

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planaufstellung als Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger:

- **Festsetzung eines Sondergebietes für soziale Zwecke und einer privaten Grünfläche - Parkanlage**

Bebauungsplan Nr. 1181

Lebenshilfe Büntepark

Stadtteil: Kirchrode

Geltungsbereich

Bemeroder Straße, Südgrenze des Büntegrabens, Ostgrenze des Grundstücks Bünteweg 3, Bünteweg.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Für den Planbereich:

Sonderbaufläche für soziale Zwecke.

Angrenzende Darstellungen:

Im Norden Dauerkleingärten, im Osten gemischte Baufläche, im Süden Sonderbaufläche Hochschule, im Westen Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahn.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung

Die Waldsiedlung Lebenshilfe für Behinderte e.V. als Treuhänder der Pickerdstiftung möchte ihre bestehende Einrichtung Bünteweg 3, die der Betreuung von überwiegend älteren Menschen mit zum Teil mehrfacher körperlicher und geistiger Behinderung dient, erweitern. Sie hat einen Gebäudeentwurf vorgelegt mit der Bitte, die Rechtsgrundlage für eine Genehmigung zu schaffen. Sie beabsichtigt anschließend umgehend den Bauantrag zu stellen. Die Finanzierung des Projektes soll überwiegend durch Elternhilfe und einen Freundeskreis erfolgen

Der nun vorgelegte Gebäudeentwurf weicht wesentlich von dem ursprünglichen Entwurf ab, für den bereits ein positiver Bauvorbescheid gem. § 33 Abs. 2 BauGB erteilt wurde, der aber aus finanziellen Gründen nicht zur Ausführung gekommen ist. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes konnte deshalb nicht fortgeführt werden. Aufgrund des langen Zeitraumes, der seit der ursprünglichen Beschlussfassung des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplanes vergangen ist und der abweichenden Planung sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens entfallen.

Um eine zügige Realisierung zu ermöglichen, wird die Verwaltung deshalb nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erneut in einem gesonderten Aufstellungsbeschluss die Entscheidung über evtl. vorgebrachte Anregungen beantragen, damit nach den Vorschriften des § 33 BauGB eine Baugenehmigung während der Planaufstellung erteilt werden kann.

Konzept des Trägers

In den neuen Einrichtungen – eine Wohneinrichtung und eine Pflegeeinrichtung mit je 24 Plätzen – soll den dort aufzunehmenden Menschen eine adäquate professionelle Begleitung, Betreuung, Förderung und Pflege angeboten werden. Das umfassende ganzheitliche Begleitangebot erstreckt sich über den Tag und die Nacht.

Durch die Lage und vor allem die Substanz des Grundstücks am Bünteweg mit seiner ursprünglichen Lage und dem Baumbestand sind neben dem ausgewogenen Dienstleistungskonzept wesentliche Voraussetzungen für eine gelingende Begleitung, Betreuung und Förderung der aufzunehmenden Menschen mit Behinderungen gegeben: Erleben einer unmittelbar natürlichen Umwelt und ein Raumkonzept, welches den Bedürfnissen nach Anregung, Gemeinschaft, Ruhe und Geborgenheit gerecht wird.

Die Bewohnerinnen und Bewohner/Nutzerinnen und Nutzer haben in je einem zweistöckigen Haus jeweils ein Einzelzimmer mit Duschbad zur Verfügung. Sie leben in intensiver räumlicher Nähe miteinander und werden in je zwei Bezugsgruppen betreut und begleitet. Gemeinschaftsräume und Therapieräume stehen ebenso zur Verfügung wie das große, parkähnliche Gartengrundstück.

Planungsziele

Die Lebenshilfe hat das Grundstück Bünteweg 3 erworben, um die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude und die denkmalgeschützte Gartenanlage für Zwecke der Betreuung Behinderter zu nutzen und andererseits die notwendigen Erweiterungen auf dem Grundstück zu realisieren. Die Stadt hat dem 1996 durch die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Sonderbaufläche für soziale Zwecke bereits Rechnung getragen und damit die erforderliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Bebauungsplanes geschaffen.

Die vorgesehenen Erweiterungsbauten müssen dem Denkmalschutz und dem Naturschutz Rechnung tragen. Hierbei ist eine Abwägung mit den besonderen sozialen Aufgaben der Lebenshilfe zu treffen. Der Standort Bünteweg 3 ist für die von der Lebenshilfe betreuten Behinderten in besonderem Maße geeignet. Alternativstandorte sind nicht vorhanden. Hinzu kommt, dass die Lebenshilfe den im öffentlichen Interesse liegenden Erhalt des Baudenkmals und die Pflege der Parkanlage gewährleistet.

