

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

**Ausweisung eines Kerngebietes auf zwei Bauflächen**

**Bebauungsplan Nr. 1723 - „Steintor“**

**Stadtteil:** Mitte

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst den Platz Am Steintor mit angrenzenden Teilflächen der Münzstraße, der Goseriade und der Georgstraße.

Der Planbereich wird begrenzt im Norden durch den Kreuzungsbereich Kurt-Schumacher-Straße/ Goseriade, im Osten durch die nördliche Randbebauung des Steintorplatzes und die endende Georgstraße, im Südosten durch die südliche Randbebauung des Steintorplatzes sowie die Scholvin- und Reitwallstraße, im Südwesten durch die Münzstraße und im Nordwesten durch die Goseriade.

**Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt gemischte Baufläche dar. Westlich angrenzend sind Goseriade und Münzstraße als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Des Weiteren sind Stadtbahn, Stadtbahn mit Tunnelstation sowie U-Bahn dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können aus der bestehenden Flächennutzungsplandarstellung entwickelt werden.

**Öffentlicher Personennahverkehr**

- Haltestelle Steintor der Stadtbahnlinien 10, 17 (oberirdisch)
- Haltestelle Steintor der Stadtbahnlinien 4, 5, 6, 11 (unterirdisch)
- Haltestelle Steintor der Buslinien 128, 134, 500, 300, 700

**Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet ist Bestandteil mehrerer Bebauungspläne, in denen es als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist: Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1320, der südöstliche Bereich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 926, 1. Änderung und der nordöstliche Abschnitt innerhalb des Durchführungsplans Nr. 103, 1. Änderung. Der nordwestliche Planbereich ist unbeplant.

Die angrenzenden Baugebiete sind durchgängig als Kerngebiete festgesetzt.

**Städtebauliche Situation und Zweck des Bebauungsplanes**

Der Steintorplatz stellt die westliche Begrenzung der innerstädtischen Fußgängerzone der Hannoverschen Innenstadt dar und wird von der historischen Lavesachse im Verlauf der Georgstraße durchschnitten. Somit versteht sich der Platz in seiner exponierten Lage als Entree bzw. Tor zur Innenstadt mit wichtigen Sichtachsen und ist daher ein stadträumlich bedeutsamer Punkt. Der bisher weitgehend unbebaute Steintorplatz fungiert als Drehpunkt für die Geschäfte der Innenstadt und für das Steintorviertel, welches südöstlich an den Steintorplatz angrenzt.

Der Platz bietet Aufenthaltsfunktion und wird für unterschiedliche öffentliche Veranstaltungen genutzt. In unmittelbarer Nähe zum Steintor ist durch den Umbau des Klagesmarkt-Kreisels und die Optimierung der Verkehrsflächen der Goseriede ein attraktiver neuer Stadtplatz entstanden, der zukünftig Funktionen aufnehmen kann, die sich bisher am Steintorplatz konzentriert haben. Der historische Gänseliesel-Brunnen, der sich im nördlichen Platzbereich des Steintors befindet, soll auf diesen neuen Stadtplatz verlagert werden.

Der Steintorplatz ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt (A-Zentrum mit regionaler und überregionaler Bedeutung, Einzugsgebiet von ca. 1 Mio. EinwohnerInnen, Einzelhandel jeder Größe möglich), der sich von Aegidientorplatz, Kröpcke und Hauptbahnhof bis in die Lange Laube im Westen und bis zur Leine im Süden erstreckt. Die höchste funktionale Dichte an Einzelhandelsnutzungen befindet sich rund um das Center am Kröpcke. Während im westlich angrenzenden Innenstadtbereich (Georgstraße bis Kanalstraße/ Limburg- bzw. Schmiedestraße) vielfältige Angebote im mittleren Preissegment vorhanden sind, nimmt im weiter westlich liegenden Bereich des Steintors die Qualität stark ab. Hier ist ein gänzlich anderer und im Niveau deutlich niedriger angesiedelter Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz vorhanden. Dies spiegelt sich auch in der Passantenfrequenz wieder. Hinzu kommt die städtebauliche Zäsur mit dem zweigeschossigen Baublock an der Nordmannpassage und den Spielhallen auf der westlichen Seite. Dieser Bereich wird insbesondere durch die Häufung an Vergnügungstätten (Spielhallen etc.) in der Steintorstraße und der Reitwallstraße geprägt und weist funktionelle Schwächen auf.

Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist die Stärkung und stadträumliche Aufwertung der westlichen Innenstadt. Der Standort Steintor soll nachhaltig positiv gestärkt und zu einem attraktiven Schwerpunkt mit Einzelhandelsnutzungen als Gegenpol zum Center am Kröpcke entwickelt werden. Eine Platzierung von modernen und leistungsfähigen Handelsimmobilien am Steintor bzw. am Ende der Georgstraße würde eine Initialzündung für die Entwicklung des gesamten Quartiers zwischen der ÖPNV-Station und dem bisherigen Ende der Haupteinkaufslage ermöglichen.

Für die Einzelhandelsnutzungen sollen attraktive und überdurchschnittlich qualitativ hochwertige Anbieter gewonnen werden, die eine Ergänzung zum jetzigen Angebot in der Innenstadt darstellen.

Mit der Entwicklung eines hochwertigen kerngebietstypischen Nutzungsmixes besteht auch die Chance, dem Vergnügungsviertel einen Kontrapunkt gegenüber zu stellen und stabilisierende und aufwertende Funktionen in direkter Nähe zum Steintorviertel und zur Goethestraße, die in Teilen ebenfalls funktionale Mängel aufweist, zu etablieren.

Bereits im Jahr 2007 fand ein städtebaulicher Wettbewerb zur Gestaltung der Langen Laube statt. Wettbewerbsbestandteil war ein städtebaulicher Ideenteil zur Entwicklung des Steintorplatzes als Schnittstelle zwischen City und westlicher Vorstadt. Übergeordnetes Ziel war die Herausarbeitung der historischen Lavesachse, die von der Georgstraße weiter in die Lange Laube führt. Der prämierte Bebauungsvorschlag des Büros Jabusch und Schneider bietet die Chance für eine Stadtreparatur an bedeutender Stelle durch Neuinterpretation des historischen Stadtgrundrisses. Der Entwurf sieht zwei neue Baufelder vor, die den öffentlichen Raum neu konturieren und den Übergang von der Georgstraße in die Lange Laube markieren. Die Lange Laube als weit gespannte Straßenachse erhält durch die Fassung der Raumkanten am Steintor wieder ihre ursprüngliche Klarheit zurück.

Im Rahmen des Projektes Hannover City 2020+ wurden Interventionsorte untersucht, die durch Umgestaltung positive Wirkung auf ihre unmittelbare Umgebung entfalten sollen und so beispielhaft für andere Orte der Stadt sein können. Mit der Umgestaltung sollen neue Bauflächen auf städtischen Liegenschaften geschaffen werden, die die Innenentwicklung der Stadt stärken und u.a. Handels- und Dienstleistungsfunktionen einschließlich Büronutzungen ermöglichen und gleichzeitig die Räumlichen Qualitäten der Innenstadt verbessern, um somit den wachsenden Anforderungen der Innenstadt gerecht zu werden.

Eine Bebauung des Steintorplatzes wurde im Rahmen des Projektes Hannover City 2020+ ausführlich mit der Öffentlichkeit diskutiert. Die Ergebnisse dieser Erörterungen wurden im Innenstadtkonzept Hannover City 2020+ zusammengefasst und am 16.12.2010 vom Rat beschlossen (DS 2271/2010)<sup>1</sup>. Die Bebauung des Steintorplatzes ist Bestandteil dieses Konzeptes.

