

VARIANTE
Ziele und Zwecke gemäß Beschlussfassung des
Stadtbezirksrates Mitte vom 13.05.2013

Die Textänderungen gemäß Beschlussfassung des Stadtbezirksrates im Vergleich zur Verwaltungsvorlage sind zur besseren Nachverfolgung in dieser Unterlage in *fett/kursiv* gekennzeichnet.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Schaffung von Baurecht für eine gemischte Bebauung mit Wohnnutzung und/oder Büro sowie Gastronomie, Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss und Sicherung einer bestehenden Parkplatzanlage (öffentliche Verkehrsfläche) -

Bebauungsplan Nr. 1582 – „Am Marstall“

Verfahren gemäß §13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung -

Stadtteil: Mitte

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden und Süden durch die äußeren Kanten der Verkehrsflächen der Straße „Am Marstall“
- im Westen durch die Straße „Am Hohen Ufer“
- im Osten durch die östliche Kante der Verkehrsfläche der Schmiedestraße.

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Der Planbereich ist als gemischte Baufläche dargestellt. Dies entspricht den FNP-Darstellungen der angrenzenden Flächen der City und der Altstadt – ausgenommen hiervon ist das unmittelbar südlich an den Marstall angrenzende Kreuzkirchenviertel, das im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Die geplanten Festsetzungen dieses B-Planes für die östliche Baufläche sowie den Marstallparkplatz können aus der bestehenden FNP-Darstellung entwickelt werden. Die geplanten Festsetzungen dieses B-Planes für die westliche Baufläche lassen sich hingegen nicht aus den bestehenden FNP-Darstellungen entwickeln und erfordern insofern die Änderung der FNP-Darstellung.

Da der B-Plan 1582 als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt wird, kann diese FNP-Änderung auch im Wege der Anpassung nach § 13 a BauGB erfolgen, die nach Vorlage des Satzungsbeschlusses entsprechend veranlasst wird.

Geltendes Planungsrecht/angrenzende B-Pläne

Für den überwiegenden Planbereich Am Marstall existieren keine Bebauungspläne. Eine Teilfläche des östlichen Marstallplatzes ist jedoch durch den B-Plan Nr. 926 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die nördlich angrenzende Bebauung Am Marstall (Steintorviertel) gilt der Bebauungsplan Nr. 1320, der Kerngebiet (MK) mit fünf bis sechs Geschossen festsetzt. Im Osten grenzt die 2. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 78 an den Planbereich, der hier kerngebietstypische Nutzungen auf bis zu fünf Geschossen zulässt. Nach Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 363 unmittelbar an den Durchführungsplan Nr. 78. Der Bebauungsplan Nr. 363 setzt unmittelbar an den Marstall grenzend ebenfalls ein Kerngebiet mit drei bis maximal fünf geschossiger Bebauung fest. Für die südlich des Marstallplatzes angrenzende Bebauung gelten die Durchführungspläne Nr. 6 und Nr. 47, die die Wohnnutzung der Altstadt und des Kreuzkirchenviertels sichern. Das Maß der baulichen Nutzung ist hier mit drei bis fünf Geschossen festgesetzt. Unmittelbar am Hohen Ufer sind die Baurechte für die südlich des Marstalls gelegenen Flächen durch die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 47 bestimmt. Festgesetzt ist auch hier ein Kerngebiet mit Gebäudehöhen von drei bis maximal fünf Geschossen.

Der Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 1582 überlagert in Teilen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 926 (hier die Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche) und orientiert sich mit der östlichen Grenze neu an der bestehenden Nebenanlage der Schmiedestraße. Von dieser östlichen Geltungsbereichsgrenze ist auch in geringem Umfang die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 betroffen der hier für die betroffene Fläche noch Kerngebiet festsetzt. Die südliche Geltungsbereichsgrenze des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 1582, die sich an der Lage der Fassaden der bestehenden Bebauung orientiert, überlagert zudem in geringem Umfang die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 363 sowie des Durchführungsplanes Nr. 47.

Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 1582 ersetzt somit auf diesen Teilflächen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 926, des Bebauungsplanes Nr. 78/2. Änderung, des Bebauungsplanes Nr. 363 sowie in geringem Umfang auch die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 47.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadtbahnlinien 10 und 17 (Haltestelle Clevertor) sowie 4, 5, 6 und 11 (Haltestelle Steintor) sind von der westlichen Baufläche aus gesehen fußläufig etwa 5 - 10 Minuten entfernt. Die östliche Baufläche ist fußläufig ca. 5 Minuten von der Haltestelle Steintor entfernt. Hierüber besteht für beide Bauflächen Anschluss an die Stadtbahn-Hauptumsteigestelle Kröpcke sowie an den Hauptbahnhof und somit an das gesamte regionale und überregionale öffentliche Personennah- und Fernverkehrsnetz.

Städtebauliche Situation und Erfordernis der Planaufstellung

Im Rahmen des Städtebaulichen Wettbewerbes Hannover City 2020+ sind vier „Interventionsorte“ untersucht worden, die durch Umgestaltung positive Wirkungen auf ihre unmittelbare Umgebung entfalten sollen und so beispielhaft für andere Orte der Stadt sein können (Klagesmarkt, Marstall, Hohes Ufer / Leibnizufer, Köbelinger Markt). Gleichzeitig sollen mit der Umgestaltung dieser Interventionsorte neue Bauflächen auf städtischen Liegenschaften geschaffen werden, die die Innenentwicklung der Stadt stärken und u.a. Wohnnutzungen sowie Handels- und Dienstleistungsfunktionen einschl. Büronutzungen ermöglichen und gleichzeitig die räumlichen Qualitäten der Innenstadt verbessern, um somit den wachsenden Anforderungen an die Innenstadt auch in der Zukunft gerecht werden zu können. Die Ergebnisse des städtebaulichen und

freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs wurden in ein Innenstadtkonzept eingearbeitet und am 16.12.2010 vom Rat beschlossen (DS 2271/2010 ¹).

Von den vier genannten Interventionsorten ist der Platz Am Marstall zwischen Leineufer/Hohem Ufer und der Schmiedestraße in der nördlichen Altstadt der zweite Baustein zum Erreichen der Wettbewerbsziele, der zeitnah umgesetzt werden soll. Der Planbereich umfasst insgesamt ca. 15.000 m² Fläche.

Neben der Neuordnung der vorgenannten Interventionsorte ist aktuell eine Aufwertung des östlichen Leineufers geplant. Dieser Umbau des östlichen Leineufers ist ebenfalls Anlass, die Bebauung des westlichen Marstalls voranzutreiben. Der Umbau des östlichen Leineufers beginnt ab 2014 und wird in insgesamt vier Bauabschnitten erfolgen, deren Finanzierung über die mittelfristige Finanzplanung der Landeshauptstadt Hannover gesichert ist. Der Abschluss dieser Baumaßnahmen ist für Ende 2015/2016 geplant.

Städtebauliches Ziel für den Bereich am Marstall ist die Einfassung des Platzes mit jeweils einem Solitärbaukörper an den Platzenden. Diese beiden „Kopfbauten“ begrenzen die bisher zum angrenzenden Stadtraum offene Platzfläche neu, so dass ein bislang wenig gestalteter Stadtraum wiedergewonnen wird und seiner Funktion als Stadtplatz besser gerecht werden kann. Mit dem westlichen Baukörper wird in Richtung Leine zudem die historische Stadtkante entlang der Straße „Am Hohen Ufer“ geschlossen.

Der 1. Preisträger für den Entwurf des Marstallkonzeptes im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs Hannover City2020+ sah neben der Bebauung der beiden „Köpfe des Platzes“ eine Neugestaltung des Marstallplatzes unter vollständiger Aufgabe seiner Funktion als Stellplatzanlage vor. Auch die heute auf dem Platz vorhandenen Bäume wären nach dem Preisträgerkonzept zu Gunsten einer großzügigen, multifunktional nutzbaren freigeräumten und gestalteten Freifläche aufgegeben worden. Der Wettbewerbsvorschlag für diese völlige Neuordnung der Funktion und Gestaltung der inneren Marstallfläche wird jedoch derzeit nicht weiter verfolgt. ~~Insbesondere der Funktion des Platzes als innenstadtnahe Stellplatzanlage wird eine hohe Bedeutung beigemessen, die es zu erhalten gilt.~~ **Die heutige Beschaffenheit des Platzes erfordert jedoch** eine funktionale und gestalterische Überplanung.

Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren ist insoweit die Durchführung eines entsprechenden Realisierungswettbewerbes für die verbleibende Freifläche des Marstalls geplant, wobei hier der ~~überwiegende Erhalt der vorhandenen Bäume sowie die Sicherung umfangreicher Stellplätze~~ zwingende Vorgabe für die Wettbewerbsauslobung sein soll. Der Wettbewerb umfasst neben dem Marstall auch die Flächen der Schmiedestraße sowie in einem ergänzenden Ideenteil die Straßen und Gassen im Altstadtbereich. Die Durchführung des Wettbewerbs ist für 2013 vorgesehen.

Neben der Neuordnung der Platzfläche verfolgt die Landeshauptstadt Hannover, insbesondere das Ziel, innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, um damit eine weitere Flächeninanspruchnahme unbebauter Bereiche im Außenbereich zu minimieren. Hier gilt es, die Voraussetzungen für besondere urbane Wohnformen zu entwickeln, die sich in den vielfältig gestalteten Stadtraum Marstall und Altstadt einfügen und ein besonderes Wohnungssegment bedienen können.

Eine besondere Qualität für Wohnnutzungen bietet die geplante Baufläche am Westkopf des Marstalls durch ihre unmittelbare Lage am Leineufer und ihre Nähe zur Altstadt. Angestrebt werden Wohnungstypologien, die das Wohnen im Bereich der Altstadt zeitgemäß interpretieren. Mit den unterschiedlich geplanten Höhen für die Ausnutzung des Baugrundstücks werden hierfür die optimalen Bedingungen geschaffen.

¹ Die genannte DS kann über die Homepage der Landeshauptstadt Hannover unter www.Hannover.de abgerufen werden

Das östliche Baugrundstück Richtung Schmiedestraße in enger Nachbarschaft zur City bietet sich eher für eine Nutzung mit Studenten- oder Altenwohnungen an, aber auch Büronutzungen sind hier vorstellbar. Die Vorgaben für das Baugrundstück lassen diese unterschiedlichen Nutzungskonzepte zu.

Die Bebaubarkeit für beide Grundstücke wurde im Vorfeld über eine detaillierte Machbarkeitsstudie geprüft.

Auf der Fläche des westlichen Baugrundstücks befindet sich derzeit eine bewirtschaftete Stellplatzanlage der Landeshauptstadt Hannover mit nutzbaren 65 Stellplätzen, die monatlich durch private oder gewerbliche Nutzer angemietet werden können. Diese Stellplatzanlage ist sehr gut ausgelastet und wird überwiegend aus den Reihen der angrenzenden Anlieger genutzt. Mit der Bebauung der Stellplatzanlage steht das bisherige Stellplatzangebot nicht mehr zur Verfügung. Alternative (überdachte und bewachte) Dauerstellplätze können unter Berücksichtigung eines ca. 300 m langen Fußweges in folgenden nahegelegenen öffentlichen Parkhäusern angemietet werden:

Parkhaus Schmiedestraße	(insg. 560 Stellplätze)
Parkhaus Lützowstraße	(insg. 236 Stellplätze)
Parkhaus Andreaestraße	(insg. 340 Stellplätze)
Parkhaus Mehlstraße	(insg. 688 Stellplätze).

Da die Stellplätze in den Parkhäusern bewacht und überdacht sind, ist für diese Stellplätze im Vergleich zur nicht überdachten und bewachten Anlage am Marstall ein entsprechend höherer Mietzins zu entrichten.

Auf der öffentlich bewirtschafteten Stellplatzanlage des gesamten Marstalls stehen heute rund 190 Stellplätze zur Verfügung (max. 2,5 Std. / Mo. – Sa. 9.00 Uhr bis 19.00 Uhr). Darüber hinaus sind in den Seitenanlagen der Verkehrsfläche „Am Marstall“ weitere rund 70 Stellplätze vorhanden (Nord- und Südseite). Auf diesen genannten Stellplätzen ist das Parken für Bewohner mit Bewohnerparkausweis A frei. Mit Bebauung des östlichen Baugrundstücks entfallen auf der Marstallfläche voraussichtlich rund 60 bis 90 Stellplätze. ~~Die genaue Anzahl ist im weiteren Verfahren zu ermitteln und ist abhängig von den Ergebnissen des freiraumplanerischen Wettbewerbs für den Marstallplatz und damit dem konkreten Zuschnitt des tatsächlichen Baugrundstücks einschließlich der dazugehörigen Freifläche.~~ Auch für die durch das östliche Baugrundstück wegfallenden Stellplätze wird als Ersatz auf die vorgenannten Parkhäuser verwiesen, in denen umfangreiche Stellplatzangebote in vertretbarer fußläufiger Entfernung zur Verfügung stehen. Eine Nutzung dieser Parkhäuser ist für Anlieger mit Bewohnerparkausweis A jedoch kostenpflichtig.

