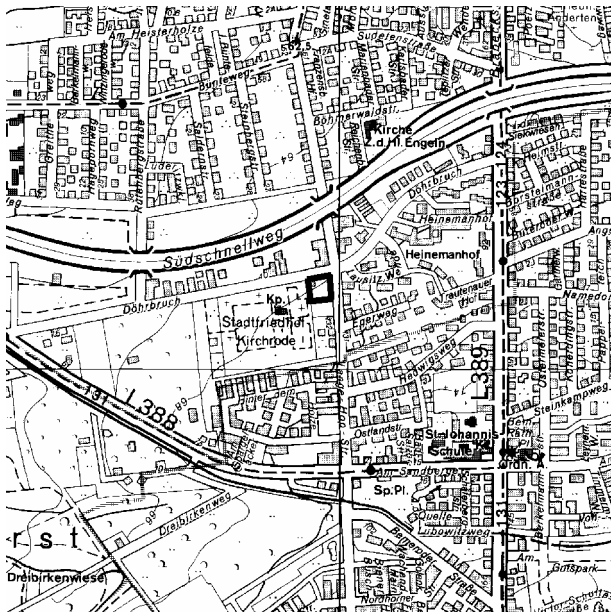


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1263, 1. Änderung - Döhrbruch / Lange-Hop-Straße



Stadtteil: Kirchrode

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Ostgrenze des Stadtfriedhofes Kirchrode, die südliche Straßenbegrenzungslinie des Döhrbruchs, die westliche Straßenbegrenzungslinie der Lange-Hop-Straße und eine Parallele im Abstand von 58 Metern nördlich zu den Nordgrenzen der Grundstücke Lange-Hop-Straße 132 und 132 A - C

1. Zweck des Bebauungsplanes

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 dieses Strukturkonzeptes soll für die freiwilligen Feuerwehren Bemerode und Kirchrode ein gemeinsame Feuerwache errichtet werden. Die bisherigen Standorte an der Wülfeleer Straße bzw. an der Ostfeldstraße genügen insbesondere aufgrund eingeschränkter Grundstücksverhältnisse nicht mehr den Anforderungen an funktionsfähige Häuser. Im September 2002 wurden als Ergebnis einer sicherheitstechnischen Begehung durch den Unfallversicherungsträger Feuerwehr-Unfallkasse Niedersachsen gravierende sicherheitstechnische Mängel und eine konkrete Gefährdung in beiden Feuerwehrgebäuden festgestellt. Eine Verbesserung

der Situation an den bisherigen Standorten ist unter Beachtung der vorhandenen schlechten Bausubstanz wirtschaftlich nicht herzustellen. Ein Neubau ist daher unverzichtbar. Durch das Zusammenlegen beider Einrichtungen sollen gleichzeitig Synergieeffekte sinnvoll genutzt werden.

Das für den Neubau vorgesehene Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 1263 als Mischgebiet 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 gemäß § 1 der textlichen Festsetzungen nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig, dazu zählt eine Feuerwache nicht. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu gewährleisten, ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus der für diesen Bereich dargestellten Wohnbaufläche des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Hannover entwickelt. Eine Feuerwache als Einrichtung der Gefahrenabwehr dient insbesondere auch dem Schutz der Wohnnutzung.

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Standorteignung und Nutzungskonzept

Für die Auswahl eines Standortes für eine Feuerwache sind in erster Linie einsatztaktische Gesichtspunkte maßgebend. An eine Feuerwache sind hinsichtlich der Lage folgende wesentliche Anforderungen zu stellen:

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

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

Auf dem etwa 4000 m² großen Grundstück ist die Errichtung einer Feuerwache mit ca. 950 m² Nutzfläche und ca. 40 PKW - Einstellplätzen vorgesehen. Das Gebäude gliedert sich in Fahrzeughalle für acht Einsatzfahrzeuge, Service-Trakt und einen zweigeschossigen Kopfbau. Der Kopfbau ist zur Lange-Hop-Straße ausgerichtet. Hier werden u. a. Büroräume, die Heizung, ein Schulungsraum und ein Jugendraum untergebracht. An den Kopfbau schließt sich die Fahrzeughalle mit acht Stellplätzen an. Die Zu- und Abfahrten zu diesen Einsatzfahrzeug-Stellplätzen orientieren sich ausschließlich zum Döhrbruch und liegen gegenüber einem im Bebauungsplan Nr.1159 ausgewiesenen Gewerbegebiet. Der Servicetrakt ist der Fahrzeughalle auf der Rückseite direkt zugeordnet und beherbergt die Umkleide- und Sanitärräume der Einsatzkräfte, Lagerräume für Einsatzmittel und eine Werkstatt.

