

**Bebauungsplan Nr. 1518, 1. Änderung  
- Van - Gogh - Weg -**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

**1. Ziel des Bebauungsplanes**

Der Bereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in der List zwischen der Verbindung Grünwaldstraße / Van-Gogh-Weg sowie der Walderseestraße unmittelbar an der Eilenriede. Dieser Bereich ist geprägt von Wohnbebauung und gehört zu den bevorzugten Wohnquartieren Hannovers. Eines der letzten freien Grundstücke ist das oben genannte städtische Grundstück. Es befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1518 und ist dort als öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Die Ausweisung erfolgte als Ersatz für einen ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 1443 (Polygram) vorgesehenen Standort. Ein Ausbau ist jedoch nicht erfolgt. Das Grundstück liegt brach und ist stark mit Bäumen, Büschen, Sträuchern usw. bewachsen.

Durch die kürzlich erfolgte Erweiterung der in der Nähe befindlichen Seniorenanlage Albertinum werden zukünftig deutlich weniger Kinder im Gebiet wohnen, als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1518 angenommen wurde. Auf der gegenüberliegenden Seite der Walderseestraße in der Eilenriede befinden sich zudem mehrere Spielplätze, die neu ausgestattet wurden und den Spielflächenbedarf mit abdecken können.

Der Spielplatz ist an dieser Stelle daher entbehrlich und das städtische Grundstück kann in dieser hervorragend erschlossenen Lage einer Wohnnutzung zugeführt werden. Hierzu muss der Bebauungsplan geändert werden.

**2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Verbindung mit den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einschließlich der nachfolgenden Vorabstimmung sowie im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In der Planfassung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und zur Auslegung waren die einzelnen vorgetragenen Belange weitgehend bereits enthalten.

Die Feinabstimmung der einzelnen Belange wurde im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens vorgenommen und erfolgte z. T. als Ergebnis der einzelnen Beteiligungen (s. Nr. 3). Hier wurde auch die beschlussmäßige Abwägung zwischen vorgetragenen Einzelinteressen und dem öffentlichen Interesse vorgenommen.

Die übrigen relevanten Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1 Baumbestand**

Die Fläche weist eine ausgeprägte Ruderalvegetation mit Strauch- und Baumbestand auf. Vor allem im südlichen Bereich befinden sich mehrere alte Eichen, bei denen es sich offenbar um Relikte der ehemals bis an die Fläche heranreichenden Eilenriede handelt.

Besonders wertvoll sind die alten Eichen am Südrand des Grundstücks. Dieser Bereich wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zum Schutz dieser Flächen sind hier Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, ausgeschlossen.

Die in den übrigen Bereichen befindlichen Gehölzbestände, die ebenfalls grundsätzlich schützenswert sind, lassen sich leider nicht komplett erhalten, da eine Bebauung des Grundstückes dann nicht möglich wäre.

Der Eingriff ist daher nicht zu vermeiden. Die Eingriffsbewertung ergab ein Defizit, das durch eine externe Ausgleichsmaßnahme zu kompensieren ist. Es wird deshalb die Anlage der Feldgehölzhecke auf einem städtischen Grundstück im Bereich Schafanger / Wettbergen (Teilfläche des Flurstücks 110, Flur 4, Gemarkung Wettbergen zur Größe von 2.347 m<sup>2</sup>) zur Kompensation herangezogen. Damit wird ein vollständiger Ausgleich erzielt.

#### **3.2 Avifauna und Fledermausvorkommen**

Die Strukturvielfalt der Fläche lässt eine große Bedeutung für Tierarten vermuten, neben den Singvögeln insbesondere Fledermäuse und Kleinsäuger wie Igel und Spitzmaus.

Aus diesem Grund wurde eine gutachterliche Erfassung für die Avifauna und Fledermäuse von April bis Juli 2006 durchgeführt. Für die Avifauna erfolgte eine Bestandsaufnahme zwischen dem 26.04. und 26.06.06. Es handelt sich dabei um eine reine Brutzeiterfassung, mögliche Durchzügler aus dem Frühjahr wurden nicht erfasst.

Im Untersuchungsgebiet (UG) wurden 8 Brutvogelarten und 6 Gastvogelarten festgestellt. Von den 8 Brutvogelarten befindet sich keine Art auf der RL NDS (Rote Liste Niedersachsen), gefährdete Arten befinden sich also nicht unter den Brutvögeln. Die Brutvogelreviere befinden sich alle in den Randbereichen des Grundstücks an den West-, Ost- und Südgrenzen, da sich hier der überwiegende Baumbestand befindet.

Ähnlich wie bei den Brutvögeln befinden sich auch unter den Gastvögeln keine gefährdeten Arten der RL NDS; mit dem Star wurde lediglich eine Art der Vorwarnliste festgestellt.

Das UG bietet damit nur einer relativ geringen Zahl von Vogelarten die Grundlage zu einem Brutrevier. Genutzt werden dabei die Baum- und Gebüschbestände des UG. Auch die Gastvogelarten nutzen überwiegend diese Bestände. Lediglich der Star war auf der Bodenfläche des UG zu finden. Sowohl bei den Brutvogelarten als auch bei den Gastvogelarten lässt sich eine klare Beziehung zur Eilenriede erkennen. Für die brütenden Arten spielt sie als Nahrungsrevier eine wichtige Rolle, die Gastvögel waren zu beobachten, wie sie von dort ins UG einflogen, um z.B. Nistmaterial zu sammeln.

Aus avifaunistischer Sicht ist entsprechend der größtmögliche Erhalt der genannten Baum- und Gebüschbestände von Wichtigkeit.

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte am 21.06. und 28.07.06. Zu diesem Zeitpunkt hatten sich die Fledermäuse bereits in ihren Sommerquartieren eingefunden. Während der Erfassungen konnten insgesamt vier Fledermausarten über dem UG festgestellt werden.

Wie bereits aus avifaunistischer Sicht beschrieben, ist auch für die Fledermäuse der größtmögliche Erhalt der genannten Baum- und Gebüschbestände von Wichtigkeit. Sie jagen entlang der Bäume und über der Grasfläche, wo viele der Insekten zu finden waren, die aus den Bäumen abflogen.

Eine eventuelle Nutzung der Bäume des UG als Sommerquartier von Fledermäusen konnte nicht nachgewiesen werden, war aufgrund des Fehlens alter Bäume mit Nischen und Höhlen auch nicht wahrscheinlich. Da keine Gebäude im UG waren, konnten Sommerquartiere von Zwergfledermäusen und Breitflügel-Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Entsprechend der genannten Faktoren gibt der Gutachter in Bezug auf eine mögliche Rodung des Bewuchses im UG die Empfehlung, diesen in die „kalte Jahreszeit“ zu legen. Damit könnten brütende Vögel vor Brutverlust bewahrt werden.

### **3.4 Niederschlagswasserversickerung**

Aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der Bodenwerte ist eine Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich möglich, wenn die schmalen Schluffbänder unter dem Mutterboden gegen Sande oder Kiese ausgetauscht werden. Der Abstand der Versickerungsanlagen von unterkellerten Gebäuden sollte bei Durchlässigkeitsbeiwerten von  $k_f < 10^{-4}$  m/s mindestens 6 m betragen. Im vorliegenden Gebiet scheint eine Versickerung allerdings aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes nicht sinnvoll. Der hohe Grundwasserstand in feuchten Monaten und der alte Gebäudebestand mit schon vorhandenen Nässeschäden in den Kellern lässt eine Festsetzung in der Bebauungsplanänderung nicht zu.

### **3.5 Bebaubarkeit des Grundstücks**

In der Auslegung gingen Anregungen von Bürgern ein. Es wurde der Wunsch nach Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit folgenden Zielen vorgebracht:

- Das zukünftige Baugrundstück soll nur mit Einfamilienhäusern bebaut werden dürfen.
- Die Dachneigung der geplanten Wohngebäude soll festgelegt werden.
- Die Geländehöhe soll bezogen auf die Geländehöhe des zukünftigen Baugrundstückes verbindlich festgesetzt werden.
- Die Traufhöhe der geplanten Wohngebäude soll auf maximal 6 m festgesetzt werden.
- Die Stellplätze für das zukünftige Baugrundstück sollen oberirdisch angeordnet werden. Tiefgaragen und Unterkellerung sollen nicht zugelassen werden.
- Das anfallende Oberflächenwasser soll zukünftig ausschließlich versickern.

Weitere Anregungen der Bürger:

- Da das Baugrundstück früher als UESTRA-Betriebsgelände genutzt wurde, soll das Gelände auf Altlasten daraufhin untersucht werden, ob es für Wohnbauzwecke geeignet ist.
- Die nördliche Erschließung des geplanten Baugrundstückes soll über die Grünwaldstraße erfolgen. Eine Durchfahrt zum Van-Gogh-Weg soll baulich unterbunden werden. Eine gewisse Durchgängigkeit soll bewahrt bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Bebauungsplanänderung ist keine Festlegung auf eine ausschließliche Einfamilienhausbebauung erfolgt, weil auf dem zukünftigen städtischen Baugrundstück auch die Realisierung von gemischten Wohnformen, wie zum Beispiel Bauherrengruppen für Altenwohnen möglich sein sollte. Daher wurde auch von, den zukünftigen Bauherren einengende gestalterische Vorgaben, etwa einer örtlichen Bauvorschrift, für das zukünftige Baugrundstück abgesehen. Deswegen sollte auch die Dachneigung nicht vorgeschrieben werden. Auch eine Festsetzung der Gelände- sowie der Traufhöhe sollte nicht vorgenommen werden. Die Höhen werden üblicherweise ab Oberkante Bürgersteig gemessen. Dies sollte hier, wie bei den umgebenden Wohngebäuden, ebenso möglich sein. Der Bebauungsplan setzt eine II-geschossige Bebauung fest. Weiterhin ist die Festsetzung einer Traufhöhe ein zu großer Eingriff in die Gestaltung, die die zukünftigen Bauherren unnötig an Bauausführungen hindern könnten. Dies trifft auch auf die Anregung zu, alle Stellplätze oberirdisch festzusetzen. Wie in der näheren Umgebung des Grundstückes sollten die Stellplätze auch in einer Tiefgarage geplant werden dürfen. Somit wäre auch oberirdisch mehr Platz für z. B. Begrünung. Die Frage der Versickerung auf dem Grundstück wurde im laufenden Bebauungsverfahren untersucht. Aufgrund eines geringen Grundwasserflurabstandes ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht sinnvoll.

Die Altlastenfrage wurde im Bebauungsplanverfahren abschließend geregelt. Aus dem Verdachtsflächenkataster gibt es für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes derzeit keinen Hinweis auf eine Altlastenverdachtsfläche oder einen Einzelfall.

Die zukünftige Erschließung des Baugrundstückes soll genau so erfolgen, wie die Bürger dies angeregt haben.

#### **4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld wurde ein Entwurf gefertigt, der die Flächen der ursprünglich geplanten Wendeanlage nördlich des ehemaligen Spielplatzgrundstücks nicht mit einschloss. Dafür war die überbaubare Fläche weit nach Süden in den Bereich der schützenswerten Bäume und Sträucher hineingezogen. Nach weiteren Abstimmungen zeigte sich jedoch, dass die ehemals geplante Wendeanlage, die die Grünwaldstraße beenden sollte, jedoch bis heute nicht ausgebaut wurde, nicht mehr erforderlich ist. Weiterhin stellte sich auch heraus, dass im südlichen Bereich des Grundstückes an der Walderseestraße, wie auf den benachbarten Grundstücken auch, erhaltenswerter Aufwuchs zu verzeichnen ist, der geschützt werden sollte. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wurde daraufhin nach Norden erweitert, so dass ein Bereich der ehemals geplanten Wendeanlage einbezogen wird und nur noch eine öffentliche Verkehrsfläche für einen Fuß- und Radweg verbleibt. Dadurch konnte die geplante überbaubare Fläche des betreffenden Baugrundstücks bis zur Höhe der östlich benachbarten Bebauung nach Norden erweitert werden. Im südlichen Bereich wurde sie dafür zugunsten einer Festsetzung mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zurückgenommen.

61.11/06.09.07