Die Bebauung des Steintorplatzes ist mit Blick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung sinnvoll. Mit dieser Innenentwicklung kann die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen minimiert werden. Aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover ist dieser Planung eindeutig der Vorrang vor dem Erhalt des Stadtplatzes einzuräumen.

### **Anlass der Planung**

Vor dem Hintergrund der verstärkten Bewerbung des Standortes auf der internationalen Fachmesse für Immobilien, der Expo Real sowie der fortlaufenden konkreten Ansprache von regionalen Investoren und Projektentwicklern konnten Investoren gefunden werden, die sich für diesen Standort interessieren. Besondere Herausforderungen liegen in der schwierigen Grundstückssituation aufgrund von Unterbauungen einer nicht mehr benötigten U-Bahnhaltestelle (D-Linie). Eine Bebauung muss diese Haltestelle im Hinblick auf die Statik von Gebäude und Schacht sowie auf Mehrkosten der Gründung berücksichtigen. Darüber hinaus sind umfangreiche Leitungsbauwerke und Leitungen in der Fläche vorhanden, die teilweise verlegt und ggf. gesichert werden müssen. Hierzu gehören neben leistungsstarken Elt-Trassen auch ein angrenzendes Entlastungsbauwerk der Stadtentwässerung. Nicht zuletzt ist der städtebauliche Anspruch in der hoch frequentierten Fußgängerzone in einer der umsatzstärksten Innenstädte Deutschlands besonders zu berücksichtigen.

Nach einem positiven Beschluss dieser Drucksache ist eine Anhandgabe der Grundstücke an den sich interessierenden Investor geplant, um ihm die notwendige Sicherheit für weitere Planungsschritte und für die Einwerbung von ernsthaften Nutzern zu ermöglichen.

Für diese Entwicklung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit einem Bebauungsplan geschaffen werden. Die Bauflächen sollen als Kerngebiet ausgewiesen werden.

### **Bebauungskonzept**

Die geplante Bebauung der Fläche des heutigen Steintorplatzes besteht aus zwei Baukörpern, die in jeweils unterschiedlicher Weise auf die Standortbedingungen reagieren. Der südliche Block entsteht auf dreieckiger Grundfläche (etwa 1.450 m<sup>2</sup>) und akzentuiert die Achsbeziehungen an der Georg- und der Goethestraße. Das Gebäude bildet mit seiner der Georgstraße zugewandten Seite die hier notwendige Raumkante der Achse zur Langen Laube.

Der nördliche Baukörper (Grundfläche etwa 2.100 m<sup>2</sup>) erhält seine polygonale Form aus den Bedingungen und der städtebaulichen Geometrie des Ortes sowie dem Anspruch, wichtige Blickbeziehungen und Fußgängerverbindungen zur Langen Laube und zur Goseriede städtebaulich umzusetzen und dabei die in den 50er Jahren entstandene städtebauliche Struktur weiterzubauen.

Neben der notwendigen Raumkantendefinition zur Georgstraße und der Verengung des Stadtraums im Übergang zur Langen Laube entsteht in der Verlängerung der Steintorstraße

---

<sup>1</sup> Die Drucksache kann im Sitzungsmanagement unter der Internetseite [www.hannover.de](http://www.hannover.de) unter der Rubrik „Leben in der Region Hannover“ – „Politik“ online oder in der Bauverwaltung der Stadt Hannover eingesehen werden.

ein Straßenraum zwischen Nordmannblock und Neubau, der eine Blickachse zum Turm der Marktkirche bereits im Übergang zur Goserieede freihält.

Aus der Anordnung der Baukörper verbleibt eine räumliche Ausweitung der Georgstraße als Eingang in die Innenstadt. Der Platz setzt die Raumfolge ausgehend vom Opernhaus bis zum Steintor fort. Hier treffen und verdichten sich die Wege und Achsen aus der Nordstadt, vom Klagesmarkt und der Goserieede mit den Laves'schen Hauptachsen.

