

Stadt Hannover – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1781 „Zweibrückener Straße“ Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 (2) BauGB)		Planungsbüro Petersen Am Uhrturm 1-3 30519 Hannover fon 0511 838 73 62 mailbox@pbp-hannover.de Stand: 16.01.2014
Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
A	Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	
1.0	<u>Stellungnahme 1</u>	
1.1	<p>1.- Baumbestand Zweibrückener Straße erhalten</p> <p>Die Bäume an der Zweibrückener Straße müssen erhalten werden. Die Bebauungsgrenze muss an den vorhandenen Baumbestand angepasst werden. Die Aussage des Bauträgers, er wolle "nach Möglichkeit darauf Rücksicht nehmen", ist nicht ausreichend.</p> <p>Die Tiefgaragenbebauung nimmt darauf Rücksicht, die Gebäudeplanung reicht in der Vorplanung zu weit im Norden in den Wurzelbereich der Bäume hinein, ein entsprechender Abstand der Bebauungsgrenze ist unbedingt sicherzustellen, um nicht bauseitig „zufällig“ die Wurzeln der vorhandenen Bäume zu beschädigen.</p> <p>Im einzelnen sind folgende Aspekte zu beachten:</p>	<p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches Grundstück handelt, für das aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 227 aus dem Jahr 1964 bereits gültige Baurechte bestehen, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur soweit modifiziert werden, als dies entsprechend dem angestrebten städtebaulichen Konzept für das neue Bauvorhaben erforderlich ist.</p>
1.1a	<p>a) Die Bäume an der Zweibrückener Straße am Nordrand des zu bebauenden Grundstücks haben sämtlich Bestandschutz nach der Baumschutzsatzung. Es handelt sich um fünf 50 Jahre alte Eichen mit Stammumfängen von 140 bis 210 cm, sämtlich gesund, im Ensemble stehend. Sie sind für das Klima der Grundstücke, für die Allee- oder parkartige Anmutung des Abschnittes der Zweibrückener Straße südlich unseres Grundstückes unerlässlich. Diese Bäume sind gemäß ihres Schutzstatus unbedingt zu erhalten.</p>	<p>Da auch bei einer Rücknahme der Baugrenzen im Zuge der Baumaßnahmen und Bodenarbeiten eine Beschädigung der Wurzelbereiche der Bestandsbäume und damit eine Gefährdung bzw. Einschränkung der Standsicherheit und Lebensdauer nicht vollständig auszuschließen ist, andererseits aber mit dem Bauvorhaben ein durchgrünter hochwertiger Wohnkomplex in gut erschlossener Innenstadtlage neu entstehen soll, wird die Stadt zur Umsetzung der Planung einer Fällung von insgesamt 14 Bäume zustimmen (u.a. Eichen, Hainbuchen, Eberesche). Für diese Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover Ersatzmaßnahmen erforderlich. Hierzu sollen 25 Bäume auf dem Grundstück neu gepflanzt werden, von denen 21 als Ersatzpflanzungen durch die Stadt Hannover - Fachbereich Umwelt und Stadtgrün anerkannt werden. Auch wenn diese nicht kurzfristig und in vollem Umfang den Verlust ausgleichen können, so werden sie unter Berücksichtigung des Größenwachstums in zunehmendem Maße zur Staubfilterung sowie zur CO²-Speicherung beitragen und sich im Kontext mit den neuen Gartenanlagen sowie dem Grünflächenbestand in der näheren Umgebung wieder zu potentiellen Lebensräumen für Flora und Fauna entwickeln und wieder mit zur parkartigen Anmutung dieses Abschnittes der Zweibrückener Str beitragen.</p> <p>Darüber hinaus werden von dem Investor Ausgleichszahlungen für weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes an die Stadt geleistet. Damit werden die gesetzlichen Anforderungen und Auflagen von dem Investor erfüllt.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1.1b	<p>b) Die Bäume dienen als Sichtschutz gegen Einblicke aus den geplanten Häusern in die Südfront (Wohnzimmer und 4 Schlafzimmer) sowie in den Garten unseres Grundstückes Ottweiler Str. ■■■. Im Rahmen unseres 2003 beantragten Umbaus mussten wir für sämtliche geänderte Einzugsbereiche in andere Grundstücke die Einwilligung unserer Nachbarn einholen. Hier besteht eine enorme Veränderung der Einblickmöglichkeiten in unser Grundstück durch die Balkone.</p>	<p>Nach Norden zur Zweibrückener Straße orientieren sich lediglich die beiden Stirnseiten der Neubebauung, während die Wohn- und Aufenthaltsräume sowie die Terrassen und Balkone vorrangig nach Westen bzw. auch nach Süden ausgerichtet sind. Aufgrund der Entfernungen zwischen der Neubebauung und dem Gebäudebestand werden die Abstandsvorschriften der NBauO 2012 (1/2 H, aber mind. 3 m bis zur Grundstücksgrenze) nicht nur eingehalten, sondern sogar überschritten. Damit ist insgesamt sichergestellt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Bauvorhaben hinsichtlich der Gebäudehöhen und Abstände mit der Nachbarschaft verträglich ist, - für die Wohn- und Aufenthaltsräume die Privatsphäre der Bewohner des Bauvorhabens und der Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft gewahrt bleibt (Sozialabstand) und - die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten der Wohn- und Aufenthaltsräume garantiert bleiben. <p>Ein besonderer Sichtschutz wird damit nicht erforderlich. Vielmehr ergeben sich durch die neue Riegelbebauung im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Aus- und Durchblicke, die den Eindruck der offenen und lichten Baustruktur des Quartiers unterstreichen und sogar verstärken.</p>
1.1c	<p>c) Die Bäume dienen als Windschutz auf unser Grundstück Ottweilerstraße ■■■. Es ist zu prüfen, ob nicht durch die geplante Bebauung eine "Winddüse" entstehen könnte, die gerade bei spätsommerlichen Süd-Weststürmen zu einer starken Belastung der auf den Grundstücken 14 -14f stehenden belaubten alten Bäume führen würde und die Gefahr von Astbrüchen verstärkt. Eventuelle Ausgleichspflanzungen müssten für uns die o.g. Auswirkungen sicherstellen.</p>	<p>Mit der Neubebauung wird die bereits vorhandene Ausrichtung der Reihenhauszeilen nördlich der Lange-Feld-Straße fortgeführt. Auch die Abstände zwischen den Hauszeilen und die Höhenentwicklung der Bestandsgebäude mit 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen werden von den Neubauten annähernd übernommen.</p> <p>Da aus diesem Siedlungsbereich westlich des Plangebietes die Entwicklung von Winddüsen und eine damit verbundene Gefährdung des Gehölzbestandes in den Gärten nördlich der Zweibrückener Straße nicht bekannt sind, erscheinen Windschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Neubebauung nicht erforderlich.</p>
1.1d	<p>d) Die Bäume dienen als Lärmschutz auf unser Grundstück Ottweiler Straße ■■■. Die bisherige Bebauung ist für unser Grundstück ein wirksamer Sperrriegel gegen die Geräuschemission von der Lange-Feld-Straße. Die</p>	<p>Eine tatsächliche lärmschützende Wirkung geht von den vorhandenen Bäumen nicht aus, es handelt sich hierbei eher um eine psychologische Wirkung. (Nachweisbar ist eine Lärmreduzierung z.B. bei einem dicht bestandenen Wald-</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>jetzt vorgesehene Bebauung mit 2 Gebäuden in Nordsüdausrichtung wird diesen Schallschutz praktisch aufheben, so dass wir eine erhebliche Zunahme der Belästigung durch den Straßenlärm der Lange-Feld-Straße befürchten. Der Verkehrsfluss und somit die Lärmbelastung an der Lange-Feld-Straße wird im Zuge der Bebauung des Wohngebietes "Büntekamp" mit geplanten 800 Einwohnern und der Errichtung des Gebäudekomplexes Ottweilerstr. 19 mit Supermarkt, Tiefgarage und weiteren 5 Wohnparteien noch weiter zunehmen. Die bisherige schallgeschützte Lage war bei Erwerb der Immobilie vor 12 Jahren ein wesentliches Kriterium. Wir befürchten hier einen Wertverlust.</p>	<p>streifen mit einer Tiefe von 100m um 3 dB(A)). Eine lärmabschirmende Wirkung ist bisher eher dem heutigen Baukörper zuzuschreiben.</p> <p>Für das Bauvorhaben wurde deshalb zur Überprüfung ein Lärmgutachten erstellt, um die zu erwartenden Veränderungen und Geräuschentwicklungen durch die künftige Wohnbebauung mit Tiefgarage einerseits im Plangebiet selber, andererseits aber auch in der Nachbarschaft zum Plangebiet zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden in dem Gutachten ausführlich dargestellt und sind in der Begründung unter dem Kapitel 7.1. Lärmschutz zusammengefasst. Dabei ist zu berücksichtigen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Plangebiet bereits heute bebaut ist und die nachzuweisenden Stellplätze für das frühere AWO-Seniorenzentrum im Norden des Grundstückes mit Zufahrt von der Zweibrückener Straße angelegt sind. Durch diese ebenerdigen Stellplätze für Beschäftigte und Besucher des Heimes fand über den Tag verteilt ein häufiger Stellplatzwechsel statt. Zusätzlich wurden auch die Straßenseitenräume kontinuierlich mit beparkt. Weiterhin haben die Warenlieferung zur Versorgung der Heimbewohner und die Müllentsorgung bisher ausschließlich über die Zweibrückener Straße stattgefunden, was insgesamt zu Ziel- und Quellverkehren und auch zu Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führte. - es sich bei dem Plangebiet und seine Umgebung um einen innenstadtnahen, vollständig bebauten Bereich handelt, dessen Wohnqualität sich u.a. gerade daraus ableitet, dass die Grundstücke zusätzlich zu den Vorteilen einer Wohn- und Einfamilienhaus-Bebauung eben auch über eine gute verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung verfügen. <p>Für das Bauvorhaben (Grundstücke Zweibrückener Straße 72 und Lange-Feld-Straße 22) und dessen Nachbarschaft ergeben sich somit schalltechnische Vorbelastungen aufgrund der Vorprägungen in der Umgebung, wobei insbesondere der vorhandene Spielplatz östlich der Ottweiler Straße hinsichtlich der Wohngebietsnutzung als sozialadäquat eingestuft wird.</p> <p>Die gutachterliche Überprüfung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nachbarschaft ist erfolgt, obwohl es sich bei der durch die Planung ermöglichte Nutzung nicht um eine gewerbliche, sondern um eine private Nutzung handelt und somit die Vorschriften der TA Lärm keine Anwendung finden. Es soll aber im Hinblick auf die schon vorhandenen Wohngebäude die Verträglich-</p>

Stadt Hannover – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1781 „Zweibrückener Straße“

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 (2) BauGB)

Planungsbüro Petersen

Am Uhrturm 1-3 | 30519 Hannover
fon 0511 838 73 62 | mailbox@pbp-hannover.de



Stand: 16.01.2014

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>lichkeit des Vorhabens insbesondere der Tiefgarage mit der Zufahrt an der Zweibrückener Straße untersucht und nachgewiesen werden.</p> <p>Hinsichtlich der emissionsrelevanten Geräusche gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen lassen sich die Ergebnisse des Gutachtens zu den Punkten</p> <ul style="list-style-type: none">- Straßenverkehrslärm (Lange-Feld-Straße / Ziel- und Quellverkehr, Straßenabschnitt: Zweibrückener Straße),- Tiefgaragennutzung (durch die Bewohner), <p>wie folgt zusammenfassen:</p> <p>Straßenverkehrslärm: Lange-Feld-Straße: Wie aus Anhang B (Tagwerte) und Anhang C (Nachtwerte) zum Lärmgutachten ersichtlich ist, nimmt der Verkehrslärm von der Lange-Feld-Straße in Richtung Zweibrückener Straße deutlich ab und erreicht etwa ab der Mitte des B-Plangebietes zwischen den Hauszeilen Werte von 45 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. (Die Anhänge B und C sind in der Begründung auf Seite 19 dargestellt). Mit zunehmendem Abstand in Richtung der bestehenden Reihenhausbebauung an der Ottweilerstraße reduziert sich dieser von der Lange-Feld-Straße ausgehende Verkehrslärm noch weiter, so dass er für die Betrachtung des Immissionspunkte „Ottweilerstraße 14“ nicht mehr relevant ist und deshalb ungesunde Wohnverhältnisse im Bereich der angesprochenen Reihenhausbebauung ausgeschlossen werden können.</p> <p>Straßenabschnitt: Zweibrückener Straße Für das Plangebiet wird eine Wohnnutzung vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet angestrebt. Wegen der in solchen Gebieten zulässigen Nutzungen gemäß Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung ist in der Regel davon auszugehen, dass von dem Plangebiet keine immissionsrelevanten Geräusche ausgehen, die zu Beeinträchtigungen im Umfeld des Plangebietes führen.</p> <p>Die in den Anhängen B und C entlang der Zweibrückener Straße ermittelten Werte von 50 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sind auf den Verkehr in der Zweibrückener Straße selbst (Ziel- und Quellverkehre) zurückzuführen und liegen innerhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 bzw. 40 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr)</p> <p>Unabhängig davon hat die Nachbarschaft des</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>ehemaligen AWO-Seniorenheimes keinen Anspruch darauf, dass eine planungsrechtlich durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 227 nicht vorgegeben Gebäudeanordnung erhalten bleibt oder durch eine Neubebauung wieder hergestellt wird.</p> <p>Tiefgaragennutzung: Hinsichtlich der Tiefgarage mit 47 Pkw-Einstellplätzen ist im Beurteilungszeitraum Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) im Bereich der Zu- und Abfahrt von 108 Fahrzeugbewegungen pro Tag auszugehen, welche mit einer Einwirkzeit von insgesamt 18 min (12 min im Beurteilungszeitraum Tag, davon 6 min innerhalb der Ruhezeiten) in die schalltechnischen Berechnungen eingehen. Danach ergeben sich Beurteilungspegel im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzungen die mehr als 15 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm liegen und sich somit außerhalb des Einwirkungsbereichs befinden. Eine weitere Betrachtung des Beurteilungszeitraumes Tag ist daher nicht notwendig.</p> <p>Auch in der ungünstigsten Nachtstunde (22:00 bis 6:00 Uhr) mit 4 Fahrzeugbewegungen pro Stunde und einem Zuschlag für die Impulshaltigkeit in Höhe von 4 dB(A) ergeben sich Beurteilungspegel von 29 dB(A) an der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Ottweiler Straße 14 D) und 34 dB(A) an der geplanten Neubebauung im Plangebiet. Diese Beurteilungspegel sind im Sinne der TA Lärm ebenfalls als irrelevant zu bewerten.</p> <p>Lediglich bei beschleunigten Abfahrten im Bereich der Rampe im Beurteilungszeitraum Nacht sind mittlere Maximalpegel von 67 dB(A) in 7,5 m Entfernung möglich, so dass sich aufgrund der Steigung im Bereich der Rampe ein Schallleistungspegel $L_{w,max}$ von 92,5 dB(A) ergeben können. Es treten an der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Ottweiler Straße 14 D) Geräuschmissionen aus dem Betrieb der Tiefgarage von 54,8 dB(A) auf. Die Maximalrichtwerte nach TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht werden somit ausgeschöpft aber nicht überschritten. An der geplanten Neubebauung im Bereich des Plangebietes selbst werden die Immissionsrichtwerte in Höhe von 60 dB(A) ausgeschöpft.</p> <p>Für die Errichtung der geplanten Tiefgarage sind deshalb die allgemeinen Grundsätze zur Minimierung der Geräuschmissionen gemäß dem Stand der Technik zu berücksichtigen, wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschlossene Bauweise der Tiefgarage, - Geräuscharme Ausführung der Garagentore entsprechend dem Stand der Technik, - Kein Überfahren von Regenrinnen bzw. ge-



