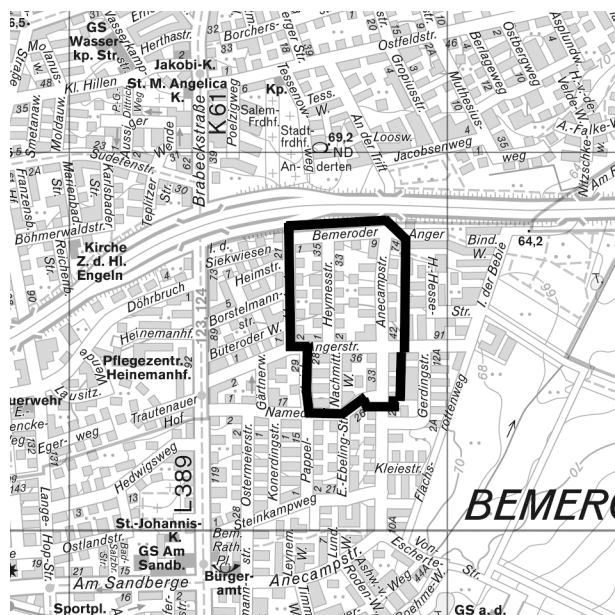


Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 1047, 1. Änderung - Angerstraße -

Stadtteil: Bemerode



Geltungsbereich:

Nordseite der Straße Bemeroder Anger, die Ostgrenzen der Grundstücke Anecampstraße 32 - 74 (gerade) einschließlich Angerstraße 40, die Südgrenze des Grundstücks Anecampstraße 32, die Nordseite der Namedorfstraße, die Ostseite der Straße Pappelteich, die Nordseite der Angerstraße und die Ostseite der Hartestraße.

1. Zweck des Bebauungsplanes

Die Wohngebiete in Bemerode, östlich der Brabeckstraße gelegen, sind überwiegend in den 1960er und 1970er Jahren entstanden. Für diese Bereiche wurden in den Jahren 1984/85 die Bebauungspläne Nr. 1046, 1047 und 1048 aufgestellt. Die Gebiete sind seinerzeit weitestgehend als reine Wohngebiete ausgewiesen worden. Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 dienen solche Gebiete ausschließlich dem Wohnen.

Um den Bedürfnissen einer sich diversifizierenden Gesellschaft sowohl stadtweit, als auch in diesem Quartier, Rechnung zu tragen, sollen hier Anlagen für soziale Zwecke, wie z.B. Altenheimrichtungen, Fürsorgeeinrichtungen, Asylbewerberunterkünfte, Obdachlosenheimnutzung oder Jugendtreff ausnahmsweise ermöglicht werden. Diese Nutzungen schließt die BauNVO 1977 aus, während mit der Novelle 2013 der BauNVO diese tlw. allgemeinzulässig (rückwirkend für gebietsbezogene Anlagen der Kinderbetreuung) bzw. mit der Novelle 1990 ausnahmsweise zulässig wurden (Anlagen für soziale Zwecke sowie gebietsbezogen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Zu diesem Zweck soll zunächst der Bebauungsplan Nr. 1047 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2013 umgestellt werden.

Konkreter Anlass für die Untersuchung und Änderung des Planungsrechtes ist die Einrichtung einer Inobhutnahmestelle für unbegleitete minderjährige Ausländer mit 16 Plätzen in der Heymesstraße.

Die BauNVO ist nach dem Prinzip der Funktionstrennung konzipiert; das entspricht den städtebaulichen Leitbildern der 1950er und 1960er Jahre, die aus der Charta von Athen (1933) entwi-

ckelt wurden. Mitte der 1980er Jahre begannen angesichts der negativen Folgen der Funktions-trennung, wie dem Anstieg des Verkehrs sowie der Herausbildung monoton genutzter Quartiere, eine Abkehr von diesen Planungsleitbildern zugunsten von stärker nutzungsgemischten Quartieren. Mit der Änderung der BauNVO im Jahr 1990 und 2013 fand diese Bewegung im Städtebau Einfluss in die rechtlichen Normen.

