

Landeshauptstadt



Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 2182/2011

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

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

### **Bebauungsplan Nr. 1287 – Elisabethstraße – Bebauungsplan der Innenentwicklung, Auslegungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1287 mit Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

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

Die Gender Aspekte wurden eingehend geprüft. Durch das Ziel des Bebauungsplanes auf den Erhalt der baulichen Strukturen und die Sicherung der derzeitigen Nutzungen innerhalb des Planbereiches ist davon auszugehen, dass keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechts, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten sind.

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Begründung des Antrages**

Das Plangebiet umfasst u.a. das historische Landhausviertel am Tiergarten und seine Umgebung. Die Grundstücke sind größtenteils mit Einfamilienhäusern bebaut, von denen viele noch vor dem ersten Weltkrieg entstanden. Dabei handelt es sich um historisch wertvolle Jugendstilvillen, die über große Gärten mit teilweise altem Baumbestand verfügen.

Für das Plangebiet liegen verschiedene Fluchtlinienpläne vor, die die Straßen- und Baufluchtlinien in Teilen des Plangebiets regeln. Im Übrigen sind Bauvorhaben derzeit gemäß § 34 BauGB (Vorhaben im unbeplanten Innenbereich) zu beurteilen. Zudem sind einige Bestandsobjekte als Einzeldenkmale geschützt.

Bereits 1985 wurden u.a. für den aktuellen Planbereich die Bebauungsplanverfahren 1286, 1287, 1288 und 1289 im Hinblick auf das Ende der Wirksamkeit des Baunutzungsplanes begonnen und schließlich im Jahr 1987 eine erste frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Aufgrund der Änderung der Baunutzungsverordnung 1990 wurde eine Fortführung der Verfahren nicht notwendig. Um sowohl einer Verdichtung der vorhandenen Bebauungsstruktur mit neuen Eigentumswohnungsobjekten wie auch Bestands-umwandlungen entgegenzuwirken, wurden die Bebauungsplanverfahren 1286 und 1287 erneut aufgenommen und im Herbst 1997 entsprechende Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Die vor Ende der neunziger Jahre stadtweit geführte Diskussion um Nachverdichtung auf großen Grundstücken führte Ende 1999 zur Entscheidung, diese Verfahren zunächst auszusetzen.

Aufgrund des Generationswechsels in der Eigentümerschaft und der hohen Renditemöglichkeiten, die sich aus einer verdichteten Neubebauung ergeben, hat sich der Druck, das Wohngebiet auch und gerade in den weitestgehend von Bebauung freigehaltenen Blockinnenbereichen zu verdichten, mittlerweile verschärft. Daneben ist das Hereindrängen von gewerblichen Nutzungen festzustellen.

Aus heutiger Sicht ist aufgrund des historischen Charakters des Planbereichs und seiner Wichtigkeit für den Stadtteil hier eine solche Nachverdichtung bzw. Umwandlung von Wohnraum nicht gewünscht. In anderen benachbarten Bereichen des Plangebiets kam es bereits zu Nachverdichtungen. Diese wurden mitgetragen, da die ursprüngliche Bebauung dort zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte und der eindeutige Gebietscharakter wie im Plangebiet nicht vorlag.

Die beiden Bebauungsplanverfahren Nr. 1286 und 1287 werden nun zu einem Verfahren zusammengefasst und als Bebauungsplanverfahren Nr. 1287 – Elisabethstraße – fortgeführt. Gleichzeitig sollen mit diesem Bebauungsplan die bisher geltenden Teile der Fluchtlinienpläne 454, 505, 640, 671, 692, 735, die aus den Jahren 1916 bis 1936 stammen, aufgehoben werden. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde am 27.01.2011 vom Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans 1287 – Elisabethstraße – beschlossen und am 02.02.11 ortsüblich bekannt gemacht.

Der **Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 11.05.2011 vom Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

- Festsetzung eines reinen Wohngebietes mit nicht mehr als drei Wohneinheiten pro Gebäude –

Während der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1287, die in der Zeit vom 26.05.2011 bis zum 27.06.2011 durchgeführt wurde, sind zwei E-Mails sowie drei Schreiben von Bewohnerinnen und Bewohnern des Plangebiets eingegangen. In diesen Schreiben setzen sich die Verfasserinnen und Verfasser unter anderem mit den angekündigten Festsetzungen zur Dachform und zur Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück auseinander. In allen Schreiben wird das Ziel des Erhalts des historischen Erscheinungsbildes befürwortet.

Der von der Verwaltung vorgeschlagene Rahmen – maximal 3 Wohneinheiten, Sattel- oder Walmdach – wird durchgehend begrüßt, in der Regel aber auch als nicht weitgehend genug eingeschätzt. So fordern verschiedene Einwander eine Dachneigung von mindestens 40°, in einem Fall werden sogar höchstens 2 Wohneinheiten als verträglich angesehen.

Drei Schreiben enthalten Äußerungen darüber, dass eine Hinterliegerbebauung bzw. die Bautiefe einer Vorderliegerbebauung beschränkt werden müsse, so dass Gebäude sich nicht in die Gärten hinein entwickeln.

In einem Schreiben wurde der Verzicht auf Tiefgaragen gefordert, in einem anderen die

Begrenzung von hohen und dichten Mauern oder Umzäunungen.

Schließlich wurde darauf hingewiesen, dass der alte Baumbestand geschützt werden müsse.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die geplanten Festsetzungen dienen dem Ziel, den Charakter des historischen Landhausviertels zu wahren und vor negativen Entwicklungen zu schützen.

Die Begrenzung auf max. drei Wohneinheiten pro Wohnhaus dient dazu, eventuellen Geschosswohnungsbau zu unterbinden. Diese Anzahl gilt als mit dem Gebietscharakter vereinbar und ist noch nicht als Geschosswohnungsbau einzustufen.

Da die Dächer im Plangebiet sehr unterschiedliche Dachneigungen aufweisen und eine große Zahl die vorgeschlagene Mindestneigung nicht einhalten würden, wurde auf diese Festsetzung verzichtet. Im Plangebiet sind teilweise Hinterliegerbebauungen vorhanden. Da der vorliegende Bebauungsplan keine überbaubaren Flächen festsetzt, regelt sich dies weiterhin nach dem Einfügungsgebot (§ 34 BauGB).

Da Tiefgaragen, wenn sie denn weitgehend unter den Gebäuden oder unter der Erde errichtet werden, keine Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gebietes haben, wird die Zulässigkeit von Tiefgaragen nicht geregelt.

Die Zulässigkeit von Einfriedungen regelt sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Dabei sind undurchsichtige Einfriedungen bis 1,8 m Höhe genehmigungsfrei; höhere Einfriedungen erfordern die Zustimmung des Nachbarn und eine Baugenehmigung

Bäume ab einem gewissen Stammdurchmesser werden durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover geschützt. Diese gilt auch für Hausgärten. Insofern ist für die Beseitigung von entsprechenden Bäumen eine Genehmigung erforderlich. Diese ist jedoch nicht planungsrechtlicher Natur.

Der Bebauungsplan Nr. 1287 – Elisabethstraße – dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Diese umfasst auch die Neuaufstellung von Bebauungsplänen, mit denen der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern. Das beschleunigte Verfahren kann hier durchgeführt werden, da keine Grundflächenfestsetzung getroffen wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird und keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden.

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

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

61.13  
Hannover / 28.11.2011