

## Begründung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

### Bebauungsplan Nr. 1054, 1. Änderung - Östlich Kaiser-Wilhelm-Straße -

Stadtteil: Kirchrode



### Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Tiergartenstraße 74, Kaiser-Wilhelm-Straße 1 bis 25 (ungerade) und Große Hillen 30, 32 und 32A..

### 1. Zweck des Bebauungsplanes

Die Lage Kirchrodes in unmittelbarer Nähe des Tiergartens brachte es bereits am Anfang des 20. Jahrhunderts mit sich, dass hier dem Bedarf an Bauplätzen für den gehobenen Wohnungsbau gefolgt wurde. So entstanden schon vor dem Ersten Weltkrieg entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße sehr qualitätvolle Wohnhäuser auf großen Parzellen. Das Ziel war, für großbürgerliche Nachfrager wie Kaufleute, Fabrikanten und Akademiker ein hochwertiges Wohngebiet zu schaffen. Dabei handelt es sich z. T. um mittlerweile historisch wertvolle Jugendstilvillen, die über große Gärten mit teilweise altem Baumbestand verfügen und vereinzelt als Denkmale geschützt sind.

Die Bebauung im Plangebiet besteht überwiegend aus Wohnhäusern mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und Sattel- bzw. Walmdächern. Hinterliegerbebauungen auf sogenannten Pfeifengrundstücken gibt es nicht.

Als Folge der höchst attraktiven Lage und den entsprechend hohen Immobilienpreisen besteht bei Investoren das Interesse an einer möglichst hohen Ausnutzung der Grundstücke durch Neubebauung. Der Verdichtungsdruck hat sich aufgrund des Generationswechsels in der Bewohnerschaft mittlerweile erheblich verstärkt.

Aufgrund des historischen Charakters des Gebietes, seiner städtebaulich und architektonischen Struktur sowie seiner Bedeutung für den Stadtteil ist hier eine solche Nachverdichtung nicht gewünscht.

Um diesem Druck entgegenzuwirken und den vorhandenen hochwertigen Charakter dieses Wohngebiets langfristig erhalten zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes 1054 notwendig.

## 2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt an der Kaiser-Wilhelm-Straße zwischen Tiergartenstraße und Großer Hillen ca. 400 m westlich des Stadtteilzentrums Kirchrodes mit seinen differenzierten und teils hochwertigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten.

Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch überwiegend freistehende Villen bzw. großzügige Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken. Wesentliche, den Stadtraum prägende Bestandteile einschließlich der Zäune zum Straßenraum, stammen aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg. Die Bereiche hinter der straßenbegleitenden Bebauung sind unbebaut. Teile der Bebauung in der Kaiser-Wilhelm-Straße sind denkmalrechtlich geschützt. Die besondere städtebauliche und architektonische Wirkung der Bestandsbebauung prägt das Bild des Stadtteils nach außen und innen.

Im Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1054 aus dem Jahr 1982, der im Änderungsbereich entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße ein reines Wohngebiet (WR) mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 vorsieht. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. An der Tiergartenstraße ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977, nach der die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen in die Berechnung der GFZ einzubeziehen sind. Für die Westseite der Kaiser-Wilhelm-Straße gilt der Bebauungsplan 454, der analog geändert werden soll.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Tiergartenstraße ist im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Planung ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### Verfahren

Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Die geplanten Festsetzungen haben ergänzenden Charakter, sie berühren nicht die Grundzüge der Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1054. Aus diesem Grunde kann hier zur Beschleunigung des Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

## 3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet entspricht weitestgehend dem eingangs erläuterten städtebaulichen Leitbild aus der Gründerzeit mit Einzelwohngebäuden auf großen Parzellen und umfangreichem hausbezogenen privaten Grün.

