

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr. 1184/2017  
Anzahl der Anlagen 4  
Zu TOP

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

### **Bebauungsplan Nr. 1293, 3. Änderung - Andreas-Hermes-Platz Auslegungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1293, 3. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

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

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

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Begründung des Antrages**

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1200 m<sup>2</sup> 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 und verfügt insoweit über bestehende Baurechte.

Der Grundstückseigentümer der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr 1293 hat seine private Fläche bisher der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung gestellt und sein bestehendes Baurecht nicht ausgeschöpft; er möchte das Grundstück nun jedoch einer baulichen Nutzung zuführen, dies entspricht auch der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich, die bereits mit dem

Bebauungsplan Nr. 1293 vorgestellt wurde.

Planerisches Ziel ist es, den zentral gelegenen und verkehrlich sehr gut erschlossenen Standort nachzuverdichten und eine der Lagegunst entsprechende Nutzung und Baudichte zu etablieren. Vorgesehen ist die Errichtung eines 15-geschossigen Hotelgebäudes.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.01.2017 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1293 gefasst.

Der Stadtbezirksrat Mitte fasste am 12.12.2016 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Planungsziel Kerngebiet und einer maximalen Gebäudehöhe von 54 m. Im Rahmen des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Stadtbezirksrat Mitte einen vom Verwaltungsvorschlag abweichenden Änderungsantrag beschlossen (DS-Nr. 15-2320/2016 N1). Darin wird die Verwaltung beauftragt, den Investor zu verpflichten, sich als Kompensation für die durch die Verschattung des geplanten Gebäudes eintretende Minderleistung der Solaranlage auf dem Dach des angrenzenden Pavillongebäudes am Ausbau des ersten Stocks des Pavillons finanziell angemessen zu beteiligen. Die Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden entsprechend um diesen Hinweis ergänzt. Die weiterführende Prüfung der Verwaltung hat zwischenzeitlich ergeben, dass die durch den Hotelneubau zu erwartende Verschattung der vorgenannten Photovoltaikanlage, ebenso wie die Verschattungen der angrenzenden Straßenzüge Lister Meile und Weißekreuzstraße, nicht als "erheblich" bewertet werden können. Sie beschränken sich auf wenige Monate eines Jahres (Winter) und auf wenige Stunden am Tag. Vor diesem Hintergrund kann von dieser Beeinträchtigung kein Rechtsanspruch auf eine Kostenerstattung für die Eigentümer der Photovoltaikanlage abgeleitet werden (Basis für einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag). Gleichwohl hat sich der Investor des Hotelneubaus bereit erklärt, hier im Rahmen privatrechtlicher Abstimmungen Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Diese sind jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Die öffentliche Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 29.12.2016 bis zum 10.02.2017 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insgesamt 14 Einwendungen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Zwei Einwendungen begrüßen die geplante Bebauungsplanänderung, zwölf Einwendungen sprechen sich gegen die Bebauungsplanänderung aus. Viele der EinwenderInnen bemängeln den Gesamtzustand des Andreas-Hermes-Platzes und fordern ein Gesamtkonzept für die Aufwertung desselben. Diese Thematik ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst ausschließlich das vorhandene private Baugrundstück am südlichen Rand des Andreas-Hermes-Platzes. Alle eingereichten Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind in Anlage 4 zu dieser Drucksache tabellarisch zusammengefasst und um eine entsprechende Stellungnahme der Verwaltung ergänzt. Diese Stellungnahme ist Bestandteil des Abwägungsprozesses und bildet die Grundlage für die Bebauungsplanfestsetzungen und die Begründung zur vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die Begründung ist als Anlage 2 beigelegt.

Im nördlichen Bahnhofsbereich wurde in den letzten Jahren eine Vielzahl an öffentlichen und privaten Investitionen getätigt, der Neubau des geplanten Hotels ist insoweit ein weiterer Schritt zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung. In die vorhandene Stadtsilhouette fügt sich der geplante 15-geschossige Baukörper als weiterer Hochhaussolitär städtebaulich sehr gut ein. Wegen der zentralen Lage und guten Erschließung ist der Standort hervorragend für eine Verdichtung geeignet. Im Zusammenspiel mit dem Brederohochhaus wird der Übergang von der Innenstadt zur Oststadt dann durch zwei Hochhaussolitäre definiert. Die vorhandene große, runde Brunnenanlage auf dem Andreas-Hermes-Platz ist von der Planung nicht betroffen. Das

vorhandene Wasserspiel ("Brunnenwand") parallel zur Berliner Allee befindet sich auf der privaten, bereits als Bauland ausgewiesenen Grundstücksfläche und somit auch in Privateigentum. Diese Brunnenwand muss für die geplante Bebauung entfernt werden.

Der Planbereich bleibt weiterhin als Kerngebiet (MK) festgesetzt und auch die überbaubare Fläche bleibt zum bestehenden Planungsrecht nahezu unverändert. Die bisherige Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wird entbehrlich. Die geplante Hotelnutzung mit Gastronomie ist besonders geeignet, eine Belebung der öffentlichen Platzflächen zu fördern. Die bisher als Stadtplatz genutzte 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.

Entsprechend den oben beschriebenen Zielen soll die vorliegende Bebauungsplanänderung nunmehr weitergeführt und öffentlich ausgelegt werden.

Die nach dem bisherigen Verfahren vorliegende Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün liegt als Anlage 3 bei.

Um die Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplanänderung herbeiführen zu können, ist der beantragte Beschluss erforderlich.

61.11  
Hannover / 03.05.2017