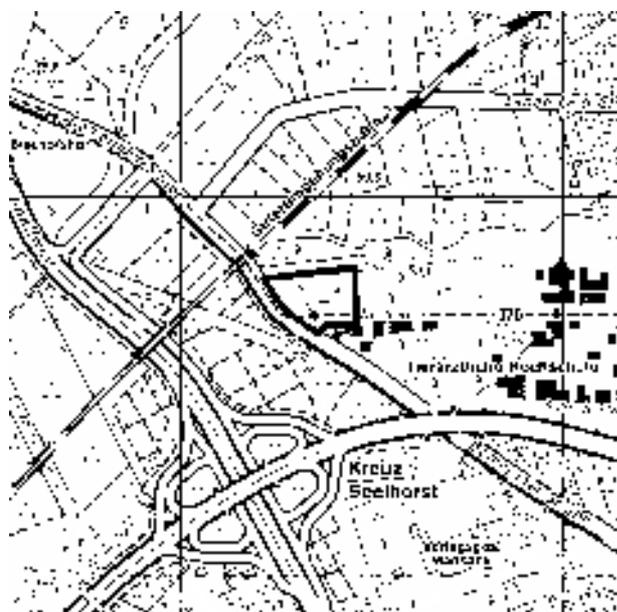


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1181 - Lebenshilfe Büntepark -



Stadtteil: Kirchrode

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Bemeroder Straße, die Südgrenze des Büntegrabens, die Ostgrenze des Grundstückes Bünteweg 3 und die südliche Straßenbegrenzungslinie des Bünteweges.

1. Zweck des Bebauungsplanes

Die Waldsiedlung Lebenshilfe für Behinderte e.V. als Träger und Treuhänder der Pickerd-Stiftung (im folgenden als Lebenshilfe bezeichnet) möchte ihre bestehende Einrichtung Bünteweg 3, die der Betreuung von erwachsenen Menschen mit zum Teil mehrfacher körperlicher und geistiger Behinderung dient, erweitern. Die Lebenshilfe hat das Grundstück 1989 mit dem Ziel erworben, neben Sanierung und Umbau der bestehenden Gebäude für die Betreuung behinderter Menschen weitere Heimplätze in einem Erweiterungsbau zu schaffen. Zu diesem Zweck hat es schon früh Gespräche zwischen der Lebenshilfe und der Stadt gegeben, die dazu führten, dass der Rat 1993 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat. Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde dann 1994 ein positiver Bauvorbescheid für die Erweiterung im südöstlichen Teil des Grundstückes erteilt. Als Kompensationsmaßnahme für den zu erwartenden Eingriff hatte die Lebenshilfe seinerzeit anerkannt, die Kosten für den Abriss des so genannten Schwedenheimes in der nördlichen Eilenriede und die Wiederaufforstung dieser Flächen zu übernehmen. Aus finanziellen Gründen ist die bauliche Erweiterung dann nicht zur Ausführung gekommen, das Bebauungsplan-Verfahren wurde deshalb zunächst nicht weitergeführt.

Jetzt möchte die Lebenshilfe die geplante Erweiterung der Einrichtung wieder in Angriff nehmen und hat dazu einen Gebäudeentwurf mit der Bitte vorgelegt, das Bebauungsplan-Verfahren fortzuführen und eine zügige Realisierung zu ermöglichen. Aufgrund des langen Zeitraumes, der

seit der ursprünglichen Beschlussfassung des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplanes vergangen ist, und der wesentlichen Abweichung des neu vorgelegten Bauentwurfes vom ursprünglichen Entwurf sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens entfallen. Deshalb ist es erforderlich, das Bebauungsplan-Verfahren auf der Grundlage des neuen Bauentwurfes fortzuführen, um unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und des Naturschutzes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung zu schaffen. Um die zügige Realisierung zu ermöglichen, hat der Rat am 01.07.2004 einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst, um gemäß den Bestimmungen des § 33 BauGB die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Vorhabens während der Planaufstellung zu schaffen. Mitte Juli 2004 wurde ein positiver Bauvorbescheid für eine Wohnanlage für Behinderte erteilt.

Die Stadt hat den Zielen der Lebenshilfe bereits dadurch Rechnung getragen, dass sie 1996 den Flächennutzungsplan entsprechend geändert hat. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche für soziale Zwecke entwickelt.

2. Geschichtliche Entwicklung und örtliche Situation

Das Grundstück Bünteweg 3 wurde zu Anfang des 20. Jahrhunderts vom Fabrikanten Fritz Beindorff zu einem Sommersitz, der Villa Ruhland, mit umgebendem Park sowie einem östlich angrenzenden (außerhalb des Plangebietes gelegenen) Obst- und Gemüsegarten in einer damals noch ländlich geprägten Umgebung umgewandelt. Der damalige hannoversche Stadtgartendirektor Julius Tripp entwarf die etwa vier Hektar großen gärtnerischen Anlagen, die je zur Hälfte in Park und Nutzgarten gegliedert waren. Im Sinne der Gartenmode der damaligen Zeit wählte Tripp für den Park eine Kombination aus landschaftlichem Ideal und formal gestalteten Partien. Er sah für den Park eine Gestaltung mit üppigem Blumenschmuck, Staudenrabatten und Krautfluren sowie einer Pflanzung besonderer Einzelgehölze, lockerer hainartiger Partien und ausdrücklich waldartig wirkenden dichteren Baumbeständen vor. An Gebäuden wurde eine eher bescheiden wirkende Villa sowie ein Stallgebäude mit Wagen-Remise errichtet, die heute als Wohnheim für die Behinderten genutzt werden. Der Park wie die Gebäude sind Kulturdenkmale im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes. Aufgrund lange Zeit währender eingeschränkter Pflege ist der Park nicht vollständig überkommen.