Durch den Generationenwechsel besteht zwischenzeitlich ein erheblicher Verdichtungs- und Veränderungsdruck auf das Gebiet mit der Intention höheren wirtschaftlichen Ertrages. Es besteht die Gefahr, dass im Rahmen des geltenden Baurechts Möglichkeiten zur Realisierung größerer, den städtebaulichen Maßstab sprengenden Objekten offenstehen.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1054 ist es deshalb, den vorhandenen Gebietscharakter zu sichern. Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt als Planungsgrundsatz den sparsamen Umgang mit Grund und Boden vor. Dabei sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Nachverdichtung zu nutzen. Aufgrund der Besonderheit des Gebietes (Denkmalschutz und gewachsene prägnante städtebauliche Rahmenbedingungen) ist dieses Gebiet jedoch nicht für eine Nachverdichtung geeignet.

Im Übrigen sieht der Bebauungsplan fast ausschließlich reine Wohngebiete vor, um eine weitergehende Durchdringung mit gewerblichen Nutzungen, die den Wohnanteil reduzieren, zu verhindern. Durch die Differenzierung der Nutzungen soll eine dem Gebietscharakter entsprechende

Wohnruhe auch im Hinblick auf unerwünschte Ziel- und Quellverkehre durch Beschäftigte und Besucher sowie Kunden gesichert werden.

Der Charakter als Einfamilienhausgebiet soll gesichert werden, übermäßiger Geschosswohnungsbau würde den Charakter des Gebietes stören. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600m<sup>2</sup> nicht unterschreiten dürfen. Im reinen Wohngebiet in der Kaiser-Wilhelm-Straße sind pro Gebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten und im allgemeinen Wohngebiet an der Tiergartenstraße in den Wohngebäuden nicht mehr als drei Wohnungen zulässig. Diese Differenzierung ist aus der Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten sowie der unterschiedlichen Lageeigenschaft und Baustruktur hergeleitet. Für diejenigen Grundstücke, die bereits jetzt kleiner als 600m<sup>2</sup> sind, gelten die Regeln des Bestandsschutzes.

Mit diesen Festsetzungen soll eine Verdichtung mit negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild wie auch das Nutzungsgemenge und damit die gewachsene Struktur des Plangebiets verhindert werden.

#### **4. Verkehr und Versorgung**

Die Anbindung der Grundstücke an das übergeordnete Verkehrsnetz im Geltungsbereich ist über die Tiergartenstraße und die Straße Großer Hillen gewährleistet. Trotz der Stadtbahngleise ist sowohl das Rechts- als auch Linksabbiegen in die Tiergartenstraße möglich.

In der Tiergartenstraße befindet sich direkt an der Einmündung der Kaiser-Wilhelm-Straße eine Haltestelle für die Stadtbahn. Es ist geplant, 2014 die heutigen Stadtbahnhaltestellen Kaiser-Wilhelm-Straße und Mettlacher Straße zusammenzulegen und auf Höhe der Saarbrückener Straße einen Hochbahnsteig zu errichten. Im Großen Hillen verkehren dazu noch zwei Buslinien. Das Plangebiet ist damit sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

In den Straßenverkehrsflächen sind Gas-, Wasser-, Elektro- und Telekommunikationsleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden.

#### **Infrastruktur**

Durch den Bebauungsplan wird keine zusätzliche Wohnnutzung zulässig und damit auch kein zusätzlicher Spielflächenbedarf verursacht. Der nächstgelegene öffentliche Kinderspiel- und Bolzplatz befindet sich an der Lange-Feld-Straße in ca. 320 m Entfernung.

Auch im Bereich der Schulen und Kindertagesstättenversorgung wird durch das Planverfahren kein Mehrbedarf ausgelöst. Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 200 m Entfernung in der Wasserkampstraße.

#### **5. Umweltverträglichkeit**

Mit diesem Planverfahren werden keine Baumaßnahmen ausgelöst, die sich negativ auf den Naturhaushalt auswirken, so dass auch kein Kompensationsbedarf entsteht. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt.

#### **6. Kosten für die Stadt**

Für die Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
April 2013

( Heesch )  
Fachbereichsleiter

61.13 / 17.04.2013