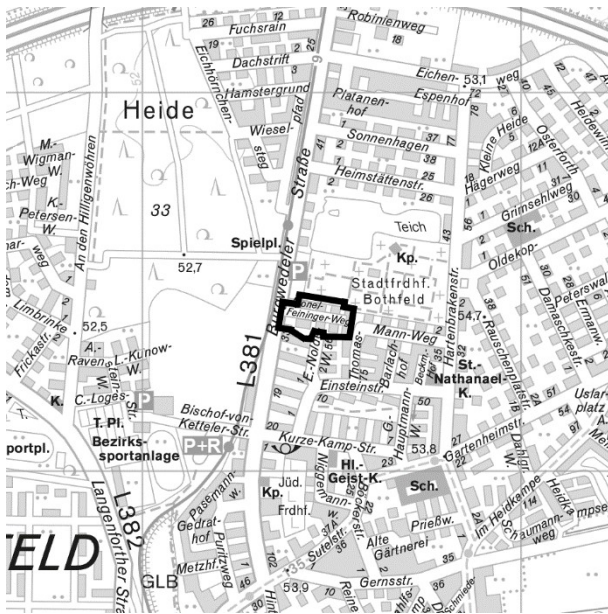


## Begründung

### Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

#### Bebauungsplan Nr. 1638, 1. Änderung - Lyonel-Feiningger-Weg -



**Stadtteil: Bothfeld**

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1638, 1. Änderung umfasst sämtliche Grundstücke am Lyonel-Feiningger-Weg (Hsnr. 2 – 47) sowie die Grundstücke Burgwedeler Straße 64a – 64d und 65.

#### Inhaltsverzeichnis:

Seite

<b>1.</b>	<b>Anlass des Bebauungsplans</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Ziele / Festsetzungen</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange / Umweltverträglichkeit</b>	<b>5</b>
5.1.	Lärmschutz	5
5.2.	Naturschutz / Artenschutz	5
5.3.	Klima und Luft	5
5.4.	Altlasten und Verdachtsflächen	5
<b>6.</b>	<b>Kosten für die Stadt</b>	<b>5</b>

## 1. Anlass des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bothfeld und umfasst ein Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 1638 mit den baulichen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet am Lyonel-Feininger-Weg. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1638 zielt darauf ab, ein homogenes Erscheinungsbild zu bewahren. Um dies zu erreichen, werden für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 1638 gestalterische Bauvorschriften und Höchstmaße von baulichen Anlagen ergänzt. Es ist städtebauliches Ziel, eine langfristige und sinnvolle bauliche Nutzung in einem attraktiven gestalterischen Rahmen zu ermöglichen bzw. die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern.

Aktueller Anlass der Planaufstellung ist ein Bauantrag für das Grundstück Lyonel-Feininger-Weg 2, 4 und 6 (ehemals Burgwedeler Straße 66, 66a), der die Aufstockung des Bestandgebäudes auf drei Geschosse vorsieht, wobei das oberste Geschoss als sogenanntes Staffelgeschoss und mit einem Flachdach ausgestaltet ist. Gleichzeitig soll östlich an dieses Gebäude in gleicher Weise ein Anbau errichtet werden, der das Bauvolumen in etwa verdoppeln würde. Nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1638, der zwei Vollgeschosse zulässt, wäre das Vorhaben genehmigungsfähig, obwohl es den in der Siedlung vorhandenen Maßstab sprengt und mit seiner dreigeschossigen Fassade im Lyonel-Feininger-Weg als störender Fremdkörper wirken würde.

Aufgrund der in Absatz 1 genannten städtebaulichen Zielvorstellungen wurde mit dem Aufstellungsbeschluss (Drs. 0010/2021, Bekanntmachung am 03.02.2021) die Voraussetzung für die Zurückstellung des Antrags auf Baugenehmigung um 12 Monate gemäß § 15 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen. Das laufende Bebauungsplanverfahren wird über den Zurückstellungszeitraum hinaus andauern. Zur weiteren Sicherung der Planung ist die Veränderungssperre Nr. 115 zur Ablehnung des der Planung entgegenstehenden Baugesuchs erlassen worden (Drs. 2087/2021 N1).

Das Bauvorhaben liefe der städtebaulichen Zielsetzung zumindest im Bereich des Baugrundstücks zuwider, da es in erheblicher Weise von den Planzielen abweicht. Es hätte über den Bereich des Baugrundstücks hinaus auch Beispielwirkung und würde mit hoher Wahrscheinlichkeit Ansprüche auf Gleichbehandlung auslösen. Dies könnte wiederum zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet als auch auf die Umgebung städtebaulich negativ auswirken könnte. Diese Folge wäre dem öffentlichen Interesse genau entgegengesetzt.

Die Realisierung des Planungsziels erfordert deshalb die Änderung des geltenden Bebauungsplans für diesen Bereich.

## 2. Verfahren

Durch die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 1638 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Es sollen lediglich Gestaltungsvorschriften als ergänzende örtliche Bauvorschriften und das Höchstmaß baulicher Anlagen festgesetzt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB darf das vereinfachte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- 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 oder begründet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind nicht beeinträchtigt.

- Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB verzichtet.

Da lediglich textliche Festsetzungen ergänzt werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans ausschließlich in Textform.

### **3. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet ist über die Straßen Lyonel-Feininger-Weg und Burgwedeler Straße erschlossen. Anschluss an den ÖPNV besteht an der Haltestelle Stadtfriedhof Bothfeld der Stadtbahnlinie 9 in ca. 250 m Entfernung.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 1638 (in Kraft getreten am 25.09.2002) setzt im Plangebiet allgemeine Wohngebiete (WA) und ein Mischgebiet (MI) fest. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vorwiegend dem Wohnen. Mit dem § 3 der textlichen Festsetzungen wurden seinerzeit die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BaunVO ausgeschlossen. Mischgebiete (MI) dienen gemäß § 6 BaunVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr.8 BaunVO sowie die unter § 6 Abs. 3 BaunVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1638.

### **4. Städtebauliche Ziele / Festsetzungen**

Auf der Grundlage des im Jahre 2002 in Kraft getretenen Bebauungsplanes entstand Anfang der 2000er Jahre auf einem südlich an den Stadtfriedhof Bothfeld angrenzenden ehemaligen Gärtnerareal eine Siedlung aus insgesamt 38 zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern, die seinerzeit von einem Bauträger in einer einheitlichen Architektur und Gestaltung errichtet wurden. Die Fassaden bestehen aus einer Kombination von rotbraunem Verblendmauerwerk mit hellen Putzflächen. Die Dachflächen sind als Satteldächer mit einheitlicher Dachneigung und Dachfarbe ausgebildet.

Der Eingang zum Lyonel-Feininger Weg, der eine öffentliche Straßenfläche (Sackgasse) darstellt, die als Spielstraße ausgestaltet ist, wird von zwei Bestandswohngebäuden flankiert, die nicht in die beschriebene Typologie passen, aber ebenfalls ein Satteldach bzw. ein Zeltdach haben.

Dabei entspricht der Neubau Lyonel-Feininger Weg 3, 5 auf der Nordseite des Lyonel-Feininger-Weges / Ecke Burgwedeler Straße nicht vollständig den jetzt gewünschten Anforderungen an die Gebietsqualität. Hier wurde seinerzeit darauf verzichtet, mit planungsrechtlichen Mitteln gegen zu steuern, da dies angesichts der geringen Abweichungen als unangemessen erschien.

Wie bereits im Kapitel 3 beschrieben, liegt das Plangebiet in exponierter stadträumlicher Lage an der Einfallstraße Burgwedeler Straße als erweiterter Eingang zum Stadtteil Bothfeld. Dies erfordert einen behutsamen Umgang mit diesem Areal. Daher gilt es, die vorhandenen Qualitäten vor weiteren Beeinträchtigungen zu schützen. Es ist städtebauliches Ziel, die homogene städtebauliche Qualität des Gebietes sowie des Ortsbildes zu sichern.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1638 bereits ein Hochbauentwurf vorlag, dessen Umsetzung gesichert schien, wurde seinerzeit auf die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan verzichtet. Die aktuelle Entwicklung zeigt allerdings, dass es ergänzende Regelungen bedarf, um die baulich realisierte Qualität dauerhaft abzusichern. Dies soll jetzt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1638 nachgeholt werden, um den bisher noch ganz überwiegend einheitlichen Charakter der Siedlung zu bewahren. An der im Bebauungsplan Nr. 1638 getroffenen Art der baulichen Nutzungen – Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiet – wird festgehalten. Es werden lediglich örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) mit Auflagen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie Höchstmaße von baulichen Anlagen festgesetzt.

Vorgaben zur Dachform und zur Trauf- und Firsthöhe gehören zu den gebräuchlichsten baugestalterischen Festsetzungen in Bebauungsplänen. Sie wirken sich unmittelbar auf das Straßen- und Ortsbild aus, wodurch sich ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität ergibt. Satteldächer sind nicht nur im Stadtteil Bothfeld, sondern auch in der näheren Umgebung die am häufigsten vorkommende Dachform. Entsprechend dieser Prägung, die besonders für die vorhandenen Gebäude des Plangebiets zutrifft, sollen zukünftig nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 35 Grad bei einer Firsthöhe von max. 10 m sowie einer Traufhöhe von max. 6 m zulässig sein. Bezugspunkt ist die nächstgelegene Erschließungsfläche (Straßenverkehrsfläche / Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten). Mit den getroffenen Regelungen wird die Höhenentwicklung der Bestandsbebauung aufgegriffen.

Dachaufbauten wie Gauben und Erker sowie Staffelgeschosse und sogenannte Zwerchhausgiebel sollen nicht zulässig sein. Diese Aufbauten können im Einzelfall große Teile der Dachfläche einnehmen. Damit würde die ruhige Dachlandschaft gestört und der Eindruck einer Dreigeschossigkeit erweckt. Zudem sind derartige Dachgestaltungen in der Umgebung bisher nicht anzutreffen.

