

Begründung

Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 603 – 1. Änderung „Bredero Hochhaus“

-Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB-

Planung: Nord

Stadtbezirk: Mitte

Stadtteil: Oststadt



Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung 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 324/23, Flur 11, Gemarkung Hannover).

Inhaltsverzeichnis

1. Zweck und städtebauliche Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes.....	3
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation.....	3
3. Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebung.....	5
4. Verfahren.....	5
5. Umweltverträglichkeit.....	5
5.1 Naturschutz.....	5
5.2 Artenschutz.....	5
5.3 Emissionen.....	6
6. Kosten für die Stadt.....	6

1. Zweck und städtebauliche Ziele der Aufhebung

Das 1975 gebaute Brederohochhaus steht in stadträumlich markanter Lage in direkter Blickbeziehung zum Bahnhof. Es prägt die Eingangssituation zur Oststadt und ist ein markanter Bestandteil der Stadtsilhouette. Es ist das planerische Interesse der Stadt, dass dieser wichtige Baustein im Stadtgefüge mit einem zukunftsfähigen Nutzungsmix und einem qualitätvollen Erscheinungsbild zur Belebung und Attraktivierung des Quartiers beiträgt.

Mit dieser Zielsetzung wurde im Jahr 2014 auf Antrag der Maxime Investment GmbH das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 603, 1. Änderung eingeleitet und am 7. April 2016 rechtswirksam abgeschlossen. Die seit 2006 leerstehenden Vollgeschosse 7 bis 17 des Brederohochhauses sollten einer Wohnnutzung zugeführt und eine Erneuerung der Gebäudefassade in diesem Abschnitt sichergestellt werden. Mit der Umnutzung zum Wohnen sollte eine zukunftsfähige Nutzungsperspektive ermöglicht werden, die auch der Zielsetzung zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens Rechnung trägt. Die Umsetzung dieser Ziele wurde durch einen Durchführungsvertrag zwischen der LHH und der Vorhabenträgerin Maxime mit zeitlichen Fristsetzungen für die Baumaßnahme abgesichert.

Der Verpflichtung zur Stellung eines Bauantrages innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 603, 1. Änderung ist die Maxime nachgekommen. Die weiteren im Durchführungsvertrag vereinbarten Verpflichtungen konnte die Maxime jedoch wegen zivilrechtlicher Hindernisse – auch nach dreimaliger Fristverlängerung – nicht einhalten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass sich an dieser Sachlage etwas ändert.

Nach Jahren des Stillstands wird nun der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 603, 1. Änderung aufgehoben. Ein entsprechender Antrag wurde von der Maxime mit Schreiben vom 16.11.2023 an die Stadt gerichtet.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB ist bei Nichteinhaltung von Durchführungsfristen regelmäßig ein Verfahren zur Aufhebung des Planungsrechts in die Wege zu leiten.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Der Gebäudekomplex Lister Tor an der Hamburger Allee 2 – 6 weist unterschiedliche Nutzungen auf. Die Sockelgeschosse 1 bis 6 werden im Erdgeschoss überwiegend gastronomisch und ansonsten gewerblich und durch Dienstleistungsangebote genutzt.

Die Vollgeschosse 7 bis 17 stehen seit 2006 leer und wurden davor für Büro Zwecke genutzt.

Die Vollgeschosse 18 bis 24 sind Wohnungen. Der Gesamtkomplex ist eigentumsrechtlich nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt (Wohnungseigentümergeinschaft, WEG).

Der gesamte Gebäudekomplex liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 603 aus dem Jahre 1973, der hier u. a. Kerngebiet (MK) mit einer Geschossfläche von insgesamt 46.000 m² bei geschlossener Bauweise festsetzte.

Eine Umnutzung der leerstehenden Vollgeschosse 7 bis 17 von Büro zum Wohnen war auf dieser Rechtsgrundlage nicht umsetzbar, da der zulässige Wohnanteil in einem Kerngebiet bereits durch das Wohnen in den obersten Geschossen ausgeschöpft war.

Vor diesem Hintergrund wurde die erste Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Am 07.04.2016 ist der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 603, 1. Änd. – Bredero Hochhaus – für das 7. bis 17. Vollgeschoss innerhalb des Bredero Hochhauses in Kraft getreten. Dieser umfasst als Bestandteil der Satzung den von der Vorhabenträgerin, der Maxime Investment GmbH, vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) einschließlich der Vorhabenbeschreibung (DS 0433/2016).

Wesentliche Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Umnutzung der Vollgeschosse 7-17 von zuvor Gewerbe (Büro) zu ca. 110 Wohnungen als 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, 20% davon als 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen.
- Sanierung der Fassade. Die Waschbetonelemente werden mit einem champagnerfarbenen Eloxal verkleidet.
- Die Vollgeschosse 7-17 erhalten bodentiefe Fensterflächen mit einem schmalen Umlauf und Austritten. Die Brüstungen sind verglast.
- Energetische Anpassung auf Grundlage der geltenden EnEV.

Der gesetzlich erforderliche und weiterhin wirksame Durchführungsvertrag (DV) zum vorhabenbezogenen B-Plan wurde von der Maxime als Vorhabenträgerin und der LHH am 12.01.2016/17.03.2016 unterzeichnet (DS Nr. 2772/2015).