Östlich des Plangebietes schließt sich der ehemalige Obst- und Gemüsegarten der Villa Ruhland an. Er hat sich im Zuge der natürlichen Sukzession schon sehr von seiner vormaligen Nutzung entfernt, zur Zeit ist diese Fläche als ein enges Mosaik aus Ruderalgebüsch vorwiegend heimischer Arten sowie als Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte anzusprechen. Südlich des Bünteweges befinden sich Einrichtungen der Tierärztlichen Hochschule, u. a. die Mensa. Im Westen des Plangebietes grenzt die Bemeroder Straße an. In der Bemeroder Straße verkehrt eine Stadtbahnlinie. Im Einmündungsbereich Bemeroder Straße/Bünteweg sind eine Stadtbahn-Haltestelle und eine Bus-Haltestelle vorhanden. Die Flächen westlich der Bemeroder Straße werden überwiegend kleingärtnerisch genutzt. Nördlich des Plangebietes fließt der Büntegraben, ein Gewässer III. Ordnung. Bei den nördlich daran angrenzenden Flächen handelt es sich um aufgelassene Kleingärten, die durch Gebüsch, Einzelbäume und offene Flächen gekennzeichnet sind. Noch weiter nördlich liegt der Bahndamm der Güterumgehungsbahn.

3. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange zu den Themen Waldeigenschaft, beabsichtigter Eingriff, Denkmalschutz und Abwägung

3.1 Stellungnahmen

Zum Thema Waldeigenschaft des Grundstückes Bünteweg 3 haben die Region Hannover sowie deren Beratungsforstamt, das Niedersächsische Forstamt Deister u. a. wie folgt Stellung genommen:

Bei dem betreffenden Grundstück handele es sich um Wald i. S. von § 2 des Nds. Landeswaldgesetzes (NWaldLG). Der Bestand sei mehrschichtig aufgebaut und bestehe im nördlichen Bereich aus ca. 80 - 100 - jährigen Rotbuchen, nach Süden setze sich ein ungleichaltriger, ein- bis

ca. 100-jähriger Mischwald aus Eiche, Ahorn, Birke, Rotbuche, Hainbuche, diversen Weidenarten sowie einzelnen Schwarzkiefern fort. In der Strauchschicht seien Brombeere, Holunder, Heckenkirsche und Weißdorn vorhanden. Diese Artenvielfalt sei auch im Grünordnungsplan Bünteweg von 1991 dokumentiert, in dem für den Bereich zwölf Gehölzarten dokumentiert seien.

Der Waldcharakter sei historisch durch unterlassene Pflege und Unterhaltung der ursprünglichen Anlage entstanden. Diese habe ihren Charakter als Park verloren. Außerdem befänden sich Höhlenbäume, sowie stehendes und teilweise liegendes Totholz auf der Fläche. Als Biotop für die Avifauna und insbesondere für den dort vorkommenden Schwarzspecht sowie für vier geschützte Fledermausarten habe der zusammenhängende Waldbereich hervorgehobene Bedeutung. Er erfülle Schutzfunktionen für das Klima, gegen den Lärm, Immissionen und Sicht. Im RROP ist das Gebiet als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt.

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sei grundsätzlich ein objektiver tatsächlicher Begriff, unabhängig von der Art der Entstehung. Das bedeute, dass grundsätzlich auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen sei. Die Waldeigenschaft sei auch unabhängig von der Eigenschaft des Grundstückes als Garten- und Baudenkmal. Auch ändere die vorgesehene Festsetzung als "Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" daran nichts. Wald läge erst dann nicht mehr vor, wenn eine Umwandlung genehmigt oder rechtlich zulässig sei. Gegen die Auslegung der Waldfläche als Parkanlage spräche auch, dass eine planvolle gärtnerische Gestaltung nicht mehr feststellbar sei, die Wege nicht mehr erkennbar seien, eine geordnete Wechselbeziehung von Forstflächen mit Frei- und Rasenflächen fehle, eine Parkanlage gestaltende Zierbäume und -pflanzen nur noch rudimentär vorhanden seien.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sei also das Waldrecht abzuarbeiten, dabei seien die Kommunen bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich an die materiellen Vorgaben des Waldrechtes gebunden.

Für die geplante Wohnanlage bestehe ein Gefährdungspotential durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste. Es seien die erforderlichen Mindestabstände des RROP mit 60 m einzuhalten. Daher würde wahrscheinlich aus Sicherheitsgründen bei einer Bebauung der gesamte Waldbestand entfernt. Dies sei rechtlich jedoch nicht zu genehmigen:

- Gemäß § 8 Abs. 6 NWaldLG sei eine Waldumwandlung nur bei einem vorrangigen Belang der Allgemeinheit zulässig, sofern keine Versagungsgründe gemäß Abs. 5 vorlägen. Diese lägen in diesem Fall vor, weil die Waldfläche von wesentlicher Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sei.
- Auch besondere wirtschaftliche Interessen der Wald besitzenden Person nach § 8 Abs. 6 NWaldLG lägen nicht vor.
- Im Zusammenhang mit der Lage in einer Gemeinde mit einem Waldanteil, der mit 13% wesentlich unter dem Landesdurchschnitt läge, sei die Umwandlung der Waldfläche gemäß § 5 Nr. 2c NWaldLG nicht zulässig.

Abschließend stellt das Niedersächsische Forstamt Deister fest, das Vorhaben sei komplett abzulehnen und an einer anderen Stelle durchzuführen. Die Region fordert, dass die Fläche im Bebauungsplan nicht als "Private Grünfläche" mit der näheren Kennzeichnung "Parkanlage", sondern als "Wald" festzusetzen sei. Im übrigen erklärt die Region die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung.

