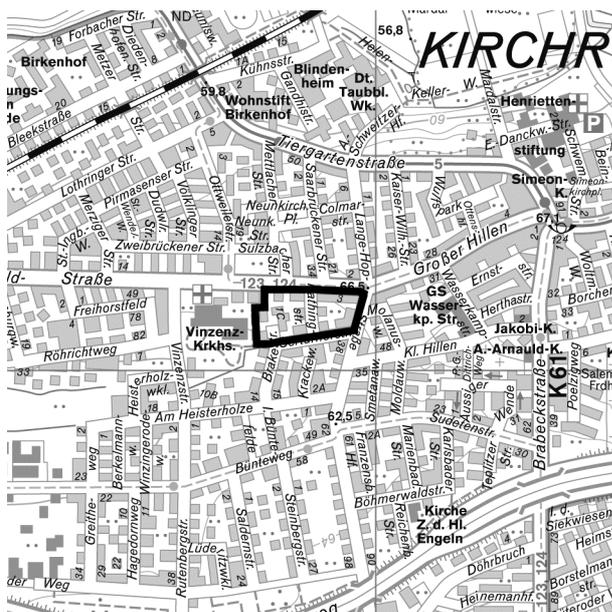


Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 424, 2. Änderung - nördlich Sertürnerstraße -

Stadtteil: Kirchrode



Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt von der Lange-Feld- Str., (Südseite), Lange- Hop- Str. (Ostseite), Sertürnerstraße (Nordseite), Süd- und Westseite des Grundstücks Brakestraße 2A, Westseite der Grundstücke Brakestraße 2B- D, Nordseite des Grundstücks Brakestraße 2D, Brakestraße (Westseite).

1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Kirchrode zwischen Lange- Hop- und Lange- Feld- sowie der Sertürnerstraße. Es wird geprägt durch eine straßenbegleitende z.T. villenartige Bebauung auf großen Grundstücken. Dadurch ergeben sich üppig durchgrünte und durch die Bebauung von den umgebenden Straßen abgeschirmte Blockinnenbereiche mit sehr hoher Freiraumqualität. Die Bebauung ist zum Teil in den dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden und wurde in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg ergänzt.

Dabei knüpfte man städtebaulich an das Bild der südlich anschließenden Gartenstadt Kirchrode an. Diese wurde im Jahre 1919 gegründet und umfasste das Gebiet zwischen Südschnellweg, Greitheweg, Lange-Hop-Straße und Am Heisterholze. Der überwiegende Teil der ursprünglichen Bebauung entstand dort zwischen 1924 und 1929 auf sehr großen Grundstücken. Diese waren so bemessen, dass neben der Deckung des Bedarfs mit Obst und Gemüse private Freibereiche mit hohem Gestaltungsanspruch entstehen sollten. Verbunden mit entsprechend gestalteten öffentlichen Räumen sollte „ein Gesamteindruck von prächtiger Naturschönheit“ entstehen.

Die Flächen im Änderungsbereich dieses Bebauungsplans zwischen Lange-Feld-Straße und Sertürnerstraße wurden in den nachfolgenden Jahren parzelliert. Dort wurde zwar das Thema Gartenstadt städtebaulich aufgenommen, aufgrund des zurücktretenden Eigenversorgungsgedankens wurden jedoch die Grundstücke kleiner vorgesehen.

Heute wird das Plangebiet noch immer geprägt durch überwiegend freistehende Wohngebäude in überwiegend zweigeschossiger Bauweise mit Sattel- oder Walmdach. Hinter der straßenbe-

gleitenden Bebauung erstrecken sich große intensiv eingegrünte Gärten und durch z.T. großformatige Bäume geprägte unbebaute Blockinnenbereiche.

Die besondere städtebauliche und architektonische Wirkung der bestehenden Bebauung inmitten von Großgrün auf großen Grundstücken prägt das Bild sowohl des Plangebiets wie auch im Zusammenspiel mit anderen, ähnlichen Bereichen, des Stadtteils Kirchrode ganz wesentlich. Hinterliegerbebauungen auf sogenannten Pfeifengrundstücken gibt es nicht.

