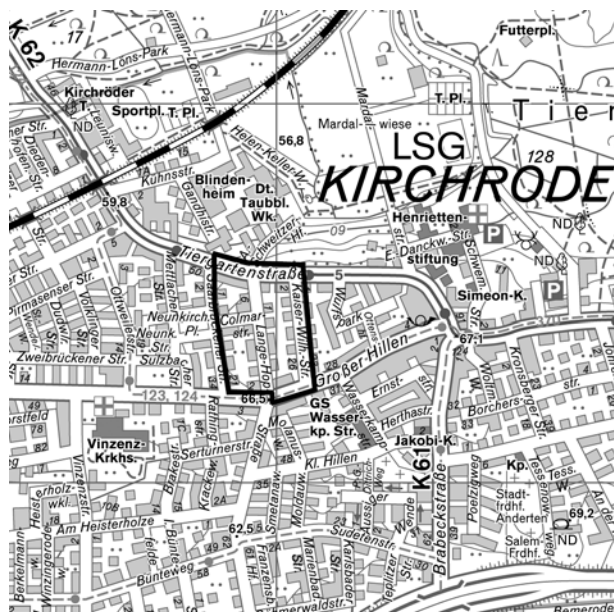


## Begründung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

### Bebauungsplan Nr. 454, 1. Änderung - Westlich Kaiser-Wilhelm-Straße -

**Stadtteil:** Kirchrode



### **Geltungsbereich:**

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Straßen Tiergartenstraße, Kaiser-Wilhelm-Straße, Großer Hillen und Saarbrückener Straße.

### 1. Zweck des Bebauungsplanes

Die Lage Kirchrodes in unmittelbarer Nähe des Tiergartens brachte es bereits am Anfang des 20. Jahrhunderts mit sich, dass hier dem Bedarf an Bauplätzen für den gehobenen Wohnungsbau gefolgt wurde. So entstanden schon vor dem Ersten Weltkrieg entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße sehr qualitätvolle Wohnhäuser auf großen Parzellen. Das Ziel war, für großbürgerliche Nachfrager wie Kaufleute, Fabrikanten und Akademiker ein hochwertiges Wohngebiet zu schaffen. Dabei handelt es sich z. T. um mittlerweile historisch wertvolle Jugendstilvillen, die über große Gärten mit teilweise altem Baumbestand verfügen und vereinzelt als Denkmale geschützt sind.

In der Mitte des 20. Jahrhunderts wurden dann die meisten der bis dahin kaum bebauten Grundstücke in den westlich angrenzenden Straßen einer Bebauung zugeführt. Auch hier entstanden zumeist großzügige Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken.

Die Bebauung im Plangebiet besteht überwiegend aus Wohnhäusern mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und Sattel- bzw. Walmdächern. Hinterliegerbebauungen auf sogenannten Pfeifengrundstücken gibt es nicht. Mit Ausnahme einzelner den Maßstab sprengenden Gebäude mit Geschößwohnungen aus den 1970er Jahren ist das gesamte Plangebiet als ein städtebaulich hochwertiges Wohngebiet zu charakterisieren.

Als Folge der höchst attraktiven Lage und der entsprechend hohen Immobilienpreise besteht bei Investoren in der jüngeren Vergangenheit das Interesse an einer möglichst hohen Ausnutzung der Grundstücke durch Neubebauung. Der Verdichtungsdruck hat sich aufgrund des Generationswechsels in der Bewohnerschaft mittlerweile erheblich verstärkt. Aufgrund des historischen Charakters des Gebietes, seiner städtebaulich und architektonischen Struktur sowie seiner Bedeutung für den Stadtteil ist hier eine solche Nachverdichtung nicht gewünscht.

Um diesem Druck entgegenzuwirken und den vorhandenen hochwertigen Charakter dieses Wohngebiets langfristig erhalten zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes 454 notwendig.

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

Das Plangebiet liegt zwischen Kaiser-Wilhelm-Straße, Großer Hillen, Saarbrückener Straße und Tiergartenstraße ca. 500 m westlich des Stadtteilzentrums Kirchrodes mit seinen differenzierten und teils hochwertigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten.

Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch überwiegend freistehende Villen bzw. großzügige Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken. In der Kaiser-Wilhelm-Straße stammen wesentliche, den Stadtraum prägende Bestandteile einschließlich der Zäune zum Straßenraum, aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg. Die Bereiche hinter der straßenbegleitenden Bebauung sind unbebaut. Teile der Bebauung, insbesondere in der Kaiser-Wilhelm-Straße aber auch vereinzelt in den anderen Straßen, sind denkmalrechtlich geschützt. Die besondere städtebauliche und architektonische Wirkung der Bestandsbebauung prägt das Bild des Stadtteils nach außen und innen.

Im Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 454 aus dem Jahr 1970, der im gesamten Geltungsbereich reine Wohngebiete (WR) mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6 vorsieht. Fast im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Lediglich an der Tiergartenstraße zwischen Saarbrückener Straße und Lange-Hop-Straße sind Hausgruppen ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt. Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968, nach der die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen in die Berechnung der GFZ einzubeziehen sind. Für die Ostseite der Kaiser-Wilhelm-Straße gilt der Bebauungsplan 1054, der analog geändert werden soll.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Tiergartenstraße ist im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße eingetragen. Die Planung ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen**

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet entspricht weitestgehend dem eingangs erläuterten städtebaulichen Leitbild aus der Gründerzeit und der Mitte des 20. Jahrhunderts mit Einzelwohngebäuden auf großen Parzellen und umfangreichem hausbezogenen privaten Grün. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 454 ist es deshalb, den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten.

