

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

### Festsetzung eines Wohn- und Geschäftshauses Brabeckstraße 6

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1823 - Jöhrenshof -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



### Stadtbezirk:

Kirchrode-Bemerode-Wülferode

### Stadtteil:

Kirchrode

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Brabeckstraße 6 (Gemarkung Kirchrode, Flur 6, Flurstück 102/27).

© Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation  
Stadtkarte Hannover (Maßstab M 1 : 20.000)

## 1. Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Vorhabenträgerin, der Von der Mark Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, ein Wohn- und Geschäftshaus an der Einmündung der Ernststraße in die Brabeckstraße zu errichten. Das dafür in Aussicht genommene Grundstück Brabeckstraße 6 liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 306. Das geplante Vorhaben widerspricht den in diesem Bebauungsplan getroffenen rechtsverbindlichen Festsetzungen und damit dem öffentlichen Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

## 2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

### Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 1.800 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Bereich des Stadtteilzentrums von Kirchrode, nur gut 100 m südlich der Kreuzung Tiergartenstraße / Brabeckstraße / Großer Hillen. Das Grundstück schließt sich südlich an die Wohnbebauung Brabeckstraße 4 bis 4 B mit ihren Freiflächen bzw. an die Ladenzeile an der Brabeckstraße an. Es wird begrenzt durch die Brabeckstraße auf der Ostseite und die Ernststraße bzw. die dort vorhandene Garagenhofbebauung im Westen und Südwesten.

Im Norden des Grundstücks befindet sich ein denkmalgeschütztes Fachwerkgebäude – Haupthaus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, das bereits vor einigen Jahren zu einer Shop-Galerie mit dem Verkauf von Wohn- und Gartenaccessoires umgenutzt wurde. Demgegenüber handelt es sich im südlichen Teil des Grundstückes um eine Freifläche mit einigen Gehölzen. Im Hof und vor dem Fachwerkgebäude befinden sich zwei stadtbildprägende Großbäume.

### **Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wird das gesamte Plangebiet ebenso wie die angrenzenden Bereiche als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt innerhalb des Bereiches mit Marktfunktionen, der sich entlang der Brabeckstraße nach Süden erstreckt. In der Tiergartenstraße, nördlich des Plangebietes, verläuft eine Stadtbahntrasse.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **Geltendes Planungsrecht**

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. Bezüglich der Geschossigkeit werden differenzierte Festsetzungen getroffen; für das Bestandsgebäude Brabeckstraße 6 sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden enge Baufelder definiert; in dem südlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um nicht überbaubare Grundflächen.

Die das Plangebiet begrenzenden Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Südwestlich der Ernststraße handelt es sich um ein Reines Wohngebiet (WR), östlich der Brabeckstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 586 ein Allgemeines Wohngebiet fest.

## **3. Vorhabenplanung**

---

### **Gebäudeplanung**

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 moderner Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Das Gebäude präsentiert sich in zeitgemäßer Architektursprache mit Flachdach und bodentiefen Fenserelementen. Die Fassadengestaltung greift mit roten Klinkersteinen die Materialität des Altgebäudes und der Kirchröder Bautradition auf. 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.

Nach derzeitigem Planstand sollen in den Obergeschossen des Neubaus acht Wohneinheiten sowie im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen entstehen. Mit den geplanten Wohnungen wird ein Beitrag zur Wohnungsversorgung im Stadtteil geleistet. Die Geschäftsnutzung im Erdgeschoss – dabei soll es sich um kleine Laden- oder Gastronomieflächen handeln – wird damit das Nutzungsspektrum im Stadtteilzentrum (Bereich mit Marktfunktionen) ergänzen.

### **Freiflächen**

Mit dem geplanten Neubau wird die Einmündung der Ernststraße stadträumlich akzentuiert und der Straßenraum der Brabeckstraße weitgehend geschlossen. Die verbleibende Freifläche zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau gliedert die Straßenfront und kann als halböffentlicher Raum, z.B. als Hofcafé, genutzt werden. Die stadtbildprägenden Laubbäume vor dem Grundstück und im Hof werden erhalten. Im Übrigen wird die Freifläche hinter den Gebäuden als begrünter Hausgarten gestaltet.

## **4. Verkehr und Versorgung**

---

### **Verkehrerschließung**

Der Planbereich ist über die Brabeckstraße (Kreisstraße K 61) hervorragend an das städtische Straßen- und das Fernverkehrsnetz angebunden. Die Pkw-Erschließung des Grundstückes erfolgt über Großer Hillen und Ernststraße. Hier wird die Zufahrt einer Tiefgarage mit ca. zwölf Stellplätzen im Tiefgeschoss des Neubaus angelegt. Der Hauseingang befindet sich an der Brabeckstraße und wird barrierefrei erschlossen.

Besonders günstig ist die Lage des Gebietes auch mit Blick auf den ÖPNV-Anschluss: Die Haltestelle Großer Hillen, die von der Stadtbahnlinie 5 in Richtung Innenstadt bzw. Anderten befahren wird, liegt an dem o.g. Kreuzungsbereich Tiergartenstraße und ist fußläufig bestens erreichbar. Daneben verkehren im fußläufigen Einzugsbereich die üstra-Buslinien 123, 124 und 370.

### **Ver- und Entsorgung**

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind im Straßenraum der Brabeckstraße bereits vorhanden. Der Anschluss an die Netze der Gas-, Wärme- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist insofern jederzeit problemlos möglich. Schmutz- und Regenwasser können ebenfalls über vorhandene Kanäle entsorgt werden. Dabei wird die nach Angaben der Stadtentwässerung festgelegte Abflussbeschränkung von 20 l/sec\*ha berücksichtigt

## **5. Umweltbelange**

---

### **Natur und Landschaft**

Die Eingriffsregelung kommt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht zur Anwendung. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind aufgrund der Vorprägung des Planungsraumes durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Der vorhandene Gehölzbestand wird erfasst und bewertet. Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover sind zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird dem naturschutzfachlichen Grundsatz der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB insofern entsprochen, als zentral gelegene innerstädtische Grundstücksflächen nachverdichtet werden und somit die bestehende Infrastruktur bei gleichzeitiger Vermeidung zusätzlicher Verkehre intensiver genutzt und ausgelastet werden kann.

### **Immissionsschutz**

Aufgrund der geplanten Größe und Nutzung des Vorhabens ist absehbar, dass zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes nicht entstehen. Umgekehrt muss aber davon ausgegangen werden, dass verkehrsbedingte Schallimmissionen auf das Vorhaben, insbesondere die geplante Wohnnutzung, einwirken werden. Im weiteren Verfahren wird hierzu ein Schallschutzgutachten vorgelegt, das entsprechende Vorgaben für den passiven Schallschutz formulieren wird.

## **6. Aufstellungsverfahren**

---

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines bebauten Grundstückes für Wohnzwecke und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.800 m<sup>2</sup> wird der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

- Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

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 zu gegebener Zeit, spätestens vor dem Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan, geregelt.

## 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  
Körnerstr. 10 A, 30159 Hannover  
Hannover, am 14.10.2015

(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und  
Stadtentwicklung, Oktober 2015

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.13, .....