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>gebenenfalls geräuscharme Ausbildung.</p> <p>Diese Empfehlungen des Lärmgutachtens werden im Vorhaben- und Erschließungsplan beachtet und eingehalten.</p> <p>Insgesamt ergibt sich damit keine Änderung der Planung, die Bedenken werden deshalb zurückgewiesen.</p>
1.2	<p>2. Lärmemissionszunahme durch Bebauungsplan und Tiefgaragenplanung</p> <p>Die Ausfahrt aus der Tiefgarage soll gemäß Planung zukünftig auf die Zweibrückener Straße münden. Zurzeit befindet sich eine Grundstücks- und Feuerwehrezufahrt des bisherigen Altenzentrums zur Lange-Feld-Straße nur wenige Meter versetzt gegenüber der Einfahrt in das Vinzenzkrankenhaus. Bei ca. 50 geplanten Wohneinheiten ist von einer entsprechenden Zahl an Fahrzeugen sowie einer massiven Zunahme der Befahrung sowie Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage auszugehen. Von den möglichen Mündungsstraßen Lange-Feld-Straße, Ottweilerstraße und Zweibrückener Straße ist letztere die einzige verkehrsberuhigte Zone (Tempo 30) sowie die einzige Straße mit reinem Quell- und keinem Durchgangsverkehr. Die Lärmemission von Fahrzeugen, die eine Tiefgarage verlassen oder befahren, ist erheblich, da die Fahrzeuge in der Regel eher hoctourig fahren und mehrfach anfahren und stoppen müssen. Außerdem sind auch Betriebsgeräusche des zu erwartenden Rolltores zu beachten.</p> <p>Weiterhin ist die Zweibrückener Straße als verkehrsberuhigte Zone der Zugangsweg zum Spielplatz für die Kinder. Eine Tiefgaragenausfahrt in die Zweibrückener Straße würde diese auf ihrem Weg zum Spielplatz in der vermeintlichen 30er Zone gefährden.</p> <p>Es ist letztendlich zu befürchten, dass die Lärmbelästigung der Anwohner und die Gefährdung von Kindern und Fußgängern durch die Ausfahrt aus der Tiefgarage in die Zweibrückener Straße stark zunimmt. Auch hier befürchten wir einen Wertverlust unserer Immobilie. Die Ausfahrt sollte auf die Südseite, also in die Lange-Feld-Straße, geführt werden, da diese die einzige sowieso vielbefahrene Straße ist und direkt gegenüber mit dem Vinzenzkrankenhaus auch keinem anderen Nachbarn der Lärm zugemutet würde.</p>	<p>Bei den Stellplätzen in der Tiefgarage handelt es sich um private, nach Bauordnungsrecht notwendige Stellplätze, die auf dem Grundstück nachgewiesen und ausschließlich den Bewohnern der neuen Bebauung zugeordnet werden. Es handelt sich somit bei diesen Stellplätzen ebenfalls um Ziel- und Quellverkehr, Durchgangsverkehr sowie umfangreicher Besucher- und Beschäftigtenverkehr, wie er durch das frühere Seniorenheim verursacht wurde, werden durch die Planung nicht erzeugt.</p> <p>Darüber hinaus ist die Erschließung der Tiefgarage über die Zweibrückener Straße aus verkehrstechnischer Sicht sinnvoll und notwendig, da auf diese Weise Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Lange-Feld-Straße, die die übergeordnete Funktion einer Haupterschließungsstraße hat, und im südlichen Abschnitt der Ottweiler Straße vermieden werden. Diese Straßen sollen insbesondere im Bereich</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Ampelanlage am Kreuzungspunkt Ottweiler Straße/ Lange-Feld-Straße und - der Zufahrten zum Vinzenzkrankenhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie - des Haltepunktes „Vinzenzkrankenhaus“ der beiden Buslinien 123 und 124 in der Ottweiler Straße nahe des Kreuzungspunktes Ottweiler Straße/ Lange-Feld-Straße <p>wegen dieser besonderen Funktionen und Nutzungen von zusätzlichen Grundstückszufahrten frei gehalten werden. Somit ist dieser Abschnitt der Lange-Feld-Straße hinsichtlich seiner Anforderungen nicht mit anderen Abschnitten (z.B. im Bereich des Neubaugebietes Büntekamp) vergleichbar.</p> <p>Die Lage der Zufahrt zwischen den beiden Neubauten ergibt sich auch aufgrund der inneren Organisation der Tiefgarage und der Zuordnung der Treppenhaus- bzw. Wohnungszugänge. Mit dem Entwurf wird einerseits die Nutzung und Aufteilung des umbauten unterirdischen Raumes optimiert, gleichzeitig erhalten aber auch alle Treppenhäuser eine direkte Verbindung zur Tiefgarage.</p> <p>Die notwendigen Stellplätze werden trotz der</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1.3	3. Viergeschossige Bebauung ist quartiersunüb-	<p>erhöhten Baukosten in einer Tiefgarage untergebracht, weil eine nur ebenerdig angelegte Stellplatzanlage bei der benötigten Fläche zu einer Zerstörung der urbanen Gesamtsituation führen würde und die angestrebte Freiraumgestaltung mit dem durch Bäume und Sträucher durchgrünter Charakter nicht umgesetzt werden könnte.</p> <p>Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass etwa an gleicher Stelle wie die geplante Zufahrt zur Tiefgarage heute der Haupteingang mit der Einfahrt zu den ebenerdigen Besucher- und Beschäftigten-Stellplätzen des ehemaligen AWO-Seniorenzentrums liegt. Insofern wird eine bestehende Grundstückszufahrt in die Neuplanung mit aufgenommen und beibehalten. Zusätzlich haben auch die frühere Warenanlieferung zur Versorgung der Heimbewohner und die Müllentsorgung ausschließlich über die Zweibrückener Straße stattgefunden, so dass bereits durch die bisherige Nutzung Verkehre erzeugt wurden. Dagegen handelt es sich bei der Zufahrt an der Lange-Feld-Straße vorrangig um eine Feuerwehrzufahrt, die nur im Bedarfsfall genutzt werden durfte bzw. darf, und um die Zufahrt zur ehemaligen Hausmeisterwohnung. Die Frequentierung dieser Zufahrt kann deshalb in ihrer Bedeutung vernachlässigt werden und soll aufgrund der besonderen Verkehrsfunktion der Lange-Feld-Straße auch nicht erhöht werden.</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die die Zweibrückener Straße aufgrund des über den gesamten Tag verteilten Besucherverkehrs vorbelastet ist und die Straßenseitenräume wegen der nach heutigen Maßstäben zu geringen Stellplatzanzahl des ehemaligen Seniorenheimes i.d.R. zugeparkt waren.</p> <p>Mit dem Wegfall des Besucherverkehrs zu den Heimbewohnern und mit der angepassten Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück innerhalb des Plangebietes ist deshalb eine starke Zunahme der Gefährdung von Kindern und Fußgängern in der Zweibrückener Straße nicht zu erwarten.</p> <p>Für das Bauvorhaben wurde ein Lärmgutachten erstellt, um die durch die künftige Wohnbebauung mit Tiefgarage zu erwartenden Veränderungen und Geräuschentwicklungen einerseits im Plangebiet selber, andererseits aber auch in der Nachbarschaft zum Plangebiet zu ermitteln und zu bewerten. - Siehe hierzu auch die Ausführungen zu Pkt. 1.1 Absatz d).</p> <p>Insgesamt ergibt sich damit keine Änderung der Planung, die Bedenken werden deshalb zurückgewiesen.</p> <p>Der Anordnung der beiden Gebäuderiegel und</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>lich</p> <p>Das vorhandene Wohngebiet (Karree Lothringer Str./Merziger Straße/Zweibrückener Str.) ist ausschließlich durch 2-3-geschossige Bebauung mit Reihenhäusern und Einfamilienhäusern charakterisiert. Bei der Baugenehmigung des Grundstückes Ottweilerstr. 19 wurde eine vollflächige 3-geschossige Bauweise genehmigt, die sich gegen die zurückspringend gebauten Wohnhäuser 15 stark markant und wuchtig bis an die Bebauungsgrenze in den Vordergrund drängt. Gewachsen ist im Kreuzungsbereich Ottweilerstr./ Zweibrückener Str. eine platzartige Struktur mit zurückliegend bebauten Grundstücken um Spielplatz und anliegende Wohnriegel herum. Diese würde durch eine viergeschossige Bebauung des Riegels Ottweilerstraße erheblich zerstört. Hier würde profitorientierter Maximalbebauung Vorrang vor stadtplanerischer Gestaltung gegeben. Eine voll dreigeschossige Bebauung ist vollkommen ausreichend.</p>	<p>der geplanten Höhenstaffelung liegt folgendes städtebauliches Konzept zugrunde:</p> <p>Die beiden Ost-West-orientierten Neubauzeilen setzen die Folge der ebenso angeordneten Reihenhausergruppen auf der Nordseite der Lange-Feld-Straße bis zu dem Spielpark fort.</p> <p>Im Westen des Grundstücks reagiert der 3-geschossige Baukörper auf die anschließenden Reihenhauserzeilen (zweigeschossig mit hochgesetztem Erdgeschoss und ausgebautem Satteldach). Das höhere Haus an der Ottweiler Straße markiert mit vier Geschossen zur öffentlichen Grünfläche zwischen Ottweiler und Sulzbacher Straße den Abschluss dieser kleinen Folge der rechtwinklig zur Lange-Feld-Straße angeordneten Zeilen und gibt der Ottweiler Straße eine eindeutig räumliche Begrenzung.</p> <p>Dabei wird der das Quartier prägende Charakter einer offenen und lichten Bebauungsstruktur durch die ergänzende Neubebauung aufgrund der Abstände zwischen den Zeilen übernommen und in seiner Konsequenz fortgeführt.</p> <p>Im Übrigen besteht im weiteren Verlauf der Ottweiler Straße Richtung Norden (Ostseite) in erheblichem Umfang eine drei- und höher geschossige Bebauung.</p> <p>Die Bedenken gegenüber der viergeschossigen Bebauung an der Ottweiler Straße werden deshalb zurückgewiesen.</p>
2.0	<u>Stellungnahme 2</u>	Die Stellungnahme 2 ist inhaltlich im Wesentlichen identisch mit der Stellungnahme 1. Deshalb wird zur Vermeidung von Wiederholungen auch auf die Abwägungs- und Beschlussvorschläge zur Stellungnahme 1 verwiesen.
2.1	<p>1. Baumbestand Zweibrückener Straße erhalten.</p> <p>Die Bäume an der Zweibrückener Straße müssen erhalten werden. Die Bebauungsgrenze muß an den vorhandenen Baumbestand angepasst werden. Die Aussage des Bauträgers, er wolle „nach Möglichkeit darauf Rücksicht nehmen“, ist nicht ausreichend.</p> <p>Die Tiefgaragenbebauung nimmt auf das Wurzelwerk keine Rücksicht. Im Stadtteil Kirchrode ist die Fällung mehrerer alter Bäume nur sehr schwierig durchzusetzen gewesen trotz massiver Behinderung von Anwohnern aufgrund der in Hannover geltenden Baumschutzsatzung. Aktuell ist hiervon die Fällung einer Linde am Kleinen Hillen betroffen, die für den Neubau des Gemeindehauses der Jakobikirchengemeinde keine Fällgenehmigung erhielt. Hier wird mit zweierlei</p>	<p>Zu lfd. Nr. 2.1 und 2.1a wird auf die Abwägung zur Stellungnahme 1 - lfd. Nr. 1.1 und 1.1a verwiesen.</p> <p>Ergänzend ist noch anzumerken, dass mit der Nachnutzung und Neustrukturierung des Baugrundstückes die heutigen gesetzlichen Anforderungen einzuhalten sind, wodurch sich auch Zwangspunkte bei der Umsetzung der Planung ergeben, die bei Abwägung der unterschiedlichen Anforderungen im Einzelfall auch die Beseitigung bestehender Bäume zur Folge haben kann.</p> <p>So würde sich z.B. eine ebenerdige Anordnung der erforderlichen Stellplätze (47 Stck.) nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) in städtebaulicher und ortsgestalterischer Hinsicht nicht nur negativ auf die geplanten Wohnungen</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Maß gemessen. Bei den an der Zweibrückener Straße stehenden Eichen handelt es sich um gesunde Bäume!! Es ist nicht einzusehen, daß die geplante Gebäudegrenze nicht Richtung Lange -Feld-Straße zu verschieben ist.</p> <p>Im einzelnen sind folgende Aspekte zu beachten:</p>	<p>selber, sondern auch auf die unmittelbare Nachbarschaft auswirken. Bei 47 Stellplätzen mit den dazugehörigen Zufahrts- und Rangierflächen würden mindestens ca. 1.175 m² (= etwa 20% des Baugrundstückes) befestigt bzw. versiegelt werden müssen und damit den künftigen Bewohnern als hochwertige Aufenthaltsflächen verloren gehen, wobei ein Flächenansatz für eine Mindestbegrünung zwischen den Stellplätzen dabei noch nicht berücksichtigt ist.</p>
2.1a	<p>a) Die Bäume an der Zweibrückener Straße am Nordrand des zu bebauenden Grundstückes haben sämtlich Bestandschutz nach der Baumschutzsatzung. Es handelt sich um fünf 50 Jahre alte Eichen mit Stammumfängen von 140 bis 210 cm, sämtlich gesund, im Ensemble stehend. Sie sind für das Klima der Grundstücke, für die allee- oder parkartige Anmutung des Abschnittes der Zweibrückener Straße südlich unseres Grundstückes unerlässlich. Diese Bäume sind gemäß ihres Schutzstatus unbedingt zu erhalten.</p>	<p>Auch bei einem Erhalt des Baumbestandes wären die gestalterischen Einschränkungen bei einem vollbelegten Stellplatz mit 47 Autos zwischen der Wohnbebauung als erheblich einzustufen.</p> <p>Zusätzlich wären Belästigungen u.a. durch Türen schlagen, Rangieren, Be- oder Entladen der Fahrzeuge, Gespräche auf dem Stellplatz unvermeidbar.</p> <p>Mit der Errichtung der Tiefgarage werden diese optischen und akustischen Beeinträchtigungen für die vorhandene und geplante Wohnnutzung eindeutig vermieden bzw. reduziert. Gleichzeitig wird durch den unterirdischen Stellplatznachweis auch eine dauerhafte Durchgrünung des Grundstückes ermöglicht. Die Anordnung der neuen Gehölze kann dabei so in die Gartengestaltung integriert werden, dass ein artgerechter Wuchs in Verbindung mit der Neubebauung gesichert ist.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erscheint es im vorliegenden Fall städtebaulich und funktional sinnvoll, eine Fällung der Bestandsbäume zuzulassen und durch Neuanpflanzungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen.</p> <p>Die Bedenken werden deshalb zurückgewiesen. Eine Änderung der Planung ergibt sich nicht.</p>
2.1b	<p>b) Die Bäume dienen als Sichtschutz gegen Einblicke aus den geplanten Häusern in die Südfront (Wohnzimmer und 4 Schlafzimmer) sowie in den Garten unseres Grundstückes Ottweiler Str. ■■■. Im Rahmen unseres 2003 beantragten Umbaus mussten wir für sämtliche geänderte Einsehbereiche in andere Grundstücke die Einwilligung unserer Nachbarn einholen. Hier besteht eine enorme Veränderung der Einblickmöglichkeiten in unser Grundstück durch die Balkone. Als wir 2003 eine Baugenehmigung für Gauben stellten, mußten wir bei allen möglichen beteiligten Grundstücken die Genehmigung wegen der veränderten Einsehbarkeit einholen. Bislang waren im nördlichen Gebäudeteil des Altenheims Funktionsräume untergebracht, jetzt werden hier stirnseitig Fenster sein, die Balkone südwärts erlau-</p>	<p>Zu lfd. Nr. 2.1b wird auf die Abwägung zur Stellungnahme 1 - lfd. Nr. 1.1b verweisen.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Eine Änderung der Planung ergibt sich deshalb nicht.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	ben Einsicht in unser Grundstück.	
2.1c	c) Die Bäume dienen als Windschutz auf unser Grundstück Ottweilerstraße ■■■. Es ist zu prüfen, ob nicht durch die geplante Bebauung eine „Winddüse“ entstehen könnte, die gerade bei spätsommerlichen SüdWeststürmen zu einer starken Belastung der auf den Grundstücken 14 -14f stehenden belaubten alten Bäume führen würde und die Gefahr von Astbrüchen verstärkt. Eventuelle Ausgleichspflanzungen müssten für uns die o.g. Auswirkungen sicherstellen und auf dem Grundstück selber und nicht in der Gaim erfolgen.	Zu lfd. Nr. 2.1c wird auf die Abwägung zur Stellungnahme 1 - lfd. Nr. 1.1c verwiesen. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Eine Änderung der Planung ergibt sich deshalb nicht.
2.1d	d) Die Bäume dienen als Lärmschutz auf unser Grundstück Ottweiler Straße ■■■. Die bisherige Bebauung ist für unser Grundstück ein wirksamer Sperrriegel gegen die Geräuschemission von der Lange-Feld-Straße. Die jetzt vorgesehene Bebauung mit 2 Gebäuden in Nordsüdausrichtung wird diesen Schallschutz praktisch aufheben, so dass wir eine erhebliche Zunahme der Belästigung durch den Straßenlärm der Lange-Feld-Straße befürchten. Der Verkehrsfluss und somit die Lärmbelastung an der Lange-Feld-Straße wird im Zuge der Bebauung des Wohngebietes „Büntekamp“ mit geplanten 800 Einwohnern und der Errichtung des Gebäudekomplexes Ottweilerstr. 19 mit Supermarkt, Tiefgarage und weiteren 5 Wohnparteien noch weiter zunehmen .Die bisherige schallgeschützte Lage war bei Erwerb der Immobilie vor 12 Jahren ein wesentliches Kriterium. Wir befürchten hier einen Wertverlust.	Zu lfd. Nr. 2.1d wird auf die Abwägung zur Stellungnahme 1 - lfd. Nr. 1.1d verwiesen. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Eine Änderung der Planung ergibt sich deshalb nicht.
2.2	2. Lärmemissionszunahme durch Bebauungsplan und Tiefgaragenplanung Die Ausfahrt aus der Tiefgarage soll gemäß Planung zukünftig auf die Zweibrückener Straße münden. Bei ca. 50 geplanten Wohneinheiten ist von einer entsprechenden Zahl an Fahrzeugen sowie einer massiven Zunahme der Befahrung sowie Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage auszugehen. Von den möglichen Mündungsstraßen: Lange-Feld-Straße, Ottweilerstraße und Zweibrückener Straße ist letztere die einzige verkehrsberuhigte Zone (Tempo 30) sowie die einzige Straße mit reinem Quell- und keinem Durchgangsverkehr. Die Argumentation, der Abflußverkehr in die Lange-Feld-Straße sei in der Ampelsituation nicht zumutbar ist nicht stichhaltig. Mit der Inbetriebnahme des BEKI-Marktes zeigen sich die Tücken des abfließenden Verkehrs in die Ottweilerstraße, hier entstehen täglich schwierige Situationen beim Ein- und Ausparken vom Parkplatz durch die Buslinie und den Übergang der Fußgänger zur Bushaltestelle der 124 und dem Beki -Markt sowie dem Kinderspielplatz. Eine weitere Verkehrszunahme hier betrachten wir als	Zu lfd. Nr. 2.2 wird auf die Abwägung zur Stellungnahme 1 - lfd. Nr. 1.2 verwiesen. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Schilderung, die verkehrliche Situation habe sich mit der Inbetriebnahme des BEKI-Marktes verschlechtert und dies werde mit der geplanten Neubebauung zusätzlich verstärkt, aus folgenden Gründen nicht nachvollziehbar ist: Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum um den BEKI-Markt hat sich durch die ca. 70 neuen Stellplätze, die von dem Markt sowohl ebenerdig (ca. 40 ST) als auch in einer Tiefgarage unter den Ladenflächen (ca. 30 ST) errichtet wurden, im Vergleich zu früher deutlich entspannt, da jetzt mehr Stellplätze vorgehalten werden als bei dem früheren Einzelhandelsbestand. Bei Ortsbesichtigungen waren die ebenerdigen Stellplätze auf dem Grundstück vor dem Markteingang i.d.R. nicht vollständig beparkt. Da ebenerdige Stellplätze erfahrungsgemäß bevorzugt genutzt werden, ist davon auszugehen, dass in der Tiefgarage noch ungenutzte



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>gefährlich. Der Abfluß der Tiefgarage sollte in die Lange-Feld-Straße erfolgen, zur Ampel ist genügend Abstand und dann nach rechts in die westliche Lange- Feld-Straße abgeleitet werden. Die Lärmemission von Fahrzeugen, die eine Tiefgarage verlassen oder befahren, ist erheblich, da die Fahrzeuge in der Regel eher hochtourig fahren und mehrfach anfahren und stoppen müssen. Die im Gutachten genannten 80 db, die gerade noch im Wohngebiet toleriert werden müssen, sind aus unserer Sicht eine erhebliche Lärm-mehrbelastung. Außerdem sind auch Betriebsgeräusche des zu erwartenden Rolltores zu beachten. Hier erwarten wir die Ausfahrt in die unbe-wohnte Lange-Feld-Straße.</p> <p>Weiterhin ist die Zweibrückener Straße als ver-kehrsberuhigte Zone der Zugangsweg zum Spielplatz für die Kinder. Eine Tiefgaragenaus-fahrt in die Zweibrücker Straße würde diese auf ihrem Weg zum Spielplatz in der vermeintlichen 30er Zone gefährden.</p> <p>Es ist letztendlich zu befürchten, dass die Lärm-belästigung der Anwohner und die Gefährdung von Kindern und Fußgängern durch die Ausfahrt aus der Tiefgarage in die Zweibrückener Straße stark zunimmt. Auch hier befürchten wir einen Wertverlust unserer Immobilie. Die Ausfahrt sollte auf die Südseite, also in die Lange-Feld-Straße, geführt werden, da diese die einzige sowieso vielbefahrene Straße ist und direkt gegenüber mit dem Vinzenzkrankenhaus auch keinem anderen Nachbarn der Lärm zugemutet würde.</p>	<p>Stellplatzreserven vorhanden waren. Auch die Straßenseitenräume im direkten Umfeld waren überwiegend frei von parkenden Autos, so dass ausreichende Sichtmöglichkeiten und Lücken im Verkehrsfluss zum Überqueren der Ottweiler Straße bestanden.</p> <p>Der durch die geplante Wohnbebauung erzeug-te Verkehr wird sich erfahrungsgemäß nicht ausschließlich in Richtung Ottweiler Straße ori-entieren, sondern je nach Fahrziel auch in west-licher Richtung erfolgen, wie dies in der Vergan-genheit zu Zeiten des AWO-Seniorenheimes bei den Besucher- und Lieferverkehren auch schon der Fall war.</p> <p>Die verkehrliche Situation im Kreuzungsbereich Zweibrückener Straße / Ottweiler Straße wird sich künftig eher verbessern, da die Ausfahrt von dem noch vorhandenen Parkplatz der ehe-maligen AWO-Einrichtung heute direkt in die Ottweiler Straße einmündet und damit nur knapp 20 m von der Einmündung der Zweibrückener Straße entfernt liegt. Mit der Aufgabe dieser Parkplatzausfahrt wird die verkehrliche Situation übersichtlicher und eindeutiger.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Eine Änderung der Planung ergibt sich deshalb nicht.</p>
2.3	<p>3. Viergeschossige Bebauung ist quartiersunüb-lich Das vorhandene Wohngebiet (Karree Lothringer Str./Merziger Straße/Zweibrückener Str.) ist aus-schließlich durch 2-3-geschossige Bebauung mit Reihenhäusern und Einfamilienhäusern charak-terisiert. Bei der Baugenehmigung des Grundstü-ckes Ottweilerstr. 19 wurde eine vollflächige 3-geschossige Bauweise genehmigt, die sich ge-gen die zurückspringend gebauten Wohnhäuser 15 stark markant und wuchtig bis an die Bebau-ungsgrenze in den Vordergrund drängt. Gewach-sen ist im Kreuzungsbereich Ottweilerstr./ Zwei-brückener Str. eine platzartige Struktur mit zu-rückliegend bebauten Grundstücken um Spiel-platz und anliegende Wohnriegel herum. Diese würde durch eine viergeschossige Bebauung des Riegels Ottweilerstraße erheblich zerstört. Hier würde profitorientierter Maximalbebauung Vor-rang vor stadtplanerischer Gestaltung gegeben. Eine voll dreigeschossige Bebauung ist vollkom-men ausreichend.</p>	<p>Zu lfd. Nr. 2.3 wird auf die Abwägung zur Stel-lungnahme 1 - lfd. Nr. 1.3 verwiesen.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Eine Änderung der Planung ergibt sich deshalb nicht.</p>
3.0	<p><u>Stellungnahme 3</u></p>	



