

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat Mitte (zur Kenntnis)

	1. Neufassung
Nr.	1416/2012 N1
Anzahl der Anlagen	6
Zu TOP	

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 1660 - Am Hohen Ufer / Roßmühle
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung,
Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1660 mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Es ist davon auszugehen, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bildungseinrichtung bzw. Volkshochschule, zweier Flächen für allgemeine Wohngebiete sowie die Unterbauung des Hohen Ufers für gastronomische und kulturelle Nutzungen nicht zu Bevorzugungen und Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen führt.

Kostentabelle

Für die Landeshauptstadt Hannover entstehen Kosten durch die Veränderung des öffentlichen Raumes (siehe hierzu Anlage 2 zur Drucksache: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1660, Abschnitt 5 - Kosten für die Stadt -). Durch den Verkauf der städtischen Flächen, auf denen mit dem vorliegenden Bebauungsplan Baurechte für die allgemeinen Wohngebiete geschaffen werden, ist mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen. Hierzu wird zu gegebener Zeit eine entsprechende Drucksache erstellt. Die Kosten für die Verlegung der Ada-und-Theodor-Lessing-Volkshochschule Hannover (VHS) sind haushaltsrechtlich abgesichert (siehe hierzu DS 0242/2011 "Verlegung des Hauptstandortes der Ada-und-Theodor-Lessing-Volkshochschule Hannover").

Begründung des Antrages

Das städtische Grundstück nördlich der Roßmühle zwischen Burgstraße und Am Hohen Ufer soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. In das derzeit leerstehende Schulgebäude soll die Volkshochschule (VHS) als schulische Nachnutzung einziehen und der südliche Schulhofbereich für eine Wohnnutzung entwickelt werden. Für das Hohe Ufer soll eine Unterbauung bis zur Uferpromenade für gastronomische und kulturelle Nutzungen ermöglicht werden. Der aktuell geltende Durchführungsplan Nr. 139 setzt im Wesentlichen die 3 ½-geschossigen Bauten des vorhandenen Schulgebäudes fest. Über diesen Bestand hinaus besteht südlich angrenzend ein noch nicht ausgeschöpftes Baurecht entlang der Verkehrsfläche Am Hohen Ufer. Die übrigen Flächen des ehemaligen Schulhofes sind als öffentliche Fläche ohne Bebauung festgesetzt.

Die Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist auf Basis des bestehenden Planungsrechtes nicht möglich, daher hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 24.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1660 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Umnutzung des Schulgebäudes durch die VHS ist auf der geltenden Rechtsgrundlage zulässig. Der Bereich wurde dennoch in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes einbezogen, da die Vorhaben in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Darüber hinaus soll auch die in den 70er Jahren erfolgte Schulerweiterung planungsrechtlich abgesichert und auf die derzeit geltende Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt werden.

Der Stadtbezirksrat Mitte fasste am 20.06.2011 zu den oben beschriebenen Planungszielen den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (DS 15-1261/2011) mit folgendem Änderungsantrag:

Der Drucksache 15-1261/2011 wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass

- unter Punkt 1. die Worte anzufügen, "und die Einrichtung eines Museums für die Opfer des Nationalsozialismus auf dem Gelände zu prüfen"
- unter dem anzufügenden Punkt 3. anzufügen: "Die barrierefreie Erreichbarkeit der Räumlichkeiten der Volkshochschule ist sicherzustellen".
- Zudem ist der Bebauungsplan Nr. 1660 dahingehend zu ändern, dass möglichst viele der vier bestehenden Bäume im Bereich der Roßmühle erhalten bleiben.

Im weiteren Verfahren wurden daher aufgrund dieses Änderungsantrages sowohl die in der Verwaltungsdrucksache formulierten Ziele und Zwecke als auch die vom Stadtbezirksrat in Form des Änderungsantrages beschlossenen Ziele der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 14.07.2011 bis zum 22.08.2011 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging die Stellungnahme einer Gruppe von Bewohnern der Altstadt ein, die sich "Freizeit-, Begegnungs- und Bewegungsplatz Am Hohen Ufer" nennt. Diese Gruppe wünscht sich einen Umbau des ehemaligen Schulhofs Am Hohen Ufer im Sinne des Konzeptes 2020+ zum Freizeit-, Begegnungs- und Bewegungsplatz (mit Hinweis auf das Innenstadtkonzept Hannover 2020+, Das Konzept, S. 34, "Bewegung fördern"). Dort sollten Fitnessgeräte aufgestellt (s. Mehrgenerationen - Bewegungspark Langenhagen) und ein Platz für Ballspiel geschaffen werden. Ferner solle dieser Platz zu einem Ort umgestaltet werden, um miteinander ins Gespräch zu kommen. Mit einer solchen Einrichtung würde die Stadt die Wohnqualität der Altstadt - Bewohner selbst, besonders der älteren und jugendlichen, verbessern und das Viertel dauerhaft attraktiver machen.

