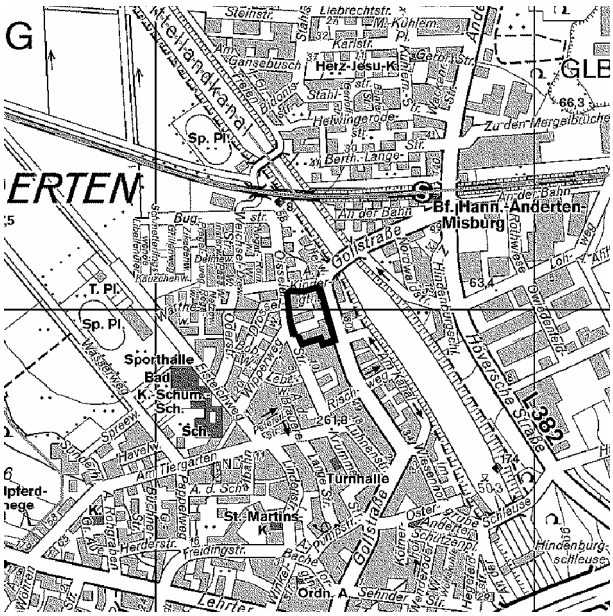
B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan der Innenentwicklung
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Bebauungsplan Nr. 772, 2. Änderung
- Oisseler Straße -



Stadtteil: Anderten

Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den Bereich zwischen der Oisseler Straße, der Straße Am Kindergarten, der Gollstraße, der Südgrenze des Grundstücks Gollstraße 63 und deren Verlängerung bis zur Ostgrenze des Grundstücks Oisseler Straße 14, Ostgrenze des Grundstücks Oisseler Straße 14 und Südgrenze des Grundstücks Oisseler Straße 18.

1. Zweck der Bebauungsplan - Änderung

Der Elterninitiativverein „Kita Kleine Königskinder e. V.“ hat seit einiger Zeit versucht, eine Krippe für die Betreuung von Kleinstkindern ins Leben zu rufen. Auf Wunsch des Fachbereichs Jugend und Familie hat sich der Verein um ein Domizil im Stadtteil Anderten bemüht, da dort eine derartige Einrichtung nicht vorhanden ist. Verschiedene leer stehende Immobilien wie z. B. das alte Postamt, ein Ladengeschäft in der Lehrter Straße waren nicht geeignet, da sie nicht über eine Außenfläche verfügten. Der Verein hat sich dann für das Grundstück Oisseler Straße 24 entschieden, dieses angekauft und zwei Wohnungen im Erdgeschoss zu einer Krippe umgebaut. Seit kurzem liegt die Erlaubnis des Landesjugendamtes vor, dort eine Krippe für bis zu 27 Kindern zu betreiben. Für einen ordnungsgemäßen Betrieb fehlt aber die Baugenehmigung für die mit der Einrichtung der Krippe verbundene Nutzungsänderung. Diese Genehmigung konnte aber bisher nicht erteilt werden, da der Bebauungsplan Nr. 772 in der Fassung seiner 1. Änderung reines Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung von 1962 festsetzt. Soziale Einrichtungen wie z. B. eine Krippe sind nach der BauNVO 1962 in reinen

Wohngebieten nicht (auch nicht ausnahmsweise) zulässig. Erst mit der BauNVO von 1990 werden Anlagen für soziale Zwecke in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig.

