

**Hinweis: die bisherigen Verfahrensschritte zu diesem Bebauungsplan wurden unter der Bebauungsplannummer 456, 4. Änderung durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren wird nun unter der neuen Bebauungsplannummer 1937 – Stadtquartier Goseriede – fortgeführt.**

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

**Ausweisung: Urbanes Gebiet (MU)**

## **Bebauungsplan Nr. 1937 – Stadtquartier Goseriede**

- Angebotsbebauungsplan -

**Stadtteil:** Mitte

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Mitte und umfasst mit ca. 27.300 qm das Grundstück Goseriede 16 und Teilstücke der angrenzenden Verkehrsflächen. Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch die südliche Grenze des vorhandenen Radweges parallel zum Grundstück Goseriede 16 sowie die Flächen des freien Rechtsabbiegers in die Herschelstraße,
- im Osten durch die Ostseite der Verkehrsfläche der Herschelstraße.
- im Süden durch die Südseite der Verkehrsfläche Brüderstraße,
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Goseriede 16.

### **2. Vorhandenes Planungsrecht**

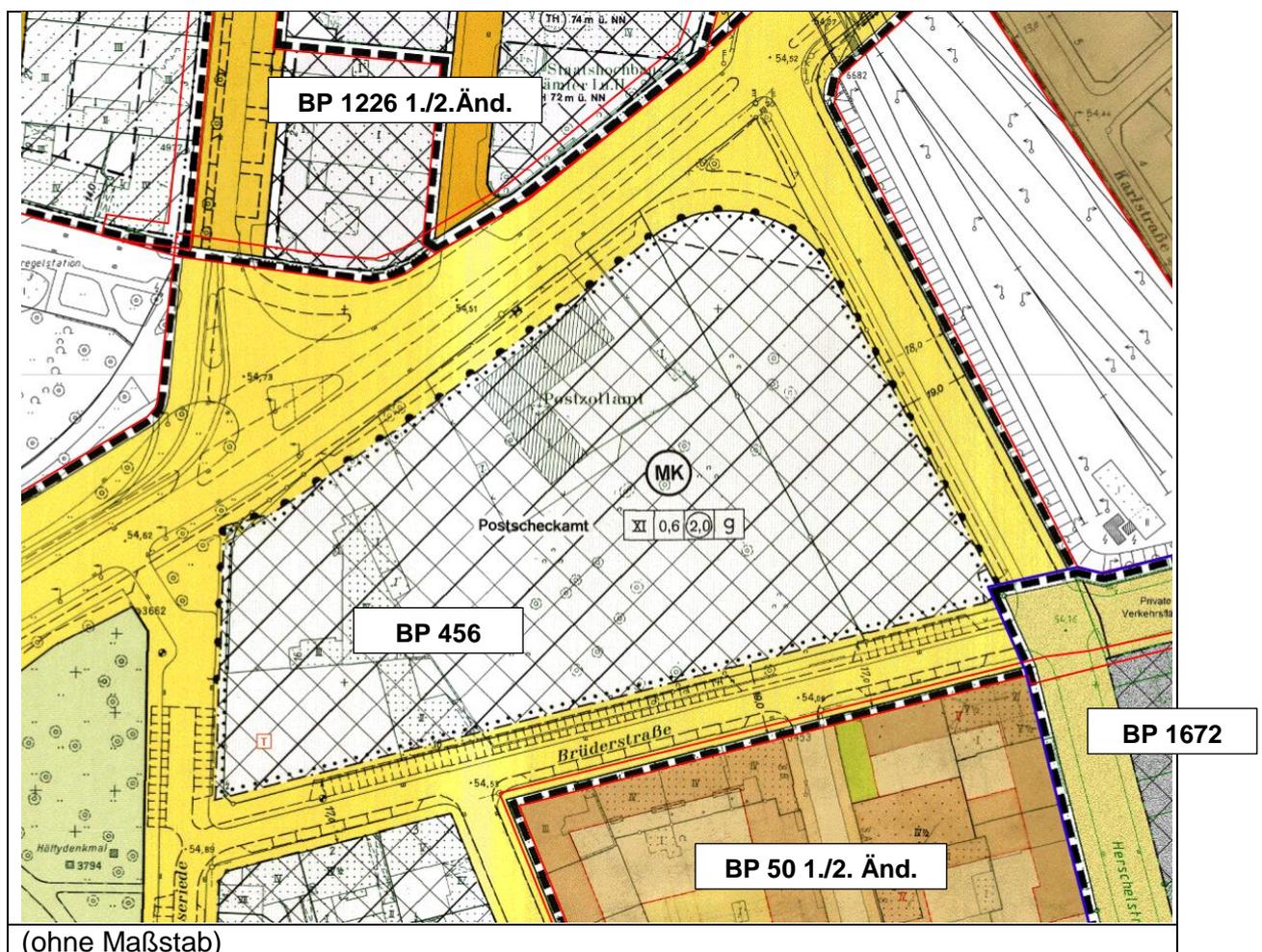
Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 456 aus dem Jahr 1971. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 82.500m<sup>2</sup>, da er sowohl die angrenzenden Verkehrsflächen Celler Straße, Goseriede und Herschelstraße als auch Teile des ehem. Nikolaifriedhofes sowie die bebauten Flächen zwischen Odeonstraße und Kurt-Schumacher-Straße umfasst. Sowohl diese Baufläche als auch die Baufläche im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1937 werden dort als Kerngebiete (MK) ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt die Kerngebietsfläche des vorliegenden Plangebietes zusätzlich als eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Postscheckamt* fest. Hier sind für das gesamte Flurstück elf Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 zulässig. Es ist in geschlossener Bauweise zu bauen. Darüber hinaus ist ein Anschluss des Grundstücks Goseriede 16 an die Celler Straße sowie die Herschelstraße ausgeschlossen.

Auf der südlichen Kerngebietsfläche (zwischen Odeonstraße und Goseriede) sind sieben Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 zulässig. Auch hier ist in geschlossener Bauweise zu bauen. Im Westen setzt dieser Bebauungsplan eine Grünfläche (ehem. Nikolaifriedhof) fest. Die vorhandenen, o.g. öffentlichen Verkehrsflächen sind als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

Für den Bebauungsplan Nr. 456 existieren bereits zwei Änderungen. Diese Änderungen beziehen sich jedoch nur auf das südlich festgesetzte Kerngebiet zwischen Goserie und Odeonstraße. Beide Änderungen (Bekanntmachung am 06.09.1989 und 08.03.2018) beziehen sich auf die Umstellung der Baunutzungsverordnung (von 1977 auf die von 1990) und schließen Vergnügungsstätten, explizit Spielhallen und Wettbüros, sowie Bordelle für den Geltungsbereich aus.

Weiter gilt für die Verkehrsfläche Ecke Brüderstraße/Herschelstraße der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1672 aus 2005. Dieser umfasst die Flächen der Herschelstraße einschl. der Flächen der Kurt-Schumacher-Straße bis zum Kreuzungsbereich sowie die Flächen bis zum Bahndamm. Die für das vorliegende Bebauungsplanverfahren Nr. 1937 relevanten Flächen werden dort als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt u. a. die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 456 sowie Nr. 1672 für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1937.



### 3. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bedarf für die festgesetzte Nutzung der Kerngebietsfläche/Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Postscheckamt ist obsolet. Die alten Bestandsgebäude wurden in 2023/2024 bereits vollständig rückgebaut. Ein Eigentümerwechsel für die gesamte Grundstücksfläche hat stattgefunden (2018). Vor diesem Hintergrund ist aus städtebaulichen Gründen die Neuordnung des Plangebietes und die Schaffung neuer Baurechte erforderlich. Dieses Erfordernis ist insbesondere mit Blick auf den Bedarf an Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage, verbunden mit zusätzlichen Angeboten für den sozialen Wohnungsbau, aus städtischer Sicht von großer Bedeutung. Zudem eignet sich die Fläche sehr gut, um ergänzend Flächen für gewerbliche (wohnverträgliche) Nutzungen aber auch für neue kulturelle und soziale Angebote zu

generieren. Für die planungsrechtliche Sicherung und Nutzbarmachung dieser innerstädtischen Potenzialfläche ist es somit erforderlich, das vorliegende Bebauungsplanverfahren Nr. 1937 durchzuführen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde am 15.02.2018 vom Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover gefasst (DS 0240/2018)<sup>1</sup>. Im Nov./Dez. 2019 fand zudem eine erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt (DS 15-0288/2019), ergänzt um eine vorab durchgeführte öffentliche Informationsveranstaltung der damaligen Grundstückseigentümer (Baum-Gruppe/meravis) in Abstimmung mit der Verwaltung am 19.09.2019.

