Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1702 - Henriettenstift / Wohnungsbau

Ziel des Bebauungsplanes

Die Henriettenstiftung hat ihr Bauprogramm am Standort Kirchrode weitgehend abgeschlossen und die nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen an einen Bauträger verkauft, der auf diesen Flächen Wohnungsbau verwirklichen möchte. Für den Teil der erworbenen Flächen, für den der Bebauungsplan Nr. 642 Sondergebiet festsetzt, hat der Bauträger ein städtebauliches Konzept für den Bau von ca. 42 Einfamilienhäusern in Form von Stadthäusern vorgelegt. Für den Wohnungsbau an dieser Stelle sprechen vor allem die Nähe zum Ortszentrum, die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu den Naherholungsbereichen Tiergarten und Mardalwiese/Hermann-Löns-Park.

Die östlich des Grundstücks der Henriettenstiftung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes geplante Grünverbindung ist bisher nur im nördlichen Teil realisiert worden. Die noch freigehaltenen Flächen werden für diesen Zweck nicht mehr benötigt, da der vorhandene „Tiergartenrandweg“ ausreichend bemessen ist, die Funktion als Anbindung der Wohngebiete im Bereich der Tiergartenstraße an den Naherholungsbereich Mardalwiese/Hermann-Löns-Weg zu übernehmen. Zur Regelung der künftigen Nutzung und der Neudefinition der Kante des bebauten und besiedelten Bereichs zum Landschaftsraum ist die Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1702 erforderlich.

Verfahrensablauf

In der Zeit vom 19.02.2007 bis zum 22.03.2007 erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Region Hannover hatte aus Sicht des Naturschutzes die Planungsabsichten als bedauerlich bezeichnet und hatte Hinweise zum Naturschutz und zur Wasserwirtschaft bzw. zum Wasserrecht gegeben. Die Hinweise sind in die Begründung eingearbeitet worden, in den nachfolgenden Trägerbeteiligungen wurden sie tlw. wiederholt.

Die Zentrale Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigung – erkannte zwei Bereiche im Plangebiet, in denen auf Luftbildern Kriegseinwirkungen bzw. eine Bombardierung zu sehen sind. In den Bebauungsplan wurde ein textlicher Hinweis eingearbeitet.

Das Niedersächsische Forstamt teilte mit, dass eine beabsichtigte Waldfestsetzung im nördlichen Planbereich nicht unter die Walddefinition des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung fällt.

Die öffentliche Darlegung der Planungsziele einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen erfolgte mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.04.2007 bis zum 04.05.2007. Ein Wohnungseigentümer, der unmittelbar südlich des Plangebietes wohnt, hatte folgende das Plangebiet betreffende Anregungen vorgetragen:

Der Anlieger sieht in der vorgesehenen Erschließung zwei signifikante Schwachstellen, nämlich einerseits von der vorhandenen Stichstraße mit einer Linkskurve in das Baugebiet und zum anderen als Einmündung von der Stichstraße in die Tiergartenstraße. Er begründet das damit, dass aufgrund von stattfindenden Veranstaltungen im Queenshotel die Stichstraße trotz des vorhandenen Parkdecks wiederholt zugeparkt sei und somit die Stichstraße bei beiderseitiger Einparkung nur noch in einer Richtung befahrbar sei. Außerdem sei die Einmündung der Stichstraße in die Tiergartenstraße, auf der mit 60 – 70 km/h über die zulässige Höchstgeschwindigkeit gefahren wird, bereits heute wegen abgestellter Fahrzeuge bis an die Rundung der Bord-

steinkante sehr kritisch und gefährlich. Die geplante Verkehrssituation sei auf Dauer nicht ohne Ampelanlage an der Einmündung zur Tiergartenstraße verkehrsicher zu lösen. Sinnvoll und richtig sei hier eine Einbahnstraßenregelung, die am neuen Baugebiet beginnt und eine Ausfahrt über die Schwemannstraße oder die Straße am Tiergarten (Queenshotel) ermöglicht. Die Ausfahrt von der Schwemannstraße in die Tiergartenstraße sei durch die vorhandene Fußgängerampel vorbildlich verkehrssicher gelöst. Dem Argument, dass der notwendige Kfz-Verkehr nicht über einen Teilbereich des öffentlichen Platzes vor der Simeonkirche geleitet werden kann, um induzierte Parksuchverkehre zu unterbinden, könne nicht gefolgt werden. Bei einer Einbahnstraßenregelung würde dieser Platz nicht von der Süd-Westseite befahren werden. Andererseits würde sich der Parksuchverkehr noch zusätzlich auf die vorhandene Stichstraße neben dem öffentlichen Parkplatz verlagern. Im Bebauungsplan, der kongruent die vorgesehene Bebauung darstelle, sei eine innere Erschließungsstraße in Nord-Südrichtung festgelegt. Gleichzeitig sei parallel der Häuser Schwemannstraße 14 (Neubau) und Tiergartenstraße 107 A und 107 B eine neue Straße für die Ringerschließung geplant. Hierdurch würden die nach Norden ausgerichteten Schlafräume der vorgenannten Wohnhäuser erheblich mit Verkehrslärm belastet. Bei einer Einbahnstraßenregelung könne diese Parallelstraße entfallen, wenn die vorhandene Stichstraße weiter nach Norden verlaufe und den nördlichen wie westlichen Baubereich umschließe, um über den Platz an der Simeonkirche abzufahren.