Durch den Generationenwechsel besteht zwischenzeitlich ein erheblicher Verdichtungs- und Veränderungsdruck auf das Gebiet mit der Intention höheren wirtschaftlichen Ertrages. Es besteht die Gefahr, dass im Rahmen des geltenden Baurechts Möglichkeiten zur Realisierung größerer, den städtebaulichen Maßstab sprengenden Objekten offenstehen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt als Planungsgrundsatz den sparsamen Umgang mit Grund und Boden vor. Dabei sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Nachverdichtung zu nutzen. Aufgrund der Besonderheit des Gebietes (Denkmalschutz und gewachsene prägnante städtebauliche Rahmenbedingungen) ist dieses Gebiet jedoch nicht für eine Nachverdichtung geeignet. Vielmehr ist es hier das Ziel einer Veränderung des Gebietscharakters entgegenzuwirken.

Der Bebauungsplan sieht weiterhin ausschließlich reine Wohngebiete vor, um eine weitergehende Durchdringung mit gewerblichen Nutzungen, die den Wohnanteil reduzieren, zu verhindern. Durch die Differenzierung der Nutzungen soll eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe auch im Hinblick auf unerwünschte Ziel- und Quellverkehre gerade durch Beschäftigte und Besucher sowie Kunden gesichert werden.

Im Plangebiet verfügen 55 Gebäude von den 63 erfassten Gebäuden über eine, zwei oder drei Wohneinheiten. Das sind über 87 % des Gebäudebestandes, der das Gebiet prägt. Daneben gibt es fünf Gebäude mit vier Wohneinheiten, je eins mit fünf bzw. sechs Wohneinheiten und ein Gebäude mit zehn Wohneinheiten. Diese Gebäude stellen die Ausnahme dar und wirken bereits jetzt wegen ihrer Größe als Fremdkörper. Die gilt in besonderem Maße für die Objekte mit sechs oder mehr Einheiten.

Der Charakter als Einfamilienhausgebiet soll gesichert werden, übermäßiger Geschosswohnungsbau würde den Charakter des Gebietes stören. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass pro Gebäude nicht mehr als drei Wohneinheiten zulässig sind und Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600m<sup>2</sup> nicht unterschreiten dürfen. Für diejenigen Grundstücke, die bereits jetzt kleiner als 600m<sup>2</sup> sind, gelten die Regeln des Bestandsschutzes.

Mit diesen Festsetzungen soll eine Verdichtung mit negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild wie auch das Nutzungsgemenge und damit die gewachsene Struktur des Plangebiets verhindert werden. Durch die Festsetzung einer Obergrenze der Anzahl an Wohneinheiten wird die Größe der Baukörper selbst bei großflächigen Wohnungen mit einer großen Zahl an Wohnräumen auf ein verträgliches Maß begrenzt. In Verbindung mit den weiterhin geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 454 werden mit der 1. Änderung planungsrechtliche Lücken geschlossen, die bisher teilweise ein Bauen in Dimensionen ermöglicht hatten, welches den Charakter des Quartiers mittelfristig hätte empfindlich verändern können.

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

Die Anbindung der Grundstücke an das übergeordnete Verkehrsnetz im Geltungsbereich ist über die Tiergartenstraße gewährleistet. Trotz der Stadtbahngleise ist sowohl das Rechts- als auch Linksabbiegen in die Tiergartenstraße möglich. Auf der Lange-Hop-Straße ermöglicht eine Lichtsignalanlage den Fußgängern das sichere Überqueren der Tiergartenstraße in nördlicher Richtung.

In der Tiergartenstraße befindet sich direkt an der Einmündung der Kaiser-Wilhelm-Straße eine Haltestelle für die Stadtbahn. Es ist geplant, 2014 die heutigen Stadtbahnhaltestellen Kaiser-Wilhelm-Straße und Mettlacher Straße zusammenzulegen und auf Höhe der Saarbrückener Straße einen Hochbahnsteig zu errichten. Im Großen Hillen verkehren dazu noch zwei Buslinien. Das Plangebiet ist damit sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

In den Straßenverkehrsflächen sind Gas-, Wasser-, Elektro- und Telekommunikationsleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden.

##### **Infrastruktur**

Durch den Bebauungsplan wird keine zusätzliche Wohnnutzung zulässig und damit auch kein zusätzlicher Spielflächenbedarf verursacht. Der nächstgelegene öffentliche Kinderspiel- und Bolzplatz befindet sich an der Lange-Feld-Straße in ca. 100 m Entfernung.

Auch im Bereich der Schulen und Kindertagesstättenversorgung wird durch das Planverfahren kein Mehrbedarf ausgelöst. Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 300 m Entfernung in der Wasserkampstraße.

## 5. Umweltverträglichkeit

Mit diesem Planverfahren werden keine Baumaßnahmen ausgelöst, die sich negativ auf den Naturhaushalt auswirken, so dass auch kein Kompensationsbedarf entsteht. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt.

## 6. Kosten für die Stadt

Für die Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfes am zugestimmt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
Januar 2014

( Heesch )  
Fachbereichsleiter

61.13 / 10.01.2014