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. Eine solche Nachverdichtung ist jedoch nicht gewünscht. Dadurch würden die städtebauliche und architektonische Struktur und der wertgebende Charakter des Gebietes nach und nach zerstört.

Um diesem Druck entgegenzuwirken und den vorhandenen hochwertigen Charakter dieses Wohngebiets langfristig erhalten zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 424 notwendig.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt zwischen Lange- Feld- Straße, Lange- Hop- Straße, Sertürnerstraße und Brakestraße ca. 700 m westlich des Stadtteilzentrums Kirchrodes mit seinen differenzierten und teils hochwertigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten.

Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch überwiegend freistehende Einfamilienhäuser aus den 1930er Jahren auf großen Grundstücken. Lediglich in drei Fällen sind Gebäude ohne Grenzabstand errichtet worden.

Im Plangebiet verfügen 31 von den 36 Gebäuden über eine, zwei oder drei Wohneinheiten. Das sind über 86 % des Gebäudebestandes und ist damit gebietsprägend. Daneben gibt es ein Gebäude mit vier Wohneinheiten, je eins mit fünf bzw. sechs Wohneinheiten und eins mit acht Wohneinheiten. Diese Gebäude stellen die Ausnahme dar und wirken bereits jetzt wegen ihrer Größe als Fremdkörper. Dies gilt in besonderem Maße für die Objekte mit sechs oder mehr Einheiten.

Die Bereiche hinter der straßenbegleitenden Bebauung sind mit Ausnahme des Grundstücks Lange-Feld-Straße 1 unbebaut. Im gesamten Plangebiet sind die Hauptgebäude mit Walmdächern, in einigen Fällen auch Satteldächern errichtet.

Die Grundstücke sind überwiegend durch eine sparsame innere Erschließung gekennzeichnet, so dass das Plangebiet über vorwiegend gärtnerisch angelegte Vorgärten verfügt.

Die besondere städtebauliche und architektonische Wirkung der Bestandsbebauung prägt das Bild sowohl des Quartiers wie, gemeinsam mit anderen, ähnlich strukturierten Bereichen in Kirchrode, des Stadtteils nach außen und innen.

Im Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 424 aus dem Jahr 1968, der im gesamten Geltungsbereich reine Wohngebiete (WR) mit bis zu zwei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 vorsieht. Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962, nach der die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen in die Berechnung der GFZ einzubeziehen sind.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Westlich schließt ein Sondergebiet Krankenhaus an. Die Planung ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Verfahren

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude, die Zulässigkeit von Nebenanlagen, die Bauweise als Einzelhäuser und die Dachform gere-

gelt werden.

Nebenanlagen können zurzeit außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, insofern hat die Festsetzung nun eher klarstellenden Charakter.

Der Bebauungsplan konkretisiert die Art der baulichen Nutzung (Nebenanlagen) und Bauweise in einem bereits beplanten Gebiet und überschreitet mit der Größe der Grundfläche nicht den Schwellenwert von 20.000 m², was u. A. als Kriterium für ein beschleunigtes Verfahren gilt.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB werden erfüllt. Die Größe des Plangebietes unterschreitet den Grenzwert für die maximal anzusetzende Größe der Grundfläche gemäß §19 Abs. 2 BauNVO deutlich und es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant. Die Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt. Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Verzicht auf öffentliche Auslegung) 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). Daher soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB geändert werden.

3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet entspricht weitestgehend dem eingangs erläuterten städtebaulichen Leitbild aus den 1930er Jahren mit Einzelwohngebäuden auf großen Parzellen und umfangreichem hausbezogenen privaten Grün. Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 424 ist es deshalb, den vorhandenen Gebietscharakter dauerhaft zu sichern und damit zu erhalten.