Zwischenzeitlich haben sich die Eigentumsverhältnisse erneut geändert und es ist die meravis Urban Q GmbH als alleinige Eigentümerin für das Projekt verantwortlich. Aufgrund der Coronapandemie 2021/2022 und der gestiegenen Baupreise der letzten Jahre (2023/2024) ist das Projekt insgesamt ins Stocken geraten und hat in Teilen zu einem Umdenken in Bezug auf das bis dahin angedachte städtebauliche Konzept geführt. Aufgrund der angedachten Änderungen und des inzwischen vergangenen langen Zeitraumes sollen die Verfahrensschritte *frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange* sowie *frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit* nun wiederholt werden.

#### **4. Angrenzende Bebauungspläne (vgl. vorstehende Abbildung)**

Südlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 456 schließt der Durchführungsplan Nr. 50 an. Der Geltungsbereich umfasst in Nord-Süd-Ausrichtung die Baublöcke zwischen der Brüderstraße und Kurt-Schumacher-Straße und in Ost- Westausrichtung die Baublöcke zwischen der Odeonstraße und der Herschelstraße. Dieser setzt Fluchtlinien, die Nutzung als Geschäftsgebiet und entlang der Brüderstraße eine Geschossigkeit von IV bis V Geschossen fest. Für den Durchführungsplan Nr. 50 existieren zwei Änderungen. Die 1. Änderung bezieht sich lediglich auf die südliche Eckbebauung Herrenstraße / Kurt- Schumacher- Straße. Die 2. Änderung, rechtverbindlich seit 06.09.1989, bezieht sich auf die Art der Nutzung und weist den gesamten Geltungsbereich als Kerngebiet (MK) aus.

Im Nordosten schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1672 an, der die Flächen der Herschelstraße und ab Kreuzungsbereich auch die Kurt-Schumacher-Straße bis zur bestehenden Bahntrasse umfasst. Die überbaubaren Flächen sind als MK festgesetzt, die Grundflächenzahl beträgt 1,0 mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 77,5m ü.NN. Die Erschließungsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Süden schließen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1226-1. Änd. aus 1993 sowie Nr. 1226-2. Änd. aus 2021 an. Die Geltungsbereiche umfassen die Flächen zwischen Nikolaistraße, Herschelstraße und Celler Straße. Die zulässige Nutzungsart ist ebenfalls MK mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und max. Traufhöhen zwischen 69,5m ü.NN und 74m ü.NN. Mit der 2. Änderung wurde zudem der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

#### **5. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die beabsichtigte Festsetzung der Fläche im Bebauungsplan als „Urbanes Gebiet“ entspricht dieser Gebietskategorie. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten insoweit als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt.

#### **6. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen**

Das innerstädtisch zentral gelegene Plangebiet ist eingebettet in eine Struktur aus Grünraum, Wohnnutzungen und Verkehrsflächen. An der westlichen Seite schließt die in 2015 grunderneuerte nördliche Teilfläche des ehemaligen St. Nikolaifriedhofes an (öffentliche Grünfläche), östlich verläuft die Hauptgleisanlage der Deutschen Bahn. Im Norden wird das städtebauliche

<sup>1</sup> Diese Drucksache und alle ggf. nachfolgend genannten Drucksachen können im Sitzungsmanagement auf der Internetseite [www.hannover.de](http://www.hannover.de) unter der Rubrik „Leben in der Region Hannover“ – „Politik“ online oder in der Bauverwaltung der Landeshauptstadt Hannover eingesehen werden (Planungsbezirk Nord, Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, 30169 Hannover / Stand 2025).

Bild durch das Nikolaiviertel mit seiner IV- bis V-geschossigen, innerstädtisch dichten Bebauung und der gemischten Nutzung von Wohnen, Gewerbe und Büros geprägt. Südlich des Plangebietes grenzt das Viertel zwischen Goseriede und Herschelstraße mit seinen gemischten Nutzungen und einer IV- bis VI-geschossigen Bebauung an, hier finden sich auch zahlreiche Wohnnutzungen. Südöstlich zwischen Herschelstraße und den DB-Gleisanlagen befindet sich die Zufahrt zum Parkhaus der Einkaufsmall Ernst-August-Galerie. Aufgrund der bisherigen Nutzung und der Eigentumsverhältnisse war das gesamte Plangebiet für die allgemeine Öffentlichkeit nicht zugänglich. Eine Durchwegung, auch fußläufig, war bisher nicht gegeben.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine maßstäbliche Fortentwicklung des bestehenden Stadtgrundrisses, der die Fläche als Quartier neu erlebbar machen kann, sinnvoll. Gleichzeitig erfordert die zentrale Lage des Plangebietes, vor der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eine urbane Dichte auf dem Grundstück.

Die Ausweisung des Plangebietes soll **als Urbanes Gebiet (MU)** erfolgen. Dabei sollen die gemäß § 17 BauNVO empfohlenen Orientierungswerte voll ausgeschöpft werden (GFZ von 3,0 / GRZ von 0,8). Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob und an welcher Stelle ggf. aus städtebaulicher Sicht auch eine Überschreitung dieser Orientierungswerte ermöglicht werden soll.

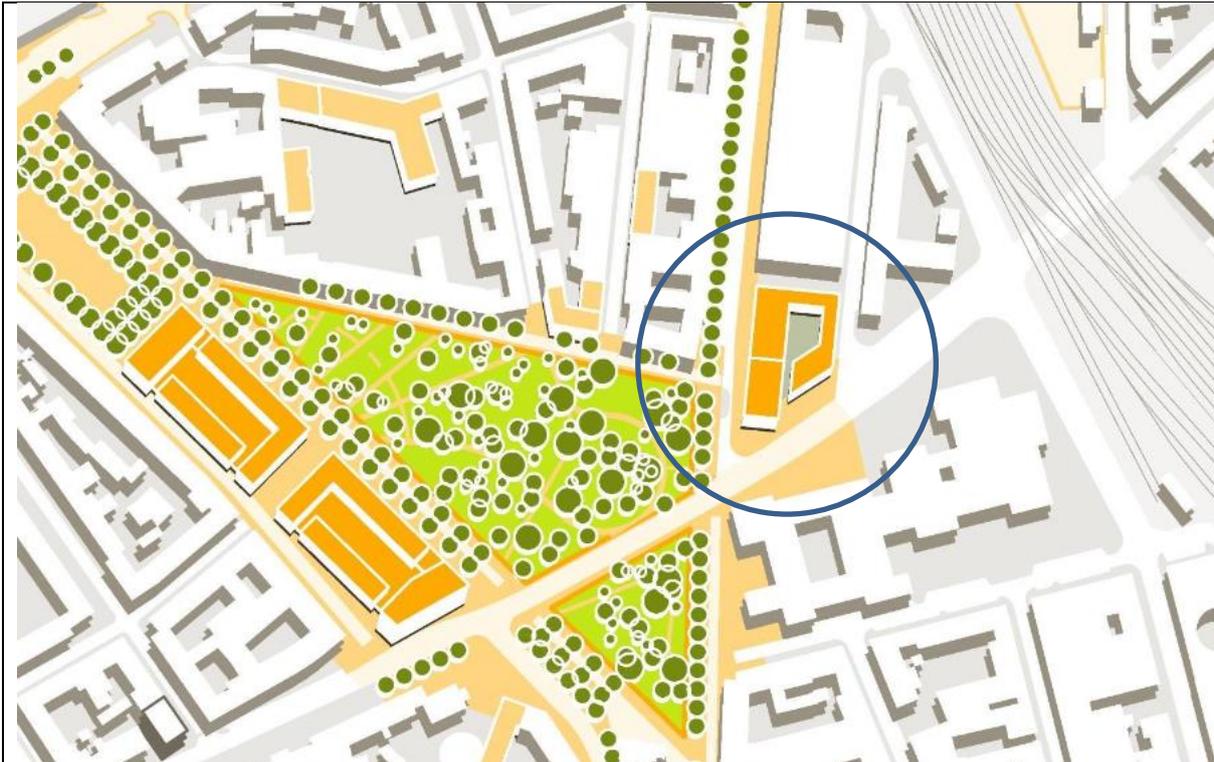
Die oben beschriebene Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe/Dienstleistung wird angestrebt und ist im weiteren Verfahren weiter auszudifferenzieren. Entsprechend der bisherigen Festsetzungen ist auch für diesen Bebauungsplan Nr. 1937 der **Ausschluss von Vergnügungsstätten, explizit Spielhallen und Wettbüros vorgesehen**.

