

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Mitte
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1788/2015

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 603, 1. Änderung
- Bredero Hochhaus -**

Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 603, 1. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden geprüft. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind nicht erkennbar.

Kostentabelle

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Übernahme aller im Zusammenhang mit der Baumaßnahme anfallenden Kosten durch die Vorhabenträgerin regelt. Für die Stadt Hannover entstehen keine direkten Kosten (s. Anlage 2 zur Drucksache, Begründung, Abschnitt 7, Umsetzung der Planung / Kosten).

Begründung des Antrages

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 603 aus dem Jahr 1973. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gebäudekomplexes Lister Tor / Bredero Hochhaus geschaffen. Das Konzept für das Grundstücksdreieck zwischen der Hamburger Allee, Friesenstraße und Lister Meile sah unter Einbeziehung der Bestandsgebäude und wegen der zentralen Lage am Gelenkpunkt zwischen Stadtmitte und Oststadt eine kerngebietsverträgliche Nutzungsmischung u. a. aus Gewerbe, Büros und Dienstleistungen, Gastronomie, Parken sowie Wohnen vor. Dabei wird der sechsgeschossige Sockelbereich an der Hamburger Allee / Lister Meile durch weitere 18 Turmgeschosse überragt, von denen die obersten sieben Vollgeschosse bereits seit

Fertigstellung ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

Durch die Nutzungsverlagerungen und zusätzlichen Anforderungen bzw. Erwartungen an Büro- und Gewerbeflächen, die mit der Bausubstanz nicht mehr erfüllt werden konnten, waren in den vergangenen Jahren zunehmend Leerstände im Gebäudekomplex zu verzeichnen. Zwischenzeitlich avisierte Folgenutzungen durch Büro- und Verwaltung konnten nur zum Teil umgesetzt werden und zu keiner nachhaltigen Wiederbelebung der Immobilie beitragen.

Mit der jetzt verfolgten Planung sollen im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative der Stadt Hannover die leer stehenden Flächen im 7. - 17. Vollgeschoss zu 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen umgebaut und damit der Wohnungsanteil am Gesamtkomplex um ca. 110 Wohneinheiten erhöht werden. Davon sind ca. 20 % als familienfreundliche 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen.

Die derzeitige Festsetzung eines Kerngebietes steht jedoch einer Erhöhung des Wohnanteils im Gebäude entgegen. Zur Realisierung des Vorhabens ist daher die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Der Vorhabenträger, die Maxime Investment GmbH, Hauptstraße 100, 40668 Meerbach, hat deshalb einen Antrag zur Einleitung des Verfahrens gestellt, den der Verwaltungsausschuss am 10.04.2014 beschlossen hat.

Der Stadtbezirksrat Mitte fasste am 16.02.2015 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Planungsziel, im 7. - 17. Vollgeschoss des Bredereo-Hochhauses nur Wohnungen vorzusehen. Der Beschluss erfolgte allerdings nur unter der Maßgabe folgender Änderungen:

1. bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Anfertigung des Durchführungsvertrages wird mit dem Investor Kontakt mit dem Ziel aufgenommen, dass ein angemessener Anteil der Wohnungen in den 11 Zwischenetagen als Mietwohnungen zu Netto-Kaltmieten auf dem Niveau der Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus angeboten wird;
2. bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Anfertigung des Durchführungsvertrages wird darauf hingewirkt, dass eine dem hohen Bedarf entsprechende Anzahl der geplanten Wohneinheiten familienfreundlich mit 3 - 5 Zimmern ausgestattet wird;
3. im Rahmen des Durchführungsvertrages wird mit dem Investor vereinbart, eine Kinderbetreuungseinrichtung am Standort oder in Standortnähe auf den Weg zu bringen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden hinsichtlich des hierzu beschlossenen Änderungsantrages überarbeitet.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 05.03.2015 bis zum 07.04.2015 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Hinsichtlich der dargestellten Punkte des Änderungsantrages wurde Kontakt zum Vorhabenträger aufgenommen. Hierzu ist folgendes auszuführen:

Zu 1. und 2.:

Die geplanten ca. 110 Wohnungen sollen mit zwei bis fünf Zimmern und Größen zwischen ca. 70 m² bis ca. 140 m² realisiert werden. Davon werden etwa 20 % als Vier- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen vorgesehen, um neben Wohnungen für Singles und Paare auch

ein Wohnraumangebot für Familien in innerstädtischer, gut erschlossener Lage zu schaffen. Ein Beratungstermin über eventuelle Fördermöglichkeiten hat am 6. Juli 2015 stattgefunden. Die Förderung kann allerdings nur im Rahmen vorhandener Mittel erfolgen. Aufgrund der vorliegenden Anträge sind die nur begrenzt verfügbaren Mittel von Land, Region und Stadt für 2015 und 2016 bereits für andere Projekte reserviert. Trotzdem wird eine mögliche Umsetzung unter Einhaltung der Fördermodalitäten von der Vorhabenträgerin überprüft.

Zu 3.:

Hinsichtlich der Kinderbetreuung ist von einem zusätzlichen Bedarf auszugehen, der allerdings im Bestand mit dem vorhandenen Angebot an Infrastruktureinrichtungen abgedeckt werden kann. Die Einrichtung einer Kindertagesstätte im Rahmen des Vorhabens ist aufgrund fehlender Freiflächen nicht realisierbar. Von Seiten des Vorhabenträgers werden dennoch die Möglichkeiten einer Kinderbetreuungseinrichtung als Tagespflegeeinrichtung am Standort selbst oder in Standortnähe als zusätzliches Angebot und auf freiwilliger Basis geprüft.

Entsprechend den oben beschriebenen Zielen soll der vorliegende Bebauungsplan nunmehr weitergeführt und öffentlich ausgelegt werden.

Die nach dem bisherigen Verfahren vorliegende Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün liegt als Anlage 3 bei.

Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, ist der beantragte Beschluss erforderlich.

61.11
Hannover / 25.08.2015