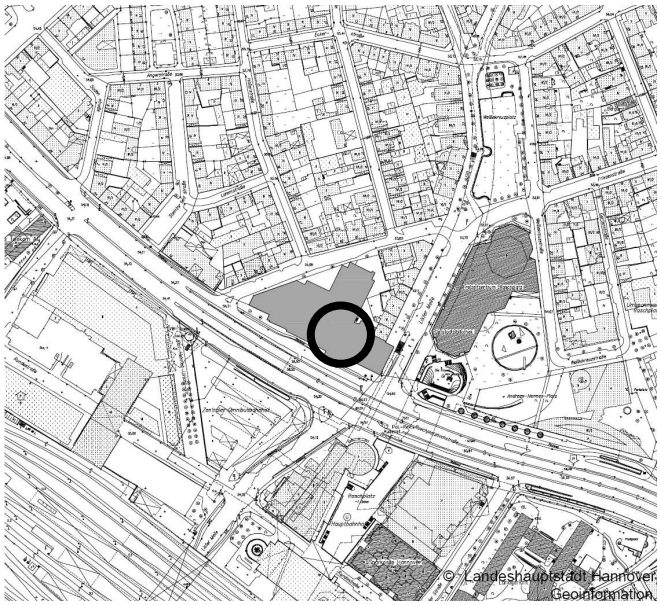
B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 603 – 1. Änderung „Bredero Hochhaus“

Stadtbezirk: Mitte
Stadtteil: Oststadt



Auszug aus der Stadtkarte Hannover (Abb. ohne Maßstab)

Geltungsbereich:
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 603 - 1. Änderung liegt im Zentrum von Hannover nördlich des Hauptbahnhofes an der Grenze zur Oststadt.

Das Plangebiet ist begrenzt auf das 7. - 17. Vollgeschoss des Bredero-Hochhauses auf dem Grundstück Hamburger Allee 2-6 (gerade) in 30161 Hannover (Flurstück 324/21, Flur 11, Gemarkung Hannover).

Die Vollgeschosse haben jeweils eine Bruttogeschossfläche von ca. 1.130 m².

Inhaltsverzeichnis

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3
1.1 Verfahren 3
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation 4
2.1 Städtebauliche Situation / städtische Infrastruktur 4
2.2 Planungsrechtliche Situation 5
2.2.1 Flächennutzungsplan 5
2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung 5
2.3 Planungsalternativen 5
3. Vorhaben- und Erschließungsplan 6
3.1 Art und Umfang des Vorhabens 6
3.1.1 Bauliche Nutzung 6
3.1.2 Vorgaben zum Lärmschutz 7
3.1.3 Gestaltungskonzept / Fassade 7
3.2 Werbung 8
3.3 Erschließung 8
3.4 Rettungswege 9
3.5 Effektive Energienutzung, Energieeinsparung 9
4. Ver- und Entsorgung 9

5. Umweltbelange **10**
5.1 Natur und Landschaft 10
5.2 Artenschutz 10
5.3 Baumschutzsatzung 10
5.4 Emissionen 11
5.5 Altlastenverdachtsflächen / Boden und Baugrund 13
5.6 Kampfmittel 13
5.7 Oberflächenwasser / Grundwasserabsenkungen 13

6. Durchführungsvertrag **13**

7. Umsetzung der Planung / Kosten **13**

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 603 wurden im Jahr 1973 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gebäudekomplexes Lister Tor / Bredero Hochhaus geschaffen. Das Konzept für das Grundstücksdreieck zwischen der Hamburger Allee / Friesenstraße / 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 / Dienstleistung, Gastronomie, Parken und Wohnen vor. Dabei wird der sechsgeschossige Sockelbereich an der Hamburger Allee / Lister Meile durch weitere 18 Turmgeschosse überragt, von denen die obersten 7 Vollgeschosse bereits seit Fertigstellung ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

Durch Nutzungsverlagerungen und zusätzliche 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 Folgennutzungen durch Büro und Verwaltung konnten nur zum Teil umgesetzt werden und zu keiner nachhaltigen Wiederbelebung der Immobilie beitragen.

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

Die derzeitige Festsetzung eines Kerngebietes steht einer Erhöhung des Wohnanteiles im Gebäude entgegen. Zur Realisierung des Vorhabens ist darum die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 603 – 1. Änderung „Bredero Hochhaus“ erforderlich. Der Bauträger, die Maxime Investment GmbH, Hauptstraße 100, in Meerbusch hat deshalb einen Antrag zur Einleitung des Verfahrens gestellt, den der Verwaltungsausschuss am 10.04.2014 beschlossen hat.

1.1 Verfahren

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Alle Voraussetzungen hierzu liegen vor.

Die Grundfläche der Bebauungsplanänderung liegt mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 1.130 m² weit unter der gesetzlich festgelegten Grenze von 20.000 m².

Eine Neuversiegelung von Bodenflächen wird dabei durch die Planung aber nicht eingeleitet, vielmehr geht es um die Wiedernutzbarmachung langjährig leerstehender Büroflächen im Gebäudebestand im 7. - 17. Vollgeschoss des Bredero-Turmes , die durch Umbau und Sanierung einer Nachnutzung zugeführt werden. Insofern wird dem § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, nachgekommen.

