

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat
Kirchrode-Bemerode-Wülferode (zur Kenntnis)

Nr. 1947/2014

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 454, 1. Änderung - westlich Kaiser-Wilhelm-Straße - Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. den zur 1. öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen soweit zu folgen, als die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden von zwei auf drei erhöht wird und im übrigen nicht zu berücksichtigen sowie
2. den Bebauungsplan Nr. 454, 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung des Bebauungsplans zuzustimmen.

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, sind keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bezüglich des Geschlechts, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Entwurf des textlichen Bebauungsplans Nr. 454, 1. Änderung hat zusammen mit dem Entwurf des angrenzenden textlichen Bebauungsplans Nr. 1054, 1. Änderung erstmals vom 04.10.2013 bis 04.11.2013 öffentlich ausgelegen. Beide Planentwürfe begrenzten die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf drei an der Tiergartenstraße sowie auf zwei in den übrigen Geltungsbereichen und schreiben für die reinen Wohngebiete als Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m² vor. Zu diesen Festsetzungen ging eine anonyme

Stellungnahme und gingen Stellungnahmen von sieben Personen, die in den Plangebieten wohnen bzw. über Grundbesitz verfügen, ein, die sich folgendermaßen geäußert haben:

1. Im Hinblick auf die alternde Gesellschaft müsse in den Wohngebäuden neben den zwei Wohnungen eine weitere dritte Wohneinheit zulässig sein, in der eine Pflegekraft, gegebenenfalls mit Familie, für die älteren und pflegebedürftigen Bewohner dieser Häuser untergebracht werden kann. Eine Unterbringung der Pflegekräfte im Familienverbund mangels Abtrennung sei auf Dauer für beide Seiten nicht zumutbar.
2. Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten sei aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht nachvollziehbar und würde bei der Verwertung einzelner Grundstücke hohen wirtschaftlichen Schaden verursachen. Es gäbe bereits Mehrfamilienhäuser im Umfeld und weitere größere Gebäude würden sich bei guter Gestaltung einfügen.
3. Es wird eine Wertminderung für Bestandsimmobilien befürchtet, insbesondere für Eigentumswohnungen in Bestandsgebäuden mit mehreren Wohneinheiten. Die Veräußerung von Wohnungen in diesen Gebäuden würde erschwert.
4. Nach einem Brand könnten in Gebäuden mit zuvor mehreren Wohneinheiten nur noch Gebäude mit zwei Wohneinheiten errichtet werden.
5. In einem anonymen Flugblatt wird unter anderem kritisiert, dass die sonst übliche Bürgerbefragung nicht erfolgt sei.

Es gab drei Meldungen, in denen die Ziele der Planung ausdrücklich begrüßt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

- zu 1. Durch die Zulassung einer dritten Wohneinheit entsteht kein unvereinbarer Konflikt mit den Grundzügen der Planung dieses Bebauungsplanes. Die Verwaltung empfiehlt dieser Anregung zu folgen.
- zu 2. Die vorhandenen Gebäude mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten sind einzelne Ausnahmen und genießen Bestandsschutz. Es ist aber das ausdrückliche städtebauliche Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens weitere Mehrfamilienhäuser zu verhindern, um die vorhandene kleinteilige Struktur zu bewahren. Auch wenn das dem Wunsch einiger Eigentümer nach uneingeschränkter Vermarktung ihrer Grundstücke widerspricht, empfiehlt die Verwaltung dem nicht zu folgen.
- zu 3. Genehmigte Wohngebäude genießen Bestandsschutz und die Nutzung bzw. der Verkauf einzelner Wohnungen oder Wohngebäude werden nicht eingeschränkt. Warum die geplanten Festsetzungen negative Auswirkungen auf den Wert von Bestandsimmobilien haben sollen, ist nicht nachvollziehbar. Die Verwaltung empfiehlt dieser Anregung nicht zu folgen.
- zu 4. Der Bestandsschutz von Wohngebäuden erlischt erst dann, wenn sie bis auf die Grundmauern gestört sind. Auch wenn ein gesamtes Gebäude durch einen Brand unbewohnbar geworden sein sollte, ist die Wahrscheinlichkeit sehr gering, dass der Bestandsschutz komplett erloschen ist. Deshalb empfiehlt die Verwaltung, dieser Anregung nicht zu folgen.
- zu 5. 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. 454. Aus diesem Grunde wurde hier zur Beschleunigung des Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Erneute Auslegung

Eine erneute Abwägung der ursprünglich formulierten Zielsetzung mit den Wünschen der

Anlieger hat nach der öffentlichen Auslegung ergeben, dass der Gebietscharakter auch bei einer modifizierten Festsetzung weitgehend gewahrt wird. In einer geänderten Fassung wird im gesamten Plangebiet nun eine Obergrenze von drei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Dies ändert nichts an dem Ziel, die vorhandene städtebauliche Struktur erhalten und die Entstehung größerer Baukörper verhindern zu wollen. Bei einer weiteren Überschreitung dieser Grenze bestünde die Gefahr größere Baukörper zuzulassen, die wiederum die Struktur des Gebietes verändern könnten.

Der Bebauungsplan Nr. 454, 1. Änderung hat in der Zeit vom 08. bis 21.05.2014 in geänderter Fassung erneut öffentlich ausgelegt. Da mit der erneuten Auslegung nur ein Detailpunkt geändert worden ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, ist es angemessen gewesen, die Dauer der erneuten Auslage auf 14 Tage zu verkürzen. Während der erneuten öffentlichen Auslage sind keine Anregungen eingegangen.

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

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

61.13
Hannover / 11.09.2014