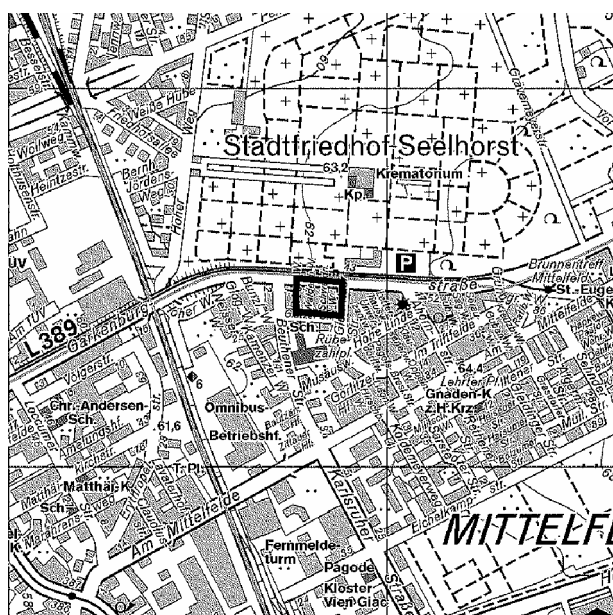


Begründung
vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 30, 3. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
- Gleiwitzer Straße / Schweidnitzer Weg -

Stadtteil: Mittelfeld



Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die südliche Grenze der Gartenburgstraße, die westliche Grenze der Gleiwitzer Straße, die nördliche Grenze der Glatzer Straße und die östliche Grenze des Brieger Weges.

1. Zweck der Bebauungsplan - Änderung

Das Stadtquartier Mittelfeld wurde im Dezember 1999 in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ aufgenommen. Das Stadtteilentwicklungskonzept sieht u. a. folgende Ziele vor:

- Reduzierung und Begrenzung vorhandener Belegrechte
- Stärkung der Eigenverantwortung im Rahmen von Wohnungsprivatisierung

Für die Umsetzung dieser Sanierungsziele wurden Wohnhäuser im Planbereich privatisiert. Speziell das Plangebiet mit seinen Reihenhäusern bietet mit starker Durchgrünung (Vorgärten, Hausgärten, Straßenbäume) und der Kleinteiligkeit der Gebäude einen intimen und grünen Charakter. Die vorhandenen Reihenhäuser, die Anfang der 50iger Jahre des 20. Jahrhunderts entstanden sind, bilden eine unter Denkmalschutz stehende Gruppe baulicher Anlagen.

Die vorhandenen öffentlichen Straßen haben ein dem damaligen individuellen Motorisierungsgrad entsprechendes Profil, das aus heutiger Sicht nicht ausreichend ist, genügend Parkraum zur Verfügung zu stellen. Eine Erweiterung der Straßen ist im nachhinein nicht mehr möglich. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Reihenhäuser möchten daher auf den Grundstücken Stellplätze schaffen. Das aber ist nach dem heute dort geltenden Baurecht nicht möglich. Zur

Zeit gilt im Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 30, der seiner Zeit als Durchführungsplan nach dem Nds. Aufbaugesetz entstanden ist. Für ihn ist hinsichtlich der zulässigen Nutzung die Bauordnung der Hauptstadt Hannover von 1930 anzuwenden. Nach dieser Bauordnung, die in der Verbindung mit der Reichsgaragenordnung die Zulässigkeit von Stellplätzen im Geltungsbereich des Durchführungsplanes regelt, dürfen auf den Grundstücken keine Stellplätze angelegt werden.

Außerdem haben die Eigentümerinnen und Eigentümer der relativ kleinen Einfamilienhäuser den nachvollziehbaren Wunsch, den Wohnkomfort durch den Anbau von Wintergärten zu steigern sowie auf den Grundstücken Nebenanlagen für die Unterbringung von z. B. Gartengeräten und Fahrrädern schaffen zu können. In der letzten Zeit begann im Plangebiet eine ungesteuerte Entwicklung, derartige Anlagen größtenteils ohne entsprechende Genehmigung zu errichten, die aber den Belangen des Denkmalschutzes nicht in jedem Fall gerecht wurden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Stellplätzen geschaffen werden, soweit die Grundstücksgrößen das hergeben. Gleichzeitig soll für die Errichtung der Stellplätze, der Nebenanlagen und der Einfriedungen ein Rahmen geschaffen werden, der dazu beiträgt, das Erscheinungsbild der unter Denkmalschutz stehenden Gruppe baulicher Anlagen nicht zu beeinträchtigen. Nach Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplan - Änderung sollen die baulichen Anlagen, die den zu stellenden Ansprüchen an das Erscheinungsbild nicht genügen, diesem mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmten Rahmen unter Berücksichtigung eines Ermessensspielraumes angepasst werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2. Städtebauliche Ziele der Bebauungsplan - Änderung

