

# LANDESHAUPTSTADT HANNOVER



## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522 - 4. Änderung „Center am Kröpcke“ - Stadtteil Mitte**

### **1.0 Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 522, 3. Änderung ist im Jahr 2009 in Kraft getreten. Hierdurch wurden auf Antrag des Vorhabenträgers Mars Propco (3 S.a.r.l., Luxemburg) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung des Kröpcke-Centers geschaffen. Mit der 3. Änderung wurden die Änderungsabsichten modifiziert, die bereits auf der Grundlage der 1998 in Kraft getretenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 522 realisiert werden sollten und seinerzeit nicht umgesetzt wurden.

Nachdem der Vorhabenträger wesentliche Planungsschritte im Zuge des 1. Bauabschnittes umgesetzt bzw. vorbereitet hat, wie z.B.

- die bisher erfolgten Abriss- und Umbauarbeiten im Gebäudebestand
- die vollständige Deckelung sowie der teilweise Umbau der Passerelle im Bereich des Kröpcke und
- die bauliche Erweiterung des Baukörpers im Erdgeschoss bis einschließlich des 4. Obergeschosses in Anlehnung an die Straßenfluchten aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg sowie
- die vollständige Neugestaltung von Fassadenflächen im nördlichen Gebäudeabschnitt,

hat sich jedoch herausgestellt, dass eine Vermarktung der geplanten Turmgeschosse zu wirtschaftlichen Bedingungen nicht umsetzbar sein wird. Diese veränderte Einschätzung zur Realisierung des Gesamtprojektes ist für den Vorhabenträger und die Stadt nicht vorhersehbar gewesen. Mit dieser Perspektive erscheint es auch aus städtebaulicher Sicht nicht als zweckmäßig und sinnvoll, an der Absicht der Errichtung der Turmgeschosse festzuhalten. Das Ergebnis der Abwägung kann deshalb nur sein, eine nachhaltige Planung zu verfolgen, die auch im Einklang mit einer tragfähigen wirtschaftlichen Verwirklichungswahrscheinlichkeit steht.

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

Eine Umsetzung dieser veränderten Ausführung ist jedoch nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522, 3. Änderung nicht zulässig. Deshalb hat der Vorhabenträger den Antrag gestellt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem nunmehr überarbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplan zu ändern und damit die planungsrechtliche Voraussetzung für die notwendig gewordene Neu- und Umplanung zum Kröpcke-Center zu schaffen. Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover ist diesem Antrag gefolgt und hat in seiner Sitzung am 06.10.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 522 - 4. Änderung „Center am Kröpcke“ beschlossen. Um eine einheitliche planungsrechtliche Zulassungsgrundlage zu erhalten, werden dabei auch alle von dieser Änderung nicht betroffenen Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 522, 3. Änderung unverändert übernommen, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 522, 4. Änderung damit insgesamt die planungsrechtliche Zulassungsgrundlage für das Gesamtprojekt bilden wird.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der jetzt erkennbare Baukörper des 1. Bauabschnittes sowie der Abriss des Turmes auf der Grundlage der bisher rechtsverbindlichen 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 522 bestandskräftig baugenehmigt ist.

## 2.0 Verfahrensablauf

Verfahrensschritte	nach §	gefasst vom	Beteiligung/ Auslegung	ortsüblich be- kannt gemacht
Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	§ 2 (1) Satz 1 BauGB	Verwaltungsaus- schluss der Landes- hauptstadt Hannover am 06.10.2011		am 12.10.2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB/	Stadtbezirksrat Mitte am 26.09.2011	vom 09.11.2011 bis 01.12.2011	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1) BauGB		vom 06.02.2012 bis 08.03.2012	
Beteiligung der Öffentlich- keit	§ 3 (2) BauGB/	Rat der Landes- hauptstadt Hannover am 22.03.2012	vom 05.04.2012 bis 04.05.2012	am 28.03.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öf- fentlicher Belange	§ 4 (2) BauGB		vom 06.02.2012 bis 08.03.2012	
Abwägung und Satzungsbeschluss	§ 3 (2) BauGB/ § 10 (1) BauGB	Rat der Landes- hauptstadt Hannover am _____.20__		und rechtsver- bindlich seit _____.20__

## 2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind von der Öffentlichkeit keine Anregungen und Bedenken vorgebracht worden.

Während des förmlichen Auslegungsverfahrens wurde Kritik an dem im Vorhaben- und Erschließungsplan markierten Standort des Ständehaus Brunnens geäußert, da hierdurch Beeinträchtigungen von in der Nähe befindlichen Geschäftsräumen befürchtet werden. Insbesondere werden Auswirkungen auf die Erreichbarkeit und Einsehbarkeit des Geschäftseinganges sowie Lärmbeeinträchtigungen in den Geschäftsräumen erwartet.

