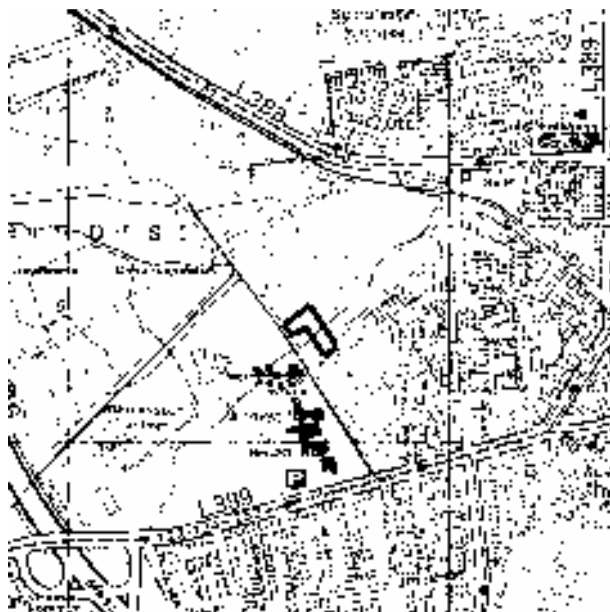


## Begründung

### **Bebauungsplan Nr. 1425, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung - Börgerstraße -**



**Stadtteil:** Bemerode

#### **Geltungsbereich:**

Ostgrenze öffentliche Grünverbindung entlang dem Annastift, Südgrenze Spiel- und Erholungsfläche, Westgrenze öffentliche Grünverbindung, Nordgrenze Börgerstraße, Begrenzung abgelenkte Börgerstraße einschließlich Wendeplatz, Verbindungslinie zur öffentlichen Grünverbindung entlang dem Annastift in einem Abstand von ca. 44 m zur nördlichen öffentlichen Spiel- und Erholungsfläche.

#### **Teil B:**

Ostgrenze öffentliche Grünverbindung entlang dem Annastift, Südgrenze Spiel- und Erholungsfläche, Westgrenze Börgerstraße, Verbindungslinie zur öffentlichen Grünverbindung entlang dem Annastift in einem Abstand von ca. 44 m zur nördlichen öffentlichen Spiel- und Erholungsfläche.

### **1. Zweck des Bebauungsplanes**

Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1425 ist die Anpassung der bisherigen Festsetzungen an geänderte Ziele.

Die im Bebauungsplan Nr. 1425 festgesetzte Gemeinschaftsgaragenanlage nordwestlich des geplanten Wendeplatzes der Börgerstraße ist nicht mehr erforderlich. Für einen Teil der zugeordneten Grundstücke wurden im Rahmen der Realisierung des Pilotprojektes des Bundes die notwendigen Stellplätze bereits auf den einzelnen Baugrundstücken nachgewiesen, für den übrigen Teil der zugeordneten Grundstücke hat der Bauträger ein abweichendes Stellplatzkonzept entwickelt. Auf dem bisher für die Gemeinschaftsgarage vorgesehenen Grundstück soll eine Hausgruppe zugelassen werden.

Die 1. Änderung soll nach dem BauGB in der vor dem 20.7.2005 geltenden Fassung weitergeführt werden. Es wurden bereits gemäß § 33 Abs. 2 BauGB (alter Fassung) Baugenehmigungen für

Vorhaben, die den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen, erteilt. Die genehmigte Hausgruppe ist bereits realisiert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1425 ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **2. Städtebauliche Ziele**

Die notwendige Garagenanlage für die innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegenden Vorhaben soll nicht, wie bisher festgesetzt, in Randlage, sondern so errichtet werden, dass kürzere Entfernungen zu den Wohngebäuden gewährleistet sind. Gleichzeitig soll das bisherige Garagengrundstück zu Wohnzwecken genutzt werden. Dies bietet sich aufgrund seiner günstigen Lage zu den öffentlichen Grünflächen an. Die Wohnbebauung soll sich in die angrenzende eingeschossige Bauweise entlang der Grünverbindung einfügen.

Die beteiligten Grundstücke sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unterschiedlich betroffen:

- Im Geltungsbereich Teil A, der die bisherige Gemeinschaftsgaragenanlage sowie die daran beteiligten, zugeordneten Grundstücke umfasst, soll durch die Planänderung diese Zuordnung aufgehoben werden, da sie nicht mehr erforderlich ist. Diese Planänderung erfolgt in textlicher Form.
- In Teil B, der lediglich die bisherige Gemeinschaftsgaragenanlage umfasst, soll eine Bebauung mit einer Hausgruppe von drei Häusern erfolgen.