Zudem werden keine Maßnahmen eingeleitet oder ermöglicht, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Naturschutzes, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Städtebauliche Situation / städtische Infrastruktur

Bebauung

Das Plangebiet im 7. – 17. Vollgeschoss des Bredero Hochhauses befindet sich in zentraler Lage direkt an Hauptverkehrsstraßen nordöstlich des Stadtzentrums in nur ca. 200 m Entfernung zum Hauptbahnhof. Das Bredero Hochhaus markiert als Solitärbau mit Fernwirkung den Zugang zum Stadtteil Oststadt mit der Einkaufsstraße Lister Meile, die nördlich des Weißekreuzplatzes überwiegend als Fußgängerzone ausgebaut ist.

Die Gebäudehöhen variieren zwischen dem eingeschossigen Pavillon, den bis zu fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden aus der Gründer- und Nachkriegszeit wie in der Friesenstraße, an der Lister Meile und am Weißekreuzplatz sowie den überwiegend in den 1970-er Jahren und danach entstandenen Gebäudekomplexen mit mehr als fünf Vollgeschossen und z.T. mit zusätzlichen Turmgeschossen, wie das Bredero Hochhaus.

Nahversorgung und kulturelle Angebote

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen und Baukörperstrukturen geprägt. Mit dem Kultur- und Kommunikationszentrum und der Stadtteilbibliothek im Pavillon am Weißekreuzplatz sowie den Kinos am Raschplatz besteht ein vielfältiges kulturelles Angebot direkt „vor der Haustür“.

Dieses Angebot wird durch zahlreiche Gastronomie-, Dienstleistungs- und kleinere Einzelhandelsbetriebe im eigenen Gebäude und in der unmittelbaren Umgebung auf der Lister Meile ergänzt, was aufgrund seiner Attraktivität über den Stadtteil hinaus Besucher anzieht. Weiterhin haben sich hier auch Hotels und entlang der Hamburger Allee größere Verwaltungen (u.a. Sparkasse, Banken, Landgericht) sowie ein Geschäftszentrum u.a. mit einem Lebensmittelvollversorger an der Rundestraße/ Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße angesiedelt.

Verkehrliche Anbindung

Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner zentralen Lage an der Hamburger Allee / Ecke Lister Meile in Sichtweite zum Hauptbahnhof sowohl für den Individualverkehr (Fahrrad und Auto) als auch mit dem öffentlichen Personenverkehr (Bundesbahn, mehrere Stadtbahn- und Buslinien) sehr gut erreichbar und zugleich auch an das gesamte regionale und überregionale Nah- und Fernverkehrsnetz angebunden.

Die U-Bahnstation Hauptbahnhof mit den Linien 1, 2, 3, 7 und 9 ist barrierefrei in ca. 200 m Entfernung erreichbar. Mit dem Neubau des Hochbahnsteigs für die D-Linie rückt die Stadtbahn noch weiter heran. Zusätzlich wird der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) von den Regiobuslinien 700, 300 und 500 und von der Buslinie 134 angefahren.

Somit besitzt der Standort optimale Erschließungsqualitäten für den ÖPNV.

Grünflächen / Freizeit- und Sportangebote

Mit dem Weißekreuzplatz und dem Andreas-Hermes-Platz sind innerstädtische Freiflächen in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die Eilenriede, der weitläufige hannoversche Stadtwald mit besonderer Naherholungs- und Freizeitfunktion, liegt nur ca. 800 m südöstlich des Plangebietes. Die Entfernung zu den Herrenhäuser Gärten im Westen beträgt ca. 1.600 m Luftlinie.

Andere Freizeit- und Sportangebote im Stadtteil stehen in Form von Vereinen sowie von öffentlichen und privaten Trägern in fußläufiger Entfernung zur Verfügung (z.B. Pavillon Kultur- und Kommunikationszentrum, Oststadtbibliothek, Sporthallen in Schulen).

Kindergärten, Schulen

Mit dem geplanten Bauvorhaben werden ca. 110 Wohneinheiten (WE) neu entstehen. Davon sind insbesondere die größeren Wohnungen mit vier bis fünf Zimmern (20%) für Familien geeignet. Dies entspricht ca. 20 WE. Somit ist bei der Kinderbetreuung von einem zusätzlichen Bedarf auszugehen. Dieser Bedarf kann nicht durch eine Kita im eigenen Gebäude gedeckt

werden, da die Voraussetzungen für eine erforderliche Freifläche nicht gegeben sind. Unabhängig davon werden derzeit aber von Seiten des Vorhabenträgers die Möglichkeiten einer Kinderbetreuungseinrichtung am Standort selbst oder in Standortnähe (z.B. in Form einer Großtagespflege) als zusätzliches Angebot geprüft.

