Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode (zur Kenntnis)

Nr. 1187/2008

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

Bebauungsplan Nr. 1702 - Henriettenstiftung / Wohnungsbau
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Anregungen in den Stellungnahmen einer Bürgerin aus dem Stadtteil, eines Wohnungseigentümers und eines Rechtsanwaltes für eine Gruppe von Wohnungseigentümern aus der direkten Nachbarschaft mit Unterschriftenliste (338 Unterschriften), deren Namen aus Datenschutzgründen in einer vertraulichen Ergänzung zu dieser Drucksache genannt werden, nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr.1702 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Genderaspekte wurden eingehend geprüft. Es gibt keine Hinweise auf unterschiedliche Auswirkungen für Frauen und Männer. Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentrum Kirchrodes mit guten Einkaufsmöglichkeiten und der Stadtbahnhaltestelle in der Tiergartenstraße sowie in unmittelbarer Nähe zu Naherholungsbereichen (direkter Zugang zu Tiergarten, Mardalwiese und Hermann-Löns-Park) wirkt sich besonders günstig für nicht mobile Bevölkerungsgruppen aus.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen, siehe hierzu den Abschnitt 5 der Begründung (Anlage 2).

Begründung des Antrages

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1702 hat vom 6. März 2008 bis 7. April 2008 öffentlich ausgelegen. Es gingen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes ein.

Die Stellungnahmen im Einzelnen:

Die Stellungnahmen bestehen teilweise aus mehreren Seiten langen Schreiben, die hier in zusammengefasster Form wiedergeben werden. Die Kopien der Originale werden als Anlagen - aus Datenschutzgründen mit der vertraulichen Ergänzung zu dieser Drucksache - versandt.

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.

Stellungnahme der Verwaltung:

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 als bisher zu. 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.

Den Anregungen soll deshalb nicht gefolgt werden.

Ein Wohnungseigentümer aus der direkten Nachbarschaft des Plangebietes ergänzt seine zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteilung eingereichte Stellungnahme (siehe Drucksache Nr. 2343/2007 N1, Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss). Er richtet sich in drei Schreiben gegen die Planung, die bereits vor der öffentlichen Auslegung eingingen.

Der Einwanderheber wendet sich zuerst gegen die bereits seit 1996 rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 642 und die auf Grundlage dieser Änderung erfolgte Bebauung an der Tiergartenstraße und den Bau der Wohnhäuser der Fa. Delta Bau an der Schwemannstraße. Dies ist rechtlich nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 1702 und wird deshalb hier nicht weiter ausgeführt (siehe aber Anlage zur vertraulichen Ergänzung dieser Drucksache).

Es wird weiter 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 für den Kern Kirchrodes, das den in 100 Jahren natürlich gewachsenen Stadtteil weiter entwickelt.

Die Investoren planten darüber hinaus den Bau von 6 Einfamilienhäusern zwischen den Stadthäusern und dem alten Forsthaus. Die weiteren Ausführungen dazu werden hier nicht wiedergegeben, weil der Bebauungsplan Nr. 1702 diesen Bereich nicht überplant. Nach Auffassung des Einwanderhebers ist es unumgänglich, den ehemals geplanten Grünstreifen bis an das Parkdeck vom Queenshotel fortzuführen und durch eine verbreiterte Baumallee in der Stichstraße die Verbindung zur Tiergartenstraße zu ermöglichen. Hiermit würde auch die Erschließung der geplanten 42 Stadthäuser, wenn sie dann schon errichtet würden, ermöglicht und die geplante Ringstraße könne vermieden werden.

Als Erwiderung auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den Einwendungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Drucksache Nr. 2343/2007/2001 N1 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 Erschließungszwecke 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.

In einem Brief an den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode werden die Anregungen wiederholt und bekräftigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Soweit sich der Wohnungseigentümer gegen die in den 90er Jahren entstandene Bebauung an der Tiergartenstraße und die vor Kurzem fertig gestellten Eigentumswohnungen an der Schwemannstraße wendet, sind diese auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 642 (Eigentumswohnungen) und Nr. 642, 1. Änderung (Bebauung Tiergartenstraße) genehmigt worden und damit nicht Gegenstand des jetzt zur Entscheidung stehenden Bebauungsplanes Nr. 1702.

