

Begründung

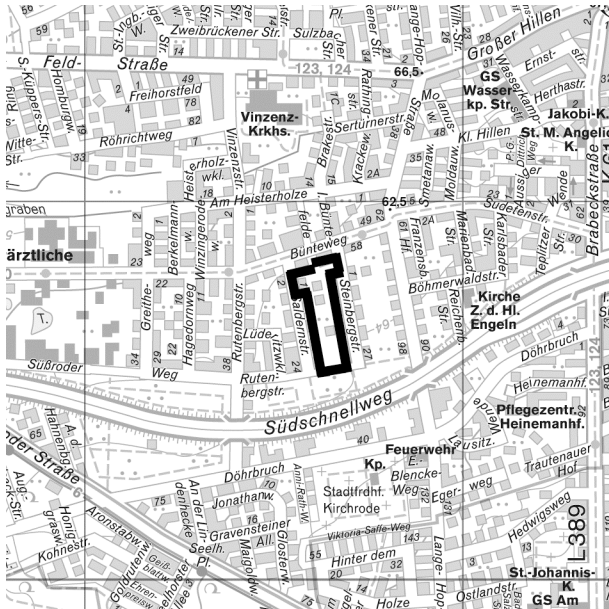
Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 653, 1. Änderung - Saldernstraße/Steinbergstraße -

Stadtteil: Kirchrode

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich erfasst die Grundstücke Saldernstraße 1 und Steinbergstraße 2 A sowie Hinterliegergrundstücke und -flächen im Baublock zwischen Bünteweg, Steinbergstraße, Süßroder Weg und Saldernstraße.



Zweck des Bebauungsplanes

Im Plangebiet der 1. Änderung gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 653 aus dem Jahre 1985, der neben anderen Festsetzungen (u.a. WR, ein Vollgeschoss, GRZ und GFZ 0,3) örtliche Bauvorschriften enthält. Danach werden die Traufhöhen der baulichen Anlagen auf maximal 3,50 m begrenzt und sind nur Flachdächer oder Satteldächer mit einer Neigung von maximal 25° zulässig.

In einem Rechtsstreit, in dem es um den Bau eines Einfamilienhauses ging, hat das Verwaltungsgericht Hannover die örtlichen Bauvorschriften für unwirksam erklärt. Das Verwaltungsgericht vertritt die Auffassung, dass das für den Erlass solcher Bauvorschriften erforderliche städtebauliche Gestaltungskonzept fehlt, und sieht in den Regelungen lediglich ein Zugeständnis gegenüber den damaligen Vorderliegerinnen und Vorderliegern, um diesen für die verbleibenden Hausgärten eine gewisse Intimität zu schaffen. In der Urteilsbegründung wird auch festgestellt, dass aufgrund der planabweichenden baulichen Entwicklung im Hinterliegerbereich zukünftig kaum noch ein städtebauliches Gestaltungskonzept entwickelt werden könnte. Rechtsmittel gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Hannover wurden nicht eingelegt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Auch der geänderte Bebauungsplan ist weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Um Rechtsklarheit für die Allgemeinheit zu schaffen, sollen die örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und stattdessen eine Höhenfestsetzung getroffen werden. Angesichts der baulichen Entwicklung ist nur für die Grundstücke im Blockinnenbereich und Grundstücksteile, auf denen eine Bebauung in der zweiten Reihe hinter einem an der Straße befindlichen Gebäude möglich oder vorhanden ist bzw. die nur über eine schmale Zufahrt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, eine maximale Oberkante der baulichen Anlagen von 7,5 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche vorzusehen. Dieses Maß orientiert sich an der maximalen Höhe der vorhandenen Hinterliegerbebauung, sodass diese planungsrechtlich abgesichert, jedoch keine Erweiterung über den vorhandenen Bestand hinaus ermöglicht wird. Im Unterschied zur bisherigen Regelung sollen zukünftig größere Spielräume bei der Gestaltung eines Staffelgeschosses bestehen. Das städtebauliche Ziel der Höhenfestsetzung ist es, für die Wohnnutzung im 1. Obergeschoss in einem begrenzten Rahmen klarere Regelungen zu treffen, ohne zugleich eine weitere Vergrößerung der Gebäudehöhe zuzulassen.

Abweichend von dem ursprünglichen städtebaulichen Ziel, eine eingeschossige Wohnbebauung mit Flachdach oder einem nicht zu großen unbewohnten Dachgeschoss zu ermöglichen, wurde in zahlreichen Bauvorhaben versucht, auch im Dachgeschoss Wohnnutzungen zu etablieren. Das hat in einigen Fällen zu Schwierigkeiten geführt, weil die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift im Einzelfall oftmals individuell ausgelegt worden sind, um die eigentlich nicht vorgesehene Wohnnutzung im Obergeschoss doch zu ermöglichen. So wirken derzeit einige Gebäude mit bewohntem Obergeschoss dem äußeren Anschein nach zweigeschossig, obwohl sie bauordnungsrechtlich eingeschossig sind. Mit der neuen Festsetzung einer maximalen Bauhöhe wird eine klare Regelung für die Wohnnutzung im Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss getroffen. Die in dieser Lage städtebaulich weiterhin wünschenswerte eingeschossige Bebauung wird klarer definiert bzw. eine unangemessene Höhenentwicklung in der zweiten Reihe kann mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Zukunft leichter begrenzt werden.

Die restlichen Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 653 werden nicht in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen, weil die örtliche Bauvorschrift für die vorderen Grundstücke entlang der Straße nicht galt.

Im Rahmen der beschriebenen Planänderung soll § 2 der textlichen Festsetzungen ersatzlos aufgehoben werden. Nach dieser Vorschrift, die die seinerzeitige Abfallsatzung der Landeshauptstadt unterstützte, sind derzeit Mülltonnenanlagen in einem Bereich über 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen. Aus städtebaulicher Sicht wird keine Notwendigkeit gesehen, bezüglich der Mülltonnenanlagen im Plangebiet regelnd einzugreifen. Es soll den Eigentümern überlassen bleiben, hier im Rahmen der Abfallsatzung der Region Hannover geeignete Lösungen zu finden.

Für die Vorderliegergrundstücke außerhalb des Änderungsbereichs hat die bisherige Regelung weiterhin Bestand. Die Grundstücke sind bebaut und die Mülltonnen abweichend von der bisherigen Praxis in die rückwärtigen Gartenbereiche zu verlagern, ist weder beabsichtigt noch städtebaulich sinnvoll. Die Regelung, die seinerzeit mit Blick auf die Hinterlieger festgesetzt worden ist und faktisch für die Vorderlieger keine Auswirkungen hat, kann daher bestehen bleiben.

Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 653 bleiben von dieser Änderung unberührt. Damit gilt für diese Festsetzungen weiterhin die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1977. Nur für die neue Festsetzung zur Höhe ist die aktuelle Fassung der BauNVO anzuwenden.

Um diese städtebaulichen Zielsetzungen rechtsverbindlich festzusetzen, muss der Bebauungsplan Nr. 654 geändert werden. Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird in

diesem Fall auf die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet. Das ist angemessen, weil das bisherige städtebauliche Ziel mit diesem Verfahren lediglich klarer ausformuliert werden soll.

Umweltverträglichkeit

Da mit diesem Verfahren die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Kosten für die Stadt

Für die Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfes wurde auf Seite 2 zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
August 2017

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 10.08.2017