

Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 642 - Henriettenstift - Teilaufhebung -



Stadtteil: Kirchrode

Geltungsbereich:

Südwestliche Grenze der Grundstücke Tiergartenstraße 113 B und 115, nördliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 642, östliche Begrenzung der Straße entlang des Tiergartens, Senkrechte hierzu in einem Abstand von ca. 6 m zur östlichen Ecke des Grundstücks Tiergartenstraße 113 B, Westgrenze der Tiergartenstraße bis in Höhe einer Linie in Verlängerung der Südseite des Parkdecks nach Osten, Ostseite des Parkdecks.

Teil I Begründung

1. Zweck der Teilaufhebung:

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst die Grundstücke Tiergartenstraße 113 B und 115, die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße zwischen diesen Grundstücken und dem Tiergartenrand, sowie eine ca. 300 m² große städtische Grünanlage im Vorfeld des Parkdecks. Innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung soll die Festsetzung „Wald“ entfallen. Damit soll den geänderten Nutzungsanforderungen Rechnung getragen werden.

2. Planungsgrundlagen:

Das Gebiet der Teilaufhebung liegt nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) im Übergangsbereich der Darstellungen „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorranggebiet für ruhige Erholung“ zur Siedlungsfläche. Die vorgesehene Teilaufhebung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Teilaufhebung „Allgemeine Grünfläche“ dar, unmittelbar angrenzend an die Darstellung „Wald“. Dabei ist zu beachten, dass im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung erfolgt. Das mit der Teilaufhebung angestrebte Planungsziel steht nicht im Widerspruch zur Darstellung des Flächennutzungsplanes.

3. Städtebauliche Ziele der Teilaufhebung des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 642 ist seit dem 29.10.1980 rechtsverbindlich. Neben den Hauptzielen der Planung - Regelung der baulichen Nutzung der Henriettenstiftung für die Kranken- und Altenpflege, stadtgestalterische Betonung des Ortsmittelpunktes von Kirchrode - sollten die erforderlichen Flächen für eine Grünverbindung zwischen den Wohngebieten südlich des Tiergartens und dem Erholungsgebiet Mardalwiese / Hermann - Löns - Park gesichert werden. Als Übergang von der Grünverbindung zum Tiergarten ist eine Fläche, deren Begrenzung sich am vorhandenen alten Baumbestand des Tiergartens orientiert, als „Wald“ festgesetzt.

Die Festsetzung „Wald“ entspricht für diesen Bereich nicht mehr den geänderten Anforderungen. Auf dem Grundstück Tiergartenstraße 115 befindet sich das mit Genehmigung von 1904 errichtete Forstdienstgebäude mit Remisen und Flächen zur Bewirtschaftung des Tiergartens, sowie ein nördlicher Grundstücksteil mit gartenähnlichem Charakter, einer Obstwiese und einem waldähnlichen Baumbestand. Das Forstdienstgebäude wird nicht mehr für forstliche Zwecke und auch nicht mehr zur dienstlichen Wohnnutzung benötigt. Das bisher sehr große Grundstück soll dahingehend geteilt werden, dass das Forsthaus einer allgemeinen Wohnnutzung zugeführt und mit einer angemessenen Gartenfläche einschließlich der Remisen veräußert werden kann. Die genauen Grundstücksabmessungen sollen im Zuge der Veräußerung und auf der Grundlage des künftigen Planungsrechtes festgelegt werden. Die übrige Grundstücksfläche soll bei der Stadt verbleiben.

Die derzeitige Bebauungsplanfestsetzung „Wald“ steht dem entgegen, da sie eine allgemeine Wohnnutzung, die nicht Dienstzwecken dient, auch auf dem Befreiungswege nicht zulässt. Der Bebauungsplan soll deshalb in dem als Wald festgesetzten Bereich aufgehoben werden. Eine Umwandlung von Wald i. S. d. NWaldLG ist damit nicht verbunden. Die Waldeigenschaft ist nicht von der Festsetzung in einem Bebauungsplan abhängig.

Es ändert sich die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage. An Stelle des § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - ist künftig für das Grundstück Tiergartenstraße 115 der § 35 Außenbereich zutreffend. Das mit Genehmigung von 1904 errichtete Forstdienstgebäude mit seinen Nebengebäuden prägt das Landschaftsbild des Tiergartenrandes. Es ist zwar kein Baudenkmal, erfüllt aber aufgrund seiner Gestalt, seines Zustandes sowie des Standortes in Verbindung mit dem Tiergarten die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB. Danach ist die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind zulässig, wenn das Vorhaben einer zweckgemäßen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient.