Die Bedenken wurden zurückgewiesen, weil

- die notwendigen Fahrspuren für Not- und Rettungsfahrzeuge mit ihren Schleppkurven sowie den Anlieferverkehren im Bereich der Karmarschstraße und der Ständehausstraße bei der Standortfestlegung berücksichtigt werden mussten und hierdurch im Wesentlichen keine Verschiebungen mehr möglich sind,
- der Brunnen so platziert wurde, dass künftig die vielfältigen Wegebeziehungen zwischen den Eingangsbereichen der Geschäfte beidseitig der Fußgängerzone, den U-Bahnzugängen und den Laufachsen „Platz der Weltausstellung – Karmarschstraße“ und „Platz der Weltausstellung – Ständehausstraße“ erhalten bleiben bzw. nach der Ende der Baumaßnahme wieder hergestellt werden.
- der Ständehausbrunnen nur eine geringe bauliche Höhe aufweist, so dass selbst kleine Personen oder Personen im Rollstuhl ohne Probleme über den Brunnen hinwegsehen können.

Nachteilige Auswirkungen auf die Zugänglichkeit/ Erreichbarkeit und auf die Einsehbarkeit des Geschäftseinganges und der Auslagen in den Schaufenstern sind deshalb nicht erkennbar

Die Fußgängerzone und die umgebende Bebauung sind als Kerngebiet – MK einzustufen, für die bestimmte Lärmpegel nach der TA-Lärm einzuhalten sind (tags: 60 dB(A) / nachts (in der lautesten Stunde) 45 dB(A)). Diese Werte galten bereits vor dem Abbau des Brunnens. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass diese Werte durch die Brunnentechnik eingehalten

wurden bzw. künftig auch wieder eingehalten werden. Weiterhin ist anzumerken, dass diese Werte auch mit den technischen Anlagen auf dem Dach des Kröpcke-Centers im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Räume (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) nicht nur eingehalten, sondern mit Werten zwischen 27,1 bis 45,7 dB(A) am Tag und 23,3 bzw. 39 dB(A) in der Nacht sogar auch unterschritten werden.

Unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen in den Geschäftsräumen durch den Brunnen oder andere vorhabenbezogene technische Anlagen sind deshalb nicht zu erwarten.

## 2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Bezüglich der Hinweise zu möglichen Schadstoffbelastungen, Altlasten und Kampfmittel im Plangebiet ist folgendes anzumerken:

- Der Planungsbereich wird von den Ausläufern der "Südstadt-Schadstofffahne" (Belastung des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) – ehemals „Kertess“) erfasst. Mit dem Bauvorhaben müssen jedoch keine Grundwasserhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, da die Gebäudelasten entweder durch die fünf Tiefgeschosse hindurch auf einer Sohlplatte gelagert werden oder auf dem umgebenden U-Bahn-Baukörper der Linien A, B und C ruhen. Gründungsmaßnahmen sind daher nicht notwendig. Somit sind nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Einflüsse oder Veränderungen des Ausläufers der Schadstofffahne zu erwarten.
- Im Plangebiet liegen Verdachtsflächen von Firmen des Textilgewerbes und der Lederverarbeitung sowie zur Herstellung chemischer Grundstoffe aus der Zeit zwischen 1900 bis 1940. Es ist davon auszugehen, dass die Verdachtsflächen unter den Kriegseinwirkungen zerstört wurden und die Reste in den trümmerschutthaltigen Auffüllungen mit eingingen. Lediglich zwei Firmen, und zwar zur Herstellung von Stahlbauerzeugnissen und zur Herstellung von Isoliermassenmittel, waren 1960 angrenzend ansässig. Es wird jedoch davon ausgegangen, mit den damaligen Baumaßnahmen zum Kröpcke-Center und zu den U-Bahn-Trassen und –Umsteigepunkten in den 1970-er Jahren im Zentrum von Hannover auch die nach dem 2. Weltkrieg vorhandenen trümmerschutthaltigen Auffüllungen (Beimengungen von Schlacken und Ziegeln) bauseits bedingt ausgehoben wurden und deshalb
  - mögliche Vorkommen der aufgeführten Altlasten voraussichtlich nicht mehr zu erwarten sind und
  - dass durch den öffentlichen Träger der Baumaßnahmen in den 1970-er Jahren eine den damaligen Umweltschutzgesetzen entsprechende fach- und sachgerechte Entsorgung stattgefunden hat.Desweiteren gilt auch hier, dass für das neue Bauvorhaben Erdarbeiten oder Gründungsmaßnahmen nicht notwendig werden, so dass mit dem Auftreten organoleptischen Auffälligkeiten nicht zu rechnen ist. Neu hinzugekommene mögliche Bodenkontaminationen sind derzeit nicht bekannt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass in den relativ tief liegenden Böden keine Altlasten vorhanden sind. Untersuchungen und Maßnahmen zu möglichen Altlasten werden deshalb nicht erforderlich.
- Die der zentralen Polizeidirektion – Dezernat 23 (Kampfmittelbeseitigung) vorliegenden Luftbilder zeigen in diesem Gebiet eine deutliche Bombardierung. Die Polizeidirektion sieht jedoch für die Umbaumaßnahme hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung keine Bedenken, solange sich das aktuelle Bau Feld auf den Grenzen der damaligen Baugrube befindet.

Ausgleichmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

### **3.0 Abwägungsvorgang**

Grundlage für die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Vorhabenbeschreibung und verschiedene Ansichten des Bauvorhabens.

Das bisherige Ziel war es, den in gestalterischer und funktionaler Hinsicht veralteten Turm des Kröpcke-Centers aus den 1970-er Jahren in den modernen Gebäudekomplex mit der neuen zeitgemäßen Fassadengestaltung einzubinden und damit wieder einen ganzheitlichen Baukörper zu schaffen, der die Gebäudetypen Block und Hochhaus („Turm aus dem Block“) kombiniert und als überhöhte Mitte der Stadt wieder ein identitätsstiftendes Merkzeichen darstellt. Hierzu sollten die Turmgeschosse des Ursprungsbaus so überformt werden, dass sie sich mit den Sockelgeschossen zu einer kompositorischen dreidimensionalen Einheit verbinden. Der Turm sollte sich in Form von 7 unterschiedlich abgestuften Staffelgeschossen oberhalb des fünfgeschossigen Sockelbereiches aus dem Block heraus entwickeln.

Die Geschossfläche sollte erhöht werden, um insbesondere auch die Qualität der Bürogeschosse aufzuwerten und durch einen Lichthof über mehrere Geschosse die Büroflächen in die Tiefe hinein belichten und belüften zu können. Damit sollte eine bessere Nutzbarkeit der nicht mehr zeitgemäßen, sehr tiefen Großraumflächen erzielt und so die Vermarktungschance der leergefallenen Flächen wieder gesteigert werden.

Da trotz dieses hohen Gestaltungsansatzes und der beabsichtigten Grundrissveränderungen eine standortgerechte Nutzung der Turmgeschosse nicht gewährleistet ist, müssen diese Zielvorstellungen mit der 4. Änderung modifiziert werden.

#### Neue Zielsetzung: „Blockstruktur in historischer Kontinuität“

Der neue städtebauliche Leitgedanke der „Blockstruktur in historischer Kontinuität“ geht von einer homogenen, sich an dem historischen Stadtbild und -grundriss orientierenden Bebauung in der Hannoverschen Stadtmitte aus. Dies erfolgt unter Einbeziehung des Gebäudebestandes mit den z.T. bereits sanierten und umgebauten fünf Sockelgeschossen.

Mit dem Verzicht auf die Turmgeschosse wird das Gebäude auf 5 Vollgeschosse mit einem gestaffelten 6. Geschoss inklusive Technikgeschoss beschränkt. Das Kröpcke-Center wird nicht nur auf die ursprünglichen „Laves-Achsen“ und auf die frühere Dreiecksform des Contiblockes mit den sich klar abzeichnenden Straßen- und Platzräumen zurückgeführt, das Center fügt sich zugleich auch wieder harmonisch in die Trauflinien der umgebenden Bebauung ein. Die Proportion der öffentlichen Räume nimmt wieder stärker Bezug auf den menschlichen Maßstab.

Mit der klaren äußeren Gestaltung des Baublocks entsteht ein baulich beruhigender identitätsstiftender Komplex, der positiv auf die bestehende Umgebung ausstrahlt, ohne mit ihr in Konkurrenz zu treten. Die Wahl eines einheitlichen, hellen Natursteins als Fassadenmaterial unterstreicht diese planerische Zielsetzung. Zusammen mit dem zusätzlichen Einsatz heller Materialien auch auf den Flächen der Fußgängerzonen werden wohltuend dimensionierte Stadträume und –plätze mit hoher Aufenthaltsqualität gebildet, die auch die anschließenden Innenstadtbereiche mit beeinflussen. Dies wirkt zugleich auch vorbeugend gegen Kriminalität, Vandalismus und Verschmutzung.

