

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr. 0701/2014

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

---

### **Bauleitplan Wohnbauflächeninitiative**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 603, 1. Änderung - Bredero Hochhaus, Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

### **Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss**

#### **Antrag,**

die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 603, 1. Änderung gemäß § 12 BauGB und die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB entsprechend Anlage 2 zu beschließen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Durch die Planung ist davon auszugehen, dass keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters, der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten sind.

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Begründung des Antrages**

Die Geschosse 6 bis 16 des Bredero Hochhauses stehen seit 2006 leer. Bemühungen, die Belegung durch Büro- und Verwaltungsnutzungen sicherzustellen, waren nicht erfolgreich. Die Eigentümer beabsichtigen nun die leerstehenden Büroetagen zum Wohnen in Eigentumswohnungen mit Größen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> umzuwandeln. Hier können insgesamt ca. 120 neue Wohneinheiten entstehen. Diese Änderung ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht zulässig. Der Bebauungsplan 603 setzt hier Kerngebiet (MK) fest, eine über die heute vorhandene Wohnnutzung in den Geschossen 18 bis 23 hinausgehende Wohnnutzung wäre mit dem Gebietscharakter eines Kerngebietes nicht vereinbar. Dementsprechend wird sich die Änderung des Planungsrechts nur auf die Gebäudeebenen 6 bis 16 beziehen.

Das 1975 gebaute Bredero Hochhaus liegt in stadträumlich markanter Lage in direkter

Blickbeziehung zum Bahnhof und ist wegen der Höhenausbildung von 91 m eine weithin sichtbare Größe in der Stadtsilhouette Hannovers. Es befindet sich im Stadtteil Oststadt und bildet die Eingangssituation zur Lister Meile aus.

Die Eigentümer des Bredero Hochhauses haben einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag zu folgen und das Planverfahren einzuleiten. Die beantragte Umnutzung zu Wohnzwecken entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt Hannover, den Wohnbedarf in der Innenstadt durch Bereitstellung von neuem Wohnraum zu decken, das Quartier um den Weißekreuzplatz aufzuwerten und den rückwärtigen Bahnhofsbereich zu beleben. Wohnen in der Innenstadt wird nachgefragt und bietet eine zukunftsfähige Nutzungsperspektive für die heute leerstehenden Geschosse. Die Beseitigung des Leerstandes ist ein zentrales städtebauliches Ziel, da bei lang anhaltendem Leerstand die Gefahr eines Trading-down-Prozesses für das Gesamtgebäude und die unmittelbare Umgebung wächst.

Die beabsichtigte Umnutzung ist eingebunden in eine bauliche Sanierung des Gesamtgebäudes, wie z.B. eine Erneuerung der Fassade unter energetischen Gesichtspunkten. Dabei sollen insbesondere auch die Eingangssituationen und die Ladenlagen im Erdgeschoss attraktiviert werden.

Die Gesamtmaßnahme des Bredero Hochhauses ist ein wichtiger Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung des nördlichen Bahnhofsbereiches. Mit dem Umbau des Nordwestausgangs des Bahnhofes, dem Neubau des zentralen Busbahnhofes und dem Neubau des Raschplatzes wurden bereits wichtige städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung ergriffen. Die geplante Bebauung des sogenannten Lister Dreiecks – die Fläche des heutigen ZOBs - bietet zusätzliches Entwicklungs- und Aufwertungspotenzial.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 603, 1. Änderung dienen der Umsetzung des Wohnkonzeptes 2025. In diesem Ausnahmefall sollte auf die ansonsten übliche Forderung bei der Umsetzung des Wohnkonzeptes 2025 bezüglich der Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungsraum - 25% der neu geplanten Wohneinheiten - verzichtet werden.

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 Bebauungsplanänderung ist mit ca. 2.250 m<sup>2</sup> weit unter der gesetzlich festgelegten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Zudem weisen die zukünftig als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche eine bereits lange bestehende Bebauung auf.

61.11  
Hannover / 19.03.2014