Dazu wurden folgende Argumente genannt:

- Die VHS wäre in der Lage, den Platz für Kurse und in den Pausen zu nutzen.
- Für die Besucher des Museums und der VHS wäre der Platz eine zusätzliche Attraktion.
- Der Platz ermögliche ungehinderte Sicht vom Ballhof zur Calenberger Neustadt.
- Durch diese Gestaltung des Platzes blieben die Bäume erhalten.
- Durch die Offenheit des Platzes bliebe das alte Stadttor von allen Seiten sichtbar.
- Die Integration von ausländischen Mitbürgern würde durch die zentrale Lage gefördert.
- Die Stadt kreiere hiermit den ersten Generationen übergreifenden Begegnungsort in der Altstadt.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Im Rahmen der geplanten Neubebauung wird – entgegen dem heutigen abgeschlossenen Schulhof - ein öffentlicher Stadtplatz entstehen, der jedem zugänglich sein wird. Durch die Ausrichtung des VHS - Eingangs zum Platz wird eine städtebauliche und funktionale Aufwertung und Belebung des Platzes erfolgen. In den Erdgeschossen der ergänzenden Neubauten sollen gewerbliche Nutzungen ausgebildet werden, dies kann an dieser Stelle auch ein gastronomisches Angebot mit Außengastronomie bedeuten.
- Die Aufstellung von Fitnessgeräten und die Möglichkeiten für Ballspiele sind mit diesen Rahmenbedingungen und der urbanen Altstadtlage nicht vereinbar. Darüber hinaus wäre eine „Bespielung“ des Platzes auch aus Lärmschutzsicht nicht mit dem Wohnen und der Schulnutzung vereinbar.
- Im Rahmen der Neuansiedlung der VHS und der ergänzenden Wohnbebauung wird auch die Aufenthaltsqualität Am Hohen Ufer aufgewertet und trägt somit zur Verbesserung der Wohnqualität und Steigerung der Attraktivität des Viertels bei.
- Die Möglichkeiten der VHS zur Nutzung des öffentlichen Raums für Kurse wird auch mit der geplanten Bebauung möglich sein. Hinsichtlich der Pausennutzung bietet die Ausrichtung des Haupteingangs zum Platz und die geplante Ausrichtung der Cafeteria Am Hohen Ufer neue hochwertige Aufenthaltsqualitäten.
- Mit der geplanten Baumaßnahme erfolgt auch Stadtreparatur. Die steinerne Kante Am Hohen Ufer wird wieder hergestellt. Eine freie Blickbeziehung zwischen Ballhof und Calenberger Neustadt hat es historisch nicht gegeben und ist auch nicht städtebauliche Zielsetzung. Wichtig aus städtebaulicher Sicht sind jedoch attraktive „Durchblicke“ und Zugänge zum Hohen Ufer, was durch die Ausgestaltung der Roßmühle als Gasse und Fußgängerzone gewährleistet bleibt.
- Ein Erhalt der Bäume auf dem heutigen Schulhof, ist mit einer baulichen Einfassung des Platzes nicht vereinbar. Ein Erhalt der Bäume wäre nur durch den Wegfall des solitären Baukörpers sicherzustellen.
- Das Stadttor bleibt auch weiterhin von allen Seiten sichtbar. Die Bebauung ist vom Tor abgerückt und die Durchgängigkeit gewährleistet. Die spätere Lage zwischen Neubau und Museum entspricht eher einer Torsituation als der heutige Standort an einer Schulhofmauer.
- Die Maßnahme hat auf die Integration ausländischer Mitbürger keine Auswirkung.
- Die Altstadt ist bereits heute ein Generationen übergreifender Begegnungsort. Mit der Ansiedlung der VHS, der Aufwertung Am Hohen Ufer und der Anlage eines neuen Stadtplatzes werden die Aufenthaltsqualitäten weiter verbessert.
- Flächenpotenziale in dieser Hinsicht bietet das gegenüberliegende landschaftsbezogene Leibnizufer. Bei einer Neugestaltung im Zusammenhang mit dem Straßenrückbau können diese Belange entsprechend einfließen. Flächenpotenzial würde auch der - nach den Wettbewerbsergebnissen von City 2020+ - umgestaltete Marstall bieten. Eine verbindliche Aussage zur Zeitschiene kann jedoch derzeit nicht gemacht werden.