Das für den Denkmalschutz zuständige Dezernat 406 der Bezirksregierung Hannover teilt mit, die Landhausanlage sei mit ihren Gebäuden und dem Park ein Kulturdenkmal nach § 3 Abs. 2 und 3 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege habe die Angelegenheit noch einmal überprüft und es komme zu dem Ergebnis, dass die Parkanlage der ehemaligen Villa Ruhland für die Zeit typisch, aber von überdurchschnittlicher Qualität sei. Aufgrund zahlreicher Verluste an bedeutenden Objekten besäße die Anlage einen besonderen Seltenheitswert. Es wird herausgestellt, dass bei diesem Objekt die wesentliche denkmalkonstituierende Substanz in Originalität erhalten geblieben sei. Der Park sei 1907 im Relief geformt und vollständig neu bepflanzt worden. Keines der heute vorhandenen alten Gehölze sei auf natürlichem Wege (durch Samenflug) eingebracht worden. Auch das

Wege- und Wassersystem sei fast vollständig erhalten. Damit sei das "Kulturdenkmal Park Ruhland" in seiner Existenz nachgewiesen.

Der Architekt der Parkanlage, Julius Tripp, habe für den Park eine Gestaltung mit üppigem Blumenschmuck, Staudenrabatten und Krautfluren gewählt sowie eine Pflanzung besonderer Einzelgehölze, lockerer hainartiger Partien und dichter Baumbestände, die ausdrücklich waldartig wirken sollten. Dies sei gartenkünstlerisch ganz im Sinne des Leitbildes eines Landschaftsgartens am Wechsel vom 19. zum 20. Jahrhundert. Ziel des Landschaftsgartens sei eine abbeviaturartige Abbildung von Natur in ihrer Zufälligkeit und ihren unterschiedlichen Raumqualitäten gewesen. Der Schwerpunkt habe nur für Teile des Gartens in der kunstvollen Zusammenstellung von Zierbäumen und -pflanzen gelegen. In den landschaftsimitierenden Bereichen seien Bäume selten einzeln gesetzt gewesen, sondern landschaftsnah in sogenannten Clumps und in Waldpartien. Deshalb könne ein Waldkompartiment durchaus originärer Bestandteil einer historischen Parkanlage und damit eines Kulturdenkmals sein.

Der derartige Konflikt basiere auf einer gartenfachlich nicht haltbaren Reduzierung des Begriffes „Park“ auf die „erkennbare gärtnerische Gestaltung“ seitens der Waldbehörden und der unteren Naturschutzbehörde, die dem vorher dargelegten umfassenderen gartenkulturellen Phänomen Park nicht gerecht würde.

Bei einer in der Gesamtheit substantiell erhaltenen, als Kulturdenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG eingestuften Parkanlage sei es rechtssystematisch nicht haltbar, dass das Waldgesetz in diesem Falle die Anwendung und den Vollzug des NDSchG praktisch völlig aussetze. Hierdurch würden die nach § 6 NDSchG notwendigen Maßnahmen zur Erhaltung und Instandsetzung dieses hochwertigen Gartendenkmals verhindert.

3.2 Abwägung

Wald kommt mit seinen verschiedenen Funktionen im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ein hohes Gewicht zu. Es besteht allerdings eine Verpflichtung zu einer gerechten Abwägung unter Einbeziehung öffentlicher und privater Belange. In die Abwägung ist die divergierende Stellungnahme des Denkmalschutzes einzubeziehen. Im Rahmen dieser rechtsstaatlichen Abwägung genießt grundsätzlich kein Belang von vornherein eine Vorrangstellung. In diesem Zusammenhang sind auch die Belange des Waldes in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus bedarf es einer Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 NWaldLG nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird.

Ungeachtet der unter § 2 Abs. 2 Nr. 4 NWaldLG aufgeführten Bestimmung, dass Parkanlagen, die im räumlichen Zusammenhang zu baulichen Anlagen stehen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zur freien Landschaft gehören, trägt die vorgesehene Festsetzung als "Private Grünfläche" mit der näheren Zweckbestimmung "Parkanlage" den unterschiedlichen betroffenen Belangen auf der Ebene des Bebauungsplanes eher Rechnung. Sie gewährleistet den im öffentlichen Interesse liegenden Erhalt des Kulturdenkmals. Außerdem vermeidet sie eine mögliche Konfliktsituation, die bei einer Festsetzung als Wald nicht auszuschließen wäre. Nach § 23 NWaldLG darf der Mensch den Wald betreten und sich erholen. Aufgrund des besonderen Betreuungskonzeptes für die dort wohnenden Behinderten (siehe unten) wäre das auf dem ohnehin eingezäunten Gelände für die Öffentlichkeit nicht praktikierbar. Andererseits wird der Waldbestand mit der Festsetzung "Private Grünfläche" und der näheren Zweckbestimmung "Parkanlage" mit Ausnahme der für das Sondergebiet vorgesehenen Fläche nicht in Frage gestellt; sie ist - wie auch vom Niedersächsischen Forstamt Deister dargelegt - grundsätzlich unabhängig von der Festsetzung in Bebauungsplänen gegeben.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob der nicht unerhebliche Eingriff (siehe hierzu den Abschnitt 6.1 der Begründung) in den Naturhaushalt wie in das Kulturdenkmal planungsrechtlich ermöglicht werden kann

Die Lebenshilfe hat das Grundstück Bünteweg 3 erworben, um die vorhandenen Gebäude und die Gartenanlage für Zwecke der Betreuung von erwachsenen Menschen mit zum Teil mehr-

facher körperlicher und geistiger Behinderung zu nutzen sowie die notwendigen Erweiterungen auf dem Grundstück zu realisieren. Die Stadt hat dem bereits 1996 durch die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Sonderbaufläche für soziale Zwecke Rechnung getragen und damit die erforderliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Bebauungsplanes geschaffen.