2.1 Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ändern sich die Grundzüge der Planung nicht. In einem solchen Fall ist es möglich, ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen, wenn eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Diese Voraussetzungen sind gegeben, daher soll der vorliegende Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren bei gleichzeitigem Verzicht auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht durchgeführt werden.

2.2 Bauland und örtliche Bauvorschrift

Eine Voraussetzung für die Zulässigkeit von Stellplätzen ist die Umstellung der Art der Nutzung auf die Bestimmungen der heutigen Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das bislang nach der Bauordnung von 1930 festgesetzte Wohngebiet ist hinsichtlich seiner Nutzungsmöglichkeiten vergleichbar dem heutigen allgemeinen Wohngebiet. Entsprechend sollen die Bauflächen des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Hinsichtlich der seitens der Bewohnerinnen und Bewohner erwünschten Möglichkeiten zur Unterbringung ihrer Pkws ist bedingt durch unterschiedliche Grundstücksgrößen und den zu stellenden Anforderungen an den Denkmalschutz eine differenzierte Vorgehensweise erforderlich. Das südliche Grundstück jeder Reihenhauseszeile ist erheblich größer als die jeweils nördlich anschließenden Grundstücke. Dadurch ist es möglich, auf diesen Grundstücken Stellplätze als Garage, Carport oder offen so unterzubringen, dass Beeinträchtigungen für das Erscheinungsbild der Baudenkmale vermieden werden können, wie das Beispiele vor Ort auch zeigen. Regelungen zur Unterbringung von Stellplätzen auf diesen Grundstücken werden daher

als nicht notwendig erachtet, die zu beachtenden Bestimmungen der BauNVO insbesondere hinsichtlich der Anrechenbarkeit ihrer Grundfläche sind für die künftige Beurteilung ausreichend. Anders sieht das für die übrigen Grundstücke aus. Hier würden Garagen und Carports zusammen mit den gleichfalls von den Eigentümerinnen und Eigentümern geforderten Nebenanlagen für die Unterbringung von Geräten und Fahrrädern aufgrund des Verhältnisses ihres Volumens zur kleinen Grundstücksgröße eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Baudenkmale bewirken. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt eine über das in Wohngebieten übliche Maß hinausgehende Versiegelung eintreten würde (siehe unten). Weiterhin ist zu bedenken, dass im Bereich der Wendeanlagen Schweidnitzer Weg, Waldenburger Weg und Brieger Weg der Abstand zwischen Reihenhaus und Verkehrsfläche geringer ist, so dass eine kaum nutzbare Freifläche verbliebe. Es ist auch zu beachten, dass im Bereich der Wendeanlagen geparkt werden kann, um so wenigstens einige Parkplätze im öffentlichen Straßenraum bereitstellen zu können. Vor diesem geschilderten Hintergrund sollen auf den im § 3 der textlichen Festsetzungen genannten Grundstücken Garagen, Carports und (zunächst) offene Stellplätze nicht zulässig sein. Das aber würde den Wünschen der dort Wohnenden nicht gerecht. Deshalb soll auf den Grundstücken Gleiwitzer Straße 6 bis 20 (gerade), Schweidnitzer Weg 2 bis 9 und Waldenburger Weg 1 bis 13 ausnahmsweise ein offener Stellplatz zulässig sein, wenn dieser mit einer wasserdurchlässigen Befestigung versehen wird. Dadurch können die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate minimiert werden.