Die benötigten 40 PKW - Stellplätze für die Einsatzkräfte werden südlich und westlich des Gebäudes angeordnet. Die Stellplätze erhalten eine Zufahrt von der Lange-Hop-Straße und eine Zu- und Ausfahrt von der Straße Döhrbruch. Diese Stellplätze werden durch ein Baumraster gegliedert. Die Stellflächen für Einsatzfahrzeuge werden auf der dem Gebäude nördlich vorgelegerten Hoffläche untergebracht. Die Stellplatzflächen inklusive der Zufahrten zu den PKW - Stellplätzen werden in versickerungsfähigem Pflaster ausgeführt. Die verbleibenden Flächen werden als Grünflächen mit Anpflanzungen gestaltet.

2.2 Bauland - Fläche für Gemeinbedarf

Entsprechend dem im vorhergehenden Abschnitt der Begründung beschriebenen Nutzungszweck wird das für den Bau einer Feuerwache vorgesehene Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Die weiteren, hier ursprünglich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1263 wie z. B. das Maß der baulichen Nutzung, Eingrünung des Baugrundstücks werden soweit erforderlich, grundsätzlich unverändert übernommen. Die seinerzeit für das Mischgebiet vorgenommene Gliederung wie die für den Bau einer Tiefgarage getroffenen Festsetzungen entfallen aufgrund des neuen Nutzungszwecks.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 unverändert. Aufgrund des vorgesehenen Bauprogramms wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von vier auf zwei reduziert. Die durch Baugrenzen umfasste Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet schafft einen ausreichenden Rahmen für das geplante Bauprogramm und enthält noch einen gewissen Spielraum für eventuelle bauliche Erweiterungen. Auf die Festlegung einer Bauweise kann daher verzichtet werden, da die festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung und den einzuhaltenden Grenzabständen gemäß der Nds. Bauordnung die städtebauliche Entwicklung hinlänglich vorgeben. Dabei ist die westliche Baugrenze so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zum Baumbestand auf dem Stadtfriedhof Kirchrode einhält.

Im Ursprungsplan erfolgte die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche großflächig, so dass der bislang festgesetzte Ausschluss von Nebenanlagen und baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich sinnvoll war. Entsprechend dem tatsächlichen Flächenbedarf für die neue Feuerwache fällt die jetzt festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche geringer aus. Sie reicht aber nicht aus, die erforderlichen Stellplätze sowie deren Zufahrten unterzubringen. Deshalb wird der Ausschluss von Nebenanlagen usw. jetzt auf die Flächen begrenzt, für die der Bebauungsplan das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorschreibt. Ausgenommen vom Ausschluss sind eine Zufahrt von der Lange-Hop-Straße sowie Einfriedungen. Von den vorgesehenen 40 Pkw-Stellplätzen sollen acht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und 32 zwischen der Feuerwache und der südlichen Grundstücksgrenze bereitgestellt werden. Im Bebauungsplan sind für die genannten letzteren Stellplätze geeignete Flächen ausgewiesen, auch deren geplante Zufahrt ist dargestellt. Nördlich des geplanten Gebäudes wird für die Einsatzfahrzeuge eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Die ursprünglichen „Grün“ - Festsetzungen werden, zum Teil modifiziert, beibehalten, weil sie eine Eingrünung und Gliederung des Plangebietes bewirken und eine durchgängige Versiegelung verhindern und somit einen positiven Beitrag zur Gestaltung des künftigen Stadtbildes in diesem Bereich bzw. einen angemessenen Übergang zum angrenzenden Stadtfriedhof schaffen. Es handelt sich dabei um die folgenden Festsetzungen:

