

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

**b**

In den Stadtbezirksrat  
Kirchrode-Bemerode-Wülferode  
In den Ausschuss für  
Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und  
Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

1. Neufassung

Nr. 2343/2007 N1

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

**BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

---

## **Bebauungsplan Nr. 1702 - Henriettenstiftung / Wohnungsbau Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

### **Antrag,**

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1702 zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zuzustimmen,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen und
4. die Verwaltung zu beauftragen, die öffentliche Auslegung erst dann bekannt zu machen und durchzuführen, wenn der städtebauliche Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt für das Vertragsgebiet, bestehend aus den Bauflächen, den Straßenverkehrsflächen, der Spielplatzfläche, der innerhalb der Bauflächen liegenden privaten Grünflächen und der Retentionsfläche des Plangebietes, rechtswirksam geschlossen wurde.

### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Genderaspekte wurden eingehend geprüft. Es gibt keine Hinweise auf unterschiedliche Auswirkungen für Frauen und Männer. Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentrum Kirchrodes mit guten Einkaufsmöglichkeiten und der Stadtbahnhaltestelle in der Tiergartenstraße sowie in unmittelbarer Nähe zu Naherholungsbereichen wirkt sich besonders günstig für nicht mobile Bevölkerungsgruppen aus.

### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen, siehe hierzu den Abschnitt 5 der Begründung (Anlage 2)

## **Begründung des Antrages**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilienhäusern auf ehemals zur Henriettenstiftung gehörenden Flächen geschaffen werden, die diese nicht mehr für ihre Zwecke benötigt. Gleichzeitig ist es zur Erschließung der Bauflächen erforderlich, zur Ableitung des Niederschlagswassers eine Retentionsfläche auszuweisen.

Das Bebauungsplanverfahren ist unter der Bezeichnung 642, 3. Änderung begonnen worden. Durch die inzwischen rechtsverbindliche Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 642 aus dem Jahre 2006 um bislang im Bebauungsplan Nr. 642 festgesetzter Waldflächen gibt es für den östlichen Bereich im vorliegenden Bebauungsplan keine Festsetzungen mehr. Nach der in der Landeshauptstadt Hannover üblichen und bewährten Nummerierungssystematik wird für den Fall, dass unbeplante Flächen einbezogen werden, eine neue Nummer vergeben. Das Verfahren wird daher unter der Nummer „1702“ fortgeführt.

Der Stadtbezirksrat Kirchrode - Bemerode - Wülferode hat am 14.02.2007 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung derart beschlossen, gleichzeitig zum Verwaltungsvorschlag einen Vorschlag des Stadtbezirksrates darzulegen, der den Verwaltungsvorschlag wie folgt ergänzt: "Im Sinne der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sind die kartierten bestehenden 90 Bäume weitgehend zu erhalten. Es wird geprüft, ob der Anschluss an das Fernwärmenetz sinnvoll ist." Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 05.04. bis zum 04.05.2007 statt. Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung brachte hinsichtlich des weiteren Vorgehens keine Klärung. Zum Baumbestand siehe den Abschnitt 2.2 des Umweltberichtes sowie den Abschnitt 4.1 der Begründung und zur Energieversorgung den Abschnitt 2.9 des Umweltberichtes. Seitens der Öffentlichkeit gingen Anregungen eines Bürgers zur verkehrlichen Situation vor Ort ein. Der Bürger wohnt im unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäudekomplex westlich des öffentlichen Parkplatzes und hat sich nach eigener Aussage als Miteigentümer namens der Eigentümergemeinschaft wie folgt geäußert:

### 1. Zu- und Ausfahrt im Neubaugebiet

Nach dem z. Zt. ausliegenden B-Plan ist innerhalb der geplanten Stadthäuser eine Ringerschließung durch Verkehrswege vorgesehen, wonach sowohl die Zufahrt, wie auch die Ausfahrt über eine vorhandene Stichstraße mit Einmündung in die Tiergartenstraße erfolgen soll.

Hierdurch ergeben sich zwei signifikante Schwachstellen, nämlich einerseits von der vorhandenen Stichstraße mit einer Linkskurve in das Baugebiet und zum anderen als Einmündung von der Stichstraße in die Tiergartenstraße.

Bereits seit etwa 10 Jahren sind bei einer Veranstaltung im Queenshotel sämtliche Freiflächen, wie Bürgersteige, Feuerwehrezufahrten, Parkplatzzufahrten auf dem öffentlichen Parkplatz und Halteverbotsflächen einmal wöchentlich zugепarkt. Bei beiderseitiger Einparkung auf der Stichstraße ist der Verkehr nur noch in einer Richtung, unter Ausnutzung der Freiflächen vor den Einfahrten, möglich, oder man weicht über den öffentlichen Parkplatz Queenshotel aus und fährt dort auf die Tiergartenstraße.

Hierbei stellt sich heraus, dass das zum Queenshotel gehörende, kostenpflichtige, zweigeschossige Parkdeck fast vollständig wegen erhobener Gebühren leer steht.

