

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung  
An den Stadtbezirksrat  
Kirchrode-Bemerode-Wülferode (zur Kenntnis)

Nr. 2104/2017

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Bebauungsplan Nr. 653, 1. Änderung – Saldernstraße / Steinbergstraße - Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. die Anregungen und Bedenken aus drei Schreiben nicht zu berücksichtigen und
2. den Bebauungsplans Nr. 653, 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Benachteiligungen von Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Begründung des Antrages**

Im Plangebiet der 1. Änderung gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 653 aus dem Jahre 1985, der neben anderen Festsetzungen örtliche Bauvorschriften zur Regelung von Traufhöhen sowie Dachneigungen enthält. Diese sind im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vom Verwaltungsgericht Hannover für unwirksam erklärt worden.

Um Rechtssicherheit für die Allgemeinheit zu schaffen, soll mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die örtliche Bauvorschrift aufgehoben und stattdessen eine Höhenfestsetzung getroffen werden.

Darüber hinaus soll § 2 der textlichen Festsetzungen ersatzlos aufgehoben werden, weil er durch Änderung der Abfallsatzung inzwischen überflüssig geworden ist. Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 653 bleiben von dieser Änderung unberührt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB gegeben sind. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie das Verfassen eines Umweltberichts wurde verzichtet.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat vom 09.03.2017 bis 10.04.2017 öffentlich ausgelegen. Zu dem Bebauungsplanverfahren sind drei Stellungnahmen eingegangen.

**Ein Schreiben im Namen von 33 Bewohnern der Saldern- und Steinbergstraße ging zu Beginn des Verfahrens ein:**

Die Intention der rechtsverbindlichen Pläne sei, eine Bebauung mit Obergeschoss stark einzuschränken und die Massigkeit der Baukörper zu begrenzen. Dies sei durch die Festsetzung zu Traufhöhe und Dachneigung geschehen. Die Häuser hätten ein Satteldach, das nur sehr eingeschränkt als Wohnfläche nutzbar sei.

Der Baukörper des Bauantrags Saldernstraße 19/21 würde sich über 15 m Länge und maximale Breite erstrecken. Der optische Eindruck ziehe sich 6,7 m in die Höhe, da über dem Erdgeschoss eine vollflächige Brüstung geplant sei, die sich bis zum Giebel hochziehe. Hinzu käme eine Garage in maximal zulässiger Dimension. Damit entstünde die erste genehmigte Terrasse im Obergeschoss.

Mit diesem „Klotz“ sei die Grenze des Zulässigen überschritten und er passe hier nicht her. Die überwiegende Mehrheit hätte sich an die Bebauungsvorschriften gehalten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Im Plangebiet galt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 653 aus dem Jahre 1985, der neben anderen Festsetzungen örtliche Bauvorschriften mit der Regelung einer Traufhöhe von 3,5 m sowie einer Dachneigungen von 25 Grad enthält.

In einem Rechtsstreit, in dem es um den Bau eines Einfamilienhauses ging, hat das Verwaltungsgericht Hannover diese örtlichen Bauvorschriften für unwirksam erklärt. Dem kann nach Prüfung nichts entgegengehalten werden und Rechtsmittel gegen das Urteil werden daher nicht eingelegt. Um Rechtssicherheit für die Allgemeinheit zu schaffen, soll mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die örtliche Bauvorschrift aufgehoben und stattdessen eine Höhenfestsetzung getroffen werden, die sich am Baubestand orientiert.

Die Verwaltung empfiehlt die Anregungen zurückzuweisen.

**Ein Anwohner aus der Steinbergstraße schreibt:**

Bei den bisherigen Festsetzungen sei eine maximale Firsthöhe von 7,00 m über der gewachsenen Geländeoberfläche möglich, nun soll eine Höhe von 7,50 m über der nächstgelegenen Straßenfläche zulässig sein. Eine maximale Höhe von 7,00 m für eingeschossige Bauweise sei als vollkommen ausreichend anzusehen und solle mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nicht weiter erhöht werden.

Durch die Änderung der Planung sei es möglich 7,5m hohe 2-geschossige Gebäudeaußenwände zu errichten. Das würde eine komplett andere städtebauliche Situation und Wirkung entstehen lassen und die eher offene Bebauung erdrücken.

Für einen Hinterlieger könne eine Situation entstehen: dreiseitig umgeben von 7,50 m hohen Gebäudeaußenwänden im Abstand von mind. 6 m zweiseitig und bis ca. 10 m zum anderen Hinterlieger. Diese Bebauung sei rücksichtslos für alle jene, die sich bisher an die Vorgaben des derzeit gültigen Bebauungsplanes gehalten haben und auch rücksichtslos gegenüber der Altbebauung, die aufgrund dieser Planänderung von einer zu dominant wirkenden Hinterliegerbebauung in den Schatten gestellt wird.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die bisherige örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, die eine Traufenhöhe, die Dachform und Dachneigung festlegte, wurde durch das Verwaltungsgereich Hannover für unwirksam erklärt. Um eine bauliche Entwicklung ohne Höhenbegrenzung zu verhindern, sieht die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nun die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen vor. Diese geplante Höhenfestsetzung orientiert sich an bereits gebauten Beispielen und ist angemessen. Ohne diese Beschränkung wären noch größere Geschosshöhen zulässig. Außerdem müssen die Baukörper die Grenzabstände der NBauO einhalten, damit ist dem Nachbarschutz entsprochen. Die neue Festsetzung der Höhe bezieht sich auf die Straßenhöhe. Da die Vorderliegergrundstücke in der Regel deutlich über dem Straßenniveau liegen und die vorhandenen Hinterliegergrundstücke aufgefüllt sind, entspricht die neu festgesetzte Höhe dem, was bisher durch die Traufhöhe und die Dachneigung an maximaler Höhe erreichbar war. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

