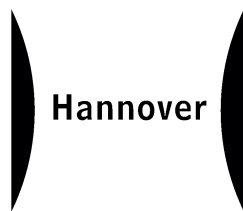


Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0876/2018

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 424, 2. Änderung – nördlich Sertürnerstraße – erneuter Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 424, 2. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
2. die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender Aspekte wurden geprüft. Es ist davon auszugehen, dass keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechts, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen durch das Ziel des Bebauungsplanes, den Erhalt der baulichen Strukturen und die Sicherung der derzeitigen Nutzungen innerhalb des Planbereiches langfristig zu gewährleisten, zu erwarten sind.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover.

Begründung des Antrages

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 424 erfasst Teile einer attraktiven Wohnlage Kirchrodes zwischen Lange-Feld-Straße und Sertürnerstraße. Die Blockinnenbereiche bzw. rückwärtigen Flächen der Grundstücke sind unbebaut. Die besondere städtebauliche und architektonische Wirkung der Bestandsbebauung prägt das Bild des Stadtteils nach innen und außen. Ziel der Änderung ist es, die besondere städtebauliche Struktur innerhalb des Plangebietes zu erhalten, Fehlentwicklungen vorzubeugen und den wertvollen Grünbestand auf den Baugrundstücken zu sichern. Die Nachverdichtung soll auf ein Maß begrenzt werden, das die besonderen städtebaulichen Qualitäten des Quartiers nicht gefährdet.

Mit Hilfe der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal drei je Wohngebäude und des Ausschlusses von Nebenanlagen einschließlich Tiefgaragen auf bzw. unter den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll verhindert werden, dass Baukörper entstehen, die den vorhandenen städtebaulichen Maßstab sprengen, sowie dass der rückwärtige Bereich der Grundstücke für Nebengebäude oder das Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes sollen uneingeschränkt fortgelten.

Der Bebauungsplan Nr. 424, 2. Änderung hat in der Zeit vom 09.07. bis 21.08.2015 öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung sind drei Schreiben eingegangen.

Schreiben der Region vom 19.08.2015:

die Region weist in ihrer Stellungnahme auf Altstandorte hin. Seit 1958 bis 1978 war eine Tankstelle im Plangebiet vorhanden. Es wurden dort auch Karosseriearbeiten und Lackierarbeiten durchgeführt. Das Grundstück wurde 1989 saniert und neu bebaut. Es liegt jedoch keine Dokumentation der Sanierung vor.

Auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis im Zusammenhang mit einer Grundwasserbenutzung sowie einer gezielten Versickerung wurde hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die vorliegende Planung wird kein neues Baurecht an dem Standort geschaffen, die Nutzungen sind bereits etabliert. Die Hinweise der Region wurden zur Kenntnis genommen, haben auf die Planung aber keine Auswirkung.

Schreiben der Kongregation der barmherzigen Schwestern vom Hl. Vinzenz von Paul in Hildesheim vom 10.08.2015:

Auf einem Grundstück im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befände sich das Hospiz Luise, welches funktional mit dem Gebäude auf dem Nachbargrundstück zusammenhänge. Das Grundstück solle aus dem Plangebiet herausgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt im städtebaulichen Zusammenhang mit anderen Grundstücken im reinen Wohngebiet. Aufgrund der Gleichbehandlung soll das Grundstück im Geltungsbereich der Änderung verbleiben. Sollte das Grundstück im Zusammenhang mit der Neuorganisation des Vinzenz-Krankenhauses für andere Nutzungen erforderlich sein, so kann dies in einem entsprechenden neuen Verfahren berücksichtigt werden. Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung nicht zu berücksichtigen.

Die **Stellungnahme** einer Grundstückseigentümerin durch Rechtsanwalt Nümann vom 16.07.2015:

Durch die Umstellung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die aktuelle Fassung würden sich nicht unerhebliche Unterschiede hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung ergeben, die zu einer Verschlechterung der Rechtslage für die Mandantschaft führen würden. Dabei falle auf, dass lediglich nur ein Teil des Bebauungsplans Nr. 424 überplant werde, was die Frage nach der planungsrechtlichen Glaubwürdigkeit auslösen würde und gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoße.

Die Beschränkung der Höchstwohnungszahl pro Gebäude auf drei Wohnungen sei nicht sachgerecht und wegen des Verstoßes gegen den Gleichheitsgrundsatz abwägungsfehlerhaft. In Bestandsgebäuden mit mehr als 3 Wohnungen würden alle Wohnungen auf Bestandschutz gesetzt. Da sich die Festsetzung nur auf einen Teil der städtebaulichen Struktur, die geschützt werden solle erstrecke, könne sie diese gar nicht schützen.

Auch die Beschränkung auf Einzelhausbebauung verstoße gegen den Gleichheitsgrundsatz, da westlich der Brakestraße die Doppelhausbebauung zulässig bleiben solle, während sie östlich derselben Straße ausgeschlossen werde.

Die Unzulässigkeit von Nebengebäuden, Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen bedeute eine empfindliche Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks.

Da südlich der Sertürnerstraße mehrfach Grundstücke mit großen Garagen und Zufahrten vorhanden seien, hätte das Grundstück seiner Mandantschaft einen verdichteten Zulassungsanspruch für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf die beiden Gebiete, die an die Lange-Feld-Straße und die Lange-Hop-Straße grenzen. In diesem Umgriff ist nicht nur die besondere städtebauliche Situation eines Einfamilienhausgebietes gegeben, sondern auch der Handlungsbedarf, diese Situation zu erhalten. Bei einigen Grundstücken konnten bereits durch die Zusammenlegung benachbarter Grundstücke Gebäude entstehen, die die übliche Kubatur des Baugebiets sprengen und durch eine höhere Anzahl an Wohneinheiten mehr Verkehr in die ruhige Lage hineinziehen. Aufgrund dieser kräftigen baulichen Dichte werden die erforderlichen Nebenanlagen, wie z. B. Stellplätze, in die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke geschoben, was zu erheblichen Belästigungen innerhalb der Nachbarschaft führt. Die Grundstücke im Änderungsbereich werden im Norden und im Osten durch die stärker frequentierten Wohnsammelstraßen Lange-Feld-Straße und Lange-Hop-Straße belastet. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, den vorhandenen Gebietscharakter dauerhaft zu sichern.

In den Bereichen südlich der Sertürner Straße findet sich zwar eine ähnliche städtebauliche Struktur, die Störungen durch die Wohnsammelstraßen sind jedoch nicht gegeben. Darüber hinaus sind keine Anzeichen für die oben beschriebene unerwünschte Entwicklung auszumachen und somit ein Handlungsbedarf zurzeit nicht gegeben.

Eine erneute Bewertung der ursprünglich formulierten Zielsetzung unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen hat ergeben, dass das angestrebte Planungsziel dieser Bebauungsplanänderung auch bei modifizierten Festsetzungen weitgehend gewahrt wird.

An der Begrenzung auf drei Wohnungen je Gebäude sowie an dem Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen wird festgehalten.

Die Umstellung der BauNVO auf die aktuelle Fassung wird nun auf die überbaubare Grundstücksfläche (§23) beschränkt, die Beschränkung auf Einzelhausbebauung wird aufgegeben.

Die Verwaltung empfiehlt, den Anregungen hinsichtlich der Umstellung auf die neue BauNVO und der Beschränkung auf Einzelhausbebauung zu folgen und im Übrigen nicht zu folgen.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, sowie die weiteren umweltbezogenen Stellungnahmen sind in Anlage 3 beigelegt.

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

61.13
Hannover / 09.04.2018