Die Einmündung der Stichstraße in die Tiergartenstraße, auf der mit 60 – 70 km/h über die zulässige Höchstgeschwindigkeit gefahren wird, ist bereits heute wegen abgestellter Fahrzeuge bis an die Rundung der Bordsteinkante sehr kritisch und gefährlich. Die geplante Verkehrssituation wird auf Dauer nicht ohne Ampelanlage an der Einmündung zur Tiergartenstraße verkehrssicher gelöst werden können.

Sinnvoll und richtig wäre hier eine Einbahnstraßenregelung, die am neuen Baugebiet beginnt und eine Ausfahrt über die Schwemannstraße oder die Straße am Tiergarten (Queenshotel) ermöglicht. Die Ausfahrt von der Schwemannstraße in die Tiergartenstraße ist durch die vorhandene Fußgängerampel vorbildlich, verkehrssicher gelöst.

Bis ein weiterer B-Plan für die Bebauung auf städtischem Grundstück zwischen dem vorhandenen Haus 113 B und dem alten Forsthaus am Rande des Tiergartens erstellt wird, kann es nur bei der bisherigen praktizierten Erschließung dieser alten Randbebauung bleiben. Obwohl die Zufahrt nur für Anlieger vorgesehen ist, werden auch dort Fahrzeuge am Zaun zum Tiergarten bis zum Forsthaus abgestellt.

Eine weitere Randbebauung am Tiergarten, wie es die Planung der Delta-Bau vorsieht, hätte zur Folge, dass die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche unterbrochen und die im Außengebiet liegende privilegierte Bebauung mit in das Neubaugebiet einbezogen wird.

Das Forsthaus und Einfamilienhaus Nr. 113 B am Tiergartenrand sollten als Bestandsschutz erhalten und durch eine klare Trennung zum Neubaugebiet durch den verlängerten Grünstreifen getrennt sein.

Dem Argument, dass der notwendige Kfz-Verkehr nicht über einen Teilbereich des öffentlichen Platzes vor der Simeonkirche geleitet werden kann, um induzierte Parksuchverkehre zu unterbinden, kann ich nicht folgen. Bei einer Einbahnstraßenregelung würde dieser Platz nicht von der Süd-Westseite befahren werden. Andererseits würde sich der Parksuchverkehr noch zusätzlich auf die vorhandene Stichstraße neben dem öffentlichen Parkplatz verlagern.

## 2. Straßenführung und Lärmschutz

Im Bebauungsplan, der kongruent die vorgesehene Bebauung darstellt, wurde eine innere Erschließungsstraße in Nord-Südrichtung festgelegt. Gleichzeitig wurde parallel der Häuser Schwemannstraße 14 (Neubau) und Tiergartenstraße 107 A und 107 B eine neue Straße für die Ringschließung geplant. Hierdurch werden die nach Norden ausgerichteten Schlafräume der vorgenannten Wohnhäuser erheblich mit Verkehrslärm belastet.

Bei einer Einbahnstraßenregelung könnte diese Parallelstraße entfallen, wenn die vorhandene Stichstraße weiter nach Norden verläuft und den nördlichen, wie westlichen Baubereich der 24 Stadthäuser umschließt, um über den Platz an der Simeonkirche abzufahren. Dies hätte zur Folge, dass zumindest ein Teilstreifen der Grünfläche nicht bebaut wird und durch beiderseitigen Baumbestand neben der Straße erhalten bleibt.

Sinnvoll erscheint auch die im Flächennutzungsplan vorgesehene Grünfläche, geringfügig in östliche Richtung versetzt, wie bisher an das Parkdeck des Queenshotels heranzuführen und nur eine ergänzende Randbebauung am Tiergarten zwischen den vorhandenen Häusern zuzulassen.

Nach der jetzigen Planung der Delta-Bau fehlt hier ein klares Konzept als Trennung zwischen der Rundbebauung, dem Grünstreifen und dem Neubaugebiet.

Allein ökonomische Überlegungen können nicht eine sinnvolle Städteplanung ersetzen. Die vorgeschlagene Änderung der Straßenführung würde einerseits erhebliche Kosten ersparen, bei gleichzeitiger Sicherstellung der geplanten Bebauung unter gegenseitiger Rücksichtnahme.“

## Stellungnahme der Verwaltung

Die von der Tiergartenstraße in nördliche Richtung abgehende Stichstraße hat eine Fahrbahnbreite von ca. acht Meter. Diese Breite ist ausreichend, um den Begegnungsfall zuzulassen und das Parken zu ermöglichen. Das vom Einwanderheber beklagte verkehrswidrige Parken während im Queenshotel stattfindender Veranstaltungen auf Bürgersteigen, in Feuerwehruzufahrten usw. ist nur durch ordnungsrechtliches Einschreiten

zu beseitigen. Der öffentliche Tiergartenparkplatz wird vielfach von "Fehlparkern" (z. B. Pendler, Hotelgäste) genutzt, die Verwaltung wird daher hier eine Parkzeitbegrenzung einführen und diese überwachen. Damit ist zu erwarten, dass die Annahme der entgeltpflichtigen Parkpalettenanlage des Queenshotels zumindest durch Gäste des Hotels erheblich verbessert wird und die im Zentrum von Kirchrode dringend benötigten Kurzzeitparkplätze für Einkäufer und Besucher des Tiergartens auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