Es ist im übrigen geprüft worden, ob auf den Grundstücken Gleiwitzer Straße 2, Schweidnitzer Weg 11 und Waldenburger Weg 16 auf den dort parallel zur Garkenburgstraße vorhandenen Grundstücksteilen ein Stellplatz mit Ausfahrt zur Garkenburgstraße zugelassen werden könnte. Das musste aus Gründen der Verkehrssicherheit insbesondere für die nicht motorisierten VerkehrsteilnehmerInnen, aber auch wegen der vorhandenen Straßenbäume und der damit verminderten Sichtmöglichkeiten auf den fließenden Verkehr verworfen werden.

Die bebaubaren Flächen für die Reihenhauszeilen sind im Durchführungsplan Nr. 30 an drei Seiten durch Baufluchtlinien und jeweils auf der Westseite durch eine rückwärtige Baulinie bestimmt. Aus Gründen des Denkmalschutzes sollen die Reihenhäuser in ihrer heutigen Kubatur erhalten werden, entsprechend sollen die Reihenhauszeilen durch Baulinien gefasst werden und entsprechend dem Bestand zwei Vollgeschosse bei geschlossener Bauweise zulässig sein. Jeweils auf der Westseite soll die festgesetzte Baulinie um bis zu 3,1 m für eingeschossige Wintergärten und vergleichbare bauliche Anbauten überschritten werden dürfen. Das Maß entspricht der Tiefe vorhandener zum Teil überdachter Terrassen auf der Westseite der Reihenhauszeile am Waldenburger Weg. Gleichartige bauliche Anlagen, größtenteils in geringerer Tiefe, gibt es auch an den anderen beiden Zeilen. Eine geringere Tiefe als jetzt vorgesehen ist nicht mit den Vorstellungen der dort Wohnenden an den Wohnkomfort solcher Anlagen vereinbar. Auch die Belange des Denkmalschutzes sind dadurch nicht berührt, die jetzt möglichen Wintergärten ordnen sich räumlich wie die bisherigen überdachten Terrassen unter.

Mit Ausnahme der nördlichen wie der südlichen Grundstücke haben die einzelnen Reihenhäuser eine Grundstücksfläche von ca. 30 % der Grundstücksfläche. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Stellplätze mit ihren Zufahrten mitzurechnen, deren Grundfläche ist also bei der Festlegung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Daher wird im Plangebiet generalisierend eine Grundflächenzahl von 0,4 (die nach der BauNVO mögliche Obergrenze) festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind auch die Nebenanlagen im Sinne von § 14 anzurechnen. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche u. a. für derartige Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden, das bedeutet in diesem Fall bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Dieser Wert soll im Plangebiet eingehalten werden, da sonst unter Umständen Ausgleichsmaßnahmen für zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich würden (siehe hierzu den Abschnitt 4.1 der Begründung). Das hat unter Berücksichtigung der als Nebenanlage mitzurechnenden Wintergärten Auswirkungen auf die Größe weiterer Nebenanlagen für die Unterbringung von Geräten und Fahrrädern. Es soll deshalb im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass auf den Grundstücken lediglich eine weitere Nebenanlage als Gebäude zulässig ist. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgröße soll, um die oben beschriebene Grundflächenzahl von 0,6 nicht zu überschreiten, die Grundfläche der weiteren Nebenanlage auf den Grundstücken Gleiwitzer

witzer Straße und Schweidnitzer Weg maximal 15 m², auf den Grundstücken am Waldenburger Weg maximal 9 m² betragen. Im Sinne einer gewissen Gleichbehandlung soll diese Regelung auch für die nördlichen wie für die südlichen Grundstücke gelten, obwohl in einigen Fällen die Grundflächenzahl von 0,6 überschritten bzw. in einigen Fällen unterschritten wird.

Das Erscheinungsbild der unter Denkmalschutz stehenden Gruppe baulicher Anlagen kann insbesondere durch die Höhe der weiteren Nebenanlage wie durch die verwendeten Materialien beeinträchtigt werden. Mit Hilfe der folgenden Gestaltungsvorschriften soll ein verträgliches Nebeneinander erreicht werden: „Die Nebenanlagen sind in Holzbauweise in hellen Holzönen mit Satteldach mit einer Firsthöhe von maximal 2,5 m über Straßenniveau herzustellen.“