Spielplätze

Die Anlage eines privaten Spielplatzes für Kinder bis 6 Jahre nach NBauO ist aufgrund der bereits vorhandenen Überbauung des Grundstückes und unter Berücksichtigung der Umnutzung von Bestandsflächen nicht möglich. Der Verzicht ist städtebaulich vertretbar, weil neben den unterschiedlich nutzbaren Freiflächen am Weißekreuzplatz und Andreas-Hermes-Platz sowie den Spielgeräten innerhalb der Fußgängerzone Lister Meile öffentliche Kinderspielplätze in einem Radius bis ca. 450 m Entfernung auf dem Platz zwischen Anger- und Perlstraße und am Welfenplatz (Spiel- und Bolzplatz) vorhanden sind, so dass eine Nutzung der Wohnungen auch für Familien attraktiv ist.

Fazit

Der derzeitige Bebauungsplan Nr. 603 setzt für die von dem Durchführungsvertrag betroffenen Geschosse des Bredero Hochhauses eine Kerngebietsnutzung (MK) fest. Durch die Überplanung dieser Geschosse zu Wohnzwecken kommt es nicht zu einer Bodenwertsteigerung. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit aus § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB können daher keine Folgekosten der Planung erhoben werden. Dies betrifft hier die Aufwendungen für den Bedarf an U3-Krippen- sowie Ü3-Kindergartenplätzen, der durch die geplante Wohnnutzung entsteht. Diese gehen vielmehr zu Lasten der Stadt.

2.2 Planungsrechtliche Situation

2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet „Gemischte Baufläche“ dar.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes bleibt eine Nutzungsmischung weiterhin erhalten, da der gewerblich genutzte Sockelbereich (Geschosse 1 bis 6) auch in Zukunft einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleibt.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen, eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird deshalb nicht erforderlich.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das vorab beschriebene Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 603 aus 1973 und ist Teil des Kerngebietes MK mit einer Geschossfläche von insgesamt 46.000 m² bei geschlossener Bauweise. Die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist gestaffelt festgesetzt und reicht von 4 bis zu 24 Vollgeschossen für den Turm. Die Durchlässigkeit des Gebäudes wird durch Gehrechte gesichert.

Aufgrund dieser Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre eine Umsetzung der Planung im 7. bis 17. Vollgeschoss des Bredero-Turmes nicht möglich, da die Zulässigkeit von Wohnungen aufgrund des § 2 bisher nur auf das 18. bis 24 Vollgeschoss begrenzt ist.

2.3 Planungsalternativen

Mit dem Wohnkonzept 2025 besteht der stadtentwicklungspolitische Anspruch, in verstärktem Maße das Angebot an Geschosswohnungen im innerstädtischen Bereich zu verbessern und auf unterschiedliche Lagequalitäten im Stadtgebiet zu verteilen. Vorrangig im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist es insbesondere das Ziel, Potentiale im bereits besiedelten Raum zu aktivieren. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Flächen, die durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 603 – 1. Änderung folgen diesem Grundsatz.

Damit wird zugleich auch der Anforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen, in besonderem Maße Rechnung getragen. Darüber hinaus wird mit der beabsichtigten Wohnungsbauentwicklung im Bredero-Hochhaus dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB nachgekommen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist. Weitere Untersuchungen zu alternativen Standorten erfolgen deshalb nicht.

Eine Weiternutzung des 7. bis 17. Geschosses durch Büro- und Verwaltungseinrichtungen (Nullvariante) wird einerseits aufgrund des langjährigen Leerstandes der Büroflächen und andererseits wegen seiner zentralen Lage in der Innenstadt mit sehr guter Anbindung an den ÖPNV und mehreren Schulstandorten sowie Freizeit- und Erholungsflächen in geringer Fußweg-Entfernung nicht weiter verfolgt.

3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind identisch. Das Plangebiet umfasst die Geschosse des Gebäudes, die für die Erschließung der Wohnungen sowie die Neuordnung der Grundrisse erforderlich sind. Die Vollgeschosse 7 – 17 sowie überwiegende Teile des Gebäudekomplexes befinden sich als Sondereigentum im Besitz der Vorhabenträgerin.

3.1 Art und Umfang des Vorhabens

3.1.1 Bauliche Nutzung

Das Bau- und Nutzungskonzept für das Bredero Hochhaus geht von folgender horizontalen Gliederung aus:

- Im Sockelbereich mit den Vollgeschossen 1 bis 6 sollen die bisherigen gewerblichen Nutzungen (MK) auch in Zukunft unverändert zulässig bleiben.
- Für das 7. bis 17. Vollgeschoss ist ein Umbau der bisherigen Büroflächen in Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen vorgesehen.
- Die bestehenden Wohnungen in den Vollgeschossen 18 bis 24 bleiben unverändert erhalten.

Während die Nutzung im Sockelbereich und der Wohnungsbestand ab dem 18. Vollgeschoss bereits planungsrechtlich abgesichert sind, wird für das mittlere Gebäudesegment aufgrund der angestrebten Nutzungsänderung eine Änderung des städtebaulichen Planungsrechtes durchgeführt.