Die Reduzierung der Baumasse und der Verzicht auf den Turm ist städtebaulich sinnvoll und notwendig, da

- sich auch nach einem Um- und Neubau des Turms mit der Einbindung in die Neugestaltung des Gesamtkomplexes eine wirtschaftliche Vermarktung der Turmgeschosse als nicht realisierbar herausgestellt hat und
- die Beibehaltung der bisher verfolgten Leitidee des „Turms aus dem Block“ Leerstände provozieren oder im schlimmsten Fall oberhalb des 5-geschossigen Sockelbereiches einen in zentraler Lage der Hannoverschen Innenstadt verbleibenden unvollendeten Restbaukörper zur Folge haben könnte.

Mit der Planung wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, sowie sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Hierzu sind u.a. folgende Aspekte anzuführen:

- Der Standort ist durch den ÖPNV hervorragend erschlossen, da sich direkt unter dem Gebäude die zentrale Stadtbahnumsteigestation befindet und der Hauptbahnhof nur 5 Gehminuten entfernt liegt. Wegen der Reduzierung der GFZ werden keine zusätzlichen Verkehrsströme oder -mengen erzeugt.
- Das Plangebiet ist bereits heute vollständig versiegelt und weist keinen erhaltenswerten Bewuchs auf. Die Flachdachflächen des Gebäudes sollen, soweit dies technisch möglich und aufgrund der Abmessungen sinnvoll ist, begrünt werden, hierfür sind ca. 55% der Flächen vorgesehen. Insofern wird für die erhöhte GFZ ein Ausgleich zur Verbesserung des Kleinklimas geschaffen.
- Lebensräume seltener oder geschützter Tier- oder Pflanzenarten sind nicht bekannt und aufgrund fehlender Strukturen auch nicht zu erwarten. Fledermausquartiere wurde nicht nachgewiesen.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Fußgängerzonen gewidmet und dürfen nur zeitlich begrenzt von dem Anlieferverkehr sowie von Radfahrern in den Vormittagsstunden und in den Abend- und Nachtstunden genutzt werden. Mit diesen Fußgängerstraßen und den städtischen Freiräumen am Hauptbahnhof, am Kröpcke, am Opernplatz mit dem angrenzenden Grünbereich und am Platz der Weltausstellung stehen den Besuchern der Innenstadt sowie den hier arbeitenden Personen als Ausgleich zur Überschreitung der GFZ in geringer fußläufiger Entfernung mehrere unterschiedliche Außenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität und Sitzmöglichkeiten zum Verweilen (auch ohne Verzehrzwang) zur Verfügung.
- Die Läden und Betriebe des Kröpcke-Centers werden nicht über eine gebäudeinterne mehrgeschossige Passage erschlossen, sondern bei allen Betriebseinheiten sind die Kunden- und Mitarbeitergänge ausschließlich von den Fußgängerstraßen bzw. der Passerelle aus zu erreichen. Dies wird zu einer Belebung der Ständehausstraße und der angrenzenden Fußgängerzone führen
- Neben dem Hauptmieter P&C sind weitere mittelgroße Handelsbetriebe sowie kleinere Fach- und Gastronomiebetriebe vorgesehen, so dass ein vielfältiges Angebot geschaffen wird.
- Wesentliche Änderungen bezüglich des Lieferverkehrs sind nicht erkennbar, da sich die Nettoflächen im Verkaufsbereich gegenüber der 3. Änderung des B-Planes Nr. 522 nicht erhöhen. Die Zufahrt zu den Geschäften, erfolgt wie bisher über die Fußgängerzone zu den vorgegebenen eingeschränkten Lieferzeiten und die Anlieferung für das Center am Kröpcke ist weiterhin über die Zufahrt in der Ständehausstraße unterhalb des Expo-Café gesichert.
- Mit der geplanten hellen Natursteinfassade und dem hohen Fensteranteil ergibt sich im Vergleich zur Fassade der Bestandsbebauung aus Waschbetonplatten eine deutliche Aufhellung des anliegenden Stadtraumes. Diese hochwertige Materialanmutung des hellen Kalksteins unterstreicht zudem die historische und wirtschaftliche Bedeutung des Standortes und fügt sich in die Materialität des Opernplatzes ein.
- Durch die Reduzierung der Gebäudehöhe im Bereich des Turmes wird für die untersuchten Wohnräume in der Ständehausstraße insgesamt eine geringfügige Verbesserung der Belichtungssituation gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht erzielt.
- Gleichzeitig hat die geringere Höhenentwicklung auch eine erheblich geringere Verschattung der umgebenden Bebauung und der öffentlichen Flächen zur Folge. Hiervon profitieren insbesondere das Café Kröpcke mit seinen Außenflächen und das Kröpcke selbst. Auch die Windeinwirkung auf den Menschen wird verbessert und der Bereiche um das Center am Kröpcke als „ausreichend behaglich“ eingestuft, so dass sich insgesamt die Aufenthaltsqualität für die Besucher der Innenstadt erhöht.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass mit der Durchführung der Planung die Mitte der Hannoverschen Innenstadt deutlich aufgewertet und die städtebauliche Einbindung der vorhandenen Baumasse des Center am Kröpcke wesentlich verbessert wird. Die Nachnutzung dieses nicht mehr zeitgemäßen Baukörpers wird gesichert, Image- und Wertverlust des Kernbereiches werden vermeiden.

