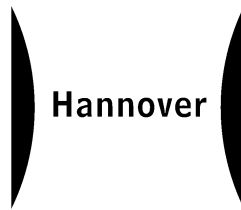


Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 0121/2009

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1682 - Döhrbruch / Stadtfriedhof Kirchrode Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1682 zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zuzustimmen,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Es sind keine Gesichtspunkte erkennbar, die auf unterschiedliche Auswirkungen für Frauen und Männer hinweisen. Einkaufsstandorte und sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in der Nähe vorhanden. Die Stadtbahnhaltestelle in der Bemeroder Straße ist fußläufig zu erreichen.

Kostentabelle

Zu den entstehenden Kosten für die Stadt siehe den Absatz 5 in der Begründung (Anlage 2 zur Drucksache).

Begründung des Antrages

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher zur Lagerung von Grünschnitt und sonstigen Materialien genutzte städtische Fläche, auf der sich früher auch eine zum Stadtfriedhof Kirchrode gehörende Gärtnerei befand. Die Fläche liegt außerhalb des eigentlichen Friedhofgeländes. Die Fläche des Plangebietes wird als Lagerfläche nicht mehr benötigt. Auch an zusätzlichen Belegungsflächen für den Stadtfriedhof Kirchrode besteht kein Bedarf, da er zur Zeit nur zu ca. 60% belegt ist. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem vorhandenen Wohngebiet im Süden sowie zu einem sich westlich entwickelnden Wohngebiet und soll daher für den Bau von Einfamilienhäusern genutzt

werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen für die neue Nutzung sowie für eine gesicherte Erschließung geschaffen werden. Gleichzeitig soll der schon lange ansässige Steinmetzbetrieb planungsrechtlich gesichert werden.

Der Stadtbezirksrat Kirchrode - Bemerode - Wülferode hat am 13.12.2006 die Ziele und Zwecke der Planung sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand statt im Zeitraum 28.12.2006 - 29.01.2007. Anregungen zur Planung sind nicht eingegangen.

Das Baugebiet eignet sich wegen der relativ geringen Breite des Plangebiets nicht für alle Formen des Einfamilienhausbaues. Deshalb wird, auch im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild (das Plangebiet hat den Baumbestand des Friedhofes als Kulisse), das neue Baugebiet für freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser entwickelt. Als Grundflächenzahl gilt die nach der BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4. Im Hinblick auf die Nachbarschaft zum Friedhof und den vorhandenen Baumbestand im Plangebiet wird zur Erhaltung des Landschaftsbildes die Oberkante der baulichen Anlagen auf sieben Meter über Bürgersteiganschlusshöhe begrenzt.

Die Eignung der Bauflächen für die Passivhausbauweise ist stark eingeschränkt. Zum einen führt der vorhandene Baumbestand, der weitgehend erhalten bleiben soll, zu Verschattungen. Zum anderen hat die Baufläche insgesamt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine relativ geringe Tiefe, die dazu führen würde, dass sich Gebäude mit für Passivhäuser besonders effizienten zwei Vollgeschossen untereinander verschatten könnten oder die Baugrundstücke besonders groß sein müssten. Für Stadtvillen o. ä. hat das Plangebiet aber nicht die richtige Lage.

Die Grundstücke stehen im städtischen Eigentum. Da für eine Passivhaus - Präferenzvergabe die Voraussetzungen entsprechend der Drucksache Nr. 1440/ 2007 ("Ökologische Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich") nicht ausreichen, sollen die Grundstückerwerberinnen und -erwerber im Kaufvertrag verpflichtet werden, u.a. mindestens den energetischen Standard „Niedrigenergiehaus - Plus“ (NEH - Plus) umzusetzen.

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

In der Anlage 3 zur Drucksache sind die umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die naturschutzfachlichen Stellungnahmen des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün wiedergegeben.

61.12
Hannover / 21.01.2009