Als Grundlage für die Ermittlung der städtebaulich angemessenen Zielvorgaben für die Bebauung des Plangebietes und unter Berücksichtigung der vorab bereits ausgeführten Rahmenbedingungen wurde das Büro ASTOC (Köln) 2019 mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für das Plangebiet beauftragt. Das Konzept wurde in 2020/2023 in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover mehrfach überarbeitet und in Bezug auf den größtmöglichen Erhalt der Bestandsbäume mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün abgestimmt; vgl. nachfolgende Abbildung:



ASTOC / Lageplan Machbarkeitsstudie / Stand 13.09.2024

Das Plankonzept zeigt ebenfalls bereits einen Vorschlag für eine mögliche Bebauung der Freifläche nördlich der Celler Straße/Ecke Nikolaistraße (Plankonzept aus Hannover City 2020+); Bebauungsplanänderung erforderlich.



Auszug Innenstadtkonzept Hannover 2020+ mit Baupotenzialfläche nördl. Celler Straße  
Ratsbeschluss 16.10.2010 / Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die Ergebnisse sollen Grundlage für das weiterführende Plankonzept und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sein. Erste städtebauliche Rahmendaten und Zielvorstellungen lassen sich aus der bisherigen Fachdiskussion hierzu ableiten und bilden die Grundlage für die beigefügte zeichnerische Darstellung der *Ziele und Zwecke* dieser Bebauungsplanänderung:

- Nutzungsmischung (ca. 50% Wohnen und ca. 50% Dienstleistungen, Gewerbe Büro, Kultur, u.a.):* Aufgrund der zentralen Lage ist es städtebaulich sinnvoll, das Plangebiet einer gemischten Nutzung zuzuführen. Der Anteil der gewerblichen Flächen, z.B. Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen, soll dabei rund 50% betragen. In diesem Nutzungsspektrum sind auch kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen denkbar. **Vergnügungsstätten aller Art sollen im gesamten Plangebiet jedoch ausgeschlossen werden**, um einen Trading-down Effekt für das Plangebiet auszuschließen (Wettbüros, Spielhallen, Spielcasinos, und ähnliche Einrichtungen). Dies auch vor dem Hintergrund, dass gerade im Bereich der Kurt-Schumacher-Straße eine starke Häufung von größeren Wettbüros zu verzeichnen ist. Auch die Nähe zum Rotlichtviertel könnte hier entsprechende Begehrlichkeiten wecken, was es zu unterbinden gilt. Deshalb **sollen auch Bordelle und bordellartige Betriebe grundsätzlich ausgeschlossen** werden. Das Plangebiet soll zu einer Stabilisierung und Aufwertung der umliegenden Bereiche beitragen, so wie es bereits mit Realisierung der zwei Bauabschnitte am Klagesmarkt gelungen ist, die nur unweit des Plangebietes gelegen sind. Vor diesem Hintergrund ist der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen städtebaulich sinnvoll und gerechtfertigt.
- Wohnnutzung in innerstädtischer Lage:* Angesichts des weiter steigenden Bedarfs an Wohnraum in gut erschlossenen Lagen ist es stadtentwicklungspolitisches Ziel, das Plangebiet insbesondere auch für Wohnnutzungen zu öffnen und die daraus erwachsenden notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kindertagesstätte, Hort oder Krippe ebenfalls am Standort vorzuhalten. Mindestens 30% der geplanten Wohnungen sind zu Konditionen des geförderten Wohnungsbaus zu errichten und zu vermieten (Regelung über städtebaulichen Vertrag).

- *Maßstäbliche Fortentwicklung des bestehenden Stadtgrundrisses:* Städtebauliches Ziel ist eine maßstäbliche Fortentwicklung des bestehenden Stadtgrundrisses, jedoch mit deutlichen Akzentuierungen (Hochhaus) im Bereich der Celler Straße. Hier sind aus städtebaulicher Sicht, insbesondere an der Ecke Celler Straße / Herschelstraße sowie zur Ecke Goserie, entsprechende Hochpunkte vorgesehen. Für den Großteil der Flächen ist mit Blick auf die angrenzenden bebauten Bereiche aber eine V- bis max. VI-geschossige Bebauung der richtige stadträumliche Maßstab für das Plangebiet. Die bauliche Dichte im Plangebiet soll sich angemessen in das Umfeld einfügen, muss aber gleichzeitig auch die Lagegunst des Grundstücks berücksichtigen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Hochpunkte sind dabei ein geeignetes städtebauliches Instrument, um die Bebauungsstruktur insgesamt aufzuwerten, zu beleben und zu akzentuieren.
- *Durchwegung/Anbindung:* Das Plangebiet war aufgrund der ausschließlich privaten Nutzung bisher der Öffentlichkeit entzogen. Mit der Neuordnung der Flächen soll nun zukünftig eine öffentliche Durchwegung des Plangebietes ermöglicht werden, wobei hier dem *zu Fuß gehen* der Vorrang eingeräumt werden soll. Eine Durchquerung für den motorisierten Verkehr soll ausgeschlossen werden, um die Wohnqualität zu erhöhen und Flächenkonkurrenzen in den verbleibenden Freiräumen zu minimieren. Das gilt auch für den Radverkehr. Für die Erreichbarkeit des Quartiers mit dem Motorisierten Individualverkehr (MIV) sind über die Celler Straße, die Herschelstraße sowie die Brüderstraße die Anschlüsse an das bestehende Verkehrsnetz vorhanden. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten zur Positionierung der geplanten Ein-/Ausfahrt für die Tiefgarage liegt vor <sup>2</sup>.  
Parallel zur Celler Straße ist auf der Südseite neben dem Bestandsradweg die Anlage eines öffentlichen Fußweges vorgesehen. Für die Nutzenden der Nebenanlagen muss klar erkennbar sein, welche Flächen sich in öffentlichen Eigentum befinden und welche in Privateigentum (Stichwort Verkehrssicherungspflicht). Hierzu ist in Teilen ein Grundstückstausch erforderlich. Die konkreten Flächenfestsetzungen dazu erfolgen im nächsten Verfahrensschritt und werden über den Städtebaulichen Vertrag geregelt. Gleiches gilt für die Nordseite der Brüderstraße, auch hier ist weiterhin ein durchgehender öffentlicher Fußweg vorgesehen.

## 7. PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Um hohe Freiraumqualitäten umsetzen zu können, sollen die PKW-Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage nachgewiesen werden; ausgenommen vereinzelte ebenerdige Angebote für mobilitätseingeschränkte Personen. Gemäß Novelle der Niedersächsischen Bauordnung 2024 sind für Wohnnutzungen grundsätzlich keine Stellplätze mehr nachzuweisen - ausgenommen die notwendigen barrierefreien Stellplätze. Die Pflicht zum Stellplatznachweis in den sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren beschränkt sich somit ausschließlich auf die gewerblich notwendigen Stellplätze (Handel, Dienstleistung etc.), sowie die Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen.

Auch wenn bauordnungsrechtlich für die Wohnnutzungen keine PKW-Stellplätze nachgewiesen werden müssen, beabsichtigt der Grundstückseigentümer, eine gewisse Anzahl an PKW-Stellplätzen sowie Car-Sharing-Stellplätzen in einer Tiefgarage vorzuhalten und hat hierzu ein entsprechendes Mobilitätskonzept erarbeiten lassen (nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung).

Auch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradabstellplätze sollen zu Gunsten der Freiraumqualitäten in der Tiefgarage oder aber in den rückwärtigen Erdgeschosszonen der Gebäude angeboten werden (barrierefrei erreichbar, trocken, diebstahlgesichert). Das Angebot

<sup>2</sup> TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co KG, Niederlassung Nord, Neubrandenburg; Bebauungsplan 456-4.Änderung, Fortschreibung Verkehrsgutachten aus August 2020, Finale Fassung Stand 29.12.2023

umfasst auch Flächen für Lastenräder und E-Bikes. Für die gewerblichen Nutzungen und für mobilitätseingeschränkte Personen sollen ergänzend auch Fahrradabstellplätze in den jeweiligen Freiflächen an den Eingangsbereichen der Läden, Geschäfte, Büros etc. verortet werden. Die konkrete Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze wird in den sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren ermittelt und festgeschrieben.