Es besteht ein funktionaler Zusammenhang zwischen der vorhandenen, bereits genutzten Einrichtung und der geplanten Erweiterung. Das Grundstück ist für die Betreuung der Behinderten in besonderem Maße aus den folgenden Gründen geeignet:

Mit der Errichtung des Neubauprojektes sollen Wohn-, Betreuungs- und Unterstützungsformen geschaffen werden, die den Behinderten entsprechende Möglichkeiten zur Teilhabe am Leben in der Gesellschaft und in der Gemeinschaft sowie die individuelle Begleitung und Unterstützung bis hin zur erforderlichen Pflege möglich machen. Der aufzunehmende Personenkreis soll dabei so unterstützt werden, dass er seiner Behinderung entsprechend soweit wie möglich selbstständig und selbst bestimmt leben sowie möglichst vielseitig an allen Geschehnissen der natürlichen, räumlichen und sozialen Umwelt teilnehmen kann. Die Substanz des Grundstückes mit seinem alten Baumbestand und seiner Fauna ist neben einem ausgewogenen Dienstleistungskonzept wesentliche Voraussetzung für eine gelingende Begleitung und Förderung der Behinderten: Erleben einer unmittelbar natürlichen Umwelt und ein Raumkonzept, welches den Bedürfnissen nach Anregung, Gemeinschaft, Bewegung, Ruhe und Geborgenheit gerecht wird, dem Leben Struktur, Hilfe und Unterstützung geben und somit Spaß und Lebensfreude vermitteln kann. Die Erfahrungs- und Bewegungsmöglichkeiten auf dem überschaubaren, Orientierung und Schutz bietenden Gelände bieten den Behinderten ein großes Spektrum an individueller Stärkung: Förderung der Selbstsicherheit, Gesundheit und Leistungsfähigkeit.

Eine Prüfung hat ergeben, dass im Stadtgebiet ein anderer adäquater und verfügbarer Standort nicht zu finden ist. Hierfür spricht auch, dass im Gegensatz zu anderen Neubauten für Menschen mit Behinderungen hier von Beginn an zur Verwirklichung des oben beschriebenen Betreuungskonzeptes ein Außengelände mit altem Baumbestand und sonstigem Bewuchs inklusive einer Einfriedung des Grundstückes als Erlebnisraum für die Behinderten zur Verfügung steht.

Dem auf dem Grundstück vorhandenen Wald, dessen Aufbau und Funktionen vom Niedersächsischen Forstamt Deister zutreffend beschrieben wurden (siehe hierzu die ersten beiden Absätze des Abschnittes 3.1 der Begründung), kommt durch seine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich des Arten- und Biotopschutzes sowie des Landschaftsbildes im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ein hohes Gewicht zu. 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.

Trotz der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der damit verbundenen Waldumwandlung im Sinne des § 8 NWaldLG soll in der Abwägung den sozialen Belangen der Vorrang eingeräumt und eine Bebauung des östlichen Teils des Grundstückes zugelassen werden.

Auch der Hinweis, dass das Gebiet der Landeshauptstadt Hannover mit 13% weit unterdurchschnittlich bewaldet sei, kann nicht dazu führen, dass den Belangen der Natur in diesem Fall der Vorrang einzuräumen ist. Eine solche vergleichende Bewertung für den Verdichtungsraum Hannover und speziell bezogen auf den Standort in unmittelbarer Nähe zu einer Haltestelle der Stadtbahn kann kein entscheidendes Kriterium darstellen.

Ebenso führt der Hinweis auf die Einhaltung von Mindestabständen entsprechend dem RROP nicht zu einem anderen Abwägungsergebnis. Die Empfehlungen des RROP sind, soweit sie sich auf den Schutz von Waldrändern beziehen, hier nicht relevant. Was den Sicherheitsaspekt angeht, besteht für den Eigentümer des bereits heute für die Zwecke der Behinderten genutzten privaten Grundstückes eine Verkehrssicherungspflicht im Rahmen der geltenden Vorschriften.

Die Errichtung von weiteren Gebäuden innerhalb der Gesamtanlage des Kulturdenkmals im Sinne de § 3 Abs. 3 NDSchG stellt einen gravierenden Eingriff dar. Aus Gründen der zwin- genden Notwendigkeit einer räumlichen Erweiterung der Lebenshilfe-Einrichtung werden von der Denkmalschutzbehörde grundsätzliche Bedenken gegen eine Bebauung zurückgestellt.

4. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

4.1 Bau- und Nutzungskonzept

Neben der Nutzung der vorhandenen Gebäude (Villa, ehem. Stall - Wagenremise, Anbau für Gemeinschaftsräume) soll eine neue Wohn- und Pflegeanlage für erwachsene Menschen mit zum Teil mehrfacher körperlicher und geistiger Behinderung errichtet werden. In den neuen Ein- richtungen – ein Therapie-, Service- und Sozialgebäude sowie je ein Gebäude für eine Wohn- einrichtung und für eine Pflegeeinrichtung mit je 24 Plätzen – soll den dort aufzunehmenden Menschen eine adäquate professionelle Begleitung, Betreuung, Förderung und Pflege ange- boten werden. Das umfassende ganzheitliche Begleitangebot erstreckt sich über den Tag und die Nacht. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben in 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.

Die Wohnanlage ist auf dem Grundstück in einem Halbrund angeordnet und in drei zweige- schossige 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 Neben- räumen vorgesehen.

Die Bruttogeschossfläche beträgt insgesamt ca. 3.500 m² und liegt damit erheblich unter der Größe von max. 4.300 m², die dem ursprünglich genehmigten, dreigeschossigen Konzept zu Grunde lag. Mit der zweigeschossigen Bauweise wird der Eingriff in die Parkanlage gemindert. Aufgrund der Reduzierung des Raumprogramms konnte trotz der Beschränkung auf zwei Geschosse eine geringere Überbauung des Grundstücks erreicht werden als bei der ursprüng- lich 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.

Die Neubauten sind im östlichen Grundstücksteil so angeordnet, dass im Sinne des Natur- und des Denkmalschutzes ein möglichst großer Teil der vorhandenen Bäume erhalten werden kann. Gleichzeitig soll durch Gliederung in Einzelbaukörper eine Einfügung in die denkmalgeschützte Parkanlage erreicht werden. Der vorgelegte Entwurf berücksichtigt das Kulturdenkmal „Parkan- lage Villa Ruhland“ in seiner Struktur und Wegeführung. Kubatur und Gebäudestellung gehen auf das Wegenetz und die Sichtachsen ein, so nimmt z. B. der oben erwähnte überdachte Ver- bindungsweg zwischen den einzelnen Gebäuden die große Wegeschleife der Parkanlage auf.