Der Durchführungsvertrag konkretisiert die Anzahl der zu schaffenden Wohnungen mit ca. 120 und macht konkrete Vorgaben zur energetischen Anpassung. Im Übrigen umfasst er die gesetzlich erforderlichen Mindestregelungsgehalte von Durchführungsverpflichtung, Durchführungsfrist und Kostentragungspflicht der Vorhabenträgerin.

Die Vorhabenträgerin ist demnach verpflichtet, innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten des B-Plans einen vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben zu stellen, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung mit den Baumaßnahmen zu beginnen und diese innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen.

Der Bauantrag wurde fristgemäß gestellt. Die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung in Wohnen wurde am 25.07.2018 erteilt. Die Baugenehmigung für die Sanierung der Fassade wurde am 15.04.2019 erteilt. Fristbeginn für den Baubeginn wäre damit Mitte Oktober 2019 gewesen. Diese und alle weiteren im Durchführungsvertrag vereinbarten Verpflichtungen konnte die Maxime jedoch wegen zivilrechtlicher Hindernisse und Rechtsstreitigkeiten innerhalb der WEG– auch nach dreimaliger Fristverlängerung – nicht einhalten. Da es sich hierbei um zivilrechtliche Auseinandersetzungen handelt, kann die Stadt keinen Einfluss nehmen und somit auch nicht die Einhaltung der vereinbarten Fristen sicherstellen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass innerhalb der WEG eine Einigung erreicht werden kann und die zivilrechtlichen Hindernisse überwunden werden können. Entsprechende Beschlüsse der WEG konnten nicht vorgelegt werden.

Diese Problematik hat sich in den letzten Jahren verfestigt. Dreimalige Fristverlängerungen (DS 2632/2019 aktualisiert am 14.10.2020), die mehr Zeit für eine Einigung ermöglichen sollten, sind ergebnislos verstrichen. Auch nach einer Erörterung der Situation mit allen Projektbeteiligten auf Einladung der Stadt im Oktober 2023 hat sich keine einvernehmliche Lösung ergeben.

Nach § 12 Abs. 6 BauGB ist bei Nichteinhaltung von vereinbarten Durchführungsfristen regelmäßig ein Verfahren zur Aufhebung des Planungsrechts in die Wege zu leiten. An diesem Punkt ist das Verfahren nun angekommen. Die Vorhabenträgerin hat nun ihrerseits die Aufhebung des VEP beantragt. Dementsprechend wird das Aufhebungsverfahren eingeleitet.

3. Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebung

Der vorliegende Antrag zur Aufhebung des Planungsrechtes bezieht sich ausschließlich auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 603, 1. Änderung mit dem Geltungsbereich für die Vollgeschosse 7 bis 17. Mit der Aufhebung wird für die Vollgeschosse 7 bis 17 wieder der alte Bebauungsplan 603 mit der Festsetzung Kerngebiet (MK) aufleben. Damit ist wieder eine Entwicklungsperspektive im Rahmen des im MK zulässigen Nutzungsspektrums ohne Entwicklungsverpflichtung und unabhängig von Durchführungsfristen gegeben.

Der mit der Maxime Investment GmbH als Vorhabenträgerin abgeschlossene Durchführungsvertrag wird mit Rechtskraft der Aufhebung gegenstandslos.

4. Verfahren

Die Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 603, 1. Änderung erfolgt gem. § 12 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Voraussetzungen gem. § 13 Abs.1 BauGB sind erfüllt. Für das Vorhaben ergibt sich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2, Punkt 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

5. Umweltverträglichkeit

Da das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB Anwendung findet, kann auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

5.1 Naturschutz

Es handelt sich um ein vollständig bebautes und versiegeltes Innenstadtquartier. Aufgrund der bereits bestehenden Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 603 von 1973 werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Aspekte des Arten- und des Baumschutzes sind nicht betroffen.

5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 603, 1. Änd. wurden die leerstehenden Etagen im Hinblick auf mögliche Fledermausquartiere im Frühjahr 2015 durch das Büro Biodata GbR (Braunschweig) untersucht und 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 im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplanten Sanierungsarbeiten kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ausgehen. Ungeachtet dessen sind die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten.

Die Aussagen haben weiterhin Gültigkeit und sind auch auf zukünftige Sanierungsmaßnahmen anzuwenden

5.3 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.

Eine schalltechnische Untersuchung ist nicht erforderlich, da mit dieser Aufhebung die schutzbedürftigere Wohnnutzung wegfällt und das bereits im Bebauungsplan 603, 1. Änd. festgesetzte Kerngebiet (MK) wieder auflebt.

6. Kosten für die Stadt

Der Stadt entstehen durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten. Gem. § 12 Abs. 6 BauGB können bei einer Aufhebung des Baurechts wegen Nichteinhaltung der vertraglichen Pflichten keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde geltend gemacht werden.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Januar 2024

Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat dem Entwurf der Begründung am zugestimmt.

Fachbereichsleitung

61.11 / 19.01.2024