Zusammenfassend betrachtet kann das von den Bewohnern der Altstadt vorgebrachte Anliegen mittelfristig nicht zufriedenstellend gelöst werden. Ein Platz für Ballspiele ist im

innerstädtischen Kontext nicht möglich. Inliner fahren und skaten ist im üblichen Umfang im öffentlichen Raum möglich. Mittelfristig bieten sich das Leibnizufer und der öffentliche Platz am Marstall für eine derartige Fläche an. Eine konkrete Zeitschiene für eine Umsetzung ist allerdings noch unklar.

Zu dem im Rahmen der o.g. Beschlussfassung vom Stadtbezirksrat Mitte eingebrachten Änderungsantrag führt die Verwaltung folgendes aus:

- Ein Museum für die Opfer des Nationalsozialismus ist derzeit konkret nicht in Planung. Auch ein inhaltliches Konzept für eine derartige Institution liegt noch nicht vor. Erst im Rahmen konkreterer Planungen kann daher endgültig über einen Standort entschieden werden. Hier werden Alternativen, wie z.B. das ehemalige Frauenlager in Limmer, das Freizeithaus (FZH) Linden oder die Gedenkstätte Ahlem geprüft werden. Ein Neubau für eine derartige Einrichtung ist nicht vorgesehen.
- Am Hohen Ufer wird die bestehende Baukante weiterentwickelt und wieder hergestellt. Eine Verschiebung des Solitärs zum Erhalt des Baumbestandes ist in nennenswertem und erforderlichem Umfang nicht möglich, da die Abstände zur Schule und zur anderen Wohnbebauung zu klein würden und der Platzcharakter nicht mehr gegeben wäre. Dies wäre städtebaulich nicht vertretbar.
- Basis für eine uneingeschränkte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und Bedingung zur Inklusion aller Menschen ist die Barrierefreiheit. Eine der Voraussetzungen dafür ist, dass öffentliche Gebäude, wie z.B. Bildungs- und Kultureinrichtungen, aber auch Plätze oder Grünanlagen von allen genutzt werden können, denn Barrieren erleben insbesondere Menschen mit Behinderungen, aber auch Eltern mit Kinderwagen oder mobilitätseingeschränkte Personen. Der Ausbau der Volkshochschule und des Stadtplatzes erfolgt daher barrierefrei. Dies ist nicht nur eine rechtliche Forderung, sondern auch ein zeitgemäßer gesellschaftlicher Anspruch an die Architektur. Ein derartiger Ausbau entspricht dem hannoverschen Standard.

Auf Einladung des Bezirksbürgermeisters fand am 08.11.2011 in der Üstra-Remise eine Bürgerversammlung statt. In diesem Rahmen meldeten sich mehrere Bürgerinnen und Bürger mit Fragen und Einwendungen zu Wort, die verschiedene Themenbereiche zum vorliegenden Bebauungsplan betreffen. Dies waren insbesondere die Bereiche Verkehr, Baukonzept, Platznutzung / Freiraum, die geplante Nutzung von VHS und Wohnen / Gewerbe sowie Altlasten. Diese Themen fanden Eingang in die Abwägung und werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Entsprechend den oben beschriebenen Zielen soll der vorliegende Bebauungsplan nunmehr nach Abwägung aller vorgebrachten Belange weitergeführt und öffentlich ausgelegt werden.

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

Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, sind die beantragten Beschlüsse erforderlich.

Anhörungsergebnis des Stadtbezirksrates Mitte

Im Rahmen der Anhörung hat der Stadtbezirksrat Mitte in seiner Sitzung am 16.07.2012 anhand von Änderungsanträgen der

Bezirksratsfraktionen der SPD, Bündnis90/Die Grünen und der CDU (s. Anlagen 4,5 und 6) mehrheitlich eine Stellungnahme abgegeben. Die einzelnen z.T. identischen Beschlusspunkte dieser Anträge sind nachfolgend nach Themeninhalten sortiert zusammengestellt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

Der Verwaltungsvorlage wurde mit 10 Ja- und 2 Nein-Stimmen bei einer Enthaltung zugestimmt.

a.)