Vor dem Hintergrund, in Deutschland ab dem Jahre 2013 einen Rechtsanspruch auf einen Krippenplatz zu verankern und für die Verwirklichung dieses gesellschaftspolitischen Zieles auch in Hannover noch viele Krippenplätze fehlen, sollen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 772 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, im Plangebiet an der Oisseler Straße eine Kinderkrippe genehmigen zu können. In der Drucksache zum Aufstellungsbeschluss wurde angekündigt, nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu prüfen, ob eine Baugenehmigung während der Planaufstellung gemäß § 33 BauGB erteilt werden kann. Anregungen seitens der Öffentlichkeit sind während dieses Verfahrenschrittes nicht eingegangen, daher wurde inzwischen eine Baugenehmigung erteilt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar, die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Ziele der Bebauungsplan - Änderung

2.1 Verfahren

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches ist es möglich, die Aufstellung eines Bebauungsplanes im so genannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. Diese liegen für den aufzustellenden Bebauungsplan vor:

1. der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, hier die Regelung zur Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke,
2. die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (im vorliegenden Fall = ca. 3.630 m²),
3. 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,
4. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen.

2.2 Bauland

Das zwischen Oisseler Straße und Gollstraße gelegene Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 772 als reines Wohngebiet ausgewiesen. Nördlich der Straße Am Kindergarten, im Dreieck zwischen Oisseler Straße und Wipperweg sowie westlich des Wipperweges (südlich des Drosselweges) sind in anderen Bebauungsplänen ebenfalls reine Wohngebiete festgesetzt. Die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sowie das Baugebiet um den Drosselweg herum sind bisher unbeplant, sie wären hinsichtlich ihrer Nutzung aber überwiegend als reines Wohngebiet anzusprechen. Hier wären aber im Gegensatz zu den festgesetzten reinen Wohngebieten, für die nicht die BauNVO von 1990 anzuwenden ist, Kinderkrippen zumindest ausnahmsweise genehmigungsfähig.

Kinderkrippen sind in allgemeinen Wohngebieten uneingeschränkt zulässig. Eine Umnutzung des Plangebietes in allgemeines Wohngebiet ist geprüft, aber verworfen worden, weil dem Vertrauen in bestehende Festsetzungen ein hohes Gewicht beizumessen ist und bedingt durch den in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungskatalog das Plangebiet unter Umständen einen völlig anderen Charakter erhält. Außerdem würde sich der Schutzanspruch gegenüber den auf das Plangebiet einwirkenden bzw. im Gebiet selbst entstehenden Beeinträchtigungen verringern. Es soll daher bei der bisherigen Festsetzung reines Wohngebiet bleiben, dabei aber eine im Interesse der Allgemeinheit wie im öffentlichen Interesse liegende Möglichkeit entwickelt

werden, Anlagen für soziale Zwecke, ggf. in einem bestimmten Umfang, und dabei insbesondere aber die Kinderkrippe zu ermöglichen.

Die Frage, warum gerade in diesem reinen Wohngebiet derartige Anlagen zulässig sein sollen, ist wie folgt zu beantworten:

- Zum einen liegt das Plangebiet inmitten eines größeren zusammenhängenden Wohnbereiches, in dem bis auf eine Kindertagesstätte keine öffentliche Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind, um eine wohnungsnahe Versorgung mit bestimmten Einrichtungen sicherzustellen.
- Zum anderen spielt natürlich die Tatsache eine Rolle, dass der Verein, der andere geeignete Flächen in Anderten nicht gefunden hat, im Plangebiet fündig geworden ist. Dadurch können erstmalig in Anderten Krippenplätze zur Verfügung gestellt werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll das Plangebiet auf die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, umgestellt werden. Öffentliche wie private Belange sind nicht erkennbar, die gegen eine solche Umstellung sprächen. Mit der vorgesehenen Umstellung ist verbunden, dass Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sind. Danach wäre die Kinderkrippe als Anlage für soziale Zwecke ausnahmsweise genehmigungsfähig, unterläge aber in jedem Fall einer Einzelfallprüfung. Zur Rechtssicherheit für den Verein soll aber eine Regelzulässigkeit vorgesehen werden.