Der Raum lebt von seinen Rändern und den dort vorgefundenen Nutzungen. Er eignet sich für alle öffentlichen Nutzungen vom Markt bis zum Event. Durch seine Dimensionierung entsteht die für ein Funktionieren notwendige urbane Dichte.

Das Steintor erhält die an dieser Stelle bis zum Wiederaufbau vorhandene Verengung der Laveschen Achse zurück. Die vorgeschlagene Bebauung wird mit ca. 22 m für die Blockrandbebauung an die Höhe der umgebenen Gebäude angeglichen und damit deutlich niedriger angelegt als der nach wie vor dominante Turm des Anzeiger Hochhauses. Damit wird eine VI-geschossige Bebauung ermöglicht. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sollen mit ca. 5 m Höhe ausgebildet werden.

Die geplanten Baukörper müssen gegenüber der südöstlich und nordöstlich liegenden vorhandenen Bebauung Grenzabstand einhalten, so dass an diesen Gebäudeseiten die oberen Geschosse zurückweichen müssen.

Zur Münzstraße hin sollen die Baukörper keine „harte Kante“ ausbilden; es soll ein sinnvoller Übergang des öffentlichen Raums in das Gebäude entwickelt werden, z.B. durch Arkaden. Die Gebäude sollen keine Rückseiten ausbilden.

In einem Wettbewerbsverfahren soll die weitere Gebäudegestaltung geklärt werden.

### **Nutzungskonzept**

Als Nutzungen sind Mischungen aus Gastronomie, Einzelhandel, Büroflächen, Hotelnutzung und innerstädtischem Wohnen, ggf. für Studierende vorgesehen. Die Sockelgeschosse sollen für den Einzelhandel, auch in kleinteiligem Maßstab, und für Gastronomie vorgehalten werden, um die Belebung der öffentlichen Räume an dieser Stelle weiter zu fördern; im 1. Obergeschoss ist ebenfalls Einzelhandel vorgesehen. Es ist beabsichtigt, ein attraktives und überdurchschnittlich qualitativ hochwertiges Einzelhandelsangebot zu fördern.

Im Bebauungsplan sollen Spielhallen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus soll planungsrechtlich sichergestellt werden, dass eine Ausweitung des Rotlichtviertels an dieser Stelle nicht stattfinden kann.

### **Erschließung**

2013 wurde der Grundsatzbeschluss zum oberirdischen, barrierefreien Aus- und Neubau der Stadtbahnstrecke D-West-Innenstadt (Stadtbahnlinien 10 und 17) von der Haltestelle Glocksee bis zum neuen Endpunkt Raschplatz (DS 0297/2013)<sup>2</sup> gefasst. Im Bereich des Steintors soll die bisherige Stadtbahnhaltestelle Steintor verlegt und als Mittelhochbahnsteig in der Münzstraße – westlich des südlichen Baufeldes – errichtet werden. Zurzeit läuft das

---

<sup>2</sup> Die Drucksache kann im Sitzungsmanagement unter der Internetseite [www.hannover.de](http://www.hannover.de) unter der Rubrik „Leben in der Region Hannover“ – „Politik“ online oder in der Bauverwaltung der Stadt Hannover eingesehen werden.

Planfeststellungsverfahren für diese Maßnahme, es soll Anfang 2016 abgeschlossen sein. Mit vorbereitenden Leitungsarbeiten soll 2016 begonnen werden, der Bau des Hochbahnsteiges soll 2017 / 2018 erfolgen.

Aufgrund der Planfeststellung wird sich ggf. der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes noch ändern.

