

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1741 – Bemeroder Höfe-**

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist ca. 0,5 ha groß und liegt zentral im Stadtteil Bemerode. Es wird begrenzt von der Straße Katzenwinkel im Westen und der Wülfeler Straße im Norden. Im Übrigen reicht der Planbereich bis an die bebauten Nachbargrundstücke im Osten und Süden. Der Geltungsbereich umfasst das Anwesen der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle Wülfeler Straße 9. Die leer stehende Bausubstanz der Hofstelle besteht aus einem zweieinhalbgeschossigen Wohngebäude (Herrenhaus), einer Reihe von Wirtschaftsgebäuden und Nebengelassen sowie einer alten Fachwerkscheune an der Wülfeler Straße. Das Grundstück ist zum großen Teil umfasst von einer Backsteinmauer.

Die Hofstelle wird durch Erhaltungs- und Umbaumaßnahmen sowie durch ersetzende und ergänzende Neubauten zu Wohnzwecken umgenutzt. Die geplante Anlage umfasst insgesamt 19 Wohneinheiten sowie die zu gewerblichen Zwecken umgenutzte Fachwerkscheune. Die mit den Gebäuden für die Hauptnutzungen überbaute Fläche beträgt insgesamt ca. 1.750 qm.

Die Anbindung der Wohnanlage an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Wülfeler Straße und die Straße Katzenwinkel. Im nördlichen Teil des Hofes befinden sich sieben offene Stellplätze und sechs in einer alten Remise; an der südlichen Zufahrt werden zehn Stellplätze angelegt. Für die Anlage der Stellplätze und Zufahrten sowie für weitere Nebenanlagen (z.B. Terrassen) werden ca. 2.125 qm befestigt. Der Versiegelungsgrad insgesamt beträgt ca. 78 %.

Verfahrensablauf

Mit dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 11.11.2010 über die Drs. 2180/2010 – **Aufstellungsbeschluss**- wurde u.a. die Voraussetzung geschaffen, die Entscheidung über Baugesuche vorübergehend zurückstellen zu können.

Der **Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 11.05.2011 vom Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:
– Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes –.

Während der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1741, die in der Zeit vom 26.05.2011 bis zum 27.06.2011 durchgeführt wurde, ist ein Schreiben eines Rechtsanwalts vom 24.06.2011 eingegangen, der im Namen der Firma, die seinerzeit das Grundstück erworben hatte, Anregungen bezüglich der Planung geäußert hat.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgte in der Zeit vom 31.05.2011 bis zum 04.07.2011.

Es gingen Stellungnahmen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein:

- Region Hannover mit Schreiben vom 28.06.2011
- Handwerkskammer mit Schreiben vom 05.07.2011,

Am 17.03.2014 stellte der Vorhabenträger, die Fa. Gundlach, einen **Antrag auf Einleitung** des Bauleitplanverfahrens und legte ein neues Bebauungskonzept vor.

In der Zeit vom 09.12.2014 bis zum 08.01.2015 wurde **die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** durchgeführt.

Es ging dazu eine abwägungsrelevante Stellungnahme von der Region Hannover (Schreiben vom 12.01.2015) ein.

Durch die Konkretisierung der Planung zur öffentlichen Auslegung wurden die Bedenken und Hinweise ausgeräumt bzw. abgearbeitet.

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat in seiner Sitzung am 29.01.2015 mit der Drs. 2690/2014 beschlossen in der Zeit vom 12.02. bis zum 11.03.2015 durchgeführt. Während dieses Zeitraums ist eine abwägungserhebliche Stellungnahme des BUND eingegangen.

BUND, Schreiben vom 04.03.2015:

Das faunistische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Untersuchungsgebiet nur einer geringen Zahl von Vogelarten als Brutrevier dient. Leider befindet sich im Umweltbericht keine Liste der angetroffenen Vogelarten, sodass von uns keine abschließende Beurteilung möglich ist. Da es sich um eine alte Hofstelle handelt, gehen wir davon aus, dass sich dort Haussperlinge (*Passer domesticus*) befinden bzw. bis zur Aufgabe der Hofstelle dort genistet haben.

