

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie Regelungen zu Stellplätzen, Nebengebäuden, Terrassen und Wintergärten sowie Einfriedungen und Einfahrtstoren -

Bebauungsplan Nr. 30, 3. – vereinfachte, textliche – Änderung, Gleiwitzer Straße

Stadtteil: Mittelfeld

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die nachstehend genannten Grundstücke:

Gleiwitzer Straße 2–20 (gerade)

Schweidnitzer Weg 2–11 (ungerade und gerade)

Waldenburger Weg 2–16 (ungerade und gerade)

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Der Planbereich ist als Wohnbaufläche mit dargestellt.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Im Rahmen der Sanierung des Stadtteils Mittelfeld wurden folgende Sanierungsziele für die Entwicklung des Gebietes beschlossen:

- Reduzierung und Begrenzung vorhandener Belegrechte
- Stärkung der Eigenverantwortung im Rahmen von Wohnungsprivatisierung
- Verhinderung der Abwanderungen stabiler Bevölkerungsgruppen durch Anpassung der Wohnungsstandards für altersgerechtes und familiengerechtes Wohnen

Für die Umsetzung dieser Sanierungsziele wurden Wohnhäuser im Planbereich privatisiert. Speziell das Gebiet der Reihenhäuser bietet mit starker Durchgrünung (Vorgärten, Hausgärten, Straßenbäume) und der Kleinteiligkeit der Gebäude einen sehr intimen Charakter. Die vorhandenen Reihenhäuser bilden eine unter Denkmalschutz stehende Gruppe baulicher Anlagen.

Der Bebauungsplan Nr. 30 ist ein Durchführungsplan nach dem Niedersächsischen Aufbaugesetz für den hinsichtlich der zulässigen Nutzung die Bauordnung der Hauptstadt Hannover von 1950 anzuwenden ist. Nach dieser Bauordnung, die in Verbindung mit der Reichsgaragenordnung die Zulässigkeit von Stellplätzen im Geltungsbereich des Durchführungsplanes regelt, dürfen auf den Grundstücken keine Stellplätze angelegt werden. Außerdem sind Baufluchtlinien (Baugrenzen) festgesetzt, die auch geringfügige Erweiterungen der Gebäude nicht zulassen.

Da die individuelle Motorisierung zur Entstehungszeit der Siedlung Anfang der 50iger Jahre des 20. Jahrhunderts noch sehr bescheiden war, sind die öffentlichen Straßen mit einem aus heutiger Sicht zu schmalen Profil ausgestattet. Eine Erweiterung ist nicht möglich. Wegen der sehr engen Straßen im Plangebiet ist das Parken im öffentlichen Straßenraum nicht möglich. Das Nachrüsten modernen Wohnkomforts durch den Anbau von Wintergärten und die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Geräte- oder Fahrradschuppen) sind nachvollziehbare Wünsche der Grundstückseigentümer.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Nummer 30 sollen die rechtlichen Grundlagen so geändert werden, dass den neuen Anforderungen aus der Privatisierung der Häuser Rechnung getragen wird. Der neue Bebauungsplan regelt durch Festsetzungen im Einzelnen die Zulässigkeit und Lage von Stellplätzen, Nebenanlagen, Einfahrtstoren und Wintergärten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und den Belangen des Denkmalschutzes soll festgesetzt werden, dass Einfriedungen und Toreinfahrten transparent ausgeführt werden müssen.

Das Plangebiet soll außerdem auf die Baunutzungsverordnung von 1990 in der Fassung vom 22. April 1993 umgestellt werden. Als Baugebietsausweisung ist allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Eine einheitliche, die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigende, Regelung der Grundstücke ist ein städtebauliches Ziel im Plangebiet.

Durch die textliche Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung) wird nicht vorbereitet oder begründet, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt; deshalb soll zur Aufstellung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Erschließung

Die Zufahrten zu den Grundstücken erfolgen jeweils über den Brieger Weg, Waldenburger Weg und Schweidnitzer Weg.

Diese vorhandenen Straßen sind für das Parken auf den öffentlichen Straßenflächen so knapp bemessen, dass Nutzungskonflikte zwischen Fußgängern und den parkenden Autos entstünden. Gemäß §12 Abs. 1. Nr. 1 Straßenverkehrs- Ordnung ist das Halten an engen und an unübersichtlichen Straßenstellen unzulässig. Dieses Problem ist mit dem Planungsrecht nicht lösbar. Hier sind verkehrsbehördliche Anordnungen erforderlich.

Damit dennoch die Möglichkeit für wohnungsnahes Parken eingeräumt werden kann, soll pro Grundstück je ein offener Einstellplatz planungsrechtlich zulässig werden.

Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Dezember 2006

(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.12/01.12.2006