

**VARIANTE**  
**Ziele und Zwecke gemäß Beschlussfassung des**  
**Stadtbezirksrates Mitte vom 23.06.2014**

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

**- Schaffung von Baurecht für eine gemischte Bebauung mit Wohnnutzung in den Obergeschossen, Büro, Gastronomie und Einzelhandels- sowie Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss -**

**Bebauungsplan Nr. 1780 – ‚Köbelinger Markt‘**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB**

**Stadtteil:** Mitte – Innenstadt

**Geltungsbereich**

---

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Nordwesten und Norden durch die Gebäudefassade der Markthalle parallel zur ‚Karmarschstraße‘ entlang des Grundstückes der Sparkasse Hannover bis zur äußeren Kante der Verkehrsfläche ‚Marktstraße‘
- im Nordosten und Osten durch die äußere Kante der Verkehrsfläche ‚Marktstraße‘
- im Südosten durch die Volkshochschule und den Kubus
- im Süden durch das Maritim Hotel und im Südwesten durch die äußere Kante der Verkehrsfläche ‚Leinstraße‘

**Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)**

---

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich ‚gemischte Baufläche‘ dar. Zusätzlich stellt der Flächennutzungsplan im Bereich ‚Köbelinger Markt‘ das Symbol ‚öffentliche Verwaltung‘ und im Bereich des ‚Theodor-Lessing-Platzes‘ das Symbol ‚Fußgängerbereich‘ dar. Die geplante Entwicklung kann nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, und somit ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans aufgrund der Darstellung des Symbols ‚öffentliche Verwaltung‘ erforderlich. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine Anpassung des Flächennutzungsplans auch für die ‚Art der baulichen Nutzung‘ erforderlich ist. Da der Bebauungsplan 1780 als ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann diese FNP-Anpassung im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen, die nach Vorlage des Satzungsbeschlusses entsprechend veranlasst wird.

**Geltendes Planungsrecht/ angrenzende Bebauungspläne**

---

Der Durchführungsplan Nr. 199, dessen Geltungsbereich den Großteil des ‚Köbelinger Marktes‘ umfasst, wurde im Jahr 1964 aufgehoben, so dass die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist. Angrenzende Bebauungspläne sind der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 199 1. Änderung (Wirtschaftsministerium und Architektenkammer) mit der Festsetzung ‚Kerngebiet‘ (MK), der östlich des Plangebietes angrenzende Durchführungsplan Nr. 18 mit den Festsetzungen ‚Kerngebiet‘ (MK) und ‚Besonderes Wohngebiet‘ (WB) und der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 1013 mit den Festsetzungen ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) und ‚Straßenverkehrsfläche‘. Für die weiteren angrenzenden Flächen – Maritim-Hotel und Volkshochschule, Altes Rathaus und den Bereich des Niedersächsischen Landtages/ Friederikenbrücke – existieren keine Bebauungspläne.

## **Öffentlicher Personennahverkehr**

---

Die Stadtbahnhaltestelle ‚Markthalle‘ befindet sich in unmittelbarer Nähe an der ‚Karmarschstraße/ Ecke ‚Marktstraße‘. Die Station ‚Kröpcke‘ (Stadtbahn-Hauptumsteigestelle/ Linien 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 11) befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (ca. 600 m). Über beide Stationen besteht Anschluss an den Hauptbahnhof und somit an das gesamte regionale und überregionale öffentliche Personennah- und Fernverkehrsnetz. Weitere Bushaltestellen (Linie 100, 120, 200) in fußläufiger Entfernung (ca. 300-500 m) ergänzen die gute Anbindung des ‚Köbelinger Marktes‘ an die Innenstadt und die umliegenden Stadtviertel.

## **Städtebauliche Situation und Erfordernis der Planaufstellung**

---

Im Rahmen des ‚Städtebaulichen Wettbewerbs 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, Köbelinger Markt). Gleichzeitig sollen mit der Umgestaltung dieser Interventionsorte neue Bauflächen auf städtischen Liegenschaften geschaffen werden, die die Innenentwicklung der Stadt stärken und in erster Linie Wohnnutzungen, aber auch Handels- und Dienstleistungsfunktionen sowie Büronutzungen ermöglichen.

