

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, einer Fläche für die Wasserwirtschaft (Retention) sowie von öffentlichen und privaten Grünflächen, Wald und Erschließungsflächen

Bebauungsplan Nr. 642, 3. Änd.- Henriettenstiftung / Wohnungsbau -

Stadtteil: Kirchrode

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt südlich des Parkplatzes der Henriettenstiftung an der Schwemannstraße und erstreckt sich auch auf Grün- und Waldflächen zwischen dem Grundstück der Henriettenstiftung und dem Tiergarten.

Das Plangebiet wird im Süden begrenzt durch die nördliche Grenze des Grundstücks Tiergartenstraße 107B sowie deren Verlängerung bis zur Schwemannstraße. Die Plangrenze verläuft dann Richtung Süden entlang ca. 4 m parallel zur der östlichen Seite der Schwemannstraße bis in Höhe der nördlichen Mauer des Eckhauses Tiergartenstraße 93 / Schwemannstraße 1 (Zweigstelle der Sparkasse Hannover), dann in Richtung Norden entlang der östlichen Seite der Schwemannstraße und ab der Nordgrenze des Grundstücks Tiergartenstraße 93 / Schwemannstraße 1 entlang der westlichen Seite der Schwemannstraße bis in Höhe der Simeonkirche der Henriettenstiftung sowie dann im Abstand von 5 – 6 m von der östlichen Seite der Schwemannstraße bis ungefähr in Höhe des Parkplatzes der Krankenhäuser der Henriettenstiftung. Die Grenze verläuft dann in ca. 5 m Abstand zu diesem Parkplatz in Richtung Osten. Weiterhin einbezogen ist die Fläche zwischen der östlichen Grenze der Grundstücks der Henrietten Stiftung und der Fuß- und Radwegverbindung entlang der südwestlichen Grenze des Tiergartens bis zur nordöstlichen Grenze des neu gebildeten Grundstücks Tiergartenstraße 115 (ehemaliges Forsthaus), entlang dieser Grundstücksgrenze bis zur südöstlichen Grenze dieses Grundstücks. Die Grenze läuft dann weiter Richtung Westen bis zur Verlängerung der Stichstraße der Tiergartenstraße, die den öffentlichen Parkplatz und die Stellplatzanlage des Queenshotels sowie die Grundstücke Tiergartenstraße 107, 107A und 107B erschließt und dann Richtung Süden bis zur Nordgrenze des Grundstücks Tiergartenstraße 107B.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Der Planbereich ist derzeit im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche“ mit den Signaturen „Krankenhaus“ und „Altenheim“ dargestellt. Im östlichen Teil des Planbereichs findet sich die Darstellung „Öffentliche Grünfläche- Grünverbindung“.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich; er wird, da es sich bei dem Verfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (13a BauGB) handelt, ohne förmliches Verfahren, nachträglich angepasst.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher als Erweiterungspotential für das benachbarte Henriettenstift / Krankenhaus Neu- Bethesda vorgehaltene Fläche der Stiftung. Diesem Nutzungsziel entsprach die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 642 mit der Festsetzung „Sondergebiet Henriettenstift“. Im östlichen Teil des Änderungsbereiches fand mit der bisherigen Festsetzung von „Öffentlicher Grünfläche - Grünverbindung“ das über Jahre hinweg verfolgte Planungsziel seinen Ausdruck, von der Tiergartenstraße in Verlängerung der Tiergarten-Parkplatzzufahrt eine öffentliche Grünverbindung in Richtung Mardalwiese zu realisieren. Die

östlich anschließende Waldfestsetzung bis an den Tiergartenrand ist im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 642 aufgehoben worden.

Durch die Revision der bisherigen Erweiterungsabsichten des Krankenhauses und den Verkauf an einen Investor zum einen, aber auch die Neuordnung und straffende Zusammenführung von Verbindungen zwischen den besiedelten Bereichen Kirchrodes und den Frei- und Naturräumen der Mardalwiese und des Hermann- Löns- Parks zum anderen, ergibt sich ein planerisches Handlungserfordernis in dieser zentralen und herausragenden Lage Kirchrodes

Zur Regelung der künftigen Nutzung und der Neudefinition der Kante des bebauten und besiedelten Bereichs zum Landschaftsraum ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 642 erforderlich. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Mit ihm soll im Innenbereich die Nutzung und Nachverdichtung der Fläche erreicht werden. Er soll deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in der ab 1. Januar 2007 gültigen Fassung aufgestellt werden. (siehe auch Hinweise zum ab 1. Januar 2007 geltenden Baurecht, Seite 5 dieser Anlage)

Nutzungskonzept; Bauland

Auf den nicht mehr für Krankenhauserweiterungszwecke benötigten Flächen sollen, erschlossen über eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Ringerschließung von der Tiergartenstraße, Baurechte für ein neues, in seiner Wertigkeit der Lage entsprechendes Einfamilienhausgebiet geschaffen werden. Dabei handelt es sich um private Flächen, jetzt im Eigentum eines Bauträgers sind.

