

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

<b>Ausweisung gemischter Bauflächen (MK, MU), für Gewerbe, Einzelhandel, Büro, Wohnen und Gemeinbedarf</b>
--

**Bebauungsplan Nr. 1858 - Otto-Brenner-Straße**

**Stadtbezirk: Mitte**

**Stadtteil: Mitte**

**Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine ca.1,6 ha große Fläche zwischen Otto-Brenner-Straße im Norden, Stiftstraße im Osten sowie Lange Laube im Süden. Im Westen werden die Wohngebäude entlang der Hausmannstraße ausgespart. Die Plangebietsgrenze verläuft in zweiter Reihe, auf den Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung und den aktuell als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen im Blockinnenbereich.

**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 Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 65, welcher zum Wiederaufbau im Gebiet zwischen Otto-Brenner-Straße, Goserie und Lange Laube 1960 in Kraft getreten ist. Dieser trifft für die eingangs benannte Fläche verschiedene Festsetzungen: Entlang der Hausmannstraße ist ein Wohngebiet b mit max. IV Geschossen, das im Wesentlichen einem heutigen allgemeinen Wohngebiet (WA) entspricht, festgesetzt; entlang der Langen Laube (Grundstücke 14 - 20) ist mit der dort seit 1996 geltenden 2. Änderung des Planes ein Kerngebiet (MK) mit max. V Geschossen festgesetzt. Im Blockinnenbereich sowie an der Otto-Brenner-Straße und der Stiftstraße ist ein Gewerbegebiet (G) mit maximal II bis IV Geschossen festgesetzt. Die umgebenden Bebauungspläne setzen überwiegend Kerngebiete/Geschäftsgebiete (MK) und in Teilen Wohngebiete (WA) fest.

**Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:**

Das derzeit gültige Planungsrecht wird den Anforderungen an ein gemischtes, dichtes, innerstädtisches Quartier nur noch unzureichend gerecht. Es wird eine Änderung des Planungsrechts angestrebt, um die planerischen und städtebaulichen Ziele der Verwaltung zu sichern. Das Plangebiet soll einen der Lage und der Zeit angemessenen planungsrechtlichen Rahmen erhalten, der aktuelle und zukünftige Entwicklungen ermöglicht und steuert.

Ausschlag für die Aufstellung des Bebauungsplanes haben verschiedene Entwicklungsideen auf mehreren Grundstücken innerhalb des Plangebiets gegeben. Zu den verschiedenen Vorhaben oder Anfragen sind bereits Gespräche mit der Bauverwaltung geführt worden.

Ein konkretes Projekt wird auf dem Grundstück Otto-Brenner-Straße 9, Standort des innerstädtischen großflächigen Baumarktes, vom Eigentümer vorangetrieben. Dessen Planungen sehen den Erhalt des Einzelhandelsstandorts und eine Ergänzung durch Wohnnutzungen vor.

**Städtebauliche Zielvorstellungen:**

Planerisches und städtebauliches Ziel der Verwaltung ist, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein gemischtes Quartier im Sinne einer modernen, durchmischten Stadt der kurzen Wege zu ermöglichen. Die Büro-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung an diesem Innenstadtstandort soll gesichert und mehr Wohnen ermöglicht werden. Diese Planung wird einen weiteren Beitrag zur Entwicklung und Aufwertung der nördlichen Innenstadt im Bereich Steintor/Goseriede leisten.

Entlang der Stiftstraße sieht die Planung die Schließung der Blockrandbebauung vor. An der Langen Laube und der Hausmannstraße soll die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur gesichert werden.

Entlang der Straßen wird eine aus dem Bestand abgeleitete IV/V-Geschossigkeit angestrebt. Der Hochpunkt (DGB-Gebäude) an der Ecke Otto-Brenner-Straße/Goseriede soll als Landmarke und Denkmal gesichert werden. Im Blockinnenbereich sollen zukünftige Entwicklungen durch das neue Planungsrecht klar strukturiert und gesteuert werden, es wird eine bis zu IV-geschossige Bebauung geplant.

Ziel des Vorhabenträgers am den Standort Otto-Brenner-Straße 9 ist, den großflächigen Einzelhandel zu erhalten und neu zu ordnen. Die Bestandsgebäude im Blockinnenbereich sollen durch einen Neubau ersetzt und mit einer zweiten Nutzung (Wohnen, Büro) über dem Einzelhandel kombiniert werden. Das Bestandsgebäude an der Otto-Brenner-Straße soll erhalten und ertüchtigt werden.

### **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.

Durch die Umstrukturierung der Langen Laube zur Fahrradstraße ist das Quartier direkt an das Radwegenetz Hannovers angebunden.

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 400 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.

Der durch den großflächigen Einzelhandel (Otto-Brenner-Straße 9) aufkommende Parkplatzbedarf wird durch eine neue Tiefgarage gedeckt, die die bereits vorhandene aber baufällige und in ihrer Ausstattung und Bemessung nicht mehr zeitgemäße Bestandstiefgarage ersetzt. Die Belieferung des Einzelhandels erfolgt, wie aktuell auch, über eine Anlieferzone parallel zur Fahrbahn der Otto-Brenner-Straße.

### **Umweltbelange**

#### Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist fast vollständig mit baulichen Anlagen und Freiflächen versiegelt. Die bestehenden Gebäude werden gewerblich genutzt oder bewohnt. Eine Tiefgarage ist bereits vorhanden. Auf innenliegenden Freiflächen sind vereinzelt Pflanzungen und Bestandsbäume vorhanden.

#### Lärmschutz

Der von der Otto-Brenner-Straße ausgehende Verkehrslärm sowie die Belastung der umliegenden Wohnbebauung durch die Anfahrt und Anlieferung der Gewerbe-, Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe werden im weiteren Verfahren überprüft und beurteilt.

#### Altlasten

Aufgrund der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich und seiner 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**

Die finanziellen Auswirkungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

Aufgestellt:  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
Fachbereichsleitung  
Februar 2025

Warnecke  
(Leitender Baudirektor)

61.11/10.02.2025