Mit Anordnung der neuen Stadtbahnhaltestelle Steintor in der Münzstraße und Führung der Stadtbahn auf einem einseitigen besonderen Bahnkörper in der Goethestraße Ost ist eine Erschließung der Bereiche Marstall, Schmiedestraße und Altstadt für den MIV in der heutigen Form über Steintor und Steintorstraße nicht mehr möglich. Sie soll zukünftig als Einbahnstraßensystem von der Goethestraße über Scholvinstraße in Richtung Marstall und die Reuterstraße in Richtung Goethestraße erfolgen (Vgl. DS 2475/2014, Stadtbahnstrecke D-West)<sup>2</sup>. Hierdurch ergibt sich in Zukunft die Möglichkeit, die Steintorstraße, die Schmiedestraße zwischen Georgstraße und Marstall sowie die heutige Fahrbahn der Georgstraße zwischen Schmiedestraße und Steintor/ Goethestraße zurückzubauen.

Dieses Erschließungskonzept für das Marstall-Quartier, die Schmiedestraße und die Altstadt im Bereich Steintor und Goethestraße ist auch bereits im Masterplan Mobilität 2025 konzeptionell dargestellt und ist auf die Ergebnisse des Innenstadtkonzeptes Hannover City 2020+ abgestimmt

Mit dem Wegfall der Fahrbahn „Am Steintor“ zwischen Georgstraße und Münzstraße wird die Bebauung des südlichen Baufeldes ermöglicht. Die verbleibende Fläche soll zur Fußgängerzone umgebaut werden.

Aufgrund der vielfältigen verkehrlichen Ansprüche (MIV, Bus, Stadtbahn, Rad- und Fußverkehr) im Bereich des neuen Hochbahnsteiges ist eine Erschließung der geplanten Baufelder von Münzstraße und Goserieße aus nicht möglich. Die Erschließung und Anlieferung des südlichen Baufeldes beschränkt sich auf eine mögliche Zufahrt von Südosten (Höhe Reitwallstraße/Steintorstraße) unter Beachtung der vorhandenen Randbedingungen und der vorgesehen Ausweitung der Fußgängerzone. Das nördliche Baufeld kann ggf. in geringfügigem Umfang von der Kurt-Schumacher-Straße aus erschlossen werden. Es ist auch nicht beabsichtigt durch den Bau von notwendigen Stellplätzen an diesen durch den ÖPNV gut erschlossenen Standort zusätzliche Individualverkehre zu lenken. Es werden Stellplätze daher aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen ausgeschlossen, mit Ausnahme der notwendigen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.

Unterhalb des Steintorplatzes befindet sich die unterirdische Stadtbahnstation Steintor der Stadtbahnstrecke C. Die Planung aus den 70er Jahren des vorherigen Jahrhunderts für den Bau der Stadtbahnstrecke D sah eine unterirdische Führung in der Innenstadt vor. Beim Bau der Stadtbahnstation Steintor wurde als Vorsorgemaßnahme der unterhalb der Strecke C in der Minus-3 liegende Stationsteil mitgebaut. Durch den Grundsatzbeschluss zum oberirdischen barrierefreien Aus- und Neubau der Stadtbahnstrecke D-West wird der Rohbaukörper in der Minus-3-Ebene nach derzeitiger Beschlusslage nicht benötigt. Die an den Stationsanteil anschließende Trasse wird aufgeben und steht für Kellergeschosse zur Verfügung. Im Bereich des bestehenden U-Bahn-Bauwerkes ist mit einem Mehraufwand für die Gründung der geplanten neuen Gebäude zu rechnen, da das vorhandene Stationsbauwerk geringfügig unter den geplanten Baukörpern liegt.