Die Neustrukturierung des Bereiches ist mit Blick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung sinnvoll. Der bisher funktionslose, undefinierte Trennungsraum zwischen Steintorviertel und Altstadt erhält eine neue städtebauliche Qualität und wird als jetzt gefasster Platzbereich im Stadtgefüge in einer angemessenen Dimension spürbar. Gleichzeitig wird mit dem geplanten westlichen Baukörper die historische Stadtkante am Hohen Ufer zur Leine hin geschlossen, sie ergänzt damit die aktuellen Planungen am Hohen Ufer im Bereich der Volkshochschule. Darüber hinaus entsteht neuer innerstädtischer Wohnraum der besondere Wohnatmosphären mit Blick auf das Wasser zulässt. Auch der geplante östliche Baukörper fügt sich mit seinem Nutzungskonzept in den Bestand gut ein. Mit dieser Innenentwicklung von untergenutzten Freiflächen kann die Inanspruchnahme weiterer Flächenversiegelungen im Außenbereich minimiert werden. Aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover ist dieser Planung deshalb unbedingt der Vorrang vor dem Erhalt der vorgenannten Stellplätze einzuräumen, insb. da in den nahegelegenen Parkhäusern umfangreiche alternative Stellplatzangebote für Anlieger und Citybesucher zur Verfügung stehen.

Da es sich bei dem Planbereich nicht um eine Baulücke gemäß § 34 BauGB handelt, ist es notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Bebauung durch ein

Bebauungsplanverfahren zu schaffen, in dessen Rahmen die städtebaulichen Planungsabsichten sorgfältig begründet und abgewogen werden.

Nutzungs- und Bebauungskonzept Westliches Baufeld

Das Bebauungskonzept sieht einen Solitär vor, der sich in gestaffelter Geschossigkeit (drei bis fünf Geschosse) der umgebenden Bebauung anpasst. Zur Leine hin soll der neue Baukörper die Gebäudekante der bestehenden Bebauung entlang des Hohen Ufers aufnehmen. Mit der geplanten unterschiedlichen Höhenentwicklung soll der Solitär zwischen den bestehenden angrenzenden Gebäudehöhen des Bestandes vermitteln und gleichzeitig gute Belichtungsvoraussetzungen für die neu zu schaffenden Wohnungen anbieten. Die genaue Definition der Geschosshöhen des geplanten Solitärs wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Zur Belebung des Hohen Ufers sowie des Marstallplatzes soll die Erdgeschosszone durch Einzelhandel, Gastronomie und Büros genutzt werden. Die geplante lichte Höhe des Erdgeschosses mit 4,50 m bis 5,00 m sowie eine optionale eingeschossige Überbauung des Innenhofes schaffen die entsprechenden Voraussetzungen für diese Nutzungen. In den darüberliegenden Obergeschossen soll ausschließlich Wohnen etabliert werden. Die geplanten Nutzungen orientieren sich an den vorhandenen angrenzenden (wohnverträglichen) Nutzungen und ergänzen diese sinnvoll. Nördlich des westlichen Baufeldes prägen Büro- und Wohnnutzungen das Gebiet. Im Süden sind ebenfalls Büro- und Wohnnutzungen vorhanden. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Am Hohen Ufer 3 A befindet sich eine Druckerei.

Zum Schutz der Wohnnutzungen, aber auch um einer Ausweitung des angrenzenden Vergnügungsviertels zu unterbinden sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Vergnügungsstätten unzulässig.

Die notwendigen Stellplätze für die neue Bebauung sind in einer Tiefgarage unter dem Gebäude vorgesehen, die Zufahrt zu dieser Tiefgarage muss von Norden oder Osten erfolgen, da die Verkehrsflächen westlich und südlich des Baugrundstücks ~~mittelfristig~~ zu einem Fußgängerzonenbereich umgestaltet werden sollen.

