

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1844 – Am Wiesengarten II

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst unbebaute, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Randvegetation oder landschaftsgliedernde Elemente. Der Umfang der Wohngebietserweiterung inkl. der Straßenflächen und der benötigten Flächen für die Siedlungswasserwirtschaft (Retention) beträgt ca. 2,2 ha.

Für die Aufrechterhaltung der bürgerschaftlich getragenen Strukturen Wülferodes ist Wohnungszubau unabdingbar. Der Stadtteil Wülferode weist noch im größeren Umfang dörfliche Strukturen auf. Dieser Gesamteindruck soll erhalten und gefördert werden. Daher soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern entstehen. Mit der Planung wird ein Beitrag zum gestiegenen Wohnraumbedarf entsprechend dem Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover geleistet.

Angelehnt an das seit dem Jahr 2000 für Wülferode bestehende Entwicklungskonzept wird nun für den Nordrand des Stadtteils eine moderate, ökonomisch sinnvolle Ortsentwicklung angestrebt, die in ihrer Dimensionierung der im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP 2016) festgelegten Zuwachsbeschränkung für Siedlungsflächen von 5 % bis max. 7 % entspricht.

Die Bebauung soll analog zur mittlerweile überwiegend realisierten Ortsranderweiterung Wülferode-Ost (Bebauungsplan Nr. 1397) und "Am Wiesengarten I" (Bebauungsplan 1765) durch eine großzügige Eingrünung des neuen Ortsrandes zur Landschaft abgegrenzt werden.

Mit der Planung wird dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung u.a. die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

Verfahrensablauf

Der Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode hat am 14.12.2016 den **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) gefasst, mit dem Ziel ein reines Wohngebiet (WR) mit Verkehrsfläche, Grünfläche, Regenwasserrückhaltebecken und einem Wirtschaftsweg zu entwickeln. Mit gleicher Drucksache (Drs. 2469/2016) folgte am 16.02.2017 der **Aufstellungsbeschluss** durch den Verwaltungsausschuss.

Zur **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 2 BauGB und der **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Ziele dahingehend angepasst, dass Festsetzung reines Wohngebiet (WR) zugunsten eines allgemeinen Wohngebiets (WA) aufgegeben wurde, um das zulässige Nutzungsspektrum sinnvoll zu erweitern.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
(vom 12.04.2017 bis zum 18.05.2017)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- Region Hannover

Durch die Konkretisierung der Planung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden die Bedenken und Hinweise größtenteils ausgeräumt bzw. abgearbeitet.

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
(vom 25.01.2018 bis zum 01.03.2018)

Als inhaltliche Stellungnahmen gingen Schreiben der Region Hannover und des BUND ein.

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
(vom 09.03.2017 bis zum 10.04.2017)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

- **öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
(vom 05.07.2018 bis 17.08.2018)

Zur öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Im Rahmen der Benachrichtigung über die öffentlich Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen inhaltliche Stellungnahmen von der Region Hannover und dem BUND ein. Beide Stellungnahmen haben die Ableitung des Niederschlagwassers zum Thema.

Abwägungsvorgang:

Die relevanten Belange wurden sorgfältig abgewogen. Im Rahmen der Satzungs-Drucksache ist dies dokumentiert. Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung des Bebauungsplanes waren nicht zu erkennen.

Beurteilung der Umweltbelange:

Ziel ist es, den nördlichen Ortsrand zu entwickeln, um so den Bedarf für den Wohnungsbau zu befriedigen. Die Planung weist ca. 1,4 ha Wohnbauland mit einer GRZ von 0,3 aus. Neben der Nutzung als Einfamilienhausgebiet (allgemeines Wohngebiet) werden mit diesen Verfahren noch Retentionsflächen und zu geringen Anteilen Straßenverkehrsflächen vorbereitet.

Der geringfügige zusätzliche Kfz-Verkehr kann von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden. Die Straße "Am Wiesengarten", die die Erschließungsfunktion übernimmt, wird zu diesem Zweck verbreitert, um auf der Nordseite Parkplätze aufnehmen zu können.

Die durch den Verkehrslärm der Autobahn A7 (600 m Entfernung) erzeugten Immissionen können durch die nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) einzubauenden Fenster und die abschirmende Wirkung der Baukörper zueinander reduziert werden, so dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Aufgrund der zurzeit noch intensiv bewirtschafteten Ackerfläche ohne randlichen Wildbewuchs sind Vorkommen seltener und geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt und wegen der fehlenden Biotopstrukturen auch nicht zu erwarten. Vielmehr werden durch die Anlage von Hausgärten Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel geschaffen.

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht versickert werden. Ein am Nordrand des Gebiets verlaufender Graben soll das Niederschlagswasser aufnehmen und einem Regenwasserrückhaltebecken zuführen. Von dort wird es gedrosselt in den vorhandenen Graben am Ostrand des Plangebiets abgeführt. Eine diesbezüglich durchgeführte FFH-Relevanzabschätzung hat zum Ergebnis, dass mit der geplanten Bebauung keine Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets "Bockmerholz-Gaim" durch eingeleitetes Niederschlagswasser in den das FFH-Gebiet durchfließenden Graben zu erwarten sind.

Die Schutzwürdigkeit der Böden wird im Plangebiet nach der Bodenfunktionskarte überwiegend als "hoch" bis zu "sehr hoch" am Ostrand bewertet.

Mit einer Verschlechterung der Lufthygienesituation durch die Verwirklichung der Planungsziele ist nicht zu rechnen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird verändert. Durch die Ortsrandbegrünung erfährt es eine Aufwertung. Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 03 Kronsberg grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Das Naturschutzgebiet NSG-HA165 Gaim ist ca 900 m und das FFH-Gebiet Bockmerholz-Gaim ca. 650 m entfernt.

Maßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigungen von Umweltbelangen wurden ermittelt und, soweit planungsrechtlich möglich, im Bebauungsplan festgesetzt. Im Einzelnen sind das die Begrenzung der versiegelbaren Flächen, die Ortrandeingrünung, die Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder in Kombination mit durchsichtigen Zäunen, Dachbegrünung bei weniger als 20° Dachneigung bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sowie die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen, ihren Zufahrten und Terrassen.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig im Plangebiet kompensiert. Darüber hinaus werden 3957 m² der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht als Kompensation benötigt und daher dem Ökokonto der Landeshauptstadt gutgeschrieben.

Die Ergebnisse zeigen zusammenfassend, dass den Umweltbelangen in einer Weise Rechnung getragen werden kann, dass keine unbewältigten Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am . .2018 als **Satzung** beschlossen und ist nach **ortsüblicher Bekanntmachung** seit dem . .2018 rechtsverbindlich.

61.13 / 17.10.2018