

**Bebauungsplan Nr. 1263, 1. Änderung, Döhrbruch / Lange-Hop-Straße  
Begründung der Inhalte des Aufstellungsbeschlusses**

**Änderung der Festsetzung eines Mischgebietes in die Festsetzung einer Fläche für  
den Gemeinbedarf - Feuerwehr**

**Stadtteil:** Kirchrode

**Geltungsbereich:**

Ostgrenze Stadtfriedhof Kirchrode; Südgrenze der Straße Döhrbruch; Westgrenze der Lange-Hop-Straße; Verbindungslinie zwischen Lange-Hop-Straße und Stadtfriedhof Kirchrode in einem mittleren Abstand von 55 m zum Döhrbruch.

**Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Für den Planbereich:	Wohnbaufläche
Für die unmittelbare Umgebung des Planes:	Friedhof, gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche.

**Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Basierend auf dem Gutachten „Strukturkonzept für die Feuerwehr Hannover“ hat die Verwaltung ein Strukturkonzept für die Berufsfeuerwehr sowie in einem zweiten Schritt das Strukturkonzept für die Freiwillige Feuerwehr entwickelt. Beide Teile des Strukturkonzeptes dienen dem Ziel, Brandschutz und Hilfeleistung in Hannover auch weiterhin auf hohem Niveau sicherzustellen.

Durch das Strukturkonzept für die Freiwillige Feuerwehr Hannover sollen aber auch die Rahmenbedingungen für das ehrenamtliche Engagement in Hannover gefestigt sowie die soziale Rolle der Freiwilligen Feuerwehr in ihren Stadtteilen gesichert werden.

Das Strukturkonzept berücksichtigt insbesondere die historisch gewachsenen Strukturen der Freiwilligen Feuerwehr.

Auf Grundlage des Strukturkonzeptes soll für die freiwilligen Feuerwehren Bemerode und Kirchrode ein gemeinsames Feuerwehrhaus errichtet werden. Die bisherigen Standorte an der Wülfeler Straße bzw. Ostfeldstraße genügen insbesondere aufgrund eingeschränkter Grundstücksverhältnisse nicht mehr den Anforderungen an funktionsfähige Häuser. Notwendige bauliche Maßnahmen können an den bisherigen Standorten nicht oder nur noch eingeschränkt verwirklicht werden. Durch das Zusammenlegen beider Einrichtungen sollen gleichzeitig Synergieeffekte sinnvoll genutzt werden.

Das hierfür in Aussicht genommene Grundstück ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1263 als Mischgebiet ( MI ) festgesetzt und war ursprünglich für die Errichtung eines

Boardinghauses mit Schwerpunkt gewerbliche Wohnvermietung vorgesehen. Für diese Nutzung liegt jedoch kein Bedarf mehr vor.

In dem bisher festgesetzten Mischgebiet sind gem. § 1 der textlichen Festsetzungen nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig - wozu das Feuerwehrhaus nicht zählt. Um die Zulässigkeit des Vorhabens zu gewährleisten, ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes in „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ erforderlich.

## **Standort**

Der vorgesehene Standort für das gemeinsame Feuerwehrhaus Ecke Döhrbruch / Lange-Hop-Straße wurde in erster Linie unter einsatztaktischen Gesichtspunkten ausgewählt. An ein Feuerwehrhaus sind hinsichtlich der Lage folgende wesentliche Anforderungen zu stellen:

- günstige Verkehrsanbindung,
- zentrale Lage im Zuständigkeitsbereich,
- schnelle Erreichbarkeit durch alle Angehörigen der freiwilligen Feuerwehr.

Gerade beim Einsatz der Mitglieder einer freiwilligen Feuerwehr, die nach jeder Alarmierung aus der Freizeit erst das Feuerwehrhaus anfahren müssen, um danach mit dem Feuerwehrfahrzeug an die Einsatzstelle zu fahren, ist eine günstige Verkehrsanbindung von besonderer Bedeutung. Der gewählte Standort ist von den Wohnorten der Feuerwehrmitglieder gut erreichbar; ebenso sind vom gewählten Standort aus die potenziellen Einsatzstellen und alle wichtigen Gebäude in den beiden Stadtteilen gut erreichbar. Außerdem ist hier die sich aus der Aufgabenstellung für Gebäude und Außenflächen ergebende erforderliche Grundstücksgröße vorhanden und die rechtzeitige Verfügbarkeit gewährleistet, da es sich um ein städtisches Grundstück handelt.

## **Nutzungskonzept**

Das Grundstück soll als „Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr“ festgesetzt werden. Die Festsetzung ist aus der Darstellung „Wohnbaufläche“ im gültigen Flächennutzungsplan entwickelt; als Einrichtung der Gefahrenabwehr dient sie insbesondere auch dem Schutz der Wohnnutzung.

Auf dem etwa 4000 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist gemäß dem vorliegenden Vorentwurf des städtischen Hochbauamtes (s. Anlagen 4 und 5) die Errichtung eines Feuerwehrhauses mit ca. 950 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ca. 40 PKW - Einstellplätzen vorgesehen. Die Nutzfläche verteilt sich auf zwei Vollgeschosse und weist außer den Funktionsräumen für die Feuerwehr noch einen Jugendraum und einen Schulungsraum aus.

Die ca. 40 PKW - Einstellplätze sind südlich und westlich des Gebäudes angeordnet. Sie erhalten eine Zufahrt von der Lange-Hop-Straße und eine Zu- und Ausfahrt von der Straße Döhrbruch aus. Die neun Stellplätze für Einsatzfahrzeuge sind dem Gebäude nördlich vorgelagert und haben unmittelbare Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten zum Döhrbruch.

