

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss  
An den Stadtbezirksrat  
Kirchrode-Bemerode-Wülferode (zur Kenntnis)

1. Neufassung  
Nr. 2597/2015 N1  
Anzahl der Anlagen 6  
Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1823 – Jöhrenshof - Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans Nr. 1823 – Festsetzung eines Wohn- und Geschäftshauses Brabeckstraße 6 - entsprechend den Anlagen 2 und 3 zuzustimmen,
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung für die Dauer eines Monats zu beschließen und
3. die Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1823 gemäß § 12 BauGB und die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu beschließen.

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

Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Benachteiligungen von Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Begründung des Antrages**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll für das Vorhaben der Von der Mark Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, ein Wohn- und Geschäftshaus an der Einmündung der Ernststraße in die Brabeckstraße zu errichten, Planungsrecht geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Brabeckstraße 6. Im Norden des ca. 1.800 m<sup>2</sup> großen Grundstücks befindet sich ein denkmalgeschütztes Fachwerkgebäude – Haupthaus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, in dem bereits seit einigen Jahren ein Ladengeschäft betrieben wird. Daneben handelt es sich im südlichen Teil des Grundstückes um eine Freifläche mit einigen Gehölzen.

Für das Plangebiet maßgeblich ist der Bebauungsplan Nr. 306, der am 03.03.1971 in Kraft getreten ist. Er setzt für das gesamte Areal zwischen Großer Hillen und Ernststraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) in geschlossener Bauweise fest. Die Grundstücksausnutzung wird durch die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,9 begrenzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden enge Baufelder definiert; in dem südlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Nach den Plänen der Vorhabenträgerin soll auf dem Grundstück Brabeckstraße 6 neben dem zu erhaltenden Fachwerkbau ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Geplant ist ein Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Nach derzeitigem Planstand sollen in den Obergeschossen des Neubaus acht Wohneinheiten sowie im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen entstehen. Das Bestandsgebäude bleibt in Kubatur und Erscheinungsbild (Fachwerkfassade) sowie mit seiner kleinteiligen Einzelhandelsnutzung unverändert erhalten, soll aber künftig durch einen transparent gestalteten Verbindungstrakt an den Neubau angebunden werden.

Das Vorhaben ist städtebaulich sinnvoll, weil dadurch die Lücke der Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoß der westlichen Seite der Brabeckstraße geschlossen und somit das Stadtteilzentrum gestärkt wird. Außerdem soll durch die Bebauung eine städtebauliche Betonung der Ecke Ernststraße/Brabeckstraße erreicht werden. Wegen der starken Nachfrage nach Wohnraum ist auch das Bauen von Wohnungen sinnvoll.

Das geplante Vorhaben widerspricht den im Bebauungsplan Nr. 306 getroffenen rechtsverbindlichen Festsetzungen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes notwendig.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da er der Nachverdichtung eines bebauten Grundstückes für Wohnzwecke und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung dient.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren durchführen zu können.

**Der Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode hat die Beschlusssdrucksache Nr. 2597/2015 jeweils in den Sitzungen am 09.12.2015 und 10.02.2016 in die Fraktionen gezogen. Zwischenzeitlich sind dem Stadtbezirksrat in Form von Unterschriftenlisten über 800 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgelegt worden, in denen die Planung eines Wohn- und Geschäftshauses abgelehnt und der Erhalt des "Bauerngartens" gefordert wird. Diese Stellungnahmen werden Gegenstand des weiteren Planverfahrens. In der Sitzung am 10.03.2016 wurde über die Verwaltungsvorlage nicht entschieden und stattdessen ein interfraktioneller Ergänzungsantrag (Beschlusssdrucksache Nr. 15-0570/2016 – Anlage 6) einstimmig beschlossen. Der Ergänzungsantrag enthält 3 Beschlusspunkte, in denen**

**1. eine Ergänzung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung um**

**Aussagen zum Denkmal- und Ensembleschutz ,**

- 2. ein Aussetzen der Öffentlichkeitsbeteiligung bis zur Vorlage der ergänzten Unterlagen und**
- 3. eine erneute Behandlung der Einleitung des Verfahrens und der Aufstellung im Stadtbezirksrat sowie eine Überarbeitung des Planentwurfes für den Neubau gefordert wird.**

**Dem Beschlusspunkt 1 des Ergänzungsantrages ist die Verwaltung gefolgt. Anlage 2 zur Beschlussdrucksache Nr. 2597/2015 N 1 wurde um Aussagen zum Denkmal- und Ensembleschutz ergänzt. Das unter Punkt 3 des Ergänzungsantrages des Stadtbezirksrats formulierte Erfordernis einer Überarbeitung des Planentwurfs für den Neubau sieht die Verwaltung nicht. Sie wird den diesbezüglichen Teil des Ergänzungsantrages aber der Öffentlichkeit mit vorstellen.**

**Die Beschlussdrucksache N. 2597/2015 wird dem Stadtbezirksrat nicht erneut und damit zum 4. Mal zur Beratung vorgelegt. Soweit kommunalrechtlich eine Anhörung des Stadtbezirksrates zum Antragspunkt 3 der Drucksache Nr. 2597/2015 erforderlich ist, ist diese durch die Stellungnahmen im Ergänzungsantrag Nr. 15-0570/2016 erfolgt. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hat der Stadtbezirksrat innerhalb von 8 Wochen nach Eingang der Aufforderung beim Bezirksbürgermeister keinen abschließenden Beschluss gefasst. Gemäß der vom Rat in seiner Sitzung am 25.01.1996 beschlossenen Neufassung der Verfahrensregelungen zur Aufstellung von Bauleitplänen ist die Beschlussdrucksache 2597/2015 damit in Form einer Neufassung dem Verwaltungsausschuss zur Entscheidung vorzulegen.**

61.13  
Hannover / 30.03.2015