Daher sollte bei der Sanierung der vorhandenen Gebäude darauf geachtet werden, ob unter den Dachpfannen alte Nester vorhanden sind. Da Haussperlinge Gebäude verlassen, wenn diese nicht mehr bewohnt sind, könnte es sein, dass früher mal Haussperlinge dort genistet haben, auch wenn sie jetzt nicht mehr zu beobachten sind. Geschützt sind nach § 44 des Bundesnaturschutzes (BNatSchG) auch die Nistplätze am Gebäude bzw. die Fortpflanzungsstätten, sodass durch den Abriss bzw. den Verlust der Nistplätze entsprechende Artenschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Da der BUND gut mit dem Bauträger Gundlach GmbH & Co. KG zusammenarbeitet, kann die AG Mauersegler des BUND Region Hannover in Kooperation mit der Gundlach GmbH & Co. KG Möglichkeiten erarbeiten, wie Nistplätze für Gebäudebrüter in die zu sanierenden und die neuen Gebäude eingebaut werden können. Gerade unter dem Gesichtspunkt "Erhalt des alten Dorfkernes" sollte man Gebäudebrütern und auch Fledermäusen hier wieder eine Chance geben. Das Beobachten von Vögeln und Fledermäusen erhöht eindeutig den Wert einer solchen Wohnanlage.

Änderung des Bebauungsplanes nach der Auslegung

Bei der weiteren Bearbeitung des Projektes sind Details aufgefallen, die zwar die Grundzüge der Planung nicht betreffen, aber bauordnungsrechtlich relevant sind und insofern der Klärung bedürften. Die geringfügigen Änderungen betreffen Aussagen zu den Themen Brandschutz und Sozialabstand, Grenzabstand, Zuschnitt der Ausgleichsfläche sowie Altlasten und Auffüllungen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zu dieser Beteiligung sind keine Forderungen bzw. Hinweise, die über den bisherigen Planungsstand hinausgehen, eingegangen.

Abwägungsvorgang

Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Zum Schreiben des BUND :

Zwar lag dem Umweltbericht keine Liste der angetroffenen Vogelarten bei, jedoch wurde das Gutachten („Erfassung von Vögeln und Fledermäusen“ von Dr. Eckhard Denker, Uetze 2014) mit ausgelegt, das eine solche Liste enthielt. Auch wenn sich laut Gutachten weder für Vögel noch für Fledermäuse Einschränkungen ergeben, verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, vor Beginn der Abbrucharbeiten zusammen mit einem Fachgutachter eine Inaugenscheinnahme der abzureißenden Gebäude durchzuführen, um etwaige artenschutzrechtliche Vorkommen zu überprüfen und bei Bedarf notwendige Maßnahmen zur Sicherung dieser Vorkommen durchzuführen.

Im Übrigen entwickeln sich mit den Nachpflanzungen im Plangebiet neue Lebensräume für die o.g. Tierarten (z.B. Obstbäume). Insofern ist die prophylaktische Vorhaltung von Nistplätzen für Gebäudebrüter nicht mit der angestrebten Wohnnutzung vereinbar.

Beurteilung der Umweltbelange

Als immissionsrelevante Geräuschquellen, die auf das Untersuchungsgebiet einwirken, werden der Straßenverkehr und die gewerblichen Nutzungen aus der Umgebung näher betrachtet. Sonstige Geräuschquellen im weiteren Umfeld zum Plangebiet werden als nicht immissionsrelevant angesehen.

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgt anhand der Verkehrsbelastung auf der Wülfeler Straße, auf der Straße 'Hinter dem Dorfe' und im Katzenwinkel. Aufgrund des Straßenverkehrs sind Geräuschimmissionen zum Teil deutlich oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) in Höhe von 55 dB(A) zu erwarten. Auf den Gebäudenordseiten treten Überschreitungen von bis zu maximal 10 dB(A) am Tag auf. In der Nacht werden hier Geräuschimmissionen von bis zu 58 dB(A) prognostiziert, so dass der o.g. Orientierungswert um bis zu 13 dB(A) überschritten wird. Während die Bereiche mit Blickkontakt zur Wülfeler Straße am höchsten belastet sind, kommt es aufgrund der abschirmenden Wirkung durch die geplanten Gebäude zu deutlichen Pegelminderungen auf den Gebäudesüdseiten bzw. im rückwärtigen Bereich. Nur an der Fachwerkscheune unmittelbar an der Wülfeler Straße wird die Grenze zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag, 60 dB(A) in der Nacht) überschritten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich einige gewerbliche Nutzungen, die relevante Schallemissionen abstrahlen können. Dabei handelt es sich um eine Handelsvertretung für Werkzeugmaschinen, eine Kfz-Werkstatt mit Prüfstützpunkt und einen Gewerbehof mit diversen Nutzungen. Für diese Nutzungen liegen keine konkreten Angaben zu den Geräuschemissionen vor. Daher werden allgemeingültige Annahmen in Anlehnung an die Kriterien der TA Lärm getroffen, die die typischerweise in einem Dorfgebiet (MD) zu realisierende Betriebe widerspiegeln. Aufgrund des Gewerbelärms werden weder tagsüber noch nachts die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) überschritten.