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer bestimmten Pflanzdichte (siehe § 2 der textlichen Festsetzungen) entlang der Lange-Hop-Straße und teilweise auch entlang der Straße Döhrbruch. Wegen der erforderlichen direkten Zu- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge von und zur Straße Döhrbruch ist eine Eingrünung entlang dieser Straße nicht vollständig möglich.
- Von der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 30 Prozent in einer bestimmten Pflanzdichte (siehe § 3 der textlichen Festsetzungen) zu begrünen. Die ursprünglich für das Mischgebiet festgesetzte Regelung, dass der Grünanteil ausnahmsweise um 10 % unter bestimmten Voraussetzungen reduziert werden kann, wird nicht übernommen, da der vorgeschriebene 30-prozentige Grünanteil innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ohne weiteres realisiert werden kann.
- Die offenen Stellplatzanlagen sind durch ein Baumraster zu gliedern (siehe § 4 der textlichen Festsetzungen)

Die nach den baurechtlichen Vorschriften erforderlichen Einstellplätze können auf dem Baugrundstück untergebracht werden.

3. Verkehr und Versorgung

Das Eckgrundstück wird von der Lange-Hop-Straße und der Straße Döhrbruch erschlossen. Beide Straßen sind im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1263 bzw. im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1159 als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Wie im Abschnitt 2.1 der Begründung bereits beschrieben, ist für die Anbindung der Pkw-Stellplätze aus einsatztaktischen Gründen auch eine Zufahrt von der Lange-Hop-Straße erforderlich. Deshalb wird auf den ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 1263 entlang der Lange-Hop-Straße festgesetzten Bereich ohne Ein- oder Ausfahrt jetzt verzichtet und stattdessen durch ein Planzeichen festgelegt, dass die Pkw-Stellplätze von der Lange-Hop-Straße zwar angefahren werden können, zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung nicht aber zur Lange-Hop-Straße abgefahren werden kann.

Die notwendigen Versorgungsleitungen und Kanäle sind vorhanden. Entsprechende Untersuchungen haben ergeben, dass ungünstige Bodenarten und hohe Grundwasserstände eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser unmöglich machen. Für die Ableitung des Oberflächenwassers gilt für Grundstücke über 2000 m² Größe eine Abflussbeschränkung von 20 l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasser - Kanalnetz einzuleiten.

4. Umweltverträglichkeit

4.1 Vorbemerkung

Mit der am 31.03.2004 erfolgten Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 25.03.2004 ist das Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet worden. Gemäß der Übergangsregelung des § 233 Abs.1 i. V. mit § 244 Abs. 1 BauGB in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung wird das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des Gesetzes in der bisher geltenden Fassung zu Ende geführt.

Auch nach der alten Rechtslage wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich keine Grundfläche ermöglicht, für die eine formale Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich wäre.

4.1 Naturschutz

Ein Teil der Fläche wurde früher erwerbsgärtnerisch genutzt, ein weiterer Teil war mit einer Fichtenkultur bestanden. Beide Nutzungen wurden aufgegeben. Die Flächen werden z. Z. als Weide bzw. Unterstand für Pferde genutzt. Das Ortsbild wird geprägt vom vorhandenen Baumbestand und vermittelt einen eher stadtrandlichen, extensiv genutzten Charakter. Die Fläche hat für den Arten- und Biotopschutz eine allgemeine Bedeutung.

Bei der Nutzung des Grundstückes für die freiwillige Feuerwehr können folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eintreten:

- Beeinträchtigung wertvoller bzw. potentiell wertvoller Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- Beeinträchtigung hochwertiger Vegetationsstrukturen auch außerhalb des Plangebietes
- Beeinträchtigung von Pufferfunktionen für wertvolle angrenzende Bereiche
- Bodenversiegelung und genereller Bodenverlust
- Verlust bzw. Beeinträchtigung des Lebensraumes von Bodenorganismen
- Beeinträchtigung von Bodengefüge und Bodenwasserhaushalt durch Verdichtung
- Schadstoffeintrag in den Boden, insbesondere während der Bauphase
- Reduzierung der Deckschichten und damit des Schutzpotentials für das Grundwasser
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate
- Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Erhöhter Schadstoffeintrag in die Luft durch

