

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur
Kenntnis)

Nr.	15-1001/2011
Anzahl der Anlagen	3
Zu TOP	8.1.2

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1287 - Elisabethstraße -, Bebauungsplan der Innenentwicklung Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Antrag,

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung

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

entsprechend den Anlagen 2 und 3 zuzustimmen,

2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Planunterlagen in der Bauverwaltung für die Dauer eines Monats zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes, die baulichen Strukturen innerhalb des Planbereiches zu erhalten, wirkt sich auf Frauen und Männer gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Das Plangebiet umfasst den bisher nicht durch einen Bebauungsplan geregelten Bereich zwischen Kronsberger Straße, Im Rehwinkel, Tiergarten- und Ostfeldstraße. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB.

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.

Aufgrund des Generationswechsels in der Eigentümerschaft und den hohen Renditemöglichkeiten, die sich aus einer verdichteten Neubebauung ergeben, hat sich in letzter Zeit der Verdichtungsdruck im Gebiet verstärkt. So wird z.T. von Investoren beabsichtigt, durch Neu- und Umbauten in dieser attraktiven Wohngegend eine höhere Ausnutzung der Grundstücke und damit eine höhere Rendite zu erzielen. Dies geschieht jedoch auf Kosten der vorhandenen städtebaulichen Qualität und z.T. des historischen Bestandes.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, soll mit diesem Bebauungsplan eine planungsrechtliche Steuerung erfolgen. Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der vorhandenen ortsbildprägenden Struktur mit freistehenden Häusern auf großzügigen Grundstücken. Dazu sollen in diesem Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen werden, die die Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke stark am derzeitigen Bestand orientieren.

Für das gesamte Plangebiet ist die Festsetzung eines reinen Wohngebietes vorgesehen. Die Bauweise wird auf Einzelhäuser beschränkt, die nicht mehr als drei Wohneinheiten haben dürfen. Die Grundstücksgröße soll mindestens 800 m² betragen. Weiterhin soll die Dachform auf Sattel- oder Walmdächer beschränkt werden.

Eine zusammenfassende Neudefinition des Planbereichs soll in den Grenzen der bisherigen, in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 1286 (teilweise, sofern nicht durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1683 erfasst) und 1287 erfolgen.

61.13
Hannover / 27.04.2011