Nutzungs- und Bebauungskonzept östliches Baufeld

Das Bebauungskonzept sieht auch hier einen gestaffelten Solitärbaukörper vor (vier bis fünf Geschosse), der sich an den umgebenden Gebäudehöhen orientieren soll und sich somit in die vorhandenen Nachbarschaften einfügt. Die genaue Definition der Geschosshöhen des geplanten Solitärs wird im weiteren Verfahren konkretisiert. In Ergänzung zu den angrenzenden Nutzungen sind im Erdgeschoss Einzelhandel-, Büro- und Gastronomienutzungen zulässig. Die lichte Höhe des Erdgeschosses wird analog zur Westseite mit 4,50 m – 5,00 m festgesetzt. Die darüberliegenden Geschosse stehen zum Beispiel für Wohnnutzungen, Altenwohnungen oder Studentenwohnungen oder auch Büronutzungen zur Verfügung, die eine sinnvolle Ergänzung – auch mit Blick auf die Nutzungen im Bereich der Schmiedestraße und der angrenzenden City – darstellen können. Die genaue Definition der zulässigen Nutzungen für dieses Baufeld wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Nördlich des Baufeldes prägen Vergnügungsstätten das Gebiet, die hier nicht ausgeweitet werden sollen und deshalb für das Baufeld ausgeschlossen sind. ***Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist zu klären, mit welchen konkreten Festsetzungen dieses erklärte Ziel planungsrechtlich weiter abgesichert werden kann.*** Südlich und östlich des Baufeldes sind insbesondere Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Die notwendigen Stellplätze für die geplante Bebauung sind in einer Tiefgarage nachzuweisen.

Nutzungskonzept Marstallplatz

Die verbleibenden öffentlichen ~~Stellplatzflächen~~ Fläche zwischen den Baukörpern einschließlich der Verkehrsflächen der Straße „Am Marstall“ werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. ***Insgesamt soll bei der Umgestaltung des Platzes nicht die Quantität der Parkplatzfläche, sondern die Qualität des Platzes im Vordergrund stehen. Neben dem Erhalt der vorhan-***

denen Bäume zwischen den geplanten Baukörpern soll zudem für den geplanten Wettbewerb zwingend vorgegeben werden, dass die Lücken zwischen den vorhandenen Baumreihen auf der Platzfläche durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt werden. Zusätzlich ist im Rahmen der Wettbewerbsauslobung sicherzustellen, dass an geeigneter Stelle in ausreichender Anzahl Fahrradbügel bereit gestellt werden. Darüber hinaus sind auf der Fläche zwei Stellplätze für Carsharing-Anbieter vorzusehen.

Die genaue Anzahl der insgesamt entfallenden Stellplätze auf dem Marstallplatz und im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen ist im weiteren Verfahren zu ermitteln und ist abhängig von den Ergebnissen des freiraumplanerischen Wettbewerbes. Als Ersatz für die wegfallenden Stellplätze wird auf die vorgenannten Parkhäuser verwiesen, in denen umfangreiche Stellplatzangebote in vertretbarer fußläufiger Entfernung zur Verfügung stehen.

Die öffentlichen Stellplätze am Marstall einschließlich der gesamten Verkehrsflächen der Straße „Am Marstall“ sind uneingeschränkt gewidmet (Widmungsdatum: 28.09.1960).

Erschließung

Das gesamte Plangebiet wird heute über die Straßen „Am Hohen Ufer“, „Am Marstall“, „Schmiedestraße“ und „Burgstraße“ erschlossen. Über die Verbindungen „Am Hohen Ufer“ – „Goethestraße“ und „Schmiedestraße“ ist der Anschluss an den Cityring und damit das übergeordnete Straßennetz sichergestellt.

Mittelfristig wird eine Neuordnung der Verkehrserschließung im Bereich des Marstalls angestrebt. Ziel ist es, die vorhandene Verkehrsfläche in Verlängerung der Martin-Neuffer-Brücke, die heute befahrbar ist, zu einer Fußgängerzone umzugestalten, gleiches gilt für den Flächenabschnitt der Straße „Am Hohen Ufer“ unmittelbar zwischen dem geplanten neuen westlichen Baukörper und der Leine. Dadurch soll die Aufenthaltsqualität im Altstadtbereich am Leineufer attraktiviert werden. *Auch der südliche Teil des Marstallplatzes soll zwischen Burgstraße und Knochenhauerstraße als Fußgängerzone ausgewiesen werden, um diesen Bereich als Flaniermeile aufwerten zu können (vgl. Planzeichnung)*