Mit dem schalltechnischen Gutachten wird nachgewiesen, dass insbesondere aufgrund des Straßenverkehrs sowohl am Tag als auch in der Nacht zum Teil erhebliche Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte zu erwarten sind. Diese können durch passiven Schallschutz (Fassadenschalldämmung) wirksam vermindert werden. Auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude können mit geringem Aufwand gesunde Außenwohnbereiche geschaffen werden. Insgesamt wird mit den dargestellten Maßnahmen gewährleistet, dass die geplante Wohnbebauung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt.

Die Ergebnisse der naturschutzfachlichen Untersuchungen zeigen keine artenschutzrechtliche Relevanz. Trotzdem ist zu beachten, dass die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Gehölzentnahmen nur außerhalb der Vegetationszeit (Oktober bis Februar) erfolgen dürfen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Die in der Eingriffsbeurteilung nachgewiesenen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nicht vermeidbar, da im vorliegenden Fall dem Ziel, die Wohnversorgung im Stadtteil Bemerode zu stärken, der Vorrang eingeräumt wird. Die zu erwartenden und im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe werden durch naturschutzbezogene Maßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen. Damit ist auch die Gehölzbeseitigung in dem Eingriffsbereich kompensiert.

Weitere zu beseitigende Gehölze werden gemäß Baumschutzsatzung durch Neuanpflanzungen im Plangebiet ersetzt.

Im Plangebiet handelt es sich um Boden mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Gleichwohl ist mit der geplanten Bebauung und Oberflächenbefestigung für Erschließungsanlagen eine zusätzliche Versiegelung mit dem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten. Dies gilt insbesondere für die geplante Bebauung in dem o.g. Eingriffsbereich. Die Eingriffe in den Bodenhaushalt werden aber aufgrund des Vorranges der städtebaulichen Planung und unter

Berücksichtigung bereits vorhandener Baurechte hingenommen. Im Hinblick auf den Bodenschutz ist festzustellen, dass erhebliche Belastungen aus der landwirtschaftlichen Vornutzung im Gebiet vorliegen. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse können die Relikte der Vornutzung und die Auffüllungen im Rahmen der Herrichtung des Grundstückes ordnungsgemäß beseitigt und entsorgt werden. Die erforderlichen Arbeiten werden auf der Grundlage der abschließenden Bodenuntersuchungen ermittelt und im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ihre Ausführung mit der Abfallbehörde der Region Hannover abzustimmen sowie die Arbeiten fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Es sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass die im Plangebiet vorgesehene Nutzung sowie deren Umfang im Vergleich zum heutigen Zustand zusätzliche oder neue Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser bringen wird. Da zumindest Teile des Oberflächenwassers künftig der Versickerung zugeführt werden und der Abfluss der verbleibenden Restmengen durch die Dachbegrünung der geplanten Reihenhäuser verlangsamt wird, wird der zu erwartende Eingriff in den Wasserhaushalt als nicht erheblich eingestuft.

Der Verlust an Vegetation wird sich nur in geringem Umfang kleinklimatisch auswirken. Die durch die geplante Bebauung und Flächenversiegelung entstehende Mehrbelastung der Luft ist als unerheblich einzustufen, zumal die Umgebung des Plangebietes klimatisch bedeutsame Freiflächen aufweist (z.B. Kapellenplatz). Darüber hinaus entfalten die geplanten Nachpflanzungen positive Klimawirkungen.

Die vorliegende Planung sieht die Erhaltung, den raumbildenden Ersatz und die behutsame Ergänzung der historischen Bebauung vor. Zwar ist mit einer Beseitigung des Gehölzbestandes und mit einer partiell zunehmenden Versiegelung der Freifläche zu rechnen. Aufgrund der geplanten stadtbildkonformen Neubebauung und der vorgesehenen Neuanpflanzung von Gehölzen werden die zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild als nicht erheblich eingestuft.

Die Planung greift in den denkmalrechtlich relevanten Bestand ein. Durch den behutsamen Umgang mit den vorhandenen städtebaulichen Strukturen werden negative Auswirkungen auf Belange des Denkmalschutzes vermieden. Der Erhalt und die Umnutzung bzw. die Wiedererrichtung von Altgebäuden sowie die sensible Ergänzung des Bestandes sichern die zeitgemäße Fortentwicklung des denkmalgeschützten Ensembles. Zugleich ist durch das Erfordernis des denkmalrechtlichen Einvernehmens gewährleistet, dass die Denkmalbelange im Baugenehmigungsverfahren in vollem Umfang berücksichtigt werden.

Erkennbare Wechselwirkungen zwischen den zuvor gesondert betrachteten Schutzgütern sind insgesamt als weniger erheblich einzustufen, da nicht zu erwarten ist, dass sich aus den in den vorhergehenden Abschnitten beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter schwerwiegende Folgen auf die anderen Schutzgüter bzw. Summenkonflikte ergeben.

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

61.13 / 23.04.2015