

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

Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU), öffentlicher Straßenverkehrsflächen, einer öffentlichen Grünfläche sowie einer Wasserfläche
--

Bebauungsplan Nr. 1928 – Blumenauer Straße – Ihmeufer

Stadtbezirk: Linden-Limmer

Stadtteil: Linden-Mitte

1. Ausgangssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Linden-Mitte zwischen Spinnereistraße, Blumenauer Straße, Schwarzer Bär und dem Flusslauf der Ihme. Es umfasst das Ihme-Zentrum, einige der anliegenden Straßenverkehrsflächen, einen Teil der Ihme, die Büro- und Geschäftsbebauung sowie das Capitol-Hochhaus am Schwarzen Bär.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Linden Flur 2 Flurstücke 60/4, 60/5, 66/11, 66/12, 66/35, 66/19, 57/12, 66/30 tlw., 742/3 tlw., 45/34 tlw. sowie das Flurstück 20/45 tlw. der Flur 5 (Gemarkung Linden).

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Ihme-Zentrum wurde in den 1970er Jahren gemäß dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“ als hochverdichteter Standort insbesondere für Wohnen, Büroflächen und großflächigen Einzelhandel am Rande des Stadtteils Linden-Mitte errichtet. Die ehemals ca. 60.000 m² Einzelhandelsflächen wurden aufgegeben und befinden sich seit dem Baustopp der begonnenen Umbaumaßnahmen im Jahr 2009 (Insolvenz Projektgesellschaft der Carlyle Group) in einem Rohbauzustand. Mittlerweile stehen zudem weite Teile der Büroflächen leer.

Für das Ihme-Zentrum wurde 1971 der Bebauungsplan Nr. 554 mit der Gebietskategorie Kerngebiet aufgestellt.

Im Rahmen einer rechtlichen Überprüfung musste festgestellt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 554 aufgrund eines Formfehlers keine Rechtskraft erlangt hat. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Ihme-Zentrum ist derzeit daher gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

2024 wurde ein neuer Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit dem Ziel gefasst, eine planungsrechtliche Grundlage für die Revitalisierung des Ihme-Zentrums zu schaffen. Die Gewerbe- und Einzelhandelslandschaft im Stadtbezirk Linden-Limmer hat sich in den vergangenen Jahrzehnten erheblich verändert, was auf allgemeine Entwicklungen und Trends sowie auf stadträumliche und regionale Prozesse zurückzuführen ist. Das Ihme-Zentrum selbst ist von diesen Prozessen besonders betroffen.

Vor diesem Hintergrund entspricht die Festsetzung als Kerngebiet nicht mehr der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung. Das Wohnen soll als Nutzung gestärkt und ausgebaut werden und der ursprünglich großflächige Einzelhandel soll in seinem Umfang reduziert werden.

Die bisherigen Nutzungskonzepte der Eigentümer*innen für die beiden Sockelgeschosse basierten vornehmlich auf der Wiederherrichtung der Flächen für großflächigen Einzelhandel. Da für die Einzelhandelsflächen in diesem Umfang im Stadtbezirk Linden-Limmer voraussichtlich kein Bedarf mehr besteht, soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtliche Sicherheit geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Im Rahmen der Planaufstellung soll dies über ein Verträglichkeitsgutachten überprüft werden.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst das Ihme-Zentrum und die Bebauung am Schwarzen Bär mit dem unter Denkmalschutz stehenden Capitol-Gebäude und einer Büro- und Geschäftsbebauung. Eingebunden sind zudem die rahmenden Verkehrsflächen und teilweise der Flusslauf der Ihme.

Bis zum Jahr 1975 entstanden im Ihme-Zentrum nach dem Konzept „Stadt in der Stadt“ Verkaufsflächen mit rund 60.000 m², Büroflächen mit ca. 65.000 m², Wohnflächen mit ca. 58.000 m² für etwa 860 Wohnungen und rund 8.000 m² für etwa 450 Studierendenappartements. Zuzüglich Parkhaus-, Wege- und Versorgungsflächen entstand so ein Komplex von insgesamt ca. 285.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

Baulich ist das Ihme-Zentrum grob unterteilt in zwei Sockelgeschosse - früher genutzt für Einzelhandel und dessen Nebenflächen - sowie darüber liegenden Büro- und Wohnflächen mit unterschiedlichen Geschossigkeiten. Die Sockelgeschosse und der Großteil der Büroflächen sowie auch ein Teil der Wohnungen befinden sich derzeit im Eigentum der PIZ GmbH. Ansonsten sind die Wohnungen im Einzeleigentum und werden oft von Eigentümer*innen selbst genutzt.

