

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr. 2262/2012

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

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

**B-Plan 454, 1. Änd. Westlich Kaiser-Wilhelm-Straße;  
Bebauungsplan der Innenentwicklung;  
Aufstellungsbeschluss**

### **Antrag,**

die Aufstellung des Bebauungsplanes 454, 1. Änderung zu beschließen.

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

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

### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

### **Begründung des Antrages**

Der Bebauungsplan 454 und seine 1. Änderung decken Teile einer der attraktivsten Wohnlagen Kirchrodes zwischen Kaiser- Wilhelm- und Saarbrückener Straße ab. Der Bereich ist gekennzeichnet durch freistehende Villen bzw. großzügige Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken. Wesentliche stadtraumprägende Bestandteile einschließlich der Zäune zum Straßenraum stammen z.T. aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg. Die Blockinnenbereiche 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.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 454 aus dem Jahr 1970, der reine Wohngebiete mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 vorsieht. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968, nach der die Flächen von Auf-

enthaltsträumen in Nichtvollgeschossen in die Berechnung der GFZ einzubeziehen sind. Für die Ostseite der Kaiser- Wilhelm- Straße gilt der Bebauungsplan 1054, der analog geändert werden soll.

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. In den 1970 Jahren sind in der Lange- Hop- Str. bereits zwei größere Mehrfamilienhäuser entstanden. Der Verdichtungsdruck hat sich aufgrund des altersbedingten 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 die vorhandenen baulichen Strukturen zu erhalten sowie die Nutzungen zu sichern, ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 454 notwendig.

Ziel ist die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen sowie die Beschränkung der Wohnungsanzahl auf maximal zwei je Wohngebäude. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes sollen uneingeschränkt fort gelten, die BauNVO 1968 ist auch zukünftig anzuwenden.

Vorgesehen ist eine zusammenfassende Neudefinition des Planbereichs mit der parallel betriebenen analogen 1. Änderung des Bebauungsplanes 1054 für die darin gelegenen östlichen Grundstücke der Kaiser- Wilhelm- Straße.

Mit dem Aufstellungsbeschluss soll die Möglichkeit geschaffen werden, Baugesuche zurückstellen zu können und über Festsetzungen die städtebauliche Entwicklung mit dem Ziel des Erhaltes ortsbildprägender städtebaulicher Strukturen neben denkmalrechtlichen Festlegungen bauleitplanerisch effektiv steuern zu können.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

61.13  
Hannover / 02.10.2012