Für das Grundstück Tiergartenstraße 113 B ist das mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 642 ursprünglich angestrebte Ziel einer Einbeziehung in die Waldfläche aus heutiger Sicht ebenfalls nicht mehr sinnvoll und wird nicht mehr weiterverfolgt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 642 in diesem Bereich trägt der vorhandenen Nutzung durch das mit

Genehmigung von 1953 errichtete Wohnhaus Rechnung. Planungsrechtlich ist das Grundstück künftig aufgrund seiner Lage im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung dem nicht beplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Gleiches gilt für das Grundstück Tiergartenstraße 117 (Teilgrundstück). Die zwischen Hotel, Wohnhaus und Parkdeck gelegene Vorfläche des Parkdecks ist zweckmäßigerweise nicht der Waldfläche des Tiergartens zuzuordnen. Der Erhalt der städtischen Fläche, auf der eine denkmalgeschützte Eiche steht, ist unabhängig hiervon gewährleistet.

4. Erschließung und Verkehr

Die Grundstücke Tiergartenstraße 113 B und Tiergartenstraße 115 liegen an einem nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten städtischen Weg, der primär der Erschließung des Tiergartens dient. Bei einer Veräußerung und Nutzungsänderung des Forstdienstgebäudes Tiergartenstraße 115 ist die Erschließung deshalb privatrechtlich - durch Einräumung eines Wegerechtes - zu gewährleisten. Für das Grundstück Tiergartenstraße 113 B gelten im Grundsatz die gleichen Voraussetzungen. Es grenzt zwar südöstlich auf einer Länge von ca. 6 m an die dem öffentlichen Verkehr gewidmete Stichstraße zur Tiergartenstraße an, Zugang und Zufahrt erfolgen jedoch von dem nicht öffentlich gewidmeten Teil aus. In einer Entfernung von rund 200 m sind in der Tiergartenstraße die Haltestellen von Bus und Stadtbahn erreichbar.

5. Ver- und Entsorgung

Abwassertechnisch sind die Grundstücke Tiergartenstraße 113 B und Tiergartenstraße 115 ebenfalls nicht öffentlich erschlossen. Beim Grundstück Tiergartenstraße 113 B erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung über eine Kleinkläranlage auf dem Grundstück. Das Grundstück ist in die „Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten bestimmter Grundstücke im Gebiet der Landeshauptstadt Hannover“ aufgenommen worden. Damit ist die Stadt Hannover für das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser nicht mehr abwasserbeseitigungspflichtig. Das Grundstück Tiergartenstraße 115 ist über eine private Schmutzwasser - Druckrohrleitung an die öffentliche Druckrohrleitung des SW - Pumpwerkes Spreeweg angeschlossen. Die satzungsrechtliche Erlaubnis hierzu wurde am 12.3.1991 erteilt. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Eine öffentliche Erschließung ist für beide Grundstücke nur mit einem unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand möglich und auch nicht vorgesehen. Bei einer Veräußerung des Grundstücks Tiergartenstraße 115 sollen daher die privatrechtliche abwassertechnische Erschließung bestehen bleiben und entsprechende Vereinbarungen im Kaufvertrag aufgenommen werden. Hausanschlüsse für Gas, Wasser und Elt sind für beide Grundstücke vorhanden.

6. Altlasten

Nach vorliegenden Erkenntnissen sind die Remisen bzw. Einstellschuppen auf dem Grundstück Tiergartenstraße 115 zur Lagerung von Wildtransportkisten genutzt worden. Ein Eintrag von umweltgefährdenden Stoffen in den Untergrund kann daher ausgeschlossen werden. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

7. Kampfmittel

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zeigen Luftaufnahmen keine Bombardierungen im Bereich innerhalb der Teilaufhebung. Für zwei unmittelbar südwestlich angrenzende Flächen wurden Bombardierungen festgestellt, davon eine in Nachbarschaft des Forstdienstgebäudes. Bei einer Veräußerung wird eine Oberflächensondierung empfohlen.

8. Kosten für die Stadt

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten. Es sind Einnahmen aus Grundstücksverkauf zu erwarten.

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

Mit der Teilaufhebung ist eine Änderung der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage für Vorhaben verbunden; es entfällt die Festsetzung „Wald“. Belange des Waldes sind damit jedoch nicht berührt. Das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) regelt die Belange des Waldes unabhängig von seiner Festsetzung in einem Bebauungsplan. Zusätzliche Eingriffe in den Wald werden nicht vorbereitet.

Für das Grundstück Tiergartenstraße 115 eröffnet die Beurteilungsgrundlage „Außenbereich“ keine Baurechte jeglicher Art. Neben den privilegierten Vorhaben der Forstwirtschaft, die bei der bisherigen Waldfestsetzung auch zulässig sind, eröffnet der § 35 Abs. 4 Nr. 4 darüber hinausgehende beschränkte Begünstigungen, die jedoch keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt begründen. Die Nutzungssicherung und der Erhalt von Gebäuden, die die Kulturlandschaft prägen, dienen auch dem Umweltschutz und entsprechen dem Ziel, sparsam und schonend mit Grund und Boden sowie den vorhandenen Ressourcen umzugehen. Für das Grundstück Tiergartenstraße 113 B werden durch die Änderung der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage ebenfalls keine zusätzlichen Eingriffe begründet.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die Eingriffsregelung kommt daher im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 642 nicht zum Tragen.