## **8. Verkehr/Erschließung**

### *Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)*

Das Plangebiet ist sehr gut erschlossen. Die Stadtbahnhaltestelle Steintor (Linie 4, 5, 10 und 11) als wichtiger Umsteigepunkt in der Innenstadt befindet sich in fußläufiger Entfernung von ca. 300 m. Auch die barrierefreie Stadtbahnhaltestelle in der Kurt-Schumacher-Straße, als kurze Verbindung zum Hauptbahnhof (1 Station) bzw. als Verbindung nach Westen in den Stadtteil Linden, ist fußläufig in ca. 250 m erreichbar (ab Ecke Herschelstraße/Brüderstraße). Unmittelbar an der Celler Straße, in Höhe der Karolinenstraße halten die Stadtbuslinien 128 und 134 (Haltestelle „Klagesmarkt“). Der Hauptbahnhof und der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) sind fußläufig in 500 m bis 800 m zu erreichen. Damit ist die Anbindung des Plangebietes an den regionalen und überregionalen ÖPNV sichergestellt. Die heutige Position der Bushaltestelle an der Celler Straße wird bei der zukünftigen Planung entsprechend berücksichtigt.

### *Straßenverkehr*

Die direkte Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgte in der Vergangenheit – entsprechend der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 456 – nur über die Brüderstraße. Von der Brüderstraße aus erfolgte der Anschluss über die Herschelstraße bzw. die Goseriede direkt an die Celler Straße und damit an das übergeordnete Straßennetz. Zwischenzeitliche Überlegungen, eine Zufahrt in die geplante Tiefgarage (TG) über die Celler Straße zu ermöglichen, wurden verworfen: der Verkehrsfluss auf der Celler Straße sollte nicht durch entsprechende Abbiegevorgänge unterbrochen oder beeinträchtigt werden. Ein konstanter Verkehrsfluss würde jedoch die Einrichtung einer separaten Abbiegespur erfordern. Die Einrichtung einer separaten Abbiegespur in die TG wäre aber nur mit entsprechenden Baumfällungen umsetzbar, dem Erhalt der Bestandsbäume wird aus planerischer Sicht jedoch eine hohe Priorität eingeräumt. Ergänzend wäre ein erhöhtes Gefahrenpotential bei den Abbiegevorgängen aufgrund der durchgehenden parallelen Radwegführung zur Fahrspur zu erwarten. Eine Zufahrt auf das Grundstück über die Herschelstraße ist mit Blick auf den kurzen Streckenabschnitt zwischen den Lichtsignalanlagen (LSA) der Celler Straße und der Brüderstraße, sowie die notwendigen Aufstellflächen der Linksabbiegespur in das Parkhaus der ECE-Galerie nicht ohne erhebliche Beeinträchtigungen umsetzbar und wird deshalb nicht weiterverfolgt.

Vor diesem Hintergrund soll auch zukünftig der Anschluss des Plangebietes (Tiefgaragenzufahrt) an das öffentliche Verkehrsnetz – analog zur seinerzeitigen Nutzung Postscheckamt – ausschließlich über die Brüderstraße erfolgen. Über das Verkehrsgutachten wird nachgewiesen, dass bei einem Mindestabstand von 38m zur LSA Herschelstraße/Brüderstraße in der Brüderstraße ausreichend Aufstellflächen angeboten werden können, um die zu erwartenden Verkehre gut abfließen zu lassen.

In diesem Kontext ist anzumerken, dass das Verkehrsgutachten aus 2023 noch nicht die Novellierung der NBauO 2024 in Bezug auf den Verzicht zum Stellplatznachweis für Wohnnutzungen berücksichtigt. Das heißt, es kann davon ausgegangen werden, dass die im Gutachten prognostizierten Verkehre tatsächlich geringer ausfallen werden, da voraussichtlich durch den Projektentwickler insgesamt weniger PKW-Stellplätze für die Wohnnutzungen in der Tiefgarage vorgehalten werden, als im Gutachten noch angenommen.

Aufgrund der Positionierung der TG Zufahrt im Nahbereich der Kreuzung werden die Beeinträchtigungen für die Bestandsnutzungen südlich der Brüderstraße dennoch so gering wie möglich gehalten. In den vorhandenen Bestandsgebäuden befinden sich zudem überwiegend Büronutzungen.

**Bericht**

Verkehrsgutachten B-Plan 456, 4. Änd., Stadtquartier Urban Q,  
Hannover

**8.3 Tiefgaragenzufahrt Brüderstraße (Variante 2)**

Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnungen am Knotenpunkt Herschelstraße/ Brüderstraße beträgt die 95%-Staulänge in der Zufahrt Brüderstraße in der höher belasteten Abendspitzenstunde knapp 40 m. Demzufolge sollte bei einer Weiterverfolgung von Variante 2 die Tiefgaragenzufahrt um ca. 40 m von der Herschelstraße abgesetzt angeordnet werden. Daraus ergeben sich entsprechende Auswirkungen auf die Situierung der Tiefgarageneinfahrt im geplanten Gebäudekörper.

