

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Festsetzung einer Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und einer Kindertagesstätte sowie einer Tiefgarage**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1908 - Neubebauung am WP-Eberhard-Eggers-Platz -**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stadtbezirk: Ricklingen

Stadtteil: Oberricklingen

### **1. Ausgangssituation**

---

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das insgesamt ca. 2.500 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt ca. 5 km südwestlich der Innenstadt Hannovers im Stadtteil Oberricklingen. Es wird begrenzt von der Wallensteinstraße im Norden und der Straße Südstrücken im Süden und umfasst die Grundstücke Wallensteinstraße 117 bis 123 (nur ungerade Hausnummern) sowie eine öffentliche Wegeverbindung im Westen. Im Osten grenzt das Gebiet an den WP-Eberhard-Eggers-Platz. Katasterrechtlich handelt es sich um das Flurstück 27/125 und Teile der Straßenparzelle 42/86 in der Flur 7 der Gemarkung Ricklingen.

#### **Anlass und Erfordernis**

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der *Eusebius Carré GbR*, bestehend aus der *Idun Real Estate GmbH & Co KG* und der *Eusebius GmbH*, hier eine Neubebauung samt Tiefgarage zu errichten.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 307, 1. Änderung. Das geplante Vorhaben ist auf der Grundlage der maßgeblichen Festsetzungen planungsrechtlich nicht zulässig. Um den veränderten Entwicklungsperspektiven für das Grundstück Rechnung zu tragen, ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Daher hat die Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 16.08.2021 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

### **2. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

---

#### **Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist Teil einer Wohnsiedlung, die Anfang der 1960er Jahre zwischen den Straßen Hamelner Chaussee, Wallensteinstraße, Am Sauerwinkel und Südstrücken errichtet wurde. Diese besteht überwiegend aus drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden in Zeilenbauweise. Bei der bestehenden Bebauung im Planbereich handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach, das nach Osten zu dem WP-Eberhard-Eggers-Platz orientiert ist. Auf der Westseite befindet sich eine weitgehend versiegelte Stellplatzanlage mit einem Garagengebäude im Innenhof und einem eingeschossigen Anbau (Kegelbahn) im Norden. Entlang der Wallensteinstraße und im Süden befinden sich einige großkronige Gehölze.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende WP-Eberhard-Eggers-Platz wird durch ebenfalls zweigeschossige Gebäude mit verschiedenen lokalen Versorgungsangeboten (z.B. Bäcker, Restaurant, Frisör, SB-Markt u.a.) räumlich gefasst. Allerdings sind Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Platzes durch diverse Leerstände und mit der in die Jahre gekommenen Freiflächengestaltung beeinträchtigt. Südlich der Straße Südstrücken befindet sich eine Wohnbebauung mit bis zu achtgeschossigen Gebäuden. Nördlich des Plangebiets bildet die Wallensteinstraße eine städtebauliche Zäsur, jenseits derer sich ein Wohnquartier mit ein- und zweigeschossigen Doppel- und Einfamilienhäusern anschließt.

### **Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wird das Plangebiet selbst wie große Teile des Quartiers nördlich und südlich der Wallensteinstraße als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Wallensteinstraße ist Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahntrasse. Die Planungsziele und Festsetzungen des Bebauungsplans werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 307, die am 06.12.1995 Rechtskraft erlangt hat. Dieser Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, in dem eine zweigeschossige Zeilenbebauung entlang der Platzkante sowie eingeschossige Garagen zulässig sind. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Gemäß textlicher Festsetzung sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Westen ist eine Wegeverbindung zwischen Wallensteinstraße und Südstrücken als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Weiter östlich – ebenfalls im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 307 – gelten im Wesentlichen die gleichen Festsetzungen für die Platzrandbebauung, wobei Teile der Freiflächen als 'nur durch Pergolen und transparente Vordächer überbaubare Grundstücksfläche' festgesetzt werden. Das nach Westen und Süden anschließende Areal liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 307, der in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahr 1979 großflächig allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt. Die Wallensteinstraße auf der Nordseite des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1044.

### **Denkmalschutz**

Im Planbereich und seiner nahen Umgebung gibt es keine Baudenkmale. Zwar ist auch über das Vorkommen archäologischer Bodenfunde in dem Areal nichts bekannt. Dennoch wird vorsorglich auf die Anzeigepflicht etwaiger Funde gemäß § 14 NDSchG hingewiesen.