4.2 Bauland

Die für die Neubauten des Pflege- und Wohnheimes vorgesehenen Bauflächen werden als sonstiges Sondergebiet für soziale Einrichtungen ausgewiesen. Einbezogen in die Sonder- gebietsfläche werden die Altbebauung sowie die südlich davor vorhandenen Stellplätze und die nördlich angrenzenden Freisitzflächen. Das Sondergebiet dient ausschließlich der Errichtung und Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für Menschen mit Behinderung. Zulässig im einzelnen sind Wohn- und Schlafräume, Werkstatt- und Therapieräume, Personal- und Büroräume, Küchen und Speiseräume sowie Räume für Dienstleistungen und für die Ver- und Entsorgung.

Die Neubauten sollen in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden, das entspricht den vorhandenen Vollgeschossen der Altbebauung. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. 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. Auf die Festsetzung einer Art der Bauweise wird verzichtet, da die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit der Nds. Bauordnung die beabsichtigte bauliche Entwicklung hinlänglich vorgeben. Der nach der Nds. Bauordnung einzuhaltende Grenzabstand zwischen Alt- und Neubebauung, dem im Interesse des Denkmalschutzes eine Bedeutung zukommt, wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Der südlich der geplanten Neubebauung vorhandene Teil der Parkanlage hat nach der Verwirklichung der Planung keinen direkten Anschluss an die Parkanlage mehr, dieser Teil wird deshalb dem Sondergebiet zugeschlagen. Der hier vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten, der Bebauungsplan trifft hier durch Planzeichen eine entsprechende Regelung. Das gleiche gilt für eine bepflanzte Fläche südlich der ehemaligen Remise. Auch die im Bereich der im Plangebiet festgesetzten Stellplätze entlang des Bünteweges vorhandene Hecke soll erhalten werden. Damit wird eine Forderung des Denkmalschutzes berücksichtigt. Wegen der geringen Tiefe dieser Hecke erfolgt die Erhaltungsvorschrift nicht durch Planzeichen, sondern durch eine entsprechende textliche Festsetzung.

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 vor den bestehenden Gebäuden vorhandene und im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzanlage mit ca. 18 Plätzen reicht für den erforderlichen Nachweis aus.

4.2 Private Grünfläche

Als Ergebnis der Abwägung (siehe hierzu den Abschnitt 3.2 der Begründung) wird der übrige Teil des Grundstückes als private Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Ein innerhalb der Parkanlage stehendes Gerätehaus genießt Bestandsschutz. Zu dem zur Parkanlage gehörenden Teich siehe den Abschnitt 7.2 der Begründung.

4.3 Verkehr

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die vorhandenen Straßen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll das Grundstück der Lebenshilfe im Bereich des Bünteweges an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden werden. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende textliche Festsetzung enthalten. Diese Festsetzung stellt auch sicher, dass innerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage keine Zufahrten entstehen.

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 Grundstückes - 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 Grundstückes verzichtet. Der vorhandene, etwa 1.20 m breite Randstreifen soll zu Lasten der Fahrbahn um 1,5 m auf ca. 2,7 m verbreitert werden. Mit ca. sechs Metern verbleibt in diesem Bereich eine auch für den Busverkehr ausreichende Fahrbahnbreite. Im Bebauungsplan ist die beabsichtigte Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nachrichtlich dargestellt.

Im Einmündungsbereich Bemeroder Straße/Bünteweg gewährleisten eine Stadtbahn-Haltestelle und eine Bus-Haltestelle den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr.

5. Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung des Grundstückes der Lebenshilfe erforderlichen Leitungen und Kanäle sind in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen vorhanden.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse aus einer im Auftrage der Lebenshilfe durchgeführten Baugrundaufschlüsselung über den Aufbau und die Zusammensetzung der oberen Bodenschichten sowie der Höhe des Grundwasserspiegels ist die Möglichkeit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht gegeben. Da die Bodenwerte und Grundwasserstände eine Versickerung nicht zulassen, gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet eine Abflussbeschränkung von 20 l/s und ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Baugrundstück zu speichern und verzögert in das Regenwasser-Kanalnetz einzuleiten. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens soll noch geprüft werden, ob das anfallende Niederschlagswasser in den nördlich angrenzenden Büntegraben eingeleitet werden kann. Hierfür wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Nds. Wassergesetz erforderlich.

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Naturschutz

Im Zusammenhang mit dem ursprünglichen, nicht realisierten Vorhaben der Lebenshilfe wurde im Auftrag der Stadt Hannover bereits vor rund zwölf Jahren ein Grünordnungsplan Bünteweg erstellt. Als Grundlage für eine qualifizierte Eingriffsbewertung ist das vorliegende Datenmaterial aber nicht mehr ausreichend, da planungsrechtlich auf den aktuellen Zustand abzustellen ist. Es wurde daher im Auftrag der Lebenshilfe erneut eine landschaftspflegerische Eingriffsbeurteilung durch das Landschaftsplanungsbüro „Kronsberg Achtzig“ vorgenommen und mit Gutachten vom 17.12.2003 vorgelegt. In der landschaftspflegerischen Eingriffsbeurteilung wurde der Bestand an Biotopen, Pflanzenarten, Tierarten, Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft erfasst und analysiert.

Biotoptyp:

Das vom Eingriff betroffene Gebiet ist als alter Landschaftspark einzustufen. Es handelt sich um einen „naturnah gestalteten, zumindest in Teilen nur extensiv gepflegten Park mit altem Baumbestand und viel Raum für spontane und verwilderte Vegetation“.