2. Umweltrelevante Zielvorgaben

Da mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 642 - Henriettenstift keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, erfolgt die Ermittlung der Umweltbelange in summarischer Form (§ 2 Abs. 4, Satz 2 BauGB):

2.1 Darstellung des Landschaftsplanes:

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover (Entwurf 1990) enthält für den Bereich der Teilaufhebung keine spezifischen Entwicklungsziele. Als vorhandene Flächennutzung ist „Wiese“ dargestellt. Die Darstellung ist nicht parzellenscharf und bezieht die vorhandenen Gebäude mit ein. Der angrenzende Tiergarten ist als „Wald / Historischer Park“ und als schutzwürdiges Gebiet (Naturschutzgebiet) ausgewiesen.

3. Bestand

Auf dem Grundstück Tiergartenstraße 115 befinden sich im südlichen Teil ein Forstdienstgebäude mit Remisen und Flächen zur Bewirtschaftung des Tiergartens; im nördlichen Teil Flächen mit gartenähnlichem Charakter, einer Obstwiese und einem waldähnlichem Baumbestand. Das Grundstück Tiergartenstraße 113 B ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die zur Erschließung dienende Wegefläche ist asphaltiert. Die Teilaufhebung betrifft die Tiergartenvorzone im Übergang zwischen öffentlichem Grünzug und Tiergarten. Das Landschaftsbild ist geprägt durch freie Wiesen, Obstgärten, waldähnlichem Baumbestand, einzelne Kulturbauten und dem angrenzenden Waldrand des Tiergartens.

4. Belange des Umweltschutzes; Umweltauswirkungen

- Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist kein Eingriff in das Landschaftsbild verbunden. Hingegen kann eine zweckgemäße Verwendung der prägenden Kulturbauten gesichert und das Landschaftsbild erhalten werden.
- Mit der Teilaufhebung sind weder positive noch negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft oder Klima verbunden, da sich die künftig zulässigen Nutzungen nicht wesentlich von den vorhandenen bzw. bereits zulässigen Nutzungen unterscheiden.
- Die Nutzungssicherung und der Erhalt von Gebäuden, die die Kulturlandschaft prägen, entsprechen dem Ziel, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen. Im Bereich der Teilaufhebung und im näheren Umkreis sind derzeit keine FFH - Gebiete oder Gebiete nach Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen
- Umweltbezogene Auswirkungen der Teilaufhebung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erwarten.
- Die Teilaufhebung wirkt sich positiv auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter aus. Das Ziel der Nutzungssicherung und des Erhalts von Gebäuden, die die Kulturlandschaft prägen, dient auch dem Umweltschutz und entspricht dem Ziel, sparsam und schonend mit den vorhandenen Ressourcen umzugehen.
- Positive oder negative Veränderungen von Emissionen sind aufgrund der Teilaufhebung nicht zu erwarten. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind nicht berührt, da mit der Teilaufhebung keine Veränderung des Bestandes verbunden ist.

5. Bewertung der Umweltauswirkungen

Da mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 642 - Henriettenstift keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, erfolgt die Bewertung der Auswirkungen - analog zur Ermittlung der Umweltbelange (§ 2 Abs. 4, Satz 2 BauGB) - in summarischer Form.

- Es können keine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes angegeben werden, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.
- Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Möglichkeit zur Weiternutzung von Gebäuden, die die Kulturlandschaft prägen, nicht mehr gegeben. Gebäude, die das Landschaftsbild prägen und vorhandene Ressourcen würden zerstört.
- Da die Planaufhebung keine nachteiligen Auswirkungen hat, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht erforderlich.
- Eine anderweitige Planungsmöglichkeit für den Geltungsbereich der Teilaufhebung hätte ggfs. in einer Planänderung mit den Festsetzungen von Bauland für die bestehende bauliche Nutzung sowie einer privaten Grünfläche für die nicht baulich genutzten Bereiche bestanden. Dies hätte allerdings den Nachteil, dass Nutzungsmöglichkeiten über die im Außenbereich zulässigen eröffnet worden wären mit der Konsequenz entsprechender negativer Umweltauswirkungen.

In der Summe werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als erheblich positiv und auf die übrigen Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt als nicht erheblich eingeschätzt.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Da mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 642 - Henriettenstift keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, erfolgte die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung nach Umfang und Detaillierungsgrad bereits in summarischer Form (§ 2 Abs. 4, Satz 2 BauGB). Eine weitergehende Zusammenfassung der Angaben des Umweltberichtes erübrigt sich.

Begründung des Entwurfes mit Umweltbericht
aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Januar 2006

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 17.1.2006