## **3. Planungskonzept**

---

### **Städtebauliche Ziele**

Grundsätzlich strebt die Landeshauptstadt Hannover mit dem Wohnkonzept 2025 die Schaffung neuen innerstädtischen Wohnraums an. Neben der wachsenden Einwohnerzahl spielen dabei die demographische Entwicklung und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen eine wichtige Rolle. Der größte Bedarf zeichnet sich bei großen und kleinen, preiswerten und barrierefreien Wohnungen ab. Dafür sollen im Rahmen der kommunalen Planung an geeigneten Standorten neue Baurechte geschaffen werden.

Die städtebauliche Qualität in dem Quartier südlich der Wallensteinstraße wird durch die den Mehrfamilienhauszeilen vorgelagerten Erschließungsflächen und Bauten (Garagen, Kegelbahn) beeinträchtigt. Zudem leidet der Wohnwert durch die von der Hauptverkehrsstraße und von den internen Stellplatzflächen ausgehenden Immissionen. Vor diesem Hintergrund bereitet die Vorhabenträgerin zusammen mit der Landeshauptstadt Hannover bereits die bauliche Nachverdichtung in dem Gebiet westlich des jetzt in Rede stehenden Areals vor. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1898 – Hamelner Chaussee / Wallensteinstraße – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von vier Mehrparteienhäusern entlang der Wallensteinstraße und eines Solitärbaukörpers mit Alteneinrichtungen an der Kreuzung Hamelner Chaussee geschaffen werden.

Die jetzt vorliegende Planung knüpft daran an und zielt darauf ab, die entstehende stadträumliche Qualität mit einer neuen Raumkante an der Wallensteinstraße fortzusetzen und zugleich einen Beitrag zur Aufwertung des WP-Eberhard-Eggers-Platzes zu leisten. Dieser soll in seiner Funktion als Quartiersplatz durch attraktive gewerbliche Nutzungen in den neuen Gebäuden auf der Westseite des Platzes gestärkt werden. Daneben soll mit der geplanten Neubebauung insbesondere das Angebot bezahlbaren Wohnraums in verkehrsgünstiger Lage erweitert werden. Zudem wird angestrebt, mit einer Kindertagesstätte zur Ergänzung der sozialen Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil beizutragen. Auf diese Weise kann die bauliche und funktionale Erneuerung des Quartiers südlich der Wallensteinstraße, die bereits mit der Stadtsanierung Oberricklingen und zuletzt mit den Planungen zu dem o.g. Bebauungsplan eingeleitet wurde, gestärkt und zeitgemäß fortentwickelt werden. Neben dieser städtebaulichen Zielsetzung sind im weiteren Verfahren zahlreiche technische sonstige Planungsbelange zu berücksichtigen (z.B. Stellplatzbedarf, Immissionsschutz u.a.).

### **Vorhabenplanung**

Grundlage der Vorhabenplanung ist ein städtebauliches Konzept, das von der Vorhabenträgerin mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmt wurde. Dieses sieht vor, anstelle der zweigeschossigen Altbebauung sowie der Garagen und Anbauten einen winkelförmigen, viergeschossigen Neubau mit Satteldach zu errichten, der den Innenbereich zur Wallensteinstraße abschirmt und eine markante Raumkante am WP-Eberhard-Eggers-Platz entstehen lässt, die durch ein umlaufendes Vordach akzentuiert wird. Das Gebäude dient zum überwiegenden Teil der Wohnnutzung. Insgesamt sollen ca. 40 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe entstehen. Die Frage des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Baurechts und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

In der dem Platz zugewandten Erdgeschosszone wird Raum für Läden, Versorgungseinrichtungen oder Gewerbebetriebe vorgehalten, der ggf. auch von den bislang ansässigen Nutzern übernommen werden kann. Darüber hinaus ist ein zweigeschossiger Flachdachanbau im Süden des entstehenden Innenhofes geplant, in dem eine Kindertagesstätte untergebracht werden soll. Mit dieser Einrichtung wird sowohl der Infrastrukturbedarf des hier geplanten Vorhabens als auch derjenige aus der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1898 geplanten Wohnbebauung gedeckt.

Für die Neubebauung ist ein Untergeschoss vorgesehen, das den geplanten Baukörper und Teile des Innenhofes unterkellert. Hier werden eine Tiefgarage sowie Abstell-, Fahrrad- und Technikräume untergebracht.