Pflanzenarten:

Die Gehölze weisen im östlichen Bereich ein mehr oder weniger geschlossenes Kronendach auf. Im westlichen Bereich werden die Flächen offener. Die Artenzusammenfassung der ersten Baumschicht besteht aus alten, langlebigen Baumcharakteren der ursprünglichen Parkgestaltung. Vorzufinden sind u. a. Rot-Ahorn, Silberahorn, Sumpfeiche, Stieleiche, Moorbirke, Rotbuche, Roß-Kastanie, Butternuss, Schwarzkiefer. Darunter ist inzwischen eine wesentlich jüngere und meist kurzlebige Gehölzschicht u. a. aus Spitzahorn, Eichen-Sämlingen, Hainbuche, Eschen gewachsen, die teilweise beginnt, den alten wertvollen Gehölzbestand zu bedrängen. Die Bäume, die für die Baumaßnahme gefällt werden müssen bzw. deren Bestand durch die Baumaßnahme gefährdet ist, sind in der Anlage 1 zur Begründung dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass es sich zum großen Teil um nachgewachsene Bäume handelt. Im Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die verbleibenden Bäume vor Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen mit geeigneten Mitteln entsprechend der DIN 18920 geschützt werden.

Die Strauchschicht besteht fast ausschließlich aus Rudimenten der historischen Bepflanzung. Das dichte Kronendach der alten Bäume verhindert eine Neuentwicklung jüngerer Strauchstrukturen. Nachgewiesen sind u. a. Schwarzer Holunder, Tatarische Heckenkirsche, Johannisbeere.

Auf ca. 3,6 ha Gesamtfläche haben sich nach der Nutzungsaufgabe Pionierfluren mit bisher geringem Biotopwert eingestellt. Auf 2,4 ha sind Ruderal- und Grasfluren nährstoffreicher Standorte mit einem mittleren Biotopwert vorhanden. Die Krautschicht wird durch Störungszeiger oder

nitrophile Pflanzenarten wie z. B. Brombeer, Große Brennessel, Giersch, Kletten-Labkraut dominiert.

Tierarten:

Die Kartierung der Avifauna ergab bei insgesamt fünf Begehungen das Vorkommen von 32 Vogelarten, die teils als Brutvogel, teils als Nahrungsgäste anzusprechen sind. Angetroffen wurden u. a. Grauschnäpper, Kleiber; Grünspecht, Star, Amsel, Kohlmeise, Buchfink, Zilpzalp, Rotkehlchen, Nachtigall, Girlitz, Singdrossel, Gartenrotschwanz, Ringeltaube. Keine der vorkommenden Brutvogelarten ist in ihrem Bestand in Niedersachsen gefährdet, lediglich die Nahrungsgäste Grünspecht, Gartenrotschwanz und Nachtigall sowie die Brutvögel Star und Girlitz stehen auf der Roten Liste Niedersachsen, dabei gehören die Arten Girlitz und Star zur Vorwarnliste. Bei einer Bewertung der Avifauna muss das Untersuchungsgebiet einschließlich der nördlich aufgelassenen Kleingärten sowie der östlich angrenzende Bereich mit aufgekommenem Gehölzbewuchs betrachtet werden. Dieser gesamte Bereich bietet eine Vielzahl von Kleinlebensräumen, die immerhin für mindestens 32 Vogelarten eine Lebensgrundlage bieten. Auffällig ist zudem die Nutzung des Gebietes durch mindestens drei Greifvogelarten (Mäusebussard, Turmfalke, Sperber) und den Waldkauz, so dass sich auch den höheren Gliedern der Nahrungskette hier die Möglichkeit zur Nahrungssuche bietet. Die vorgefundenen Vogelarten unterstreichen eher den Park-Charakter des Geländes, es handelt sich in keinem Fall um eine typische Waldvogelgemeinschaft. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bereich aufgrund der Vielzahl an Arten für die regionale Avifauna Bedeutung hat.

Im Bereich des Teiches wurde das Vorkommen von Grasfröschen nachgewiesen, eine der häufigsten Arten unserer Amphibienarten. Die Parkanlage mit den Gehölzbeständen sowie den aufgelassenen Kleingärten stellt einen geeigneten Landlebensraum für diese Art dar, die sich bis ca. 800 Meter vom Laichgewässer fortbewegt.

Im Plangebiet wurden vier Fledermausarten festgestellt, die wie alle Fledertiere auf der Roten Liste in Niedersachsen stehen. An den vier Erfassungstagen wurde der Große Abendsegler, die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus regelmäßig beobachtet und der in Niedersachsen vom Aussterben bedrohte Kleine Abendsegler an einem Tag. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Parkanlage einschließlich der nördlich angrenzenden verwilderten Kleingärten ein wichtiges Nahrungsrevier aufgrund der vielfältigen Strukturen mit einem hohen Aufkommen an nachtaktiven Insekten für teilweise hochgradig gefährdete Fledermausarten darstellt. Dies gilt insbesondere für die beiden Abendseglerarten, die zu Beginn der Dämmerung vom Tiergarten her in das Gebiet einfliegen.

Geologie und Boden:

Das Gebiet liegt am Südostsaum der Hannoverschen Moorgeest zum Kirchröder Hügelland. Zwei beim Bereich Geoinformation dokumentierte Bohrungen zeigen auf der Nordseite der Parkanlage unter dem Oberboden stark schluffigen, humosen Sand, Feinsand/kiesigen Sand, Geschiebelehm und Ton. Auf der Südseite befinden sich unter dem Oberboden lehmiger Sand und lehmiger Feinkies. Der vorhandene Oberboden ist im wesentlichen humos und sehr nährstoffreich. Der geologischen Karte von Hannover ist zu entnehmen, dass es sich um einen feuchten Niederungsbereich handelt, entsprechend ist ein natürliches Relief kaum ausgeprägt. Lediglich durch die Parkgestaltung ist eine leichte Höhenmodulation gegeben.

Wasser:

Die Grundwasser-Flurabstände schwanken im Plangebiet zwischen ca. 0,7 Metern und ca. 3,2 Metern. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wasserqualität ohne besondere Beeinträchtigungen. Auf dem Gelände gibt es eine mittlere Grundwasser-Neubildungsrate von 100 - 200 mm/a.

