Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Umbau und Umnutzung von 11 Vollgeschossen im Bredero-Hochhaus zu Wohnungen

Bauleitplan der Wohnbauflächeninitiative **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 603 – 1. Änderung „Bredero Hochhaus“** **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**	
Stadtbezirk:	Mitte
Stadtteil:	Oststadt

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 603 - 1. Änderung liegt im Zentrum von Hannover nördlich des Hauptbahnhofes an der Grenze zur Oststadt. Er umfasst das 7. - 17. Vollgeschoss des Grundstückes des Bredero-Hochhauses Hamburger Allee 2 bis 6 (gerade). Das Plangebiet umfasst als Teilfläche des Flurstückes 324/21 eine Grundfläche von ca. 1.130 m².

2.0 Anlass der Aufstellung 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 sollen im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative der Stadt Hannover die leer stehenden Flächen im 7. - 17. Vollgeschoss zu Ein- bis Vierzimmerwohnungen umgebaut werden und der Wohnungsanteil am Gesamtkomplex erhöht werden. Dies entspricht der städtischen Zielsetzung, wonach das Angebot an innerstädtischen, gut erschlossenen Wohnflächen erweitert werden soll.

Die derzeitige Festsetzung eines Kerngebietes steht jedoch 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.

3.0 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.

4.0 Städtebauliche Situation

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 Fernwirklung den Zugang zum Stadtteil Oststadt mit der Einkaufsstraße Lister Meile, die nördlich des Weißekreuzplatzes überwiegend als Fußgängerzone ausgebaut ist.

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“, das durch zahlreiche Gastronomie-, Dienstleistungs- und kleinere Einzelhandelsbetriebe im eigenen Gebäude und in der unmittelbaren Umgebung ergänzt wird und 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 angesiedelt.

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-ziger Jahren und danach entstandenen Gebäudekomplexen mit mehr als fünf Vollgeschossen und z.T. mit zusätzlichen Turmgeschossen, wie das Bredero Hochhaus.

Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner zentralen Lage an der Hamburger Allee / Ecke Lister Meile sowohl für den Individualverkehr (Fahrrad und Auto) als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr (Bundesbahn, mehrere Stadtbahn- und Buslinien) sehr gut erreichbar.

Mit dem Weißekreuzplatz und dem Andreas-Hermes-Platz sind innerstädtische Freiflächen in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die Eilenriede, der weitläufige hannoversche Stadtwald mit besonderer Naherholungsfunktion, liegt nur ca. 800 m entfernt südwestlich des Plangebietes.

5.0 Bau- und Nutzungskonzept

Das Bau- und Nutzungskonzept für das Bredero Hochhaus geht von einer horizontalen Gliederung des Turmes mit Sockelbereich aus:

- In den Vollgeschossen 1 bis 6 soll die bisher zulässige Nutzung (MK) nicht geändert werden.
- Für das 7. bis 17. Vollgeschoss ist ein Umbau der bisherigen Büroflächen in Ein- bis Vierzimmerwohnungen vorgesehen.
- Die bestehenden Wohnungen in den Vollgeschossen 18 bis 24 bleiben unverändert erhal-

ten.

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, die seit 2006 leer stehen, ca. 80 bis 120 Wohnungen realisiert werden. Alle Wohnungen erhalten eine Loggia bzw. Terrasse.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über den zentralen Gebäudekern, in dem mehrere Aufzüge, zwei voneinander getrennte Treppenhäuser und ein Müllschacht angeordnet sind.

Die Gebäudeaußenflächen der geplanten Wohnnutzung werden entsprechend der ENEV 2014 an die erhöhten Wärmeschutzanforderungen angepasst. Damit wird zugleich auch die Fassade unter Berücksichtigung heutiger Gestaltanforderungen in ihrer Materialität verändert und modernisiert.

Geplant ist eine eloxierte Aluminiumfassade. Die Neugestaltung der Fassaden soll sich nicht nur auf das 7. bis 17. Vollgeschoss beschränken, vielmehr sollen auch die anderen Vollgeschosse im Turm und der gesamte Sockelbereich mit einbezogen werden, um für den Gebäudekomplex ein einheitliches modernes Erscheinungsbild zu erhalten und damit den gesamten Bereich städtebaulich aufzuwerten.

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

Die für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze können in der zum Gebäudekomplex gehörenden Hochgarage mit insgesamt 600 Einstellplätzen nachgewiesen werden. Das Parkhaus „Lister Tor“ wird über die Friesenstraße angefahren.

6.0 Ver- und Entsorgung

Für die Erschließung des Plangebietes sind im angrenzenden Straßenraum sämtliche Anschlüsse einschließlich Fernwärme vorhanden.

Die Entsorgung erfolgt über die umliegenden Straßen. Der Müll wird hausnah auf dem Grundstück gesammelt und zur Abholung bereitgestellt.

7.0 Umweltbelange

7.1 Natur und Landschaft / Artenschutz

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.

Die Auswirkungen auf Flora und Fauna, insbesondere auf Vögel und Fledermäuse, werden untersucht. Gegebenenfalls sind Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz gefährdeter Arten zu treffen.

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

7.2 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 und nachts (22:00 bis 6:00) Werte von 55 dB bzw. 50 dB zulässig sind. Außerdem nehmen mit zunehmender Höhe die auf das Gebäude einwirkenden Lärmemissionen 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.

Eine schalltechnische Untersuchung soll dementsprechend für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grundlagen zur Festsetzung von erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnnutzung liefern. Diese Untersuchung soll auch Aussagen zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes liefern.

8.0 Kosten

Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine direkten Kosten, da diese vom Vorhabenträger übernommen werden. Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere vor dem Hintergrund des gesetzlichen Angemessenheitsgebotes, kann eine weitere Kostenübernahme (z. B. Folgekosten für Infrastruktureinrichtungen wie Krippe und Kita) vom Vorhabenträger nicht eingefordert werden.

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Dezember 2014

(Heesch)
Fachbereichsleiter