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Zum Bebauungsplan Nr. 1781 erhebe ich folgende Einsprüche:</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 227 aus dem Jahr 1964 sieht für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1781 eine III - geschossige Bauweise als Höchstgrenze vor. In der unmittelbaren Nachbarschaft gibt es dementsprechend nur zwei- bis dreigeschossige Bauten. Nun soll die östliche Gebäudezeile direkt an der Ottweiler Straße viergeschossig gestaltet werden. Diese Erweiterung auf 4 Geschosse ist völlig unverständlich, da einerseits alle direkt an der Ottweiler Straße gelegenen Mehrfamilienhäuser lediglich dreigeschossig ausgeführt sind und andererseits das öffentliche Erscheinungsbild an der Ottweiler Straße durch die Wucht von 4 Geschossen, die äußerst nah an der Ottweiler Straße errichtet werden, massiv negativ beeinträchtigt wird. Die westliche Gebäudezeile weist gemäß Plan eine Höhe von 3 Geschossen auf, um sich an den 2 ½ -geschossigen Reihenhausbestand anzupassen. Wieso wird diese 3-geschossige Bauhöhe nicht auch bei der östlichen Gebäudezeile verfolgt? Selbst der BEKI/Edeka Neubau in der Ottweilerstraße 19 ist dreigeschossig ausgeführt worden.</p>	<p>Der Anordnung der beiden Gebäuderiegel und der geplanten Höhenstaffelung liegt folgendes städtebauliches Konzept zugrunde:</p> <p>Die beiden Ost-West-orientierten Neubauzeilen setzen die Folge der ebenso angeordneten Reihenhausgruppen auf der Nordseite der Lange-Feld-Straße bis zu dem Spielpark fort.</p> <p>Im Westen des Grundstücks reagiert der 3-geschossige Baukörper auf die anschließenden Reihenhauszeilen (zweigeschossig mit hochgesetztem Erdgeschoss und ausgebautem Satteldach). Das höhere Haus an der Ottweiler Straße markiert mit vier Geschossen zur öffentlichen Grünfläche zwischen Ottweiler und Sulzbacher Straße den Abschluss dieser kleinen Folge der rechtwinklig zur Lange-Feld-Straße angeordneten Zeilen und gibt der Ottweiler Straße eine eindeutig räumliche Begrenzung. Dabei wird der das Quartier prägende Charakter einer offenen und lichten Bebauungsstruktur durch die ergänzende Neubebauung aufgrund der Abstände zwischen den Zeilen übernommen und in seiner Konsequenz fortgeführt.</p> <p>Im Übrigen besteht im weiteren Verlauf der Ottweiler Straße Richtung Norden (Ostseite) in erheblichem Umfang eine drei- und höher geschossige Bebauung.</p> <p>Die Bedenken gegenüber der viergeschossigen Bebauung an der Ottweiler Straße werden deshalb zurückgewiesen.</p>
3.1	<p>Durch den Wegfall des bestehenden Querriegels des AWO-Seniorenzentrums wird ein deutlich höherer Lärmpegel von der Lange-Feld-Straße ausgehend die nördlich der Zweibrückener Straße gelegenen Reihenhäuser erreichen. Eine nicht erforderliche zusätzliche Erhöhung des Lärmpegels wird bewusst dadurch in Kauf genommen, dass die geplante Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ungefähr an der Stelle der bisherigen Stellplatzzufahrt des Seniorenheimes erfolgt. Hierdurch wird das Verkehrsaufkommen in der auf 30km/h reduzierten verkehrsberuhigten Zweibrückener Straße bewusst wieder angehoben.</p>	<p>Eine tatsächliche lärmschützende Wirkung geht von den vorhandenen Bäumen nicht aus, es handelt sich hierbei eher um eine psychologische Wirkung. (Nachweisbar ist eine Lärmreduzierung z.B. bei einem dicht bestandenen Waldstreifen mit einer Tiefe von 100m um 3 dB(A)). Eine lärmabschirmende Wirkung ist bisher eher dem heutigen Baukörper zuzuschreiben.</p> <p>Für das Bauvorhaben wurde deshalb zur Überprüfung ein Lärmgutachten erstellt, um die zu erwartenden Veränderungen und Geräuschentwicklungen durch die künftige Wohnbebauung mit Tiefgarage einerseits im Plangebiet selber, andererseits aber auch in der Nachbarschaft zum Plangebiet zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden in dem Gutachten ausführlich dargestellt und sind in der Begründung unter dem Kapitel 7.1. Lärmschutz zusammengefasst.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Plangebiet bereits heute bebaut ist und die nachzuweisenden Stellplätze für das



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>frühere AWO-Seniorenzentrum im Norden des Grundstückes mit Zufahrt von der Zweibrückener Straße angelegt sind. Durch diese ebenerdigen Stellplätze für Beschäftigte und Besucher des Heimes fand über den Tag verteilt ein häufiger Stellplatzwechsel statt. Zusätzlich wurden auch die Straßenseitenräume kontinuierlich mit beparkt. Weiterhin haben die Warenanlieferung zur Versorgung der Heimbewohner und die Müllentsorgung bisher ausschließlich über die Zweibrückener Straße stattgefunden, was insgesamt zu Ziel- und Quellverkehren und auch zu Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führte..</p> <ul style="list-style-type: none"> - es sich bei dem Plangebiet und seine Umgebung um einen innenstadtnahen, vollständig bebauten Bereich handelt, dessen Wohnqualität sich u.a. gerade daraus ableitet, das die Grundstücke zusätzlich zu den Vorteilen einer Wohn- und Einfamilienhaus-Bebauung eben auch über eine gute verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung verfügt. <p>Für das Bauvorhaben (Grundstücke Zweibrückener Straße 72 und Lange-Feld-Straße 22) und dessen Nachbarschaft ergeben sich somit schalltechnische Vorbelastungen aufgrund der Vorprägungen in der Umgebung, wobei insbesondere der vorhandene Spielplatz östlich der Ottweiler Straße hinsichtlich der Wohngebietenutzung als sozialadäquat eingestuft wird.</p> <p>Die gutachterliche Überprüfung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nachbarschaft ist erfolgt, obwohl es sich bei der durch die Planung ermöglichte Nutzung nicht um eine gewerbliche, sondern um eine private Nutzung handelt und somit die Vorschriften der TA Lärm keine Anwendung finden. Diese Stellplätze sind nach Bauordnungsrecht notwendige Stellplätze, die auf dem Grundstück nachgewiesen und ausschließlich den Bewohnern der neuen Bebauung zugeordnet werden. Es handelt sich somit um Ziel- und Quellverkehr, Durchgangsverkehr sowie umfangreicher Besucher- und Beschäftigtenverkehr, wie er durch das frühere Seniorenheim verursacht wurde, werden durch die Planung nicht erzeugt.</p> <p>Es soll aber im Hinblick auf die schon vorhandenen Wohngebäude die Verträglichkeit des Vorhabens insbesondere der Tiefgarage mit der Zufahrt an der Zweibrückener Straße untersucht und nachgewiesen werden.</p> <p>Hinsichtlich der emissionsrelevanten Geräusche gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen lassen sich die Ergebnisse des Gutachtens zu den Punkten</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> - Straßenverkehrslärm (Lange-Feld-Straße / Ziel- und Quellverkehr, Straßenabschnitt: Zweibrückener Straße), - Tiefgaragennutzung (durch die Bewohner), <p>wie folgt zusammenfassen:</p> <p>Straßenverkehrslärm: Lange-Feld-Straße: Wie aus Anhang B (Tagwerte) und Anhang C (Nachtwerte) zum Lärmgutachten ersichtlich ist, nimmt der Verkehrslärm von der Lange-Feld-Straße in Richtung Zweibrückener Straße deutlich ab und erreicht etwa ab der Mitte des B-Plangebietes zwischen den Hauszeilen Werte von 45 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. (Die Anhänge B und C sind in der Begründung auf Seite 19 dargestellt). Mit zunehmendem Abstand in Richtung der bestehenden Reihenhausbauung an der Ottweilerstraße reduziert sich dieser von der Lange-Feld-Straße ausgehende Verkehrslärm noch weiter, so dass er für die Betrachtung des Immissionspunkte „Ottweilerstraße 14“ nicht mehr relevant ist und deshalb ungesunde Wohnverhältnisse im Bereich der angesprochenen Reihenhausbauung ausgeschlossen werden können.</p> <p>Straßenabschnitt: Zweibrückener Straße: Für das Plangebiet wird eine Wohnnutzung vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet angestrebt. Wegen der in solchen Gebieten zulässigen Nutzungen gemäß Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung ist in der Regel davon auszugehen, dass von dem Plangebiet keine immissionsrelevanten Geräusche ausgehen, die zu Beeinträchtigungen im Umfeld des Plangebietes führen.</p> <p>Die in den Anhängen B und C entlang der Zweibrückener Straße ermittelten Werte von 50 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sind auf den Verkehr in der Zweibrückener Straße selbst (Ziel- und Quellverkehre) zurückzuführen und liegen innerhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 bzw. 40 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr)</p> <p>Unabhängig davon hat die Nachbarschaft des ehemaligen AWO-Seniorenheimes keinen Anspruch darauf, dass eine planungsrechtlich durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 227 nicht vorgegeben Gebäudeanordnung erhalten bleibt oder durch eine Neubebauung wieder hergestellt wird.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Tiefgaragennutzung: Bei den Stellplätzen in der Tiefgarage handelt es sich um private, nach Bauordnungsrecht notwendige Stellplätze, die auf dem Grundstück nachgewiesen und ausschließlich den Bewohnern der neuen Bebauung zugeordnet werden (Ziel- und Quellverkehr), Durchgangsverkehr sowie umfangreicher Besucher- und Beschäftigtenverkehr, wie er durch das frühere Seniorenheim verursacht wurde, werden durch die Planung nicht erzeugt.</p> <p>Hinsichtlich der Tiefgarage mit 47 Pkw-Einstellplätzen ist im Beurteilungszeitraum Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) im Bereich der Zu- und Abfahrt von 108 Fahrbewegungen pro Tag auszugehen, welche mit einer Einwirkzeit von insgesamt 18 min (12 min im Beurteilungszeitraum Tag, davon 6 min innerhalb der Ruhezeiten) in die schalltechnischen Berechnungen eingehen. Danach ergeben sich Beurteilungspegel im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzungen die mehr als 15 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm liegen und sich somit außerhalb des Einwirkbereichs befinden. Eine weitere Betrachtung des Beurteilungszeitraumes Tag ist daher nicht notwendig.</p> <p>Auch in der ungünstigsten Nachtstunde (22:00 bis 6:00 Uhr) mit 4 Fahrzeugbewegungen pro Stunde und einem Zuschlag für die Impulshaltigkeit in Höhe von 4 dB(A) ergeben sich Beurteilungspegel von 29 dB(A) an der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Ottweiler Straße 14 D) und 34 dB(A) an der geplanten Neubebauung im Plangebiet. Diese Beurteilungspegel sind im Sinne der TA Lärm ebenfalls als irrelevant zu bewerten.</p> <p>Lediglich bei beschleunigten Abfahrten im Bereich der Rampe im Beurteilungszeitraum Nacht sind mittlere Maximalpegel von 67 dB(A) in 7,5 m Entfernung möglich, so dass sich aufgrund der Steigung im Bereich der Rampe ein Schallleistungspegel $L_{w,max}$ von 92,5 dB(A) ergeben können. Es treten an der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Ottweiler Straße 14 D) Geräuschimmissionen aus dem Betrieb der Tiefgarage von 54,8 dB(A) auf. Die Maximalrichtwerte nach TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht werden somit ausgeschöpft aber nicht überschritten. An der geplanten Neubebauung im Bereich des Plangebietes selbst werden die Immissionsrichtwerte in Höhe von 60 dB(A) ausgeschöpft.</p> <p>Für die Errichtung der geplanten Tiefgarage sind deshalb die allgemeinen Grundsätze zur Minimierung der Geräuschemissionen gemäß dem</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Die im Neubaugebiet Büntekamp an der Lange-Feld-Straße entstehenden Mehrfamilienhäuser weisen zudem Ausfahrten aus den Tiefgaragen auf, die direkt auf die Lange-Feld-Straße münden. Somit ist äußerst deutlich, dass bei Neubauten an der Lange-Feld-Straße bei der vorherrschenden Verkehrsdichte Tiefgaragenzufahrten und –ausfahrten machbar sind. Es wäre völlig unverständlich, wenn mit zweierlei Maß gemessen würde und Ausfahrt aus sowie Einfahrt in die Tiefgarage direkt zur Lange-Feld-Straße nicht möglich wäre.</p>	<p>Stand der Technik zu berücksichtigen, wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschlossene Bauweise der Tiefgarage, - Geräuscharme Ausführung der Garagentore entsprechend dem Stand der Technik, - Kein Überfahren von Regenrinnen bzw. gegebenenfalls geräuscharme Ausbildung. <p>Diese Empfehlungen des Lärmgutachtens werden im Vorhaben- und Erschließungsplan beachtet und eingehalten.</p> <p>Insgesamt ergibt sich damit keine Änderung der Planung, die Bedenken werden deshalb zurückgewiesen.</p> <p>Die Erschließung der Tiefgarage über die Zweibrückener Straße ist aus verkehrstechnischer Sicht sinnvoll und notwendig, da auf diese Weise Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Lange-Feld-Straße, die die übergeordnete Funktion einer Haupteerschließungsstraße hat, und im südlichen Abschnitt der Ottweiler Straße vermieden werden. Diese Straßen sollen insbesondere im Bereich</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Ampelanlage am Kreuzungspunkt Ottweiler Straße/ Lange-Feld-Straße und - der Zufahrten zum Vinzenzkrankenhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie - des Haltepunktes „Vinzenzkrankenhaus“ der beiden Buslinien 123 und 124 in der Ottweiler Straße nahe des Kreuzungspunktes Ottweiler Straße/ Lange-Feld-Straße <p>wegen dieser besonderen Funktionen und Nutzungen von zusätzlichen Grundstückszufahrten frei gehalten werden. Somit ist dieser Abschnitt der Lange-Feld-Straße hinsichtlich seiner Anforderungen nicht mit anderen Abschnitten (z.B. im Bereich des Neubaugebietes Büntekamp) vergleichbar.</p>
3.2	<p>Gemäß Antrag sollen u.a. 5 gesunde Eichen, die jeweils 50 Jahre alt sind, gefällt werden. Beim Bauantrag der Jakobigemeinde für das neue Gemeindehaus in Kirchrode wurde das Fällen einer Linde in unmittelbarer Nähe des neuen Gebäudes nicht genehmigt. Misst die Stadt bei der Baumschutzsatzung mit zweierlei Maß? Dieser Eindruck entsteht hier auch ganz deutlich. Somit erhebe ich den Einwand, diese 5 gesunden Eichen nicht zu fällen.</p>	<p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches Grundstück handelt, für das aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 227 aus dem Jahr 1964 bereits gültige Baurechte bestehen, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur soweit modifiziert werden, als dies entsprechend dem angestrebten städtebaulichen Konzept für das neue Bauvorhaben erforderlich ist.</p> <p>Da auch bei einer Rücknahme der Baugrenzen im Zuge der Baumaßnahmen und Bodenarbeiten eine Beschädigung der Wurzelbereiche der Bestandsbäume und damit eine Gefährdung bzw. Einschränkung der Standsicherheit und Lebensdauer nicht vollständig auszuschließen ist, andererseits aber mit dem Bauvorhaben ein</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>durchgrünter hochwertiger Wohnkomplex in gut erschlossener Innenstadtlage neu entstehen soll, wird die Stadt zur Umsetzung der Planung einer Fällung von insgesamt 14 Bäumen von 20 Bestandsbäumen zustimmen (u.a. Eichen, Hainbuchen, Eberesche). Für diese Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover Ersatzmaßnahmen erforderlich. Hierzu werden 25 Bäume auf dem Grundstück neu gepflanzt, von denen 21 Stück als Ersatzpflanzungen durch die Stadt Hannover - Fachbereich Umwelt und Stadtgrün anerkannt werden. Auch wenn diese nicht kurzfristig und in vollem Umfang den Verlust ausgleichen können, so werden sie unter Berücksichtigung des Größenwachstums in zunehmendem Maße zur Staubfilterung sowie zur CO²-Speicherung beitragen und sich im Kontext mit den neuen Gartenanlagen sowie dem Grünflächenbestand in der näheren Umgebung wieder zu potentiellen Lebensräumen für Flora und Fauna entwickeln und wieder mit zur parkartigen Anmutung dieses Abschnittes der Zweibrückener Straße beitragen.</p> <p>Darüber hinaus werden von dem Investor Ausgleichszahlungen für weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes an die Stadt geleistet.</p> <p>Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass mit der Nachnutzung und Neustrukturierung des Baugrundstückes sind die heutigen gesetzlichen Anforderungen einzuhalten sind, wodurch sich auch Zwangspunkte bei der Umsetzung der Planung ergeben, die bei Abwägung der unterschiedlichen Anforderungen im Einzelfall auch die Beseitigung bestehender Bäume zur Folge haben kann.</p> <p>So würde sich z.B. eine ebenerdige Anordnung der erforderlichen Stellplätze (47 Stck.) nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) in städtebaulicher und ortsgestalterischer Hinsicht nicht nur negativ auf die geplanten Wohnungen selber, sondern auch auf die unmittelbare Nachbarschaft auswirken. Bei 47 Stellplätzen mit den dazugehörigen Zufahrts- und Rangierflächen würden mindestens ca. 1.175 m² (= etwa 20% des Baugrundstückes) befestigt bzw. versiegelt werden müssen und damit den künftigen Bewohnern als hochwertige Aufenthaltsflächen verloren gehen, wobei ein Flächenansatz für eine Mindestbegrünung zwischen den Stellplätzen dabei noch nicht berücksichtigt ist.</p> <p>Auch bei einem Erhalt des Baumbestandes wären die gestalterischen Einschränkungen bei einem vollbelegten Stellplatz mit 47 Autos zwischen der Wohnbebauung als erheblich einzustufen. Zusätzlich wären Belästigungen u.a.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>durch TÜrenscllagen, Rangieren, Be- oder Entladen der Fahrzeuge, Gespräche auf dem Stellplatz unvermeidbar.</p> <p>Mit der Errichtung der Tiefgarage werden diese optischen und akustischen Beeinträchtigungen für die vorhandene und geplante Wohnnutzung eindeutig vermieden bzw. reduziert. Gleichzeitig wird durch den unterirdischen Stellplatznachweis auch eine dauerhafte Durchgrünung des Grundstückes ermöglicht. Die Anordnung der neuen Gehölze kann dabei so in die Gartengestaltung integriert werden, dass ein artgerechter Wuchs in Verbindung mit der Neubebauung gesichert ist.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erscheint es im vorliegenden Fall städtebaulich und funktional sinnvoll, für die Verwirklichung des Bauvorhabens eine Fällung der Bestandsbäume zuzulassen und durch Neuanpflanzungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen.</p> <p>Die Bedenken werden deshalb zurückgewiesen. Eine Änderung der Planung ergibt sich nicht.</p>
3.3	<p>Die Bäume dienen als Sichtschutz gegen Einblicke aus den geplanten Häusern in die Südfront sowie in den Garten unseres Grundstückes. Im Rahmen von beantragten Umbauten mussten in der Vergangenheit für sämtliche geänderten Einblicksbereiche in andere Grundstücke die Einwilligungen der Nachbarn eingeholt werden. Ist dies heute nicht mehr erforderlich???</p> <p>Diese Einsprüche / Einwände bitte ich Sie im weiteren Verlauf der Beschlussfassungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Nach Norden zur Zweibrückener Straße orientieren sich lediglich die beiden Stirnseiten der Neubebauung, während die Wohn- und Aufenthaltsräume sowie die Terrassen und Balkone vorrangig nach Westen bzw. auch nach Süden ausgerichtet sind. Aufgrund der Entfernungen zwischen der Neubebauung und dem Gebäudebestand werden die Abstandsvorschriften der NBauO 2012 (1/2 H, aber mind. 3 m bis zur Grundstücksgrenze) nicht nur eingehalten, sondern sogar überschritten. Damit ist insgesamt sichergestellt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Bauvorhaben hinsichtlich der Gebäudehöhen und Abstände mit der Nachbarschaft verträglich ist, - für die Wohn- und Aufenthaltsräume die Privatsphäre der Bewohner des Bauvorhabens und der Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft gewahrt bleibt (Sozialabstand) und - die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten der Wohn- und Aufenthaltsräume garantiert bleiben. <p>Ein besonderer Sichtschutz wird damit nicht erforderlich. Vielmehr ergeben sich durch die neue Riegelbebauung im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Aus- und Durchblicke, die den Eindruck der offenen und lichten Baustruktur des Quartiers unterstreichen und sogar verstärken.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		Die Bedenken werden deshalb zurückgewiesen. Eine Änderung der Planung ergibt sich nicht.
4.0	<p><u>Stellungnahme 4</u></p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1781:</p> <p>Wie schon einmal ausgeführt, fürchten wir erhebliche Belästigungen durch die geplante Garagenausfahrt direkt gegenüber unserem Grundstück Ottweilerstraße [REDACTED]</p>	<p>Für das Bauvorhaben wurde zur Überprüfung ein Lärmgutachten erstellt, um die zu erwartenden Veränderungen und Geräuschentwicklungen durch die künftige Wohnbebauung mit Tiefgarage einerseits im Plangebiet selber, andererseits aber auch in der Nachbarschaft zum Plangebiet zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden in dem Gutachten ausführlich dargestellt und sind in der Begründung unter dem Kapitel 7.1. Lärmschutz zusammengefasst.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Plangebiet bereits heute bebaut ist und die nachzuweisenden Stellplätze für das frühere AWO-Seniorenzentrum im Norden des Grundstückes mit Zufahrt von der Zweibrückener Straße angelegt sind. Durch diese ebenerdigen Stellplätze für Beschäftigte und Besucher des Heimes fand über den Tag verteilt ein häufiger Stellplatzwechsel statt. Zusätzlich wurden auch die Straßenseitenräume kontinuierlich mit beparkt. Weiterhin haben die Warenanlieferung zur Versorgung der Heimbewohner und die Müllentsorgung bisher ausschließlich über die Zweibrückener Straße stattgefunden, was insgesamt zu Ziel- und Quellverkehren und auch zu Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führte.. - es sich bei dem Plangebiet und seine Umgebung um einen innenstadtnahen, vollständig bebauten Bereich handelt, dessen Wohnqualität sich u.a. gerade daraus ableitet, das die Grundstücke zusätzlich zu den Vorteilen einer Wohn- und Einfamilienhaus-Bebauung eben auch über eine gute verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung verfügt. <p>Für das Bauvorhaben (Grundstücke Zweibrückener Straße 72 und Lange-Feld-Straße 22) und dessen Nachbarschaft ergeben sich somit schalltechnische Vorbelastungen aufgrund der Vorprägungen in der Umgebung, wobei insbesondere der vorhandene Spielplatz östlich der Ottweiler Straße hinsichtlich der Wohngebietsnutzung als sozialadäquat eingestuft wird.</p> <p>Die gutachterliche Überprüfung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nachbarschaft ist erfolgt, obwohl es sich bei der durch die Planung ermöglichte Nutzung nicht um eine gewerbliche, sondern um eine private Nutzung handelt und somit die Vorschriften der TA Lärm keine Anwendung finden. Diese Stellplätze sind nach</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Bauordnungsrecht notwendige Stellplätze, die auf dem Grundstück nachzuweisen sind und ausschließlich den Bewohnern der neuen Bebauung zugeordnet werden. Es handelt sich somit um Ziel- und Quellverkehr, Durchgangsverkehr sowie umfangreicher Besucher- und Beschäftigtenverkehr, wie er durch das frühere Seniorenheim verursacht wurde, werden durch die Planung nicht erzeugt.</p> <p>Hinsichtlich der emissionsrelevanten Geräusche gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen lassen sich die Ergebnisse des Gutachtens zu den Punkten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Straßenverkehrslärm (Lange-Feld-Straße / Ziel- und Quellverkehr, Straßenabschnitt: Zweibrückener Straße), - Tiefgaragennutzung (durch die Bewohner), <p>wie folgt zusammenfassen:</p> <p>Straßenverkehrslärm: Lange-Feld-Straße: Wie aus Anhang B (Tagwerte) und Anhang C (Nachtwerte) zum Lärmgutachten ersichtlich ist, nimmt der Verkehrslärm von der Lange-Feld-Straße in Richtung Zweibrückener Straße deutlich ab und erreicht etwa ab der Mitte des B-Plangebietes zwischen den Hauszeilen Werte von 45 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. (Die Anhänge B und C sind in der Begründung auf Seite 19 dargestellt). Mit zunehmendem Abstand in Richtung der bestehenden Reihenhausbauung an der Ottweilerstraße reduziert sich dieser von der Lange-Feld-Straße ausgehende Verkehrslärm noch weiter, so dass er für die Betrachtung des Immissionspunkte „Ottweilerstraße 14“ nicht mehr relevant ist und deshalb ungesunde Wohnverhältnisse im Bereich der angesprochenen Reihenhausbauung ausgeschlossen werden können.</p> <p>Straßenabschnitt: Zweibrückener Straße: Für das Plangebiet wird eine Wohnnutzung vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet angestrebt. Wegen der in solchen Gebieten zulässigen Nutzungen gemäß Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung ist in der Regel davon auszugehen, dass von dem Plangebiet keine immissionsrelevanten Geräusche ausgehen, die zu Beeinträchtigungen im Umfeld des Plangebietes führen.</p> <p>Die in den Anhängen B und C entlang der Zweibrückener Straße ermittelten Werte von 50 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sind auf den Verkehr in der Zweibrückener Straße selbst (Ziel- und Quellverkehre) zurückzuführen und liegen innerhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Die schalltech-</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>nischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 bzw. 40 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr)</p> <p>Unabhängig davon hat die Nachbarschaft des ehemaligen AWO-Seniorenheimes keinen Anspruch darauf, dass eine planungsrechtlich durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 227 nicht vorgegeben Gebäudeanordnung erhalten bleibt oder durch eine Neubebauung wieder hergestellt wird.</p> <p>Tiefgaragennutzung: Bei den Stellplätzen in der Tiefgarage handelt es sich um private, nach Bauordnungsrecht notwendige Stellplätze, die auf dem Grundstück nachgewiesen und ausschließlich den Bewohnern der neuen Bebauung zugeordnet werden (Ziel- und Quellverkehr), Durchgangsverkehr sowie umfangreicher Besucher- und Beschäftigtenverkehr, wie er durch das frühere Seniorenheim verursacht wurde, werden durch die Planung nicht erzeugt.</p> <p>Hinsichtlich der Tiefgarage mit 47 Pkw-Einstellplätzen ist im Beurteilungszeitraum Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) im Bereich der Zu- und Abfahrt von 108 Fahrbewegungen pro Tag auszugehen, welche mit einer Einwirkzeit von insgesamt 18 min (12 min im Beurteilungszeitraum Tag, davon 6 min innerhalb der Ruhezeiten) in die schalltechnischen Berechnungen eingehen. Danach ergeben sich Beurteilungspegel im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzungen die mehr als 15 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm liegen und sich somit außerhalb des Einwirkbereichs befinden. Eine weitere Betrachtung des Beurteilungszeitraumes Tag ist daher nicht notwendig.</p> <p>Auch in der ungünstigsten Nachtstunde (22:00 bis 6:00 Uhr) mit 4 Fahrzeugbewegungen pro Stunde und einem Zuschlag für die Impulshaltigkeit in Höhe von 4 dB(A) ergeben sich Beurteilungspegel von 29 dB(A) an der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Ottweiler Straße 14 D) und 34 dB(A) an der geplanten Neubebauung im Plangebiet. Diese Beurteilungspegel sind im Sinne der TA Lärm ebenfalls als irrelevant zu bewerten.</p> <p>Lediglich bei beschleunigten Abfahrten im Bereich der Rampe im Beurteilungszeitraum Nacht sind mittlere Maximalpegel von 67 dB(A) in 7,5 m Entfernung möglich, so dass sich aufgrund der Steigung im Bereich der Rampe ein Schalleistungspegel Lw,max von 92,5 dB(A)</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>ergeben können. Es treten an der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Ottweiler Straße 14 D) Geräuschimmissionen aus dem Betrieb der Tiefgarage von 54,8 dB(A) auf. Die Maximalrichtwerte nach TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht werden somit ausgeschöpft aber nicht überschritten. An der geplanten Neubebauung im Bereich des Plangebietes selbst werden die Immissionsrichtwerte in Höhe von 60 dB(A) ausgeschöpft.</p> <p>Für die Errichtung der geplanten Tiefgarage sind deshalb die allgemeinen Grundsätze zur Minimierung der Geräuschemissionen gemäß dem Stand der Technik zu berücksichtigen, wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschlossene Bauweise der Tiefgarage, - Geräuscharme Ausführung der Garagentore entsprechend dem Stand der Technik, - Kein Überfahren von Regenrinnen bzw. gegebenenfalls geräuscharme Ausbildung. <p>Diese Empfehlungen des Lärmgutachtens werden im Vorhaben- und Erschließungsplan beachtet und eingehalten.</p> <p>Insgesamt ergibt sich damit keine Änderung der Planung, die Bedenken werden deshalb zurückgewiesen.</p>
4.1	<p>Im Übrigen kritisieren wir die ungleiche Anwendung der Baumschutzsatzung etwa im Vergleich zu dem Bauvorhaben der Jakobikirchengemeinde.</p>	<p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches Grundstück handelt, für das aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 227 aus dem Jahr 1964 bereits gültige Baurechte bestehen, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur soweit modifiziert werden, als dies für das neue Bauvorhaben entsprechend den heutigen Gesetzen und zur Umsetzung des angestrebten städtebaulichen Konzeptes erforderlich ist.</p> <p>Da auch bei einer Rücknahme der Baugrenzen im Zuge der Baumaßnahmen und Bodenarbeiten eine Beschädigung der Wurzelbereiche der Bestandsbäume und damit eine Gefährdung bzw. Einschränkung der Standsicherheit und Lebensdauer nicht vollständig auszuschließen ist, andererseits aber mit dem Bauvorhaben ein durchgrünter hochwertiger Wohnkomplex in gut erschlossener Innenstadtlage neu entstehen soll, wird die Stadt zur Umsetzung der Planung einer Fällung von insgesamt 14 Bäume zustimmen (u.a. Eichen, Hainbuchen, Eberesche). Für diese Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover Ersatzmaßnahmen erforderlich. Hierzu werden 25 Bäume auf dem Grundstück neu gepflanzt, von denen 21 Stück als Ersatzpflanzungen durch die Stadt Hannover - Fachbereich Umwelt und Stadtgrün anerkannt werden. Auch wenn diese nicht kurzfristig und in</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>vollem Umfang den Verlust ausgleichen können, so werden sie unter Berücksichtigung des Größenwachstums in zunehmendem Maße zur Staubfilterung sowie zur CO²-Speicherung beitragen und sich im Kontext mit den neuen Gartenanlagen sowie dem Grünflächenbestand in der näheren Umgebung wieder zu potentiellen Lebensräumen für Flora und Fauna entwickeln und wieder mit zur parkartigen Anmutung dieses Abschnittes der Zweibrückener Straße beitragen.</p> <p>Darüber hinaus werden von dem Investor Ausgleichszahlungen für weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes an die Stadt geleistet.</p> <p>Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass mit der Nachnutzung und Neustrukturierung des Baugrundstückes sind die heutigen gesetzlichen Anforderungen einzuhalten sind, wodurch sich auch Zwangspunkte bei der Umsetzung der Planung ergeben, die bei Abwägung der unterschiedlichen Anforderungen im Einzelfall auch die Beseitigung bestehender Bäume zur Folge haben kann.</p> <p>So würde sich z.B. eine ebenerdige Anordnung der erforderlichen Stellplätze (47 Stck.) nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) in städtebaulicher und ortsgestalterischer Hinsicht nicht nur negativ auf die geplanten Wohnungen selber, sondern auch auf die unmittelbare Nachbarschaft auswirken. Bei 47 Stellplätzen mit den dazugehörigen Zufahrts- und Rangierflächen würden mindestens ca. 1.175 m² (= etwa 20% des Baugrundstückes) befestigt bzw. versiegelt werden müssen und damit den künftigen Bewohnern als hochwertige Aufenthaltsflächen verloren gehen, wobei ein Flächenansatz für eine Mindestbegrünung zwischen den Stellplätzen dabei noch nicht berücksichtigt ist.</p> <p>Auch bei einem Erhalt des Baumbestandes wären die gestalterischen Einschränkungen bei einem vollbelegten Stellplatz mit 47 Autos zwischen der Wohnbebauung als erheblich einzustufen. Zusätzlich wären Belästigungen u.a. durch Türeenschlagen, Rangieren, Be- oder Entladen der Fahrzeuge, Gespräche auf dem Stellplatz unvermeidbar.</p> <p>Mit der Errichtung der Tiefgarage werden diese optischen und akustischen Beeinträchtigungen für die vorhandene und geplante Wohnnutzung eindeutig vermieden bzw. reduziert. Gleichzeitig wird durch den unterirdischen Stellplatznachweis auch eine dauerhafte Durchgrünung des Grundstückes ermöglicht. Die Anordnung der neuen Gehölze kann dabei so in die Gartengestaltung integriert werden, dass ein artgerechter</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Wuchs in Verbindung mit der Neubebauung gesichert ist.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erscheint es im vorliegenden Fall städtebaulich und funktional sinnvoll, für die Verwirklichung des Bauvorhabens eine Fällung der Bestandsbäume zuzulassen und durch Neuanpflanzungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen.</p> <p>Die Bedenken werden deshalb zurückgewiesen. Eine Änderung der Planung ergibt sich nicht.</p>
5.0	<p><u>Stellungnahme 5</u></p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1781 „Zweibrückener Straße“</p> <p>Die Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 1781 vorgesehenen Bebauung ist meines Erachtens so nicht sinnvoll und wird sich negativ für die in der Umgebung lebenden Anwohnerinnen und Anwohner auswirken.</p> <p>Wenn es in Anlage 2 zur Drucksache - Nr. /2013 (Stand 25.06.2013) heißt, „Es galt, einen verträglichen Städtebau sowie eine verträgliche Dichte und Maßstäblichkeit in Verbindung mit einer hochwertigen Architektur für die sensible Nachbarschaft zu entwickeln...“, ist dieser begrüßenswerte Anspruch leider in den aktuellen Planungen in mehrfacher Hinsicht nicht ausreichend umgesetzt worden.</p>	<p>Die vorgebrachten Bedenken werden aus folgenden Gründen zurückgewiesen:</p> <p>Mit der Neubebauung wird die bereits vorhandene Ausrichtung der Reihenhauszeilen nördlich der Lange-Feld-Straße fortgeführt.</p> <p>Im Westen des Grundstücks reagiert der 3-geschossige Baukörper auf die anschließenden Reihenhauszeilen, die mit zwei Vollgeschossen, hochgesetztem Erdgeschoss und ausgebautem Satteldach etwa die gleiche Gebäudehöhe aufweisen. Der viergeschossige Neubau an der Ottweiler Straße markiert den baulichen Abschluss dieser Gebäudereihen.</p> <p>Dabei wird der das Quartier prägende Charakter einer offenen und lichten Bebauungsstruktur durch die ergänzende Neubebauung aufgrund der Abstände zwischen den Zeilen übernommen und in seiner Konsequenz fortgeführt. Die Außenflächen sind als hochwertige Frei- und Aufenthaltsflächen für die Bewohner zugänglich und werden u.a. mit Bäumen und Sträuchern parkartig gestaltet.</p> <p>Im Übrigen besteht im weiteren Verlauf der Ottweiler Straße Richtung Norden (Ostseite) in erheblichem Umfang bereits eine drei- und höhergeschossige Bebauung.</p> <p>Insofern fügt sich das Bauvorhaben mit seiner baulichen Dichte und Maßstäblichkeit durchaus in die bauliche Umgebung ein.</p>
5.1	<p>Auf Seite 7 der Anlage 2 zur Drucksache - Nr. /2013 (Stand 25.06.2013) heißt es weiter „Der höhere Neubau im Osten bildet mit vier Geschossen zum östlich gelegenen Spielpark hin den Abschluss der kleinen Folge der rechtwinklig zur Lange-Feld-Straße angeordneten Hauszeilen und gibt der Ottweiler Straße damit eine eindeutige räumliche Begrenzung.“ Warum in diesem gewachsenen Wohngebiet auf einmal genau an dieser Stelle eine Begrenzung notwendig sein</p>	<p>Bereits heute wird die Ottweiler Straße mit dem Bestandsgebäude des ehemaligen AWO-Seniorenheimes zum östlich gelegenen Spielpark hin räumlich begrenzt. Dabei nimmt der geplante Wohnungsneubau die Gebäudeflucht der bestehenden Bebauung auf, der Abstand zur Ottweiler Straße wird somit im Vergleich zur Bestandssituation nicht reduziert.</p> <p>Zudem ergeben sich durch die neue Riegelbe-</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>soll, ist nicht nachzuvollziehen. Der viergeschossige Riegel wird den Gesamteindruck des Wohngebietes optisch genauso negativ verändern wie das kürzlich errichtete gegenüberliegende Einkaufszentrum, das viel zu dicht an der Straße steht und aufgrund der wuchtigen Architektur von vielen Anwohnern als überdimensionierter Fremdkörper empfunden wird.</p>	<p>bauung im Vergleich zur Bestandssituation sogar zusätzliche Aus- und Durchblicke, die den Eindruck der offenen und lichten Baustruktur des Quartiers verstärken. Deshalb ist unter Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> - der verbleibenden Freiräume innerhalb des Plangebietes und - der östlich angrenzenden großen Spielfläche <p>ein viergeschossiges Gebäude als neue prägnante Raumkante an der Ottweiler Straße städtebaulich gewollt und vertretbar.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch noch anzumerken, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - schon die heutige Bausubstanz innerhalb des Plangebietes Flachdächer und dreigeschossige Gebäudeteile mit vergleichbaren Höhen aufweist. Dies betrifft insbesondere den geschlossenen Gebäuderiegel parallel zur Zweibrückener Straße. Aufgrund der Sondernutzung als Seniorenwohnheim weist der bisherige Gebäudebestand zudem große Raumtiefen auf und wirkt stadträumlich weniger filigran, als dies jetzt mit der Neubebauung erzielt wird. - z.B. an der Ottweiler Straße in geringer Entfernung nordöstlich des Plangebietes bereits drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft zu Reihenhäusern und zu freistehenden Einfamilienhäusern vorhanden sind und - die ca. 50 m bis 60 m langen zweigeschossig Reihenhauseinheiten mit hochgesetztem Erdgeschoss und ausgebautem Satteldach entlang der Lange-Feld-Straße und nördlich der Zweibrückener Straße in ihrer Höhenentwicklung und Baumasse dem städtebaulichen Erscheinungsbild der geplanten Mehrfamilienhäuser ähneln. <p>Die vorgebrachten Bedenken werden deshalb zurückgewiesen.</p>
5.2	<p>In dem neuen Gebäudekomplex sind Tiefgaragenstellplätze für die Bewohner vorgesehen. Allerdings sind Ein- und Ausfahrt über die Zweibrückener Straße vorgesehen. Das Verkehrsaufkommen durch diese Zufahrt wird viel größer sein als es bisher war und stellt für die Anwohner eine zusätzliche Belastung dar. Sinnvoller wäre es, die Tiefgarageneinfahrt zur Lange-Feld-Straße hin einzurichten, wo es schon ein größeres Verkehrsaufkommen gibt.</p>	<p>Die Erschließung der Tiefgarage über die Zweibrückener Straße ist aus verkehrstechnischer Sicht sinnvoll und notwendig, da auf diese Weise Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Lange-Feld-Straße, die die übergeordnete Funktion einer Haupteinfahrtsstraße hat, und im südlichen Abschnitt der Ottweiler Straße vermieden werden. Diese Straßen sollen insbesondere im Bereich</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Ampelanlage am Kreuzungspunkt Ottweiler Straße/ Lange-Feld-Straße und - der Zufahrten zum Vinzenzkrankenhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie - des Haltepunktes „Vinzenzkrankenhaus“ der beiden Buslinien 123 und 124 in der Ottweiler



