Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 1710 – Seniorenwohnanlage Landwehrstraße -

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt zwischen der Helenenstraße, Fiedelerstraße, Abelmannstraße und der Landwehrstraße. Es handelt sich um eine zentral im Stadtteil gelegene Fläche. Hier findet man eine nahezu geschlossene Blockrandbebauung mit viergeschossigen Wohngebäuden. Lediglich zwischen den Gebäuden Landwehrstraße 80 und 82 (im Plangebiet) ist der Blockrand geöffnet. Der Innenbereich dieses Baublocks hat eine Größe von ca. 10.000 m² und enthält eine Vielzahl an Bäumen und Rasenflächen sowie eine Garagenanlage. Die Geräusche des Straßenverkehrs werden im Blockinnenbereich durch den Blockrand abgeschirmt.

Hier bewirtschaftet die Franz- Kühnemann-Stiftung eine Wohnanlage für ältere Menschen, die aus den 70er Jahren stammt, bestehend aus zwei Gebäuden mit 33 Wohnungen. Durch den Bau von 15 weiteren Wohnungen modernen Zuschnittes und moderner Ausstattung soll das vorhandene Angebot der Wohnanlage erweitert und ergänzt werden.

Das Grundstück der Franz-Kühnemann-Stiftung umfasst 4356 m² und bildet einen großen Teil des Innenhofes. Mit dem Ziel möglichst viele Bäume und Büsche zu erhalten, ist ein etwa L-förmiger 3-ge¬schos¬siger Baukörper parallel zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze mit einer Dachbegrünung auf dem rückwärtigen Grundstücksteil geplant. Auf diese Weise wird weiterhin der größte Teil der Grünfläche als Park erlebbar und nutzbar sein und der Blick in den Innenhof vornehmlich von den bestehenden Gehölzen bestimmt.

Die Erweiterung soll in Niedrigenergiebauweise erfolgen. Der Primärenergiebedarf und die Wärmeverluste über die Gebäudehülle des Bauvorhabens (Wert HT´) werden jeweils mind. 30% unter den Werten des Referenzgebäudes nach EnEV2009 liegen; das entspricht dem bisher als KfW40 beschriebenen Standard.

Verfahrensablauf

Am 12.02.2008 beantragte die Franz- Kühnemann- Stiftung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ihre Grundstücke Landwehrstraße 80 & 82 der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 15 Altenwohnungen schafft.
Bestandteil dieses Antrags waren auch ein Entwurfskonzept und eine Baubeschreibung.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgte in der Zeit vom 09.06.2008 bis zum 09.07.2008.
Die **Region Hannover** wies aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hin, dass für eine Versickerung von Niederschlagswasser sowie Grundwasserbenutzung im Zusammenhang mit Bautätigkeiten grundsätzlich eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich ist.
Weiter solle der zukünftige Versiegelungsgrad im Vergleich zur Situation dargestellt werden.
Durch die nahezu mittig in der vorhandenen parkartigen Grünanlage geplanten Neubauten wird ein erheblicher Teil des Innenhofs abgetrennt. Die Nutzbarkeit des Parks verschlechtert sich daher in erheblich stärkerem Ausmaß, als es das zukünftige Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche vermuten lässt.
Der Abgleich mit dem Luftbild zeigt, dass der Verlust von lediglich 5 Bäumen wesentlich zu niedrig gegriffen sein dürfte. Eine Gefährdung für den Baumbestand wird außerdem in erster Linie die Baustelle sein, deren Fläche größer sein muss als die späteren Gebäudes. Zusätzlich sollen noch weitere Stellplätze in den Innenhof gebaut werden. Da es hierfür wie im

Text ausgeführt, keinen wirklichen Bedarf gibt, wäre dieser Eingriff vermeidbar und daher zu unterlassen. Damit würde auch die Lärmbelästigung der bisherigen und der künftigen Anwohner vermieden.
Alternativ käme bei nachgewiesener Notwendigkeit der Bau einer Tiefgarage unter dem Gebäude in frage. Dann könnten eventuell auch die vorhandenen Stellplätze als Ausgleich zurückgebaut und in die Tiefgarage verlagert werden.
Die Aussage, die Neupflanzungen von Gehölzen und Sträuchern dienten dem „lufthygienischen Haushalt“, widerspricht der Aussage, dass der Ausgleich auf einer externen Fläche in der Leineaue stattfindet.
Die Notwendigkeit weitergehender faunistischer Untersuchungen wird verneint, da keine „schutzwürdigen Tiere“ vermutet werden. Allerdings kommen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit Brutvögel vor, die sämtlich nach Maßgabe der europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützt sind; außerdem könnten in den älteren Bäumen Fledermausquartiere vorhanden sein.
Mit dem Bestand an Pflanzen und Tieren ist im weiteren Verfahren einerseits auf der Grundlage der Eingriffsregelung, andererseits auf der des Artenschutzes umzugehen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde am 22.05.08 durch den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel beschlossen. Die Darlegung der Planungsziele einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen in der Zeit vom 26.06.2008 bis zum 25.07.2008. Während dieser Zeit haben sich insgesamt 147 Personen, alle aus der direkten Nachbarschaft, teilweise mit Unterschriftenlisten zu dem Vorhaben geäußert.
Zu folgenden Themen wurden Stellungnahmen vorgebracht:

- Eingriff in den Baumbestand und Blick ins Grüne:
- Brutvögel und Fledermäuse:
- Luftqualität:
- Stellplätze, Lärm und Abgas im Blockinnenbereich:
- Parkdruck:

Am 26. 8.2008 fand eine **Informationsveranstaltung** der Franz-Kühnemann-Stiftung zur Information der Anwohner auf dem Grundstück des Seniorenwohnheims statt. Hier wurde das Vorhaben erläutert und begründet. Weiter wurden Fragen zum Vorhaben und zum Verfahren beantwortet.

In der Zeit vom 07.11.2008 bis zum 12.12.2008 wurde **die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** durchgeführt.

Während dieser Beteiligung nahm die Region Hannover wie folgt Stellung:
„Die Vermutung des Vorkommens von Fledermäusen im Plangebiet wurde inzwischen durch die Beobachtung von Zwergfledermäusen, die dort ausdauernd jagen, belegt. Ob auch Quartiere vorhanden sind , müssen ,Untersuchungen zu gegebener Zeit zeigen.
Zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann ich mich aus Sicht des Naturschutzes nicht äußern, da den Unterlagen kein Lageplan beigefügt ist. Ich gehe davon aus, dass sich das vorgesehene Grundstück im Landschaftsschutzgebiet „Obere Leine“ befindet, für das konkrete Entwicklungsvorstellungen meinerseits bestehen. Bitte legen Sie geeignete ,Unterlagen vor, die einen Abgleich mit eigenen planerischen Konzepten ermöglich.
Sofern geplante Ausgleichsmaßnamen das gesetzliche Überschwemmungsgebiet betreffen weise ich darauf hin, dass Baum- oder Strauchpflanzungen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, die nur nach den Vorgaben der §§91a und 93 NWG erteilt werden kann.
Im Umweltbericht wird unterstellt, dass die Niederschlagswasserversickerung technisch möglich ist. Es wird dabei aber nicht ersichtlich, inwieweit der in der Begründung dargestellten Problematik, dass eine Versickerung aufgrund bindiger Bodenbestandteile erschwert wird, Rechnung getragen wurde.
Von Seiten des Immissionsschutzes wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zusätzlich die Einhaltung des Lärmrichtwertes nach TA-Lärm zu prüfen wäre.“
Weiter wurde auf 2 Widersprüche in der Begründung hingewiesen, die auszuräumen wären.

Die Kampfmittelbeseitigung bei der zentralen Polizeidirektion wies darauf hin, dass Bombardierungen / Kriegseinwirkungen im Bereich der einbezogenen Grundstücksfläche vorliegen. Gefahrenerforschungsmaßnahmen werden empfohlen.

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß Beschluss des Rates vom 19.03.2009 in der Zeit vom 02.04.2009 bis zum 04.05.2009 durchgeführt. In dieser Zeit gingen 34 Stellungnahmen sowie eine Unterschriftenliste mit 16 Unterschriften zu folgenden Themen ein:

- Bedarf an Wohnungen für Senioren; Standort, Alternativlösungen
- Wirtschaftliche Möglichkeit günstigen Wohnraum zu schaffen
- Keine gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange
- Auswirkung auf Planungsrecht in der Nachbarschaft
- Zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr, Stellplätze
- Anschluss an ÖPNV
- Eingriffe in Natur und den parkähnlichen Innenbereich,
- Beeinträchtigung der Lebensqualität im Baublock
- Auswirkung des Vorhabens auf das Mikroklima im Baublock
- Stellung des geplanten Neubaus, Verletzung nachbarschützender Vorschriften
- Verhalten der Politik
- Beeinträchtigungen während der Bauphase
- Widersprüchliche Angaben in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes
- Unvollständigkeit der Verfahrensvermerke
- Unzulässige Einflussnahme bei Zustandekommen der Planung

Nach Änderung des Planentwurfes hinsichtlich der Unterbringung der Stellplätze wurde eine **erneute öffentliche Auslegung** durch den Rat in seiner Sitzung vom 11.02.2010 beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 25.02.2010 bis zum 24.03.2010 durchgeführt. Es gingen 10 Schreiben von Bürgerinnen und Bürgern ein.

In den Stellungnahmen wurden keine inhaltlich neuen Themen, die über die Stellungnahmen in der 1. öffentlichen Auslage hinausgingen, vorgebracht.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am . . als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem . . rechtsverbindlich.

Beurteilung der Umweltbelange

Der Gehölzbestand des reichhaltig mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Grundstücks wurde zur Vorbereitung des Verfahrens durch einen Landschaftsarchitekten aufgenommen.