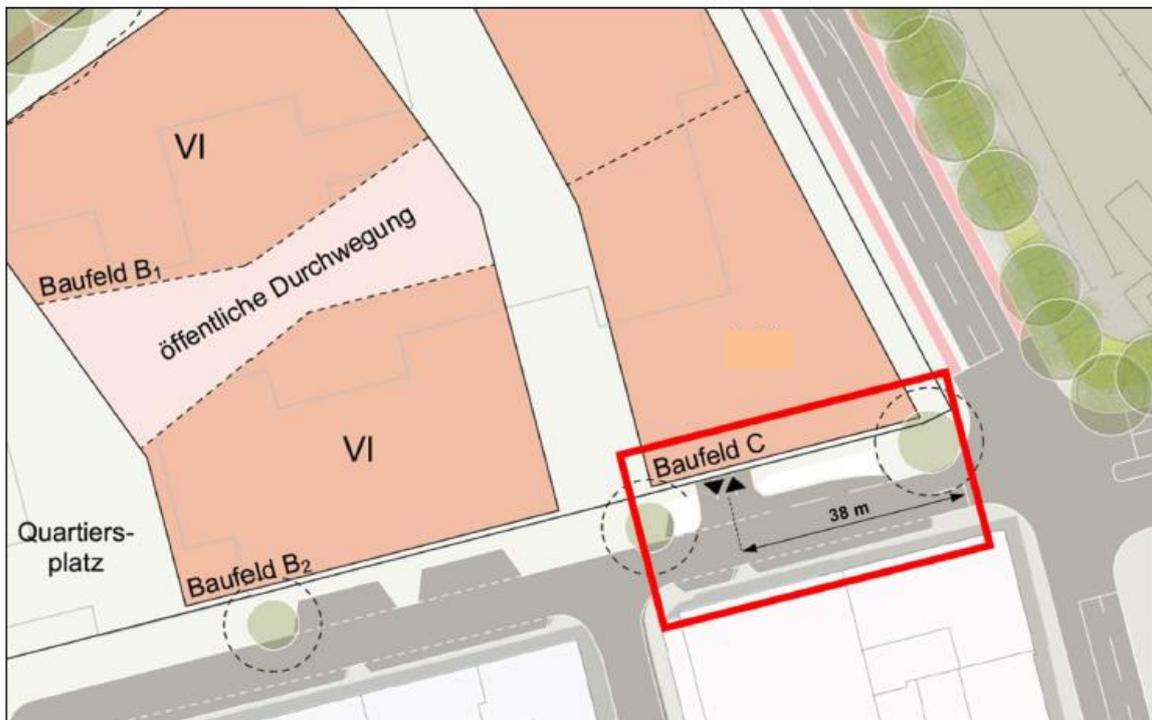


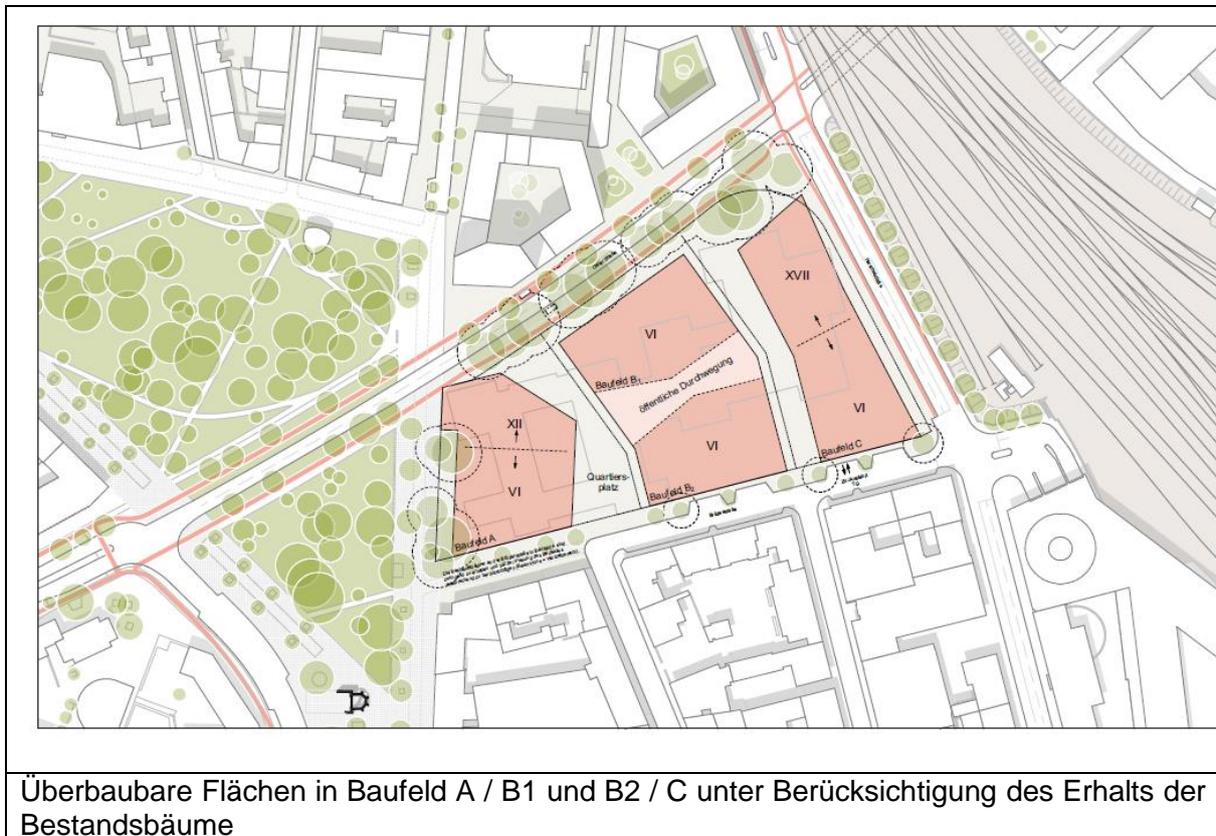
Abbildung 60: Skizze Tiefgaragenzufahrt Brüderstraße

Auszug Verkehrsgutachten TSC / 29.12.2023 / Seite 65

Im Zuge der weiteren Planung wird auch der heute noch vorhandene freie Rechtsabbieger von der Celler Straße in die Herschelstraße auf den Prüfstand gestellt. Das Verkehrsgutachten hat gezeigt, dass dieser freie Rechtsabbieger nicht zwingend erhalten bleiben muss, um den Verkehrsfluss zu erhalten. Dieses Thema gilt es, in Abstimmung mit dem Projektentwickler weiter abzustimmen (Stichwort: Finanzierung Rückbau; ggf. Regelung im Städtebaulichen Vertrag).

## 9. Überbaubare Flächen / zulässige Geschossigkeiten / Abstandsregelungen

Abgeleitet aus der vorliegenden Masterplanung sowie den städtebaulichen Vorgaben für das Plangebiet ergeben sich für den Geltungsbereich insgesamt drei separate Baufelder mit unterschiedlichen Vorgaben. Diese stellen sich wie folgt dar:



### Baufeld A (westliches Baufeld zur Brüderstraße)

Die überbaubare Fläche berücksichtigt den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes. Im Eckbereich Celler Str./Brüderstraße befindet sich eine Aufweitung, die die vorhandene Gebäudeflucht aus der südlich gelegenen Goserieede aufnimmt. Hier ist ein Hochpunkt mit max. XII Geschossen vorgesehen. Für das restliche Baufeld orientiert sich die max. Geschosshöhe mit VI-Geschossen an der Bestandsbebauung der Brüderstraße.

### Baufeld B1 und B2 (mittiges Baufeld zw. Celler Str. und Brüderstraße)

Für diese Baufelder ist ebenfalls eine max. VI-geschossige Bebauung vorgesehen. In diesem mittleren Bereich sollen sich auch die geplanten Wohnnutzungen (ca. 350 Wohneinheiten) konzentrieren.

### Baufeld C (östliches Baufeld Herschelstraße)

Die überbaubare Fläche berücksichtigt, mit zwei Ausnahmen, den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes. Im Eckbereich Celler Str./Herschelstraße ist die Positionierung eines max. XVII-geschossigen Hochpunktes vorgesehen, dies entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von rd. 65m. Diese Gebäudehöhe führt in Bezug auf die Herschelstraße zu einer Überschreitung der Abstandsflächen gemäß § 5 NBauO ( $1/2 H$  bis zur Straßenmitte, die Profilbreite der Straße beträgt 19m). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können im Bebauungsplan Abweichungen von den Abstandsregeln gemäß § 5 NBauO festgesetzt werden, sofern sich eine städtebauliche Begründung dafür ableiten lässt. Diese Voraussetzung wird hier, mit Blick auf die vorhandenen und geplanten Hochpunkte im weiteren Umfeld des Plangebietes, sowie mit Blick auf einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden, als gegeben angesehen.



Luftbild Sommer 2024, Bereich Herschelstraße zwischen Celler Straße und Brüderstraße  
Abstand östlicher Fahrbahnrand Herschelstraße zur Bahntrasse Hannover Hbf

Erhebliche Beeinträchtigungen für die angrenzenden Flächen (hier Bahndamm der Gleisanlage der Deutschen Bahn) werden hier nicht gesehen, insbesondere da sich östlich des Bahndamms Rangiergleise der Deutschen Bahn befinden. Die eigentliche Bahntrasse selber befindet sich in einem Abstand von rd. 33m bzw. 55m zum östlichen Fahrbahnrand der Herschelstraße; vgl. vorstehende Abbildung. Für das restliche Baufeld orientiert sich die max. Geschosshöhe mit VI-Geschossen an der Bestandsbebauung der Brüderstraße.

Die finalen überbaubaren Flächen der Baufelder werden im nachfolgenden Verfahrensschritt dieses Bebauungsplanverfahrens weiter konkretisiert. In der Planzeichnung zu den *Zielen und Zwecken* erfolgt nur eine grobe Zuordnung der geplanten zulässigen Geschossigkeit in den einzelnen Baufeldern im M 1:2.000.

### Freiräume

Zwischen den Baufeldern ergeben sich unterschiedliche Freiräume, die mit entsprechend unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten ausgestattet werden sollen. Die Flächen verbleiben im Eigentum des Investors, der somit auch für die Pflege und Verkehrssicherungspflicht derselben verantwortlich zeichnet. Gleichzeitig wird über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt, dass diese Flächen zur kostenfreien Nutzung für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

## **10. Wettbewerbe**

Auf Basis dieser Vorgaben hat der Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover – aber auf eigene Verantwortung – für das Baufeld C in 2024 bereits einen Hochbauwettbewerb durchgeführt, der die vorstehenden Vorgaben vollumfänglich berücksichtigt. Für die Baufelder A und B wurden unter gleichen Voraussetzungen Ende 2024 ebenfalls Hochbauwettbewerbe begonnen, die Preisgerichtssitzungen dazu sind für Juni 2025

avisiert. Auch diese Wettbewerbsverfahren berücksichtigen die vorstehenden städtebaulichen Vorgaben vollumfänglich.

## 11. Umwelt

### *Natur und Landschaft*

Das Plangebiet ist derzeit nahezu komplett mit einer Tiefgarage sowie ehemaligen Erschließungsflächen und oberirdischen Stellplätzen versiegelt. Die ehemaligen Bestandsgebäude wurden in 2023/24 vollständig rückgebaut. An der nördlichen Spitze des Plangebietes Ecke Celler Straße/ Herschelstraße und westlich entlang der Goserie ist jedoch nennenswerter Baumbestand vorhanden (z.T. auf städtischer Fläche / eine Baumeinmessung erfolgte in 2018). Städtebauliches Ziel ist der überwiegende Erhalt der Baumbestände. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover sind zu beachten. Eine Entsiegelung der Fläche ist anzustreben. Ein entsprechendes Grün- und Freiraumkonzept wird Bestandteil der Freiraumplanung sein. Auch hierzu beabsichtigt der Grundstückseigentümer (nach Abschluss der Hochbauwettbewerbe) einen separaten freiraumplanerischen Wettbewerb durchzuführen.