Bis Mitte der 1980er Jahre existierte im Ihme-Zentrum ein relativ breit aufgestelltes Einzelhandelsangebot. Nach Wegzug einzelner attraktiver Geschäfte reduzierte sich der Besatz bis Mitte der 1990er Jahre erheblich. Die Wohnbereiche und auch die Büroflächen waren zunächst nicht von Leerständen betroffen.

Mittlerweile liegen jedoch nicht nur die Einzelhandelsflächen brach, sondern auch der weitaus überwiegende Teil der Büroflächen steht leer. Vereinzelt werden noch Flächen u. a. durch eine Galerie, eine Kampfsportschule, eine Kita und Büros genutzt. Die Wohnungen sind außer einem Teil des Wohnungsbestandes der PIZ GmbH in Nutzung.

Südlich des Ihme-Zentrums schließt zur Ihme das Einzeldenkmal des Veranstaltungszentrums Capitol an. Genutzt wird es zudem von dem Lux Club und einzelnen gewerblichen Nutzungen in den Obergeschossen.

An der Ecke Blumenauer Straße / Schwarzer Bär befindet sich ein mehrgeschossiges Gebäude mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen und einer Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss.

Im Norden an der Ihme liegt eine Freifläche mit einer Größe von ca. 670 m², die sich im Eigentum der Stadt befindet, und im nördlichen Drittel zwischen Spinnereistraße und Schwarzer Bär eine private, z. T. bewachsene Freifläche.

Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet überwiegend gemischte Baufläche dar, ergänzt um das Symbol Kindertagesstätte sowie eine U-Bahntrasse. Die Ihme ist als Wasserfläche und das Ufer als allgemeine Grünfläche dargestellt. Im Norden, Westen und Süden liegen Hauptverkehrsstraßen.

Die Ziele und Zwecke der Planung werden überwiegend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob der Flächennutzungsplan für einen Teilbereich geändert wird.

Geltendes Planungsrecht

Für den vorgesehenen Planbereich liegt zum überwiegenden Teil kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Nur im Bereich der Ihme und der Straßenverkehrsflächen gilt zum Teil der Durchführungsplan Nr. 202.

Es ist in jüngster Vergangenheit bei einer rechtlichen Überprüfung festgestellt worden, dass der Bebauungsplan Nr. 554, auf dessen Grundlage das Ihme-Zentrum errichtet wurde und alle nachfolgenden planungsrechtlichen Beurteilungen erfolgten, wegen eines Formfehlers nicht rechtsverbindlich ist.

Es war die Absicht im Bebauungsplan Nr. 554 das Grundstück des Ihme-Zentrums sowie die südlichen angrenzenden Liegenschaften als Kerngebiet auszuweisen und zugleich nahezu vollständig als überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen. Die geplanten Obergrenzen der Geschosse entsprechen weitestgehend dem Gebäudebestand. Eine weitere Überlegung bestand darin, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen zulässig sein sollten. Darüber hinaus waren keine Festsetzungen geplant.

Mangels eines wirksamen Bebauungsplans richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet des Ihme-Zentrums daher nach § 34 BauGB. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

3. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Das Ihme-Zentrum, gebaut als Stadt in der Stadt, dominiert den Stadtbereich allein aufgrund seiner Größe. Mittlerweile wirkt sich der Gebäudekomplex negativ auf das Umfeld und insbesondere auf die Wohnungssituation innerhalb des Ihme-Zentrums aus. Gründe hierfür sind der Leerstand von Einzelhandels- und Büroflächen, die abgebrochenen Umbaumaßnahmen in den Sockelgeschossen sowie die fortschreitende Verschlechterung der Bausubstanz.

Städtebauliches Ziel ist eine nachhaltige, zukunftsorientierte Revitalisierung des Ihme-Zentrums und eine bessere räumliche Integration in das Stadtgefüge.

Bau- und Nutzungskonzept

Für das gesamte Grundstück des Ihme-Zentrums und die Bebauung am Schwarzen Bär soll im Bebauungsplan ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Ein MU dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das Wohnen soll gestärkt und die Einzelhandelsflächen dem Bedarf angepasst werden. In einem beauftragten Gutachten wird derzeit über eine Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse geprüft, ob ggf. differenzierte Festsetzungen, insbesondere für Einzelhandelsnutzungen, getroffen werden sollten. Sowohl spiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten als auch Wettbüros sollen zukünftig nicht zulässig sein.

Die sich im Eigentum der LHH befindliche Grünfläche soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Die Festsetzungen für u. a. überbaubare Flächen, Geschossigkeiten, Grund- und Geschossflächenzahl sollen sich an dem Bestand orientieren. Detaillierte Festsetzungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

Zur besseren Einbindung des Ihme-Zentrums soll die derzeit nicht nutzbare Durchquerungsmöglichkeit des Ihme-Zentrums zwischen Ida-Arenhold-Brücke und Blumenauer Straße / Gartenallee gradlinig geführt und über ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit abgesichert werden. Für diese Zielsetzung wurden bereits 2018 durch die Landeshauptstadt Fördermittel aus dem Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ in Höhe von 2 Mio. Euro akquiriert. 1 Mio. Euro wurden von der LHH bereitgestellt. Dies bedeutet eine hundertprozentige Förderung der Maßnahme. Zur Absicherung dieser Förderung wurde für den Fall von Baukostensteigerungen die Übernahme der Mehrkosten von der LHH zugesichert.