Die Sträucher im nordöstlichen Bereich werden nicht durch das Vorhaben betroffen. durch Rücknahme des Bestandes in Form eines Pflege- und Verjüngungsschnittes kann die weitestgehende Erhaltung des Strauchbestands erreicht werden. Der an der südlichen Grundstücksgrenze befindliche Bestand aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern kann insgesamt erhalten bleiben, ebenso bleiben die drei mittig auf dem Grundstück befindlichen Eichen vollständig erhalten. Insgesamt müssen 7 Bäume, welche durch die Baumschutzsatzung geschützt werden, für das Vorhaben beseitigt werden

In dem Innenhof wurden auch Nester von Brutvögeln beobachtet. Diese Brutvögel überwintern an anderer Stelle und bauen ihre Nester jährlich neu. Aufgrund der Anzahl an Bäumen haben die Tiere trotz der Beseitigung von 7 Bäumen die Chance, weiterhin in dem Innenhof zu nisten.

Die für die Realisierung des Vorhabens zu fällenden 7 Bäume wurde durch einen Biologen auf Höhlen untersucht, die von Fledermäusen als Quartier genutzt sein könnten. Das Vorhandensein von Quartieren konnte mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes stehen dem Vorhaben mit großer Wahrscheinlichkeit nicht entgegen, soweit die zeitlichen Begrenzungen (Brutzeit) für die Beseitigung von Gehölzen berücksichtigt werden.

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für die Bodenfunktion auf, da der anstehende Boden bereits anthropogen überformt ist.

Die Umweltauswirkungen durch die Überbauung der Fläche werden hinsichtlich der Grundwasserneubildung durch die geplante Versickerung ausgeglichen. Im übrigen sind die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser nicht erheblich.

Die berechnete Schadstoffbelastung beträgt für Stickstoffdioxid (NO2) zwischen 27 und 28 µg/m³ und für Feinstaub (PM10) zwischen 30 und 31 µg/m³ im Jahresmittel. Diese Werte liegen deutlich unter den Grenzwerten (40 µg/m³) und nur jeweils um 1 bis 2 µg/m³ über den Werten für die lokale Hintergrundbelastung.

Aufgrund der relativ geringen Belastung im Plangebiet sind keine so deutlichen Unterschiede zwischen Innenhof und Abelmannstraße zu erwarten. Durch das Bauvorhaben im Innenhof sind Auswirkungen auf das Kleinklima nicht zu erwarten.

Da der Baukörper mit seiner Höhe deutlich unter der Höhe der verbleibenden Bäume zurückbleibt, wirkt sich das Vorhaben nicht wesentlich auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die Beeinträchtigungen sind als gering einzustufen.

Abwägungsvorgang

Von der Stadt Hannover wurde eine Repräsentativerhebung gemacht: „Leben und Wohnen im Alter“ 2008. Die Bewertung und Analyse der Erhebung führte ergab, dass ein Wunsch und Bedarf nach neuen und serviceorientierten Wohnmodellen existiert.

Abzuwägen sind hier nicht die Belange der Franz-Kühnemann-Stiftung gegen Anwohnerbelange sondern die Versorgung älterer Menschen mit bezahlbaren, behindertengerechten Wohnungen in integrierter Lage gegen nur maßvolle Beeinträchtigungen.

Bei dem Innenbereich des Gebäudeblockes handelt es sich um einen parkähnlichen Bereich der einen gewissen Erholungswert aufweist. Die Realisierung des Vorhabens erfordert die Beseitigung von 5 mittelgroßen Obstbäumen, einem Laubbaum sowie einer große Fichte. Die prägenden Bäume im Norden des Grundstücks sowie 14 große Bäume auf den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken werden erhalten bleiben. Der Charakter des grünen Innenbereichs und die Nutzung, z.B. zum Spazierengehen, werden bestehen bleiben.

Der 3-geschossige Baukörper parallel zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist Ergebnis eines Wettbewerbes und hält die gemäß Nds. Bauordnung erforderlichen Grenzabstände ein. Nur auf dem Grundstück selbst wird der Abstand zwischen dem Neubau und dem Gebäude Landwehrstraße 82 auf 1/2 H verringert.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wurde durch den Bereich Bauordnung überprüft. So reichen die vorhandenen Stellplätze für die bestehenden Gebäude mit ihren Nutzungen aus. Für die neuen Altenwohnungen sind lediglich 3 erforderliche Einstellplätze nachzuweisen; diese sollen abgelöst oder auf einem anderen Grundstück nachgewiesen werden. Dadurch wird der Blockinnenbereich im Wesentlichen von zusätzlichem Verkehr durch das Neubauvorhaben verschont.

Angesichts der Lagequalität des Plangebietes zentral im Stadtteil, mit vielfältiger, gewachsener Infrastruktur in der Nähe, kann die Entfernung von 600 m zur nächsten Stadtbahnhaltestelle in Kauf genommen werden. Darüber hinaus verfügt die Buslinie 363 über eine Haltestelle in nur 200 m Entfernung und verkehrt regelmäßig.

Temporäre Störungen während der Bauphase sind unvermeidlich.

Durch den Bau des Vorhabens wird sich die Beurteilungsgrundlage für Vorhaben gemäß § 34 BauGB ändern. Jedoch lassen die vorhandenen Grundstückszuschnitte und -größen eine weitere Hinterbebauung nicht zu.

61.12 / 14.04.2010