

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

- Festsetzung von allgemeinen und reinen Wohngebieten
- Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung und zur Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren Nr.1909 - Lindenallee – Beschluss über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stadtteil: Isernhagen-Süd

Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch die östliche Seite der Prüßentrift, nördliche Grenze der Grundstücke Wietzendiek 2 bis 26 (gerade), nordöstliche Grenze der Grundstücke Wietzendiek 21 und Lindenallee 23 bis 39 (ungerade), nördliche und nordöstliche Grenze des Grundstücks Lindenallee 43 und Varrelheide 19B, östliche Grenze der Grundstücke Varrelheide 19 bis 19b, nördliche Seite der Varrelheide, östliche Seite der Lindenallee, südliche Grenze der Grundstücke Lindenallee 32/34 und 16A bis 28 (gerade), Tannenweg 2 bis 22 und Prüßentrift 77.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Für das Plangebiet besteht zurzeit kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird hier durch den § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Danach ist ein Bauvorhaben u. a. planungsrechtlich zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Auf dieser Rechtsgrundlage wurden im Plangebiet in den letzten Jahren zahlreiche Neubauten realisiert – entweder als Ersatz für ältere Wohngebäude, die abgebrochen wurden, oder als zusätzliche Bebauung infolge von Grundstücksteilungen. Inzwischen hat sich dadurch eine Bebauungsstruktur in dem Gebiet entwickelt, aus der sich kaum mehr klare Regeln für zukünftige Bauvorhaben ableiten lassen, sodass die Regelungskraft des § 34 BauGB dort zunehmend nachlässt.

Das Plangebiet ist geprägt durch Wohnbebauung, ganz überwiegend in Form von Einfamilienhäusern, die jedoch in ihrer Größe und Architektur stark differieren, sodass auch unter dem Kriterium des Maßes der Nutzung dort ein relativ großer Spielraum herrscht.

Die wichtigste öffentliche Erschließungsstraße ist die nur ca. 11,8 m breite Lindenallee, die von der Straße Prüßentrift im Westen bis zur Straße Varrelheide im Südosten des Plangebietes verläuft. Beiderseits der ca. 5,7 m breiten Fahrbahn gibt es heute einen jeweils ca. 3 m breiten Seitenstreifen mit alten Linden, die trotz einiger durch Grundstückszufahrten bedingten Lücken noch ein relativ geschlossenes Alleebild bieten. Grundstücke im nördlichen Teil des Plangebietes werden durch die Straße Wietzendiek, einer ca. 9,4 m breiten Sackgasse parallel zur Lindenallee erschlossen. Südlich der Lindenallee werden weitere Grundstücke durch die nur 6 m breite Straße Tannenweg erschlossen, bei der es sich ebenfalls um eine Sackgasse handelt, die von der Straße Prüßentrift abzweigt. An einigen Stellen im Plangebiet finden sich

zusätzlich private Stichwege, die sogenannte Hinterliegergrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche der genannten Straßen anschließen. Aufgrund der inzwischen recht dichten Bebauung im Plangebiet herrscht auf den öffentlichen Straßen dort bereits ein gewisser Parkdruck, sodass die Straßenverkehrsbehörde der Landeshauptstadt Hannover sich bereits gezwungen sah, das Parken in der Lindenallee durch Beschilderung und Markierungen zu reglementieren.

Da sich die geschilderte Bebauungssituation in weiten Bereichen bereits als stark verdichtet darstellt, lässt sich eine weitere bauliche Verdichtung allein auf der Basis des § 34 BauGB kaum noch effektiv steuern. Es droht eine sich selbst verstärkende Entwicklung, in deren Verlauf zunehmend ältere Wohngebäude abgebrochen und durch von mal zu mal größere Neubauten – vor allem als Apartmenthäuser mit mehreren Wohneinheiten – ersetzt werden. Aus Sicht der Verwaltung verträgt das Plangebiet jedoch keine weitere Verdichtung in dieser Form. Dies würde die Siedlungsstruktur durch die ungebremste Bebauung auch der noch letzten Garten- und Freiflächen zerstören sowie auch die Kapazität der genannten Erschließungsstraßen überfordern. Deshalb hat der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover am 15.07.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das genannte Gebiet beschlossen (Drucksachen-Nr. 1522/2021 N1).

