zentral erschlossener Bereich weiter verdichtet wird.

Aufgrund der zentralen citynahen Lage mit idealem ÖPNV Anschluss ist die gewählte Kerngebietsfestsetzung städtebaulich sinnvoll und stellt eine gute Ergänzung zur Innenstadt bzw. zum angrenzenden Versorgungsbereich Lister Meile dar.

Eine rein gewerbliche Nutzung (GE) wäre mit Blick auf die zum Teil vorhandenen angrenzenden Wohnnutzungen und die nur begrenzt mögliche Erschließung nicht verträglich.

Eine ausschließliche Freiraumnutzung wird der standörtlichen Bedeutung des Areals nicht gerecht. Unmittelbar im Süden des Plangebietes grenzt ein großzügiger öffentlicher Stadtplatz (Raschplatz) an. In unmittelbarer Nähe im Norden ist bereits eine großzügige öffentliche Grünfläche vorhanden (Weißekreuzplatz). Mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die verdichtete Bebauung der Fläche insoweit konsequent.

Die Weiternutzung der Flächen als Teil eines Stadtplatzes - Nullvariante - stellt keine echte Nullvariante dar, da bereits Baurechte für die Fläche bestehen, die bisher nur nicht ausgeschöpft wurden.

Weitere zu verfolgende Planungsalternativen kommen aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover daher für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht in Betracht.

7. Verfahren der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Erhebung der Daten sind nicht aufgetreten. Grundlagendaten wurden folgenden Unterlagen entnommen:

- Landschaftsrahmenplan der Region Hannover 2013, hier Plan Grundwasserneubildungsrate
- 3D-Schattensimulation für den Bereich um den Andreas-Hermes-Platz (Bereich Geoinformation der Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung)
- Luftqualitätsplan Hannover, Ergänzende Informationen zum Luftreinhalteaktionsplan vom 12.07.2007 und zum Antrag auf Fristverlängerung, Stand Mai 2011
- Fachkarte Klimaanpassung des Fachbereiches Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover, Stand 26.11.2013

8. Zusammenfassung

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung für ein bereits rechtsverbindlich ausgewiesenes Baugrundstück erhöht. An Stelle einer bisher 8 - geschossigen Bebauung soll innerhalb des Plangebietes eine ca. 15 - geschossige Bebauung ermöglicht 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.

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 (Ausnahmen regelt § 1 der textlichen Festsetzungen).

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 über den Belag der wassergebundenen Decke nahezu vollständig versiegelt ist und aufgrund seiner zentralen Lage nicht eingezäunt werden könnte, deshalb also immer auch als Wegebeziehung genutzt würde. Natürliche Vegetation könnte sich so folglich kaum entwickeln.

Umweltrelevante Schutzgüter werden durch die Planung nicht betroffen.

Bei Einhaltung der Anforderungen zum Lärmschutz ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Menschen gewährleistet sind.

Weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Begründung des Entwurfs aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
März 2017

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat dem Entwurf der
Begründung am _____
zugestimmt.

61.11

Datum _____

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11 / 26.04.2017