Insgesamt sollen in den 11 Geschossen ca. 110 Wohnungen 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. Eine mögliche Umsetzung unter Einhaltung der Fördermodalitäten wird von der Vorhabenträgerin überprüft.

Alle Wohnungen werden barrierefrei und zum Teil gemäß den Anforderungen des § 49 NBauO auch behindertengerecht ausgebaut.

Mit diesem insgesamt breit gefächerten Wohnungsspektrum werden alle Bewohnergruppen angesprochen und somit auch ein vielfältiges Miteinander unterschiedlicher Alters- und Nutzergruppen ermöglicht.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über zwei Zugänge von der Hamburger Allee und der Lister Meile über den zentralen Gebäudekern, in dem mehrere Aufzüge und zwei voneinander getrennte Treppenhäuser angeordnet sind. Jeder Wohneinheit ist ein von diesen Treppenhauskernen erreichbarer Kellerraum zugeordnet.

Durch die Baumaßnahmen und die Nutzungsänderung werden die heutigen Werte zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) nicht erhöht.

3.1.2 Vorgaben zum Lärmschutz

Die Stadt Hannover fordert folgende Lärmschutzmaßnahmen ein:

1. Auf Basis der DIN 4109 müssen für die Außenbauteile (Wand und Fenster) entsprechend Lärmpegelbereich V (Süd-, Ost-, Westfassade) und Lärmpegelbereich III (Nordfassade) hochwirksame Dämmungen und Fensterelemente verwendet werden.
2. Für Kinderzimmer, Schlaf- und Aufenthaltsräume sind fensterunabhängige mechanische Lüftungen einzubauen.
3. Die Umläufe und Austritte sind als Außenwohnbereiche zum dauernden Aufenthalt im Freien nicht geeignet.

Damit wird sichergestellt, dass trotz der Lärmvorbelastungen an diesem zentralen Standort innerhalb des Gebäudes die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind (siehe auch Kap. 5.4. Emissionen).

3.1.3 Gestaltungskonzept / Fassade

Die Gebäudeaußenflächen der geplanten Wohnnutzung werden an die erhöhten Wärmeschutzanforderungen angepasst. Damit wird zugleich auch die Fassade unter Berücksichtigung heutiger Gestaltungsanforderungen in ihrer Materialität verändert und modernisiert.

Die Neugestaltung der Fassaden soll sich aber nicht nur auf das 7. bis 17. Vollgeschoss beschränken, vielmehr sollen – über den Geltungsbereich des VEP hinausgehend - auch die anderen Vollgeschosse im Turm und der gesamte Sockelbereich mit einbezogen werden, um für den Gebäudekomplex insgesamt ein einheitliches modernes Erscheinungsbild zu erhalten und damit den gesamten Bereich städtebaulich aufzuwerten.

Für die Außenhülle des Gebäudes ist eine Fassade aus eloxiertem Aluminium-Metall mit einem hohen Glasanteil bei überwiegend bodentiefen Fenstern für die Wohngeschosse vorgesehen. Diese raumhohe Verglasung gewährleistet eine ausreichende Belichtung der Räume und ermöglicht zugleich eine passive Wärmenutzung der Sonneneinstrahlung.

Alle Wohnungen in den Vollgeschossen 7 bis 17 sollen sowohl mit vorgelagerten Austritten als auch mit einem die jeweilige Etage umlaufenden schmalen halboffenen Gang ausgestattet werden. Diese Austritte und Umläufe dienen aber aufgrund ihrer Abmessungen und der Lärmeinwirkungen nicht dem dauernden Aufenthalt im Freien, sie ermöglichen aber unter Berücksichtigung der Lage der Wohnebenen im Gebäude ein kurzzeitiges „vor die Wohnung treten“ und vereinfachen u.a. auch die Unterhaltung und Reinigung der großzügigen Fensterfronten (siehe hierzu Kap. 3.1.2 Festsetzungen zum Lärmschutz und Kap. 5.4 Emissionen). Darüber hinaus wird die Fassade dadurch aufgelockert.

Nachträgliche Verglasungen bzw. Einhausungen der Austritte und Umläufe zur Lärmabschirmung oder Erweiterung einzelner Wohnungen (z.B. als Wintergarten) sind unter Berücksichtigung der markanten Lage und des einheitlichen Gestaltungskonzeptes für die Fassaden des gesamten Gebäudekomplexes nicht vorgesehen. Derartige bauliche Veränderungen werden auch für die Zukunft nicht angestrebt.

Zur Kriminalprävention werden unterstützende Maßnahmen bei der Umsetzung der Planung soweit möglich berücksichtigt, wie z.B.