Eine erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 31.07.2007 bis zum 31.08.2007 statt. Die Region Hannover sieht den Bebauungsplan Nr. 1702 kritisch. Bei den vorliegenden Erkenntnissen über die ökologische Wertigkeit sei eine Aufhebung der vorhandenen Baurechte wünschenswert. Weiter sei fraglich, ob das geplante Rückhaltebecken tatsächlich als Trockenbecken ausgebildet werden kann und damit kein Anschnitt des Grund- bzw. Schichtenwassers erfolge. Für die getroffene Aussage, dass es durch die geplanten Entwässerungseinrichtungen nicht zu Auswirkungen auf die in der Nähe vorhandene wie geplante Bebauung kommen könne, seien wegen des hohen Grundwasserstandes bzw. des anzutreffenden Schichtenwassers präzisere Aussagen erforderlich.

Eine zweite (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde erforderlich, weil die in der ersten Beteiligung noch für den westlichen Baublock vorgesehene offene Bauweise dahingehend modifiziert wurde, dass auch Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 Metern zulässig sein sollen. Die zweite Beteiligung fand in der Zeit vom 15.09. bis zum 15.10.2007 statt. Die Region Hannover wies wieder daraufhin, dass durch die Anlage der Retentionsfläche der Grundwasserspiegel, wenn auch geringfügig, ansteigen kann und es so zu Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung kommen könne.

Aufgrund einer hausinternen Anregung wurde geprüft, ob ein genereller Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen rechtlich überhaupt zulässig und im übrigen nicht praktikabel sei, da erfahrungsgemäß die künftig hier Wohnenden Unterbringungsmöglichkeiten für Gartengeräte, Fahrräder usw. schaffen möchten. Das Ergebnis der Prüfung hat ergeben, dass ein genereller Ausschluss nur aus besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist, die bei diesem Bebauungsplan aber nicht vorliegen. Der ursprünglich vorgesehene Ausschluss wurde daher ersatzlos gestrichen. Das erforderte eine dritte (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in der Zeit vom 12.11. bis zum 14.12.2007 stattfand. Die Region Hannover wiederholte ihre Hinweise hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Bebauung durch den Bau der Rückhaltebecken aufrecht.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover beschloss am 17.01.2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes. In der Zeit vom 06.03. bis zum 07.04.2008 wurde der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt. Die folgenden Anregungen sind eingegangen:

Eine Bürgerin schreibt, dass die Umweltauswirkungen mehrheitlich als erheblich beschrieben würden. Trotzdem werde dieses einst artenreiche Umfeld durch großflächige Versiegelung unbrauchbar gemacht. Das stehe konträr zum politischen Konsens "Erhalt der Artenvielfalt", zumal in Kirchrode derzeit überall weitere Flächen versiegelt würden. Gesetzliche Bestimmungen unterlägen der Beliebigkeit. So würde der Denkmalschutz unterlaufen und erhebliche Eingriffe in die Natur zugelassen. Es wird die Frage nach Ersatzpflanzungen mit heimischen Pflanzen gestellt, die auch Nahrung für Tiere bieten. Die Baumaßnahmen auf der Retentionsfläche dürften

nicht in der Vogelschutzzeit von 15. April bis 15. Juli stattfinden. Der befahrbare Wohnweg müsse auf der Höhe des Kinderspielplatzes und nicht erst am Tiergartenrandweg enden, damit für die Tiere im Tiergarten und Erholungssuchende die Ruhe nicht noch mehr gestört werde.

Ein Wohnungseigentümer aus der direkten Nachbarschaft des Plangebietes ergänzte in drei Schreiben seine zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteilung eingereichte Stellungnahme:
Es wird ausgeführt, dass das Sondergebiet in ein Wohngebiet mit 42 Stadthäusern umgewidmet würde, die sich in Form und Material dem Geschosswohnungsbau an der Schwemannstraße anglichen. Diese architektonische Gestaltung nehme keine Rücksicht auf die vorhandene Bebauung der Henriettenstiftung in roten Ziegeln, teilweise mit Fachwerk und mit geneigten Dächern, die mit roten Dachziegeln eingedeckt seien. Eine sinnvolle Anbindung an das Zentrum von Kirchrode habe mit dem geplanten Kirchplatz einen richtigen Ansatz gefunden. Durch großzügigere Grün- und Spielflächen im Gebiet der Stadthäuser sei eine naturnahe Verbindung bis zum alten Forsthaus und den Arealen Tiergarten, Mardalwiese und Hermann-Löns-Park möglich, auch um möglichst wenig in vorhandenen Bewuchs einzugreifen. Es mangele an einem Konzept im Kern Kirchrodes, um den in 100 Jahren natürlich gewachsenen Stadtteil weiter zu entwickeln.

Als Erwiderung auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den Einwendungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erklärt der Wohnungseigentümer nochmals, dass die Stichstraße der Tiergartenstraße für Begegnungsverkehr zu schmal sei. Auf dem öffentlichen Parkplatz seien die Parkzeiten nach wie vor nicht ausreichend eingeschränkt. Der Parkplatz werde weiterhin von Pendlern, Hotelgästen und Mitarbeitern des Krankenhauses genutzt. Die Einmündung in die Tiergartenstraße sei ohne Signalanlage oder zumindest einen Zebrastreifen verkehrstechnisch äußerst kritisch, weil der fließende Verkehr nicht einzusehen sei. Selbst bei 30 km/h könne es zu Kollisionen kommen. Dies sei bei der Einmündung Brabeckstraße, Großer Hillen und Schwemannstraße anders, weil hier die vorhandenen Zebrastreifen und die Fußgängerampel den Verkehrsfluss permanent unterbrechen würden. Eine Einbahnstraßenregelung über die Stichstraße und deren Verlängerung mit Ausfahrt über die Schwemannstraße würde hier zu keinen zusätzlichen Belastungen führen, weil aufgrund der Fußgängerampel eine gefahrlose Einfahrt in die Tiergartenstraße möglich sei. Bei der Verlängerung der Stichstraße zu Erschließungszwecken entfiele der südliche Teil der geplanten Ringerschließung.