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. Der Bereich an der Tiergartenstraße, in dem auch der Einwanderheber lebt, ist mit mehrgeschossigen Häusern mit Flachdächern bebaut und entspricht in der Kubatur und Dachform sowie seinem Material in keiner Weise den von ihm zitierten ländlichen Bauformen des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Hier sind eher bauliche Großformen (Wohn- und Geschäftshäuser) mit der ehemals als modern empfundenen Formensprache und Materialität der 70er und 80er Jahre vorzufinden. So hat das Gebäude Tiergartenstraße 99 mit weit über 15 m Dachhöhe als Flachdach - wie auch die Gebäude Tiergartenstraße 95, 105, 107, 107A und 107B - nicht das vom Einwanderheber geforderte architektonische Profil.

Dies gilt auch für wesentliche Teile der Henriettenstiftung, die sich in moderner Krankenhausarchitektur der 70er/ 80er Jahre darstellen. Die Krankenhausentwicklung des Bestandes 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 inhomogenen Bestandes städtebaulich nicht begründbar.

Der Bebauungsplan 1702 und der ergänzende städtebauliche Vertrag definieren an dieser Stelle deshalb einen städtebaulichen Rahmen. Diese stellen 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 Erweiterungsabsichten nicht weiter verfolgt werden. 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.

Wie bereits ausgeführt, ist der Bau weiterer 6 Einfamilienhäuser nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Hier ist das zurzeit geltende Baurecht anzuwenden. Eine Änderung ist zurzeit nicht geplant.

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. Da hinsichtlich der Verkehrsführung gegenüber der Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine wesentlichen neuen Argumente vorgetragen werden, wird hier die in der Drucksache Nr. 2343/2007 N1 enthaltene Stellungnahme der Verwaltung noch einmal ausgeführt:

"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 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 abgeleitete 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. Ein zur geforderten Einbahnstraßenregelung alternativ vorgeschlagener Abfahrtsverkehr über die Stichstraße am Queenshotel zur Tiergartenstraße hin ist ebenfalls nicht sinnvoll, da der "Tiergartenrandweg" ab etwa der Südostgrenze des Grundstücks Tiergartenstraße 113B konsequent für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen freigehalten werden soll.

Für die in diesem Bereich ebenfalls feststellbaren Probleme durch Falschparker gelten die Ausführungen zum Tiergartenparkplatz analog. Die vom Einwanderheber vorgetragenen Anregungen für eine künftige Bebauung und Sicherung eines Grünstreifens zwischen den Baugebieten des Plangebietes und der vorhandenen Randbebauung am Tiergarten berühren nicht das vorliegende Verfahren, die angesprochenen Flächen liegen außerhalb des Plangebietes, so dass im Plan dazu keine Regelungen getroffen wurden.

Die für die innere Erschließung vom Einwanderheber vorgeschlagene ostseitige Parallelverschiebung der Nord- Süd Straße im Ring, der Verzicht auf die Erschließungsstraße an der südlichen Plangrenze und die Einbahnstraßenregelung mit Abfahrt über den vorgesehenen Stadtplatz vor der Simeonkirche hätten zum einen in nördlicher Verlängerung der Stichstraße 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 Henriettenstiftung 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 zur Henriettenstiftung und ins Neubaugebiet.

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 (siehe hierzu die Ausführungen im Abschnitt 2.1 des

Umweltberichtes), es wird jedenfalls nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen."

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 werden können.

Zu den Ausführungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung 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 für eine Erweiterung des Henriettenstifts sind nicht auf ein Wohngebiet zu übertragen. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1702 werden nach dem Schallimmissionsplan 2000 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 (siehe dazu auch Abschnitt 2.1 des Umweltberichtes in der Anlage 2).