Die zukünftige Wohnbaufläche soll als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern. Die Grundflächenzahl soll 0,4 betragen, die Geschossflächenzahl 0,8.

Die sich aus dem Erschließungs- und Baukonzept ergebenden angerähnlichen Dreiecksflächen sollen nicht den privaten Baugrundstücken zugeschlagen werden, sondern durch die Festsetzung als private Grünflächen den besonderen Charakter des Gebietes betonen helfen.

Die im Bebauungsplan 642 ursprünglich festgesetzte Grünverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Tiergartenstraße und Mardalwiese wird in der bisherigen Form nicht mehr benötigt, da eine Zusammenfassung dieser Verkehre auf dem jetzt schon vorhandenen befestigten Tiergartenrandweg erfolgen soll. Statt einer Grünverbindung soll zukünftig eine Retentionsfläche für die Zwischenhaltung und Ableitung des im neuen Wohngebiet anfallenden Oberflächenwassers in Richtung Mardalwiese entstehen und mit einer entsprechenden Festsetzung gesichert werden. Südlich der Retentionsfläche soll mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche die Option einer Spielplatzanlage ermöglicht werden. Der östlich angrenzende 5m breite Streifen mit der Festsetzung „Private Grünfläche“ dient der Arrondierung des außerhalb des Änderungsbereichs liegenden Wohngrundstücks Tiergartenstr. 115 (ehem. Forsthaus).

Zum Tiergartenrandweg wird durch eine Festsetzung von Wald einem Beschluss der Politik aus dem Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 642 per Satzungsbeschluss-drucksache 1218/ 2006 gefolgt (Antrag Nr. 1642/ 2006 zu Drucks. 1218/ 2006).

Die südlich angrenzende Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zwischen Retentionsfläche und Tiergartenrandweg dient der Sicherung des Obststreuweisenbestandes.

Erschließung

Das Plangebiet wird mittels einer öffentlichen Ringerschließung in einer Fahrbahnbreite von 5,50m und mit einem Stich Richtung Tiergarten über die Tiergartenstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Es ist ein niveaugleich durchgepflastertes, nebenanlagenfreies Wohnwegesystem angedacht, im südlichen Rand des Änderungsbereichs mit einem separaten, kombinierten Fuß- und Radweg versehen.

Im Randbereich der angerähnlichen, privaten, kleinen Grünflächen sollen vereinzelte öffentliche Stellplätze entlang der Wohnwege entstehen, um notwendige Besucherstellplätze anbieten zu

können. Der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatznachweis wird komplett auf den jeweiligen Einfamilienhausgrundstücken erbracht.

Die Schwemannstraße wird als öffentliche Straße mit einer Fahrbahn von 5,50 m sowie beidseitigen Gehwegen und teilweise mit öffentlichen Längsstellplätzen (einseitig) versehen und ausgebaut.

Vor der Simeonkirche wird als verbindende Klammer zur separat geführten Einfamilienhauserschließung über das Wohnwegesystem via Tiergartenstraße ein öffentlicher Platz festgesetzt. Dieser wird nicht für den Kfz-Verkehr vorgesehen, um durch die benachbarte Krankenhausnutzung induzierte Parksuchverkehre im neuen Einfamilienhausbereich zu unterbinden. Dieser Platz definiert gleichzeitig den Zugang zum Krankenhausgrundstück. Ab dem nördlichen Platzrand wird die öffentliche Schwemannstraße durch eine Schranke von der privaten Krankenhauszufahrt abgegrenzt. Auf dem Krankenhausgrundstück selber, also außerhalb des Änderungsbereichs, befinden sich bewirtschaftete PKW- Stellplätze für Besucher.