Der Buntegraben, ein künstlich geschaffener Bachlauf, begrenzt das Plangebiet auf der Nordseite. Er wurde zur Entwässerung der angrenzenden Flächen gezogen. Die Wasserführung ist stetig und die Fließgeschwindigkeit für das flache Gelände verhältnismäßig hoch. Auf dem eigentlichen Parkgelände befindet sich ein größerer, zur ursprünglichen Gestaltung gehörender Teich (siehe hierzu den Abschnitt 7.2 der Begründung).

Klima/Luft:

Die klimatische Bedeutung entsteht durch den Temperatúrausgleich, der durch Wald- und Vegetationsflächen entsteht. Angesichts des flachen Geländes und der im größeren Umfeld ebenfalls stark durchgrünten Umgebung ist jedoch nur hinsichtlich der angrenzenden Verkehrsflächen mit einer Temperatúrausgleichsfunktion an heißen Sommertagen zu rechnen. Angesichts der sehr extensiven Bebauung sind gravierende Veränderungen des Schutzgutes Klima/Luft nicht zu erwarten.

Landschaftsbild:

Durch die geplante Bebauung wird auch in das Landschaftsbild eingegriffen, allerdings wird hierbei sehr zurückhaltend und sich den vorgefundenen Gegebenheiten unterordnend vorgegangen. Wichtige Sichtachsen bleiben durch den Einsatz von offenen Baustoffen wie Glas und eingeschossiger Bauweise erhalten, alle zweigeschossigen Baukörper werden entlang der Haupt-sichtachse hinter mächtigen Baumgruppen versteckt angeordnet werden.

In dem Gutachten wird insgesamt 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 und Wegeflächen - ist erheblich.

Die Eingriffsfläche hat sich allerdings nicht - wie von der Region Hannover angenommen - gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplanverfahren vergrößert (siehe hierzu den Abschnitt 4.1 der Begründung).

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass das Plangebiet zum einen einen wichtigen Baustein für die Vernetzung mit anderen Waldgebieten (Eilenriede, Seelhorst) darstelle und zum anderen in Verbindung mit weiteren Lebensräumen stehe, so dass ein ökologischer Austausch stattfinden könne.

Abgesehen davon, dass durch die umgebenden Trassen von Güterumgebungsbahn und Schnellstraße der Zusammenhang mit den übrigen städtischen Waldgebieten fehlt, wird davon ausgegangen, dass die Trittsteinfunktion nicht wesentlich eingeschränkt wird, da der weitaus größere Teil der Parkanlage mit seinem Baumbestand erhalten bleibt.

Der Eingriff ist nicht vermeidbar, weil den sozialen Belangen, wie im Abschnitt 3.2 der Begründung dargelegt, in diesem Fall der Vorrang eingeräumt werden soll. 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.

Zur Minimierung des Eingriffs geht der Gebäudeentwurf sensibel auf den naturnahen Standort ein (Keller nur unter dem Therapie-, Service- und Sozialgebäude, Gebäudeform passt sich an das Wegesystem und die offenen Flächen im Park an). Der Baumgürtel entlang dem Büntegraben, der einen besonderen Wert für die Arten und Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren hat, wird erhalten. Ebenfalls minimierend wirkt der Erhalt der Hecke im Bereich der festgesetzten Stellplatzfläche. Diese Maßnahmen reichen aber nicht aus, um den entstehenden Eingriff zu kompensieren. Es wird deshalb ein Ausgleich erforderlich.

Da von dem Eingriff in Natur und Landschaft ausschließlich Wald betroffen sei, so die Auffassung der Region Hannover und des Niedersächsischen Forstamtes Deister wäre für den Fall einer Umwandlung die Schaffung neuer Waldflächen im Verhältnis von mind. 1:2 ein angemessener Ausgleich. Die vorgesehene Maßnahme "Abriss des Schwedenheimes in der Eilenriede und Aufforstung der Fläche" könne anerkannt werden, soweit sie nicht zwischenzeitlich anderen Vorhaben zugeordnet sei.

Das niedersächsische Waldrecht schreibt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine sinn-gemäße Bindung an die materiellrechtlichen Voraussetzungen (hier: Eingriffsregelung) nicht vor, die das Waldgesetz für Waldumwandlungen fordert. Deshalb erfolgt die Eingriffskompensation

durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem städtischen Modell EIBE. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen auf dem Grundstück zur Minimierung des Eingriffs verbleibt laut der landschaftspflegerischen Eingriffsbeurteilung noch ein Gesamtdefizit von 2.268 Punkten an Kompensation.

Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Deshalb sollen der 1994 durchgeführte Abriss des Schwedenheimes in der Eilenriede und die anschließend erfolgte Wiederaufforstung als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden. Der Umfang dieser Maßnahmen ist der Anlage 2 zur Begründung zu entnehmen. Diese Maßnahme wurde zwischenzeitlich nicht einem anderen Vorhaben zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme wurde bereits im Hinblick auf das ursprüngliche Projekt vollzogen. Die Zuordnung erfolgte im Vorgriff auf die Anfang der 90iger Jahre geplante Erweiterung der sozialen Einrichtung und wurde im Zuge des Aufstellungsbeschlusses von 1993 frühzeitig ins Verfahren gebracht. 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. Die Übernahme der Kosten für die bereits durchgeführte Maßnahme in Höhe von 71.000 € ist durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt (siehe hierzu auch den Abschnitt 8 der Begründung).

Mit der Maßnahme „Abriss des Schwedenheimes“ und Wiederaufforstung ist ein geeigneter Ersatz gewährleistet; die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes werden an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wieder hergestellt. Nach der aktuell nach dem EIBE - Modell vorgenommenen Eingriffsbeurteilung kann damit jedoch - im Gegensatz zur Beurteilung von 1993 - nur eine Teilkompensation erreicht werden, die etwa 40 % beträgt.

