

**Im Verfahren eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen  
zum Bebauungsplan Nr. 1781 „Zweibrückener Straße“**

**Gutachterliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtrün** (entsprechend dem Ratsbeschluss vom 22.10.1987 (Drucksache Nr. 723/1987):

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1781 „Zweibrückener Straße“  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz  
im Fachbereich Umwelt und Stadtrün**

## **Planung**

Für die Flächen eines ehemaligen Seniorenheims, dessen Abriss geplant ist, sollen die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

## **Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes**

Ein Teil der Planfläche weist eine mehrgeschossige Gebäudeanlage auf. Die zugehörigen Freiflächen sind überwiegend gärtnerisch gestaltet. Hervorzuheben ist ein umfangreicher, z.T. alter Einzelbaumbestand, der ortsbildprägend ist und zur Staubfilterung sowie zur CO<sub>2</sub>-Speicherung beiträgt. Dies gilt insbesondere für den extrem schützenswerten Baumbestand entlang der Zweibrückener Straße.

Die Planflächen bieten potentielle Lebensräume vor allem für Vögel und Fledermäuse. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange sind daher vertiefende Kartierungen angeraten.

Alle Freiflächen ermöglichen eine freie Versickerung der Niederschläge, die damit zur Anreicherung des Grundwassers beitragen können.

## **Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild**

Bei Ausführung der Planung können folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eintreten:

### Flora und Fauna:

- Verlust von z. T. alten Einzelgehölzen
- Verlust wertvoller potentieller Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse

### Boden:

- Bodenversiegelung und Freiflächenverlust
- Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes durch Abgrabung, Verdichtung oder Aufschütten von Bodenmassen

### Grund- und Oberflächenwasser:

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses

### Klima und Luft:

- Veränderung des Lokalklimas durch:
  - o Beeinträchtigung der Luftzirkulation
  - o Verminderung der Staubfilterung durch Verlust des Baumbestandes, insbesondere angrenzend zur Zweibrückener Straße
  - o Verringerung der CO<sub>2</sub>-Speicherung

#### Stadt-, Orts- und Landschaftsbild:

- Verlust und Beeinträchtigung von wichtigen ortsbildprägenden und -gliedernden Gehölzbeständen.

### **Eingriffsregelung**

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild ist ein möglichst weitreichender Erhalt des Baumbestandes anzustreben. Erforderlich ist die Erstellung eines Aufmaßes einschließlich einer Vitalitätsbewertung.

### **Baumschutzsatzung**

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung. Eine Entscheidung über den Erhalt der Bäume erfolgt in einem gesonderten Verfahren. Da von einem erheblichen Verlust des vorhandenen Baumbestandes auszugehen ist, sollte möglichst frühzeitig ein geeigneter Plan zur Kompensation - z. B. ein qualifizierter Flächenflächenplan - vorliegen, der auch Angaben zu den vorgesehenen Baumarten und Pflanzqualitäten enthält.

Hannover, 07.01.13

### **Region Hannover (Schreiben vom 17.01.2013)**

#### **Immissionsschutz**

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage des in der Planbegründung genannten schalltechnischen Gutachtens abgegeben werden.

#### **Bodenschutz**

Nach dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster ergeben sich keine Hinweise auf einen Altstandort oder sonstige Verdachtsflächen. Belastungen des Grundwassers sind ebenfalls nicht bekannt.

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 nicht erkennbar.

#### **Gewässerschutz**

Dem Erläuterungstext ist zu entnehmen, dass auf dem Grundstück eine die beide 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 Boden- als auch Grundwasserverhältnisse als außerordentlich schwierig einzustufen sind.

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.

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 erhöhtem Wasseranfall führen können. Aus die-

sem 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.

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten (insbesondere bei der Errichtung der Tiefgarage) das Entnehmen, Zutage fördern, Zutage leiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000m<sup>3</sup>). 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 Strote, Tel.: 0511/168-22763 – bzw. Frau Brandes, Tel.: 0511/168-22760) einzureichen.

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 Standortssituation sollte in diesem Bereich diese Form der Beseitigung von Niederschlagswasser auch nicht weiter verfolgt werden.

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 Flächen-Versickerungsanlagen, 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.

### **Raumordnung**

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Im Folgenden die während der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen. Stellungnahmen zu nicht umweltrelevanten Themen werden nicht zitiert:

#### **Schreiben 1:**

Ich liege mit meinem Grundstück direkt gegenüber der TG Rampe und der offenen Schneise zwischen den Gebäuden. Ich bin sehr besorgt, dass der Lärm der Lange-Feld-Str. und der Autoverkehr der Bewohner in einem unzumutbaren Mass zunehmen wird. Warum wird an der Lange-Feld-Str. nicht eine Mauer gesetzt, um den Lärm abzuhalten? Und warum kann die TG Rampe nicht zur Ottweilerstr. oder Lange-Feld Str. gelegt werden, wo es keinen Anwohner stören würde. Zusätzlich werden wir noch durch den vergrößerten Supermarkt mit seinem Kundenverkehr gestört. Der massive an die Ottweilerstr. herangerückte Neubau reflektiert auch schon zunehmend den Verkehrslärm. Für diesen Neubau wurden auch schon diverse Bäume geopfert.