Nach einem schalltechnischen Gutachten von 1996, das im Auftrag der Henriettenstiftung für eine neue Zufahrt des Krankenhauses erstellt worden sei, überschreite dieses Vorhaben die Nachtrichtwerte der TA Lärm und es sei auch damit zu rechnen, dass Spitzenpegel den für allgemeine Wohngebiete gültigen Nachtrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschritten. Durch die geplante Ringerschließung seien nach Fertigstellung der viergeschossigen Eigentumswohnungen insgesamt 5 Wohnhäuser mit 51 Wohnungen durch überhöhte Schallimmissionen beeinträchtigt; bei der Abfahrt über die Schwemannstraße sei nur das Altenwohnheim "Haus Salem" betroffen.

Die Stichstraße sei bereits heute völlig überlastet. Bei einer Ringerschließung würde der öffentliche Parkplatz noch stärker frequentiert, der Parksuchverkehr fließe allein über die Ringstraße zum Parkplatz und in das neue Baugebiet. Besucher und Mitarbeiter würden weiterhin den gebührenfreien Parkplatz dem gebührenpflichtigen der Henriettenstiftung vorziehen und zu Fuß zum Krankenhaus gehen.

Die Anregungen einer Unterschriftenliste wendeten sich gegen die vorgesehene Erschließung des neuen Baugebietes. Das neue Baugebiet solle über die Verlängerung der Stichstraße mit Einbahnstraßenregelung und Ausfahrt über die Schwemannstraße erschlossen werden, um Rücksicht auf die bereits vorhandenen Wohnhäuser nähme. Die Architektur müsse Rücksicht auf vorhandene Baustrukturen (rote Klinker und Dächer) nehmen und nicht als Kubismus mit Flachdächern ausgestaltet werden.

Ein Rechtsanwalt führte für eine Gruppe von Wohnungseigentümern folgendes aus:

Die Eigentumswohnungen seiner Mandanten seien so ausgerichtet, dass die Schlafräume nach Norden angeordnet seien. Diese und die nach Norden und Westen ausgerichteten Balkone gehörten nach der Rechtsprechung zu den besonders geschützten Wohnbereichen. Unmittelbar

nördlich angrenzend an das Grundstück seiner Mandanten hätte das bisherige Gelände der Henriettenstiftung begonnen, das im Nahbereich nicht baulich genutzt wurde, sondern eine Wiese war. Der Bebauungsplan Nr. 642 habe hier Sondergebiet Henriettenstiftung festgesetzt, zulässig seien Krankenhäuser, Altenheime, Wohn- und Pflegeheime, Ausbildungsstätten für Kranken- und Altenpflege und Anlagen der Verwaltung und für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für das Personal des Henriettenstifts gewesen. Zwar hätte man hier auch mit der Errichtung baulicher Anlagen rechnen müssen, bei einer Einrichtung wie dem Henriettenstift sei aber von einem gewissen Maß an Grünflächen für den angenehmen Aufenthalt der Nutzer auszugehen gewesen. Es sei auch keine mit KFZ zu befahrende Fläche unmittelbar angrenzend an das Grundstück seiner Mandanten vorgesehen gewesen.

Der Bebauungsplan diene der privatnützlichen Förderung der Bauabsichten des Investors, der zusätzlich ein weiteres Baugebiet mit sechs Einfamilienhäusern plane, das offenbar auch durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßen erschlossen werden solle, wie es die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche am Spielplatz deutlich zeige. Dieses Planungsobjekt hätte nach dem Gebot der Konfliktbewältigung in das Plangebiet mit einbezogen werden müssen.

Der Bebauungsplan sehe eine rücksichtslose Verkehrsführung fest, die so dimensioniert sei, dass direkt unter den Schlafzimmern der Anlieger Parkplätze in Längsaufstellung angeordnet werden könnten. Besonders das Einparken führe zu erhebliche Lärmbelästigungen. Auch die geplante Straßeneinmündung unter den Schlafzimmerfenstern rufe durch Anhalte- und Beschleunigungsvorgänge höhere Geräuschbelastungen als normaler fließender Verkehr hervor. Durch die geplante Sperrung des zukünftigen Kirchplatzes vor der Simeonkirche werde die Situation noch verschärft, weil der gesamte Verkehr über die Ringerschließung laufe. Es wird noch einmal ausgeführt, dass einer der Wohnungseigentümer bereits in gesonderten Stellungnahmen auf die Probleme der alleinigen Zufahrt über die Stichstraße hingewiesen habe und welche Änderungsvorschläge er gemacht habe. Belastungen durch Feinstaub und Lichtimmissionen (bei Nacht durch Straßenbeleuchtung, KFZ-Beleuchtung) werden ebenfalls erwähnt. Es sei durch Sachverständigengutachten zu klären, ob hier Grenzwerte überschritten würden.