Mit dieser Konzeption dient das Vorhaben einerseits dem Ziel des Wohnkonzepts 2025 der Landeshauptstadt Hannover, neuen innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Andererseits wird das Quartier im Umfeld des WP-Eberhard-Eggers-Platzes durch die vorgelegte Planung aufgewertet. In diesem Zusammenhang bedeutsam ist, dass die Vorhabenträgerin neben der Schaffung von gewerblichen Ersatzflächen im Erdgeschoss des geplanten Neubaus auch durch das Immobilienmanagement für die nicht im Planbereich gelegenen Gebäude am WP-Eberhard-Eggers-Platz aktiv zu der Attraktivierung des Quartiersplatzes beiträgt.

#### **4. Verkehr und Versorgung**

---

##### **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet ist hervorragend an den ÖPNV angeschlossen: Die Stadtbahnhaltestelle Am Sauerwinkel befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebiets an der Wallensteinstraße. Über die Stadtbahnlinien 3 und 7 – nach Fertigstellung der Stadtbahnverlängerung nach Hemmingen nur noch Linie 3 (voraussichtlich ab 2023) – sind der Hauptbahnhof und die Innenstadt Hannovers in ca. 15 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Für den Radverkehr verfügen die Straßen Am Sauerwinkel und die in Richtung Innenstadt führende Wallensteinstraße über getrennt von der Fahrbahn geführte Radwege. Die geplante Veloroute 9 „Oberricklingen - Ricklingen – Stadtmitte“ verläuft etwas weiter südlich. Auch die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist sehr gut. Die konkrete Ausgestaltung der Pkw-Erschließung in der o.g. Tiefgarage wird im weiteren Verfahren nach Prüfung durch einen Verkehrsgutachter geklärt. Weiter sind auch die Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs der gewerblichen Nutzungen sowie die Erschließung der Kindertagesstätte noch festzulegen.

Üblicherweise wird für Stadtbezirke außerhalb der Innenstadt und der gründerzeitlichen Stadterweiterung ein Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit zugrunde gelegt. Im vorliegenden Fall kann dieser Ansatz eines noch vorzulegenden Mobilitätskonzeptes reduziert werden. Letzteres soll Maßnahmen zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs aufzeigen (E-Ladestellen, Carsharing, Leihfahrräder etc.). Auf dieser Grundlage wird der Pkw-Stellplatzbedarf für die geplante Wohnbebauung im weiteren Verfahren abschließend festgelegt. Dabei wird auch berücksichtigt, dass die aufgrund des geplanten Abrisses der vorhandenen Garagenanlagen entfallenden Stellplätze mit der Vorhabenplanung neu zu schaffen sind. Daneben werden ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen, wobei die Abstellplätze zum Teil in dem Tiefgeschoss des Neubaus, zum Teil als überdachte Anlagen im Außenraum erstellt werden.

Der geplante Neubau verfügt mit ebenerdigen Eingängen sowie Aufzugsanlagen in den Treppenhäusern über barrierefreie Zugangsmöglichkeiten zu allen Wohnungen und Nutzungseinheiten. Der vorhandene Wohnweg zwischen der Wallensteinstraße und der Straße Südstrücken auf der Westseite des Plangrundstücks wird erhalten. Dieser Weg soll in das Eigentum der Vorhabenträgerin übernommen, aber mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit gesichert werden.

##### **Ver- und Entsorgung**

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind in der Wallensteinstraße bereits vorhanden. Der Anschluss an die Netze der Wasser-, Gas- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist durch Verlängerung vorhandener Leitungen im Planbereich möglich. Eine Anschlussmöglichkeit an die Fernwärme besteht nicht. Soweit Leitungsverlegungen erforderlich werden, gehen diese zu Lasten der Vorhabenträgerin.

Regen- und Schmutzwasser können ebenfalls über vorhandene Kanäle entsorgt werden. Allerdings ist zu beachten, dass das Leitungsnetz für die Entsorgung des Niederschlagswassers im Planbereich stark ausgelastet ist und dass deswegen die Einleitung des Regenwassers in den Kanal nur gedrosselt erfolgen kann. Maßgeblich ist dabei der natürliche Gebietsabfluss von 3 l/s\*ha.

## **5. Umweltbelange – Ersteinschätzung**

---

### **Natur und Landschaft**

Der überwiegende Teil des Planbereichs ist bebaut bzw. im Bereich des Innenhofes als Erschließungsfläche versiegelt. Nur im Süden des Grundstücks und entlang der Wallensteinstraße im Norden befinden sich offene Flächen mit Strauch- und Baumbestand. Der Baumbestand umfasst einige prägende und ökologisch wertvolle Großbäume. Er fällt nach einer ersten Einschätzung zum Teil unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover und besitzt eine potenziell hohe Bedeutung als Brut-, Rast- und Nahrungshabitat für Vögel und möglicherweise als Lebensstätte von Fledermäusen. Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Grünflächen leisten zudem einen Beitrag für die bioklimatische Ausgleichsfunktion und zur Niederschlagsretention. Entlang der Straßen besitzen die Gehölze eine gliedernde Funktion für das Stadtbild.