#### **4.0 Beurteilung der Umweltbelange**

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522 – 4. Änderung ist insbesondere die vorhandene vollständige Versiegelung des Plangebietes sowie die Vorprägungen aufgrund der örtlichen Situation und der bisherigen intensiven Nutzung zu berücksichtigen. Es sollen die planungsrechtliche Voraussetzung für einen Ausbau, Umbau und teilweisen Neubau des Kröpcke-Centers im Zentrum von Hannover geschaffen werden.

Die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### **4.1 Schutzgut Mensch**

##### **4.1.1 Verschattung, Belichtung - Besonnung**

###### Ständehausstraße:

Die Tageslichtverhältnisse in der Ständehausstraße wurden bereits im April 2009 gutachterlich von Prof. Dipl.-Ing. Stockmar untersucht und jetzt unter Berücksichtigung des Verzichts auf die Turmgeschosse erneut überprüft. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

Zur Besonnung und Besonnungsdauer in der Ständehausstraße:

Zu berücksichtigen sind die Lage und die Ausrichtung der Wohnnutzung in dem Gebäude, das auf der Südostseite der Ständehausstraße steht. Die Fenster der Wohnung liegen alle in Richtung Nord-Nord-West, so dass selbst unter der Annahme des Nicht-Vorhandenseins jeglicher Verbauung davon auszugehen ist, dass die Wohnräume in Sinne der Norm DIN 5034 als nicht ausreichend besonnt anzusehen sind. Damit hat also eine wie auch immer geartete Änderung des Baukörpers keine Auswirkung auf die Frage nach einem ausreichenden Besonnungsverhältnis.

Zur Belichtung in der Ständehausstraße

Die geänderte Gebäudegestaltung mit der hellen Fassade und die reduzierte Höhe des Center am Kröpcke führen zu einer Erhöhung des Mittelwertes der Tageslichtquotienten in dem untersuchten Wohnraum. Unter Berücksichtigung üblicher Reflexionsgrade der Raumschließungsflächen ergeben sich auch leicht höhere Werte der Tageslichtquotienten an den Referenzpunkten.

Insgesamt wird somit durch die 4. Änderung eine Verbesserung für den untersuchten Raum gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht erzielt.

###### Kröpcke

Von dem Architekturbüro Kleihues + Kleihues wurde eine unverbindliche Studie (kein lichttechnisches Gutachten) erstellt, mit der die Veränderungen des Schattenwurfs durch den geplanten Baukörper im Vergleich zu dem zurzeit realisierbaren Gebäudekomplex auf der Grundlage der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verdeutlicht werden.

Bei dem Vergleich des Schattenverlauf am 21. März bzw. 21. September (Frühlings- bzw. Herbstbeginn - Tag- und Nachgleiche) um 12.00 und 15.00 sowie am 21. Oktober um 12.00 wird deutlich, dass mit der 4. Änderung das Center am Kröpcke in der Weise umgebaut und in seiner Höhenentwicklung reduziert wird, die eine erheblich geringere Verschattung der umgebenden Bebauung und der öffentlichen Flächen zur Folge hat. Hiervon sind insbesondere das Café Kröpcke mit seinen Außenflächen und das Kröpcke selbst betroffen.

Damit wird die Gesamtsituation für das Café und die Außenbewirtschaftung gegenüber der bisher geplanten Bebauung auf der Grundlage der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbessert und die Aufenthaltsqualität für die Besucher der Innenstadt erhöht.

#### 4.1.2 Windverhältnisse

Die städtebauliche Zielsetzung für das Center am Kröpcke beinhaltet die Schaffung klarer Straßenzüge mit eindeutigen räumlichen Abgrenzungen zu den benachbarten Plätzen. Dabei ist insbesondere die Ständehausstraße durch ihre Ausrichtung von Südwesten nach Nordosten und durch die vorherrschenden Westwinde dieser Region traditionell belastet und entsprechend vorgeprägt.