Die vom Einwanderheber aus einer durch subjektives Empfinden abgeleiteten Annahme von überhöhten Geschwindigkeiten auf der Tiergartenstraße geschlussfolgerte Notwendigkeit der Signalisierung der Einmündung der Stichstraße zum Planbereich wird von der Verwaltung nicht gesehen, da alle anderen im näheren Bereich in die Tiergartenstraße einmündenden Straßen mit höherer PKW- Frequenz ebenfalls unsignalisiert sind, ohne dass es zu Gefahrensituationen kommt. Ausnahmen sind die Drucksignalanlagen / Fußgängerampeln Jöhrensstraße und Schwemannstraße, diese regeln entgegen der Aussage des Einwanderhebers nicht den fließenden Verkehr bzw. die Einmündung desselben, sondern das sichere Überqueren der Fahrbahn für Fußgänger und Fußgängerinnen an den jeweilig dort befindlichen Stadtbahnstationen.

Eine vom Einwanderheber vorgeschlagene Einbahnstraßenregelung über die Stichstraße durch das Plangebiet mit Abfahrt durch die Schwemannstraße würde die Verkehrssituation auf der Tiergartenstraße durch erhöhte PKW-Frequenz auf der Schwemannstraße infolge der kurz aufeinander folgenden Einmündungen Schwemannstraße, Brabeckstraße und Großer Hillen insbesondere während der Verkehrsspitzen verschärfen, da die vorhandenen Aufstellflächen nicht mehr ausreichend wären. Ein zur geforderten Einbahnstraßenregelung alternativ vorgeschlagener Abfahrtsverkehr über die Stichstraße zum Queenshotel zur Tiergartenstraße hin ist ebenfalls nicht sinnvoll, da der "Tiergartenrandweg" ab etwa der Südostgrenze des Grundstücks Tiergartenstraße 113B konsequent für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen freigehalten werden soll.

Für die in diesem Bereich ebenfalls feststellbaren Probleme durch Falschparker gelten die Ausführungen zum Tiergartenparkplatz analog. Die vom Einwanderheber vorgetragene Anregungen für eine künftige Bebauung und Sicherung eines Grünstreifens zwischen den Baugebieten des Plangebietes und der vorhandenen Randbebauung am Tiergarten berühren nicht das vorliegende Verfahren, die angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Plangebietes.

Hinsichtlich der inneren Erschließung vom Einwanderheber vorgeschlagenen ostseitigen Parallelverschiebung der Nord- Süd Straße im Ring, Verzicht auf die Erschließungsstraße an der südlichen Plangrenze, Einbahnstraßenregelung mit Abfahrt über den vorgesehenen Stadtplatz vor der Simeonkirche hätte zum einen in nördlicher Richtung eine einseitige Erschließung der Bebauung zur Folge, zum anderen würden durch die Einbahnstraße unnötige Verkehrswegelängen entstehen. Ein Überfahren des neu entstehenden Stadtplatzes vor der Simeonkirche in Ost- West- Richtung würde die Aufenthaltsqualitäten, insbesondere unter Berücksichtigung der zu erwartenden Nutzung aus der westlich der Schwemannstraße gelegenen Altenwohneinrichtung des Henriettenstiftung konterkarieren.

Die Stichstraße, an die der für das Neubaugebiet vorgesehene Erschließungsring angebunden werden soll, reicht mit einer vorhandenen Fahrbahnbreite von ca. acht Metern aus, den sich aus ca. 42 Wohneinheiten ergebenden zusätzlichen Verkehr zu bewältigen. Die vorgesehene Erschließung des Neubaugebietes führt durch die Nichtbefahrbarkeit des neuen Stadtplatzes zu einer Trennung der Verkehre zur Henriettenstiftung und ins Neubaugebiet. Das hat vor dem Hintergrund der von der Henriettenstiftung auf ihrem Gelände vorgehaltenen und kostenpflichtigen Besucherparkplätze den Vorteil, dass kein erheblicher Parksuchverkehr von Besuchern der Henriettenstiftung im Neubaugebiet zu erwarten ist.

Die vom Einwanderheber befürchtete Störung der Nachtruhe durch das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen, das aufgrund der Größe des Neubaugebietes relativ klein sein wird, ist nicht gegeben (siehe hierzu die Ausführungen im Abschnitt 2.1 des Umweltberichtes), es wird jedenfalls nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen.

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

In der Anlage 3 zur Drucksache sind die umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün wiedergegeben.

***Die Neufassung der Drucksache wurde erforderlich, um das Ergebnis der zweiten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einzuarbeiten. Im Bebauungsplan selbst wurde der § 2 der Textlichen Festsetzungen (Ausschluss von Nebenanlagen) gestrichen und das geplante Regenrückhaltebecken innerhalb der Retentionsfläche nachrichtlich dargestellt. Die Begründung wurde in den Abschnitten 2.1 und 2.4 überarbeitet. Außerdem wurde der Umweltbericht in den Abschnitten 2.1 und 4.3 ergänzt.***

61.12  
Hannover / 22.11.2007