

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

Neubau eines Hotels mit III bis V Geschossen und Einzelhandel im Erdgeschoss

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1858 - Otto-Brenner-Straße

Stadtbezirk: Mitte

Stadtteil: Mitte

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das 0,4 ha große Grundstück Otto-Brenner-Straße 9 (Gemarkung Hannover, Flur 4, Flurstücke 297/5, 297/6 und 298/3).

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Das oben genannte Planungsziel ist somit aus den Flächennutzungsplan entwickelt.

Geltendes Planungsrecht:

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 65, welcher für den Wiederaufbau in dem Gebiet zwischen Otto-Brenner-Straße, Goserieede und Lange Laube 1960 in Kraft getreten ist. Für das Grundstück Otto-Brenner-Straße 9 ist ein Gewerbegebiet (G) mit maximal II / IV Geschossen in geschlossener Bauweise mit einer Vorgartenzone festgesetzt. Westlich angrenzend befindet sich ein Wohngebiet b, das im Wesentlichen einem heutigen allgemeinem Wohngebiet entspricht, mit max. IV Geschossen und südlich innerhalb des Baublocks ein Kerngebiet mit max. V Geschossen. Nördlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 645 an und setzt dort eine Straßenverkehrsfläche fest.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Otto-Brenner-Straße 9, dies wird derzeit als Standort für einen innerstädtischen großflächigen Baumarkt, ein Nachtlokal und Büros in den Obergeschossen genutzt. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht des Grundstückseigentümers, die Bestandsgebäude durch einen Neubau mit Einzelhandel- und Hotelnutzung zu ersetzen, welche sich mit den städtebaulichen Zielen der Verwaltung – diesen Bereich aufzuwerten- deckt. Mit dieser Planung wird ein weiterer Beitrag zur Entwicklung und Aufwertung der nördlichen Innenstadt rund um den Klagesmarkt und die Goserieede geleistet. Bereits fertiggestellt ist der Neubau „Am Klagesmarkt“ mit Büro- und Wohnnutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die geplante Einzelhandelsnutzung mit einem Lebensmittelvollsortimenter im Erdgeschoss ist eine gute Ergänzung für die nördliche Innenstadt mit ihren steigenden Einwohnerzahlen.

Das Vorhaben widerspricht den im Bebauungsplan Nr. 65 getroffenen rechtsverbindlichen Festsetzungen und damit dem öffentlichen Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist daher die Änderung des Planungsrechtes durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Neubau eines Hotels mit Einzelhandel im Erdgeschoss beantragt.

Städtebauliche Zielvorstellungen:

Die vorliegende Planung sieht eine Aufwertung des gewerblichen Grundstücks zwischen dem denkmalgeschützten Bürogebäude an der Kreuzung Otto-Brenner-Straße / Goserieede und den Wohngebäuden entlang der Otto-Brenner-Straße vor. Die Fassade zur Otto-Brenner-Straße

soll den typischen Backsteincharakter, der bereits „Am Klagesmarkt“ umgesetzt wurde, aufnehmen. Der Neubau soll die Gebäudehöhe und die Dachabschlüsse des westlich angrenzenden Wohngebäudes und des östlich angrenzenden Bürogebäudes aufnehmen und in eine zeitgemäße Architektur übertragen. Der V-geschossige Neubau an der Straße wird ergänzt durch die bis zu III-geschossigen Gebäudeteile im Blockinneren.

Die vom Vorhabenträger geplante großflächige Einzelhandelsnutzung in der Erdgeschosszone wird durch ein Gutachten geprüft, da das Plangebiet außerhalb des direkt angrenzenden zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt des Einzelhandelskonzepts von 2012 liegt. Durch die in der Umgebung neugeschaffenen Wohn- und Büroflächen entsteht ein zusätzlicher Bedarf.

Ein vollflächig ausgebautes Tiefgeschoss soll außerdem ausreichend Platz für die Lager- und Technikräume des Hotels bieten.

Verkehr/Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gegeben. Durch die direkte Anbindung der Otto-Brenner-Straße an den Cityring ist ein Anschluss an das Hannoversche Schnellwege- und Fernstraßennetz sichergestellt.

Die Haupteerschließung mit Zufahrt zur Tiefgarage ist über die Otto-Brenner-Straße bereits vorhanden.

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen. Westlich in ca. 500 m Entfernung befindet sich die Stadtbahn- und Bushaltestelle „Königsworther Platz“ (Linie 4, 5 und Ringbuslinie 100/200). Etwa 500 m östlich des Plangebiets liegt die Stadtbahn- und Bushaltestelle „Steintor“ (Linie 4, 5, 6, 10, 11, 17 und die Buslinien 300, 500, 700). In ca. 300 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Am Klagesmarkt“ mit einer direkten Anbindung der Linien 128 und 134 zum Hauptbahnhof.

Umweltbelange

Natur und Landschaft

Das Grundstück ist fast vollständig mit baulichen Anlagen und Freiflächen versiegelt. Die bestehenden Gebäude werden gewerblich genutzt. Eine Tiefgarage ist bereits vorhanden. Kleinere Strauchpflanzungen befinden sich im Bereich der ebenerdigen Stellplätze.

Lärmschutz

Der von der Otto-Brenner-Straße ausgehende Verkehrslärm sowie die Belastung der umliegenden Wohnbebauung 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.

Diese und alle weiteren Umweltbelange werden im Umweltbericht abgehandelt.

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.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Sept. 2017

Heesch
(Fachbereichsleiter)

61.11/13.09.2017