- Beseitigung von Gebäudenischen und –ecken durch bauliche Veränderungen und Begradigungen im Sockelbereich, insbesondere auf dem Gehwegniveau. Damit wird eine gute, mög-

lichst weit reichende Einseh- und Überschaubarkeit der Zuwegung / Hauseingänge / Treppenhäuser ermöglicht,

- Überwachung der Haus- und Wohnungszugänge durch eine Pförtnerloge mit 24-stündiger Besetzung und durch Mitarbeiter vor Ort,
- Gewährleistung einer guten Erkennbarkeit durch eine entsprechende Beleuchtung, insbesondere für die Zufahrt zur Parkgarage an der Friesenstraße und in den Eingangsbereichen / Treppenhäusern,
- Verwendung von hellen und freundlichen (ggf. Vandalismus resistenten) Wandmaterialien
- Beachtung von Sicherheitsstandards in Bezug auf den Einbruchschutz (Fenster, Türen, Schließanlage, Gegensprechanlage, automatische Türschließer, selbst verriegelnde Schlösser, o.ä.).

3.2 Werbung

Auf Grund der Vielzahl unterschiedlicher gewerblicher Nutzungseinheiten innerhalb des Gebäudekomplexes wird zum Schutz der neu entstehenden Wohneinheiten und der gesamten Anmutung des Gebäudes ein umfassendes Werbekonzept für den gesamten Baukörper erstellt.

Es dient dazu, bestimmte Flächen für Werbeanlagen festzulegen, sowie auch deren Art, Umfang, betriebsweise Ausführung und vor allem deren Größe. Damit soll insbesondere auch sichergestellt werden, dass es für die Wohngeschosse zu keinerlei Belästigung durch Lichtimmissionen kommt. Die Umsetzung des Werbekonzeptes wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens sichergestellt.

In den Wohngeschossen 7 bis 17 sind keine Werbeanlagen vorgesehen.

3.3 Erschließung

Ziel der Planung ist es, an diesem zentralen und verkehrlich sehr gut erschlossenen Standort eine attraktive Wohnnutzung zu ermöglichen. Die Wohnungszugänge erfolgen über die Treppenhäuser von der Hamburger Allee und der Lister Meile aus.

Für die ca. 110 neuen Wohnungen werden ca. 55 Stellplätze (ST) in der zum Gebäudekomplex gehörenden Parkgarage „Lister Tor“ nachgewiesen. Dieses Parkhaus wird über die Friesenstraße angefahren.

Der reduzierte Stellplatzschlüssel von ca. 0,5 ST / WE ist abweichend von § 47 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 NBauO an diesem Standort städtebaulich vertretbar und aufgrund der Stellplatzbedingungen im Projekt angemessen, weil die künftigen Wohneinheiten (WE)

- zentral gelegen und durch den öffentlichen Personennah- und Fernverkehr mit seinen barrierefreien Zugängen in geringer Fußwegentfernung sehr gut erschlossenen sind und
- im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ viele Ziele auch zu Fuß oder mit dem Rad erreicht werden können.

Damit bietet dieser Standort die besten Voraussetzungen, auf das eigene Auto zu verzichten und trotzdem aufgrund der besonderen Erschließungsqualitäten durch den ÖPNV eine optimale Mobilität für die künftigen Bewohner zu gewährleisten.

Darüber hinaus bietet das Gebäude selber aufgrund der Hochgarage mit insgesamt ca. 600 Stellplätzen auch ausreichend Stellplatz für Bewohner mit Auto. Da das bestehende Parkhaus nicht ausgelastet ist, besteht die Möglichkeit, zusätzliche Stellplätze anzumieten. Somit kann auch ein höherer Stellplatzbedarf innerhalb des Gebäudes problemlos gedeckt werden, so dass keine zusätzliche Parkbelastung für den öffentlichen Raum durch die Planung zu befürchten ist.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass für die Etagen 7 – 17 heute bereits ein Baurecht auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 603 besteht. Festgesetzt ist hier ein Kerngebiet, wonach stellplatzintensive Nutzungen, wie z.B. Büros möglich sind. Dies war auch die letzte Nutzung der heute leerstehenden Flächen. Die Nutzungsänderung zu Wohnen bedeutet einen wesent-

lich geringeren Stellplatzschlüssel als bei den bisherigen Nutzungen zugrunde gelegt werden musste.

Fahrrad-Stellplätze (FST)

Die Fahrradabstellanlage wird zentral im Erdgeschoss im Einfahrtsbereich des Parkhauses nachgewiesen. Die Anlage ist abschließbar. Vorgesehen ist zunächst mindestens 1 FST / WE (ca. 110 FST). Dieses Mindestangebot an Fahrradabstellplätzen kann bei Mehrbedarf sowohl durch eine Erweiterung bzw. Ergänzung der Fahrradabstellanlage, als auch durch die Errichtung von Ladestationen für Elektro-Bikes ausgedehnt werden. Die räumlichen Voraussetzungen für zusätzliche Abstellflächen sind in dem Parkhaus ausreichend vorhanden und können bereitgestellt werden.

3.4 Rettungswege

Die Anordnung der Bewegungs- und Aufstellflächen für den Einsatz der Feuerwehr und der Rettungsgeräte sowie die Anforderungen an die Rettungswege und Brandschutzabschnitte innerhalb des Gebäudes werden entsprechend den heutigen gesetzlichen Anforderungen bei der Planung berücksichtigt. Ein abgestimmtes Brandschutzkonzept ist Voraussetzung für die Baugenehmigung.