Ziel ist, die Anlage im östlichen Grundstücksteil so anzuordnen, dass ein möglichst großer Teil der vorhandenen Bäume erhalten werden kann. Gleichzeitig soll durch Gliederung in Einzelbaukörper eine Einfügung in die denkmalgeschützte Parkanlage erreicht werden. Dies entspricht sowohl dem seinerzeit erarbeiteten Grünordnungsplan als auch dem Ergebnis einer Abwägung unter den Gesichtspunkten des Denkmalschutzes und des Naturschutzes.

Nutzungskonzept

Neben der Nutzung der vorhandenen Gebäude (Villa, ehem. Stall - Wagenremise, Anbau für Gemeinschaftsräume) soll eine Wohn- und Pflegeanlage für vorwiegend ältere Menschen mit zum Teil mehrfacher körperlicher und geistiger Behinderung errichtet werden.

Es ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Die Baufläche soll als Sondergebiet für soziale Zwecke mit einer Grundflächenzahl von 0.6 und einer Geschossflächenzahl von 1.2 festgesetzt werden. Die gleiche Festsetzung ist für die bestehende Nutzung - Baudenkmal, Gemeinschaftsgebäude und Stellplatz - vorgesehen.

Die Baugrenzen sind weitgehend an den vorhandenen oder geplanten Gebäuden orientiert und lassen nur geringen Spielraum für Erweiterungen, um den Eingriff in die Parkanlage zu minimieren. Der übrige Teil des Grundstücks wird als private Grünfläche mit der näheren Bezeichnung Parkanlage festgesetzt (s. Anlage 3)

Raumprogramm

Die Wohnanlage ist auf dem Grundstück in einem Halbrund angeordnet und in drei zweigeschossige Gebäudeteile gegliedert. Diese werden durch einen überdachten Verbindungsweg miteinander verbunden:

- Der Eingangstrakt enthält eine Pflegestation und Serviceeinrichtungen mit Essraum, Küche, Werkstatt, Therapieräume, Arztpraxis und Büro.
- Der zweite Gebäudeteil enthält zwei Wohngruppen mit insgesamt 24 Wohnplätzen.
- Im dritten Gebäudeteil sind zwei Pflegegruppen mit insgesamt 24 Pflegeplätzen und Nebenräumen vorgesehen (s. Anlagen 4 und 5).

Die Bruttogeschossfläche beträgt insgesamt ca. 3.500 m² und liegt damit erheblich unter der Größe von max. 4.300 m², die dem ursprünglich genehmigten Konzept zu Grunde lag.

Die niedrige Bauweise wurde gewählt, um den mehrfach schwerstbehinderten Menschen den ebenerdigen, direkten Zugang zu den Außenanlagen zu erleichtern. Gleichzeitig wird damit der Eingriff in die Parkanlage gemindert.

Aufgrund der Reduzierung des Raumprogramms konnte trotz der Beschränkung auf zwei Geschosse gegenüber der ursprünglich dreigeschossigen Bauweise eine geringere Überbauung des Grundstücks erreicht werden, als bei der ursprünglich geplanten konzentrierten Bauweise: Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen, d.h. der für die Bewertung des Eingriffs nach dem Naturschutzrecht maßgebliche Wert, liegt mit ca. 2.340 m² geringfügig niedriger als beim ursprünglich genehmigten Entwurf mit ca. 2.500 m².

Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die vorhandenen Straßen. Bei einem Ausbau des Bünteweges - der erfolgen soll im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben der Tierärztlichen Hochschule im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1574 sowie bei Bebauung des östlich angrenzenden Grundstücks - soll vor dem Grundstück Bünteweg 3 der noch fehlende Fuß/Radweg angelegt werden. Wegen der vorhandenen Bäume an der Grundstücksgrenze wird auf eine Verbreiterung des Straßenprofils zu Lasten des Grundstücks verzichtet. Der vorhandene, etwa 1.20 m breite Randstreifen soll zu Lasten der Fahrbahn um 1.50 m auf ca. 2.70 m verbreitert werden. Mit ca. 6.0 m verbleibt in diesem Bereich eine auch für den Busverkehr ausreichende Fahrbahnbreite.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze soll zum Schutz der vorhandenen Bäume minimiert werden und sich an der untersten Grenze der nach der Landesbauordnung erforderlichen Anzahl orientieren. Die bereits vor den bestehenden Gebäuden vorhandene Stellplatzanlage wird um vier auf insgesamt 18 Stellplätze erweitert.