Eine allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke soll dabei jedoch nicht vorgenommen werden, da das dazuführen kann, dass dann auch Einrichtungen wie z. B. Treffpunkte für Jugendliche, möglich wären, die unter Umständen nicht gebietsverträglich wären. Viele soziale Einrichtungen haben in aller Regel auch einen sehr großen Einzugsbereich. Bei Kinderkrippen dagegen ist es sinnvoll, diese möglichst wohnungsnah, also auf kurzem Wege erreichbar, anzubieten. Von ihnen gehen keine Beeinträchtigungen aus, die als unzumutbar einzustufen wären (siehe hierzu den Abschnitt 4 der Begründung). Sie sollen daher im Plangebiet allgemein zulässig sein. Die für eine Regelzulassung sprechenden Argumente gelten im übrigen auch für Kindertagesstätten wie auch für Begegnungsstätten für Seniorinnen und Senioren. Sie sollen daher ebenfalls allgemein zulässig sein.

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.772 hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch diese Änderung nicht berührt und bleiben weiterhin gültig.

3. Verkehr, Versorgung und Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen erschlossen.

Der Bring- und Abholverkehr mit Pkw kann den öffentlichen Straßenraum in der Oisseler Straße in Höhe der Kinderkrippe für das Abstellen der Fahrzeuge nutzen. Hier sind ausreichend Kapazitäten vorhanden. Zu den Stoßzeiten kann es in Einzelfällen auch in der Oisseler Straße – wie an vielen derartigen Einrichtungen – zu Engpässen kommen, die aber vor allem mit umsichtigem Verhalten der Eltern vermindert werden können. Für den Betrieb der Krippe wird empfohlen, die Zufahrt bis zum Gebäude der Krippe nicht zuzulassen, da der Stellplatzbereich unmittelbar vor der Krippe nicht ausreichend groß erscheint für mehrere gleichzeitig ein- und ausparkende Fahrzeuge. Mit dieser Maßnahme kann dieser potenzielle Konfliktpunkt vermieden werden und die Anlieger der privaten Verkehrsfläche vor unnötigen Belastungen geschützt werden.

Durch eine in der Gollstraße verkehrende Buslinie ist das Plangebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Buslinie hat Anschluss an die Stadtbahn in der Anderter Straße.

Im Plangebiet sind die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Kanäle und Leitungen vorhanden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine neuen Baurechte verbunden, somit gibt es keinen zusätzlichen Bedarf an öffentlichen und privaten Folgeeinrichtungen im Stadtteil An-

derten. Mit der durch die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichten Zulässigkeit einer Kinderkrippe wird es künftig dieses Angebot auch im Stadtteil Anderten geben.

4. Umweltverträglichkeit

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll nur die Art der baulichen Nutzung modifiziert werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit nicht vorbereitet. Durch die geplanten Festsetzungen ergeben sich vor diesem Hintergrund folgende Umweltauswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter:

Schutzgut	**Art der Umweltauswirkung**	**Erheblichkeit**
Mensch	Durch den Betrieb einer Kinderkrippe selbst wie durch das Bringen und Abholen der Kinder durch die Eltern mittels Pkw können für die im Umfeld wohnenden Menschen Beeinträchtigungen entstehen (siehe unten).	◆◆
Pflanzen und Tiere	keine	◆
Boden (einschließlich Altlasten)	keine Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet wie in der unmittelbaren Nachbarschaft keine Altlasten oder Verdachtsflächen. Auf den zur Verfügung stehenden Aufnahmen ist keine Bombardierung des Plangebietes zu erkennen.	◆
Wasser	keine	◆
Luft und Klima	keine	◆
Landschaft	keine	◆
Kultur- und Sachgüter	Durch die Nutzung zweier Wohnungen für eine Kinderkrippe wird Wohnraum entzogen	◆◆
Wechselwirkungen	keine	◆
◆◆◆◆ sehr erheblich / ◆◆◆ erheblich / ◆◆ weniger erheblich / ◆ nicht erheblich		

<u>Betrachtung der Lärmsituation</u>
Die Betrachtung der Lärmsituation kann sich im vorliegenden Bebauungsplan konkret nur auf die Einrichtung der Kinderkrippe beziehen. Eine Betrachtung anderer Anlagen für soziale Zwecke hätte einen rein hypothetischen Charakter, da weitere Umnutzungswünsche nicht bekannt sind. Es ist aber nicht anzunehmen, dass von den anderen zulässigen Einrichtungen (Kindertagesstätten und Begegnungsstätten) unzumutbare Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ausgehen werden.