Über das vorhandene Leitungswassernetz im Bereich des Plangebietes ist die Löschwasserversorgung ausreichend sichergestellt. Zusätzliche Hydranten sind nicht erforderlich.

3.5 Effektive Energienutzung, Energieeinsparung

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat im Dezember 2008 die Umsetzung des Klimaschutzaktionsprogramms 2008-2020 mit der Zielsetzung beschlossen, bis 2020 den CO2-Ausstoß auf der Basis von 1990 um 40 % zu senken. Bausteine zu diesem Ziel sind im Bereich Gebäude die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes und die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Nutzung regenerativer Energien.

Für die mögliche Nutzung von Fördermitteln der KfW, von proKlima und von der Stadt sind entsprechende Höchstwerte für Wärmedurchgangskoeffizienten einzuhalten. Hierzu hat sich die Vorhabenträgerin für das Bauvorhaben im Rahmen der Bauantragsplanung am 15.09.2015 durch die Klimaschutzleitstelle beim Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt in Zusammenarbeit mit dem kommunalen Förderfond proKlima beraten lassen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, folgende Vorgaben zu erfüllen:

1. Die Versorgung der Gebäude mit Heizwärme und Warmwasser erfolgt überwiegend mit Fernwärme.
2. Alle Aufenthaltsräume erhalten eine mechanische Be- und Endlüftung mit Wärmerückgewinnung. (Siehe Kapitel 5.4 Emissionen, Absatz Ergebnis – zusätzliche schalltechnische Maßnahmen)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt (Fachbereich Umwelt und Stadtgrün - Klimaschutzleitstelle -) spätestens 6 Monate nach Bezug bzw. Inbetriebnahme des Bauvorhabens unter Verwendung des von der Klimaschutzleitstelle der Stadt ausgegebenen Vordrucks ein Nachweistestat vorzulegen, dass die vorgenannten Verpflichtungen eingehalten sind.

Diese energetischen Vorgaben wurden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Darüber hinaus strebt die Vorhabenträgerin an, mit den geplanten Sanierungsmaßnahmen einen Effizienzhausstandard der KfW umzusetzen, da die Fernwärmenutzung hierfür bereits eine günstige Voraussetzung bietet.

4. Ver- und Entsorgung

Für die Erschließung des Plangebietes sind im angrenzenden Straßenraum sämtliche Hauptmedien vorhanden. Die vorhandene Netzstation wird weiterhin benötigt.

Das Gebäude ist bereits an das Fernwärmenetz der Stadt Hannover angeschlossen.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Gebäude erfolgt wie bisher weiterhin über das vorhandene Leitungsnetz in den umliegenden Straßen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück nicht möglich.

Für die Abfallentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover – aha – zuständig. Der Abfall wird zentral auf dem Grundstück gesammelt und die Behältnisse für die Abfallentsorgung rechtzeitig am Tag der Leerung an der Straße bereitgestellt. Dies gilt auch für die Altpapierbehälter und –säcke sowie für die Wertstoffbehälter und –säcke des Duale-System-Deutschland.

Durch Schaffung von zusätzlichen Wohnungen im Gebäude und die damit verbundene Zunahme der Bewohnerzahl ist langfristig zwar mit einem erhöhten Abfallaufkommen zu rechnen, gravierenden Auswirkungen auf das bereits bestehende - und funktionierende – Entsorgungssystem im Hause sind dadurch aber nicht zu erwarten.

5. Umweltbelange

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind, wie unter Kapitel 1.1 Verfahren erläutert, die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gegeben.

Eine Neuversiegelung von Bodenflächen wird durch die Planung nicht eingeleitet, vielmehr wird Gebäudeleerstand im 7. - 17. Vollgeschoss des Bredero-Turmes durch Umbau und Sanierung einer Nachnutzung zugeführt. Insofern wird dem § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, nachgekommen.

Daher wird von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

5.1 Natur und Landschaft

Der Gebäudekomplex lässt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Baudichte relativ wenige Lebensräume für Flora und Fauna erwarten. Eine sonstige Bedeutung für die Naturhaushaltsfaktoren bzw. für das Landschaftsbild ist deshalb nicht erkennbar.

Aufgrund der bereits bestehenden Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 603 von 1973 werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

5.2 Artenschutz

Im Hinblick auf mögliche Fledermausquartiere wurde im Frühjahr 2015 durch das Büro Biodata GbR (Braunschweig) eine allgemeine Potenzialabschätzung vorgenommen. Die Ergebnisse des Faunistischen Fachbeitrages (Juni 2015) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bei den Kontrollen wurde keine aktuelle Quartiernutzung von Fledermäusen nachgewiesen. Auch lagen keine indirekten Hinweise auf eine Nutzung durch Kot-, Urin- oder Körperfettfunde vor.

Die Spalten im Außenbereich sind als potentielle Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse eher ungeeignet, da diese kaum Anflug- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse bieten.

Somit wird durch die geplante Sanierungsarbeit kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ausgehen. Ungeachtet dessen sind die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachtet.

5.3 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung findet keine Anwendung, da von der Planung kein Baumbestand betroffen ist.