Nutzung

Im Plangebiet herrscht ganz überwiegend Wohnnutzung vor. Auf der Ostseite der Straße Prüßentrift befinden sich entlang der Straße neben Wohnnutzung auch einzelne Geschäfte, Gastronomie sowie Arztpraxen und eine Tankstelle. Im Wohngebiet östlich der Straße Prüßentrift werden vereinzelt in Wohngebäuden durch die Eigentümer bzw. Bewohner auch Räume für freiberufliche Tätigkeiten – oder in entsprechender Art und Weise – genutzt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden in einer Wohnumgebung zurzeit die Grundstücke Wietzendiek 1, 1a und 3 gewerblich genutzt. Es handelt sich dabei augenscheinlich um eine das Wohnen nicht störende Nutzung.

Zukünftig soll diese Nutzungsverteilung beibehalten werden. Deshalb ist geplant, den Bereich entlang der Straße Prüßentrift als allgemeines Wohngebiet (WA) und die östlich gelegenen Bereiche (Wietzendiek, Lindenallee und Tannenweg) als reine Wohngebiete (WR) auszuweisen. In den reinen Wohngebieten sollen zukünftig nur jeweils 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sein und auch der Umfang einer freiberuflichen Nutzung von Räumen in Wohngebäuden dahingehend beschränkt werden, dass kein übermäßiger Zu- und Abgangsverkehr durch Beschäftigte und Besucher hervorgerufen wird.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Plangebiet wird geprägt von Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser in ein- bis zweieinhalbgeschossiger Bauweise. Die Bestandsgebäude weisen bei stark differierenden Grundstücksgrößen auch sehr unterschiedliche Grundflächen und Gebäudekubaturen auf. Das Gebiet ist überwiegend gut durchgrünt, teilweise findet sich noch alter Baumbestand.

Der Bebauungsplan soll mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie Vorgaben zum zulässigen Maß der Nutzung (Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, Grundflächenzahl – GRZ sowie Geschossflächenzahl – GFZ) zukünftig eine unkontrollierte bauliche Verdichtung verhindern. Die Festsetzungen sollen sich am Bestand orientieren. Dadurch kann auch vorhandener Baumbestand auf den dann nichtüberbaubaren Grundstücksflächen geschützt werden.

Erschließung

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt ganz überwiegend durch die heute bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Vereinzelt werden sogenannte Hinterliegergrundstücke über private Stichwege erschlossen. Der zukünftige Bebauungsplan soll dies festschreiben.

Umweltauswirkungen – Ersteinschätzung

Das Plangebiet unterliegt bisher vollständig den Regelungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben u. a. planungsrechtlich zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die auf dieser Rechtsgrundlage begründeten Baurechte geben den Bauherren auch ein Anrecht, den einem Bauvorhaben im Wege stehenden Baumbestand beseitigen zu dürfen. Die zu fällenden Bäume müssen lediglich gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover kompensiert werden. Durch den zukünftigen Bebauungsplan kann die Bebaubarkeit der Grundstücke partiell besser gesteuert werden und so wertvoller Baumbestand besser geschützt werden. Auch der mögliche Versiegelungsgrad der Grundstücke kann so erstmalig begrenzt werden. Der bisher anzuwendende § 34 BauGB bot hier nur wenig Möglichkeit.

Der Bebauungsplan Nr. 1909 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Dies ist möglich, da sich bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB darf das vereinfachte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Kosten

Der Landeshauptstadt Hannover entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Aufgestellt:

Fachbereich Planung und Stadtentwicklung, April 2022

Warnecke
(Fachbereichsleitung)

61.13 / 04.04.2022