Der Rechtsanwalt erinnerte daran, dass nach der Rechtsprechung bei vorhandenen Bebauungsplänen der Wunsch von Betroffenen einer neuen Planung an dem Erhalt abgewogener Verhältnisse ein besonderes Gewicht in der Abwägung beizumessen sei. Die Stadt habe bei raumbedeutsamen Planungen die Anforderungen an § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Dabei seien selbst bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchGV für die geplante Erschließung bzw. der TA Lärm für die Stellplätze das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten, wenn eine schonende Planungsvariante möglich ist. Hier sei dagegen verstoßen, weil der Stadt derartige Varianten vorgeschlagen worden seien.

Es wird vorgeschlagen, die südliche Bauzeile des Baugebietes soweit nach Süden zu verschieben, dass die Straße direkt im Anschluss des Grundstücks der Mandanten entfällt. Die bereits gebauten Eigentumswohnungen erhalten von der Schwemannstraße aus eine schmale Zufahrt als Stichstraße, die Erschließungsstraße wird über Schwemannstraße und die geplante Erschließungsstraße im Norden des neuen Baugebietes am Spielplatz vorbei bis auf den Tiergartenrandweg geführt und über diesen an die Zufahrt des Queenshotels angeschlossen. Durch verkehrslenkende Maßnahmen (z. B. Einbahnstraßenregelung) könne dies optimiert werden.

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

Beurteilung der Umweltbelange

Die von der Güterumgehungsbahn nachts ausgehenden Verkehrsgeräusche mit einem Pegel von 45 - 50 dB(A) stellen die geplante Bebauung nicht in Frage, da die ohnehin nach der Energieeinsparverordnung einzubauenden Fenster bereits eine ausreichende Schalldämmung bewirken und für die Schlafräume und Kinderzimmer besondere Maßnahmen zur Belüftung einzubauen sind. Die Nutzung der Freiflächen am Tage bleibt uneingeschränkt möglich, da hier der anzuhaltende Orientierungswert nicht überschritten wird. Durch die geplanten 42 Wohneinheiten würde sich mit üblichen Ansätzen (2,1 Einwohner/Wohneinheit; 3,8 Wege/Tag; 60% Motori-

sierter Individualverkehr-Anteil; 1,2 Personen/Pkw) ein Verkehrsaufkommen von etwa 170 Kfz/Tag ergeben. Die Einhaltung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 für ein WA-Gebiet von 55/45 dB(A) Tag/Nacht bleibt auch unter Berücksichtigung der Neuverkehre aus dem Plangebiet gewährleistet. Dies würde auch bei Berücksichtigung zusätzlicher Parksuchverkehre zum Henriettenstift gelten trotz der beabsichtigten Trennung der Verkehre zum Henriettenstift und ins Neubaugebiet, da nicht auszuschließen ist, dass wegen der Bewirtschaftung der Stellplätze auf dem Grundstück des Henriettenstifts andere Parkmöglichkeiten gesucht werden.

Ansonsten sind keine Belange erkennbar, die durch die beabsichtigte Planung die Gesundheit der Menschen im Plangebiet wie in der Umgebung beeinträchtigen würde.

Durch die geplante Bebauung im südlichen Teil werden das Grünland, der Obstwiesenbereich und praktisch alle einheimischen Gehölze wegfallen. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da zum einen die bestehende Nutzung festgeschrieben wird und zum anderen davon auszugehen ist, dass nach Herstellung der Retentionsfläche sich nach einer gewissen Entwicklungszeit die gleiche Wertigkeit ergeben wird. Der Wegfall des Grünlandes und der Obstwiese nördlich der alten Hofstelle ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Von den 52 im Plangebiet kartierten Einzelbäumen ist bei 11 Bäumen die Erhaltenswürdigkeit gegeben, 21 sind bedingt erhaltenswürdig und 20 sind abgängig. Bei den bedingt erhaltenswürdigen Bäumen stehen die Maßnahmen zur Erlangung der Verkehrssicherheit sowie die erforderlichen Maßnahmen zum Baumschutz während der Bauphase in keinem Verhältnis zur geschätzten Reststandzeit von drei bis zehn Jahren. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet durch die geplante Bebauung einschließlich der erforderlichen Erschließung bis auf fünf alle Einzelbäume verloren gehen. Der sich daraus ergebende Eingriff ist für das Schutzgut Flora als erheblich anzusehen.

Nach der Überbauung fallen die vorgesehenen Bau- und Erschließungsflächen als Lebensraum für Heuschrecken weg. Auch die innerhalb der Bauflächen geplanten Grünflächen sind als Habitat nur wenig geeignet. Deshalb ist mit dem Verschwinden der nachgewiesenen Arten aus dem südlichen Teil des Plangebietes zu rechnen. Die Eingriffserheblichkeit ist nur als erheblich zu bezeichnen, da sich die Artengemeinschaft der nachgewiesenen Heuschrecken aus verbreiteten und ungefährdeten Arten zusammensetzt. Durch die vorgesehene relativ dichte Bebauung, die nur kleinflächige Grünanlagen erhalten wird, werden wesentliche Teile des vorhandenen Lebensraumes für Brutvögel verloren gehen. Die durch die Bebauung neu entstehenden Strukturen werden jedoch von ubiquitären (überall vorkommenden) Arten besiedelt werden können. Der Eingriff im Hinblick auf die Brutvögel ist als schon erheblich zu werten. Die Bebauung des Gebietes wird die Bedingungen für die Fledermaus grundlegend ändern. Überbaute und versiegelte Flächen fallen als Nahrungshabitat aus. Die entstehenden „neuzeitlichen“ Hausgärten bieten mangels eines ausreichenden Insektenvorkommens kein Ersatz. Damit werden die Bau- und Erschließungsflächen als Jagdgebiet für Fledermäuse ausfallen. Für die beobachtete Breitflügelfledermaus bedeutet dieser Wegfall für die lokale Teilpopulation einen schwerwiegenden Verlust an Lebensraum, der zu Verlusten in der Bestandsgröße führen wird. Die weiteren Fledermausarten werden sich in andere Bereiche verlagern. Die Eingriffserheblichkeit ist somit insgesamt betrachtet als sehr erheblich zu bezeichnen.