Die geplante Bebauung macht – neben dem beschriebenen Umbau zur Fußgängerzone - eine Neuordnung und Umplanung weiterer angrenzender öffentlicher Flächen notwendig. Der verbleibende Steintorplatz in Verlängerung der Georgstraße bis zur Münzstraße muss umgebaut und wiederhergestellt werden - einschließlich des Umbaus der vorhandenen Treppen- und Rampenanlage. Weiterhin muss die verbleibende Fußgängerzone am nordöstlichen Baufeldrand (zwischen nördlichem Baugrundstück und bestehender Bebauung am Steintorplatz) – heute Fußgängerzone und Radweg, umgebaut werden. Und schließlich

müssen die Nebenanlagen an Münzstraße und Goserieede nach Schließen der Baugruben wieder hergestellt werden.

## **Umweltbelange – Ersteinschätzung**

### Bestand /Flora und Fauna

Der Steintorplatz ist weitgehend versiegelt und z.T. unterbaut. In halbkreisförmiger Anordnung gliedern etwa 30 Linden im Alter von ca. 25 Jahren den Platz. Bei Umsetzung der Planung ist mit der Entfernung des gesamten Baumbestandes in Plangebiet sowie mit dem Verlust von potentiellen Pflanzstandorten zu rechnen.

Da die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, werden lediglich Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung für die entfallenden Bäume erforderlich. Artenschutzrechtliche Aspekte sind durch die Planaufstellung voraussichtlich nicht betroffen.

### Klima und Luft

Am Steintorplatz liegt gegenwärtig die Belastung mit Stickoxid (NO<sup>2</sup>) und Feinstaub im Bereich der Grenzwerte, eine Überschreitung ist nicht auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass eine Bebauung die thermische Situation verschlechtern wird. Als klimatische Ausgleichsfunktion wird eine Begrünung von Fassaden, Straßen und Plätzen empfohlen. Die genaueren Auswirkungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

### Boden, Wasser

Im Plangebiet können trümmerschutthaltige Auffüllungen mit Beimengungen aus belasteten Ziegeln und Schlacken nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet und angrenzend liegen Verdachtsflächen von gewerblichen Nutzungen aus dem Anfang des letzten Jahrhunderts. Es ist davon auszugehen, dass diese Verdachtsflächen unter den Kriegseinwirkungen zerstört wurden und die Reste sowie eventuelle nutzungsbedingte Bodenbelastungen in den Trümmerschutt eingegangen sind. Allerdings können durch die inzwischen umfangreichen Bau- und Erdarbeiten eventuelle nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen und Trümmerschutt bereits beseitigt worden sein. Dies ist im weiteren Verfahren zu untersuchen und zu klären.

### Energiekonzept

Die Vorgaben der energetischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich sind einzuhalten. Der Investor ist verpflichtet, sich diesbezüglich bei ProKlima beraten zu lassen.

## **Kosten für die Stadt**

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

Das Plankonzept erfordert neben der bereits erläuterten Neuordnung und Umplanung von öffentlichen Flächen auch das Verlegen verschiedener Leitungen.

Folgende Leitungsarbeiten sind erforderlich: Verlegung von zwei Regenwasserkanälen, Erneuerung des Mischwassersammlers, Rückbau vorhandener Leitungen und des vorhandenen Entlastungsbauwerkes, sowie Verlegung von Gas- und Wasserleitung, Fernwärmeleitung und Telekommunikationsanlagen.

Folgende Tiefbauarbeiten sind erforderlich: Wiederherstellung der Nebenanlagen der Münzstraße, Umbau und Wiederherstellung des verbleibenden Steintorplatzes in Verlängerung der Georgstraße, Umbau der verbleibenden Fußgängerzone am nordöstlichen Baufeldrand und Umbau/Neuorganisation „Am Steintor“ zwischen Georgstraße und Münzstraße.

Die Kosten für diese Maßnahmen wurden geschätzt. Insgesamt sind die zu erwartenden Einnahmen für die Grundstücke jedoch deutlich höher als die geschätzten Ausgaben für die erforderlichen Maßnahmen.  
Im weiteren Verfahren werden die zu erwartenden Kosten ermittelt und benannt.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, September 2015

(Heesch)

61.11 / 22.09.2015