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Straße nahe des Kreuzungspunktes Ottweiler Straße/ Lange-Feld-Straße</p> <p>wegen dieser besonderen Funktionen und Nutzungen von zusätzlichen Grundstückszufahrten frei gehalten werden.</p> <p>Bezüglich der möglichen Belastungen der Anwohner durch die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage und den Straßenverkehrslärm wird darauf hingewiesen, dass die Verträglichkeit der Nutzung in einem Lärmgutachten überprüft wurde. Die Ergebnisse sind in dem Gutachten von AMT - Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen ausführlich dargelegt und in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 7.1 Lärmschutz wie folgt zusammengefasst.</p> <p>Straßenverkehrslärm: Lange-Feld-Straße: Wie aus Anhang B (Tagwerte) und Anhang C (Nachtwerte) zum Lärmgutachten ersichtlich ist, nimmt der Verkehrslärm von der Lange-Feld-Straße in Richtung Zweibrückener Straße deutlich ab und erreicht etwa ab der Mitte des B-Plangebietes zwischen den Hauszeilen Werte von 45 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. (Die Anhänge B und C sind in der Begründung auf Seite 19 dargestellt). Mit zunehmendem Abstand in Richtung der bestehenden Reihenhausbauung an der Ottweilerstraße reduziert sich dieser von der Lange-Feld-Straße ausgehende Verkehrslärm noch weiter, so dass er für die Betrachtung des Immissionspunkte „Ottweilerstraße 14“ nicht mehr relevant ist und deshalb ungesunde Wohnverhältnisse im Bereich der angesprochenen Reihenhausbauung ausgeschlossen werden können.</p> <p>Straßenabschnitt: Zweibrückener Straße: Für das Plangebiet wird eine Wohnnutzung vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet angestrebt. Wegen der in solchen Gebieten zulässigen Nutzungen gemäß Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung ist in der Regel davon auszugehen, dass von dem Plangebiet keine immissionsrelevanten Geräusche ausgehen, die zu Beeinträchtigungen im Umfeld des Plangebietes führen.</p> <p>Die in den Anhängen B und C entlang der Zweibrückener Straße ermittelten Werte von 50 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sind auf den Verkehr in der Zweibrückener Straße selbst (Ziel- und Quellverkehre) zurückzuführen und liegen innerhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 bzw. 40 dB(A)</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr)</p> <p>Unabhängig davon hat die Nachbarschaft des ehemaligen AWO-Seniorenheimes keinen Anspruch darauf, dass eine planungsrechtlich durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 227 nicht vorgegeben Gebäudeanordnung erhalten bleibt oder durch eine Neubebauung wieder hergestellt wird.</p> <p>Tiefgaragennutzung Bei den Stellplätzen in der Tiefgarage handelt es sich um private, nach Bauordnungsrecht notwendige Stellplätze, die auf dem Grundstück nachgewiesen und ausschließlich den Bewohnern der neuen Bebauung zugeordnet werden (Ziel- und Quellverkehr), Durchgangsverkehr sowie umfangreicher Besucher- und Beschäftigtenverkehr, wie er durch das frühere Seniorenheim verursacht wurde, werden durch die Planung nicht erzeugt.</p> <p>Hinsichtlich der Tiefgarage mit 47 Pkw-Einstellplätzen ist im Beurteilungszeitraum Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) im Bereich der Zu- und Abfahrt von 108 Fahrbewegungen pro Tag auszugehen, welche mit einer Einwirkzeit von insgesamt 18 min (12 min im Beurteilungszeitraum Tag, davon 6 min innerhalb der Ruhezeiten) in die schalltechnischen Berechnungen eingehen. Danach ergeben sich Beurteilungspegel im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzungen die mehr als 15 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm liegen und sich somit außerhalb des Einwirkbereichs befinden. Eine weitere Betrachtung des Beurteilungszeitraumes Tag ist daher nicht notwendig.</p> <p>Auch in der ungünstigsten Nachtstunde (22:00 bis 6:00 Uhr) mit 4 Fahrzeugbewegungen pro Stunde und einem Zuschlag für die Impulshaltigkeit in Höhe von 4 dB(A) ergeben sich Beurteilungspegel von 29 dB(A) an der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Ottweiler Straße 14 D) und 34 dB(A) an der geplanten Neubebauung im Plangebiet. Diese Beurteilungspegel sind im Sinne der TA Lärm ebenfalls als irrelevant zu bewerten.</p> <p>Lediglich bei beschleunigten Abfahrten im Bereich der Rampe im Beurteilungszeitraum Nacht sind mittlere Maximalpegel von 67 dB(A) in 7,5 m Entfernung möglich, so dass sich aufgrund der Steigung im Bereich der Rampe ein Schallleistungspegel $L_{w,max}$ von 92,5 dB(A) ergeben können. Es treten an der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Ottweiler Straße 14 D) Geräuschimmissionen aus dem Betrieb der Tiefgarage von 54,8 dB(A) auf. Die Maximalrichtwerte nach TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) im Beurteilungs-</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>zeitraum Nacht werden somit ausgeschöpft aber nicht überschritten. An der geplanten Neubebauung im Bereich des Plangebietes selbst werden die Immissionsrichtwerte in Höhe von 60 dB(A) ausgeschöpft.</p> <p>Für die Errichtung der geplanten Tiefgarage sind deshalb die allgemeinen Grundsätze zur Minimierung der Geräuschemissionen gemäß dem Stand der Technik zu berücksichtigen, wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschlossene Bauweise der Tiefgarage, - Geräuscharme Ausführung der Garagentore entsprechend dem Stand der Technik, - Kein Überfahren von Regenrinnen bzw. gegebenenfalls geräuscharme Ausbildung. <p>Diese Empfehlungen des Lärmgutachtens werden im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt und eingehalten.</p> <p>Diese gutachterliche Bewertung ist erfolgt, obwohl es sich bei der durch die Planung ermöglichten Nutzung nicht um eine gewerbliche, sondern um eine rein private Wohnnutzung handelt und somit die Vorschriften der TA Lärm keine Anwendung finden. Es soll aber im Hinblick auf die schon vorhandenen Wohngebäude die Verträglichkeit des Vorhabens insbesondere der Tiefgarage mit der Zufahrt an der Zweibrückener Straße nachgewiesen werden.</p>
5.3	<p>Die Planungen sehen vor, dass es auf dem ganzen Gelände keine oberirdischen Parkplätze mehr geben wird wie bisher. Das wird zur Folge haben, dass Besucher der Bewohner der neuen Wohnanlage in der Lange-Feld-Straße und den Nebenstraßen parken werden, die zur Zeit werktags schon völlig überlastet sind, weil Besucher und Mitarbeiter des Vinzenzkrankenhauses dort ihre Fahrzeuge abstellen. Die bisher vorhandenen oberirdischen Parkplätze müssen also unbedingt erhalten bleiben.</p>	<p>Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben ermittelt sich aus den Vorgaben der NBauO. Dabei wird nicht vorgeschrieben, in welcher baulichen Form die Stellplätze zu errichten sind. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Unterbringung der 47 nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage in städtebaulicher und ortsgestalterischer Hinsicht für das Wohnquartier verträglicher ist, als dies bei einer ebenerdigen Anordnung der Fall wäre.</p> <p>Über diesen jeweils nachzuweisenden Stellplatzbedarf hinaus ergeben sich i.d.R. zusätzliche Parkmöglichkeiten im Seitenraum der öffentlichen Verkehrsflächen. Dies trifft ebenso auf die Neubebauung im Plangebiet wie auch auf den Gebäudebestand zu und gilt z.B. auch für die Reihenhausbauung beidseitig der Zweibrückener Straße oder andere Nutzungen in der Umgebung.</p> <p>Hierzu ist anzumerken, dass sich die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum im Vergleich zu früher deutlich entspannt hat. Dies ist u.a. darauf zurückzuführen, dass die Zweibrückener Straße aufgrund des über den gesamten Tag verteilten Besucherverkehrs zu dem ehemaligen Seniorenwohnheim bisher vorbelastet war und die Straßenseitenräume wegen der</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>nach heutigen Maßstäben zu geringen Stellplatzanzahl des Heimes i.d.R. zugeparkt waren. Dieser Besucherverkehr ist mit der Aufgabe der bisherigen Nutzung weggefallen. Außerdem werden jetzt mit den ca. 70 neuen Stellplätze des BEKI-Marktes (z.T. ebenerdig, z.T. in einer Tiefgarage unter dem Markt) mehr Stellplätze vorgehalten werden als bei dem früheren Einzelhandelsbestand. Bei Ortsbesichtigungen waren die ebenerdigen Stellplätze auf dem Grundstück vor dem Markteingang i.d.R. nicht vollständig beparkt. Da ebenerdige Stellplätze erfahrungsgemäß bevorzugt genutzt werden, ist davon auszugehen, dass in der Tiefgarage noch ungenutzte Stellplatzreserven vorhanden waren. Auch die Straßenseitenräume im direkten Umfeld waren überwiegend frei von parkenden Autos.</p> <p>Der Forderung wird deshalb nicht entsprochen.</p>
5.4	<p>Ein Erhalt dieser Parkplätze hätte auch den Vorteil, dass die dort stehenden alten Bäume erhalten werden könnten, die als Sichtschutz für die gegenüberliegenden Häuser sehr wichtig sind.</p>	<p>Zum Sichtschutz: Nach Norden zur Zweibrückener Straße orientieren sich lediglich die beiden Stirnseiten der Neubebauung, während die Wohn- und Aufenthaltsräume sowie die Terrassen und Balkone vorrangig nach Westen bzw. auch nach Süden ausgerichtet sind. Aufgrund der Entfernungen zwischen der Neubebauung und dem Gebäudebestand werden die Abstandsvorschriften der NBauO 2012 (1/2 H, aber mind. 3 m bis zur Grundstücksgrenze) nicht nur eingehalten, sondern sogar überschritten. Damit ist insgesamt sichergestellt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Bauvorhaben hinsichtlich der Gebäudehöhen und Abstände mit der Nachbarschaft verträglich ist, - für die Wohn- und Aufenthaltsräume die Privatsphäre der Bewohner des Bauvorhabens und der Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft gewahrt bleibt (Sozialabstand) und - die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten der Wohn- und Aufenthaltsräume garantiert bleiben. <p>Ein besonderer Sichtschutz wird damit nicht erforderlich. Vielmehr ergeben sich durch die neue Riegelbebauung im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Aus- und Durchblicke, die den Eindruck der offenen Baustruktur des Quartiers unterstreichen und verstärken.</p> <p>Zum Erhalt der Bäume ist anzumerken, dass mit der Nachnutzung und Neustrukturierung des Baugrundstückes die heutigen gesetzlichen Anforderungen einzuhalten sind, wodurch sich</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>auch Zwangspunkte bei der Umsetzung der Planung ergeben, die bei Abwägung der unterschiedlichen Anforderungen im Einzelfall auch die Beseitigung bestehender Bäume zur Folge haben können.</p> <p>Da im Zuge der Baumaßnahmen und Bodenarbeiten eine Beschädigung der Wurzelbereiche der Bestandsbäume und damit eine Gefährdung bzw. Einschränkung der Standsicherheit und Lebensdauer nicht vollständig auszuschließen ist, andererseits aber mit der jetzt der verfolgten Planung und der in diesem Zusammenhang vorgesehenen Errichtung der Tiefgarage in städtebaulicher und ortsgestalterischer Hinsicht Beeinträchtigungen für die vorhandene und geplante Wohnnutzung vermieden werden und ein durchgrünter hochwertiger Wohnkomplex in gut erschlossener Innenstadtlage neu geschaffen wird, wird die Stadt einer Fällung von 14 der insgesamt 20 Bestandsbäume im Plangebiet zustimmen (u.a. Eichen, Hainbuchen, Eberesche). Für diese 14 Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover Ersatzmaßnahmen erforderlich. Hierzu werden 25 Bäume auf dem Grundstück neu gepflanzt, von denen 21 Stück als Ersatzpflanzungen durch die Stadt Hannover - Fachbereich Umwelt und Stadtgrün anerkannt werden. Die Anordnung der neuen Bäume und Sträucher kann dabei so in die Gartengestaltung integriert werden, dass ein artgerechter Wuchs in Verbindung mit der Neubebauung gesichert ist und sich diese Gehölze im Kontext mit den neuen Gartenanlagen sowie dem Grünflächenbestand in der näheren Umgebung wieder zu einem potentiellen Lebensraum für Flora und Fauna entwickeln können und erneut zur parkartigen Anmutung dieses Abschnittes der Zweibrückener Straße beitragen werden.</p> <p>Darüber hinaus werden von dem Investor Ausgleichszahlungen für weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes an die Stadt geleistet. Damit werden die gesetzlichen Anforderungen und Auflagen von dem Investor erfüllt.</p>
5.5	<p>Da geplant ist, Wohnungen mit drei bis fünf Zimmern zu bauen, kann davon ausgegangen werden, dass dort auch Familien mit Kindern einziehen werden. Krippen-, Kindergarten- und Grundschulplätze in der näheren Umgebung werden allerdings fehlen und sind auch nicht in Planung.</p>	<p>Durch das Bauvorhaben wird kein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen ausgelöst.</p> <p>Vielmehr schließt direkt östlich der Ottweiler Straße eine geräumige öffentliche Grünfläche mit Baumbestand an, die u.a. als Spiel- und Bolzplatz von den Anwohnern der umliegenden Baugebiete genutzt wird. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich die Lehrkindertagesstätte der Stadt Hannover mit dem Eingang am Neunkirchener Platz. Die Fußwegentfernung zur geplanten Neubebauung beträgt nur ca. 230 m.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		Die Bedenken werden zurückgewiesen.
5.6	<p>Grundsätzlich wird auch dieses Bauvorhaben den Charakter des Stadtteils weiter negativ verändern und dazu beitragen, den bisher immer noch vorhandenen fast dörflichen Charme zu vernichten. Ein besonders abschreckendes Beispiel für die Veränderung des Stadtteils ist die ebenfalls viergeschossige Bebauung im Baugebiet Büntekamp an der Lange-Feld-Straße. Dort ist aus ebenfalls nicht nachvollziehbaren Gründen der im Verlauf der gesamten Lange-Feld-Straße übliche Abstand zwischen Straße und Häuserfront verringert worden, wodurch der großzügige Gesamteindruck der Straße sehr gelitten hat.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt, da</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Baugrundstück in einem innerstädtischen, gut erschlossenen Wohnquartier liegt und hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einhält, - das ca. 6010 m² große Grundstück nur mit zwei Gebäuderiegeln bebaut wird, die unter einander und zu den Grundstücksgrenzen die erforderlichen Abstände nicht nur einhalten, sondern sogar unterschreiten. - mit der Planung großzügige Garten- und Aufenthaltsbereiche gesichert werden, die den durchgrünten Charakter des Wohnquartiers fortsetzen und - durch die neue Stellung der Gebäude zusätzliche Blickbeziehungen ermöglicht werden, die bei dem bisherigen Gebäudebestand durch den Querriegel parallel zur Zweibrückener Straße versperrt waren. <p>Eine Änderung der Planung erfolgt deshalb nicht.</p>
6.0	<p><u>Stellungnahme 6</u></p> <p>Ich möchte mich hier zu der geplanten Bebauung äußern und von meinem Recht des Einspruches Gebrauch machen.</p>	
6.1	<p>Als direkte Anwohnerin mit erheblichen Beeinträchtigungen allein schon durch die Bauhöhe des geplanten Gebäudes ist auch die Zu- und Abfahrtsituation als nicht hinnehmbar zu bewerten. Die Zweibrückener Str. ist ein beruhigter Verkehrsbereich, welcher durch das hohe Aufkommen von neuen Anwohnern auf das Äußerste beeinträchtigt wird. Die Lage der Tiefgarage sollte unbedingt auf die sowieso viel befahrene Lange Feld Straße verlegt werden.</p>	<p>Bei den Stellplätzen in der Tiefgarage handelt es sich um private, nach Bauordnungsrecht notwendige Stellplätze, die auf dem Grundstück nachgewiesen und ausschließlich den Bewohnern der neuen Bebauung zugeordnet werden. Es handelt sich somit um Ziel- und Quellverkehr, wie bei der schon vorhandenen Bebauung an der Zweibrückener Straße auch. Durchgangsverkehr sowie umfangreicher Besucher- und Beschäftigtenverkehr, wie er durch das frühere Seniorenheim verursacht wurde, werden durch die Planung nicht erzeugt.</p> <p>Darüber hinaus ist die Erschließung der Tiefgarage über die Zweibrückener Straße aus verkehrstechnischer Sicht sinnvoll und notwendig, da auf diese Weise Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Lange-Feld-Straße, die die übergeordnete Funktion einer Haupterschließungsstraße hat, und im südlichen Abschnitt der Ottweiler Straße vermieden werden. Diese Straßen sollen insbesondere im Bereich</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Ampelanlage am Kreuzungspunkt Ottweiler Straße/ Lange-Feld-Straße und - der Zufahrten zum Vinzenzkrankenhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>- des Haltepunktes „Vinzenzkrankenhaus“ der beiden Buslinien 123 und 124 in der Ottweiler Straße nahe des Kreuzungspunktes Ottweiler Straße/ Lange-Feld-Straße</p> <p>wegen dieser besonderen Funktionen und Nutzungen von zusätzlichen Grundstückszufahrten frei gehalten werden. Somit ist dieser Abschnitt der Lange-Feld-Straße hinsichtlich seiner Anforderungen nicht mit anderen Abschnitten (z.B. im Bereich des Neubaugebietes Büntekamp) vergleichbar.</p>
6.2	<p>Des Weiteren ist mir nicht erklärlich, wie in ein von Eigenheimen geprägtes Wohngebiet ein Mehrparteien-Wohngebäude von diesem Ausmaß eine Baugenehmigung erlangt.</p>	<p>Der Einwand ist nicht nachvollziehbar und wird zurückgewiesen, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> - z.B. an der Ottweiler Straße in geringer Entfernung nordöstlich des Plangebietes bereits drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft zu Reihenhäusern und zu freistehenden Einfamilienhäusern vorhanden sind, - die ca. 50 m bis 60 m langen zweigeschossig Reihenhauszellen mit hochgesetztem Erdgeschoss und ausgebautem Satteldach entlang der Lange-Feld-Straße und nördlich der Zweibrückener Straße in ihrer Höhenentwicklung und Baumasse dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Mehrfamilienhäusern ähneln und - mit dem geplanten drei- bzw. viergeschossigen Bauvorhaben die Errichtung hochwertiger Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern als Eigentumswohnungen angestrebt wird. <p>Die beiden Ost-West-orientierten Neubauzeilen setzen dabei die Folge der ebenso angeordneten Reihenhauszellen auf der Nordseite der Lange-Feld-Straße bis zu dem Spielplatz fort. Dabei wird der prägende Charakter des Quartiers mit seiner offenen und lichten Baustruktur aufgrund der Abstände zwischen den Zeilen übernommen und in seiner Konsequenz fortgeführt.</p> <p>Die geplante Bebauung fügt sich somit hinsichtlich der Art der Nutzung, der Baumasse und der städtebaulichen Qualität der Wohnlage in die Umgebung ein.</p>
6.3	<p>Die Baumschutzsatzung erscheint bei einem Bauvorhaben der Fa. Gundlach keine Gültigkeit zu haben!! Ich kann hier anmerken, dass ich für eine Lärche von 20m Höhe in unserem Reihenhauses-Garten nach 2 kostenpflichtigen Anträgen keine Fällgenehmigung mit möglicher Ersatzpflanzung erhalten haben.</p> <p>Der alte Baumbestand auf dem Gebiet des Al-</p>	<p>Mit der Nachnutzung und Neustrukturierung des Baugrundstückes sind die heutigen gesetzlichen Anforderungen einzuhalten, wodurch sich auch Zwangspunkte bei der Umsetzung der Planung ergeben, die bei Abwägung der unterschiedlichen Anforderungen im Einzelfall auch die Beseitigung bestehender Bäume zur Folge haben können.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>tenheims aber selbstverständlich weichen kann!</p>	<p>Auch bei einer Rücknahme der Baugrenzen würde im Zuge der Baumaßnahmen und Bodenarbeiten eine Beschädigung der Wurzelbereiche und damit eine Gefährdung bzw. Einschränkung der Standsicherheit und Lebensdauer der Bestandsbäume nicht vollständig ausgeschlossen werden können.</p> <p>Weiterhin würde sich z.B. eine ebenerdige Anordnung der erforderlichen Stellplätze (47 Stck.) nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) in städtebaulicher und ortsgestalterischer Hinsicht nicht nur negativ auf die geplanten Wohnungen selber, sondern auch auf die unmittelbare Nachbarschaft auswirken. Bei 47 Stellplätzen mit den dazugehörigen Zufahrts- und Rangierflächen würden mindestens ca. 1.175 m² (= etwa 20% des Baugrundstückes) befestigt bzw. versiegelt werden müssen und damit den künftigen Bewohnern als hochwertige Aufenthaltsflächen verloren gehen, wobei ein Flächenansatz für eine Mindestbegrünung zwischen den Stellplätzen dabei noch nicht berücksichtigt ist.</p> <p>Auch bei einem Erhalt des Baumbestandes wären die gestalterischen Einschränkungen bei einem vollbelegten Stellplatz mit 47 Autos zwischen der Wohnbebauung als erheblich einzustufen. Zusätzlich wären Belästigungen u.a. durch Türen schlagen, Rangieren, Be- oder Entladen der Fahrzeuge, Gespräche auf dem Stellplatz unvermeidbar.</p> <p>Erst mit der Errichtung der Tiefgarage werden diese optischen und akustischen Beeinträchtigungen für die vorhandene und geplante Wohnnutzung eindeutig vermieden bzw. reduziert.</p> <p>Gleichzeitig wird durch den unterirdischen Stellplatznachweis auch eine dauerhafte Durchgrünung des Grundstückes ermöglicht.</p> <p>Die Anordnung der neuen Gehölze kann dabei so in die Gartengestaltung integriert werden, dass ein artgerechter Wuchs in Verbindung mit der Neubebauung gesichert ist.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erscheint es im vorliegenden Fall städtebaulich und funktional sinnvoll, für die Verwirklichung des Bauvorhabens der Fällung von insgesamt 14 Bäumen zuzustimmen (u.a. Eichen, Hainbuchen, Eberesche). Für diese Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover Ersatzmaßnahmen erforderlich. Es werden 25 Bäume auf dem Grundstück neu gepflanzt, von denen 21 Stück als Ersatzpflanzungen durch die Stadt Hannover - Fachbereich Umwelt und Stadtgrün anerkannt werden. Auch wenn diese Bäume nicht kurzfristig und in vollem Umfang den Verlust ausglei-</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>chen können, so werden sie unter Berücksichtigung des Größenwachstums in zunehmendem Maße zur Staubfilterung sowie zur CO₂-Speicherung beitragen und sich im Kontext mit den neuen Gartenanlagen sowie dem Grünflächenbestand in der näheren Umgebung wieder zu potentiellen Lebensräumen für Flora und Fauna entwickeln und wieder mit zur parkartigen Anmutung dieses Abschnittes der Zweibrückener Straße beitragen. Darüber hinaus werden von dem Investor Ausgleichszahlungen für weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes an die Stadt geleistet.</p>
6.4	<p>Die Einsicht in die Grundstücke und Fensterfronten wurden möglicherweise auch außer Acht gelassen, weshalb ich darauf hinweisen möchte, dass es sich um ein Wohngebiet mit Eigenheimen handelt.</p>	<p>Aufgrund der Entfernungen zwischen der Neubebauung und dem Gebäudebestand werden die Abstandsvorschriften der NBauO 2012 (1/2 H, aber mind. 3 m bis zur Grundstücksgrenze) nicht nur eingehalten, sondern sogar überschritten. Damit ist insgesamt sichergestellt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Bauvorhaben hinsichtlich der Gebäudehöhen und Abstände mit der Nachbarschaft verträglich ist, - für die Wohn- und Aufenthaltsräume die Privatsphäre der Bewohner des Bauvorhabens und der Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft gewahrt bleibt (Sozialabstand) und - die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten der Wohn- und Aufenthaltsräume garantiert bleiben. <p>Ein besonderer Sichtschutz wird damit nicht erforderlich. Vielmehr ergeben sich durch die neue Riegelbebauung im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Aus- und Durchblicke, die den Eindruck der offenen und lichten Baustruktur des Quartiers unterstreichen und sogar verstärken.</p> <p>Zusätzlich wird hinsichtlich der Gebäudeproportionen in der Umgebung des Plangebietes auch auf die Ausführungen zu dem Einwand unter lfd. Nr. 6.2 verwiesen.</p>
6.5	<p>Ich bin nachdrücklich gegen den Bau dieses Mehrparteien-Gebäudes und kann mich des Verdachtes nicht erwehren, dass es auch in Deutschland einen Unterschied macht, ob Otto-Normal-Verbraucher oder Fa. Gundlach baut!</p>	<p>Unter Verweis auf die vorab erfolgte Abwägung zu den lfd. Nr. 6.1 bis 6.4 werden die vorgebrachten Bedenken zurückgewiesen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich damit nicht.</p>
7.0	<p><u>Stellungnahme 7</u> Schreiben vom 26.08.2013</p> <p>Betrifft: Bauvorhaben Zweibrückener Straße, Hannover OT Kirchrode (ehemaliges AWO Al-</p>	<p>Bei den Stellplätzen in der Tiefgarage handelt es sich um private, nach Bauordnungsrecht not-</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>tenpflegeheim)</p> <p>In der vorbezeichneten Angelegenheit vertreten wir Frau [REDACTED], Ottweiler Straße [REDACTED], [REDACTED]. Unsere Mandantin ist Alleineigentümerin des mit dem von ihr selbst bewohnten Reihenhauses. Dort lebt sie mit ihren Töchtern. Unmittelbar gegenüber dem o.g. Einfamilienwohnhausgrundstück unserer Mandantin befand sich ehemals das als Altenpflegeheim genutzte Gebäude der AWO. Nach Unterrichtung unserer Mandantin ist beabsichtigt, dieses Gebäude vollständig zurückzubauen. Stattdessen soll dort komplexer Wohnungsbau errichtet werden; der Baubeginn ist - so ist jedenfalls unsere Mandantin unterrichtet - auf den Beginn des Kalenderjahres 2014 datiert.</p> <p>Unter die beabsichtigten komplexen Wohnbauvorhaben soll durchgängig eine Tiefgarage gebaut werden. Deren Ein- und Ausfahrt - über eine ansteigende/abfallende Rampe - soll unmittelbar gegenüber dem Grundstück unserer Mandantin errichtet werden.</p> <p>Das ist nicht zulässig: Der gesamte rückwärtige Bereich des o.g. Wohnhausgrundstücks unserer Mandantin sowie deren Nachbarn ist gegenwärtig beruhigt und kann dementsprechend uneingeschränkt genutzt werden. Die Zweibrückener Straße, über die die neuen Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück wegemäß erschlossen werden soll, ist gegenwärtig eine gering frequentierte Anliegerstraße. Nennenswerter Verkehr wickelt sich über die Zweibrückener Straße nicht ab. Auch im Übrigen war die Nutzung des o. g. Nachbargrundstücks durch die AWO ruhig und brachte für das Wohnhausgrundstück unserer Mandantin bzw. deren Nachbarn keine nennenswerten Lärm- bzw. sonstige Immissionen mit sich.</p> <p>Durch die nunmehr beabsichtigte Tiefgarage würde das völlig anders:</p> <p>Der ehemals beruhigte Bereich würde aufgelöst und erhebliches Konfliktpotential geschaffen: Nicht nur der über die Rampe fließende Ein- und Ausfahrtverkehr wäre zu allen Tages- und Nachtzeiten mit erheblichen Lärmbelastigungen für die Anlieger verbunden, sondern auch die Scheinwerfer der ausfahrenden Autos würden zur Nachtzeit das Wohnhausgrundstück unserer Mandantin ausleuchten.</p>	<p>wendige Stellplätze, die auf dem Grundstück nachgewiesen sind und ausschließlich den Bewohnern der neuen Bebauung zugeordnet werden. Sie sind damit in dem Wohngebiet allgemein zulässig.</p> <p>Es handelt sich somit um Ziel- und Quellverkehr, wie bei der schon vorhandenen Bebauung an der Zweibrückener Straße auch. Durchgangsverkehr sowie umfangreicher Besucher- und Beschäftigtenverkehr, wie er durch das frühere Seniorenheim verursacht wurde, werden durch die Planung nicht erzeugt.</p> <p>Darüber hinaus ist die Erschließung der Tiefgarage über die Zweibrückener Straße aus verkehrstechnischer Sicht sinnvoll und notwendig, da auf diese Weise Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Lange-Feld-Straße, die die übergeordnete Funktion einer Haupterschließungsstraße hat, und im südlichen Abschnitt der Ottweiler Straße vermieden werden. Diese Straßen sollen insbesondere im Bereich</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Ampelanlage am Kreuzungspunkt Ottweiler Straße/ Lange-Feld-Straße und - der Zufahrten zum Vinzenzkrankenhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie - des Haltepunktes „Vinzenzkrankenhaus“ der beiden Buslinien 123 und 124 in der Ottweiler Straße nahe des Kreuzungspunktes Ottweiler Straße/ Lange-Feld-Straße <p>wegen dieser besonderen Funktionen und Nutzungen von zusätzlichen Grundstückszufahrten frei gehalten werden.</p> <p>Die notwendigen Stellplätze werden trotz der erhöhten Baukosten in einer Tiefgarage untergebracht, weil eine nur ebenerdig angelegte Stellplatzanlage bei der benötigten Fläche zu einer Zerstörung der urbanen Gesamtsituation führen würde und die angestrebte Freiraumgestaltung mit dem durch Bäume und Sträucher durchgrüntem Charakter nicht umgesetzt werden könnte.</p> <p>Um die zu erwartenden Veränderungen und Geräuschentwicklungen durch die künftige Wohnbebauung mit Tiefgarage einerseits im Plangebiet selber, andererseits aber auch in der Nachbarschaft zum Plangebiet überprüfen zu können, wurde von der Stadt Hannover ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden in dem Gutachten ausführlich dargestellt und sind in der Begründung unter dem Kapitel 7.1. Lärmschutz zusammengefasst.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Plangebiet bereits heute bebaut ist und die Stellplätze für das frühere AWO-