5.4 Emissionen

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen durch die umliegenden Straßen und insbesondere durch die Raschplatzhochstraße im Verlauf der Hamburger Allee ein. Darüber hinaus liegt der Hauptbahnhof nur ca. 200 m entfernt.

Der Änderungsbereich ist umgeben von einem Kerngebiet (MK), für welches nach DIN 18005 am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) Werte bis 65 dB(A) und nachts (22:00 bis 6:00) Werte von 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) zulässig sind. Dabei nehmen mit zunehmender Höhe die auf das Gebäude einwirkenden Lärmimmissionen durch fließenden und ruhenden Autoverkehr, Schienenverkehr, Außengastronomie usw. ab.

Mit den geplanten Wohnungen soll aber eine schutzbedürftige Nutzung ermöglicht werden, für die erhöhte Schallschutzanforderungen einzuhalten sind. Dies gilt im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme auch für die gewerblichen Nutzungen im Sockelbereich des Gebäudes.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen) wurden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grundlagen zur Festsetzung von erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnnutzung untersucht. Das Gutachten kommt im Wesentlichen zu folgenden Aussagen:

Gewerbelärm

Die Berechnung der Anlagengeräusche, d.h. der gewerblich genutzten Flächen, des Parkhauses sowie des ebenerdigen Parkplatzes, erfolgt frequenzunabhängig anhand der Kriterien für die Betrachtung flächenhafter Geräuschemissionen im Sinne der DIN ISO 9613-2. Dabei wurden je nach Ausrichtung der Fassade und je Geschoss unterschiedliche Immissionen ermittelt.

Aufgrund des Gewerbelärms sind an der maßgeblich betroffenen Fassade des Gebäudes Beurteilungspegel am Tag von bis zu 63 dB(A) und in der Nacht von bis zu 49 dB(A) zu erwarten. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert um bis zu 8 dB(A) am Tag und um bis zu 9 dB(A) in der Nacht überschritten. Die höchsten Überschreitungen treten an den südwestlichen Gebäudefassaden auf.

Straßenverkehrslärm

Aufgrund des Straßenverkehrs sind an der maßgeblich betroffenen Fassade des Gebäudes Beurteilungspegel tagsüber von bis zu 69 dB(A) und nachts von bis zu 60 dB(A) zu erwarten.

Damit wird der schalltechnische Orientierungswert um bis zu 14 dB(A) am Tag und um bis zu 15 dB(A) in der Nacht überschritten. Die höchsten Überschreitungen treten an der südlichen Gebäudefassade auf.

Schienenverkehrslärm

Aufgrund des Schienenverkehrs sind an der maßgeblich betroffenen Fassade des Gebäudes Beurteilungspegel tagsüber von bis zu 58 dB(A) und nachts von bis zu 60 dB(A) zu erwarten. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert um bis zu 3 dB(A) am Tag und um bis zu 15 dB(A) in der Nacht überschritten. Die höchsten Überschreitungen treten an der westlichen und östlichen Gebäudefassade auf

Ergebnis

Die höchsten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden im Plangebiet Nr. 603, 1. Änd. *Bredero Hochhaus* durch den Straßenverkehrslärm entlang der südlichen Fassade im Beurteilungszeitraum Tag, als auch durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm im Beurteilungszeitraum Nacht verursacht.

Die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden ist nicht möglich. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte anteilig von bis zu 15 dB(A) sind neben Maßnahmen des passiven Schallschutzes zum Schutz gegen Außenlärm für das *Bredero Hochhaus* auch planerische Maßnahmen für die weitere Konkreti-

sierung der städtebaulichen Planung vorzusehen. Zur Dimensionierung des Schallschutzes für Außenbauteile wird der maßgebliche Außenlärmpegel berechnet.

Die Summe der ermittelten Immissionen (hier: Straßen-, Schienen-, Gewerbeanlagen) nach DIN 18005, mit um 3 dB erhöhten Verkehrsimmissionen, ergibt den maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109. In Abhängigkeit des rechnerisch ermittelten Außenlärmpegels sind in der DIN 4109 Lärmpegelbereiche für den Beurteilungszeitraum Tag definiert.

Nach DIN 4109 werden die Lärmpegelbereiche anhand der bei freier Schallausbreitung berechneten Geräuschimmissionen am Tag ermittelt und es wird eine Differenz von 10 dB zum Nachtzeitraum zu Grunde gelegt. Die Einteilung der Lärmpegelbereiche erfolgt auf der Grundlage des um 10 dB erhöhten resultierenden Außenlärmpegels aller Schallquellen im Nachtzeitraum (*´Summenpegel´)*

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung beginnt bei Außenlärmpegeln von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht der gesundheitsgefährdende Bereich. Diese Werte werden an der Südfassade tagsüber nur geringfügig unterschritten, nachts sogar leicht überschritten.