Um jedoch die zu erwartenden Veränderungen der Windverhältnisse durch diese 4. Änderung bewerten zu können, wurde durch die Fa. Ruscheweyh Consult GmbH (3) im November 2011 ein Gutachten erstellt, mit dem die Auswirkungen des reduzierten Bauvolumens anhand von Windkanaluntersuchungen überprüft wurde. Nach Auswertung des Gutachtens ist folgendes festzustellen:

##### „Eingangsbereiche“

- Die rechnerisch ermittelte Anzahl der Tage, an denen in den Eingangsbereichen voraussichtlich von einer Überschreitung der Grenzgeschwindigkeit von 5 m/s auszugehen ist, liegt zwischen 21 bis 26 Tagen.
- Der zulässige Grenzwert von 36 Tagen wird somit deutlich unterschritten.

##### „Straßen, Bürgersteige, Parkzonen“

- Die rechnerisch ermittelte Anzahl der Tage, an denen in den Bereichen „Straßen, Bürgersteige, Parkzonen“ voraussichtlich von einer Überschreitung der Grenzgeschwindigkeit von 5 m/s auszugehen ist, variiert sehr stark und umfasst je nach Lage der Messpunkte von 22 bis 46 Tage, an dem Punkt Q-10 in der Georgstraße im Bereich der Rolltreppe sogar nur bei 4 (3,9) Tage.
- Der zulässige Grenzwert von 72 Tagen wird somit auch hier deutlich unterschritten.

##### Fazit

Insgesamt kommt die Stadt Hannover aufgrund der vorgenannten Ergebnisse zu dem Schluss, dass mit dem geplanten Bauvorhaben auf der Grundlage dieser 4. Änderung die Komfortkriterien hinsichtlich Windeinwirkung auf den Menschen erfüllt werden und deshalb die Bereiche um das Center am Kröpcke als „ausreichend behaglich“ eingestuft werden.

#### 4.1.3 Schallemissionen

Für das Plangebiet wurde durch das Büro ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Immissionsrichtwerte für Kerngebiete - MK (unter Berücksichtigung der in diesem Innenstadtbereich z.T. auch vorhandenen Wohnungen) von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts (in der lautesten Stunde) dürfen nicht überschritten werden. Zu den einzelnen Emissionsquellen, die für die Bewertung zu berücksichtigen waren, ist folgendes anzumerken:

- Es wurden die Emissionsquellen der Technikzentrale im 5. OG bewertet (4 Kühltürme, mehrere Zu- und Abluftgeräte für einzelne Geschosse und Nutzungsbereiche).
- Da die Netzersatzanlage auf dem Dach des 4.OG nur im Notfall betrieben wird, wenn die reguläre Stromversorgung ausfällt, bleibt sie nach der TA Lärm unberücksichtigt. Dagegen sind aber die Testläufe, die einmal im Monat für eine Stunde (Werktag, vormittags) durchgeführt werden, mit einzurechnen.
- Kurzzeitige Geräuschspitzen wurden im Gutachten nicht betrachtet, da die vorgesehenen Anlagen dem derzeitigen technisch möglichen Zustand entsprechen müssen und damit keine kurzzeitigen Geräuschspitzen aufweisen dürfen.

Untersucht wurden die auftretenden Geräuschpegel an insgesamt 6 Immissionsorten, die sich z.T. im bzw. am Bauvorhaben selbst befinden, z.T. vor den Fassenden der Nachbarbebauung als Referenzorte festgelegt wurden. Dabei handelt es sich bei vier Immissionsorten um Büros, bei denen aufgrund der Nutzungszeiten nur der Tagesrichtwert maßgebend ist, während bei zwei Immissionsorten auch die nächtlichen Richtwerte zu beachten sind. Die konservativ erstellten Prognoseberechnungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte für Kerngebiete – MK nicht nur eingehalten, sondern sogar unterschritten werden.

Zur Gewährleistung des Lärmschutzes müssen somit keine besonderen Maßnahmen und Vorkehrungen festgesetzt werden. Die prognostizierten Schallleistungspegel der Technikzentrale sind im Rahmen der weiteren Umsetzung des Bauvorhabens zu überprüfen (Baugenehmigung) und bei Abweichungen unmittelbar weitergehend abzustimmen.

#### 4.1.4 Verkehrsemissionen

##### Lärm

Aufgrund des Standortes innerhalb der Fußgängerzone und der nur peripheren Lage zu den befahrbaren Abschnitten der Ständehaustraße und der Georgstraße kann der vom Verkehr ausgehende Lärm vernachlässigt werden. Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich im Wesentlichen nur auf den Anlieferverkehr in den frühen Vormittagsstunden. Ein Sondergutachten wurde deshalb nicht erstellt.