Die Planung sieht den Abriss der vorhandenen Wohn- und Garagengebäude sowie eine Neubebauung inkl. Tiefgarage vor. Dies wird zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung und zum Verlust von Bäumen und Sträuchern führen. Im Planverfahren wird eine qualifizierte Bewertung des Baumbestandes erarbeitet und der gemäß Baumschutzsatzung erforderlichen Umfang von Ersatzpflanzungen wird festgelegt. Daneben wird eine faunistische Kartierung durchgeführt, um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten – hier Brutvögel und Fledermäuse – zu überprüfen und gegebenenfalls erforderliche Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden die weiteren Planungen durch qualifizierte Freiflächenkonzepte ergänzt.

### **Immissionsschutz**

Der Planbereich liegt im Einwirkungsbereich verkehrsbedingter Schallimmissionen von der Wallensteinstraße im Norden. Neben dem Straßenverkehrslärm ist hier auch der Schienenverkehr (Stadtbahntrasse) zu berücksichtigen. Eine erste schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die einschlägigen Orientierungs- und Richtwerte für Wohngebiete zum Teil erheblich überschritten werden. Die Frage nach Umfang und Beschaffenheit der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im weiteren Verfahren durch ein Fachgutachten zu qualifizieren und zu bewerten. Auf dieser Basis werden mit dem Bebauungsplan geeignete Vorkehrungen festgesetzt, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Vorhaben gewährleisten und die den Schutzanspruch der benachbarten Wohnbaugrundstücke berücksichtigen.

Daneben sind angesichts des Gebietscharakters keine Immissionskonflikte aus dem Anlagen- und Gewerbelärm zu erwarten, da es weder im Plangebiet noch in seiner nahen Umgebung immissionsschutzrechtlich relevante Betriebsstandorte gibt bzw. da diese – z.B. der SB-Markt am WP-Eberhard-Eggers-Platz – auf der vom Planbereich abgewandten Seite erschlossen werden. Auch mit planrelevanten Auswirkungen von Betrieben im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes – sogenannte Störfallbetriebe gemäß 12. BImSchV – ist nicht zu rechnen, da keine derartigen Betriebe innerhalb des maßgeblichen 2km-Achtungsabstandes liegen.

## **Altlasten / Kampfmittel**

Da auf der Planfläche von 1962 bis 1985 eine chemische Reinigung ansässig war, handelt es sich um eine im Kataster der Abfallbehörde bei der Region Hannover geführte Altlastenverdachtsfläche. Im Zuge des Verfahrens ist die Verträglichkeit der geplanten Standortnutzung gutachterlich zu ermitteln, im Bedarfsfall ist eine Gefährdungseinschätzung für die Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser vorzunehmen.

Da eine vollständige Auswertung der Luftbilder hinsichtlich eines etwaigen Kampfmittelverdachts noch nicht vorliegt, wird eine entsprechende Gefährdungsabschätzung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Hameln-Hannover beantragt.

## **6. Aufstellungsverfahren**

---

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Aufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die im Gesetz genannten Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird unterschritten.
- Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG verletzt werden.

Zudem ist absehbar, dass mit der vorliegenden Planung keine nennenswert höhere Versiegelung im Plangebiet entsteht, als dies nach altem Planrecht zulässig war und dass im Wesentlichen Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits überbaut oder versiegelt sind. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB wird verzichtet.

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben der Vorlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Vorhabenträgerin. In diesem Vertrag werden die Details zur Realisierung des Vorhabens geregelt, namentlich die Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben in angemessenem Zeitrahmen sowie u.a. die Quote des sozial geförderten Wohnungsbaus und die verbindliche Berücksichtigung der Vorgaben des Energiekonzeptes und der Freiflächengestaltung. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes geschlossen.

## **7. Kosten**

---

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Ziele und Zwecke aufgestellt

von dem Planungsbüro plan:b  
Göttinger Chaussee 166, 30459 Hannover  
Hannover, den 24.08.2021



(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und  
Stadtentwicklung, August 2021

(i.V. Malkus-Wittenberg)  
Fachbereichsleitung