

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
An den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide (zur
Kenntnis)

Nr.	1553/2016
Anzahl der Anlagen	3
Zu TOP	

Bebauungsplan Nr. 1772 - Im Heidkampe/ Laher Heide - Aufstellungsbeschluss

Antrag,

die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1772 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die in den Anlagen 2 und 3 dargestellten Bereiche erneut zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnbauflächen, was gleichermaßen Frauen und Männern zugutekommt.

Kostentabelle

Die der Stadt entstehenden Kosten werden im weiteren Planverfahren ermittelt.

Begründung des Antrages

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen sowie die zukünftige Nutzung auf dem z. Z. noch durch einen Hotelbetrieb genutzten Grundstück „Im Heidkampe 78/80“ geregelt werden.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücksflächen eines unter der Adresse „Im Heidkampe 78/80“ ansässigen Hotels und einer benachbarten privaten Gartenfläche, die in den zurückliegenden Jahrzehnten in einzelne Gartenparzellen aufgeteilt war, heute jedoch nicht mehr gärtnerisch genutzt wird.

Lediglich für den westlichen, bebauten Bereich des Areals bestehen heute Baurechte gemäß § 34 BauGB, das östlich angrenzende Gartengelände ist planungsrechtlich dem sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen. Frühere Bauvoranfragen des Eigentümers, die diesen östlichen Bereich betrafen, mussten deshalb in der Vergangenheit negativ entschieden werden, was seinerzeit auch durch Rechtsprechung des OVG Lüneburg bestätigt wurde.

Zwischenzeitlich hatte der Eigentümer ein Konzept präsentiert, das den bereits dem Hotel

als Freifläche (Ziergarten und Stellplatzanlage) zugeordneten Teil der ehemaligen Kleingartenanlage dauerhaft als Erweiterungsfläche für das Hotel sichern sollte, während es den östlichen Teil der ehemaligen Kleingartenanlage als Baufläche für Einfamilienhäuser vorsah.

Der Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide hatte daraufhin in seiner Sitzung am 03.09.2008 beschlossen (Drs.-Nr. 15-1888/2008), dass die Verwaltung prüfen sollte, ob diesen Zielen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes entsprochen werden kann. Dabei sollte die Planung u. a. einen angemessenen Übergang der Bebauung zum Landschaftsschutzgebiet „Laher Wiesen“ berücksichtigen.

Diesem Antrag folgend hatte die Verwaltung nach langwierigen Abstimmungen mit dem Eigentümer schließlich dem Verwaltungsausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgeschlagen, woraufhin dieser am 15.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1772 beschloss (Drs.-Nr. 2234/2012).

Zwischenzeitlich ruhte dann das Bebauungsplanverfahren wegen einer gerichtlichen Klärung von Schallemissionsproblemen.

Nach einem Eigentümerwechsel wurde jetzt aktuell für das Grundstück eine Bauvoranfrage eingereicht, die den Abriss des Hauptbaukörpers des Hotels samt Tagungsbereich und die Neubebauung mit einer Wohnanlage zum Gegenstand hat. Damit ist die ursprünglich angeordnete planungsrechtliche Absicherung des Hotelbetriebes obsolet geworden.

Das Vorhaben ist z. Z. nach § 34 BauGB i. V. m. dem Fluchtlinienplan Nr. 384 aus dem Jahre 1910 zu beurteilen, der für die Bebauung nach Norden zur Straße einen Abstand von 5,5 m vorsieht. Dieser Abstand ist aus heutiger Sicht auch wegen der vor allem im westlichen Bereich vorhandenen ortsbildprägenden Bäume entlang der Straße unzureichend. Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 1029 gibt für die gegenüberliegende Bebauung einen Abstand zur Straße von 16,0 m vor, sodass hier gegenüber der aktuellen Regelung im Fluchtlinienplan inzwischen ein größerer Abstand erforderlich ist. Im Übrigen soll sich eine zukünftige Nutzung und Neubebauung zusammen mit der geplanten Einfamilienhausbebauung im östlichen Planbereich in ein gemeinsames städtebauliches Konzept einfügen, das insbesondere die Ortslage am Übergang zur freien Landschaft sowie eine angemessene Bebauungsstruktur und -dichte berücksichtigt.

Deshalb ist für den Bebauungsplan Nr. 1772 ein erneuter Aufstellungsbeschluss unter der vorgenannten Zielsetzung erforderlich. Dieser Aufstellungsbeschluss ermöglicht dann ggf. die Zurückstellung von Baugesuchen, die dieser Zielsetzung zuwider laufen. Weiterhin bildet er die Grundlage zum Erlass einer Veränderungssperre.

61.13
Hannover / 28.07.2016