Es handelt sich um einen Boden mit besonderen Standorteigenschaften, d. h. mit günstigen Voraussetzungen für die Entwicklung potenziell wertvoller Biotope. Hinsichtlich seiner Funktion als Lebensraum besitzt er somit eine hohe Schutzwürdigkeit, das gilt auch für seine Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes, denn große Teile des Plangebietes haben noch einen natürlichen Profilaufbau und die nicht oberflächennahen Schichten (Tone) haben ein hohes Wasserrückhaltevermögen. Die geplante Bebauung hat somit erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Hinsichtlich der Altlasten kann davon ausgegangen werden, dass die im Umfeld befindlichen Verdachtsflächen bzw. Schadensfälle aufgrund der räumlichen Entfernung oder einer bereits erfolgten Sanierung keinen Einfluss auf das Plangebiet haben. Die für die Spielplatzfläche einzuhaltenden Vorsorgewerte der Landeshauptstadt Hannover werden für keinen der untersuchten Parameter überschritten. In den Bereichen, in denen auf zur Verfügung stehenden Luftbil-

dern eine Bombardierung bzw. Kriegseinwirkungen zu erkennen sind, empfiehlt die Kampfmittelbeseitigung eine Oberflächensondierung.

Durch die mit der geplanten Bebauung einhergehende Versiegelung wird die freie Versickerung des Niederschlagswassers und damit auch die lokale Anreicherung des Grundwassers unterbunden. Für das Schutzgut Wasser ist der entstehende Eingriff als erheblich zu bezeichnen. Aufgrund des gering durchlässigen kf-Wertes und auch des relativ hohen Grundwasserstandes scheidet eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken aus.

Der Verlust an Vegetation wird sich in einem geringen Umfang kleinklimatisch auswirken. Das wird aber als weniger erheblich eingeschätzt (auch unter dem Aspekt bereits bestehender Baurechte). Die durch die Neubebauung entstehende Mehrbelastung der Luft ist erfahrungsgemäß als unerheblich zu bezeichnen.

Die vorgesehene Bebauung durch zweigeschossige Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern vermittelt zwischen den bebauten und unbebauten Bereichen ausgleichender als das mit der bislang hier zulässigen viergeschossigen Bebauung der Fall gewesen wäre und stellt somit keinen schwerwiegenden Eingriff in das Landschaftsbild dar. Die Herstellung der Retentionsfläche führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Im Plangebiet liegt eine alte Hofstelle aus landwirtschaftlicher Vornutzung. Die Hofstelle unterliegt nicht dem Denkmalschutz. Der notwendige Abbruch wird als weniger erheblich eingestuft. Festsetzungen oder besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich, da von der vorgesehenen Nutzung keine Störungen ausgehen, die erhebliche Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter hätten. Im Plangebiet werden künftig ausschließlich Hausabfälle anfallen, deren Entsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Region Hannover (aha) sichergestellt ist. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalnetz.

Von den im Plangebiet vorgesehenen Baufeldern ist eines nach Westen, die übrigen sind nach Süden ausgerichtet. Somit sind Voraussetzungen gegeben, um die Sonnenenergie optimal nutzen zu können.

Es sind aus den in den vorhergehenden Absätzen beschriebenen Auswirkungen keine Wechselwirkungen erkennbar, die für die einzelnen Schutzgüter schwerwiegende Folgen oder Summenkonflikte ergeben. Das Plangebiet wie die Umgebung gehört nicht zu einem Fauna-Flora-Habitat- noch zu einem Vogelschutzgebiet (Natura-2000-Gebiete). Nördlich des Mardalwiesengrabens liegt das Landschaftsschutzgebiet HS 9 - Mardalwiese. Es ist nicht auszuschließen, dass es durch die gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers in den Mardalwiesengraben zu einem gewissen Vernässungseffekt des Landschaftsschutzgebietes kommen kann. Dieser hätte aber keinen negativen Einfluss auf das Landschaftsschutzgebiet, eher das Gegenteil wäre der Fall.

Abwägungsvorgang

Die Anregung des Niedersächsischen Forstamtes, dass eine beabsichtigte Waldfestsetzung im nördlichen Planbereich nicht unter die Walddefinition des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung fällt, wurde dadurch berücksichtigt, dass der betreffende Bereich entsprechend der heutigen Nutzung als öffentliche Grünverbindung festgesetzt wurde.