- Beeinträchtigung/ Verlust von das Ortsbild prägendem Gehölzbestand
- Verlust prägender Sichtbeziehungen durch Errichtung Raum begrenzender Strukturen

Bei Realisierung der Planung ist ein weitgehender Verlust der oben genannten Funktionen für den Naturhaushalt und für das Ortsbild zu erwarten. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1263 sieht keine Erweiterung der vorhandenen Baurechte vor. Somit entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Zu diesem Ergebnis trägt auch die Übernahme bestehender „Grün“- Festsetzungen aus dem Ursprungsplan bei, wie z. B. die 30-prozentige Begrünungspflicht des Baugrundstücks (siehe hierzu den Abschnitt 2.1 der Begründung). Auf die zusätzliche Festsetzung einer Dachbegrünung kann daher verzichtet werden.

Außerdem nimmt die Anordnung von Baugrenzen Rücksicht auf die vorhandenen Bäume an der Friedhofsgrenze. Das hat einen positiven Effekt auf das Ortsbild.

4.2 Schallschutz

Mit Geräuschentwicklungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Feuerwache 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 Berufsfeuerwehr sind die Standorte der freiwilligen Feuerwehren nicht ständig besetzt; die Mitglieder werden in ihren Wohnungen oder an 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 acht 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 wurde anhand einer schalltechnischen Untersuchung auf der Grundlage der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ und der „Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes“ geprüft, ob für die PKW- Stellplatzanlage ein Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand erforderlich ist. Für die Frequenz der Stellplätze wird im Sinne eines konservativen Ansatzes eine tägliche Nutzung zugrunde gelegt, obwohl auf Grund vorliegender Erfahrungen lediglich drei Einsätze pro Woche zu erwarten sind. Nach der Parkplatzlärmstudie sind für vergleichbare Parkplätze folgende Frequenzen anzunehmen:

- tags 0,3 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde
- nachts 0,1 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde

Das Ergebnis zeigt, dass keine gesonderten Maßnahmen notwendig sind, da die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), die einen fachlich anerkannten Maßstab darstellen, auf der nach den Bestimmungen der NBauO möglichen nördlichen Bebauungsgrenze im geplanten allgemeinen Wohngebiet 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.

4.3 Energie und Klimaschutz

Der Senkung des Energieverbrauches kommt in der heutigen Zeit im Hinblick auf den Klimaschutz eine besondere Bedeutung zu. Beim Bau der Feuerwache werden die Wärmedämmung und die Haustechnik des Gebäudes entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung ausgelegt. Darüber hinausgehende Investitionen, z. B. in eine noch stärkere Wärmedämmung, sind wegen der in diesem Fall nur temporären Nutzung des Gebäudes nicht vorgesehen. Die Feuerwache wird anders als bei der Berufsfeuerwehr nur bei Einsätzen und Schulungen genutzt. Mehr als die Hälfte der Nutzfläche umfasst zudem Räume mit geringen Innentemperaturen, z. B. die Fahrzeughalle und verschiedene Lagerräume. Beide Aspekte lassen einen eher geringen Heizwärmebedarf erwarten.

4.4 Altlasten und Kampfmittel

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.

Auf Grund der Vornutzung als Gärtnerei sind auf der Fläche auch Bodenkontaminationen durch die Pestizid- und Düngerausbringung möglich. Wegen der beabsichtigten Nutzung der Fläche durch die Feuerwehr ist von einer eher unsensiblen Nutzung auszugehen, weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich. Im Zuge der Erdarbeiten sind aber die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten und ggf. ist die untere Abfallbehörde der Region Hannover (OE 36.08) zu beteiligen.

Im Plangebiet zeigen die zur Verfügung stehenden alliierten Luftbilder keine Bombardierung bzw. Kriegseinwirkungen.

5. Kosten für die Stadt

Der Bau der Feuerwache wird Kosten in Höhe von geschätzt ca. 2,3 Mio. € verursachen. Die erforderlichen Mittel für das Vorhaben sind in den Wirtschaftsplan des Fachbereichs Gebäudewirtschaft für die Jahre 2004 und 2005 eingestellt.

Die Finanzierung der Maßnahme kann nur entsprechend der jeweiligen Finanzlage in den Haushaltsplänen sichergestellt werden.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Oktober 2004

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 07.10.2004