Die der Kinderkrippe (27 Betreuungsplätze) nächst gelegenen Wohngebäude in der Nachbarschaft sind im Norden Oisseler Straße 30 (Abstand ca. 38 m), im Osten Gollstraße 63 / 65 (Abstand ca. 28 m), im Süden Oisseler Straße 14 (Abstand ca. 20 m) und im Westen direkt angrenzend Oisseler Straße 20 / 22. Der Betrieb der Kinderkrippe umfasst die Nutzung des Gebäudes

Oisseler Straße 24 und schließt auch die Nutzung eines Außenspielbereiches auf dem Grundstück mit ein. Aus dem Gebäude selbst sind erfahrungsgemäß keine erhöhten Lärmbelastungen zu erwarten. Die Nutzungshäufigkeit des Außenspielbereiches ist witterungsabhängig und zudem nicht während der kompletten Öffnungszeit der Kinderkrippe zu erwarten. Die betreuten Kinder sind zwischen einem halben Jahr und 3 Jahre alt, so dass der Aufenthalt im Freien nicht überwiegend durch lautes Schreien geprägt ist. Aufgrund dessen ist nicht von einer Überschreitung der Orientierungswerte an den umliegenden Wohngebäuden auszugehen.

Der Bring- und Abholverkehr durch die Eltern ist im Zuge der geplanten Krippe zu berücksichtigen. Geht man zunächst vom schlechtesten Fall aus, dass alle Kinder mit dem Pkw gebracht und wieder abgeholt werden, so ist mit einem Verkehrsaufkommen von rd. 100 Fahrten pro Tag (Summe An-/Abfahrt morgens und An-/Abfahrt nachmittags) zu rechnen. Eine schalltechnische Überprüfung zeigt, dass die Parkvorgänge (50 Vorgänge) im öffentlichen Raum (z. B. 3 Stellplätze) zu einem Immissionspegel am Tage (06:00 – 22:00 Uhr) von rd. 41,9 dB(A) an den nächst gelegenen Gebäuden auf der Westseite (Oisseler Straße 11) und der Ostseite (Oisseler Straße 20) führen. Für die Oisseler Straße wird von einer Verkehrsbelastung von ca. 2.000 Kfz/24h ausgegangen, die für sich alleine betrachtet zu einer Immissionsbelastung von 52,9 dB(A) führt. Die resultierenden Gesamtpegel als Summe aus dem öffentlichen Verkehr und dem zusätzlichem Bring- und Abholverkehr liegen an den nächst gelegenen Immissionspunkten bei 53,2 dB(A). Somit wird zwar der Orientierungswert für reine Wohngebiete überschritten, dies ist aber auch schon aufgrund des öffentlichen Verkehrs auf der Oisseler Straße gegeben.

Unter konservativen Gesichtspunkten (schlechtester Fall) ist infolge des zusätzlichen Verkehrs somit nur mit einer geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung (0,3 dB(A)) zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der integrierten Lage innerhalb des Wohngebietes ein bestimmter Anteil (erfahrungsgemäß zwischen ca. 50 % und 75 %) der Eltern ihre Kinder nicht per Pkw zur Krippe bringt. In der Realität wird die allgemeine Lärmbelastung infolge der Krippe wahrscheinlich nicht weiter erhöht. Im Zuge der Einrichtung einer Krippe auf dem Grundstück Oisseler Straße 24 sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine speziellen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Wie eingangs des Abschnittes 4 der Begründung bereits erwähnt, wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 772 kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Januar 2008

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung des Entwurfes am
zugestimmt.

61.12 / 15.01.2008