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Seniorenzentrum im Norden des Grundstückes mit Zufahrt von der Zweibrückener Straße aus angelegt sind. Durch diese ebenerdigen Stellplätze für Beschäftigte und Besucher des Heimes fand über den Tag verteilt ein häufiger Stellplatzwechsel statt. Zusätzlich wurden auch die Straßenseitenräume wegen der nach heutigen Maßstäben zu geringen Stellplatzanzahl des ehemaligen Seniorenheimes kontinuierlich mit beparkt. Weiterhin haben die Warenanlieferung zur Versorgung der Heimbewohner und die Müllentsorgung bisher ausschließlich über die Zweibrückener Straße stattgefunden, was insgesamt zu Ziel- und Quellverkehren und auch zu Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führte..</p> <ul style="list-style-type: none"> - es sich bei dem Plangebiet und seine Umgebung um einen innenstadtnahen, vollständig bebauten Bereich handelt, dessen Wohnqualität sich u.a. gerade daraus ableitet, das die Grundstücke zusätzlich zu den Vorteilen einer Wohn- und Einfamilienhaus-Bebauung eben auch über eine gute verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung verfügt. <p>Für das Bauvorhaben (Grundstücke Zweibrückener Straße 72 und Lange-Feld-Straße 22) und dessen Nachbarschaft ergeben sich somit schalltechnische Vorbelastungen aufgrund der Vorprägungen in der Umgebung, wobei insbesondere der vorhandene Spielplatz östlich der Ottweiler Straße hinsichtlich der Wohngebietsnutzung als sozialadäquat eingestuft wird.</p> <p>Die gutachterliche Überprüfung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nachbarschaft ist erfolgt, obwohl es sich bei der durch die Planung ermöglichte Nutzung nicht um eine gewerbliche, sondern um eine private Nutzung handelt und somit die Vorschriften der TA Lärm keine Anwendung finden. Es soll aber im Hinblick auf die schon vorhandenen Wohngebäude die Verträglichkeit des Vorhabens insbesondere der Tiefgarage mit der Zufahrt an der Zweibrückener Straße untersucht und nachgewiesen werden.</p> <p>Hinsichtlich der emissionsrelevanten Geräusche gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen lassen sich die Ergebnisse des Gutachtens zu den Punkten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Straßenverkehrslärm (Lange-Feld-Straße / Ziel- und Quellverkehr, Straßenabschnitt: Zweibrückener Straße), - Tiefgaragennutzung (durch die Bewohner), <p>wie folgt zusammenfassen:</p> <p>Straßenverkehrslärm: Lange-Feld-Straße: Wie aus Anhang B (Tagwer-</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>te) und Anhang C (Nachtwerte) zum Lärmgutachten ersichtlich ist, nimmt der Verkehrslärm von der Lange-Feld-Straße in Richtung Zweibrückener Straße deutlich ab und erreicht etwa ab der Mitte des B-Plangebietes zwischen den Hauszeilen Werte von 45 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. (Die Anhänge B und C sind in der Begründung auf Seite 19 dargestellt). Mit zunehmendem Abstand in Richtung der bestehenden Reihenhausbauung an der Ottweilerstraße reduziert sich dieser von der Lange-Feld-Straße ausgehende Verkehrslärm noch weiter, so dass er für die Betrachtung des Immissionspunkte „Ottweilerstraße 14“ nicht mehr relevant ist und deshalb ungesunde Wohnverhältnisse im Bereich der angesprochenen Reihenhausbauung ausgeschlossen werden können.</p> <p>Straßenabschnitt Zweibrückener Straße: Für das Plangebiet wird eine Wohnnutzung vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet angestrebt. Wegen der in solchen Gebieten zulässigen Nutzungen gemäß Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung ist in der Regel davon auszugehen, dass von dem Plangebiet keine immissionsrelevanten Geräusche ausgehen, die zu Beeinträchtigungen im Umfeld des Plangebietes führen.</p> <p>Die in den Anhängen B und C entlang der Zweibrückener Straße ermittelten Werte von 50 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sind auf den Verkehr in der Zweibrückener Straße selbst (Ziel- und Quellverkehre) zurückzuführen und liegen innerhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 bzw. 40 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr)</p> <p>Unabhängig davon hat die Nachbarschaft des ehemaligen AWO-Seniorenheimes keinen Anspruch darauf, dass eine planungsrechtlich durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 227 nicht vorgegeben Gebäudeanordnung erhalten bleibt oder durch eine Neubebauung wieder hergestellt wird.</p> <p>Tiefgaragennutzung: Hinsichtlich der Tiefgarage mit 47 Pkw-Einstellplätzen ist im Beurteilungszeitraum Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) im Bereich der Zu- und Abfahrt von 108 Fahrbewegungen pro Tag auszugehen, welche mit einer Einwirkzeit von insgesamt 18 min (12 min im Beurteilungszeitraum Tag, davon 6 min innerhalb der Ruhezeiten) in die schalltechnischen Berechnungen eingehen. Danach ergeben sich Beurteilungspegel im Be-</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
7.1	<p>Für den Fall, dass für das beabsichtigte o.g. nachbarliche Bauvorhaben auf dem ehemaligen AWO Grundstück bereits Baugenehmigung erteilt worden sein sollte, legen wir namens und im Auftrag unserer Mandantin dagegen</p> <p style="text-align: center;">Widerspruch</p>	<p>reich der nächstgelegenen Wohnnutzungen die mehr als 15 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm liegen und sich somit außerhalb des Einwirkbereichs befinden. Eine weitere Betrachtung des Beurteilungszeitraumes Tag ist daher nicht notwendig.</p> <p>Auch in der ungünstigsten Nachtstunde (22:00 bis 6:00 Uhr) mit 4 Fahrzeugbewegungen pro Stunde und einem Zuschlag für die Impulshaltigkeit in Höhe von 4 dB(A) ergeben sich Beurteilungspegel von 29 dB(A) an der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Ottweiler Straße 14 D) und 34 dB(A) an der geplanten Neubebauung im Plangebiet. Diese Beurteilungspegel sind im Sinne der TA Lärm ebenfalls als irrelevant zu bewerten.</p> <p>Lediglich bei beschleunigten Abfahrten im Bereich der Rampe im Beurteilungszeitraum Nacht sind mittlere Maximalpegel von 67 dB(A) in 7,5 m Entfernung möglich, so dass sich aufgrund der Steigung im Bereich der Rampe ein Schallleistungspegel Lw,max von 92,5 dB(A) ergeben können. Es treten an der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Ottweiler Straße 14 D) Geräuschimmissionen aus dem Betrieb der Tiefgarage von 54,8 dB(A) auf. Die Maximalrichtwerte nach TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht werden somit ausgeschöpft aber nicht überschritten. An der geplanten Neubebauung im Bereich des Plangebietes selbst werden die Immissionsrichtwerte in Höhe von 60 dB(A) ausgeschöpft.</p> <p>Für die Errichtung der geplanten Tiefgarage sind deshalb die allgemeinen Grundsätze zur Minimierung der Geräuschemissionen gemäß dem Stand der Technik zu berücksichtigen, wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschlossene Bauweise der Tiefgarage, - Geräuscharme Ausführung der Garagentore entsprechend dem Stand der Technik, - Kein Überfahren von Regenrinnen bzw. gegebenenfalls geräuscharme Ausbildung. <p>Diese Empfehlungen des Lärmgutachtens werden im Vorhaben- und Erschließungsplan beachtet und eingehalten.</p> <p>Insgesamt ergibt sich damit keine Änderung der Planung, die Bedenken werden deshalb zurückgewiesen.</p> <p>Eine Baugenehmigung wurde bisher nicht erteilt, da eine planungsrechtliche Grundlage noch nicht vorliegt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Vorhabenbeschreibung wurde noch nicht zur Satzung beschlossen. Der Durchführungsvertrag wird voraussichtlich im</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>ein. Unbeschadet dessen bittet unsere Mandantin als Nachbarin, um Beteiligung an einem evtl. Baugenehmigungsverfahren. In jedem Fall bitten wir, einen evtl. Bauantrag oder gar eine evtl. bereits erteilte Baugenehmigung unserer Mandantin zu unseren Händen kurzfristig in Kopie o.a. zu übersenden.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine evtl. Änderung des Bebauungsplanes die streitgegenständliche Tiefgarage selbst dann nicht rechtmäßig machen würde, wenn die Änderung eines solchen Bebauungsplanes dementsprechende Festsetzungen hätte: Diese wären dann in einem Widerspruchs- bzw. Klageverfahren inzidenter zu überprüfen.</p> <p>Allen weiteren Schriftverkehr in dieser Angelegenheit wechseln Sie bitte ausschließlich und unmittelbar mit uns.</p>	<p>Januar 2014 durch den Verwaltungsausschuss beschlossen werden.</p> <p>Eine Beteiligung der Nachbarn und damit auch der Mandantin ist bereits im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung) erfolgt. Die vorgebrachten Aspekte wurden u.a. durch Fachgutachten überprüft, abgewogen und somit bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Darüber hinaus findet eine Beteiligung der Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren nach den Vorgaben und Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) statt.</p> <p>Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Tiefgarage ebenso wie die Hochbauten auch bereits Gegenstand der B-Plan-Festsetzungen und wird nach Satzungsbeschluss und mit der Erteilung einer nachfolgenden Baugenehmigung rechtmäßig zulässig.</p> <p>Dabei ist noch anzumerken, dass für das Plangebiet aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 227 aus dem Jahr 1964 bereits gültige Baurechte bestehen. Diese werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur soweit modifiziert, als dies für das neue Bauvorhaben mit dem angestrebten städtebaulichen Konzept und den heutigen planungsrechtlichen Vorgaben erforderlich ist. Dabei entspricht die geplante Wohnbebauung der bisher festgesetzten Art der zulässigen baulichen Nutzung im Plangebiet und auf den Grundstücken in der unmittelbaren Nachbarschaft. Auch hinsichtlich der mehrgeschossigen Baukörper mit drei und vier Vollgeschossen ergibt sich zu dem bisherigen Baurecht kein grundsätzlicher Widerspruch.</p>
7.2	<p>Ergänzendes Schreiben vom 04.11.2013 zum Schreiben vom 26.08.2013 (Ifd. Nr. 7.0 und 7.1)</p> <p>Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1781/Bebauungsplan der Innenentwicklung Ratsbeschluss vom 24.10.2013</p> <p>In der vorbezeichneten Angelegenheit vertreten wir bekanntlich die Grundstückseigentümerin [REDACTED], Ottweiler Straße [REDACTED]. Namens und im Auftrag unserer Mandantin hatten wir gegen das mit der o.g. Bauleitplanung beabsichtigte Vorhaben Widerspruch eingelegt. Unsere Ausführungen mit dem Ihrem Haus vorliegenden Schreiben vom 26.08.2013</p>	<p>Dem Rechtsanwalt wurden die gewünschten Unterlagen zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Inhalte des Schreibens vom 26.08.2013 an die Landeshauptstadt Hannover sind unter der Ifd. Nr. 7.0 und 7.1 mit den dazugehörigen Abwägungsvorschlägen widergegeben.</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich entsprechend den vorstehenden Abwägungs- und Beschlussvorschlägen nicht.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>machen wir zum Gegenstand der Einwendungen der von uns vertretenen Grundstückseigentümerin [REDACTED] gegen die im Betreff benannte Bauleitplanung.</p> <p>Um über den Fortgang der Angelegenheit bzw. der Einwendungen unserer Mandantin entscheiden zu können, dürfen wir Sie allerdings bitten, uns eine Kopie desjenigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1781/Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. Ratsbeschluss vom 24.10.2013 zuzuleiten, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung sind. Ihrem Haus damit evtl. einhergehende Kosten geben Sie uns bitte auf. Vorsorglich fügen wir unserem hiesigen Schreiben noch einmal Kopie unseres vorgängigen Schreibens vom 26.08.2013 an die Landeshauptstadt Hannover bei.</p>	
7.3	<p>Ergänzendes Schreiben vom 02.12.2013 zum Schreiben vom 26.08.2013 (lfd. Nr. 7.0 und 7.1) und vom 04.11.2013 (lfd. Nr. 7.2)</p> <p>In der vorbezeichneten Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die geführten fernmündlichen Gespräche sowie die gewechselte Korrespondenz. Bekanntlich vertreten wir die Grundstückseigentümerin [REDACTED]. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks mit der Anschrift: Ottweilerstraße [REDACTED], [REDACTED]. Dieses Grundstück ist mit einem Reihenhaus bebaut, das von unserer Mandantin als Familienwohnheim genutzt wird. Das vorgenannte Wohnhausgrundstück unserer Mandantin befindet sich in einer Reihe von weiteren Wohnhäusern, die unmittelbar an das Reihenmittelhaus unserer Mandantin angeschlossen worden sind. Das Wohnhausgrundstück unserer Mandantin befindet sich – nach hiesiger Unterrichtung - in einem reinen Wohngebiet. Auch die nähere und weitere Umgebung wird ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Dabei handelt es sich sowohl bei der Bebauung auf dem Grundstück unserer Mandantin sowie deren Nachbarn als auch bei der etwas weiter entfernten Bebauung ganz überwiegend um kleinere bzw. mittlere Einfamilienhäuser. Diese sind entweder freistehend oder – wie im Fall unserer Mandantin – reihenhausmäßig aneinander gebaut.</p> <p>Komplexer mehrgeschossiger Wohnungsbau in Riegelform – wie er nunmehr mit dem streitgegenständlichen Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht werden soll – findet sich in dem hier in Rede stehenden Gebiet bisher nicht statt.</p>	<p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches Grundstück handelt, für das aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 227 aus dem Jahr 1964 bereits gültige Baurechte bestehen, die sich u.a. aus folgenden Festsetzungen ableiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - WA - Allgemeines Wohngebiet - III - 3 Vollgeschosse (als Höchstgrenze) - 3/10 Grundflächenzahl - GRZ 0,3 - überbaubare Grundstücksfläche definiert durch Baugrenzen - Festlegung einer Fläche für Stellplätze und Garagen im Südwesten des Grundstücks <p>Eine zwingende Festlegung ausschließlich auf Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern oder freistehenden Häusern impliziert die Festsetzung von allgemeinen oder reinen Wohngebieten jedoch nicht, sonst wäre z.B. auch die Errichtung des Seniorenwohnheimes nicht zulässig gewesen.</p> <p>Diese geltenden Festsetzungen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur soweit modifiziert, als dies für das neue Bauvorhaben entsprechend den heutigen Gesetzen und zur Umsetzung des angestrebten städtebaulichen Konzeptes erforderlich ist.</p> <p>Mit der Neubebauung wird nicht nur die Art der Nutzung (Wohnen) unverändert beibehalten, es wird auch die bereits vorhandene Ausrichtung der Reihenhauseinheiten nördlich der Lange-Feld-Straße in konsequenter Weise bis zur Ottweilerstraße fortgeführt. So reagiert im Westen des Grundstücks der 3-geschossige Baukörper auf</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Mit dem streitgegenständlichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1781 soll darüber hinaus eine großflächige Tiefgarage errichtet werden, die die beiden beabsichtigten Riegelgebäude unterbauen soll. Die Ein- und Ausfahrt dieser Tiefgarage soll unmittelbar gegenüber dem rückwärtigen Bereich des Wohnhausgrundstückes unserer Mandantin angeordnet werden.</p> <p>Die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigte Bebauung ist in dem hier in Rede stehenden Gebiet ihrer Art nach fremd: In dem Gebiet gibt es bisher solche komplexe mehrgeschossige Wohnbebauung – zudem in Riegelform – nicht. Dasselbe gilt für die großflächige Tiefgarage, die sich unterhalb von zwei Baukörpern erstrecken soll.</p> <p>Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan wird in den bisher beruhigten rückwärtigen Bereich der Wohnhausgrundstücke Unruhe hineingetragen, insbesondere die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage wird die der Erholung dienenden</p>	<p>die anschließenden Reihenhauszeilen, deren Gebäudehöhe - zweigeschossig mit hochgesetztem Erdgeschoss und ausgebautem Satteldach – in ihrer räumlichen Wirkung nahezu einem dreigeschossigen Baukörper entspricht. Der höhere Neubau an der Ottweiler Straße markiert mit vier Geschossen zur öffentlichen Grünfläche den Abschluss dieser Folge von rechtwinklig zur Lange-Feld-Straße angeordneten Zeilen und gibt der Ottweiler Straße eine eindeutige räumliche Begrenzung.</p> <p>Auch die Abstände zwischen den Reihenhauszeilen werden von den Neubauten annähernd übernommen, so dass sich durch die neue Riegelbebauung im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Aus- und Durchblicke ergeben, die den Eindruck der offenen und lichten Baustruktur des Quartiers unterstreichen und sogar verstärken.</p> <p>Zusätzlich ist anzumerken, dass im weiteren Verlauf der Ottweiler Straße Richtung Norden (Ostseite) in erheblichem Umfang bereits eine drei- und höher geschossige Bebauung vorhanden ist, die etwa zeitgleich mit den Reihen- und freistehenden Einfamilienhäusern errichtet wurde. Die Aussage, komplexer mehrgeschossiger Wohnungsbau in Riegelform sei in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden, stimmt somit nicht.</p> <p>Die Neubebauung fügt sich aus den vorgenannten Gründen in die Umgebung des Plangebietes ein, die Bedenken werden deshalb zurückgewiesen.</p> <p>Bei den Stellplätzen in der Tiefgarage handelt es sich um private, nach Bauordnungsrecht notwendige Stellplätze, die auf dem Grundstück nachzuweisen sind und ausschließlich den Bewohnern der neuen Bebauung zugeordnet werden. Es handelt sich somit bei diesen Stellplätzen um einen zum Baugebiet zugehörigen Ziel- und Quellverkehr. Durchgangsverkehr sowie umfangreicher Besucher- und Beschäftigtenverkehr, wie er durch das frühere Seniorenheim verursacht wurde, werden durch die Planung nicht erzeugt.</p> <p>Die Lage der Zufahrt zwischen den beiden Neubauten ergibt sich aufgrund der inneren Organisation der Tiefgarage und der Zuordnung der Treppenhaus- bzw. Wohnungszugänge. Mit dem Entwurf wird einerseits die Nutzung und Aufteilung des umbauten unterirdischen Raumes optimiert, gleichzeitig erhalten aber auch alle Treppenhäuser eine direkte Verbindung zur Tiefgarage.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Gärten sowie die rückwärtigen Wohnräume in der Reihenhausbebauung an der Ottweilerstraße empfindlich stören.</p> <p>Diese komplexe Bebauung mit erheblichem Störpotential wäre in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem beruhigten Wohnhausgrundstück unserer Mandantin sowie weiteren umliegenden Nachbarn abwägungsfehlerhaft, weil dem Schutz der bisher beruhigten Wohnnutzung auf dem Wohnhausgrundstück unserer Mandantin sowie deren Nachbarn keine bzw. keine hinreichende Geltung beigemessen wurde. Zulässig wäre innerhalb des beplanten Gebietes stattdessen eine Wohnbebauung, die sich ihrer Art nach an demjenigen Bestand orientiert, der in unmittelbarer sowie mittelbarer Nachbarschaft vorahnden ist.</p> <p>Hinzu kommt, dass der bisherige Verkehrslärm von der Lange-Feld-Straße, der durch die vorhandene – mittlerweile aber bereits abgebrochene – Bebauung abgestemmt worden ist, durch die beabsichtigte Errichtung zwei komplexer Bauriegel nachgerade zu dem Wohnhausgrundstück unserer Mandantin hingetragen wird: Die beiden Riegel werden sich wie ein Schalltrichter auswir-</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze werden trotz der erhöhten Baukosten in einer Tiefgarage untergebracht, weil eine nur ebenerdig angelegte Stellplatzanlage bei der benötigten Fläche zu einer Zerstörung der urbanen Gesamtsituation führen würde und die angestrebte Freiraumgestaltung mit dem durch Bäume und Sträucher durchgrüntem Charakter nicht umgesetzt werden könnte.</p> <p>Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass etwa an gleicher Stelle wie die geplante Zufahrt zur Tiefgarage bisher der Haupteingang mit der Einfahrt zu den ebenerdigen Besucher- und Beschäftigten-Stellplätzen des ehemaligen AWO-Seniorenzentrums lag. Insofern wird eine bestehende Grundstückszufahrt in die Neuplanung mit aufgenommen und beibehalten. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass in der Zweibrückener Straße aufgrund des über den gesamten Tag verteilten Besucherverkehrs zum Seniorenwohnheim sowie durch die frühere Warenanlieferung und die Müllentsorgung, die ausschließlich über die Zweibrückener Straße stattgefunden haben, auch schon früher Verkehre erzeugt wurden und somit die Straße bzw. die angrenzenden Grundstücke als vorbelastet einzustufen sind.</p> <p>Für das Bauvorhaben wurde zur Überprüfung ein Lärmgutachten erstellt, um die zu erwartenden Veränderungen und Geräuschentwicklungen durch die künftige Wohnbebauung mit Tiefgarage einerseits im Plangebiet selber, andererseits aber auch in der Nachbarschaft zum Plangebiet zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden in dem Gutachten ausführlich dargestellt und sind in der Begründung unter dem Kapitel 7.1. Lärmschutz zusammengefasst.</p> <p>Die gutachterliche Überprüfung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nachbarschaft ist erfolgt, obwohl es sich bei der durch die Planung ermöglichte Nutzung nicht um eine gewerbliche, sondern um eine private Nutzung handelt und somit die Vorschriften der TA Lärm keine Anwendung finden. Es soll aber im Hinblick auf die schon vorhandenen Wohngebäude die Verträglichkeit des Vorhabens insbesondere der Tiefgarage (mit Zufahrt an der Zweibrückener Straße) untersucht und nachgewiesen werden.</p> <p>Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet und seine Umgebung um einen innenstadtnahen, vollständig bebauten Bereich handelt, dessen Wohnqualität sich u.a. gerade daraus ableitet, dass die Grundstücke zusätzlich zu den Vorteilen einer Wohn- und Einfamilienhaus-Bebauung eben auch über eine gute verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung verfü-</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
8.0	<p>ken, der den Verkehrslärm von der Lange-Feld-Straße in Richtung des Wohnhausgrundstückes unserer Mandantin sowie deren Nachbarn kanalisieren wird.</p> <p>Allen weiteren Schriftverkehr in dieser Angelegenheit wechseln Sie bitte ausschließlich und unmittelbar mit uns.</p> <p>Stellungnahme 8 Schreiben vom 04.12.2013</p> <p>Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1791, Wohnbebauung Zweibrückener Straße 72, Hannover OT Kirchrode</p>	<p>gen.</p> <p>Bei den immissionsrelevanten Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurde u.a. der Straßenverkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Zweibrückener Straße, Lange-Feld-Straße, Ottweilerstraße und Nebenstraßen) untersucht.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet selbst Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte aufgrund des Straßenverkehrs sowohl am Tag als auch in der Nacht zu erwarten sind. Die höchsten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden dabei für die unmittelbar an die Lange-Feld-Straße und Ottweilerstraße angrenzenden Bereiche prognostiziert. Für die Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden der Neubebauung zu ergreifen. Besonders betroffen sind die Ost- sowie Südfassaden der geplanten Wohngebäude. In Tabelle 14 in der Begründung (Berechnung des erforderlichen Schalldämm-Maßes) sind die gutachterlich ermittelten erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ für ausgesuchte schutzwürdige Räume aufgelistet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in Verbindung mit den Wärmeschutzanforderungen für die Bauteile der Außenfassaden bereits erhöhte Schalldämmmaße erzielt werden.</p> <p>Dagegen kommt das Gutachten für die Reihenhaushausgrundstücke an der Ottweilerstraße zu dem Ergebnis, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - sich mit zunehmendem Abstand in Richtung der bestehenden Reihenhausbauung an der Ottweilerstraße der von der Lange-Feld-Straße ausgehende Verkehrslärm soweit reduziert, so dass er für die Betrachtung des Immissionspunkte „Ottweilerstraße 14“ nicht mehr relevant ist und deshalb ungesunde Wohnverhältnisse im Bereich der angesprochenen Reihenhausbauung ausgeschlossen werden können - aufgrund des zu unterstellenden Verkehrsaufkommens in der Zweibrückener Straße die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht überschritten werden. <p>Die Bedenken werden deshalb zurückgewiesen.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
8.1	<p>In der vorbezeichneten Angelegenheit hat uns Herr ██████████, Hannover, um Interessenwahrnehmung gebeten. Unser Mandant ist Alleineigentümer des Grundstücks mit der Anschrift: Ottweiler Straße ██████, Hannover/Kirchrode.</p> <p>Dieses Grundstück Ottweiler Straße ██████ ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut, das ausschließlich und allein zu Wohnzwecken genutzt wird.</p> <p>Das Grundstück wird wegemäßig zwar über die Ottweiler Straße erschlossen, der rückwärtige geschützte Gartenbereich liegt jedoch an der Zweibrückener Straße, also unmittelbar gegenüber dem hier in Rede stehenden B-Plangebiet.</p> <p>Nach hiesiger Unterrichtung liegt das o.g. Reihenmittelhausgrundstück unseres Mandanten innerhalb eines B-planmäßig festgesetzten reinen Wohngebietes; tatsächlich wird die nähere und weitere Umgebung durch Reihenwohnbebauung geprägt. Die Bebauung ist kleinflächig: Es handelt sich dabei überwiegend um 1 ½ geschossige Wohnhäuser, die jeweils nur einen kleinen Teil des jeweiligen Baugrundstücks überbauen.</p> <p>Ein komplexer drei- bzw. viergeschossiger Wohnungsbau in Blockweise - wie er nunmehr mit dem o. g. B-Plan ermöglicht werden soll - findet sich in der näheren Umgebung zu dem Wohnhausgrundstück unseres Mandanten nicht.</p>	<p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches Grundstück handelt, für das aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 227 aus dem Jahr 1964 bereits gültige Baurechte bestehen. Dieses sind u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - WA - Allgemeines Wohngebiet - III - drei Vollgeschosse - 3/10 - Grundflächenzahl - GRZ 0,3 - überbaubare Grundstücksfläche definiert durch Baugrenzen - Festlegung einer Fläche für Stellplätze und Garagen im Südwesten des Grundstücks <p>Die Festsetzungen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur soweit modifiziert, als dies für das neue Bauvorhaben mit dem angestrebten städtebaulichen Konzept und den heutigen planungsrechtlichen Vorgaben erforderlich ist. Dabei entspricht die geplante Wohnbebauung der bisher festgesetzten Art der zulässigen baulichen Nutzung im Plangebiet und auf den Grundstücken in der unmittelbaren Nachbarschaft. Auch hinsichtlich der mehrgeschossigen Baukörper mit drei und vier Vollgeschossen ergibt sich zu dem bisherigen Baurecht kein grundsätzlicher Widerspruch.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - z.B. an der Ottweiler Straße in geringer Entfernung nordöstlich des Plangebietes bereits drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft zu Reihenhäusern und zu freistehenden Einfamilienhäusern vorhanden sind, - die ca. 50 m bis 60 m langen zweigeschossig Reihenhauszeilen mit hochgesetztem Erdgeschoss und ausgebautem Satteldach entlang der Lange-Feld-Straße und nördlich der Zweibrückener Straße in ihrer Höhenentwicklung und Baumasse dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Mehrfamilienhäusern ähneln und - mit dem geplanten drei- bzw. viergeschossigen Bauvorhaben die Errichtung hochwertiger Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern als Eigentumswohnungen angestrebt wird. <p>Die beiden Ost-West-orientierten Neubauzeilen setzen dabei die Folge der ebenso angeordneten Reihenhausgruppen auf der Nordseite der Lan-</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>ge-Feld-Straße bis zu dem Spielpark fort. Dabei wird der prägende Charakter des Quartiers mit seiner offenen und lichten Baustruktur aufgrund der Abstände zwischen den Zeilen übernommen und in seiner Konsequenz fortgeführt.</p> <p>Die geplante Bebauung fügt sich somit hinsichtlich der Art der Nutzung, der Baumasse und der städtebaulichen Qualität der Wohnlage in die Umgebung ein.</p> <p>Die Bedenken werden deshalb zurückgewiesen.</p>
8.2	<p>Hinzu kommt, dass mit dem o.g. B-Plan eine großflächige Tiefgarage genehmigungsfähig gemacht werden soll, mit der die o.g. komplexe Wohnbebauung unterbaut werden soll.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt dieser Tiefgarage soll gegenüber dem geschützten rückwärtigen Gartenbereich des Reihenmittelhausgrundstücks unseres Mandanten angeordnet werden.</p>	<p>Zunächst wird darauf hingewiesen, dass sich etwa an gleicher Stelle wie die geplante Zufahrt zur Tiefgarage heute der Haupteingang mit der Einfahrt zu den ebenerdigen Besucher- und Beschäftigten-Stellplätzen des ehemaligen AWO-Seniorenzentrums befindet. Insofern wird eine schon bestehende Grundstückszufahrt in die Neuplanung mit aufgenommen und grundsätzlich beibehalten.</p> <p>Weiterhin ist anzumerken, dass von dem Bauträger die notwendigen Stellplätze trotz der erhöhten Baukosten in einer Tiefgarage untergebracht werden, weil sich eine nur ebenerdig angelegte Stellplatzanlage bei der benötigten Fläche in städtebaulicher und ortsgestalterischer Hinsicht nicht nur negativ auf die geplanten Wohnungen selber, sondern auch auf die unmittelbare Nachbarschaft auswirken würde. Zusätzlich wären Belästigungen u.a. durch Türeenschlagen, Rangieren, Be- oder Entladen der Fahrzeuge, Gespräche auf dem Stellplatz unvermeidbar.</p> <p>Für das Bauvorhaben wurde ein Lärmgutachten erstellt, um die durch die künftige Wohnbebauung mit Tiefgarage zu erwartenden Veränderungen und Geräusentwicklungen einerseits im Plangebiet selber, andererseits aber auch in der Nachbarschaft zum Plangebiet bewerten zu können. Diese gutachterliche Überprüfung ist erfolgt, obwohl es sich bei der durch die Planung ermöglichte Nutzung nicht um eine gewerbliche, sondern um eine private Nutzung handelt und somit die Vorschriften der TA Lärm keine Anwendung finden. Es soll aber im Hinblick auf die schon vorhandenen Wohngebäude die Verträglichkeit des Vorhabens insbesondere der Tiefgarage mit der Zufahrt an der Zweibrückener Straße untersucht und nachgewiesen werden.</p> <p>Bezüglich der emissionsrelevanten Geräusche gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen liegen die Ergebnisse des Gutachtens zu den Punkten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Straßenverkehrslärm (Lange-Feld-Straße / Ziel- und Quellverkehr, Straßenabschnitt: Zweibrückener Straße),



