

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode  
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. 2597/2015

Anzahl der Anlagen 5

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 § 13a 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 Grundstücks für Wohnzwecke und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung dient.

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

61.13  
Hannover / 20.11.2015