Insofern bedarf es zur Ermöglichung dieser Nutzungen einer Umstellung auf die aktuelle BauN-VO.

2. Örtliche Situation, Verfahren

Das Plangebiet stellt sich als heterogenes Wohngebiet dar. So finden sich hier im wesentlichen Grundstücke mit üppigem Grün und großzügigen Einfamilienhäusern auf ca. 75% des Plangebiets. Die ursprünglich hier vorhandenen kleinen Gebäude aus den 50er und 60er Jahren wurden und werden nach und nach beseitigt und durch moderne größere Gebäude ersetzt. Im östlichen Viertel des Plangebietes sind auch Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau vorhanden. Weitere Mehrfamilienhäuser sind zwischen den Einfamilienhäusern eingestreut. Insgesamt stellt sich das Quartier als ruhiges Wohngebiet mit einzelnen wohnartig ausgeübten freien Berufen dar.

Die Nähe zum Südschnellweg mit seinen Schallimmissionen beeinflusst den Gebietscharakter nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 1047 wurde seinerzeit aufgestellt mit dem Ziel, eine zu starke Verdichtung zu vermeiden. Das durch aufgelockerte Bebauung geprägte Ortsbild wurde durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern gesichert. Lediglich am östlichen Rand Bemerodes, im Übergang zu den Mehrfamilienhäusern am Ortsrand außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1047, konnten Reihenhäuser und Kettenhäuser entstehen. Bezüglich der öffentlichen und privaten Folgeeinrichtungen wurde im Ursprungsbebauungsplan allgemein auf den Stadtteil selbst und das Ortszentrum am Rathausplatz verwiesen. Bezüglich des Umfangs des Katalogs der zulässigen Nutzung wurde seinerzeit lediglich der Text der BauNVO zitiert.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Südöstlich des Plangebietes ist das Symbol für eine Kindertagesstätte dargestellt. Die Planung ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Art der baulichen Nutzung um die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, d.h. soziale Anlagen und baugebietsergänzende Nutzungen erweitert werden. In dem bereits beplanten Gebiet sollen keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

Im Rahmen der Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zukünftig nicht verändert, so dass keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird. Die Ausschlusskriterien des § 13 a Abs. 1 BauGB greifen nicht.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt. Es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant. Die Erhaltungsziele und der 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 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).

3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, den Gebietscharakter des reinen Wohngebiets (WR) zu erhalten und lediglich das Nutzungsspektrum zur Anpassung an aktuelle Anforderungen und allgemeine städtebauliche Leitbilder geringfügig auszuweiten. Reine Wohngebiete alter Prägung sind die strikteste Form der Nutzungstrennung. Auch im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ soll die Ausweisung als WR erhalten, Ergänzungen der Wohnnutzung zukünftig jedoch ausnahmsweise ermöglicht werden.

Zu diesem Zweck wird die zulässige Art der baulichen Nutzung in dem reinen Wohngebiet auf die aktuelle Baunutzungsverordnung von 2013 umgestellt, d.h. der Katalog der zulässigen Nutzung wird um die ausnahmsweise zulässigen sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ergänzt. Zu diesen Nutzungen gehören die bereits vorgeannten Nutzungen als Alteinrichtungen, Fürsorgeeinrichtungen, Asylbewerberunterkünfte, Obdachlosenheime oder Jugendtreffs.