##### Luftschadstoffe

Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird anhand des verkehrstypischen Luftschadstoffes Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) sowie des Feinstaubgehaltes (PM<sub>10</sub>) der Luft, verursacht durch Straßenverkehr bewertet. Grundlage ist die Karte zu „klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover“ (Stand Mai 2006).

Dabei wurden für den Bereich des Kröpcke Centers, der sich zwar innerhalb des Innenstadtrings befindet, aber relativ weit davon entfernt liegt, im Jahr 2006 aufgrund der Modellberechnung validierte NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte zwischen 33 und 37 µg/m<sup>3</sup> sowie Feinstaub-Jahresmittelwerte zwischen 35 und 37 µg/m<sup>3</sup> ermittelt. Der europäische Immissionsgrenzwert für die NO<sub>2</sub>- und Feinstaubbelastung betrug damals wie auch heute 40 µg/m<sup>3</sup> und wurde somit nicht nur eingehalten, sondern sogar unterschritten. Da sich an den Messstationen nach den validierten Messergebnissen aus 2010 und den aktuellen Messungen aus 2011 die NO<sub>2</sub>- und Feinstaubwerte gegenüber den Werten aus 2006 deutlich reduziert haben, ist davon auszugehen, dass auch für den Planungsbereich die Jahresmittelwerte weiter gesunken sind.

Eine erhebliche Mehrbelastung durch Luftschadstoffe aufgrund der Planung zur 4. Änderung des B-Plans 522 ist aufgrund der guten öffentlichen Verkehrsinfrastruktur und des nicht zu erwartenden Mehrverkehrs durch Besucher nicht zu erwarten.

#### 4.2 Flora und Fauna

Das Plangebiet ist bereits vollständig überbaut bzw. unterbaut und versiegelt, Gehölzbestände im direkten Umfeld sind nicht vorhanden. Lebensräume seltener oder geschützter Tier- oder Pflanzenarten sind nicht bekannt und aufgrund fehlender Strukturen auch nicht zu erwarten.

Die Turmfassade wurde durch das Büro Biodata stichprobenartig auf potenzielle Winterquartiere für Fledermäuse bzw. deren Eignung überprüft. Weiterhin wurde auf Spuren einer möglichen Besiedlung von Fledermäusen geachtet (Kotkrümel, Verfärbungen an Spalträndern etc.). Die Begehungen haben ergeben, dass keine Fledermäuse nachgewiesen bzw. keine Anhaltspunkte gefunden wurden, die auf eine Besiedlung durch Fledermäuse schließen lassen. Als Winterquartiere sind die vorhandenen Spalten am Gebäude aufgrund mangelnder Luftfeuchtigkeit und anzunehmenden Temperaturschwankungen weniger geeignet. Vorsorglich werden parallel zum Turmabriss weitere Kontrollen an der Fassade erfolgen.

Insgesamt sind demnach keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora und Fauna zu erwarten. Durch die Schaffung von ca. 1.840 m<sup>2</sup> begrünte Dachflächen werden kleinflächig neue Lebensräume geschaffen.

#### 4.3 Boden

Es findet keine Neuversiegelung von Boden statt. Da die Gebäudelasten des umgebauten und zum Teil neu gebauten Bauwerkes entweder durch die fünf Tiefgeschosse hindurch auf der Sohlplatte gelagert werden oder auf dem umgebenen U-Bahn-Baukörper ruhen, sind weder neue Erd- noch Gründungsmaßnahmen erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass mit



dem tiefgründigen Ausbau in den 1970-er Jahren Altlasten und auch die nach dem 2. Weltkrieg vorhandenen trümmerschutthaltigen Auffüllungen (Beimengungen von Schlacken und Ziegeln) bauseits bedingt ausgehoben und unter Beachtung der damaligen Anforderungen zum Umweltschutz beseitigt wurden, so dass mit dem Auftreten organoleptischen Auffälligkeiten nicht zu rechnen ist. Neu hinzugekommene mögliche Bodenkontaminierungen sind derzeit nicht bekannt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass in den relativ tiefliegenden Böden keine Altlasten vorhanden sind.

Das Schutzgut Boden ist durch das Bauvorhaben somit nicht betroffen.

#### **4.4 Wasser**

Es sind weder Erdarbeiten noch Gründungsarbeiten erforderlich. Dadurch werden keine Grundwasserhaltungsmaßnahmen notwendig und somit erfolgt auch keine Beeinträchtigung des Grundwassers.