Im Rahmen der Abwägung wird auf weitere Kompensationsmaßnahmen verzichtet. Dafür sprechen folgende Gründe:

- Die inzwischen vollzogene Maßnahme „Abriss des Schwedenheims“ wurde bereits einmal durch Rat und Verwaltung 1993 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 Nutzung der geplanten Einrichtung durch behinderte Menschen sowie der Lebenshilfe, die ihre Arbeit im wesentlichen über Spenden von Eltern und Freundeskreisen finanziert, sollten in Abwägung mit den sozialen Belangen in diesem Fall weitergehende Forderungen nicht gestellt werden.

Der Verzicht hat einen Umfang von ca. 1.280 Biotopwertpunkten. Für eine Vollkompensation müssten ca. 2.850 m² Ackerfläche in Wald umgewandelt werden.

6.2 Gewässer, Grundwasser

Der Büntegraben tangiert das Plangebiet im Norden. Er ist als Gewässer III. Ordnung eingestuft. Der geplante naturnahe Ausbau dieses Gewässers, der auf der Nordseite der Grabenparzelle erfolgen soll, berührt das Plangebiet nicht. Auch das geplante Neubauvorhaben, das mit einer Spitze bis auf ca. neun Meter an den Grabenrand heranreicht, bietet kein Konfliktpotential für den naturnahen Ausbau. Der aus wasserwirtschaftlicher Sicht geforderte Mindestabstand von fünf Meter neben der eigentlichen Gewässerparzelle steht in jedem Fall, auch nach einer naturnahen Gestaltung des Büntegrabens, zur Verfügung.

Zum vorhandenen Teich innerhalb der Parkanlage siehe den Abschnitt 7.2 der Begründung.

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

6.3 Schallschutz

Die geplante Wohnanlage liegt im Wesentlichen im Einflussbereich der Immissionen des Bünteweges und der Güterumgebungsbahn. Die Belastung durch die Güterumgebungsbahn liegt sowohl tags als auch nachts im Lärmpegelbereich von 60 bis 63 dB(A). Der aus dem Straßenverkehrslärm resultierende Schallpegel liegt an der den Bünteweg begleitenden Bebauung im Pegelbereich von 63 bis 66 dB(A) am Tage. Die Nachtwerte liegen rund 10 dB(A) darunter. Zur Beurteilung der Situation ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -, die einen fachlich anerkannten Orientierungsmaßstab darstellt, heranzuziehen, die für Sondergebiete in Abhängigkeit von der Nutzungsart unterschiedliche schalltechnische Orientierungswerte angibt. Im vorliegenden Fall ist es angemessen, die Werte eines allgemeinen Wohngebietes (55 / 45 dB(A), Tag- / Nachtwert bei Verkehrslärm) zu Grunde zu legen. Es ist festzustellen, dass diese Werte noch 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 Wohn- und Schlafverhältnisse sicherzustellen. Deshalb wird für Wohnschlaf- und Aufenthaltsräume, die zum Bünteweg hin orientiert und für Wohnschlafräume, die zur Güterumgebungsbahn hin orientiert sind, der Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt.

Durch die Festsetzung dieser Maßnahme, die verbindlich nur für die geplante Neubebauung anzuwenden ist, sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse ermöglichen.

Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, als wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden können. Die Festsetzung von Lärmschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest, soweit u. a. durch den Bau öffentlicher Straßen die Immissionsgrenzwerte der hierfür anzuwendenden 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) überschritten werden. Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung- abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zgedachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

6.4 Altlasten

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

6.5 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 Oberflächen-sondierung durchführen zu lassen.

7. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen - - nachrichtliche Angaben -

7.1 Denkmalschutz

Die Landhausanlage „Villa Ruhland“ ist mit ihren Gebäuden und dem Park ein Kulturdenkmal nach § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege ist aufgrund einer aktuellen Bestandsaufnahme und Begutachtung zu dem Ergebnis gekommen, dass der Park als Kulturdenkmal in seiner Existenz nachgewiesen ist. Die wesentlichen denkmal-konstituierenden Merkmale sind substantiell noch erhalten. Im Bebauungsplan erfolgt deshalb nachrichtlich die Kennzeichnung als Kulturdenkmal sowohl als Einzelanlagen gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG wie als Ensemble nach § 3 Abs. 3 NDSchG.

Zum Denkmalschutz siehe auch die Abschnitte 3.1, 3.2 und 4.1 der Begründung.

7.2 Teich

Innerhalb der Parkanlage befindet sich ein Teich, der weiterhin als wesentliches gestaltendes Element erhalten werden soll. Der Teich wird durch den Büntegraben gespeist und regelbar durchflossen. Deshalb und wegen des zumindest zeitweilig vorhandenen Grundwasser-schlusses handelt es sich um ein Gewässer im Sinne des Nds. Wassergesetzes und wird somit nachrichtlich als Gewässer im Plan dargestellt.

Nach Informationen des für Grundwasserfragen zuständigen Sachgebietes des Bereichs Geo-information sind negative Auswirkungen für den Teich im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme langfristig nicht erkennbar. Sofern bei den Bauarbeiten eine Grundwasserab-senkung erforderlich wird, wird im Zuge des dafür erforderlichen Genehmigungsverfahrens ge-prüft werden, ob während dieser Zeit nicht Teile des abgepumpten Grundwassers dem Teich zugeführt werden können.

8. Städtebaulicher Vertrag

In einem von der Lebenshilfe und der Stadt zwischenzeitlich unterzeichneten städtebaulichen Vertrag hat sich die Lebenshilfe zur Kostenübernahme der bereits durchgeführten Ausgleichs-maßnahme „Schwedenheim“ verpflichtet. Die Stadt hat dafür 71.000 € vorfinanziert. Näheres zu der Ausgleichsmaßnahme ist dem Abschnitt 6.1 der Begründung zu entnehmen.

9. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt unmittelbar keine Kosten. Der im Abschnitt 4.3 der Begründung angesprochene Bau eines Fuß- und Radweges auf der Nord-seite des Bünteweges wird nicht durch diesen Bebauungsplan ausgelöst, sondern erst durch die Bebauung der östlich angrenzenden Flächen. Eine überschlägige Berechnung hat ergeben, dass nach heutigem Stand ca. 16.200 € an Kosten anfallen würden.