Denkmalschutz

Die Gesamtanlage Bünteweg 3 ist als Gartendenkmal und Baudenkmal nach § 3, Absatz 2 NDSchG im Verzeichnis der Baudenkmale in Niedersachsen enthalten. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege ist aufgrund einer aktuellen Bestandsaufnahme und Begutachtung zu der Erkenntnis gekommen, dass der Park als

Kulturdenkmal in seiner Existenz nachgewiesen ist. Die wesentlichen denkmalkonstituierenden Merkmale sind substantiell noch erhalten. Die Kennzeichnung als Baudenkmal wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der nun vorgelegte Entwurf berücksichtigt den Trip`schen Park in seiner Struktur und Wegeführung. Kubatur und Gebäudestellung gehen auf das Wegenetz und die Sichtachsen ein. Einzelheiten des Entwurfes, insbesondere der Abstand zu den historischen Bauten sowie die Erhaltung von straßenbegleitenden Hecken, können im weiteren Verfahren ohne wesentliche Änderungen der geplanten Festsetzungen abgestimmt werden.

Die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Gesamtanlage stellt einen gravierenden Eingriff dar. Aus Gründen der zwingenden Notwendigkeit einer räumlichen Erweiterung der Lebenshilfe-Einrichtung werden von der Denkmalschutzbehörde grundsätzliche Bedenken gegen eine Bebauung zurückgestellt.

Wald

Die Region Hannover als Untere Waldbehörde und das Beratungsförstamt Deister teilen mit, dass die Parkanlage im östlichen, zur Bebauung anstehenden Teil, ihren Charakter verloren hat und durch Verwilderung zu Wald geworden ist.

Der Waldbestand ist danach mehrschichtig aufgebaut und besteht im nördlichen Bereich aus 80-100-jährigen Rotbuchen, nach Süden setzt sich ein ungleichaltriger, 1-ca. 100-jähriger Mischwald aus Eiche, Ahorn, Birke, Rotbuche, Hainbuche, diversen Weidenarten sowie einzelnen Schwarzkiefern fort. In der Strauchschicht sind Brombeere, Holunder, Heckenkirsche und Weißdorn vorhanden. Diese Artenvielfalt wird durch die Kartierung im Grünordnungsplan „Bünteweg“ von 1992 bestätigt.

Außerdem befinden sich Höhlenbäume, sowie stehendes und teilweise liegendes Totholz auf der Fläche. Für die geplante Wohnanlage besteht ein Gefährdungspotential durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste. Als Biotop für die Avifauna und insbesondere für den dort vorkommenden Schwarzspecht sowie für 4 geschützte Fledermausarten hat der zusammenhängende Waldbereich hervorgehobene Bedeutung. Er erfüllt Schutzfunktionen für das Klima, gegen den Lärm, Immissionen und Sicht. Im RROP ist das Gebiet als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt.

Wald kommt mit seinen verschiedenen Funktionen im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ein hohes Gewicht zu, insbesondere seine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich des Arten- und Biotopschutzes sowie das Landschaftsbild. Von Bedeutung sind auch die klimatischen und hydrologischen Funktionen, die der Wald erfüllt. Die Baumbestände wirken sich durch ihre hohe Transpirationsleistung und Beschattung regulierend auf Luftfeuchtigkeit und -temperatur sowie Bodenwasserhaushalt aus und sorgen durch die Produktion von Sauerstoff und die staubbindende Wirkung des Blattwerks für eine Verbesserung der Lufthygiene.

Allerdings fehlt durch die umgebenden Trassen von Güterumgebungsbahn und Schnellstraße der Zusammenhang mit den übrigen städtischen Waldgebieten. Auch steht die private Fläche der Bevölkerung für Erholungszwecke nicht zur Verfügung.

Der Baumbestand ist in Anlage 7 dargestellt. Anlage 4 zeigt die bei Realisierung der Maßnahme entfallenden Bäume.

Der Eingriff ist nicht zu vermeiden (Hinweis auf Punkt Naturschutz; Eingriffsregelung). Trotz der zu erwartenden Beeinträchtigungen und der mit der Planung verbundenen Umwandlung von Teilflächen i. S. des § 8 NWaldLG in Bauland soll in der Abwägung den sozialen Belangen der Lebenshilfe Vorrang eingeräumt werden.