Bestehende Gebäude

Die im rückwärtigen Teil des Neuordnungsbereichs derzeit befindlichen Wohn- und Nebengebäude stehen leer. Es handelt sich um eine alte Hofstelle sowie weitere Nebengebäude aus land- und forstwirtschaftlicher Vornutzung, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen. Die erheblichen Mängel an Gebäudezustand, Ausstattung und Grundrissgestaltung sowie die ungünstige räumliche Anordnung auf dem Grundstück sprechen für einen Abbruch. Bei der, der Änderung zugrunde liegenden planerischen Entwicklungsvorstellung für dieses zentrale und hochwertige Areal, ist ein Erhalt städtebaulich weder sinnvoll noch ökonomisch vertretbar.

Umweltbelange- Ersteinschätzung (Zusammenfassung)

Flora und Fauna:

Im Rahmen des Projektes „Wohnen am Tiergarten“ wurden im Zeitraum März bis Oktober 2006 durch das Gutachterbüro Amelung Flora und Fauna daraufhin untersucht, inwiefern die geplanten Baumaßnahmen Auswirkungen auf die vorhandenen Landschaftselemente und Lebensgemeinschaften haben werden.

Für den Bericht wurden folgende Untersuchungen durchgeführt: Biotoptypenkartierung inkl. floristischer Bestandaufnahme, faunistische Kartierungen (Brutvögel, Fledermäuse, Heuschrecken), Kartierung von Einzelbäumen. Neben der Darstellung der Ergebnisse erfolgten eine naturschutzfachliche sowie eine eingriffsbezogene Bewertung.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von anthropogen beeinflussten Biotoptypen. Hervorzuheben ist ein großer, zentral gelegener, artenreicher Grünlandbereich, der im Norden einen alten Obstbaumbestand beherbergt. Weiterhin finden sich zahlreiche Gehölze der Siedlungsbereiche. Im Verhältnis zu seiner Größe zeichnet sich das Gebiet durch eine vergleichsweise hohe Anzahl von Gefäßpflanzenarten aus (129 Arten).

Das Gebiet ist Teil eines größeren Fledermaus-Lebensraumes und weist insbesondere für die in Niedersachsen stark gefährdete Breitflügelfledermaus wichtige Strukturen auf, die in den benachbarten Flächen fehlen.

Demgegenüber setzen sich die nachgewiesenen Artengemeinschaften der Brutvögel und Heuschrecken aus verbreiteten, ungefährdeten und weniger spezialisierten Arten zusammen.

Als Nahrungshabitat für Fledermäuse und eventuell zeitweise auch als deren Quartierlebensraum kommt dem Untersuchungsgebiet aus naturschutzfachlicher Sicht eine besondere bis hohe Bedeutung zu. Für alle anderen untersuchten Artengruppen ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung.

In Anbetracht der geplanten, fast vollständigen Überbauung des Untersuchungsgebietes ist bei allen untersuchten Artengruppen von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Das Grünland, der Obstwiesenbereich sowie ein großer Teil der einheimischen Gehölze werden wegfallen. Als Jagdgebiet für Fledermäuse wird das Gelände nicht mehr nutzbar sein. Bei der lokalen

Teilpopulation der Breitflügel-Fledermaus wird dies zu Bestandseinbußen führen. Die weiteren Fledermausarten werden sich in andere Bereiche verlagern.

Die Artenanzahl der Brutvögel wird sich reduzieren, da die neu entstehenden Strukturen nur von den ubiquitären Arten genutzt werden können.

Für die nachgewiesenen Heuschreckenarten fällt das Gebiet als Lebensraum weg.

Die Einzelbaumkartierung ergab auf der Fläche der geplanten Bauabschnitte einen Bestand von 90 Bäumen. Von ihnen wurden 18 als erhaltenswürdig eingestuft. 32 Bäume wurden als nicht erhaltenswürdig bewertet, und bei 40 Bäumen ist die Erhaltenswürdigkeit abzuwägen.

Wasser:

Hinsichtlich des Umweltmediums „Wasser“ bleibt festzuhalten, dass aufgrund der gegebenen Grundwasserverhältnisse - hohe Grundwasserstände - von einer Festsetzung zur gezielten Regenversickerung abgesehen werden muss. Durch Ableitung des von Gebäuden und Straße anfallenden Niederschlagswassers wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Ob dies für das Plangebiet ebenfalls zutrifft, ist abzuklären. Stattdessen wird im Norden des Planänderungsbereichs durch die geplante Festsetzung einer ausgedehnten Retentionsfläche sichergestellt, dass das Oberflächenwasser nicht über die Regenwasserkanalisation abgeleitet, sondern dem Landschaftsschutzgebiet Mardalwiese zugeführt wird.