### *Ökologische Standards beim Bauen*

Gemäß den Zielsetzungen des Grundstückseigentümers ein möglichst nachhaltiges Quartier zu entwickeln und die Herausforderungen des Klimawandels anzunehmen, beabsichtigt der Grundstückseigentümer alle Dächer mit einer Neigung von < 20 Grad als Gründächer auszubilden. Der Grundstückseigentümer strebt zudem an, das Quartier durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. als entsprechendes Stadtquartier zertifizieren zu lassen.

### *Lärmbelastungen*

Das Plangebiet ist erheblichen Verkehrslärmimmissionen insbesondere von der Celler Straße und von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn ausgesetzt. Nach dem Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover treten im **Bereich der Celler Straße tagsüber Immissionswerte zwischen 60 und 65 dB(A), und nachts zwischen 55 und 65 dB(A)** auf. In der **Herschelstraße betragen diese Werte tagsüber sogar 70 bis 75 dB(A) und nachts bis zu 70 dB(A)**. Diese Werte stellen für den geplanten Städtebau/Hochbau eine besondere Herausforderung dar. Die konkreten Rahmenbedingungen und Handlungsempfehlungen zu aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen sind deshalb über ein entsprechendes Lärmgutachten zu definieren. Hiermit wurde das Büro AIR Ingenieurbüro GmbH aus Hannover beauftragt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens gilt es im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

### *Flora und Fauna*

Vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün wurde empfohlen, das Plangebiet auf mögliche Fledermausbestände hin zu überprüfen. Ein entsprechendes Fachgutachten wurde durch die Landeshauptstadt Hannover beauftragt.<sup>3</sup> Fazit: Das Postscheckamt kam (als die Bestandsbebauung noch vorhanden war) als Winterquartier für Fledermäuse nicht in Frage und auch eine Nutzung als Sommerquartier konnte nicht festgestellt werden.

### *Altlastenrecherche*

Vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün wurde empfohlen, eine historische Recherche zur Altlastensituation durchzuführen. Ein entsprechendes Fachgutachten wurde durch die Landeshauptstadt Hannover beauftragt.<sup>4</sup> Im Ergebnis bleibt hierbei festzuhalten, dass eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit oder anderer Schutzgüter aus den recherchierten ehemaligen Nutzungen im Untersuchungsgebiet nicht abzuleiten ist. Im Rahmen des seinerzeitigen Neubaus des Postscheckamtes in den 70er Jahren wurde großflächig der Boden bis in

<sup>3</sup> Erfassung von Fledermäusen und Kontrolle des Postscheckamtes auf Fledermäuse, Mitte 20??, Alfred Benk und Dr. Eckhard Denker, Uetze

<sup>4</sup> Ifab Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz, Dipl. Ing. Jörn Pesel, Bremen / Historische Recherche ehem. Postscheckamt 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 456 in Hannover / Stand 29.06.2019

Tiefen von 4,00m und darüber hinaus ausgekoffert. Weitere Maßnahmen oder Untersuchungen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens deshalb als nicht erforderlich angesehen.

#### *Eingriffsregelung*

Mit Blick auf die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 456 und die nahezu vollständige Flächenversiegelung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass für das vorliegende Bebauungsplanverfahren Nr. 1937 – in Bezug auf die planungsrechtlich bereits zulässigen Nutzungen – keine zusätzlichen Beeinträchtigungen oder Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eine ergänzende Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist nicht zu erwarten.

Sämtliche Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung werden im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes in einem separaten Umweltbericht zusammenfassend dargestellt und bewertet.

## **12. Kosten**

In Verbindung mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung entstehen voraussichtlich keine Kosten für die Landeshauptstadt Hannover. Die Kosten für die vorgenannten Fachgutachten werden der Landeshauptstadt Hannover vom Vorhabenträger erstattet (eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor).

Alle wesentlichen, öffentlich relevanten Kosten, die durch das Bebauungsplanverfahren ausgelöst werden können, werden ebenfalls durch den Vorhabenträger übernommen (Regelung im Städtebaulichen Vertrag). Hierzu zählen u.a.:

- Soziale Infrastruktur (Kinderbetreuung),
- Erschließungskosten einschl. Leitungsbau,
- öffentlich nutzbare Frei- und Spielflächen,
- Hochbauwettbewerbe.

---

Aufgestellt:  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
Fachbereichsleitung,  
Januar 2025

(Leitender Baudirektor)

61.11/ 29.01.2025

# Anlagen

**2a: Baumerhalt-Baumfällungen\_Übersichtsplan**

**2b: ASTOC: Masterplanung Goseriende Auszug\_02.03.2023**

**2c: ASTOC überarbeiteter Städtebaulicher Entwurf\_März 2023**

# Bestandsaufnahme der Bäume im Geltungsbereich BP 456-4. Änderung aus Juni 2018

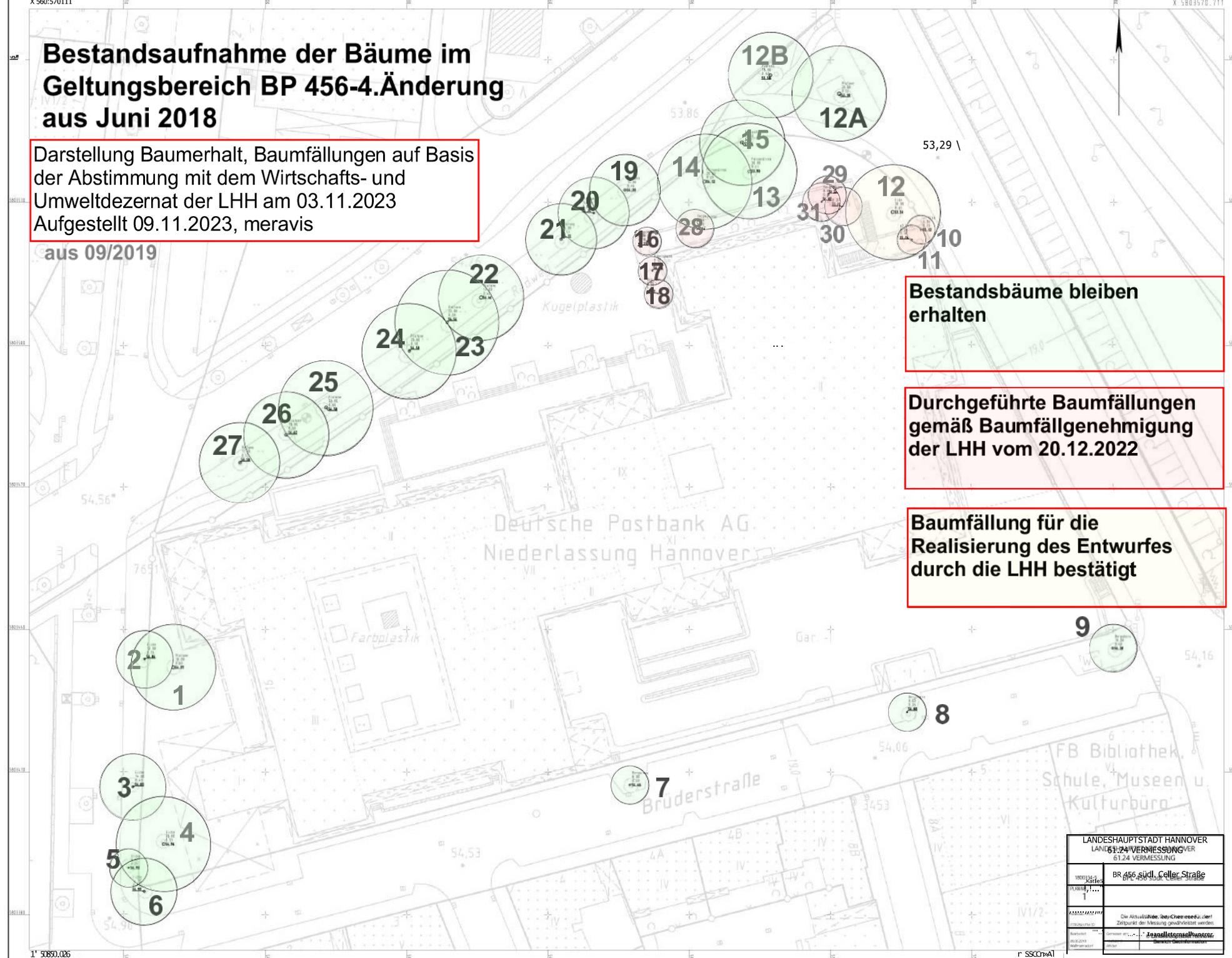
Darstellung Baumerhalt, Baumfällungen auf Basis der Abstimmung mit dem Wirtschafts- und Umweltdezernat der LHH am 03.11.2023  
Aufgestellt 09.11.2023, meravis

aus 09/2019

**Bestandsbäume bleiben erhalten**

**Durchgeführte Baumfällungen gemäß Baumfällgenehmigung der LHH vom 20.12.2022**

**Baumfällung für die Realisierung des Entwurfes durch die LHH bestätigt**



LANDESHAUPTSTADT HANNOVER	
LANDVERMESSUNG	
6124 VERMESSUNG	
BR 456 süd. Celler Straße	
BP 456-4 Süd. Celler Straße	
Die Aktualität der Vermessung wird zum Zeitpunkt der Messung gewährleistet werden.	
Gezeichnet: <b>Januelletenschellwieser</b>	
Geprüft: <b>...</b>	

