

## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes

### **Bebauungsplan Nr. 1149, 2. Änderung – Waldeseck – Bebauungsplan der Innenentwicklung**

**Stadtteil:** Isernhagen-Süd

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1149 umfasst das Grundstück Prüßentrift 64 (Flurstück-Nr. 43/6, Flur 25, Gemarkung Isernhagen-Süd).

#### **Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt im Planbereich Wohnbaufläche dar.

#### **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Die Gebäude auf dem Grundstück Prüßentrift 64 wurden bis vor wenigen Jahren als Alten- und Pflegeheim genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 1149, 1. Änderung setzt in seiner bisherigen Fassung für dieses Grundstück als Art der Nutzung „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der näheren Bezeichnung „Alteinrichtung“ fest. Ziel dieser Festsetzung war es seinerzeit, das Alten- und Pflegeheim planungsrechtlich abzusichern. In dem Geltungsbereich der jetzt anstehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes war bisher die Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt und für das Maß der Nutzung ein Wert von 0,4 für die Grundflächenzahl und von 0,8 für die Geschossflächenzahl als Obergrenze festgesetzt.

Zu dem Alten- und Pflegeheim gehörte auch eine zweite Einrichtung auf einem anderen Grundstück 100 m weiter südlich gelegen. Nachdem für einen zeitgemäßen Neubau auf diesem Grundstück durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1149 seinerzeit Baurecht geschaffen worden war und der Neubau in Betrieb genommen wurde, konnte die Nutzung des Alten- und Pflegeheims auf dem Grundstück Prüßentrift 64 - dem aktuellen Änderungsbereich des Bebauungsplanes - aufgegeben werden. Seitdem stand das Grundstück mit den Gebäuden zum Verkauf. Die Grundrisskonzeption, der Ausstattungsstandard und der bauliche Zustand des ehemaligen Alten- und Pflegeheimes entsprechen in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen an derartige Einrichtungen, sodass für die Altimmoblie kein neuer Betreiber gefunden werden konnte. Mittlerweile hat ein Investor das Grundstück erworben, der die Gebäude abbrechen und dort eine großzügige Eigentumswohnanlage mit einer Tiefgarage errichten möchte. Die Planung ist bereits soweit konkretisiert, dass die für eine Beurteilung des Bauvorhabens wesentlichen Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden gemäß § 3 und § 4 Baugesetzbuch (BauGB) der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden zur Stellungnahme zugänglich gemacht werden können. Damit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, gegebenenfalls eine Baugenehmigung nach den Regelungen des § 33 Abs. 3 BauGB erteilen zu können.

Das Planverfahren ist erforderlich, um eine diesem Standort angemessene städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Damit wird ein weiterer Leerstand bzw. ein Brachfallen des Grundstücks verhindert und das Baugrundstück wieder einer Nutzung an diesem verkehrlich und infrastrukturell gut erschlossenen Standort zugeführt.

## **Planungsrechtliche Situation**

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Änderungsbereiches sind heute ausnahmslos Wohnnutzungen vorhanden. Nördlich des Änderungsbereiches bzw. an das Baugrundstück anschließend setzt der Bebauungsplan Nr. 1149 als Art der Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ und als Maß der Nutzung zwei Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,55 bei offener Bauweise fest.

Südlich des Änderungsbereiches bzw. des Baugrundstücks setzt der Bebauungsplan Nr. 1149, 1. Änderung als Art der Nutzung ebenfalls „allgemeines Wohngebiet“ fest, das Maß der Nutzung wird auf drei Vollgeschosse, bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 begrenzt. Aktuell sind dort zwei größere, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden, die eine kleine Wohnanlage bilden.

Nordwestlich des Änderungsbereiches setzt der Bebauungsplan Nr. 1149 für die beiden dort vorhandenen Einfamilienhäuser als Art der Nutzung „reines Wohngebiet“ und für das Maß der Nutzung als Obergrenze ein Vollgeschosß bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,2 fest. Dieser Bereich ist vom Plangebiet durch Baugrenzen und vorhandenen Baumbestand etwas abgesetzt.

Südwestlich des Änderungsbereiches setzt der Bebauungsplan Nr. 1149 als zulässige Art der Nutzung „Wald“ fest.

## **Städtebauliche Zielvorstellungen**

Die vorhandene Bebauungsstruktur ist geprägt durch größere, maximal dreigeschossige Baukörper mit Flachdächern, die - ausgehend vom Nahversorgungszentrum am Fasanenkrug - einen Bereich verdichteter Bebauung bilden. Nördlich und nordwestlich des ehemaligen Alten- und Pflegeheimes lockert die Bebauung deutlich auf, was auch durch das abgestufte Maß der Nutzung in den betreffenden Bebauungsplänen so vorgegeben wird.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes setzt die geplante Neubebauung diese Struktur fort, wobei die größte Gebäudehöhe des Altbestandes sowie der südlich angrenzenden Nachbarbebauung mit drei Vollgeschossen aufgenommen wird. Gleichzeitig wird das neue Gebäudevolumen, im Unterschied zur bisherigen Bebauung, auf drei Baukörper verteilt, sodass sich ein angemessener Übergang zur nördlich und nordwestlich angrenzenden, aufgelockerten Bebauung ergibt.

Das Wohnbauprojekt des Investors sieht in den drei Gebäuden jeweils ca. fünf Wohnungen vor, wobei das oberste Geschoss penthouseartig großzügige, z. T. von Dachauskragungen überdeckte Dachterrassen aufweist. Aufgrund der Dachgeometrie gelten diese Geschosse bauordnungsrechtlich als Vollgeschosse, sodass im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht nur die Art der Nutzung in „allgemeines Wohngebiet“ geändert werden muss, sondern es darüber hinaus für die Realisierung der geplanten Architektur erforderlich wird, das Maß der Nutzung auf 3 Vollgeschosse zu erhöhen. Damit durch diese Festsetzung jedoch keine dreieinhalbgeschossigen Gebäude – die teilweise viergeschossig anmuten können – entstehen, soll die maximal zulässige Höhe der Gebäude auf 10 m über Straßenniveau begrenzt werden.

## **Umwelt**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1149 wird gegenüber der bisher gültigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 1149, 2. Änderung nicht zu einer Ausweitung der überbaubaren Fläche führen. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1149 wird als *Bebauungsplan der Innenentwicklung* gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren, d. h. ohne förmliche Umweltprüfung und ohne förmlichen Umweltbericht durchgeführt.

**Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks im Geltungsbereich ist über die Straße Prüßentrift gewährleistet.

**Kosten**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1149 entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt:

Fachbereich Planung und Stadtentwicklung

Januar 2012

(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.13 /16.01.12