Von den vier genannten Interventionsorten ist der ‚Köbelinger Markt‘ mit den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, dem ‚Theodor-Lessing-Platz‘ und dem Behördengebäude (Bürgeramt Mitte sowie die Fachbereiche ‚Recht und Ordnung‘ und ‚Zentrale Dienste‘) nach dem Klagesmarkt und dem Marstall der dritte wichtige Baustein zum Erreichen der Wettbewerbsziele.

Die Landeshauptstadt Hannover beabsichtigt den Standort des Bürgeramtes Mitte aufzugeben, den Gebäudebestand aus den 60er Jahren abzureißen und diesen Standort neu zu ordnen und als attraktiven Wohnstandort in der Innenstadt zu entwickeln, um damit einer weiteren Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich entgegenzuwirken.

Ziel der Landeshauptstadt Hannover ist die Entwicklung des Standortes zu einem neuen urbanen Innenstadtquartier mit hoher Aufenthaltsqualität. Damit wird den stadtentwicklungspolitischen Zielen ‚Stärkung der Innenentwicklung‘, ‚Förderung von innenstadtnahen Wohnungen‘ und ‚Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich‘ Rechnung getragen.

Städtebauliches Ziel für die Bebauung ist ein Stadtquartier in einer halboffenen Blockrandbebauung mit vier Baukörpern und einem hochliegenden Innenbereich (+1 Ebene) sowie einem südöstlich angrenzenden Solitärgebäude als Kopf des neuen Stadtquartiers. Dieser Solitärbau fast den ‚Theodor-Lessing-Platz‘ und bildet das Gelenk für die Wegebeziehung zum ‚Neuen Rathaus‘. Angestrebt wird ein neues Quartier mit Wohnungstypologien, die das Innenstadtwohnen zeitgemäß interpretieren, und mit Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosszonen, die zur Belebung der südöstlichen Innenstadt beitragen. Die grundsätzliche Bebaubarkeit des ‚Köbelinger Marktes‘ wurde im Vorfeld über eine detaillierte Machbarkeitsstudie geprüft. Als weiterer wichtiger Baustein zur Aufwertung des Stadtraums wird die Umgestaltung der Parkplatzfläche ‚Köbelinger Markt‘ zu einem neuen Stadtplatz und die Neustrukturie-

zung des ‚Theodor-Lessing-Platzes‘ sowie der öffentlichen Verkehrsflächen ‚Marktstraße‘, ‚Leinstraße‘ und Straße ‚Köbelinger Markt‘ angestrebt. Die Planung für das Gesamtkonzept des ‚Köbelinger Marktes‘ kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden (Gesamtkonzept ‚Köbelinger Markt‘ des ersten Preisträgers im Rahmen des Städtebaulichen Wettbewerbs Hannover City 2020+; Planung: Trojan Trojan + Partner, Ahrens Grabenhorst Architekten, BPR Verkehrsplaner, Lohaus Carl Landschaftsarchitekten, Stand Februar 2013).



Die öffentliche Stellplatzanlage auf dem ‚Köbelinger Markt‘ ist im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover und umfasst 96 Stellplätze. Durch die Neustrukturierung sollen die Stellplätze reduziert, die funktionalen und gestalterischen Potentiale dieser Platzfläche genutzt und somit ein Aufenthaltsort für das neue Innenstadtquartier und die Innenstadt geschaffen werden. Darüber hinaus wird durch die gleichzeitige Neuordnung der Verkehrsflächen ‚Marktstraße‘, ‚Leinstraße‘ und Straße ‚Köbelinger Markt‘ eine Verkehrsberuhigung sowie die Erhöhung der Aufenthaltsqualität des neuen Stadtquartiers, der Platzfläche ‚Köbelinger Markt‘ und der näheren Umgebung angestrebt.

Zur Realisierung der beabsichtigten Bebauung am ‚Köbelinger Markt‘ ist es notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch ein Bebauungsplanverfahren zu schaffen, in dessen Rahmen die städtebaulichen Planungsabsichten sorgfältig begründet und abgewogen werden. Die Neustrukturierung der öffentlichen Verkehrsflächen und die damit einhergehenden Um- oder Entwidmungen der Verkehrsflächen können ebenfalls im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet

werden, weshalb der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die angrenzenden Verkehrsflächen einbezieht.