#### **Schreiben 2:**

Ich liege mit meinem Grundstück direkt gegenüber dem geplanten Neubau. durch die enorme Supermarktvergrößerung mit dem daraus resultierenden starken Kundenverkehr wird in naher Zukunft bereits sehr viel mehr Krach entstehen. Der massive weiter an die Strasse

gerückte Supermarktbau wirft bereits jetzt den Schall deutlich in unsere Gärten. Die geplante Zufahrtsrampe bringt täglich viele Ein-/Ausfahrten. Warum kommt die Rampe nicht in die Langenfeld-Strasse? Dieses Viertel ist doch schon fast ein Gewerbegebiet geworden! Alleine der massenhafte Anliegerverkehr des Krankenhauses füllt bereits jetzt die Strassen.

### Schreiben 3:

....

- So befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft überwiegend 2 ½- geschossige Reihenhäuser mit geneigten Dächern. Eine viergeschossige Bebauung mit Flachdach wird in diesem Ensemble viel zu massiv wirken und vor allem den Anwohnern in der Zweibrückener Straße Sonnenlicht nehmen.
- In dem neuen Gebäudekomplex sind Tiefgaragenstellplätze für die Bewohner vorgesehen. Allerdings sind Ein- und Ausfahrt über die Zweibrückener Straße vorgesehen, in der Tempo 30 gilt. 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.
- 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.
- 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.

### Schreiben 4:

wir möchten uns hiermit als Anwohner und Hauseigentümer der Zweibrückener Strasse ausdrücklich gegen den vorgelegten Bebauungsplan aussprechen.

1. ...
2. Baumschutzsatzung: Es ist nicht gegeben, dass durch derartig weitreichende Baumaßnahmen der bestehende Baumbestand überlebt. Dies ist jedoch unabdingbar, da diese Lärmschutz und Natur bedeuten. Die bestehende Baumschutzsatzung untersagt uns Privatbesitzern Baumfällungen wegen Beschattung und Größenverhältnissen. Bei Großvorhaben mit beträchtlichen Gewinnen erscheint dies jedoch wohl nebensächlich.
3. Verkehrszuwachs: Bei den geplanten 40-50 Wohneinheiten ist mit einer Bewohnerzahl von ca. 150-200 Personen zu rechnen. Diese würden auch umliegende Parkplätze und Verkehrswege nutzen. Die Zweibrückener Strasse galt als verkehrsberuhigter Bereich, welches nicht mehr aufrecht zu erhalten wäre.
4. Lärmbelästigung: Ca. 70-100 Automobile müssten in der geplanten Tiefgarage Platz finden. Die Ausfahrt solle auf die Zweibrückener Strasse münden und bedeuten mindestens 100 Ein- und Ausfahrten am Morgen und am Abend, welches nicht zumutbar ist. Die stark befahrene Lange Feld Strasse liegt in direkter Nachbarschaft, ein ähnliches Verkehrsaufkommen würde dann auch auf der Zweibrückener Strasse anzutreffen.
5. Umliegende Bebauung: Der Ausbau des ehemaligen Einkaufszentrums Ottweiler Strasse sowie der Gartenkollonie Büntekamp werden eine starke Mehrbelastung der Zweibrückener Strasse als Zuwegung zum Supermarkt bedeuten, so dass ein Ausbau des ehemaligen Altenheimes zu einer großen Wohnanlage das Wohnklima nachhaltig deutlich beeinträchtigen wird.

...

## Schreiben 5:

als Eigentümer und Bewohner des Hauses Ottweilerstraße XXX weist unser Haus mit Südfront und Garten direkt an das Bauvorhaben. Folgende Bedenken haben wir:

### 1. Baumbestand Zweibrückener Straße erhalten

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.

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.

Im einzelnen sind folgende Aspekte zu beachten:

- 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.
- 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. 14f. Im Rahmen unseres 2003 beantragten Umbaus mussten wir für sämtliche geänderte Einsichtsbereiche in andere Grundstücke die Einwilligung unserer Nachbarn einholen. Hier besteht eine enorme Veränderung der Einblickmöglichkeiten in unser Grundstück durch die Balkone.
- c) Die Bäume dienen als Windschutz auf unser Grundstück Ottweilerstraße 14 F. 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.
- d) Die Bäume dienen als Lärmschutz auf unser Grundstück Ottweiler Straße 14f. Die bisherigen 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.

### 2. Lärmemissionszunahme durch Bebauungsplan und Tiefgaragenplanung

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage soll gemäß Planung zukünftig auf die Zweibrückener Straße münden. Zur Zeit 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 hochtourig fahren und mehrfach anfahren und stoppen müssen. Außerdem sind auch Betriebsgeräusche des zu erwartenden Rollltores zu beachten.

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.

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.

...

#### **Schreiben 6:**

...

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 dadurch bewusst in Kauf genommen, dass die geplante Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ungefähr an der Stelle der bisherigen Stellplatzzufahrt des Seniorenheimes erfolgt. Hier hätte man die Möglichkeit, die Zu- und Abfahrt auf Höhe der nordwestlichen Ecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wo sich heute die Auffahrt zum Hof des AWO-Seniorenzentrums (Müllentsorgung, Essensbelieferung) befindet, zu legen. Gegenüber dieser Einfahrt befinden sich lediglich Garagen an der Völklinger Straße. Was die Lärmemissionen angeht, ist diese Alternative sicherlich die allerbeste.

...

#### **Schreiben 7:**

Der Wegfall des bestehenden Lärmschutzes durch das AWO-Heim würde den Wert unseres Grundstücks vermutlich mindern. Auch würde die geplante Garagenausfahrt zur Zweibrückener Straße nachteilig für unser Grundstück Ottweilerstraße 14 E auswirken. Eine Ausfahrt zur Lange-Feld-Straße wäre eine gewisse Entlastung.

aufgestellt,  
61.13/ 19.08.2013