Die Ausnutzungsziffern – eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 - bleiben gegenüber den bisherigen Festsetzungen unverändert; die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird von vier auf zwei reduziert.

## **Erschließung**

Das Eckgrundstück wird von der Straße Döhrbruch und der Lange-Hop-Straße erschlossen. Beide Straßen sind bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1159 bzw. Nr. 1263 als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie sind selbst nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die notwendigen Versorgungsleitungen und Kanäle sind vorhanden. Für die Ableitung des Oberflächenwassers gilt für Grundstücke über 2000 m<sup>2</sup> Größe eine Abflussbeschränkung von 20l/s ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche RW - Kanalnetz einzuleiten.

## **Lärmschutz**

Mit Geräuscentwicklungen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Feuerwehrhauses ist im Wesentlichen bei den Einsatzfällen zu rechnen. Die freiwilligen Feuerwehren werden nur ab einer bestimmten Größenordnung des Brandfalles herangezogen, in geringen Fallzahlen auch zur Unterstützung der Berufsfeuerwehr. Aufgrund vorliegender Erfahrungen kann von etwa drei Einsätzen in der Woche ausgegangen werden. Im Gegensatz zu den Standorten der Berufswehren sind die Standorte der freiwilligen Feuerwehren nicht ständig besetzt; die Mitglieder werden in ihren Wohnungen oder ihrem Arbeitsplatz für den jeweiligen Einsatzfall benachrichtigt.

Die Feuerwehr ist generell bemüht, evtl. Lärmbeeinträchtigungen im Hinblick auf den Schutz benachbarter Wohnnutzungen zu minimieren:

- früher vorhandene Sirenenanlagen wurden bereits komplett durch persönliche Meldeempfänger ersetzt;
- bei den Fahrzeugen werden die Warnanlagen nur im Einsatzfall benutzt und auch dann nur, soweit die jeweilige Verkehrssituation dies erfordert. Dies unterliegt der Verantwortung der jeweiligen Fahrzeugführerinnen und -führer.

Durch die vorgesehene Gebäudeanordnung und die Anordnung der einzelnen Funktionen auf dem Grundstück sollen darüber hinaus die vom Grundstück ausgehenden Emissionen im Hinblick auf benachbarte Nutzungen minimiert werden:

- Zum Schutz des östlich der Lange-Hop-Straße gelegenen reinen Wohngebietes orientiert sich die Fahrzeughalle mit neun Stellplätzen und den Ausfahrten zum Döhrbruch.
- Ebenso ist die Abfahrt für die PKW- Stellplätze zum Döhrbruch hin vorgesehen. Lediglich die Zufahrt zu den PKW- Stellplätzen soll aus einsatztaktischen Gründen auch von der Lange- Hop-Straße aus zugelassen werden.
- Im Hinblick auf das unmittelbar südlich angrenzende, geplante allgemeine Wohngebiet – Grundstückseigentümer: Stadt Hannover - wurde geprüft, ob für die PKW-Stellplatzanlage ein Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand erforderlich ist. Das Ergebnis zeigt, dass keine gesonderten Maßnahmen notwendig sind, da die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte eines WA-Gebietes deutlich unterschritten werden.

Trotz Bemühens um Minimierung der Emissionen ist im Einsatzfall eine gewisse Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen nicht auszuschließen. Im Hinblick auf die allgemeine Notwendigkeit und Bedeutung des Brandschutzes ist diese jedoch hinzunehmen.

## **Naturschutz**

Mit Ausarbeitung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde bereits eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen (s. a. beigef. Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün), um die Planreife für eine frühzeitige Baugenehmigung zu gewährleisten. Als Ergebnis der Eingriffsbewertung ist festzuhalten,

dass durch die geplanten Maßnahmen es insgesamt zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes kommt. Dazu tragen folgende textliche Festsetzungen bei:

- Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl auf 25 %,
- Festsetzung von Anpflanzungen: 30 % der Grundstücksfläche sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden,
- wasserdurchlässige Herstellung der Stellplätze.

Außerdem wurde bei der Anordnung von Baugrenzen Rücksicht auf die vorhandenen Bäume an der Friedhofsgrenze genommen

### **Altlasten**

Durch den im Westen des Grundstücks befindlichen Stadtfriedhof Kirchrode sowie die im Plangebiet ursprünglich vorhandene Gärtnerei hat sich teilweise eine erhöhte Nitrat- und Ammoniumkonzentration im Boden gebildet. Die Entnahme von Grundwasser ist im Bereich der ehemaligen Gärtnerei als problematisch anzusehen und gegebenenfalls gezielt zu untersuchen.

### **Kampfmittel**

Die Bezirksregierung teilt mit, dass nach einer Auswertung von alliierten Luftbildern innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches keine Bedenken gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel bestehen.

### **Realisierung der Planung/Kosten für die Stadt**

Die Mittel für das Vorhaben in Höhe von insgesamt 2.3 Mio € sind in den Wirtschaftsplan des Fachbereichs Gebäudewirtschaft für die Jahre 2004 und 2005 eingestellt. Um eine zügige Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen, wird ein gesonderter Aufstellungsbeschluss gefasst, damit ggf. die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung gemäß § 33 Abs. 2 BauGB geschaffen werden können.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Februar 2004

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 4.2.2004