Die Waldeigenschaft ist unabhängig von seiner Festsetzung im Bebauungsplan gegeben. Mit der für den nicht in das Sondergebiet einbezogenen Teil des Grundstücks gewählten Festsetzung als "Private Grünfläche" mit der näheren Bezeichnung „Parkanlage“ sind die Waldbelange ausreichend berücksichtigt. Die Festsetzung stellt den Waldbestand weder in Frage, noch schließt sie ihn aus oder bereitet einen Eingriff in diesen vor.

Gewässer, Grundwasser

Der BünTEGRABEN tangiert das Plangebiet im Norden. Er ist als Gewässer III. Ordnung eingestuft. Der geplante naturnahe Ausbau berührt das Plangebiet nicht. Die aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderlichen Abstände zu den geplanten Gebäuden werden eingehalten. Der im Plangebiet liegende Teich sollte aus wasserwirtschaftlicher Sicht erhalten bleiben. Er soll als Fläche für ein Gewässer festgesetzt werden.

Sollten bei Bauarbeiten umfangreiche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist zu diesem Zweck eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Region Hannover einzuholen.

Umweltverträglichkeit

Naturschutz; Eingriffsregelung

Im Zusammenhang mit dem ursprünglichen, nicht realisierten Vorhaben der Lebenshilfe wurde im Auftrag der Stadt Hannover bereits ein Grünordnungsplan Bünteweg erstellt. Außerdem liegt aus dieser Zeit (1989) eine Bestandsaufnahme von Bäumen und Sträuchern vor.

Für den nun vorgelegten Gebäudeentwurf wurde im Auftrag der Lebenshilfe erneut eine landschaftspflegerische Eingriffsbeurteilung durch das Landschaftsplanungsbüro Kronsberg Achtzig vorgenommen und mit Gutachten vom 17.12.2003 vorgelegt. Es wurde der Bestand an Biotopen, Pflanzenarten, Tierarten, Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft erfasst und analysiert.

In dem Gutachten wird festgestellt, dass durch die Teilbebauung des alten Landschaftsparks in den Naturhaushalt eingegriffen wird, insbesondere in die Schutzgüter des Naturschutzes Boden, Grundwasser, sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Der Eingriff - Überbauung mit Wohngebäuden (für soziale Zwecke), Wegeflächen und Intensivierung der Grünflächengestaltung - ist erheblich.

Der Eingriff ist jedoch nicht vermeidbar. Das Grundstück Bünteweg 3 wurde von der Lebenshilfe unter dem Gesichtspunkt erworben, die vorhandenen Gebäude für die Zwecke der Betreuung Behinderter zu nutzen und andererseits die notwendigen Erweiterungen auf dem Grundstück selbst zu realisieren. Es besteht ein funktionaler Zusammenhang zwischen der vorhandenen Einrichtung und der geplanten Erweiterung. Das Grundstück ist auch aufgrund seiner bereits vorhandenen Nutzungen - Bäume, Wege, Pflanzungen, Teich - für die Betreuung der Behinderten in besonderem Maße geeignet. Eine Prüfung hat ergeben, dass ein adäquater anderer Standort nicht verfügbar ist.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs geht der Gebäudeentwurf sensibel auf den naturnahen Standort ein (kein Keller, Gebäudeform passt sich an das Wegesystem und die

offenen Flächen im Park an). Positiv kann sich außerdem auswirken, wenn die überbauten oder versiegelten Flächen nicht in die Kanalisation, sondern auf das Grundstück entwässern.

Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Deshalb sind zusätzlich der Abriss des Schwedenheimes und die Aufforstung der Fläche als Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt zur Verfügung gestellter Fläche festgelegt. Dies entspricht dem für das ursprüngliche Vorhaben seinerzeit gefassten Ratsbeschluss und dem positiven Bauvorbescheid, der im Hinblick auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes am 28.7.1994 erteilt wurde. Nach der aktuell nach dem EIBE - Modell vorgenommenen Eingriffsbeurteilung kann damit jedoch - im Gegensatz zur damaligen Beurteilung - nur eine Teilkompensation erreicht werden, die etwa 40 % beträgt.