Zu der Anmerkung der Region Hannover, dass aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über die ökologische Wertigkeit eine Aufhebung der vorhandenen Baurechte wünschenswert sei, konnte nicht berücksichtigt werden, da eine Aufhebung bestehender Baurechte nicht ohne weiteres möglich ist. Für den Wohnungsbau an dieser Stelle sprach vor allem die Nähe zum Ortszentrum von Kirchrode, die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu den Naherholungsbereichen Tiergarten und Mardalwiese/Hermann-Löns-Park. Neben diesen Standortvorteilen wird im Hinblick auf die zu erwartende demografische Entwicklung der Nachfrage an geeigneten Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern Rechnung getragen, um insbesondere junge Familien in der Stadt zu halten.

Die mehrfachen Hinweise der Region, dass durch die Anlage der Retentionsfläche der Grundwasserspiegel, wenn auch geringfügig, ansteigen kann und es so zu Auswirkungen auf die angrenzende Alt- wie Neubebauung kommen kann, wurden durch eine extern erstellte geotechnische Beurteilung entkräftet. Das Ergebnis ließ sich wie folgt zusammenfassen:

Nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung ist im Bereich des Retentionsbeckens mit einer 0,40 - 0,50 m dicken Oberboden-Deckschicht zu rechnen, die im nördlichen Bereich von Schmelzwassersand und Tonmergel und im südlichen Bereich direkt von Tonmergel unterlagert wird. Bereichsweise sind außerdem Auffülle oder Geschiebelehm als Zwischenschichten gegeben. Ein freier Grundwasserspiegel wurde in den Sanden in 0,45 - 1,35 m Tiefe und somit zwischen + 58,07 und + 58,53 m ü. NN angetroffen. In den bindigen Böden ist mit niederschlagsabhängiger Schichtwasserbildung zu rechnen. Der anstehende Tonmergel und der bereichsweise gegebene Geschiebelehm sind im Sinne der DIN 18130 sehr schwach durchlässig. Die Durchlässigkeit dieser Böden liegt bei kf kleiner gleich1x 10^{-8} m/s. Somit ist im südlichen Bereich für das Retentionsbecken eine natürliche Dichtung gegeben. Auswirkungen auf die umliegende Nachbarbebauung (Forsthaus) sind aus der Anlage des Beckens (Versickerung von Wasser) nicht zu erwarten.

Das Sachgebiet Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz wie die Stadtentwässerung Hannover prüften das Ergebnis der Beurteilung und schließen demzufolge Auswirkungen auf die vorhandene und geplante Nachbarbebauung aus. Die Region konnte dem Ergebnis aber immer noch nicht bedenkenlos zustimmen, deshalb wird die Stadtentwässerung das gesamte Becken (Sohle und Böschungen) mit einer Abdichtung aus Tonmergel herstellen, um auch noch die letzten Zweifel der Region zu zerstreuen.

Zu den Anregungen des Wohnungseigentümers aus der Nachbarschaft, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen sind, ist folgendes auszuführen:
Die von der Tiergartenstraße in nördliche Richtung abgehende Stichstraße hat eine Fahrbahnbreite von ca. acht Meter. Diese Breite ist ausreichend, um den Begegnungsfall zuzulassen und das Parken zu ermöglichen. Das vom Einwanderheber beklagte verkehrswidrige Parken während im Queenshotel stattfindender Veranstaltungen auf Bürgersteigen, in Feuerwehrzufahrten usw. ist nur durch ordnungsrechtliches Einschreiten zu beseitigen. Der öffentliche Tiergartenparkplatz wird vielfach von "Fehlparkern" (z. B. Pendler, Hotelgäste) genutzt, die Verwaltung wird daher hier eine Parkzeitbegrenzung einführen (mittlerweile für eine Teilfläche eingeführt) und diese überwachen. Damit ist zu erwarten, dass die Annahme der entgeltpflichtigen Parkpalettenanlage des Queenshotels zumindest durch Gäste des Hotels erheblich verbessert wird und die im Zentrum von Kirchrode dringend benötigten Kurzzeitparkplätze für Einkäufer und Besucher des Tiergartens auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

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

Eine vom Einwanderheber vorgeschlagene Einbahnstraßenregelung über die Stichstraße durch das Plangebiet mit Abfahrt durch die Schwemannstraße würde die Verkehrssituation auf der Tiergartenstraße durch erhöhte PKW-Frequenz auf der Schwemannstraße infolge der kurz aufeinander folgenden Einmündungen Schwemannstraße, Brabeckstraße und Großer Hillen insbesondere während der Verkehrsspitzen verschärfen, da die vorhandenen Aufstellflächen nicht mehr ausreichend wären.

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

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

Die vom Einwanderheber befürchtete Störung der Nachtruhe durch das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen, das aufgrund der Größe des Neubaugebietes relativ klein sein wird, ist nicht gegeben, es wird jedenfalls nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen (siehe hierzu auch den 1. Absatz des Kapitels Beurteilung der Umweltbelange).

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen sind wie im Folgenden ausgeführt in die Abwägung eingeflossen:

<u>Anregungen der Bürgerin</u>
Der Bebauungsplan Nr. 1702 ändert im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 642. Dieser setzt zurzeit Sondergebiet Henriettenstift mit einer nahezu flächigen überbaubaren Grundstücksfläche fest. Die geplanten Festsetzungen lassen keine höhere Versiegelung zu als bisher. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1702 gibt es keine denkmalgeschützten Gebäude. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach dem geltenden Planungsrecht bereits zulässig und werden daher nicht durch den Bebauungsplan Nr. 1702 begründet. Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung werden entsprechend des städtebaulichen Vertrages im Freiflächenkonzept mit standortgerechten Gehölzen (u. a. Hainbuche und Maulbeere) festgelegt. Die konkreten Baumaßnahmen für die Retentionsfläche und ihr Baubeginn werden nicht im Bebauungsplan geregelt. Die Stadtentwässerung wird sich bei der Bauausführung an naturschutzrechtliche Vorgaben halten. Der befahrbare Wohnweg ist im Bebauungsplan nur bis zum Kinderspielplatz festgesetzt.