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>- Tiefgaragennutzung (durch die Bewohner), vor. Sie lassen sich wie folgt zusammenfassen:</p> <p>Straßenverkehrslärm: Lange-Feld-Straße: Wie aus Anhang B (Tagwerte) und Anhang C (Nachtwerte) zum Lärmgutachten ersichtlich ist, nimmt der Verkehrslärm von der Lange-Feld-Straße in Richtung Zweibrückener Straße deutlich ab und erreicht etwa ab der Mitte des B-Plangebietes zwischen den Hauszeilen Werte von 45 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. (Die Anhänge B und C sind in der Begründung auf Seite 19 dargestellt). Mit zunehmendem Abstand in Richtung der bestehenden Reihenhausbauung an der Ottweilerstraße reduziert sich dieser von der Lange-Feld-Straße ausgehende Verkehrslärm noch weiter, so dass er für die Betrachtung des Immissionspunkte „Ottweilerstraße 14“ nicht mehr relevant ist und deshalb ungesunde Wohnverhältnisse im Bereich der angesprochenen Reihenhausbauung ausgeschlossen werden können.</p> <p>Straßenabschnitt: Zweibrückener Straße: Für das Plangebiet wird eine Wohnnutzung vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet angestrebt. Wegen der in solchen Gebieten zulässigen Nutzungen gemäß Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung ist in der Regel davon auszugehen, dass von dem Plangebiet keine immissionsrelevanten Geräusche ausgehen, die zu Beeinträchtigungen im Umfeld des Plangebietes führen.</p> <p>Die in den Anhängen B und C entlang der Zweibrückener Straße ermittelten Werte von 50 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sind auf den Verkehr in der Zweibrückener Straße selbst (Ziel- und Quellverkehre) zurückzuführen und liegen innerhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 bzw. 40 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr)</p> <p>Unabhängig davon hat die Nachbarschaft des ehemaligen AWO-Seniorenheimes keinen Anspruch darauf, dass eine planungsrechtlich durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 227 nicht vorgegebene Gebäudeanordnung erhalten bleibt oder durch eine Neubebauung wieder hergestellt wird.</p> <p>Tiefgaragennutzung: Bei den Stellplätzen in der Tiefgarage handelt es sich um private, nach Bauordnungsrecht notwendige Stellplätze, die auf dem Grundstück</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>nachgewiesen und ausschließlich den Bewohnern der neuen Bebauung zugeordnet werden (Ziel- und Quellverkehr), Durchgangsverkehr sowie umfangreicher Besucher- und Beschäftigtenverkehr, wie er durch das frühere Seniorenheim verursacht wurde, werden durch die Planung nicht erzeugt.</p> <p>Hinsichtlich der Tiefgarage mit 47 Pkw-Einstellplätzen ist im Beurteilungszeitraum Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) im Bereich der Zu- und Abfahrt von 108 Fahrbewegungen pro Tag auszugehen, welche mit einer Einwirkzeit von insgesamt 18 min (12 min im Beurteilungszeitraum Tag, davon 6 min innerhalb der Ruhezeiten) in die schalltechnischen Berechnungen eingehen. Danach ergeben sich Beurteilungspegel im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzungen die mehr als 15 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm liegen und sich somit außerhalb des Einwirkungsbereichs befinden. Eine weitere Betrachtung des Beurteilungszeitraumes Tag ist daher nicht notwendig.</p> <p>Auch in der ungünstigsten Nachtstunde (22:00 bis 6:00 Uhr) mit 4 Fahrzeugbewegungen pro Stunde und einem Zuschlag für die Impulshaltigkeit in Höhe von 4 dB(A) ergeben sich Beurteilungspegel von 29 dB(A) an der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Ottweiler Straße 14 D) und 34 dB(A) an der geplanten Neubebauung im Plangebiet. Diese Beurteilungspegel sind im Sinne der TA Lärm ebenfalls als irrelevant zu bewerten.</p> <p>Lediglich bei beschleunigten Abfahrten im Bereich der Rampe im Beurteilungszeitraum Nacht sind mittlere Maximalpegel von 67 dB(A) in 7,5 m Entfernung möglich, so dass sich aufgrund der Steigung im Bereich der Rampe ein Schallleistungspegel $L_{w,max}$ von 92,5 dB(A) ergeben können. Es treten an der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Ottweiler Straße 14 D) Geräuschmissionen aus dem Betrieb der Tiefgarage von 54,8 dB(A) auf. Die Maximalrichtwerte nach TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht werden somit ausgeschöpft aber nicht überschritten. An der geplanten Neubebauung im Bereich des Plangebietes selbst werden die Immissionsrichtwerte in Höhe von 60 dB(A) ausgeschöpft.</p> <p>Für die Errichtung der geplanten Tiefgarage sind deshalb die allgemeinen Grundsätze zur Minimierung der Geräuschmissionen gemäß dem Stand der Technik zu berücksichtigen, wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschlossene Bauweise der Tiefgarage, - Geräuscharme Ausführung der Garagentore entsprechend dem Stand der Technik,



