Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Mitte
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur Kenntnis)

Nr. 15-0023/2015
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 603, 1. Änderung - Bredero Hochhaus, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Antrag,

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 603, 1. Änderung - Bredero-Hochhaus **Umbau und Umnutzung von 11 Vollgeschossen im Bredero-Hochhaus zu Wohnungen** entsprechend der Anlagen 2 und 3 zuzustimmen,

2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

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

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Mit dem Antragsteller wird ein Durchführungsvertrag über die Übernahme aller anfallenden Kosten abgeschlossen (s. Punkt 8.0 der Anlage 2 der DS - Ziele und Zwecke).

Begründung des Antrages

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 603 aus dem Jahre 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 / 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 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 Ein- bis Vierzimmerwohnungen umgebaut werden und somit 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.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 603, 1. Änderung dienen der Umsetzung des Wohnkonzeptes 2025.

Alle notwendigen Gutachten werden im weiteren Bebauungsplanverfahren erstellt.

Es handelt sich um einen Bauleitplan der Wohnbauflächeninitiative, der als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.
Alle Voraussetzungen des § 13 a BauGB liegen vor. Die Grundfläche der Bebauungsplan-änderung ist mit ca. 1.130 m² weit unter der gesetzlich festgelegten Grenze von 20.000 m². Zudem geht es um die Wiedernutzbarmachung von langjährig leerstehenden Büroflächen.

61.11
Hannover / 16.12.2014