<u>Anregungen des Wohnungseigentümers aus der Nachbarschaft und der Unterschriftenliste</u>
Die beschriebene Umgebung des neuen Baugebietes hinsichtlich der vorhandenen Architektur stellt sich aus Sicht der Verwaltung anders dar. In der Umgebung sind keinesfalls rote Klinkergebäude dominierend. In dem Bereich zwischen Plangebiet und Tiergartenstraße, in dem der Einwanderheber lebt, sind mehrgeschossige Gebäude mit Flachdach in der ehemals als modern empfundenen Formensprache und Materialien der 70er und 80er Jahre des letzten Jahrhunderts dominierend und entsprechen in der Kubatur und Dachform sowie seinem Material in keiner Weise den von ihm zitierten ländlichen Bauformen des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Dies gilt auch für wesentliche Teile der Henriettenstiftung, die sich in moderner Krankenhausarchitektur der 70er/ 80er Jahre darstellen. Die Krankenhausentwicklung entspricht den Architekturmoden vom Ende des 19. Jahrhunderts bis in die Moderne mit entsprechenden unterschiedlichen Massen, Materialien und Dachformen. Deshalb legte der alte Bebauungsplan 642 für die Krankenhauserweiterung der Henriettenstiftung keine gestalterischen Festsetzungen fest, dies wäre angesichts des nicht homogenen Bestandes städtebaulich nicht begründbar gewesen.

Der Bebauungsplan 1702 definiert an dieser Stelle deshalb einen städtebaulichen Rahmen, der um einen städtebaulichen Vertrag ergänzt wird. Dieser stellt eine einheitliche Entwicklung innerhalb des Planbereichs sicher, die sich an der Architektur der südlich entstandenen Eigentumswohnungsanlage orientiert. Damit wird ein städtebaulich gewollter Gegensatz zu dem durch funktionale Ansprüche geprägten architektonischen und städtebaulichen Bild des Krankenhausgeländes und des Bereiches entlang der Tiergartenstraße erreicht.

Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung bestehen nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 642 Baurechte für eine Erweiterung der Henriettenstiftung. Die Fläche ist verkauft worden, weil die ursprünglichen Erweiterungsabsichten nicht weiter verfolgt wurden. Ein Entzug aller Baurechte durch Festsetzung von Grün- und Spielflächen wäre ein nicht zu begründender Eingriff in die Eigentumsrechte und auch mit Blick auf die im Stadtteil vorhandenen großzügigen Frei- und Erholungsflächen nicht vertretbar.

Eine Erschließung des Wohngebietes über die im Bebauungsplan Nr. 642 festgesetzte Grünfläche zwischen Baugebiet und ehemaligem Forsthaus ist nicht geplant. Das Konzept der Ringerschließung soll den Verkehr der Henriettenstiftung und die Zufahrt zur Tiefgarage der Eigentumswohnungen über die Schwemannstraße und den Verkehr des neuen Wohngebietes über die Stichstraße der Tiergartenstraße und die Ringstraße führen. Eine Verbindung der Erschließung des Krankenhauses mit der des Wohngebietes, wie vom Einwanderheber vorgeschlagen, würde zusätzlichen Verkehr (z. B. von Krankenhausbesuchern) ins Wohngebiet leiten und damit auch seine Wohnanlage zusätzlich belasten. Die Auffassung, dass die Stichstraße zu schmal für Gegenverkehr sei, wird weiterhin nicht geteilt. Im Übrigen wird auf die Ausführungen des Einwanderhebers im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen (siehe oben). Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Parkzeitbeschränkungen auf dem öffentlichen Parkplatz beobachtet werden. Sollten sich die Maßnahmen als nicht ausreichend erweisen, wird die Verwaltung prüfen, ob sie auf weitere Teile des Parkplatzes ausgedehnt werden und/oder die Parkzeiten verkürzt können.

Zu den Ausführungen zu einem Schallgutachten von 1996, das eine mögliche neue Zufahrt der Henriettenstiftung über die Stichstraße zum Inhalt hatte, muss gesagt werden, dass es sich hier nicht um vergleichbare Verkehrssituationen handelt. Die dort vermuteten Werte sind nicht auf ein Wohngebiet zu übertragen. Unzumutbare Störungen durch die Ringerschließung sind nicht zu erwarten (siehe hierzu den 1. Absatz des Kapitels Beurteilung der Umweltbelange).