Durch das Begrünen von 55 % der Dachflächen wird Regenwasser gesammelt, gespeichert und verdunstet und nur noch reduziert in das städtische Leitungsnetz eingeleitet, so dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

#### **4.5 Luft und Klima**

Da sich mit der jetzt geplante Baumaßnahme im Vergleich zur 3. Änderung der Umfang der Flächenversiegelung sowie die Gebäudestellungen des Kröpcke-Centers und der Umgebungsbauten nicht verändern, sind erhebliche bioklimatische Veränderungen nicht zu erwarten. Entsprechendes gilt auch für die Frischluftzufuhr.

Vielmehr führt das Sammeln, Zurückhalten und Verdunsten des Niederschlagswassers auf den begrünten Dachflächen zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und somit im Sommer durch die Verdunstung des zurückgehaltenen Wassers zu einer gewissen Luftkühlung. Weiterhin kommt es durch die extensiv begrünten Dachflächen kleinräumig zu einer verbesserten Ablagerung und örtlichen Bindung der Feinstäube. Damit wird dem Handlungsbedarf zur Verbesserung der klimatischen Situation insoweit nachgekommen, dass eine kleinräumige Verbesserung des örtlichen Mikroklimas erzeugt wird.

#### **4.6 Stadt- und Landschaftsbild**

Mit dem Verzicht auf die Turmspitze wird zwar der Leitgedanke einer vertikalen Betonung der Stadtmitte mit ihrer hohen funktionalen Bedeutung aufgegeben, andererseits wird aber durch die klaren Gebäudestrukturen und die sich an der früheren historischen Kubatur des ehemaligen Conti-Blocks orientierenden Bebauung die Wiederherstellung eindeutig definierter Straßenräume und Platzbereiche in historischer Breite erzielt, wodurch die öffentlichen Räume in ihrer Proportion wieder stärker an dem menschlichen Maßstab ausgerichtet werden.

Es entsteht ein baulich beruhigender identitätsstiftender Komplex, der positiv auf die bestehende Umgebung ausstrahlt, ohne mit ihr in Konkurrenz zu treten. Die in Sichtweite liegenden Solitärbauten des Opernhauses und des Hauptbahnhofes werden in ihrer Sonderstellung wieder gestärkt. Gleichzeitig werden

- mit der Reduzierung der Gebäudehöhe auch der Verschattungsgrad zurückgenommen (siehe Schutzgut Mensch) und
- mit dem Einsatz heller Materialien an der Fassade und auf den Flächen der Fußgängerzonen wohltuend dimensionierte, „freundliche“ Stadträume und –plätze gebildet,

die eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und so auch die anschließenden Innenstadtbereiche positiv mit beeinflussen. Insgesamt sind deshalb keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild zu erwarten.

#### **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Kulturgüter vorhanden. Die vorhandenen Sachgüter, hier die unterirdischen Bahnanlagen im fremden Eigentum, werden nicht beeinträchtigt.

Das vorhandene Sachgut des bestehenden Gebäudes wird durch den fast vollständigen Abbruch erheblich beeinträchtigt. Dieses wird durch den Bau eines neuen Sachgutes, des neuen Centers am Kröpcke kompensiert.

#### **4.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die negative Umweltauswirkungen zur Folge haben sind nicht erkennbar.

#### **4.9 Ergebnis zur Beurteilung der Umweltbelange**

Insgesamt ist somit festzustellen, dass

- heute bereits Baurecht besteht, welches über das jetzt geplante Maß hinausgeht, und
- aufgrund der Neuplanung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung werden deshalb nicht erforderlich, so dass auch keine Umsetzungskontrolle (Monitoring) durchgeführt werden muss.

#### **5.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 522 wurden 2009 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung des Kröpcke-Centers mit einem fünfgeschossigen Sockelbereich und einem 13-geschossigen Turm geschaffen. Nachdem der gesamte Turm, entgegen der ursprünglichen Planung, für den Umbau des Center am Kröpcke vollständig abgebrochen werden musste, hat sich im Zusammenhang mit der Planung und Vermarktung der Büros in den Turmgeschossen jedoch herausgestellt, dass für diese Flächen eine wirtschaftliche Vermietbarkeit nicht gegeben ist.

Aus diesem Grund ist der Wiederaufbau des Turms auch aus städtebaulichen Gründen nicht zweckmäßig und sinnvoll, da hierdurch ein Gebäudeleerstand oder im schlimmsten Fall sogar oberhalb des 5-geschossigen Sockelbereiches eine verbleibende Bauruine erzeugt werden würde, wodurch sowohl die Immobilie selbst als auch die Stadtmitte in ihrer Wertigkeit nachhaltig beeinträchtigt werden würde und dies darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft zur Folge hätte.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich keine alternativen Möglichkeiten zu der jetzt vorgesehenen Planung zum Center am Kröpcke, für die mit der 4. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.