### **Bebauungs- und Nutzungskonzept Stadtquartier ‚Köbelinger Markt‘**

---

Das Bebauungskonzept sieht ein Stadtquartierensemble mit vier Einzelbaukörpern mit fünf bis sechs Geschossen auf einem sogenannten ‚Stadtpodest‘ und ein südöstlich angrenzendes Solitärgebäude am ‚Theodor-Lessing-Platz‘ mit maximal sieben Geschossen vor. Das neue Gebäudeensemble bildet ein eigenständiges Quartier, welches sich in seiner Ausrichtung und Maßstäblichkeit am derzeitigen Gebäudebestand orientiert. Die Gebäudehöhen werden im weiteren Verfahren dahingehend konkretisiert, dass maximale Oberkanten für die neuen Gebäude festgelegt werden. Auf diese Art und Weise kann gewährleistet werden, dass auch bei sehr hohen Geschosshöhen die Maßstäblichkeit gewahrt bleibt.

Zur Belebung des öffentlichen Raums sind in den Erdgeschosszonen gastronomische Einrichtungen, Läden und Dienstleistungen sowie Büros vorgesehen. In den darüber liegenden Obergeschossen soll ausschließlich Wohnen etabliert werden. Das innenliegende Stadtpodest sieht für die Bewohner einen gemeinsamen begrünten Innenhof und eigene Terrassen vor.

Die genaue Definition der zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO für das Innenstadtquartier am ‚Köbelinger Markt‘ wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Der Anlieferhof der Markthalle muss in diesem Zusammenhang neu geordnet werden, da Teile der Fläche einer Neubebauung zugeführt werden.

### **Nutzungskonzept Platzfläche ‚Köbelinger Markt‘ und ‚Theodor-Lessing-Platz‘**

---

Die Aufenthaltsqualität unter den stadtbildprägenden und erhaltenswerten Platanen auf dem Platz ‚Köbelinger Markt‘ ist aufgrund der derzeitigen Parkplatznutzung und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen stark beschränkt. Geplant ist daher die Reduzierung der vorhandenen Stellplätze, der Erhalt des prägenden Platanenbestandes, die Aufwertung der Platzfläche was zu einer Erhöhung Aufenthaltsqualität führt.

Der ‚Theodor-Lessing-Platz‘ zwischen dem geplanten Solitärgebäude und dem Kunstpavillon ‚KUBUS‘ nimmt neben dem ‚Köbelinger Markt‘ eine zentrale Rolle in der Planung ein. Der Platz weist funktionale und gestalterische Mängel auf und wird im Stadtraum nur untergeordnet wahrgenommen. Der von Fußgängern stark frequentierter Platz wird zurzeit eher als Durchgangsort anstatt als Aufenthaltsort genutzt. Die Planung sieht vor, den ‚Theodor-Lessing-Platz‘ als Platz sichtbar zu machen und als attraktiven Aufenthaltsort zu gestalten. Gleichzeitig wird der ‚KUBUS‘ stärker in die Gestaltung des Platzes einbezogen.

Die bisher funktionslosen, undefinierten Platzflächen bekommen eine neue städtebauliche Qualität und werden als attraktive Platzbereiche in einer angemessenen Dimension spürbar. Die beiden Platzflächen sollen zukünftig nicht nur für das Quartier, sondern auch für die Innenstadt als neue attraktive Stadtplatzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität fungieren. Die Aufwertung des gesamten Planbereichs fördert zudem eine attraktive Vernetzung der Altstadt mit dem ‚Trammplatz‘ und dem ‚Neuen Rathaus‘ sowie dem Maschpark.

Der ‚Köbelinger Markt‘ und der ‚Theodor-Lessing-Platz‘ werden im Bebauungsplan Nr. 1780 als ‚öffentlich Verkehrsfläche‘ festgesetzt, da unter dieser Nutzungsart sowohl öffentliche Verkehrs- als auch Grünflächen subsumiert werden können.

### **Erschließung**

---

Das Plangebiet wird derzeit über die ‚Karmarschstraße‘, ‚Marktstraße‘, ‚Leinstraße‘ und Straße ‚Köbelinger Markt‘ erschlossen. Über die ‚Karmarschstraße‘ erfolgt der Anschluss an die Straße ‚Friedrichswall‘ (Cityring) und damit die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Durch

die Neuordnung der Verkehrsflächen (,Marktstraße', ,Leinstraße' und Straße ,Köbelinger Markt') wird eine Verkehrsberuhigung angestrebt, um die Aufenthaltsqualität des neuen Stadtquartiers, der Platzfläche ,Köbelinger Markt', des ,Theodor-Lessing-Platzes' und der näheren Umgebung zu erhöhen.