<u>Anregungen des Rechtsanwalts für eine Gruppe von Wohnungseigentümern</u>
Eine grundsätzliche Beeinträchtigung durch die Umplanung wird nicht gesehen. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 642 ist im Sondergebiet Henriettenstift eine viergeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 zulässig. Bei Einhaltung der Geschossflächenzahl kann auch eine sechsgeschossige Bebauung zugelassen werden. Dem gegenüber sieht der Bebauungsplan Nr. 1702 nur eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von ebenfalls 0,4 vor. Eine stärkere Beeinträchtigung durch die Neuplanung ist nicht zu erkennen, zumal von den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen, die der Rechtsanwalt zutreffend beschreibt, von sich heraus stärkere Störungen ausgehen, als von einer Wohnbebauung, die selbstverständlich neben einer vorhandenen Wohnbebauung problemlos zulässig ist. Auch die Ausführung, bisher sei keine mit Kfz zu befahrene Fläche unmittelbar angrenzend an das Grundstück seiner Mandaten vorgesehen gewesen, trifft so nicht zu. Der Bebauungsplan Nr. 642 setzt hier zwar keine öffentliche Verkehrsfläche fest, die darin vorgesehene Erweiterungsfläche der Henriettenstiftung hätte aber nur mit einer privaten Erschließung angefahren werden können. Diese wäre ohne Zweifel auch an der Grenze zum Grundstück der Mandanten möglich und zulässig gewesen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche an der Südwestecke des Spielplatzes wird als Indiz dafür gesehen, dass weitere sechs Einfamilienhäuser über die Ringstraße erschlossen werden sollen. Der Bau von weiteren Häusern ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Hier ist das zurzeit geltende Baurecht anzuwenden. Die Festsetzung der Verkehrsfläche am Spielplatz soll die Möglichkeit einer Fuß- und Radwegeverbindung vom Wohngebiet über die im Bebauungsplan Nr. 642 festgesetzte Grünfläche zum Tiergartenrandweg offen halten.

Die Planung einer Erschließungsstraße für ein kleines Wohngebiet ist nicht rücksichtslos. Die derzeitige Lärmsituation wird durch die Tiergartenstraße bestimmt. Nach dem Schallimmissionsplan 2000 werden die Mittelungspegel von 40 bis 50 dB(A) am Tag und 30 bis 40 dB(A) in der Nacht erreicht. Die Einhaltung der Orientierungswerte der in der Bauleitplanung zu Grunde zu legenden DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB(A) Tag/Nacht bleibt auch unter Berücksichtigung der Neuverkehre und eventueller Parksuchverkehre erhalten.

Das Einparken von Autos in Wohngebieten ist eine übliche Nutzung von öffentlichen Verkehrsflächen, die keine besondere Beeinträchtigung der Anlieger darstellt und nicht zu unangemessenen Lärmentwicklungen führt. Das gleiche gilt für eine Einmündung einer - wie in vorliegenden Fall - untergeordneten Erschließungsstraße. Hinsichtlich der von einem Wohnungseigentümer bereits in gesonderten Stellungnahmen geschilderten Probleme der alleinigen Zufahrt über die Stichstraße und diesbezügliche Änderungsvorschläge wird auf die Ausführungen oben unter Anregungen des Wohnungseigentümers verwiesen. Belastungen durch Feinstaub, Autoabgase etc. sowie Lichteinwirkungen durch Straßenbeleuchtung bzw. Kfz-Beleuchtung, die Grenzwerte überschreiten, sind bei der geringen Größe des Baugebietes und der am Rand der Mardalwiese vorhandenen Luftqualität auszuschließen.

Der Bebauungsplan Nr. 1702 ändert im strittigen Bereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 642. Das Interesse der Anlieger an der Beibehaltung der alten Planung ist in die Abwägung eingestellt worden. Wie bereits vorstehend ausgeführt, stellt die neue Planung aber keine stärkere Beeinträchtigung dar, als das bei Ausschöpfung der alten Baurechte zu erwarten gewesen wäre.

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass u. a. schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Hier geht es darum, das z. B. Wohngebiete und gewerblich genutzte Gebiete nach Möglichkeit so von einander getrennt sind, dass es nicht zu diesen Einwirkungen kommt. Im vorliegenden Fall wird ein allgemeines Wohngebiet direkt neben ein vorhandenes allgemeines Wohngebiet geplant. Es handelt sich also um identische Nutzungen, deren Nebeneinander natürlich umweltverträglich ist. Die Erschließung eines Wohngebietes kann nur in diesem Wohngebiet erfolgen. Die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden deutlich unterschritten (40 bis 50 dB(A) am Tag, 30 bis 40 dB(A) in der Nacht).

Die vom Rechtsanwalt vorgeschlagene Lösung zur Verkehrsführung wurde aus folgenden Gründen nicht verfolgt:
Mit der Verschiebung der Bauzeilen nach Süden würde die südlichste Bauzeile durch die vier- bzw. fünfgeschossigen Häuser Tiergartenstraße 107A und 107B verschattet. Die Erschließung entlang des Tiergartenrandweges würde zu nicht hinnehmbaren Konflikten mit der starken Nutzung durch Erholung suchende Fußgänger und Radfahrer (darunter auch sehr viele Kinder) führen. Auch eine Straßenführung direkt entlang des Spielplatzes soll aus Sicherheitsgründen vermieden werden. Die Zufahrt des öffentlichen Parkplatzes soll nicht durch die Festsetzung einer schmalen Grünfläche, die sich im Übrigen auch nur als begleitendes Verkehrsgrün darstellen würde, versperrt werden.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die von Bürgerinnen und Bürgern vorgetragenen Anregungen nicht zu einer Änderung der Festsetzungen geführt haben, da aufgrund bestehender Baurechte ein Eingriff in Natur und Umwelt nicht erfolgt ist und unzumutbare Beeinträchtigungen für die in unmittelbarer Nachbarschaft wohnenden Menschen nicht zu erwarten sind.

24.04.2008