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>- Kein Überfahren von Regenrinnen bzw. gegebenenfalls geräuscharme Ausbildung.</p> <p>Diese Empfehlungen des Lärmgutachtens werden im Vorhaben- und Erschließungsplan beachtet und eingehalten.</p> <p>Die Bedenken werden deshalb zurückgewiesen.</p>
8.3	<p>Die mit dem B-Plan beabsichtigte Bebauung ist nicht gebietstypisch, im Gegenteil. Sie widerspricht der in der näheren und weiteren Umgebung vorhandenen kleinteiligen Wohnbebauung.</p> <p>Das gilt erst recht für die Tiefgarage, die in dem hier in Rede stehenden Gebiet ebenfalls einen Fremdkörper darstellen würde.</p>	<p>Hinsichtlich der Bebauung in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes wird auf die Ausführungen zu lfd. Nr. 8.1 verwiesen.</p> <p>Zur Tiefgarage ist anzumerken, dass diese bauliche Anlage durch die Deckelung sowie die Begrünung und Bepflanzung des Flachdaches u.a. mit Laubgehölzen unterschiedlicher Arten, Sorten und Größen deutlich weniger in Erscheinung tritt, als dies bei einer ebenerdigen Stellplatzanlage der Fall wäre.</p> <p>Im Vergleich dazu würden bei 47 Stellplätzen mit den dazugehörigen Zufahrts- und Rangierflächen würden mindestens ca. 1.175 m² (= etwa 20% des Baugrundstückes) befestigt bzw. versiegelt werden müssen. Damit würden diese Flächen nicht nur den künftigen Bewohnern als hochwertige Aufenthalts- und Grünflächen verloren gehen, es würde auch zu einer Zerstörung der urbanen Gesamtsituation führen und die Umsetzung der angestrebten, durch Rasen und Beete sowie Bäume und Sträucher geprägten Freiraumgestaltung verhindern. Auch bei einer Begrünung zwischen den einzelnen Einstellplätzen würde die Stellplatzanlage mit den massiv angeordneten geparkten Autos deutlich als Fremdkörper zwischen den beiden Gebäuderiegeln wahrgenommen werden und den städtebaulichen Gesamteindruck beeinträchtigen.</p> <p>Die Bedenken werden deshalb zurückgewiesen.</p>
8.4	<p>Der streitgegenständliche B-Plan würde in den geschützten rückwärtigen Bereich der Wohnhausgrundstücke an der Ottweiler Straße 14 bis 14 H in ganz erheblichem Maße Unruhe hineintragen. Die dortige Wohnnutzung würde durch Lärm- bzw. sonstige Immissionen empfindlich gestört.</p> <p>Mithin wäre eine solche Festsetzung zumindest abwägungsfehlerhaft, weil sie zu Lasten dieser Wohnhausbebauung unseres Mandanten sowie dessen Nachbarn Konfliktpotential hervorrufen würde. Hinzu kommt, dass die bisherigen Emissionen von der Lange-Feld-Straße durch die nach B-Planentwurf zulässige Wohnnutzung nachgerade zu den Wohnhausgrundstücken unseres Mandanten und seiner Nachbarn hinge-</p>	<p>Hinsichtlich der befürchteten Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Ottweiler Straße 14 bis 14 H wird auf die Ausführungen zu lfd. Nr. 8.2 verwiesen.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich entsprechend den vorstehenden Abwägungs- und Beschlussvorschlägen nicht.</p>