### **Ein Rechtsanwalt im Auftrag von Eigentümern eines Grundstücks in der Saldernstraße:**

Die Aufhebung der textlichen Festsetzung §2 (Zulässigkeit von Mülltonnenanlagen) und §3 Gestaltungsvorschriften) werde ausdrücklich begrüßt.

Die neue Festsetzung der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen mit 7,50 m sei jedoch zu restriktiv. Es solle eine Höhe von 9,00 m erreichbar sein. Seine Mandanten hätten das Grundstück ohne eine solche Restriktion gekauft.

Unter Verweis auf Analysen durch Satellitenfotos, persönliche Ortsbesichtigung und die Analyse einer Architektin gebe es erhebliche Zweifel daran, dass der B-Plan 653 hinsichtlich seiner Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Bestand haben könne. Im Hinblick auf die in der Realität verwirklichten Abweichungen von Vollgeschoss, GRZ und GFZ sei er funktionslos geworden. Im Geltungsbereich seien Genehmigungen erteilt worden, welche die GFZ von 0,3 überschreiten. Die Genehmigungs- und Befreiungspraxis der Stadt Hannover stelle sich so dar, als werde nach der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beurteilt. In dem Fall stelle es jedoch eine Härte dar, die Altfassung anzuwenden. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans sei es üblich gewesen, die zweite Berechnungsverordnung bei der Ermittlung der Geschossfläche anzuwenden. Da inzwischen durch das BVerwG klargestellt ist, dass diese nicht anzuwenden sei, müsse dem damaligen Planungswillen entsprechend die GFZ erhöht werden. Bei der Neubekanntmachung sei dieser Abwägungsfehler übersehen worden. Die Stadt sei gehalten den Bebauungsplan in Bezug auf die Nutzungsmaßfestsetzung, d.h. Heraufsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, der GRZ und GFZ, auf den Prüfstand zu stellen und eine GRZ und GFZ von 0,4 festzusetzen. Darüber hinaus sei nicht klar, welche Fassung der Baunutzungsverordnung nun anzuwenden sei.

Bis zur Neubekanntmachung sei der Bebauungsplan Nr.653 unwirksam gewesen, so dass sich die Beurteilung von Vorhaben nach §34 BauGB richtete. Durch die Neubekanntmachung sei eine enteignende Wirkung entstanden, eine Abwägung zu dieser Herabzonung und den finanziellen Nachteilen der Grundstückseigentümer hätte nicht stattgefunden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die neue Festsetzung der Höhe ist an der bisherigen Festsetzung orientiert. Bei der ursprünglich festgesetzten Traufhöhe, der Dachneigung und der ausgewiesenen überbaubaren Fläche ist eine Höhe von ca. 7,0 m erreichbar. Da die Vordergrundstücke aufgeschüttet sind und dies auch bei den Hinterliegern praktiziert wurde, ist die maximale Oberkante der baulichen Anlagen nun mit 7,50 m über der Straßenhöhe festgesetzt. Höhere Gebäude würden den Charakter des Baugebietes erheblich stören. Der Bebauungsplan Nr. 653 wurde 1984 aufgestellt und sollte eine Nachverdichtung ermöglichen. Dabei sollte für die Vordergrundstücke der Ausbau des Dachgeschosses

ermöglicht werden, für die rückwärtige Bebauung sollte dies nicht möglich sein; deshalb wurde eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Diese GFZ wird durch Bauvorhaben auf den rückwärtigen Grundstücken –mit einzelnen geringfügigen Ausnahmen- eingehalten. An dieser Planungsabsicht hinsichtlich der GFZ soll festgehalten werden. Die GFZ ist von der vorliegenden Planung daher nicht berührt. Durch das vorliegende Änderungsverfahren wird nur eine neue Festsetzung zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Für diese gilt die aktuelle Baunutzungsverordnung, Für sämtliche unangetasteten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gilt weiterhin die Fassung aus dem Jahr 1977.

Der Ursprungsplan Nr. 653 hat unter einem Formfehler bei der Bekanntmachung gelitten. Dieser wurde zwischenzeitlich geheilt. Für den Zeitraum zwischen dem Bekanntwerden des Fehlers und der Heilung können die Plansicherungsinstrumente, wie z.B. die Zurückstellung von Baugesuchen, in Anspruch genommen werden, so dass auch in diesem Zeitraum für Vorhaben, die nicht dem Bebauungsplan entsprechen, kein Anspruch auf eine Baugenehmigung geltend gemacht werden kann. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, sowie die weiteren umweltbezogenen Stellungnahmen sind in Anlage 4 beigefügt.

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

61.13  
Hannover / 24.08.2017