Im Rahmen der Abwägung wird auf weitere Kompensationsmaßnahmen verzichtet. Hierfür sprechen u.a. folgende Gründe:

- Die Maßnahme Abriss des Schwedenheims wurde bereits einmal durch Rat und Verwaltung ohne weitergehende Maßnahmen zur Kompensation akzeptiert. Sowohl an der aktuellen Bewertung des Grundstücks als auch am Umfang des geplanten Eingriffs ändert sich nichts Wesentliches. Auch die Trägerschaft bleibt bei der Lebenshilfe.
- Aufgrund der Trägerschaft durch die Waldsiedlung - Lebenshilfe für Behinderte e.V. als Treuhänder der Pickerd-Stiftung, die ihre Arbeit im wesentlichen über Spenden von Eltern und Freundeskreisen finanziert, sollte in Abwägung mit den sozialen Belangen in diesem Fall auf weitergehende Forderungen verzichtet werden.
- Die Maßnahme, Abriss des Schwedenheimes und Wiederaufforstung, wurde bereits im Hinblick auf das ursprüngliche Projekt vollzogen.

Die Maßnahme wurde durch die Stadt Hannover vorfinanziert. Da die Durchführung bereits vor der Neufassung des Baugesetzbuches 1998 stattgefunden hat, ist die Abrechnung über die Kostenerstattungssatzung nicht mehr möglich. Gemäß Anlage zum Bauvorbescheid sollte sie bei Realisierung des Eingriffs zur Zahlung fällig sein. Die Übernahme der Kosten für die bereits durchgeführte Maßnahme in Höhe von 71.000 € wird durch städtebaulichen Vertrag geregelt

Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach den Vorschriften des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vom 5.9.2002 ist bei Waldumwandlungen (8 NWaldLG) eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles vorgesehen, wenn weniger als 5 ha Wald betroffen sind. Aufgrund der folgenden Gesichtspunkte soll eine weitergehende Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) unterbleiben:

- Betroffen von der Neuausweisung von Bauflächen sind nur ca. 0.3 ha Waldfläche, d.h. die Prüfwertgrenze von 5 ha wird erheblich unterschritten.
- Die Umweltauswirkungen wurden außerdem minimiert durch Beschränkung der geplanten Festsetzungen - Baugrenzen, Bauflächen, Ausnutzungswerte - auf das konkrete Vorhaben und Anpassung der Gebäudeform an das ehemalige Wegesystem und die offenen Flächen des Waldes.
- Die Umweltbelange sind - unabhängig von der Verpflichtung nach dem NUVPG - bereits umfassend erfasst, bewertet und in die Abwägung eingestellt worden.

Immissionsschutz

Die geplante Wohnanlage liegt im Wesentlichen im Einflussbereich der Immissionen des Bünteweges und der Güterumgebungsbahn. Legt man zur Beurteilung der Schallsituation für

das Sondergebiet die Werte eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach DIN 18005 zu Grunde (55 / 45 dB(A), Tag-, Nachtwert bei Verkehrslärm), ist festzustellen, dass diese Werte erheblich überschritten werden: Beim Straßenlärm um bis zu 8 dB(A) und beim Bahnlärm um bis zu 18 dB(A) nachts.

Da es unverhältnismäßig wäre, für ein Einzelgebäude aktiven Lärmschutz z.B. in Form einer Lärmschutzwand entlang der Güterumgebungsbahn vorzusehen, kann hier nur passiver Schallschutz zum Tragen kommen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Deshalb wird für Wohn- und Aufenthaltsräume, die zum Bünteweg und zur Güterumgebungsbahn hin orientiert sind, der Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes besteht kein Altlastverdacht. Die südlich angrenzenden Verdachtsflächen des ehemaligen Kaliforschungsinstitutes haben nach heutigem Kenntnisstand aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes keinen Einfluss auf das Plangebiet.

Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem 2. Weltkrieg eine Bombardierung des gesamten Planbereiches aus. Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen eine Oberflächensondierung durchführen zu lassen.

Kosten für die Stadt

Für den Ausbau der Nebenanlagen des Bünteweges entstehen der Stadt voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 16.200 €. Die Kosten fallen unabhängig vom Vorhaben der Lebenshilfe an, wenn es zu einer Bebauung der östlich angrenzenden Grundstücke und in dem Zusammenhang zu einem Ausbau der Nebenanlagen kommt. Damit soll der noch fehlende Teil einer durchgehenden Fußwegverbindung auf der nördlichen Straßenseite des Bünteweges hergestellt werden. Da die Maßnahme durch den Bebauungsplan selbst nicht ausgelöst wird, können Beiträge voraussichtlich nicht erhoben werden.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Januar 2004

(Heesch)
Fachbereichsleiter