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Ein Rechtsanwalt führt **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 Henriettenstift 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 der Henriettenstiftung gewesen. Zwar hätte man hier auch mit der Errichtung baulicher Anlagen rechnen müssen, bei einer Einrichtung wie der Henriettenstiftung 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 6 Einfamilienhäusern plane, das offenbar auch durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßen erschlossen werden solle, wie es die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche an der Südwestecke des Spielplatzes deutlich zeige. Dieses Planungsobjekt hätte nach dem Gebot der Konfliktbewältigung in das Plangebiet mit einbezogen werden müssen.

Die Stadt müsse ggfs. auch überprüfen, ob der Inhalt der bereits beschlossenen 207. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert werden müsse.

Der Bebauungsplan setze eine rücksichtslose Verkehrsführung fest, die so dimensioniert sei, dass direkt unter den Schlafzimmern der Mandantenwohnungen 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 hervor als normaler fließender Verkehr. Durch die geplante Sperrung des zukünftigen Kirchplatzes vor der Simeon Kirche 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 hat 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 erinnert daran, dass nach der Rechtsprechung bei vorhandenen Bebauungsplänen dem Wunsch der von einer neuen Planung Betroffenen 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 Verkehrslärmverordnung (16. BImSchGV) für die geplante Erschließung bzw. der TA Lärm für die Stellplätze das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten, wenn eine schonendere Planungsvariante möglich ist. Hier sei dagegen verstoßen, weil der Stadt derartige Varianten vorgeschlagen worden seien, aber nicht berücksichtigt wurden.

Es wird vorgeschlagen, die südliche Bauzeile des Baugebietes soweit nach Süden zu verschieben, dass die Straße direkt im Anschluss an das Grundstück 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 vorbei am Spielplatz bis auf den Tiergartenrandweg geführt und über diesen an die Zufahrt des Queenshotels angeschlossen. Durch verkehrslenkende Maßnahmen (z. B. Einbahnstraßenregelung) könne dies optimiert werden. Die Südverschiebung der Baufenster würde es außerdem ermöglichen, zwischen den Reihenhäusern im Norden und der nördlichen Doppelhauszeile Parkplätze anzulegen. Die Zufahrt zum Parkplatz nördlich der Berufsgenossenschaft sollte im Westen durch eine durchgehende Grünfläche unterbunden werden, um den Verkehr auf der Stichstraße zu verringern.

Bei Beibehaltung der Planung hätten nach Aussage des Rechtsanwaltes die Stadt Hannover und die Fa. Delta Bau AG mit Entschädigungsansprüchen zu rechnen. Auf die beigefügte Unterschriftenliste mit eigener Stellungnahme wird verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Rechtsanwalt führt die grundsätzliche Beeinträchtigung durch die Umplanung an. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 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 daher 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 festgesetzten Erweiterungsflächen der Henriettenstiftung hätten aber nur über eine private Erschließung angefahren werden können. Diese wäre ohne Zweifel auch an der Grenze zum Grundstück der Mandanten möglich und zulässig gewesen. Ältere Konzepte der Henriettenstiftung zeigen, dass dies in der Tat auch erwogen wurde.

Auch vom Rechtsanwalt wird auf die Pläne des Investors zum Bau von 6 Einfamilienhäusern hingewiesen. Als Indiz für diese Planung wird die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche an der Südwestecke des Spielplatzes gesehen. Zum Bau von weiteren Häusern wird auf die Ausführungen zur Stellung des Wohnungseigentümers verwiesen. Die Festsetzung der Verkehrsfläche am Spielplatz ist erforderlich, um die Möglichkeit einer Fuß- und Radwegeverbindung vom Wohngebiet über die im

Bebauungsplan Nr. 642 festgesetzte Grünfläche zum Tiergartenrandweg offen zu halten.

Die 207. Änderung des Flächennutzungsplanes Hannover wurde inzwischen genehmigt und wird vor dem Satzungsbeschluss bekannt gemacht und damit wirksam. Eine Überprüfung dieser Planungsziele ist damit gegenstandlos.

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 gewährleistet.