- **Die geplante Bebauung des Grundstücks an der Roßmühle beschränkt sich auf die geplante Wohnbebauung entlang der Straße Am Hohen Ufer zwischen der neuen VHS und dem Stadttor, die geplante Wohnbebauung an der Burgstraße/Roßmühle entfällt.**
- **Der solitäre Baukörper entfällt, die dort vorhandenen Bäume bleiben erhalten.**
- **Der geplante neue solitäre Baukörper entfällt. Stattdessen bleiben die ortsbildprägenden Bäume in diesem Bereich erhalten, der Zugewinn an Fläche für den Platz wird zur Aufwertung des Platzes genutzt. Die Aufwertung des Platzes erfolgt unter Einbeziehung der Anwohner.**
- **Die vier großen Bäume auf dem Grundstück werden nicht gefällt, sondern bleiben erhalten.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie in der Begründung ausführlich dargelegt, orientiert sich die neue Bebauung auf dem ehemaligen Schulhofgelände an dem historischen Stadtgrundriss. Der sog. Solitär steht als zweiter Baukörper im öffentlichen Raum. Er bildet den Auftakt zum Hohen Ufer, indem er die Roßmühle als Fußwegverbindung und Zugang zum Hohen Ufer fasst und hier eine Art „Gasse“ ausbildet.

Mit der Umsetzung der Planung ist der Verlust von Baumbestand unvermeidbar. Dies betrifft insbesondere die vier Bäume im Bereich Roßmühle / Burgstraße. Es ist planerisches Ziel, an dieser Stelle den historischen Straßenverlauf wieder deutlich werden zu lassen. Die beiden neuen Baukörper bilden gleichzeitig auch den baulichen Abschluss eines neuen öffentlichen Stadtplatzes an der zukünftigen Volkshochschule. Durch die geplante Anordnung der Gebäude wird gleichzeitig ein gut proportionierter öffentlicher Platz geschaffen, der den Rahmen für den Eingangsbereich der neuen VHS bildet.

Im Kapitel 3.2 der Begründung ist ausführlich auf den Naturschutz und die vorhandenen Bäume eingegangen worden. Den städtebaulichen Zielen, unter anderem eine Weiterentwicklung und Wiederherstellung

der Baukante Am Hohen Ufer sowie eine bauliche Fassung der Roßmühle vorzusehen, wird hier nach gründlicher Abwägung der Vorrang gegeben.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung diesen Beschlusspunkten nicht zu folgen.

b.)

- **Die beiden südlich der möglichen Untertunnelung (im Bereich des zu ändernden B-Planes) gelegenen Bäume und ein ausreichender Wurzelbereich werden auf jeden Fall erhalten, dafür wird die Untertunnelung gegebenenfalls dort räumlich eingeschränkt.**
- **Die geplante Unterbauung des Hohen Ufers/Öffnung der Uferpromenade wird so ausgeführt, dass die Bäume in diesem Bereich mehrheitlich erhalten bleiben.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Diesen Vorschlägen soll dem Sinn nach gefolgt werden. Die unterbaubare öffentliche Verkehrsfläche wird auf jeden Fall im Eigentum der Stadt verbleiben. Die Umsetzung würde im Rahmen der zu treffenden Unterbauungsregelungen mit dem Investor über den Kaufvertrag und/oder Unterbauungsvertrag festgeschrieben werden. Es ist zudem auch noch nicht sicher, ob das festgesetzte Unterbauungsrecht in vollem Umfang ausgeschöpft wird.

Vorbehaltlich einer genauen Klärung bei der Umsetzung der Festsetzungen im Rahmen der Baugenehmigung besteht die Möglichkeit, die beiden v.g. Bäume (1 Eiche, 1 Platane) zu erhalten. Sollte dieses jedoch aufgrund des ausgedehnten Wurzelbereiches nur für den südwestlichen Baum möglich sein, könnte ggf. stattdessen der im nördlichen Bereich der Unterbauung befindliche Baum (Eiche) erhalten werden.

c.)