Für die Eindeckung der Satteldächer sind unglasierte Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen, nicht heller als RAL 3000 (feuerrot) und nicht dunkler als RAL 3005 (weinrot) des Farbregisters RAL 840 HR, zu verwenden. Diese Farben sind bereits prägend im Plangebiet vorhanden und bilden ein stimmiges Zusammenspiel mit der umzusetzenden Fassadengestaltung. Durch nichtglänzende Oberflächen sollen Reflektionen vermieden werden, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen würden. Mit Hilfe der einheitlichen Materialwahl in aufeinander abgestimmten Farbtönen wird einer Zergliederung vorgebeugt und ein ganzheitliches Erscheinungsbild erzeugt, was zur Identität des Plangebiets beiträgt. Solaranlagen sind zulässig. Ausnahmen von diesen Regelungen sind zulässig für I-geschossige Anbauten und untergeordnete Bauteile (z.B. Eingänge, Vordächer) sowie Garagen und Carports.

Die Regelungen bezüglich der Materialität und Farbgebung der Außenwände der Gebäude sind im gesamten Plangebiet einheitlich. Es wird die Fassadengestaltung aufgegriffen, die seinerzeit von dem Bauträger in einheitlicher Architektur umgesetzt wurde und auch heute noch für das Plangebiet prägend ist. Die Außenwände der Gebäude sind in rotem bis rotbraunem Mauerwerk, das vergleichsweise nicht heller ist als RAL 3013 (Tomatenrot) und nicht dunkler als RAL 8012 (Rotbraun) des Farbregisters RAL 840 HR und mit weißem Putz zu erstellen. Der Anteil beider Materialien muss jeweils mindestens 20% betragen. Auch von diesen Regelungen sind die I-geschossigen Anbauten und untergeordneten Bauteile (z.B. Eingänge, Vordächer) sowie Garagen und Carports ausgenommen.

Als weitere Maßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die Einfriedungen entlang der Erschließungsflächen der Grundstücke (Vorgärten) eine maximale Höhe von 1,2 m nicht überschreiten dürfen. Die Vorgärten und Häuser sollen für Fußgänger\*innen soweit wie möglich erlebbar sein. Zudem wird eine gegenseitige soziale Kontrolle ermöglicht und durch die Vermeidung von Angsträumen wird das Sicherheitsgefühl der Anwohner\*innen und Passanten\*innen gesteigert. Dem Wunsch der Eigentümer\*innen nach Privatsphäre und Schutz vor fremder Einsicht wird dahingehend gefolgt, dass die Höhenbeschränkung nicht für Einfriedungen entlang der privaten Gartenflächen gilt.

Das Planungsrecht wird durch die örtlichen Bauvorschriften lediglich ergänzt. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1638 sollen unverändert fortgelten. Die engeren gestalterischen Bindungen begründen sich aus der spezifischen städtebaulichen und gestalterischen Vorprägung der Bebauung am Lyonel-Feininger-Weg.

## **5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind, wie in Kapitel 2 erläutert, die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gegeben. Das beinhaltet gemäß § 13 Abs. 3 BauGB den Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB. Das ist für das vorliegende Plangebiet auch nicht erforderlich, da neue Baurechte nicht begründet werden und durch die beabsichtigte Ergänzung der textlichen Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Höchstmaße baulicher Anlagen keine Beeinträchtigungen erkennbar sind, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würden.

### **5.1. Lärmschutz**

Der Westrand des Plangebiets an der Burgwedeler Straße ist durch Immissionen von der Verkehrsfläche Burgwedeler Straße sowie der Stadtbahnline 9 (Fasanenkrug – Empelde) vorbelastet. Durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Höchstmaße baulicher Anlagen ändert sich weder die Lärmbelastung noch die Schutzbedürftigkeit des Plangebiets. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan Nr. 1638 festgesetzt. Diese gelten weiterhin.

### **5.2. Naturschutz / Artenschutz**

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein vollständig bebautes Quartier inklusive Straßenfläche. Da nur ergänzende örtliche Bauvorschriften und Höchstmaße baulicher Anlagen festgesetzt werden, sind keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Aspekte des Arten- und des Baumschutzes sind nicht betroffen.

### **5.3. Klima und Luft**

Die Planung wird keine Veränderungen der klimatischen Situation im Vergleich zur bisherigen Situation herbeiführen, da hier keine Veränderungen an der örtlich vorhandenen Bebauungssituation vorgenommen werden.

### **5.4. Altlasten und Verdachtsflächen**

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen und im Hinblick auf die Art der Änderung (Festsetzung von Gestaltungsvorschriften ohne Veränderung der vorhandenen Bebauungssituation) ergibt sich aus fachlicher Sicht in Bezug auf Altlasten aktuell kein Handlungsbedarf.

## **6. Kosten für die Stadt**

Durch die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 1638 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
November 2022

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

(Warnecke)  
Fachbereichsleitung

61.13 / 22.11.2022