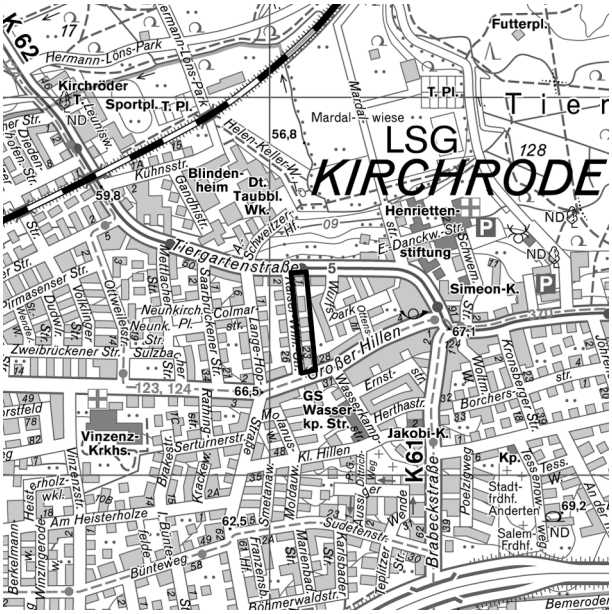
B e g r ü n d u n g

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 1054, 1. Änderung
- Östlich Kaiser-Wilhelm-Straße -

Stadtteil: Kirchrode



Geltungsbereich:
Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Tiergartenstraße 74, Kaiser- Wilhelm-Straße 1 bis 25 (ungerade) und Großer Hillen 30, 32 und 32A..

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.

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.

Als Folge der höchst attraktiven Lage und den entsprechend hohen Immobilienpreisen besteht bei Investoren 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 1054 notwendig.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt an der Kaiser-Wilhelm-Straße zwischen Tiergartenstraße und Großer Hillen ca. 400 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. Wesentliche, den Stadtraum prägende Bestandteile einschließlich der Zäune zum Straßenraum, stammen aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg. Die Bereiche hinter der straßenbegleitenden Bebauung sind unbebaut. Teile der Bebauung in der Kaiser-Wilhelm-Straße 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. 1054 aus dem Jahr 1982, der im Änderungsbereich entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße ein reines Wohngebiet (WR) mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 vorsieht. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. An der Tiergartenstraße ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977, nach der die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen in die Berechnung der GFZ einzubeziehen sind. Für die Westseite der Kaiser-Wilhelm-Straße gilt der Bebauungsplan 454, der analog geändert werden soll.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Tiergartenstraße ist im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt. 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 mit Einzelwohngebäuden auf großen Parzellen und umfangreichem hausbezogenen privaten Grün.

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.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1054 ist es deshalb, den vorhandenen Gebietscharakter zu sichern. 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.

Im Übrigen sieht der Bebauungsplan fast 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 durch Beschäftigte und Besucher sowie Kunden gesichert werden.

Im Plangebiet verfügen 13 Gebäude von den 16 erfassten Gebäuden über eine, zwei oder drei Wohneinheiten. Das sind über 81 % des Gebäudebestandes, der das Gebiet prägt. Daneben gibt es zwei Gebäude mit vier Wohneinheiten und ein Gebäude mit sechs Wohneinheiten. Diese Gebäude stellen die Ausnahme dar.

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 600m² nicht unterschreiten dürfen. Für diejenigen Grundstücke, die bereits jetzt kleiner als 600m² sind, sowie für Bestandsgebäude mit mehr Wohneinheiten 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. 1054 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 und die Straße Großer Hillen gewährleistet. Trotz der Stadtbahngleise ist sowohl das Rechts- als auch Linksabbiegen in die Tiergartenstraße möglich.

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. 320 m Entfernung.

Auch im Bereich der Schulen und Kindertagesstättenversorgung wird durch das Planverfahren kein Mehrbedarf ausgelöst. Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 200 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.

Die Begründung wurde zum Satzungsbeschluss unverändert übernommen.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung der Satzung am zugestimmt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
August 2014

61.13 / 19.08.2014

(Heesch)
Fachbereichsleiter