Prinzipiell ist es wünschenswert, dass Anlagen für soziale Zwecke in allen Wohngebieten der Stadt untergebracht werden können, um sowohl für die bisherigen als auch für hinzuziehende Bewohner eine Servicequalität sicher zu stellen und ggf. den Verbleib im Quartier bei geänderten individuellen Lebensbedingungen zu ermöglichen. Wie bereits in Abschnitt 2 erläutert, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen baulich durchmischten Wohnstandort mit Mehrfamilienhäusern, Reihen- sowie Einfamilienhäusern. Solch ein Gebiet, in dem alle Altersstrukturen vertreten sind und das durch einen hohen Anteil an Eigentümergebrauch gekennzeichnet ist, ist für die Aufnahme dieser Wohnfolgeeinrichtungen besonders geeignet, da hier in der Regel auch die gegenseitige soziale Kontrolle funktioniert.

Durch die unveränderte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass alle zukünftig zulässigen sozialen Einrichtungen vergleichsweise gering zu dimensionieren sind und sich wohnverträglich in das vorhandene gebaute Umfeld einfügen.

In dem Quartier östlich der Brabeckstraße ist der demographische Wandel in der Gesellschaft in Bezug auf die Alterung besonders festzustellen. Knapp ein Viertel der Bevölkerung im Gebiet ist 65 Jahre alt oder älter (24,8 %), während es in Hannover mit 18,8 Prozent nur knapp jede/r Fünfte ist.

Mit zunehmendem Alter und damit häufig verbundenen Mobilitätseinschränkungen gewinnt die Wohnung und das Wohnumfeld für ältere Menschen immer mehr an Bedeutung. Die Mehrzahl aller Senioren lebt entsprechend ihres Wunsches selbstbestimmt und selbstständig in ganz normalen Wohnungen. Diese Situation führt allerdings dazu, dass für Senioren wichtige Grundbedürfnisse wie Gemeinschaft, Geselligkeit und auch Sicherheit vielfach nicht erfüllt werden. Sobald körperliche Einschränkungen, Hilfe- oder auch Pflegebedarf entstehen und geeignete unterstützende Rahmenbedingungen nicht geschaffen werden können, muss das individuelle Wohnen in vielen Fällen aufgegeben werden.

Zu den unterstützenden Elementen zählen sowohl bauliche Maßnahmen als auch Dienst – und Hilfeleistungen, die aus dem persönlichen Hilfenetz heraus oder über professionelle Dienste organisiert werden müssen.

Mit Wohnraumanpassungen und technischen Lösungen wird ein längerer Verbleib in den eigenen vier Wänden möglich. Gelingt dies nicht, sei es aus baulichen oder finanziellen Gründen, ist eine Veränderung der Wohnsituation anzuraten. Die vorherrschenden Wohnformen für Senioren können wie folgt skizziert werden: Wohnen mit Service, Betreutes Wohnen im Alter, ambulant betreute Senioren(pflege)wohngemeinschaften und stationäre Pflegeeinrichtungen.

Das Quartier ist der Größe nach ein Sozialraum, der für die dort lebenden älteren Menschen integrative, bedarfsgerechte Angebote bereithalten sollte und der für sein bürgerschaftliches Engagement zur Belebung des Stadtteils eine gute Ebene bildet. Um für die vorgenannten Dienste die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Wohnfolgeeinrichtungen) zu schaffen, sollen auch in dem Bebauungsplan Nr. 1047 die Anlagen für soziale Zwecke nach der Planänderung ausnahmsweise zulässig sein.

Eine weitere Art der sozialen Einrichtungen sind Flüchtlingsunterkünfte, wie die Inobhutnahmestelle für minderjährige alleinreisende Flüchtlinge in der Heymestraße, die der Anlass für die Untersuchung des Gebietes ist.

