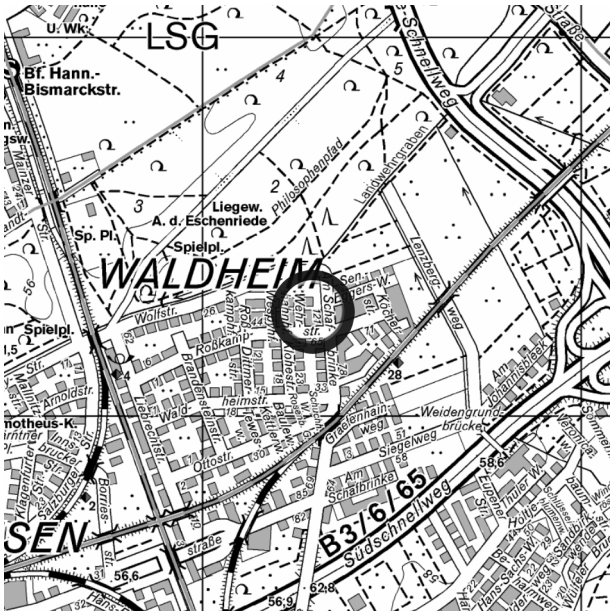
Anlage 2 zur Drucksache - Nr.

B e g r ü n d u n g
vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 537, 2. Änderung
- Am Schafbrinke -

Stadtteil: Waldheim



Geltungsbereich:
Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Am Schafbrinke 103 bis 121 (ungerade).

1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplan - Änderung

Das an der Wolfstraße gelegene Pflegeheim ist in seinem Haupthaus spezialisiert auf die stationäre Betreuung und Pflege volljähriger Frauen und Männer, die wegen einer seelischen und/oder geistigen Krankheit oder Behinderung für die gewöhnlichen und regelmäßig wiederkehrenden Verrichtungen im Ablauf des täglichen Lebens auf Dauer oder auf längere Zeit der Hilfe in einer stationären Einrichtung bedürfen. Ziel der geleisteten Hilfe ist es, den Kranken Fähigkeiten zu vermitteln und sie so zu stärken, dass sie nach Möglichkeit ihr Leben wieder völlig eigenständig bestimmen können. Zu diesem Zweck hat das Pflegeheim in einigen kleinen Außenhäusern, zu denen seit vielen Jahren auch das Gebäude Am Schafbrinke 119 gehört, Wohngemeinschaften überwiegend von ehemaligen Bewohnerinnen und Bewohnern des Haupthauses gebildet. Bei ihnen handelt es sich um Menschen, die durch die ihnen bisher im Haupthaus geleistete Hilfe soweit gesundet sind, dass sie die gewöhnlichen und regelmäßig wiederkehrenden Verrichtungen des täglichen Lebens weitgehend selbstständig gestalten können. Die Wohngemeinschaften stellen eine Zwischenstufe auf dem Wege zur vollen Verselbstständigung dar, z. B. den Übergang in Wohnhäuser des betreuten Wohnens. Das Haus Am Schafbrinke 119 bietet zur Zeit 7 Frauen im Alter von 40- über 60 Jahren die Möglichkeiten, eigene Fähigkeiten zu erproben und auszubauen. Für mögliche Notfälle besteht auch eine

Nachtbereitschaft. Durch die Anbindung an das benachbarte Haupthaus können die Bewohnerinnen dort zahlreiche Arbeits- und Freizeitangebote in Anspruch nehmen.

Im Rahmen einer Überprüfung wurde festgestellt, dass die derzeitige Nutzung des Gebäudes Am Schafbrinke 119 nicht genehmigt ist. Die Betreiber des Pflegeheimes waren bei der Einrichtung davon ausgegangen, dass es sich bei der neuen Nutzung um ein normales Wohnen in der modernen Wohnform „Wohngemeinschaft“ handelt und deshalb nicht genehmigungspflichtig sei. Die heutige Nutzung gilt daher als nur „geduldet“.

Ein Antrag auf Nutzungsänderung kann aber derzeit nicht genehmigt werden, da der Bebauungsplan Nr. 537 aus dem Jahre 1972 das vorliegende Plangebiet als reines Wohngebiet auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 ausweist. Der Begriff des Wohnens nach der BauNVO von 1968 ist nach folgenden Kriterien zu beurteilen: eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthaltes. Diese Kriterien liegen für die im Gebäude Am Schafbrinke 119 ausgeführte Nutzung aber nicht vor. Auch zu den nach § 3 Abs. 3 BauNVO von 1968 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist ein Pflegeheim nicht zu rechnen. Ebenso wenig ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB möglich, da es sich nicht um eine atypische Nutzung handelt, denn für alle anderen Grundstücke im vorliegenden Plangebiet wären die gleichen Voraussetzungen gegeben.

Dem Interesse der Allgemeinheit an der Einhaltung des öffentlichen Baurechts wäre also in diesem Fall der Vorrang einzuräumen, andererseits liegt es aber auch im öffentlichen Interesse, dass Einrichtungen unterhalten werden, in denen kranke Menschen eigene Fähigkeiten ausbauen und erproben können, um als Ziel ein eigenständiges Leben führen zu können. Zur Erhaltung der bestehenden und bewährten Einrichtung wäre es daher erforderlich, das im Bebauungsplan Nr. 537 längs der Straße Am Schafbrinke ausgewiesene reine Wohngebiet auf die BauNVO von 1990 umzustellen. Der Verordnungsgeber hat 1990 mit der Einführung des Absatzes 4 im § 3 der BauNVO „klarstellend“ vorgegeben, dass zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Da keine öffentlichen wie privaten Belange erkennbar sind, die gegen eine solche Umstellung sprächen, soll das an der Straße Am Schafbrinke gelegene reine Wohngebiet auf die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, umgestellt werden.

Die im Ursprungsplan enthaltene Festsetzung, dass Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig sind, soll aus städtebaulichen Gründen beibehalten werden. Das Plangebiet der zweiten Änderung selbst wie die unmittelbar westlich und südlich angrenzenden Baugebiete haben den Charakter eines Ein- bzw. Zweifamilienhausgebietes, der auch künftig erhalten bleiben soll. Geschosswohnungsbau an dieser Stelle würde diesem Charakter entgegenstehen. Die Rechtsgrundlage für die Begrenzung auf maximal zwei Wohnungen ist allerdings nicht mehr in der BauNVO, sondern im BauGB gegeben.

Für die Umstellung auf die BauNVO 1990 ist es ausreichend, die Änderung in textlicher Form vorzunehmen, da lediglich die Art der Nutzung betroffen ist. Die Änderung soll weiterhin in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür liegen vor: Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt; es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und Flora-Fauna-Habitat- wie Vogelschutzgebiete werden nicht berührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, hier Wohnbaufläche, entwickelt.

2. Umweltverträglichkeit

Im vereinfachten Verfahren ist es zulässig, auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht zu verzichten. Hiervon soll Gebrauch gemacht werden, da die 2. Änderung des Bebauungsplanes

keinerlei Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand im Plangebiet wie auf die Gesundheit des Menschen hat. Die Bebauung ist bereits abgeschlossen und neue Baurechte werden nicht begründet. Ein Eingriff in den Naturhaushalt findet somit nicht statt.

Für das Plangebiet liegen keine Informationen zu Boden- oder Grundwasserbelastungen vor. Die Zentrale Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigung - hat mitgeteilt, dass auf den zur Verfügung stehenden Luftbilder keine Bombardierung im Plangebiet erkennbar ist.

3. Kosten für die Stadt

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 537 entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Juni 2007

(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

61.12 / 19.06.2007