### **2.1 Bauland**

Im Geltungsbereich Teil A wird die Zuordnung von Grundstücken zu Gemeinschaftsanlagen - GGa - Gemeinschaftsgaragen – aufgehoben. Durch § 3 wird geregelt, dass mit der Zuordnung der beteiligten Grundstücke auch § 2 der bisherigen Festsetzungen, nach der die Flächenanteile an der festgesetzten Gemeinschaftsgaragenanlage den zugeordneten Baugrundstücken hinzuzurechnen sind, entfällt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1425 gelten für die bisher zugeordneten Grundstücke unverändert fort.

Im Geltungsbereich Teil B ist vorgesehen, die Fläche der bisherigen Gemeinschaftsgaragenanlage für eine offene Bauweise festzusetzen, sodass aufgrund der Grundstücksgröße eine Hausgruppe mit drei Häusern errichtet werden kann. Um eine flexiblere Nutzung der Grundstücke zu erreichen, wird ein entsprechender Teil ( ca. 5 m ) des angrenzenden Grundstücks in den Planänderungsbereich einbezogen und die Baugrenzen so angepasst, dass sich eine durchgehende Tiefe für die überbaubare Fläche von 17 m ergibt.

Da es sich um die Abrundung eines bestehenden Wohngebietes handelt, werden auch die Baugebietsfestsetzung als reines Wohngebiet ( WR ), die zulässige Zahl von einem Vollgeschoss, die Grundflächenzahl ( GRZ ) von 0,4 sowie die entsprechenden textlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 1425 unverändert übernommen.

Nicht übernommen werden die §§ 2 und 3 (s. oben Abschnitt 2.1, Absatz 1), sowie 7 (Schallschutzfenster) und 8 (Flächen für Maßnahmen ...) des Bebauungsplanes Nr. 1425, da sie für den Geltungsbereich der 1. Änderung nicht zutreffen.

## **2.2 Verkehr und Versorgung**

Die Erschließung ist durch die Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1425 vorgegeben. Sie ist nicht Gegenstand der Planänderung. Die Lage der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen ist durch die festgesetzten Verkehrsflächen und durch Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde Hannover belastet sind, gesichert.

## **3. Naturschutz und Umweltverträglichkeit**

Mit zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft ist aufgrund der Planänderung nicht zu rechnen, da keine neuen, eingriffsrelevanten Baurechte geschaffen werden. Die Eingriffsregelung kommt daher nicht zur Anwendung

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1425 kein veränderter Schutzanspruch ausgelöst.

Die ursprünglich im Plangebiet vorhandenen Altlasten bzw. kontaminierten Flächen sind saniert. Die geplanten Nutzungen lassen sich ohne Einschränkungen realisieren. Im Grundwasserabstrom der untersuchten Flächen wurde ein leicht erhöhter Gehalt an leichtflüchtigen, halogenierten Kohlenwasserstoffen ( Lösungsmittel ) festgestellt. Ein Handlungsbedarf besteht nicht. Es wird jedoch empfohlen, auf die Entnahme von Grundwasser, auch für die Gartennutzung, zu verzichten bzw. im Bedarfsfall diese mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

In Bezug auf das Vorhandensein von Kampfmitteln teilt die Bezirksregierung mit, dass nach einer Auswertung von alliierten Luftbildern Bombardierungen bzw. Kriegseinwirkungen in Teilen des Plangebietes stattgefunden haben. Im Geltungsbereich Teil A der Planänderung sind daher Oberflächensondierungen erforderlich.

## **4. Kosten für die Stadt**

Zusätzliche Kosten für die Infrastruktur, Erschließung oder Grünflächen entstehen der Stadt durch die Planänderung nicht.

Begründung des Entwurfes  
aufgestellt

Stadtplanungsamt, August 2005

gez. Heesch

Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat  
der Begründung des Entwurfes

am 10. November 2005 zugestimmt.

gez. Seinige

Städt. Oberrat

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Sie wird unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Januar 2006

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover  
hat der Begründung der Satzung  
am . . . zugestimmt.

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12/10.1.2006