- **Die Ausgleichsmaßnahmen für die gefälltten Bäume im Baubereich werden entlang des Hohen Ufers im Sinne einer (wie im entsprechenden Siegerentwurf City 2020 dargestellt) Baumreihe mit möglichst großen und im Wuchs ausladenden Bäumen überkompensiert.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Diesem Vorschlag soll außerhalb des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der vorgesehenen Umgestaltung des Hohen Ufers gefolgt werden. Bei der mittelfristig vorgesehen Umgestaltung des Hohen Ufers ist die Herichtung auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses Hannover City 2020 + mit einer doppelten Baumreihe beabsichtigt, die eine direkte und ausreichende Kompensationsmöglichkeit für die im Plangebiet zu

fällenden Bäume darstellt.

d.)

- *Die geplante Tiefgarage für das Grundstück wird so ausgeführt, dass Stellplätze darin in ausreichender Anzahl vorhanden sind und sich der Parkdruck in diesem Bereich der Altstadt nicht erhöht. Es ist in diesem Zusammenhang sicherzustellen, dass auf dem Grundstück das Wurzelwerk der Bäume nicht in Mitleidenschaft gezogen wird.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die für ein Bauvorhaben erforderlich sind, kann nur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens anhand von Kriterien ermittelt werden, die in der Niedersächsischen Bauordnung festgelegt sind. Insofern kann im Bauleitplanverfahren der konkreten Antrags- und Genehmigungslage einem späteren Baugenehmigungsverfahren nicht vorgegriffen werden.

e.)

- *Im Zuge der umfangreichen Arbeiten im Straßenraum der Burgstraße wird bei der Wiederherstellung des Straßenraumes dieser als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet und ausgeschildert.*
- *Es wird bauplanungsrechtlich gesichert, dass der öffentliche Platz zwischen der Straße Roßmühle und der neuen VHS den altstadttypischen Pflasterbelag bekommt, eine altstadttypische Beleuchtung erhält und insbesondere an den Bäumen öffentliche Sitzgelegenheiten geschaffen werden.*
- *Die Gestaltung des neuen Platzes wird darauf ausgerichtet, dass eine vom Straßenbelag her deutliche und bevorrechtigte Verbindung vom öffentlichen Stadtplatz zum Ballhofplatz geschaffen wird.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Burgstraße ist aufgrund der geringen Fahrbahnbreite als Einbahnstraße in Fahrtrichtung Am Marstall ausgewiesen. Die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs ist im derzeitigen Ausbauzustand nicht möglich. Im Zusammenhang mit dem VHS-Neubau und der Wohnbebauung wird die Burgstraße im Bereich der Baumaßnahmen aufgrund neuer Stellplatzanforderungen für Behindertenstellplätze und Behindertentransporte sowie der Tiefgaragenzufahrt für die Wohnbebauung neu geordnet werden. Eine Verbesserung der Querungsmöglichkeiten vom Ballhofplatz über die Rossmühle zum Hohen Ufer und zum neuen

Stadtplatz ist stadtgestalterisch und funktional sinnvoll. Die Möglichkeit einer Teilpflasterung in diesem Bereich wird im weiteren Verfahren geprüft bzw. zusammen mit den Gestaltungsvorschlägen des Stadtbezirksrates zum neuen Stadtplatz in den vorgesehenen Wettbewerb für die beiden neuen Gebäude mit einbezogen.

f.)

- **Es wird bauplanungsrechtlich gesichert, dass das Stadttor von der Altstadtseite von dem o.a. Grundstück aus mit geeigneten Strahlern altstadttypisch angeleuchtet wird.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieser Vorschlag wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der Neugestaltung des Hohen Ufers technisch und finanziell geprüft werden.

g.)

- **Es wird dafür Sorge getragen, dass auf dem Platz ein kostenfreier Trinkwasserspender zur Verfügung steht.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens geprüft. Eine Umsetzung ist aus Kostengründen nur im Rahmen eines Sponsorings möglich.

Die Begründung wurde aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange unter Punkt 5 Kosten für die Stadt überarbeitet. Für Anpassungsmaßnahmen in der öffentlichen Verkehrsfläche - mit Ausnahme des Stadtplatzes, der durch den Investor finanziert wird - sind anstatt der zunächst genannten Kosten in Höhe von 450.000,- € nur 112.500,- € erforderlich. Der ursprüngliche Kostenansatz beinhaltete vorhandene öffentliche Verkehrsflächen, deren Umbau jedoch nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst werden.

61.11
Hannover / 27.08.2012