Der im Abschnitt 1 der Begründung beschriebene zusammenhängende grüne Charakter der Siedlung wird auch durch die größtenteils vorhandenen durchsichtigen Einfriedungen gestützt. Daher sollen auch in Zukunft durchsichtige Einfriedungen das Bild bestimmen. Das soll durch die folgenden Gestaltungsvorschriften gewährleistet werden: „Einfriedungen sind aus durchsichtigen Materialien (z. B. Stabgitter, Maschendraht) herzustellen. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 m nicht überschreiten.“

3. Verkehr, Entsorgung und Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen erschlossen. Aufgrund der vorhandenen schmalen Straßenprofile sind im Plangebiet nur im Bereich der Wendeanlagen einige wenige Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Die zur Ver- und Entsorgung vorhandenen Leitungen und Kanäle sind vorhanden.

Durch die in der Garkenburgstraße verkehrende Stadtbahn ist der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Läden zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs und öffentliche Versorgungseinrichtungen wie z. B. Schule, Kindertagesstätte befinden sich im Stadtteil. Am Musäusweg ist ein Kinderspielplatz vorhanden, der den im Plangebiet bestehenden Bedarf an Spielfläche mit abdeckt.

4. Umweltverträglichkeit

4.1 Naturschutz

Mit den getroffenen Festsetzungen werden keine neuen Baurechte geschaffen. Nach der Bauordnung von 1930 sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von 50 m² zulässig. Eine beispielhafte Berechnung für das Reihenhausgrundstück Schweidnitzer Weg 4 hat folgendes Ergebnis: Wintergarten 18,6 m², weitere Nebenanlage 15 m², Stellplatz 13,8 m², insgesamt = 47,4 m². Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind also nicht zu erwarten, die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich. Betroffener Baumbestand ist nach Maßgabe der Baumschutzsatzung zu ersetzen. Die Festsetzung, dass Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden dürfen, ist als Minimierungsmaßnahme im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu werten.

4.2 Schallschutz

Laut Schall - Immissionsplan Hannover 2000 sind Überschreitungen der Orientierungswerte nach der DIN 18005, die einen fachlich anerkannten Beurteilungsmaßstab darstellen, von 55/45 dB(A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet bis zu einer Entfernung von etwa 40 m vom südlichen Fahrbahnrand der Garkenburgstraße zu verzeichnen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der abgeschlossenen Bebauung nicht möglich, so dass nur die Möglichkeit verbleibt, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Es wird davon ausgegangen, dass derartige bauliche Vorkehrungen an den Fenstern im Plangebiet vorgenommen wurden. Im Bebauungsplan soll für den Fall grundlegender Änderungen am

Gebäude oder bei Austausch der Fenster durch eine entsprechende textliche Festsetzung vorgeschrieben werden, dass zum Schutz vor Verkehrslärm von der Garkenburgstraße die Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen in einem Abstand von bis zu 32 Metern vom südlichen Fahrbahnrand der Garkenburgstraße mit Schallschutzfenstern mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen auszustatten sind.

Für den Bereich von 32 bis 40 Meter vom südlichen Fahrbahnrand der Garkenburgstraße ist davon auszugehen, dass die ohnehin nach der Energieeinsparverordnung einzubauenden Fenster bereits einen ausreichenden Lärmschutz bewirken. Für Schlafräume ist es darüber hinaus sinnvoll, fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

Im Rahmen der Bauleitplanung liegen wichtige Faktoren künftiger Baumaßnahmen nicht vor, so dass eine Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm daher nur pauschal und generalisierend vorgenommen werden kann. Erst beim Vollzug des Bebauungsplanes können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz durch entsprechende Berechnungen konkretisiert werden. Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es z. B. sachgerecht, die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgereusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest. Auf diese Weise sind passive Schallschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbelastungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugeordnete Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Schlaf- und Kommunikationsstörungen vermieden werden.

4.3 Weitere Belange

Andere Belange des Umweltschutzes, z. B. Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen durch emittierende Betriebe, sind soweit erkennbar nicht berührt.

4.4 Altlasten und Kampfmittel

Über Altlasten, Verdachtsflächen, Bodenbelastungen etc. liegen keine Informationen vor. Die zur Verfügung stehenden alliierten Luftbilder zeigen keine Bombardierung des Plangebietes,

5. Kosten für die Stadt

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Mai 2007

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 07.05.2007