

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

Festsetzung eines reinen Wohngebietes mit nicht mehr als drei Wohneinheiten pro Gebäude

Bebauungsplan Nr. 1287- „Elisabethstraße“-

Stadtteil: Kirchrode

Geltungsbereich:

Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch die nördlich der Ostfeldstraße gelegenen Grundstücke Kronsberger Str. 35 und 37 sowie Ostfeldstr. 21 - 59 (ungerade) mit ihren Südgrenzen, auf der Westseite durch die Westgrenzen der Grundstücke Kronsberger Str. 25-31 (ungerade), 33, 39, die Nordseite der Grundstücke Kronsberger Str. 25 und Borchersstr. 15 sowie die Ostseite der Grundstücke Borchersstr. 14, Kronsberger Str. 13-19 (ungerade) sowie Tiergartenstr. 132. Die Nordgrenze bilden die Grundstücke Tiergartenstr. 138- 168B (gerade) mit ihren jeweiligen Nordgrenzen, die Ostgrenze die Grundstücke Tiergartenstr. 168B, Im Rehwinkel 1A- 9 (ungerade) sowie Ostfeldstr. 59 mit ihren jeweiligen Ostgrenzen.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Das gesamte Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist insofern aus diesem entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Die Grundstücke im Plangebiet sind nahezu ausschließlich aufgelockert mit hochwertigen Wohnhäusern bebaut, von denen eine erhebliche Anzahl noch vor dem ersten Weltkrieg als Bestandteile des historischen Landhausviertels am Tiergarten entstanden. Dabei handelt es sich z. T. um historisch wertvolle Jugendstilvillen, die über große Gärten mit teilweise altem Baumbestand verfügen und vereinzelt als Denkmale geschützt sind. Dieser Erstbestand wurde im Laufe der Folgejahre weitgehend auf Grundlage des damaligen jeweils geltenden Planungsrechts entsprechend hochwertig ersetzt bzw. ergänzt. Die Bebauung im Plangebiet besteht überwiegend aus Wohnhäusern mit nicht mehr als drei Wohneinheiten und Sattel- bzw. Walmdächern. Hinterliegerbebauungen auf sogenannten

Pfeifengrundstücken spielen nur eine untergeordnete Rolle, so zwischen Borchers- und Tiergartenstraße.

Bereits 1985 wurden, u. a. für den aktuellen Planbereich, die Bebauungsplanverfahren 1286 (Borchersstraße) und 1287 (Elisabethstraße) im Hinblick auf das Ende der Wirksamkeit des Baunutzungsplanes begonnen und schließlich im Jahr 1987 eine erste frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Aufgrund der Änderung der Baunutzungsverordnung 1990 wurde eine Fortführung der Verfahren nicht mehr notwendig.

Im Jahr 1997 stieg der Druck von Investoren in Richtung auf eine Verdichtung der vorhandenen Bebauungsstruktur sowohl mit neuen Eigentumswohnungsobjekten wie auch durch Bestandsumwandlungen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wurden auf Initiativbeschluss des Stadtbezirksrates Kirchrode- Bemerode- Wülferode die Bebauungsplanverfahren 1286 und 1287 erneut aufgenommen, eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen und im Herbst 1997 durchgeführt. Zur selben Zeit erfolgten entsprechende Aufstellungsbeschlüsse.

Die Ende der Neunziger Jahre stadtwweit geführte Diskussion um Nachverdichtungen auf großen Grundstücken führte Ende 1999 zur Entscheidung, die Verfahren 1286 und 1287 zunächst auszusetzen.

Der bereits 1997 erkennbare Verdichtungsdruck hat sich nun aufgrund des altersbedingten Generationswechsels in der Eigentümerschaft und der hohen Renditemöglichkeiten, die sich aus einer verdichteten Neubebauung ergeben, verschärft.

Deshalb sollen durch das Planverfahren stark bestandsorientierte Baurechte mit dem Ziel des Erhaltes ortsbildprägender städtebaulicher Strukturen geschaffen werden. Eine zusammenfassende Neudefinition des Planbereichs soll in den Grenzen der bisherigen Bebauungspläne 1286 (teilweise, sofern nicht durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1683 erfasst) und 1287 erfolgen.

Mit dem am 27.01.2011 durch den Verwaltungsausschuss getroffenen Aufstellungsbeschluss wurde die Möglichkeit geschaffen, Baugesuche zurückzustellen.

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB fortgeführt werden.

Planungskonzept; Bauland:

Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der vorhandenen ortsbildprägenden Struktur mit freistehenden Häusern auf großzügigen Grundstücken

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung regeln sowie Aussagen zur baulichen Gestalt treffen.

Das Maß der Nutzung soll sich auch zukünftig aus dem umgebungsprägenden Bestand herleiten, insofern müssen zukünftige Bauvorhaben die Anforderungen an das Einfügungsgebot erfüllen.

Da die Bebauung straßenseitig komplett ist und sich weitgehend an alten, mittlerweile außer Kraft getretenen Baufluchtfestsetzungen orientiert, werden die Baufluchten zukünftiger Bauvorhaben dies aufnehmen müssen.

Eine Hinterliegerbebauung scheidet aufgrund der Bestandsstruktur (große Gartengrundstücke weitgehend ohne Bebauung) auch zukünftig bis auf den Teilbereich zwischen Borchersstraße und Tiergartenstraße sowie teilweise entlang der Ostfeldstraße, in denen sich bereits entsprechende Hinterliegerbebauung befindet, aus.

Durch die Bestandsvorgaben besteht kein Regelungsbedarf hinsichtlich Baugrenzen bzw. -linien, überbaubarer Baufelder und ihrer Ausnutzung.

Für das gesamte Plangebiet ist die Festsetzung eines reinen Wohngebietes vorgesehen. Die Bauweise soll auf Einzelhäuser beschränkt werden. Pro Gebäude sollen nicht mehr als drei Wohneinheiten zulässig sein. Für das Plangebiet soll eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt werden. Dadurch soll eine Verdichtung mit negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild verhindert werden.

Im gesamten Plangebiet sollen zukünftig ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig sein, um damit der überwiegenden Bestandsprägung Rechnung zu tragen.

Die Bebauung entlang der Tiergartenstraße ist aufgrund der verkehrsbedingten Schallvorbelastungen mit passivem Schallschutz zu versehen.

Denkmalschutz:

Im Plangebiet befinden sich derzeit folgende Einzeldenkmale: Elisabethstraße 9, 9A und 16. Die Häuser Jöhrensstraße 14, 16, 18 und 20 sind konstituierende Bestandteile einer Gruppe.

Deren Veränderung ist nur in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden möglich.

Erschließung, Kosten

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen, es wird durch die Festsetzung öffentlicher Erschließungsflächen lediglich der Bestand abgebildet. Kosten für Erschließungsmaßnahmen entstehen insofern nicht.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

April 2011

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 /27.04.2011