

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur
Kenntnis)

Nr. 15-2429/2013

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

**Bebauungsplan Nr. 424, 2. Änderung - nördlich Sertürnerstraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Antrag,

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes Nr. 424, 2. Änderung - Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden innerhalb eines reinen Wohngebietes - entsprechend den Anlagen 2 und 3 zuzustimmen und
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung für die Dauer eines Monats zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurde eingehend geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes, den Erhalt der baulichen Strukturen und die Sicherung der derzeitigen Nutzungen innerhalb des Planbereiches langfristig zu gewährleisten, wirkt sich gleichermaßen auf Männer und Frauen aus.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Zurzeit gelten im Plangebiet die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 424 aus dem Jahr 1968, der es als reines Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 ausweist.

Das Plangebiet wird derzeit geprägt durch meist großvolumige, freistehende Wohngebäude auf großzügigen Grundstücken in überwiegend zweigeschossiger Bauweise mit Sattel- oder Walmdach, verkehrlich intern erschlossen über vergleichsweise schmale Erschließungsanlagen. Die besondere städtebauliche und architektonische Wirkung der bestehenden Einzelhausbebauung mit ein- bis zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude

inmitten von Großgrün auf großen Grundstücken prägt das Bild sowohl des Plangebiets wie auch des Stadtteils ganz wesentlich.

Als Folge der höchst attraktiven Lage und der entsprechend hohen Immobilienpreise besteht bei Investoren und Eigentümern das Interesse an einer möglichst hohen Ausnutzung der Grundstücke durch Neubebauung. Dies erfolgt angesichts des lockeren Bebauungsbestandes vorzugsweise durch Neubau von Geschosswohnungen unter Ausnutzung der Grenzen des Baurechts nach Entfernung des Gebäude- und Grünbestandes. Der Verdichtungsdruck hat sich aufgrund des altersbedingten Generationswechsels in der Einwohnerschaft einerseits und abschmelzender Baulandreserven andererseits bei gestiegenem Nachfragedruck besonders im Stadtteil Kirchrode erheblich verstärkt.

Aufgrund der den Stadtteilcharakter definierenden städtebaulichen und architektonischen Bestandsstruktur sowie ihrer Bedeutung für den Stadtteil ist hier eine solche Nachverdichtung, die das derzeitige städtebauliche Erscheinungsbild erheblich stören würde, nicht gewünscht. Daneben würde eine bauliche Verdichtung unerwünschte Auswirkungen auf das zurückhaltend dimensionierte interne Erschließungssystem nach sich ziehen.

Um die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu erhalten, soll dieser Bebauungsplan im Zuge der 2. Änderung durch entsprechende textliche Festsetzungen ergänzt werden. Danach soll die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal drei pro Wohngebäude beschränkt werden. Zukünftig sind nur Einzelhäuser mit Walm- oder gleichseitig geneigten Satteldächern zulässig. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen werden ausgeschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Die Verwaltung empfiehlt deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Verfahren für den Bebauungsplan durchführen zu können.

61.13
Hannover / 11.11.2013