

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

**Neubau eines Hotels mit IX Vollgeschossen und Einzelhandel im EG und UG**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1874 - Reitwallstraße -**

**Stadtbezirk: Mitte**

**Stadtteil: Mitte**

**Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Steintorstraße 11 und 13 sowie Reitwallstraße 5a.

**Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Hannover stellt das Vorhabengebiet als Gemischte Baufläche dar.

**Geltendes Planungsrecht:**

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 926, 1. Änderung für den Baublock zwischen Am Steintor – Steintorstraße – Am Marstall – Reitwallstraße aus dem Jahr 1985.

Für die Grundstücke Steintorstraße 11 und 13 sowie Reitwallstraße 5a ist Kerngebiet (MK) mit maximal VI Geschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 1,0, die Geschossflächenzahl ist mit 5,0 festgesetzt. Für Neubauten auf den Grundstücken Steintorstraße 11 und 13 sowie Reitwallstraße 5a ist die Traufhöhe auf min. 71,6 m üNN und max. 73,2 m üNN begrenzt.

Für die genannten Flurstücke sind laut textlicher Festsetzung Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Wohnnutzungen sind oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig, wobei Wohn- und Schlafräume mit Schallschutzfenstern auszustatten sind.

Für die zum Steintorplatz ausgerichteten Gebäude gilt, dass im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, soweit sie in Ladenform betrieben werden, zulässig sind. Vergnügungsstätten aller Art sind unzulässig.

Innerhalb des Baublocks südlich unmittelbar angrenzend ist Kerngebiet mit max. V Geschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Die angrenzenden Straßen sind bestandgemäß als Verkehrsflächen festgesetzt. An der Ecke Reitwallstraße / Steintorstraße ist eine Trafostation festgesetzt.

### **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Steintorstraße 11 und 13 sowie Reitwallstraße 5a. Die Grundstücke sind derzeit mit zweigeschossigen Gebäuden bebaut und werden durch eine Spielhalle und einen Optiker genutzt.

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht des Grundstückseigentümers, die Bestandsgebäude abzubauen und durch einen Neubau mit einem Hotel sowie Einzelhandelsnutzungen zu ersetzen. Die vorgelegte Planung deckt sich mit den städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt. Mit der Umsetzung der Planung kann ein weiterer Beitrag zur positiven Entwicklung und Aufwertung des derzeit in Umgestaltung befindlichen Steintorplatzes geleistet werden, indem die südöstliche Raumkante des Platzes städtebaulich akzentuiert wird.

Die geplante Hotelnutzung sowie die Einzelhandelsnutzung, mit einem Ladengeschäft im Erdgeschoss und einem Lebensmittelmarkt im Untergeschoss stellen eine sinnvolle Angebotsergänzung für die nördliche Innenstadt dar und sind geeignet, zu einer positiven Belebung des Stadtraumes beizutragen und die Funktion des Gebiets als Eingangstor zur Innenstadt zu stärken.

Das Vorhaben widerspricht den im Bebauungsplan Nr. 926, 1. Änderung getroffenen rechtsverbindlichen Festsetzungen und damit dem öffentlichen Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist daher durch die Grundeigentümer die Änderung des Planungsrechts durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Neubau eines Hotels mit Einzelhandel im Erdgeschoss und Untergeschoss beantragt worden.

### **Städtebauliche Zielvorstellungen:**

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung eines neugeschossigen Gebäudes am Steintorplatz mit einer Hotel- und Einzelhandelsnutzung vor.

Städtebauliches Ziel ist es, mit dem Neubau eine Akzentuierung und gestalterische Aufwertung des südöstlichen Randes des Steintorplatzes zu erzeugen. Der vorgelegte Entwurf zeichnet sich durch eine expressive Fassadengestaltung aus. Oberhalb eines erhöhten Sockelgeschosses werden jeweils zwei Geschosse gestalterisch zusammengefasst. Durch geschossweise Einschnitte und Auskragungen der Fassaden zum angrenzenden Straßenraum entsteht eine abwechslungsreiche und spannungsvolle Kubatur. Das Vorhabengebiet ist an einem Gelenkpunkt verschiedener wichtiger Sichtachsen vom Steintorplatz in die angrenzenden Straßenräume gelegen. Hierauf reagiert die Architektur durch eine wechselnde Ausrichtung der Fassadenelemente. In den unteren fünf Geschossen baut das Gebäude geschlossen an die südlich angrenzende Nachbarbebauung Reitwallstraße 5 und Steintorstraße 9 an; die weiteren Obergeschosse staffeln sich gegenüber der Bestandsbebauung leicht zurück.

Um die gewünschte akzentuierende städtebauliche Wirkung zu erzeugen, soll durch die Änderung des Planrechts für die Vorhabengrundstücke eine gegenüber der benachbarten, überwiegend fünfgeschossigen Bebauung wesentlich höhere Geschossigkeit von neun Geschossen plus einem zurückgestaffelten Technikgeschoss zugelassen werden.

Im Erdgeschoss des geplanten Neubaus sind der Empfangsbereich des Hotels sowie eine Ladennutzung mit ca. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Im ersten Untergeschoss soll ein Lebensmittelmarkt mit ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche untergebracht werden. In einem zweiten Untergeschoss soll eine Tiefgarage realisiert werden.

Die acht Obergeschosse sind für die Hotelnutzung vorgesehen. Nach derzeitigem Stand der Planung soll das Hotel ca. 167 Zimmer umfassen. In einem zusätzlichen Dachgeschoss sind erforderliche Haustechnikflächen vorgesehen.

### **Verkehr / Erschließung:**

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gegeben. Die Reitwallstraße ist als Fußgängerbereich gestaltet. Die Straße Am Steintor soll zum Fußgängerbereich umgebaut werden.

Die Anlieferung des Lebensmitteleinzelhandels und des Hotelbetriebs sowie die Müllentsorgung sollen nach derzeitigem Stand der Planung über die Reitwallstraße erfolgen. Die Tiefgarage des Hotels soll mit einem Autoaufzug ausgestattet werden, der von der Steintorstraße angefahren wird.

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt die Stadtbahn- und Bushaltestelle „Steintor“ (Stadtbahnlinien 4, 5, 6, 10, 11, 17 und Buslinien 300, 500, 700).

### **Umweltbelange:**

#### Natur und Landschaft

Die Grundstücke sind vollständig mit baulichen Anlagen und Freiflächen versiegelt. Die bestehenden Gebäude werden gewerblich genutzt. Im Innenhofbereich der geschlossenen Blockrandbebauung befinden sich ebenerdige, versiegelte Stellplätze.

#### Lärmschutz

Der von den angrenzenden Straßen ausgehende Verkehrslärm sowie eine etwaige Belastung der umliegenden Nutzungen durch die Anfahrt und Anlieferung des Hotels und des Einzelhandels werden im weiteren Verfahren überprüft und beurteilt.

#### Altlasten

Aufgrund der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich und seiner vorherigen gewerblichen Nutzung sind Verunreinigungen des Bodens möglich. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob es Eintragungen im Altlastenkataster gibt und ob der Boden durch Verunreinigungen und Kriegsfolgen belastet ist und entsprechend entsorgt werden muss.

### **Kosten für die Stadt:**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt entstehen keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt  
im Dezember 2018

Für den Fachbereich Planen und  
Stadtentwicklung

claussen-seggelke stadtplaner  
Sell. Wild. Claussen-Seggelke  
Partnerschaftsgesellschaft  
Holzdamm 39, 20099 Hamburg

gez. Sell

Heesch  
(Fachbereichsleiter)