Nach dem Gesetz zur Aufnahme von ausländischen Flüchtlingen und zur Durchführung des Asylbewerberleistungsgesetzes ist die Landeshauptstadt Hannover verpflichtet, Ausländer und Ausländerinnen, die einen Asylantrag gestellt haben und die nicht oder nicht mehr verpflichtet sind, in einer Aufnahmeeinrichtung des Landes zu wohnen und die ihr zugewiesen sind, unterzubringen. Die Unterbringung in Wohnheimen gewährleistet aufgrund der Beratungs- und Betreuungsangebote, dass Flüchtlinge und Asylblegehende eine erste Orientierung finden. Diese Form der Unterbringung ist deshalb für die Erstaufnahme in Hannover besonders geeignet. Ein Wechsel in Wohnungen und Wohnprojekte ist sinnvoll, sobald die Flüchtlinge und Asylbegehrenden genügend Erfahrungen und Kenntnisse für eine selbständige Lebensführung in der LH Hannover gesammelt haben und nur noch ein geringeres Maß an Betreuung benötigen. Die Unterbringung soll in der Regel in Gemeinschaftsunterkünften erfolgen. Dabei sollen Flüchtlinge in möglichst kleinen Einheiten möglichst gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet verteilt werden, um die Integration zu fördern.

In der vergangenen Zeit wurden erhebliche Anstrengungen und finanzielle Aufwendungen unternommen, um ausreichende Unterbringungskapazitäten für Flüchtlinge und Asylsuchende zur Verfügung stellen zu können und ausreichend geeignete unbebaute Grundstücke im Stadtgebiet zu lokalisieren.

Wohngemeinschaften von Senioren wie auch von Flüchtlingen sind je nach Umfang der Betreuung bzw. Pflegeerfordernis bauplanungsrechtlich unterschiedlich zu beurteilen.

Der Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Von der Nutzung des Wohnens zu anderen planungsrechtlichen Nutzungsformen wie Beherbergung, Heimunterbringung, Formen der sozialen Betreuung und Pflege ergibt sich dabei ein fließender Übergang. Während die Unterbringung von Asylbewerbern mit Betreuung als Anlage für soziale Zwecke zu betrachten ist, ist die Unterbringung anerkannter Flüchtlinge in Wohnprojekten als Wohnen zu bezeichnen. Die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung schafft damit Klarheit über die Zulässigkeit.

Für eine Wertminderung der Grundstücke durch die Bindung an die aktuelle BauNVO bestehen keine Anzeichen. Werden heutzutage reine Wohngebiete ausgewiesen, so sind Anlagen für soziale Zwecke grundsätzlich ausnahmsweise zulässig. Die Zulassung einer Ausnahme muss im Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall die Kriterien erfüllen.

Eine Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung findet im vorliegenden Fall nicht statt.

4. Verkehr und Versorgung

Die Anbindung der Grundstücke an das übergeordnete Verkehrsnetz im Geltungsbereich ist über die Brabeckstraße gewährleistet.

Die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle Brabeckstraße der Linie 6 ist in ca. 1,0 km Entfernung südlich gelegen; die Haltestelle Großer Hillen der Linie 5 ist ca. 1,3 km nördlich entfernt an der Tiergartenstraße gelegen.

In der Brabeckstraße verkehren zudem noch die Buslinien 123 und 124 mit der Haltestelle Angerstraße.

Das Plangebiet ist damit sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

In den Straßenverkehrsflächen sind Wasser-, Elt- und Telekommunikationsleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden, Änderungen werden durch das Bebauungsverfahren nicht vorbereitet.

Infrastruktur

Durch den Bebauungsplan wird keine zusätzliche Wohnnutzung zulässig und damit auch kein zusätzlicher Spielflächenbedarf für Kinder verursacht. Der nächstgelegene öffentliche Kinderspielplatz befindet sich an der Angerstraße gegenüber dem Plangebiet.

Auch im Bereich der Schul- und Kindertagesstättenversorgung wird durch das Planverfahren kein Mehrbedarf ausgelöst. Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 800 m Entfernung an der Straße Am Sandberge, die nächste Kindertagesstätte in der Nähe an der Anecampstraße.

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,
August 2016

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

61.13 / 25.08.2016

(Heesch)
Fachbereichsleiter