Im Umkehrschluss erfordert dies die Schaffung einer neuen Verkehrsanbindung zwischen „Am Hohen Ufer“ und „Am Marstall“ nördlich des geplanten westlichen Baukörpers, damit die Erschließung des Baugrundstücks sowohl von Norden als auch von Osten gewährleistet werden kann. Die Einrichtung dieser geänderten Verkehrsführung ist vom geplanten Baukonzept für den westlichen Baukörper jedoch unabhängig zu betrachten. Die Erschließung des westlichen Baukörpers mit beiden vorgenannten Erschließungssystemen ist, *unabhängig vom Zeitpunkt der konkreten Umbaumaßnahme der Erschließungsanlage*, sichergestellt.

Mit der vorgenannten Einrichtung einer Fußgängerzone auf der südlichen Marstallplatzseite und dem Erfordernis der geänderten Verkehrsführung der „Schmiedestraße“ durch die beschlossene D-Linien-Planung ergeben sich weitere Zwangspunkte für die Erschließung des Gebietes (vgl. DS 0297/2013, Stadtbahnstrecke D-West: Neu- und Ausbau Citystrecke – Grundsatzbeschluss²). Damit der Verkehrsfluss in und aus allen Richtungen im Bereich des Marstallplatzes auch weiterhin gewährleistet werden kann ist die Straße „Am Marstall“ nördlich der Platzfläche zwangsläufig als Fahrbahn im Zweirichtungsverkehr auszubilden (heute Einbahnstraße). Nur so kann der geplante Zweirichtungsverkehr in der „Scholvinstraße“ (als Folge der D-Linien-Planung) mit der geänderten Verkehrsführung der „Schmiedestraße“ sinnvoll verknüpft werden. Diese geplante Verkehrsführung sowie die Einrichtung der neuen Fußgängerzonenbereiche sind als zwingende Vorgabe in die vorgenannte Wettbewerbsauslobung „Schmiedestraße-Marstall-Altstadt“ aufzunehmen.

² Die genannte DS kann über die Homepage der Landeshauptstadt Hannover unter www.Hannover.de abgerufen werden

~~In Zusammenhang mit den Planungen für die Umgestaltung des Marstallplatzes wird auch die Erschließung der dort vorhandenen Stellplatzflächen zu überprüfen sein.~~ Die Ergebnisse **des freiraumplanerischen Wettbewerbes** ~~dieser Untersuchungen~~ und deren Auswirkungen auf die Erschließung der beiden Bauflächen sind im weiteren Verfahren zu diesem Bebauungsplan zu konkretisieren.

Umweltbelange – Ersteinschätzung

Bestand /Flora und Fauna (westliches und östliches Baufeld)

Das westliche Baufeld ist annähernd vollständig versiegelt. An den Grundstücksrändern finden sich insgesamt fünf Einzelbäume, die mit Umsetzung der Bebauung nicht erhalten werden können. Das östliche Baugrundstück ist ebenfalls weitgehend versiegelt. Durch die geplante Bebauung sind insgesamt mindestens 10 Bäume betroffen. **Alle sonstigen auf der Platzfläche vorhandenen Bäume sind zu erhalten.**

Eine erste Einschätzung lässt für das gesamte Plangebiet darüber hinaus keine floristischen und faunistischen Besonderheiten erwarten. Ein Artenschutzgutachten ist nach erster Einschätzung deshalb nicht erforderlich.

Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover sind im weiteren Verfahren entsprechend zur Anwendung zu bringen.

Boden, Wasser (westliches und östliches Baufeld)

Im Geltungsbereich befinden sich teilweise Auffüllungen mit Trümmerschutt. Erste Untersuchungsergebnisse aus 2004 liegen bereits vor. Da hier der Verdacht auf Belastungen mit Schwermetallen und PAK besteht, sind im weiteren Verfahren ergänzende orientierende Untersuchungen erforderlich. Darüber hinaus ist eine historische Recherche insbesondere für den westlichen Bereich geplant, da am Standort archäologische Funde erwartet werden können. Das weitere Verfahren mit den zuständigen Landesbehörden ist zu konkretisieren.

Gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiete, die entlang der Leine und der Leineböschung verlaufen, ragen nicht in den Geltungsbereich hinein.

