

<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>
---

<b>Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes</b>
--

**Stadtteil: Zoo**

**Bebauungsplan Nr. 1587 Mars-La-Tour-Straße**

**Geltungsbereich:** Das Plangebiet wird nördlich begrenzt durch die Zeppelinstraße, im Westen durch das Gebäude der ehemaligen Oberpostdirektion sowie die westliche Bebauung der Mars-la-Tour-Straße, im Süden durch die Schackstraße, im Osten und Südosten durch den Theodor-Heuss-Platz.

**Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Wohnbaufläche

**Städtebauliche Situation und Erfordernis der Planaufstellung**

Das etwa 1,8 ha große Plangebiet befindet sich in integrierter Lage im Zooviertel, unmittelbar angrenzend zur Stadthalle bzw. zum Hannover Congress Zentrum und zur vorhandenen Wohnbebauung in der Mars-la-Tour-Straße.

Das Stadtviertel gehört durch seine direkte Nähe zum Stadtwald Eilenriede sowie durch seine stadträumliche Lage und die vorhandenen Bebauungsstrukturen zu den bevorzugten Wohnlagen Hannovers.

Die umgebende Bebauungsstruktur ist geprägt durch den Kuppelsaal der Stadthalle, einem der markantesten Bauten in Hannover, der nördlich der Zeppelinstraße beginnenden Villenbebauung, insbesondere „Villa Tramm“, die ehemalige Oberpostdirektion Ecke Mars-la-Tour-/ Zeppelinstraße sowie die in der Mars-la-Tour-Straße vorhandene Wohnbebauung in Form von 2-3 geschossigen Stadthäusern.

Derzeit wird das Plangebiet als Parkplatzfläche für Besucher des Hannover Congress Centurms, der Niedersachsen- und Eilenriedehalle und weiteren benachbarten Einrichtungen genutzt.

Die Zufahrten auf diese etwa 300 Parkplätze fassende Fläche erfolgen vornehmlich von der nördlich angrenzenden Zeppelinstraße und von der südlich gelegenen Schackstraße.

Auf dieser Fläche gibt es keine planungsrechtlichen Regelungen, lediglich die Mars-la-Tour-Straße befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1251, der für diese Straße öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt.

Die derzeitige Nutzung als Parkfläche wird der attraktiven stadträumlichen Lage nicht gerecht. Darüber hinaus werden die Parkplätze nur temporär –hauptsächlich bei Veranstaltungen im Congress Centrum- benötigt, so dass dieser innerstädtische Bereich untergenutzt ist.

Planerisches Ziel ist es, dieses Areal einer urbanen wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und eine angemessene Nachverdichtung an einem stadträumlich und verkehrlich gut erschlossenen Standort vorzubereiten.

Die vorhandenen Stellplätze sollen durch eine entsprechende bauliche Anlage südlich der Schackstraße auf dem Grundstück des HCC ersetzt werden.

Im Jahr 2008 wurde ein begrenzter städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, alternative Entwürfe bzw. Entwicklungskonzepte auf dieser Fläche zu entwickeln und zu bewerten.

Die Prüfung der Arbeiten erfolgte durch ein Preisgericht, in dem, neben einer Fachjury mit dem Baudezernenten auch die Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirkes Mitte und Ratsherren vertreten waren. Die Beurteilung der Arbeiten wurde unter den Gesichtspunkten Freiflächen, Verkehr, Ökologie, Wirtschaftlichkeit und Flexibilität vorgenommen.

Am 19.11.2008 wurden die Arbeiten in Bauausschuss und im November 2008 in der Bauverwaltung für die Öffentlichkeit ausgestellt. Um die Qualitäten der ausgewählten Entwürfe umzusetzen, ist es notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch ein Bauleitplanverfahren zu schaffen.

### **Bebauungs-und Nutzungskonzept**

Es ist beabsichtigt, das Grundstück mit einer drei- bis maximal 5-geschossigen Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Insgesamt sollen etwa 140 Wohneinheiten entstehen. Die Bebauungsstruktur wird sich an den Konzepten der Preisträger orientieren.

### **Verkehr und Erschließung**

Aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt ist das Plangebiet für alle Verkehrsarten sehr gut erschlossen. Dies gilt in erster Linie für den öffentlichen Personennahverkehr. Die Stadtbahnlinie 11 sowie ergänzende Buslinien gewährleisten eine direkte Anbindung. Die privaten Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

### **Auswirkung auf die Umwelt**

Das Plangebiet ist derzeit teilweise versiegelt und wird als Stellplatzfläche genutzt. Als gliederndes Element ist ein lockeres Baumraster vorhanden. Die Randbereiche zeichnen sich durch mehrstufigen, teils naturnahen Gehölzbestand unterschiedlicher Altersklassen aus. Auf diesen Gehölzbestand konzentriert sich auch die ökologische Bedeutung der Fläche.

Durch die geplante Bebauung erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt durch zusätzliche Flächenversiegelung, der ausgeglichen werden muss.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass nach Baumschutzsatzung geschützter Baumbestand nicht erhalten werden kann. Entsprechend muss ein Ausgleich bzw. Ersatz für wegfallende Baumstrukturen erfolgen.

Die Lärmemissionen, die aufgrund der Verkehrsmenge am Theodor-Heuss-Platz auf die zukünftige Bebauung einwirken können, müssen im weiteren Verfahren ermittelt werden, so dass ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden müssen.

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt, in welchem alle relevanten Umweltaspekte sowie die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter ermittelt werden.

## **Kosten für die Stadt**

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen keine Kosten für die Stadt. Sofern städtische Grundstücke, auf denen mit diesem Bebauungsplanverfahren Baurechte geschaffen werden, verkauft werden können, ist mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

61.11/ 17.04.2009

(Heesch)  
Fachbereichsleiter