

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung  
An den Stadtbezirksrat  
Kirchrode-Bemerode-Wülferode (zur Kenntnis)

Nr. 1550/2012

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

**Bebauungsplan Nr. 1287 - Elisabethstraße**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**

**Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

### **Antrag,**

1. die Anregungen aus Stellungnahmen von Anwohnerinnen und Anwohnern der Elisabethstraße und der Jöhrensstraße, deren Namen in einer vertraulichen Informationsdrucksache genannt werden, nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 1287 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung des Bebauungsplanes zuzustimmen.

### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender Aspekte wurden eingehend geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes, den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten, wirkt sich auf Frauen und Männer gleichermaßen aus.

### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

### **Begründung des Antrages**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben in der Zeit vom 05.04. bis 04.05.2012 öffentlich ausgelegen. Vor, während und nach der Auslegung sind insgesamt 16 Stellungnahmen aus der Nachbarschaft der Jöhrensstraße und der Elisabethstraße eingegangen. Die Stellungnahmen setzen sich mit den Inhalten des Bebauungsplans auseinander, gehen aber auch auf einen noch nicht beschiedenen Bauantrag für zwei in der Jöhrensstraße geplante Gebäude mit jeweils drei Wohnungen ein. Da die Ausführungen zum Bauantrag auch Vorschläge für eine planerische Steuerung der baulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten, sind alle Stellungnahmen zum Gegenstand dieser Beschlussdrucksache gemacht worden

Die Anregungen aus den Stellungnahmen werden nachfolgend in zusammengefasster Form wiedergegeben. In den Stellungnahmen werden zum Einen emotionale Einschätzungen abgegeben und zum Anderen auch das individuelle Empfinden der örtlichen Situation zum Ausdruck gebracht, die sich insgesamt einer zusammengefassten Darstellung entziehen. Die Stellungnahmen sind deshalb der vertraulichen Informationsdrucksache mit den Namen der Einwenderinnen und Einwender als Anlagen beigefügt.

In den Stellungnahmen werden die Jöhrensstraße und die Elisabethstraße als historische Straßen mit dem typischen Erscheinungsbild eines Landhausviertels beschrieben. Der Erhalt dieser besonderen Struktur wird eingefordert. Unter Verweis auf die vorhandene Bebauung mit zwei Vollgeschossen und steil geneigten Dächern werden für die Baugebiete an der Jöhrensstraße und der Elisabethstraße planungsrechtliche Regelungen für erforderlich gehalten, die sich an diesen Vorgaben orientieren, also die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, einer Minstdachneigung von 40°/45°, die Verwendung von Dachziegeln und die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude. Zwei in der Vergangenheit in der Elisabethstraße genehmigte Gebäude mit Flachdach oder mit flachdachähnlichen Dächern mit angenommenen drei Vollgeschossen werden als Fremdkörper bezeichnet. Es wird erwartet, dass vergleichbare Gebäude in Zukunft nicht zugelassen werden und eine Baugenehmigung für ein in der Jöhrensstraße geplantes Wohnungsbauvorhaben vor Abschluss des Planverfahrens nicht erteilt wird. Verwiesen wird diesbezüglich auf die Zielsetzungen der Veränderungssperre Nr. 92.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu den Argumenten, die für den Erhalt eines Landhausviertels angeführt werden, ist anzumerken, dass die Bebauung an der Jöhrensstraße und Elisabethstraße Bestandteil einer vor dem ersten Weltkrieg geplanten Villensiedlung ist, die unvollständig blieb und deren Fragmente zerstört, verändert oder überformt wurden.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind für die Elisabethstraße und die Jöhrensstraße nicht erforderlich, weil § 34 BauGB mit dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung einen ausreichenden Zulässigkeitsmaßstab bildet. Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen würde ein starrer Maßbestimmungsfaktor geschaffen, der den durch die vorhandene Bebauung gebildeten Rahmen einengt. Bei der Beurteilung dieses Rahmens ist zu berücksichtigen, dass sich die vorhandene Bebauung z.T. durch Sockelgeschosse, große Geschosshöhen und insgesamt beträchtliche Gebäudehöhen auszeichnet. Im Einzelfall ist deshalb nicht auszuschließen, dass sich ein Gebäude mit drei Vollgeschossen hinsichtlich Kubatur und Gebäudehöhe harmonischer in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt als ein zweigeschossiges Gebäude.

Es ist richtig, dass die Mehrzahl der in der Elisabethstraße und der Jöhrensstraße stehenden Gebäude steilere Dächer aufweisen. Es gibt aber mehr als 10 Gebäude oder Gebäudeteile, die Flachdächer oder flach geneigte Dächer haben. Bezogen auf die Frontlängen prägen auch diese Gebäude das Ortsbild mit. Das Absehen von Festsetzungen für eine steilere Dachneigung sowie für die Verwendung von Dachziegeln und die Beschränkung auf die Festsetzung von Dachformen stellt einen angemessenen gestalterischen Kompromiss dar.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude ist angesichts der Gebäudevolumen, die sich nach dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB einfügen, zu eng. Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Dachgeschossausbau sollte es möglich sein, auf jeder Gebäudeebene eine Wohnung zu schaffen.

Soweit in den Stellungnahmen auf das Sicherungsinstrument der Veränderungssperre verwiesen wird, ist zu berücksichtigen, dass die Ratsversammlung die zu sichernden Planungsziele durch den Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert hat. Der beantragte Satzungsbeschluss dient nach zeitlichem Ablauf der

Veränderungssperre der weiteren Sicherung der Planung.

Für zwei Grundstücke in der Jöhrensstraße liegt eine Bauvoranfrage für den Bau von zwei Gebäuden mit jeweils drei Wohnungen vor. Das beantragte Vorhaben wird an den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemessen und im Übrigen nach § 34 BauGB beurteilt. Der Bauantrag soll erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes beschieden werden.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist als Anlage 3 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

61.13  
Hannover / 20.06.2012