Lärmschutz (westliches Baufeld)

Eine potentielle Lärmquelle, die auf das Baugrundstück einwirkt, ist der Verkehrslärm vom Leibnizufer. Passive Lärmschutzmaßnahmen, die voraussichtlich auf der Leineuferseite für die Wohnbebauung erforderlich sind, werden im nächsten Verfahrensschritt konkretisiert. Darüber hinaus ist der Ziel- und Quellverkehr der angrenzenden Nutzungen und insb. der öffentlichen Stellplatzanlage zu benennen, der über die Straßen „Am Hohen Ufer“, „Am Marstall“ und „Burgstraße“ abgewickelt wird. Umgekehrt ist auch der aus der geplanten Nutzung erwachsende Ziel- und Quellverkehr für die angrenzenden Nutzungen als mögliche Lärmquelle zu benennen, die auf den Bestand einwirkt. Sofern passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, werden diese im nächsten Verfahrensschritt konkretisiert. Der detaillierte Lärmschutznachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Lärmschutz (östliches Baufeld)

Potenzielle Lärmquellen die auf das Baugrundstück einwirken sind der Verkehrslärm von der Schmiedestraße sowie der Verkehrslärm von der Straße Am Marstall, einschließlich des Parksuchverkehrs für die Marstallfläche. Umgekehrt ist auch der aus der geplanten Nutzung erwachsende Ziel- und Quellverkehr für die angrenzenden Nutzungen als mögliche Lärmquelle zu benennen, die auf den Bestand einwirkt. Sofern passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, werden diese im nächsten Verfahrensschritt konkretisiert. Der detaillierte Lärmschutznachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Energiekonzept (westliches und östliches Baufeld)

Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist sichergestellt. Vorhandene Fernwärmeleitungen umfassen das westliche Baugrundstück von Norden, Süden und Westen. Entlang des östlichen

Baugrundstücks verläuft die Fernwärmeleitung südlich des Baufeldes. Für die Bebauung der beiden geplanten Baufelder ist eine Umlegung der Fernwärmeleitung erforderlich.

Planverfahren

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Planbereichs, der Wiedernutzbarmachung innerörtliche Flächen sowie der Unterschreitung des Schwellenwertes der Grundfläche von 20.000 m² erfüllt der Bebauungsplan Nr. 1582 die gesetzlich geforderten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Verfahren regelt sich daher nach §13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, d.h. ohne förmliche Umweltprüfung und ohne Umweltbericht.

Sonstiger Regelungsbedarf

Auf dem westlichen Baugrundstück befinden sich sieben Fahrradbügel, für die ein Ersatzstandort auf der angrenzenden Marstallplatzfläche bereitgestellt werden kann. Des Weiteren befinden sich auf dem Baugrundstück eine Litfaßsäule und ein öffentlicher Fernsprecher der Telekom, für die ebenfalls ein Ersatzstandort auf der angrenzenden Marstallplatzfläche bereitgestellt werden kann. An der Westseite des Baugrundstücks befindet sich eine öffentliche WC-Anlage, die temporär den Nutzer/innen des Flohmarktes zur Verfügung steht. Mit dem Umbau des Volkshochschulgebäudes „Am Hohen Ufer 3“ wird diese Anlage jedoch entbehrlich, da diese Funktion in den Räumen der geplanten neuen Gastronomie im EG des Volkshochschulgebäudes angeboten werden wird.

Auf dem östlichen Baugrundstück befinden sich eine Litfaßsäule und ein öffentliches WC (Nordseite Am Marstall, zwischen Steintorstraße und Reitwallstraße). Für die Litfaßsäule kann ein Ersatzstandort auf der angrenzenden Marstallplatzfläche bereitgestellt werden. Ob und inwieweit eine Verlagerung der genannten öffentlichen WC-Anlage erforderlich wird, muss im weiteren Verfahren zu diesem Bebauungsplan noch konkretisiert werden.

Kosten für die Stadt

Es ist vorgesehen, die städtischen Grundstücke, auf denen mit diesem Bebauungsplan Baurechte geschaffen werden, zu veräußern. Für die Landeshauptstadt Hannover ist daher mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen.

Das Plankonzept erfordert insbesondere für das westliche Baufeld das Verlegen verschiedener Leitungen. Die Kosten für diese Leitungsverlegung werden im weiteren Planverfahren konkretisiert.

~~Aufgestellt:~~

~~Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, **Mai 2013**~~

~~(Hoosch)~~

~~Fachbereichsleiter~~

~~61.11/~~

27.05.2013