Stadt Hannover – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1781 „Zweibrückener Straße“

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 (2) BauGB)

Planungsbüro Petersen

Am Uhrturm 1-3 | 30519 Hannover
fon 0511 838 73 62 | mailbox@pbp-hannover.de



Stand: 16.01.2014

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>tragen würde. Die beiden nach B-Plan zulässigen komplexen Wohnblocks würden wie ein Schalltrichter wirken, der den Verkehrslärm von der Lange-Feld-Straße in Richtung des Wohnhausgrundstücks unseres Mandanten und seiner Nachbarn kanalisiert.</p> <p>Allen weiteren Schriftverkehr in dieser Angelegenheit wechseln Sie bitte ausschließlich und unmittelbar mit uns.</p> <p>Ordnungsgemäßen Vollmachtsnachweis werden wir nachreichen.</p>	



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
B	Abwägungsrelevante <u>umweltbezogene</u> Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	
9.0	<p>BUND Schreiben vom 06.12.2013</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren. Hierzu haben wir folgende Anmerkungen:</p> <p>Auf dem Grundstück müssen durch die geplante Bebauung 14 Bäume mit einem Stammumfang von über 60 cm gefällt werden. Aufgrund der naturschutzfachlichen Bedeutung von Bäumen dieser Größe im städtischen Umfeld lehnen wir diese Maßnahme ab. Entsprechend dem § 2 der Baumschutzsatzung für die Landeshauptstadt Hannover sind diese geschützt und dürfen nach § 3 Abs. 1 der Baumschutzsatzung nicht entfernt, beschädigt, beeinträchtigt oder wesentlich verändert werden.</p> <p>Da der überwiegende Teil der zu fällenden Bäume lediglich durch die zu nah heranrückende Bebauung im Wurzelbereich gefährdet wird, können die Bäume durch minimale Veränderungen der Bauflächen erhalten werden. Daher sollte gemäß dem Vermeidungsgebot des § 1a Abs. 3 BauGB die zu überbauende Fläche, so angepasst werden, dass möglichst viele Bäume erhalten werden können. Der Feststellung, dass die Vitalität von einigen der zu fällenden Bäume durch Asthöhlungen beeinträchtigt ist, kann nicht gefolgt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Baumbestandes sind die einzelnen Bäume im Bebauungsplan verbindlich als zu erhaltende Bäume festzusetzen.</p>	<p>Mit der Nachnutzung und Neustrukturierung des Baugrundstückes sind die heutigen gesetzlichen Anforderungen einzuhalten sind, wodurch sich auch Zwangspunkte bei der Umsetzung der Planung ergeben, die bei Abwägung der unterschiedlichen Anforderungen im Einzelfall auch die Beseitigung bestehender Bäume zur Folge haben können. Dies betrifft u.a. die Stellung der Wohngebäude und den erforderlichen Stellplatznachweis nach NBauO auf dem Baugrundstück.</p> <p>Mit der Planung wird die Errichtung einer Tiefgarage für die nachzuweisenden 47 Stellplätze ermöglicht. Damit werden neben den städtebaulichen und ortsgestalterischen Beeinträchtigungen durch eine Versiegelung für ebenerdig angeordnete Stellplätze auch die akustischen Beeinträchtigungen für die vorhandene und geplante Wohnnutzung durch z.B. durch Türen schlagen, Rangieren, Be- oder Entladen der Fahrzeuge, Gespräche auf dem Stellplatz vermieden. Gleichzeitig wird aber mit dem unterirdischen Stellplatznachweis eine dauerhafte Durchgrünung des Grundstückes ermöglicht.</p> <p>Da auch bei einer Rücknahme der Baugrenzen im Zuge der Baumaßnahmen und Bodenarbeiten eine Beschädigung der Wurzelbereiche der Bestandsbäume und damit eine Gefährdung bzw. Einschränkung der Standsicherheit und Lebensdauer nicht vollständig auszuschließen ist, andererseits aber mit dem Bauvorhaben ein durchgrünter hochwertiger Wohnkomplex in gut erschlossener Innenstadtlage neu entstehen soll, priorisiert die Stadt das Bauvorhaben in der jetzt geplanten Form und wird einer Fällung der Bäume zustimmen (u.a. Eichen, Hainbuchen, Eberesche).</p> <p>Für diese Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover Ersatzmaßnahmen erforderlich. Hierzu werden 25 Bäume auf dem Grundstück neu gepflanzt, von denen 21 Stück als Ersatzpflanzungen durch die Stadt Hannover - Fachbereich Umwelt und Stadtgrün anerkannt werden. Auch wenn diese nicht kurzfristig und in vollem Umfang den Verlust ausgleichen können, so werden sie unter Berücksichtigung des Größenwachstums in zunehmendem Maße zur Staubfilterung sowie zur CO²-Speicherung beitragen und sich im Kontext mit den neuen Gartenanlagen sowie dem Grünflächenbestand in</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>der näheren Umgebung wieder zu potentiellen Lebensräumen für Flora und Fauna entwickeln und wieder mit zur parkartigen Anmutung dieses Abschnittes der Zweibrückener Straße beitragen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erscheint es im vorliegenden Fall städtebaulich und funktional durchaus sinnvoll, für die Verwirklichung des Bauvorhabens der Fällung der Bäume zuzustimmen.</p> <p>Darüber hinaus werden von dem Investor Ausgleichszahlungen für weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes an die Stadt geleistet. Damit werden die gesetzlichen Anforderungen und Auflagen erfüllt. Die Absicherung der Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages.</p> <p>Einwendungen von Seiten der Unteren Natur-schutzbehörde liegen hierzu nicht vor.</p>
9.1	<p>Desweiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Bäume aufgrund ihres Alters sowie der teilweise vorhandenen Asthöhlen einen wertvollen Lebensraum für zahlreiche Tierarten bilden. Gerade aufgrund der vorhandenen Strukturen stellen die Bäume potentielle Brutplätze bzw. Quartiere für Vögel und Fledermäuse dar. Durch die Fällung der Bäume würden diese zerstört, sodass möglicherweise ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegt. Demnach dürfen besonders geschützte Tiere nicht verletzt oder getötet sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Daher ist zu überprüfen, ob besonders geschützte Tiere dieser Artengruppen (vgl. dazu Theunert 2008) in dem vorhandenen Baumbestand vorkommen. Wird das Vorkommen solcher Arten bestätigt, muss eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden.</p> <p>Leider geht aus den bisher vorliegenden Unterlagen nicht hervor, ob Arten dieser Tierartengruppen im Plangebiet vorkommen. In den Unterlagen heißt es lediglich "Untersuchungen hierzu laufen derzeit, abschließende Ergebnisse liegen deshalb nicht vor" (S. 20 der Begründung zum Bebauungsplan). Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass § 1a Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Belange des Umweltschutzes unter anderem vorsieht, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (<u>Tiere</u>, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Lukas et al. 2011). Für eine <u>ordnungsgemäße Abwägung</u> sind daher</p>	<p>Die Erhebungen zu dem artenschutzrechtlichen Gutachten wurden in dem Zeitraum von April bis einschließlich August 2013 durchgeführt. Die Übersichtskarte zu den Brutvogelrevieren und dem Nutzungsraum der Zwergfledermaus ist der Begründung in dem Kapitel 7.3 Artenschutz (Seite 22) beigefügt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:</p> <p>a) Avifauna:</p> <p>Als <u>Brutvögel</u> wurden 4 Arten angetroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amseln, Kohlmeise, Blaumeise und Buchfink. <p>Diese Arten sind allgemein häufig in Wäldern, Parks und Gärten. Von diesen Arten ist keine auf der Roten Liste Niedersachsen (RL NDS) als gefährdet eingestuft.</p> <p>Ihre Nahrungsreviere liegen überwiegend in den von Bäumen und Sträuchern bewachsenen Bereichen des Plangebietes. Hier finden Amsel und Buchfink sowohl Nistmöglichkeiten als auch Nahrung. Ebenso suchen Kohl- und Blaumeise hier ihre Nahrung; bestehen entsprechende Höhlungen in den Bäumen (z.B. Astabbrüche, Spechthöhlen), könnte hier auch die Brut stattfinden. Bei der Amsel sowie bei den beiden Meisenarten besteht ebenfalls die Möglichkeit, dass Nischen an Gebäuden zur Brut benutzt werden.</p> <p>Als <u>Gastvögel</u> wurden Arten eingestuft, die das Untersuchungsgebiet nur zeitweilig aufsuchten. Dies geschieht im Allgemeinen zur Nahrungssuche und betrifft sowohl Arten der umliegenden Lebensräume als auch Arten mit größerem Akti-</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>alle relevanten Belange zu ermitteln und zu bewerten, sodass aus artenschutzrechtlicher Sicht eine belastbare, naturschutzfachlich vertretbare Bestandsaufnahme der im Plangebiet lebenden Tiere erforderlich ist (ebd.). Solange diese nicht vorliegt, kann keine abschließende Beurteilung des Vorhabens erfolgen.</p> <p>Ist eine Fällung von Bäumen unausweichlich, ist darauf zu achten, dass die Baumquartiere der Fledermäuse unmittelbar vor der Fällung endoskopiert werden. Da die Tiere auch über Nacht in die Quartiere einfliegen, ist eine Überprüfung einen Tag zuvor zu früh. Werden Tiere in einem Baumquartier festgestellt, darf die Fällung des Baumes entsprechend den § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht durchgeführt werden! Gegebenenfalls ist die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover einzubeziehen. Wird bei der Fällung ein unbesetztes Quartier zerstört, muss eine adäquate Kompensation erfolgen.</p>	<p>onsradius. Es wurden 4 Arten angetroffen: - Buntspecht, Dompfaff, Grünfink und Haussperling</p> <p>Der Haussperling ist eine Art der Vorwarnliste. Die geringe Zahl der Vogelarten spiegelt die Strukturen im Plangebiet wieder.</p> <p>Die Arten nutzten den Bereich in unterschiedlicher Weise:</p> <p>Buntspecht, Dompfaff und Grünfink nutzten bei ihren Einflügen lediglich die Bäume der nördlichen Bereiche zur Nahrungssuche.</p> <p>Vom Haussperling gibt es offenbar eine kleine Brutkolonie an den Gebäuden auf der gegenüber liegenden Seite der Lange-Feld-Straße. Von dort flogen einzelne Haussperlinge zur Nahrungssuche ins Plangebiet ein, wo sie sowohl am Boden als auch in der Vegetation zu finden waren.</p> <p>b) Fledermäuse</p> <p>Während der Erfassungstage wurden 2 Fledermausarten über bzw. direkt neben dem Plangebiet festgestellt:</p> <p>Der <u>Große Abendsegler</u> (1 bzw. 2 Exemplare) mit einigen Überflügen in großer Höhe zwischen ca. 10 m bis 50 m auf dem Weg zu ihren Jagdrevieren, die sich z.B. in der Eilenriede befinden. Er gilt als typischer Baumhöhlenbewohner und ursprüngliche Waldfledermaus, ein direkter Bezug zum Plangebiet ließ sich nicht herstellen.</p> <p>Die <u>Zwergfledermaus</u> (1 bzw. 2 Exemplare), die hauptsächlich die Bäume auf dem angrenzenden Spielpark umkreiste, mit nur wenigen Schlenkern zu den Bäumen in der Nordostecke des Plangebietes. Dieses Verhalten, auf festen Bahnen längere Zeit auf und ab fliegend zu jagen, ist typisch für Zwergfledermäuse; sie fliegen dabei i.d.R. ca. 3 m bis 8 m hoch. Die Zwergfledermaus gilt als typischer Bewohner von Siedlungen und ist auch in Städten regelmäßig anzutreffen. Die Sommerquartiere liegen in und an Häusern.</p> <p>Für beide Fledermausarten konnten jedoch keine Quartiere im Untersuchungsbereich festgestellt werden.</p> <p>c) Planungsrelevanz der Ergebnisse</p> <p>Da keine gefährdete Vogelart mit einem Revier das Plangebiet zur Brut nutzte, hat der Bereich keine lokale Bedeutung.</p> <p>Trotzdem wäre aus avifaunistischer Sicht der</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Zusammengefasst fordern wir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - den Erhalt der zu fällenden Bäume durch das Abrücken der Bebauung, - die Durchführung einer Kartierung der Vögel und Fledermäuse, - beim Vorkommen von besonders geschützter Arten eine artenschutzrechtliche Prüfung und - im Fall einer unausweichlichen Fällung von einzelnen Bäumen, die Endoskopie der Baumquartiere unmittelbar vor der Fällung. <p>Bitte senden Sie uns das Ergebnis der Überprüfung der abgegebenen Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu.</p>	<p>größtmögliche Erhalt der Baumbestände wünschenswert, um den wenigen vorhandenen Arten auch weiterhin Brut- und Ernährungsmöglichkeiten zu bieten.</p> <p>Abschließend ist festzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die gewünschte Kartierung der Vögel und Fledermäuse inzwischen durchgeführt wurde, - das Plangebiet nach Abschluss der Erhebungen jedoch als Gebiet ohne lokale Bedeutung eingestuft wurde. - zur Verwirklichung des Bauvorhabens im vorliegenden Fall aus städtebaulichen und funktionalen Gründen von den 20 Bestandsbäumen 14 Bäume gefällt werden. Im Gegenzug werden aber 25 Bäume auf dem Grundstück neu gepflanzt, von denen 21 heimische Laubbäume als Ersatzpflanzungen durch die Stadt Hannover - Fachbereich Umwelt und Stadtgrün anerkannt werden. - eine Endoskopie von Bäumen unmittelbar vor der Fällung vom Gutachter nicht gefordert wurde, da im Plangebiet keine Fledermausquartiere festgestellt wurden. <p>Um Störungen zu vermeiden, werden die zu erhaltenden Bäume (Eichen), die vorrangig im westlichen Bereich des Plangebietes stehen, während der Bauzeit durch entsprechende Vorkehrungen (u.a. Bauzaun) geschützt und die notwendigen Gehölzfällungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel (März bis September) erfolgen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>
10.0	<p>Region Hannover Schreiben vom 11.12.2013</p> <p>Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1781 "Zweibrückener Straße" der Stadt Hannover, Stadtteil Kirchrode, bestehen aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange keine weiteren Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>
	<p>Die Anregungen aus den bisherigen Stellungnahmen zum Gewässer- und Bodenschutz gelten fort.</p>	<p><i>Die Inhalte der bisherigen Stellungnahmen und der dazugehörigen Abwägung siehe unter lfd. Nr. 10.1</i></p>
10.1	<p><i>Bisherige Stellungnahmen der Region Hannover</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>zum Gewässer- und Bodenschutz Schreiben vom 17.01.2013 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</p> <p><u>Bodenschutz</u> Nach dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster ergeben sich keine Hinweise auf einen Altstandort oder sonstige Verdachtsflächen. Belastungen des Grundwassers sind ebenfalls nicht bekannt.</p> <p>Südlich des Plangebietes gelegen wird auf den Einzelfall ‚293‘ hingewiesen. Dahinter verbirgt sich der Hinweis auf die Sanierung eines ehemaligen Tankstellenstandortes. Einflüsse auf das Plangebiet sind jedoch derzeit nicht erkennbar.</p> <p><u>Gewässerschutz</u> Dem Erläuterungstext ist zu entnehmen, dass auf dem Grundstück eine die beiden Gebäuderiegel verbindende Tiefgarage errichtet werden soll. Erfahrungen im Umfeld, zum Beispiel bei der Tierärztlichen Hochschule oder dem Projekt Boehringer zeigten, dass in diesem Bereich bezüglich tiefliegender Gebäudeteile, die Bodenas auch Grundwasserverhältnisse als außerordentlich schwierig einzustufen sind.</p> <p>Dies liegt in der Geologie im Raum "Kirchrode" begründet, in dem sich der Untergrund bezüglich seiner Schichtenfolge und Wasserführung innerhalb weniger Meter sehr stark ändern kann.</p> <p>Des Weiteren kann das Entfernen von Deckschichten zu Grundbruch führen und die Baugrube unter Wasser setzen. Ferner können hier gespannte Grundwasserverhältnisse vorliegen, die im Fall einer Absenkung zu einem erhöhten Wasseranfall führen können. Aus diesem Grund wird bereits im Zusammenhang mit der Genehmigungsplanung empfohlen, von einem Fachgutachter für Bodenkunde die ungeklärten Fragen zum Charakter des Grundwasserleiters klären zu lassen und dabei gegebenenfalls ein Gründungsverfahren für die Tiefgarage bzw. Keller zu wählen, die einen schonenden Umgang mit dem Grundwasser gewährleisten.</p> <p>Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten (insbesondere bei der Errichtung der Tiefgarage) das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wurde sinngemäß ergänzt. (siehe Kapitel 7.4 Altlasten / Verdachtsflächen – Absatz 1 und 4)</p> <p>Besondere Festlegungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) werden hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise zum Gewässerschutz und zur Grundwassernutzung wurden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung soweit erforderlich berücksichtigt werden.</p> <p>Die Begründung wurde sinngemäß ergänzt.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p><i>(insgesamt weniger als 5 000 m³). Entsprechende Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme für die Durchführung eines Verfahrens nach §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässer- und Bodenschutz LHH. OE 36 12 - Frau Strafe, Tel.: 0511/S16-22763 - bzw. Frau Brandes, Tel.: 0511/61S-22760) einzureichen.</i></p> <p><i>Auf eine obligate Pflicht, im Plangebiet die Beseitigung des Niederschlagswassers über eine Versickerung in den Untergrund vorzunehmen, wurde im Begründungstext verzichtet. Wegen der besonderen hydrogeologischen Standort-situation sollte in diesem Bereich diese Form der Beseitigung von Niederschlagswasser auch nicht weiter verfolgt werden.</i></p> <p><i>Für die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach-, und Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt, ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Für Hofflächen (Flächen mit Kraftfahrzeugverkehr) gilt die Erlaubnisfreiheit nur, wenn die Niederschlagswasserversickerung über den Oberboden (belebte Bodenzone), wie bei Mulden- und Flächenversickerungsanlagen, ausgeführt wird. Die Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung ist grundsätzlich gemäß dem Stand der Technik auf der Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 138. "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. - Januar 2002) durchzuführen.</i></p>	<p><i>Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund der ungeeigneten Bodenverhältnisse nicht möglich.</i></p> <p><i>Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet gilt eine Abflussbeschränkung von 20 l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen müssen auf dem Grundstück gespeichert und verzögert in das öffentliche RW-Kanalnetz eingeleitet werden.</i></p> <p><i>Zur Einhaltung dieser Vorgaben ist anzumerken, dass bei dem Bauvorhaben durch die Begrünung der Dachflächen auf den Wohngebäuden und der Tiefgarage Verdunstungsflächen geschaffen werden. Zudem erfolgt hierdurch eine Rückhaltung und zeitversetzte Abgabe des anfallenden Niederschlagswassers an die Kanalisation. Darüber hinausgehende Wassermengen werden durch eine überdimensionierte Kanalauslegung auf dem Grundstück gesammelt und gedrosselt der öffentliche Regenwasser-Kanalisation zugeführt.</i></p> <p><i>Entsprechende Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.</i></p> <p><i>Der Einzelnachweis erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.</i></p>