Grundlage für die weiterführende Bewertung sind die empfohlenen Richtwerte für gesundes Wohnen in schutzbedürftigen Räumen innerhalb von Gebäuden in Höhe von tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A). Hieraus resultiert die Anforderung an die Schalldämmung für die Außenbauteile (Wand und Fenster) entsprechend Lärmpegelbereich V in Höhe von mehr als 45 dB, die mit Massivwänden im Regelfall erreicht werden. Maßgeblich wird der Schallschutz eines Gebäudes jedoch durch die Schalldämmung der Fenster bestimmt.

Zusätzlich werden folgende schallschutztechnischen Maßnahmen empfohlen:

- Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit des Lärmpegelbereichs sollten die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.
- Ab Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel > 55 dB(A)) ist eine fensterunabhängige Lüftung für Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen.
- Ab Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel > 65 dB(A)) ist eine fensterunabhängige Lüftung für Aufenthaltsräume vorzusehen.
- Ab Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnbereiche zum dauernden Aufenthalt im Freien (Terrassen, Loggien und Balkone) unzulässig.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zum Teil um bis zu 15 dB(A) überschritten werden und die ermittelten Außenlärmpegel nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung nachts bereits im gesundheitsgefährdenden Bereich, tagsüber anteilig nur geringfügig darunter liegen.

Mit Hilfe der vorgegebenen passiven und planerischen Schallschutzmaßnahmen werden jedoch gesunde Wohn- bzw. Schlafverhältnisse im Innenbereich des Gebäudes erreicht.

Bewertung des Gutachtens

Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse stuft die Stadt Hannover eine Realisierung der angestrebten Wohnnutzung in den Geschossen 7 bis 17 unter bestimmten Voraussetzungen als möglich und städtebaulich vertretbar ein.

Das Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich V nach DIN 4109. Deshalb werden zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in schutzbedürftigen Räumen

- eine hochwirksame Schalldämmung der Außenbauteile (Wände und Fenster) und
- eine fensterunabhängige Lüftung in Kinderzimmern, Schlaf- und Aufenthaltsräumen eingefordert
- sowie Außenwohnbereiche ausgeschlossen.

(siehe auch Kap. 3.1.2 Vorgaben zum Lärmschutz).

5.5 Altlastenverdachtsflächen / Boden und Baugrund

Die Belange zu Altlasten / Boden und Baugrund sind aufgrund der Lage des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im 7.-17. Vollgeschoss nicht betroffen.

5.6 Kampfmittel

Durch die geplante Baumaßnahme, die mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht werden soll, werden Bodenarbeiten weder eingeleitet noch erforderlich. Das Grundstück ist heute bereits fast vollständig überbaut und das Gebäude selbst ist unterkellert.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass bereits bei der Erstellung des Gebäudes in den 1970-er Jahren die entsprechenden Maßnahmen und Vorkehrungen zur Kampfmittelerforschung vorgenommen wurden.

5.7 Oberflächenwasser / Grundwasserabsenkungen

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist eine Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück nicht möglich. Das Oberflächenwasser wird deshalb auch in Zukunft über die vorhandenen Anschlüsse in das öffentliche Leitungsnetz abgegeben.

Da sich die Baumaßnahmen auf die Geschosse 7 bis 17 beschränken, werden Bodenarbeiten und Maßnahmen zur Grundwasserhaltung nicht erforderlich.

6. Durchführungsvertrag

Die Maxime Investment GmbH, Hauptstraße 100, in Meerbusch hat als Vorhabenträgerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover geht die Vorhabenträgerin folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist,
- Umsetzung energetischer Vorgaben zur effektiven Energienutzung, Energieeinsparung,

7. Umsetzung der Planung / Kosten

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die Maxime Investment GmbH als Vorhabenträgerin verpflichtet sich darin, alle im Zusammenhang mit der Baumaßnahme anfallenden Kosten zu übernehmen. Für die Stadt Hannover entstehen somit keine direkten Kosten mit Ausnahme der unter Punkt 2.1 aufgeführten Kosten für Kinderbetreuung. Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen.

Begründung, aufgestellt im Juli 2015
durch:
Planungsbüro Petersen
(Architekten und Stadtplaner)
Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover
hat dem Entwurf der Begründung am
08.10.2015 zugestimmt.

gez. Silvia Petersen
(Silvia Petersen)

Für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, August 2015

gez. Lüdke
Stadtoberamtsrat

gez. Heesch
(Heesch)
Fachbereichsleiter

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Begründung wurde aber aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in folgenden Passagen geändert:
Kap. 2.1 Städtebauliche Situation / städtische Infrastruktur – Verkehrliche Anbindung / Kindergärten, Schulen / Fazit; Kap. 3.1.1 Bauliche Nutzung; Kap. 3.3 Erschließung; Kap. 3.4 Rettungswege; Kap. 3.5 Effektive Energienutzung, Energieeinsparung; Kap. 6. Durchführungsvertrag, Kap.7. Umsetzung der Planung/ Kosten

Begründung, aufgestellt im Januar 2016
durch:
Planungsbüro Petersen
(Architekten und Stadtplaner)
Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover
hat der Begründung am __.__.____
zugestimmt.

(Silvia Petersen)

Für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Januar 2016

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11 / 11.01.2016