Wie eingangs beschrieben ist durch den Generationenwechsel zwischenzeitlich ein erheblicher Verdichtungs- und Veränderungsdruck auf das Gebiet vorhanden, 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 ist dieses Gebiet jedoch nicht für eine Nachverdichtung geeignet. Vielmehr besteht hier das Ziel, der Veränderung des Gebietscharakters entgegenzuwirken.

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung sowie zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl bleiben von dieser Änderung unberührt. Der Bebauungsplan sieht weiterhin 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. Das Maß der Nutzung wird **nur** hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen klar gestellt. Nebenanlagen konnten bisher in nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, ein Anspruch darauf lag jedoch nicht vor. Die Planung schließt nun Nebengebäude, Garagen und Carports in diesen Bereichen aus. Dabei sind Nebengebäude ein Unterfall der Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (z.B. Gartengerätehaus). Auf diese Weise sollen die rückwärtigen Grundstücksbereiche und Vorgärten von Garagen, Carports und Nebengebäuden freigehalten werden.

Der Charakter als Einfamilienhausgebiet soll gesichert werden, Geschosswohnungsbau im größeren Maßstab würde den Charakter des Gebietes stören. Der Bebauungsplan setzt daher einerseits fest, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, andererseits sollen pro Gebäude nicht mehr

als drei Wohneinheiten zulässig sein. Für vorhandene Gebäude die bereits in anderer Form errichtet sind, gelten die Grundsätze des Bestandschutzes.

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. 424 werden mit der 2. Änderung planungsrechtliche Lücken geschlossen.

Da durch diese Änderung in die Art der baulichen Nutzung eingegriffen wird, und durch die Festsetzung von Einzelhäusern auch in die Bauweise, soll im Plangebiet insgesamt auf die aktuelle Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 umgestellt werden. Dadurch wird die mögliche Geschossfläche geringfügig erweitert, da die Grundfläche von „Nicht-Vollgeschossen“ nicht mehr zu berücksichtigen ist (z.B. bei Dachausbauten). Andererseits wird für die Gesamtversiegelung der Grundstücke eine Obergrenze gesetzt, da nunmehr Nebenanlagen wie Zufahrten usw. bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen sind. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem vorgenannten Ziel, das städtebauliche Erscheinungsbild zu bewahren.

Die Ausbildung der Dachform hat erhebliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild eines Quartiers. Die Gebäude im Plangebiet haben aus der Zeit ihrer Entstehung überwiegend Walmdächer; später hinzugekommene Gebäude sind auch mit gleichseitigen Satteldächern versehen. Mit dem Ziel, den Charakter des Gebietes zu erhalten, beschränkt der Bebauungsplan durch eine örtliche Bauvorschrift zukünftig die Dachform auf Walmdächer und gleichseitig geneigte Satteldächer.

4. Verkehr und Versorgung

Die Anbindung der Grundstücke an das übergeordnete Verkehrsnetz im Geltungsbereich ist über die Lange- Feld- Straße und Lange- Hop Straße gewährleistet.

Die nächstgelegenen Stadtbahnhaltestellen sind an der Tiergartenstraße gelegen. Sowohl die Haltestelle Mettlacher Straße, Kaiser-Wilhelm-Straße als auch Großer Hillen sind ca. 450- 700m vom Plangebiet entfernt.

In der Lange- Feld-Straße verkehren zudem noch die Buslinien 13 und 124 mit den Haltestellen Vinzenz Krankenhaus und Lange-Feld-Straße.

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, Änderungen werden durch das Bebauungsplanverfahren nicht vorbereitet.

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 gegenüber des Plangebietes.

Auch im Bereich der Schul- und Kindertagesstättenversorgung wird durch das Planverfahren kein Mehrbedarf ausgelöst. Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 500 m Entfernung in der Wasserkampstraße, die nächste Kindertagesstätte in ca. 300m Entfernung am Neunkirchner Platz.

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 entsprechend nicht vorgenommen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird weder eine Umweltprüfung durchgeführt noch ein Umweltbericht erstellt.

6. Kosten für die Stadt

Für die Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
April 2015

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

61.13 / 10.04.2015

(Heesch)
Fachbereichsleiter