Baumbestand BP 456, 4. Änd. Stadtquartier Goseriade						
Baum-Nr.	Botanischer Name	deutscher Name	Stamm-umfang (cm)	Kronen-durch-messer (m)	Bewer-tung	Bemerkung
1	Platanus acerifolia	Platane	255	18	1-2	
2	Quercus robur	Stieleiche	124	12	1	
3	Quercus robur	Stieleiche	150	13	2	etwas lichte Krone
4	Quercus robur	Stieleiche	200	16	2	etwas lichte Krone
5	Quercus robur	Stieleiche	88	10	1-2	
6	Quercus robur	Stieleiche	156	13	2	
7	Acer platanoides	Spitzahorn	108	10	3	Morschungen
8	Acer pseudoplatanus	Berghahorn	88	8	2-3	
9	Acer pseudoplatanus	Berghahorn	134	10	3	
10	Taxus baccata	Eibe			2-3	mehrtr.
11	Taxus baccata	Eibe			2-3	mehrtr.
12	Platanus acerifolia	Platane	240	20	2	
12A	Platanus acerifolia	Platane	210	15	2	
12B	Platanus acerifolia	Platane	220	15	2	
13	Platanus acerifolia	Platane	185	18	2	
14	Platanus acerifolia	Platane	235	17	2	
15	Platanus acerifolia	Platane	200	18	2	
16	Acer Plat. "Globosum"	Kugelhorn	60	4	1-2	
17	Acer Plat. "Globosum"	Kugelhorn	60	4	1-2	
18	Acer Plat. "Globosum"	Kugelhorn	60	4	1-2	
19	Platanus acerifolia	Platane	140	15	1-3	
20	Platanus acerifolia	Platane	145	13	1-2	
21	Platanus acerifolia	Platane	170	16	1-2	
22	Platanus acerifolia	Platane	216	16	1-2	
23	Platanus acerifolia	Platane	215	16	1-2	
24	Platanus acerifolia	Platane	200	16	1-2	
25	Platanus acerifolia	Platane	230	18	1-2	
26	Platanus acerifolia	Platane	220	17	1-2	
27	Platanus acerifolia	Platane	215	18	1-2	

Bewertung: 1= sehr gut, 2= gut, 3 =erhaltenswert, 4 =bedingt erhaltenswert, 5= nicht erhaltenswert

## Bewertungsmatrix der OE 67.20 aus HM vom 12.05.2020

Darstellung Baumerhalt, Baumfällungen auf Basis der Abstimmung mit dem Wirtschafts- und Umweltdezernat der LHH am 03.11.2023  
Aufgestellt 09.11.2023, meravis

**Bestandsbäume bleiben erhalten**

**Durchgeführte Baumfällungen gemäß Baumfällgenehmigung der LHH vom 20.12.2022**

**Baumfällung für die Realisierung des Entwurfes durch die LHH bestätigt**

MACHBARKEITSSTUDIE  
22-80 URBAN Q  
HANNOVER GOSERIEDE  
02.03.2023

**ASTUC**  
ARCHITECTS AND PLANNERS

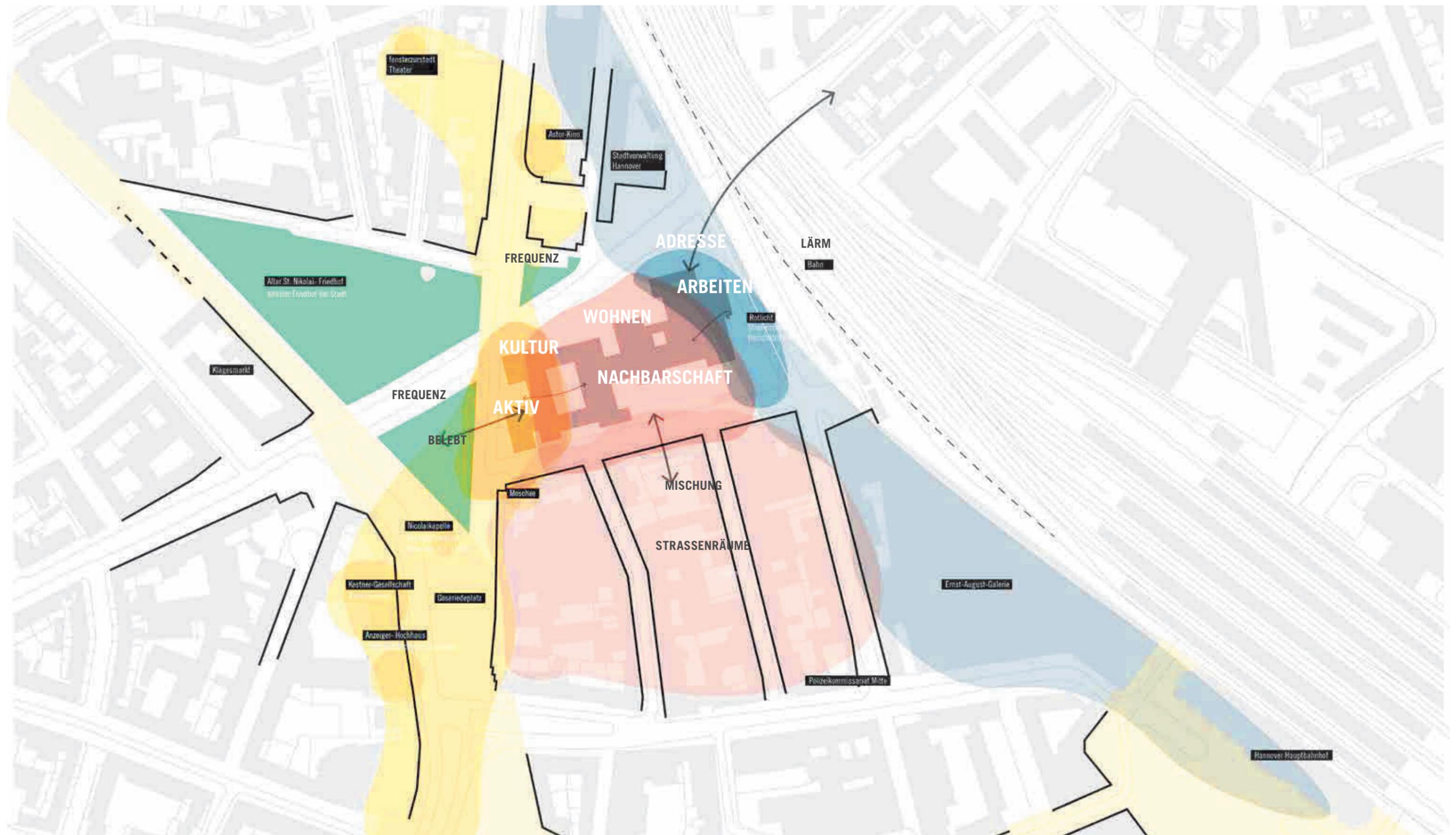
IM AUFTRAG DER



# URBAN Q HANNOVER GOSERIEDE

Anlage 2b zu DS 15-\_\_\_\_\_ / 2025 Ziele und Zwecke BP 1937

# GRUNDLAGEN ANFORDERUNGEN UND ATMOSPHÄRE



GRUNDLAGEN  
**ERHALT BESTANDSBÄUME**



# STÄDTEBAULICHE HERLEITUNG BESTAND & ANFORDERUNGEN

## BESTAND

- Erhalt der raumbildenden Bestandsbäume
- > 3,5m Abstand von den Bestandsbäumen

## KITA

- Berechnungsschlüssel Kita:  
U3-Kinder = 5 Kinder / 100 WE  
Ü3-Kinder = 13 Kinder / 100 WE
- > bei bis zu 350 WE 3-zügige Kita mit 65 Kita-Plätzen
- Bedarf Außenbereich Kita:  
12 m<sup>2</sup> Außenfläche / Kind
- > **bei 3-zügiger Kita Bedarf an 780 m<sup>2</sup> Freiraum**

## ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ

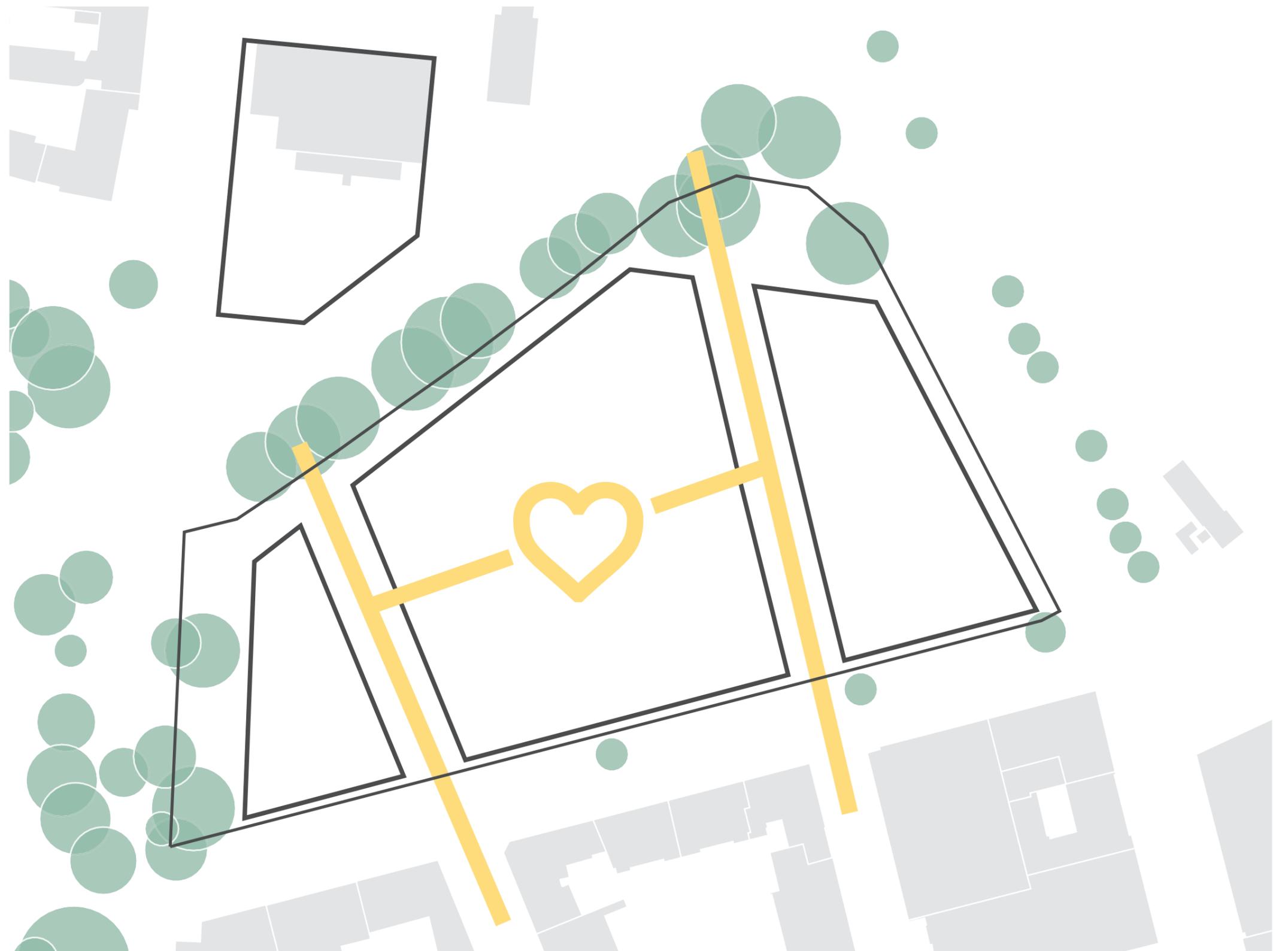
- Bedarf öffentliche Spielplätze  
2,55 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche / Einw.  
2,3 Einw. / WE
- > **bei bis zu 350 WE Bedarf an 2.050 m<sup>2</sup> Kinderspielfläche**



# STÄDTEBAULICHE HERLEITUNG KONZEPT BAUFELDER

## KONZEPT

- Raumkanten zum Klagesmarkt, zur Celler Straße u. zur Brüderstraße
- Aufnahme der Straßenfluchten von Odeonstraße u. Herrenstraße
- Ausbildung von drei Baufeldern
- Innere Durchwegung
- Realteilbarkeit



# STÄDTEBAULICHE HERLEITUNG ENTWURF BAUFELDER

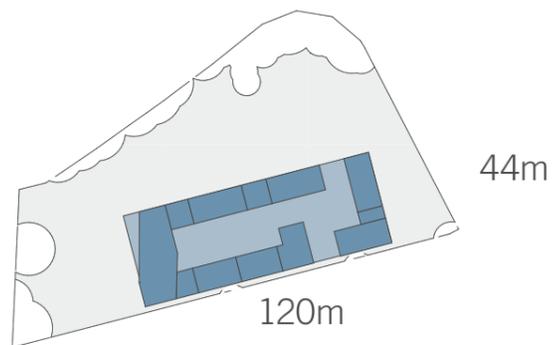
## GRUNDGERÜST FREIRAUM

- Raumkante zum Klagesmarkt
- Fassung der Celler Straße
- Aufnahme der Straßenfluchten von Odeonstraße u. Herrenstraße
- Platzabfolge als innere Durchwegung

## GRUNDGERÜST BAUFELDER

- Hochpunkt 60m an Celler Straße
- Hochpunkt 40m am Klagesmarkt
- zur Bahn geschlossene Bebauung als Lärmschutz

## REFERENZ KLAGESMARKT



# FREIRAUMKONZEPT STRASSENÄRÄUME

## GRÜNER CITYRING

Transformation der Celler Straße zum Cityring, grüner Boulevard, städtische Sammelstraße

## URBANE STADTSTRASSE

Herschelstraße als Erschließungstisch zwischen Hauptbahnhof und Cityring, städtische Sammelstraße

## PLATZRAUM GOSERIEDE

Fortführung der „Fußgängerzone“ des Platzraumes bis zum Cityring

## RUHIGE QUARTIERSSTRASSE

Qualifizierung der Brüderstraße als beidseitig gefasste, belebte Quartiersstraße, verkehrsberuhigt, mitdenken von Herren- und Querstraße

## QUARTIERSRAUM

Urban Q als autofreies Quartier, nur Feuerwehr, Fuß- und Radverkehre, mit vielfältigen Raumtypologien



# FREIRAUMKONZEPT TYPOLOGIEN FREIRAUM

## ADRESSRÄUME

### Businessplatz

Vorplatz Hochpunkt

### Quartiersplatz

Aktivität, Gemeinschaft, Aufenthalt

### Goseriedeplatz

Gastronomie, Event, Kultur

## QUARTIERSRÄUME

### Grüne Räume

im Quartier für Spiel, Erholung und innere Adressen

### Nachbarschaftsräume

Freiräume für Aufenthalt und Gemeinschaft

### Außenfläche KiTa

ca. 750 m<sup>2</sup>

### Spielbereich

Geschützter Spielbereich im Inneren



# FREIRAUMKONZEPT REGENWASSER

## REGENWASSERMANAGEMENT

Idealerweise:

- Rückhalt im Quartier, auch auf Tiefgarage
- Kontrolliertes Ableiten zu den Rändern
- Versickerung an Quartiersrändern / auf den Flächen mit Baumbestand

-  Freiflächen auf Tiefgarage
-  Freiflächen ohne Tiefgarage
-  Versickerung ggf. möglich
-  Regenrückhalt (bei Starkregen)
-  Fließrichtung