Die Planung sieht neben der Reduzierung der Fahrbahnbreite der ,Leinstraße' die Änderung der ,Leinstraße' in eine Sackgasse mit einer Wendeanlage in Höhe der Tankstelle vor. Der bisherige Straßenverlauf soll als Fußgängerzone ausgebildet werden und mit dem ,Theodor-Lessing-Platz' und der Platzfläche ,Köbelinger Markt' eine zusammenhängende Freifläche bilden. Dadurch soll das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich reduziert, folglich eine Verkehrsberuhigung für das neue Stadtquartier geschaffen werden, die die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Standortes erhöht. Die Anlieferung zum Maritim Hotel und die notwendige Feuerwehrumfahrung bleiben bestehen und werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Straße ,Köbelinger Markt' ist wie bisher als Einbahnstraße vorgesehen. Geplant ist eine Umwidmung zu einem verkehrsberuhigten Bereich. Ziel ist die Reduzierung des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsgeschwindigkeiten und somit eine Attraktivierung der Vorzonen der gastronomischen Einrichtungen und Läden in den Erdgeschosszonen der Neubebauung. Ferner wird dadurch eine potentielle Lärmquelle für die Wohnbebauung und den Stadtplatz ,Köbelinger Markt' minimiert. Der nördliche Bereich der Straße ,Köbelinger Markt' ist weiterhin als Zufahrt zum Betriebshof der Markthalle vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung sind in einer Tiefgarage unter dem geplanten Stadtpodest vorgesehen. Die Zufahrt soll über die Leinstraße erfolgen.

## **Umweltbelange – Ersteinschätzung**

---

### **Bestand /Flora und Fauna**

Auf der Fläche des heutigen Parkplatzes ,Köbelinger Markt' befinden sich 14 Platanen, die möglichst erhalten bleiben sollen.

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.

### **Boden, Wasser**

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Durch die geplante Neubebauung findet daher keine zusätzliche Versiegelung statt und die natürliche Bodenfunktion wird somit nicht nachteilig verändert. Der Innenbereich des neuen Stadtquartiers soll durch Hecken und Bäume begrünt werden. Die grüne Gestaltung des Innenhofes und die Pflicht zur Dachbegrünung (Festsetzung im Bebauungsplan - Ökostandards der Landeshauptstadt Hannover) werden positive Auswirkungen auf das Kleinklima haben.

Im Geltungsbereich existieren bisher noch keine konkreten Hinweise auf Altlasten. Allerdings können trümmerschuttartige Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden. Da hier der Verdacht auf Belastungen mit Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) besteht, sind im weiteren Verfahren ergänzende orientierende Untersuchungen erforderlich.

Das Planungsgebiet grenzt im Nordosten an den Einflussbereich der Grundwasserschadstoff-fahne des Schadensfalles ,Südstadt' (Kertess Chemie) an. Dies ist bei Bautätigkeiten mit erforderlichen Grundwasserhaltungsmaßnahmen sowie bei der Planung von Tiefgaragen zu berücksichtigen. Gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiete gibt es innerhalb des Geltungsbe-reichs nicht.

### **Lärm**

Eine erheblich potentielle Lärmquelle, die auf Teile des Baugrundstückes einwirkt, ist der Anlieferungsverkehr der Markthalle sowie in den Sommermonaten die Außengastronomie des Unter-

nehmens Gosch. Eine weitere Lärmquelle sind der Anlieferverkehr des Maritim Hotels südlich des Plangebietes sowie die das Plangebiet umgebenden Straßen ‚Leinstraße‘, ‚Marktstraße‘ und ‚Köbelinger Markt‘. Passive Lärmschutzmaßnahmen, die voraussichtlich für die Wohnbebauung erforderlich sind, werden im nächsten Verfahrensschritt konkretisiert. Ein Lärmgutachten zur Klärung der tatsächlichen Rahmenbedingungen wurde durch die Stadt Hannover beauftragt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