Zudem soll geprüft werden, ob eine weitere Durchwegung zwischen Küchengartenplatz und der privaten Erschließung im Osten der Bebauung über ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit abgesichert werden soll. Gleiches gilt für den sogenannten Ihmeuferweg zwischen Spinnereistraße und Schwarzer Bär, über den mehrere Hauseingänge des Ihme-Zentrums erschlossen werden.

Die Straßen sollen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Der Zuschnitt der Flächen ergibt sich aus den angrenzenden Bebauungsplänen. Die Ihme soll zwischen Leinertbrücke und Ida-Arenhold-Brücke als Wasserfläche ausgewiesen werden, da in diesem Bereich der rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 202 nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Dies soll im Rahmen dieses Planverfahrens korrigiert werden.

4. Verkehr und Versorgung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet liegt an den Straßen Spinnereistraße im Norden, Blumenauer Straße im Westen und Schwarzer Bär im Süden. Diese Straßen zählen zum Hauptverkehrsnetz der Landeshauptstadt Hannover und stellen die überörtliche Kfz-Erschließung sicher. Entlang der Straße sind Fahrradwege geführt. Z.T. sind sie jedoch auf der Seite des Ihme-Zentrums aufgrund der Eigentumsverhältnisse unterbrochen bzw. führen über privates Grundstück. Ziel ist hier, einen öffentlichen Fuß- und Radweg durch Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche sicherzustellen.

Durch die Ihme bzw. nördlich des Plangebietes die Leine ist der Stadtbezirk Linden-Limmer von dem östlichen Stadtgebiet abgetrennt und nur über Brücken angebunden. Im Norden des Ihme-Zentrums befindet sich die Spinnereibrücke und im Süden die Benno-Ohnesorg-Brücke. In der Mitte des über 500 m langen Baukörpers liegt zudem die für den Fuß- Radverkehr freigegebene Ida-Arenhold-Brücke. An die Brücke anknüpfend führt zur Gartenallee durch das Ihme-Zentrum hindurch ein privater Fuß- und Radweg, der von der Öffentlichkeit genutzt werden kann, dessen Nutzung aber nicht für die Allgemeinheit gesichert ist

Die Durchwegung soll mit neuer gradliniger Führung Teil der Veloroute 10 werden.

Die Pkw-Stellplätze für alle Nutzungen sind in den Parkdecks vorhanden. Fahrradstellplätze befinden sich sowohl in den Parkdecks als auch in separaten Fahrradräumen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden einige Stellplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt.

An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist das Plangebiet auf verschiedenen Wegen außerordentlich gut angeschlossen. Im Norden der Limmerstraße befindet sich die Stadtbahnhaltestelle Küchengarten der Linie 10 und im Süden auf der Benno-Ohnesorg-Brücke liegt die Haltestelle Schwarzer Bär mit den Linien 9 und 17. Im nördlichen Bereich verkehrt der Bus 120 und die Ringlinie 100 / 200 sowie über die Limmerstraße der Bus 170 und die Regionallinie 700. Im Süden fahren zudem die Regionallinien 300 und 500.

Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung ist bereits vollumfänglich erschlossen.

5. Umweltbelange - Ersteinschätzung

Flora und Fauna

Das Plangebiet ist im Bestand größtenteils bebaut und versiegelt. Die Notwendigkeit eines Flora- und Fauna Gutachtens wird geprüft.

Boden und Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist weitestgehend versiegelt. Auf dem bisher unbebauten Teil an der Ihme sind keine weiteren Versiegelungen geplant. Die Wasserfläche bleibt ebenfalls unverändert. Potenzial für Entsiegelungen besteht nicht.

Luft / Klima

Die vorhandene Bebauung und der Versiegelungsgrad wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht wesentlich geändert. Die Belange werden im weiteren Verfahren geprüft.

Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ein schalltechnisches Gutachten erforderlich ist.

6. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird derzeit geprüft. Gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB könnte ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne mit einer Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² durchgeführt werden, wenn der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Derzeit wird dafür die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls vorbereitet.

7. Kosten

Mit dem Bebauungsplan werden lediglich planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, durch ihn entstehen keine unmittelbaren Kosten. Etwaige Kosten zur Sicherung öffentlicher Verkehrsflächen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Fachbereichsleitung
April 2026

Warnecke
(Leitender Baudirektor)

61.12 / 01.04.2026