

Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
- Westlich Kapellenbrink -

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziel des Bebauungsplanes

Im Zusammenhang mit der Schulstrukturreform in Niedersachsen und der damit verbundenen Aufgabe der Orientierungsstufe hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover in seiner Sitzung am 01.07.2004 beschlossen, den Schulstandort Rehmer Feld einschließlich des Sportbereiches aufzugeben und das Grundstück als Wohngebiet zu vermarkten.

Das Grundstück der ehemaligen Orientierungsstufe Rehmer Feld befindet sich insgesamt in einer bevorzugten, ruhigen Wohnlage westlich des historischen Dorfkerns von Groß-Buchholz, der als Gruppe baulicher Anlagen bzw. als denkmalpflegerischer Interessenbereich gekennzeichnet ist. Bis auf einige mehrgeschossige Wohnhäuser im Westen ist das Grundstück fast ausschließlich umgeben von Einfamilienhausbebauung, die sowohl in aufgelockelter als auch in verdichteter Bauweise angeordnet ist.

Eingepasst in die Umgebung der Wohnbebauung sowie entsprechend dem o.g. Ratsbeschluss der Landeshauptstadt Hannover soll das Grundstück vornehmlich dem Wohnen dienen und wird daher insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

Im südlichen Teil des Gebietes befindet sich auf einer Länge von ca. 130 m eine Scherrasenfläche mit einer durchschnittlichen Tiefe von 20 m. Auf dieser Fläche befinden sich in lockerer Verteilung vitale und landschaftsprägende Bäume, wie Spitzahorn, Roteiche, