

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1583, 3. Änderung - Seelhorster Garten-Süd -**

Ziel des Bebauungsplanes

Bedingt durch ein neues Konzept für den nördlich der Bemeroder Straße liegenden Teil des Projektes Seelhorster Garten wird die Anzahl der geplanten Wohneinheiten mehr als halbiert und das hat Auswirkungen auf die Erforderlichkeit einer Kindertagesstätte, für die südlich der Bemeroder Straße bislang am Goldrutenweg eine Fläche freigehalten wird. Nach Einschätzung der Verwaltung trägt sich eine eigenständige Kindertagesstätte hier nicht mehr. In den angrenzenden Stadtteilen vorhandene Einrichtungen, ggf. nach Erweiterung ihrer Kapazität, können den entstehenden Platzbedarf mit abdecken. Die für die Kindertagesstätte bislang festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf soll daher in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden (Planteil D).

Im Bereich der Wendeanlage Rhododendronweg konnten die hier für den Einfamilienhausbau vorgesehenen Flächen noch nicht einer Vermarktung zugeführt werden, da die festgesetzte Baufläche nicht durchgängig in z. Z. marktgerechte Grundstücksgrößen aufgeteilt werden konnte. Der Grundstückseigentümer hat daher gebeten, die Baufläche in einigen Bereichen neu abzugrenzen (Planteil A). Außerdem hat sich im Zuge der Vermarktung der Grundstücke in diesem Bereich gezeigt, dass ein vom Rhododendronweg abgehender geplanter Stichweg für die öffentliche Erschließung entbehrlich ist und die dafür vorgesehene Fläche dem angrenzenden Bauland zugeschlagen werden kann (Planteil B).

Zwischen den Grundstücken Zum Waldteich 13 und 15 ist eine öffentliche Grünverbindung mit der im Bebauungsplan Nr. 1583 vorgesehenen Breite zum Dreibirkenweg hin geschaffen worden. Bei der Parzellierung der südlich der Straße Zum Waldteich gelegenen Grundstücke hat sich im Interesse einer optimierten Bebauung dieser Grundstücke aber die Lage dieser Grünverbindung um ca. sechs Meter nach Osten verschoben. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollen die bestehenden Festsetzungen entsprechend korrigiert werden (Planteil C).

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 liegen die im § 13 BauGB genannten Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren vor, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird auch kein Vorhaben begründet, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht erforderlich wäre. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Verfahrensablauf

In der Zeit vom 10.03.2005 bis zum 04.04.2005 hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Die Region Hannover hat Hinweise zu wasserrechtlichen Bestimmungen und zu ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren gegeben.

Die öffentliche Darlegung der Planungsziele erfolgte mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.05.2005 bis zum 13.06.2005. Während dieser Zeit hat ein Anwohner aus der Kohnstraße Anregungen vorgetragen. Er regt an, bei der Umwandlung des KiTa-

Grundstückes in Bauland sollte ein Teil der Flächen wie bei benachbarten Flächen an die Stadt abgetreten werden, um so eine Feuerwehzufahrt zum (benachbarten) Gebäude Kohnestraße 7 zu sichern. Viel Sorge bereite dem Anwohner auch die Regenwasserführung. Sie seien die tiefste Stelle des Projektes Seelhorster Garten und schon jetzt dringe in die Tiefgarage an hoher Stelle Grundwasser ein, obwohl im Seelhorster Forst die Gräben an einigen Stellen trockenfallen. Er fragt, ob das Regenwasser der neuen Bauten auch zur Versickerung in den Waldteich geleitet werde?

In der Zeit vom 10.08.2005 bis zum 15.09.2005 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Innerhalb dieses Verfahrensschrittes hat die Region Hannover ihre Anregung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die wasserrechtlichen Hinweise im wesentlichen wiederholt.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2006 bis zum 01.03.2006 sind Anregungen nicht eingegangen. Die Region Hannover hat darauf hingewiesen, dass es für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorfluter eine Abflussbeschränkung gibt.

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

Beurteilung der Umweltbelange

Planteile A und B:

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen kann im Planteil A jetzt eine Fläche von ca. 140 m² zusätzlich versiegelt werden. Das hat neben einer Beeinträchtigung und Vernichtung wertvoller Lebensräume von Tieren und Pflanzen, einer Beeinträchtigung hochwertiger Vegetationsstrukturen und einem generellen Bodenverlust auch Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate. Die zusätzliche Versiegelung wird aber durch weniger Versiegelung im Planteil B ausgeglichen. Der jetzt erforderliche private Erschließungsweg hat ca. 150 m² weniger Fläche als die ursprünglich geplante öffentliche Stichweg. Auch hinsichtlich des Baumbestandes sind keine gravierenden Nachteile zu erwarten. Durch die neue Abgrenzung der Bauflächen kann mind. ein Baum erhalten werden, zwei Bäume müssen gegenüber der früheren Planung gefällt werden, allerdings ist einer davon ohnehin abgängig.

Zu den übernommenen textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan gehört auch die Festsetzung, dass im Planteil A die zur Bemeroder Straße hin orientierten Fensteröffnungen mit Schallschutzfenstern auszustatten sind. Eine Überprüfung der damaligen schalltechnischen Beurteilung hat ergeben, dass diese Festsetzung nach wie vor erforderlich ist.

Planteil C:

Die Verschiebung der öffentlichen Grünverbindung, die in gleicher Breite - wie ursprünglich festgesetzt - hergestellt wurde, verhält sich im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Umwelt vollkommen neutral.

Planteil D:

Das Maß der baulichen Nutzung, dem im Hinblick auf die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt eine besondere Bedeutung zukommt, bleibt gegenüber der Ursprungsplanung unverändert. Durch die Änderung dieses Planteiles ergeben sich somit keine in die Abwägung einzustellenden Folgen für die Umwelt.

Im Ursprungsplan enthaltene Festsetzungen, die dazu beitragen, entstehende Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren bzw. auszugleichen, gelten in den einzelnen Planteilen weiterhin. Dazu gehört die Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Vorschrift, pro 100 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens einen standortgerechten, heimischen Laubbaum anzupflanzen.

Abwägungsvorgang

Die von einem Anwohner aus der Kohnestraße innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gegebene Anregungen sind nicht abwägungsrelevant. Die Frage von Feuerwehzufahrten

wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt. Im übrigen ist davon auszugehen, dass bei der Baugenehmigung für das Gebäude Kohnestraße 7 die Feuerwehr beteiligt wurde. Davon ausgehend, dass kein Baumangel bei der Tiefgarage vorliegt, wird ein Zusammenhang mit der Entsorgung des Niederschlagswassers nicht gesehen. Probleme an anderen Stellen sind der Verwaltung nicht bekannt. Auch das im neuen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser soll, wie es übrigens auch beim Bau der KiTa der Fall gewesen wäre, über Kanäle ins Regenwasserrückhaltebecken zwischen Döhrbruch und Kohnestraße geleitet. Es ist u. U. vorstellbar, dass es bei starken Regenereignissen zu dem geschilderten Problem kommt, wenn das Niederschlagswasser auf dem bisher unbebauten Grundstück für einige Zeit stehen bleibt. Wenn das der Fall sein sollte, würde nach einer Bebauung des Grundstückes im Zuge der ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers eine Abhilfe eintreten.

Die von der Region Hannover gegebenen wasserrechtlichen und -wirtschaftlichen Hinweise sind in die Begründung eingearbeitet worden.

Durch die Festsetzung, dass die im Planteil A zur Bemeroder Straße hin orientierten Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen mit Schallschutzfenstern zu versehen sind, wird sichergestellt, dass die Belastung der im Plangebiet wohnenden Menschen durch Verkehrslärm ausreichend gemindert wird.

Hinsichtlich der weiteren in der Abwägung eventuell zu berücksichtigenden Umweltbelange kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 gegenüber dem Ursprungsplan keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt hat. Ein zusätzlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

61.12 / 15.03.2006