Das Einparken von Autos in Wohngebieten ist eine übliche Nutzung von öffentlichen Verkehrsflächen, die keine besondere Beeinträchtigung der Mandanten darstellt und nicht zu unangemessenen Lärmentwicklungen führt. Das gleiche gilt für eine Einmündung einer - wie in vorliegenden Fall -untergeordneten Erschließungsstraße.

Zu den Ausführungen über die Zu- und Abfahrten über die Stichstraße und die Schwemannstraße wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den Einwendungen 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. Es würde am tatsächlichen Bedarf vorbeigehen, die Festsetzung einer nicht mehr erforderlichen Erweiterung des Sondergebietes beizubehalten. Das Interesse der Mandanten 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 Wohnungseigentümer genannten Planungsalternativen sind bereits behandelt worden. Die vom Rechtsanwalt vorgeschlagene Lösung wurde geprüft und soll aus folgenden Gründen nicht verfolgt werden:

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 Senioren und Familien mit Kindern) führen. Auch eine Straßenführung direkt entlang des Spielplatzes soll aus Sicherheitsgründen vermieden werden. Die Zufahrt des öffentlichen Parkplatzes von der Stichstraße soll nicht durch die Festsetzung einer schmalen

Grünfläche, die sich im Übrigen auch nur als begleitendes Verkehrsgrün darstellen würde, versperrt werden. Ob es außerhalb der Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan andere Möglichkeiten gibt, die Zufahrt zum Parkplatz neu zu ordnen, kann nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens sein. Des Weiteren gelten die gleichen Gründe für eine Ablehnung der Alternative wie für die vom Wohnungseigentümer vorgeschlagene Variante.

Die Planung ist in sich gerecht abgewogen und die planungsrechtliche Situation verändert sich für die Anlieger nicht nachteilig. Die Verwaltung geht deshalb davon aus, dass Entschädigungsforderungen keine Aussicht auf Erfolg haben.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme mit Unterschriftenliste wendet sich gegen den Wegfall der Grünfläche zwischen dem neuen Baugebiet und den Grundstücken Tiergartenstraße 113B und 115 (ehemaliges Forsthaus) und die Bebauung dieser Fläche. Außerdem solle das neue Baugebiet über die Verlängerung der Stichstraße mit Einbahnstraßenregelung und Ausfahrt über die Schwemannstraße erschlossen werden, um Rücksicht auf die vorhandenen Wohnhäuser zu nehmen. Die Architektur solle Rücksicht auf vorhandene Baustrukturen (rote Klinker und Dächer) nehmen und nicht als Kubismus mit Flachdächern ausgestaltet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits zu den anderen Stellungnahmen ausgeführt, ist eine Bebauung der Fläche zwischen dem neuen Baugebiet und den Grundstücken Tiergartenstraße 113B und 115 nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Zur geplanten Erschließung und den gewünschten Gestaltungsvorschriften siehe die Ausführungen zu der Stellungnahme des Wohnungseigentümers.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Hinweise aus der öffentlichen Auslegung:

Die Region Hannover – Untere Wasserbehörde - weist zum geplanten Regenrückhaltebecken auf folgendes hin:

Durch die Drosselung des abzuführenden Niederschlagswassers wird eine Speicherung von Niederschlagswasser auf einer bestimmten Fläche vorgenommen, so dass als Folge im Regenrückhaltebecken der Wasserdruck steigen kann und so die zunächst als gering angesehene Versickerung verstärkt wird. Auswirkungen sind auch über den Böschungsbereich des Regenrückhaltebeckens auf das Schichtenwasser möglich. Diese Umstände können zu Auswirkungen auf die östlich angrenzende Bebauung am Tiergartenrandweg wie auf die geplante Bebauung führen.

Durch entsprechende Bauausführung wird diese Gefahr ausgeschlossen. Nähere Ausführungen siehe Abschnitt 2.4 der Begründung (Anlage 2 zu dieser Drucksache).

Die Hinweise der Region Hannover sind damit vollständig abgearbeitet.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB als Anlage 4 beigefügt.

61.12
Hannover / 06.05.2008