Boden:

Zum Medium „Boden“ stellt sich die Ausgangslage so dar, dass aufgrund der Vornutzungen nicht mit Umweltbelastungen gerechnet werden muss. Dies ist im weiteren Verfahren noch abschließend zu klären.

Klima / Luft:

Die vorhandene Vegetation hat eine positive Wirkung auf das Kleinklima. Bei der weiteren Planung wird der Erhalt angestrebt, was aber konzeptbedingt nur eingeschränkt zu gewährleisten ist. Dem stehen als Planungsziel relativ große Baugrundstücke für Einfamilienhäuser mit geringer Grundflächenzahl und daraus resultierenden großen Hausgärten gegenüber, die ebenfalls klima- und emissionsausgleichend wirken.

Der Planbereich liegt nach dem Konzept zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover nicht in einem überdurchschnittlich belasteten Gebiet. Die durch die Neubebauung entstehende Mehrbelastung ist unerheblich.

Lärm:

Die Auswirkungen durch Schallbelastungen induziert durch die Verkehre vornehmlich auf der Tiergartenstraße, aber auch auf der Güterumgehungsbahn, sind im weiteren Verfahren nebst möglicher Folgen für den passiven Schallschutz sind im weiteren Verfahren zu klären.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild ist einerseits durch die Freiräume von Mardalwiese, Hermann- Löns- Park und Tiergarten, zum anderen durch die Bebauung mit diversen, großmaßstäbigen Gebäuden des Krankenhauses und Altenheimes sowie der nördlichen Randbebauung der Tiergartenstraße im Kirchröder Zentrum mit entsprechender Kubatur geprägt. Die im Planänderungsbereich gelegene Bebauungs- und Freiraumstruktur zeigt noch Reste der ehemals agrarisch geprägten Vornutzung auf. Die vorgesehene Bebauung durch Einfamiliendoppel- und Reihenhäuser in Verbindung mit den entsprechenden Grundstücken vermittelt zwischen den bebauten und unbebauten Bereichen und stellt keinen schwerwiegenden Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Übrige Belange:

- Im Bereich des beplanten Gebietes und im näheren Umkreis sind derzeit keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Gebiete nach Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung oder auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist bei Realisierung der Planung gewährleistet.
- Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird als Ziel angestrebt. Da es sich nicht um städtische Flächen handelt, ist die Verwaltung bestrebt, im mit dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen zu treffen.
- Gegenstand der Planung ist die Wiedernutzbarmachung und Nutzungsintensivierung von Flächen in hochzentraler Lage. Dadurch wird ein Beitrag zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen in disperser Lage und damit zur Minimierung der Bodenversiegelung geleistet.

In der Summe werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und das Wirkungsgefüge untereinander sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt als nicht erheblich eingeschätzt.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind anzuwenden.

Bei der Eingriffsbewertung ist § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB anzuwenden. Danach gelten Eingriffe, die auf Grund der 3. Änderung des Bebauungsplanes 642 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Kosten

Kosten, die für Erschließungsmaßnahmen entstehen, werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt. Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag mit einem anliegenden Erschließungsvertrag angestrebt, der die Übernahme der entwicklungsinduzierten Kosten durch diesen vorsieht.

Hinweise zum ab 1. Januar 2007 geltenden Baurecht

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden, wenn die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Der Bebauungsplan setzt Bauland mit einer Gesamtfläche von ca. 10.000 m² fest. Als Grundflächenzahl soll 0,4 festgesetzt werden. Es ergibt sich eine gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Grundfläche von ca. 4.000 m². Die zulässige Grundfläche unterschreitet 20.000 m² deutlich.

Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird nicht vorbereitet oder begründet, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt. Damit ist eine weitere Voraussetzung des § 13a Abs. 1 BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt. Nach § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Diese Vorschrift wird in diesem Verfahren angewendet.

Der Bebauungsplan Nr. 642, 3. Änderung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab (siehe Seite 1), die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist dadurch aber nicht beeinträchtigt. Nach

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 3. Änderung des Bebauungsplanes 642 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weil der Bebauungsplan weniger als 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässt. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht festzusetzen. Der zur Zeit gültige Bebauungsplan Nr. 642 setzt Sondergebiet Henriettenstift mit

einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Durch die neuen Festsetzungen ist kein stärkerer Eingriff zulässig als bisher. Es wäre auch nach altem Baurecht kein Ausgleich erforderlich gewesen.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Dezember 2006

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 19.12..2006