### **Licht- und Geruchsimmissionen**

Neben einem Lärmgutachten wurden ebenfalls Gutachten zur Klärung der Rahmendaten für die Bewertung der Geruchs- und Lichtemissionen- und -immissionen beauftragt. Es sollte untersucht werden, inwieweit die verschiedenen potentiellen Quellen (u.a. die Müllcontainer, Lüftungsanlagen, Schweinwerfer des Anlieferverkehrs und Beleuchtung auf dem Anlieferhof der Markthalle) auf die geplanten Nutzungen einwirken und mit welchen planerischen Mitteln hier gegenzusteuern ist. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

### **Energiekonzept**

Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist gegeben. Vorhandene Fernwärmeleitungen befinden sich im Bereich der ‚Leinstraße‘, südwestlich angrenzenden an das Plangebiet. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes Leitungen für Wasser, Abwasser und Strom. Für die Bebauung des Plangebietes im südöstlichen Teil ist eine Umlegung der Strom- und Abwasserleitung erforderlich.

### **Sonstige Umweltbelange**

Sonstige umweltrelevante Belange sind derzeit nicht bekannt.

## **Planverfahren**

---

Als Maßnahme der Innenentwicklung und aufgrund der innerstädtischen Lage des Planbereichs erfüllt der Bebauungsplan Nr. 1780 die gesetzlich geforderten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Die Grundfläche im Bebauungsplan (Geltungsbereich ohne öffentliche Verkehrsfläche) unterschreitet zudem den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Daher erfolgt das Verfahren gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung und ohne Umweltbericht.

## **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.

Demgegenüber entstehen der Stadt Kosten, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abriss und der Verlagerung des städtischen Behördengebäudes und der Veränderung bzw. Anpassung des umliegenden öffentlichen Raumes. Diese werden im weiteren Verfahren näher und bei Bedarf in weiteren Drucksachen konkretisiert.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, März 2014

Der Stadtbezirksrat Mitte hat im Rahmen der Entscheidung über die allgemeinen Ziele und Zwecke in seiner Sitzung am 23.06.2014 folgende Maßgaben beschlossen:

Änderungsantrag DS-Nr. 15-1438/2014:

1. Die Verpflichtung zur Herstellung von Einstellplätzen für Pkw wird für die Neubebauung auf maximal 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Durch eine entsprechende städtebauliche Satzung wird darüber hinaus auf Antrag der ablösefreie Verzicht auf notwendige Stellplätze (wie in der NBauO vorgesehen) ermöglicht.
2. Der Radverkehr wird durch die geplante Fußgängerzone zwischen der Leinstraße und der Marktstraße auf dem bisherigen Straßenverlauf der Leinstraße geführt (s. Anlage 2, S. 5 und Anlage 3). Dazu wird die Radwegführung entsprechend markiert.
3. Die Leinstraße wird als „verkehrsberuhigter Bereich“ gestaltet und beschildert.
4. Die Zu- und Abfahrt zu den verbliebenen Stellplätzen auf dem Köbelinger Markt erfolgt ausschließlich über die geplante Zufahrt am Sparkassengebäude. Diese wird entsprechend verbreitert. Die vorgesehene Einbahnstraße um den Köbelinger Markt herum entfällt.
5. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch öffentliche Förderung sichergestellt, dass ein angemessener Anteil (z.B. wie am Klagesmarkt) der geplanten Wohneinheiten als Mietwohnungen zu Netto-Kaltmieten auf dem Niveau der ortsüblichen Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus angeboten werden;
6. Vor dem Hintergrund von voraussichtlich zusätzlichen 90-100 Wohnungen in dem Bereich wird dem noch höheren Bedarf an Kindergartenplätzen dadurch Rechnung getragen, dass in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Kindertagesstätte vorgesehen wird.

Änderungsantrag DS-Nr. 15-1438/2014:

Für das bisher ohne Mietaufwendungen an dem Standort befindliche Bürgeramt samt dem Bereich Recht und Ordnung wird ein anderer im Eigentum der Landeshauptstadt zentral erreichbarer Standort in der Innenstadt gesucht, an welchem die Stadt diese Ämter auch zukünftig ohne laufende Mietaufwendungen unterzubringen imstande ist.

**Stadtbezirk Mitte/ Beschluss vom 23.06.2014**