

Landeshauptstadt



Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Ricklingen (zur Entscheidung  
zu den Antragspunkten 1 und 2, im Übrigen zur  
Anhörung)  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1998/2021

Anzahl der Anlagen 5

Zu TOP

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1908,  
Neubebauung am WP-Eberhard-Eggers-Platz  
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit,  
Einleitungsbeschluss, Aufstellungsbeschluss**

**Antrag,**

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1908 "**Festsetzung einer Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und einer Kindertagesstätte sowie einer Tiefgarage**" entsprechend den 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,
3. die Einleitung des Verfahrens gemäß §12 Abs. 2 BauGB entsprechend des Antrags vom 16.08.2021 (Anlage 5) zu beschließen,
4. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1908 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zu beschließen.

**Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Benachteiligungen einzelner Gruppen auf Grund von Geschlecht, Alter oder anderen Gründen sind nicht zu erkennen. Das Angebot für Kinder soll durch den Bau einer Kindertagesstätte erweitert werden.

**Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

## **Begründung des Antrages**

Mit Schreiben vom 16.08.2021 (Anlage 5) hat die Eusebius Carré GbR die Einleitung des Verfahrens beantragt. Diese plant die Errichtung einer Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss samt Tiefgarage und einer Kindertagesstätte. Die Vorhabenträgerin besteht aus zwei Gesellschafterinnen, der Eusebius GmbH (Eigentümerin des Grundstücks) und der Idun Real Estate GmbH & Co. KG. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin ist durch Gesellschafterdarlehen gesichert.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) ist, die Neubauentwicklung an der Wallensteinstraße fortzuführen, die durch den westlich angrenzenden VEP Nr. 1898 (Hamelner Chaussee/Wallensteinstraße) durch dieselbe Vorhabenträgerin in Planung ist.

Mit der geplanten Neubebauung soll insbesondere das Angebot bezahlbaren Wohnraums in verkehrsgünstiger Lage erweitert werden. Zudem wird angestrebt, mit einer Kindertagesstätte zur Ergänzung der sozialen Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil beizutragen. Grundlage der Vorhabenplanung ist ein städtebauliches Konzept, das von der Vorhabenträgerin mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmt wurde. Dieses sieht vor, anstelle der zweigeschossigen Altbebauung und der Garagengebäude einen winkelförmigen, viergeschossigen Neubau mit Satteldach zu errichten, der den Innenbereich zur Wallensteinstraße abschirmt und eine markante Platzkante entstehen lässt. Die geplante Erhöhung der Bebauung auf vier Geschosse wird hinsichtlich der Grenzabstände unproblematisch sein, da die Vorhabenträgerin im Eigentum sowohl der westlich als auch der östlich angrenzenden Grundstücke ist. Der Abbruch der vorhandenen Wohnbebauung ist unproblematisch. Bis auf eine Mietwohnung stehen alle Wohnungen leer. Der verbliebenen Mieterin soll eine höherwertige Wohnung zu den gleichen Konditionen in unmittelbarer Umgebung angeboten werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 307, 1. Änderung. Dieser setzt "Allgemeines Wohngebiet" (WA) fest. Zulässig sind bisher zweigeschossige Wohngebäude entlang der Platzkante sowie eingeschossige Garagen. Der vorhandene Weg 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. Hierzu haben bereits Gespräche mit der Verwaltung - Fachbereich Tiefbau - stattgefunden.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er gilt als Maßnahme der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden.

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es ist beabsichtigt, von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2

BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abzusehen.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Verfahren einleiten und durchführen zu können.

61.12  
Hannover / 07.09.2021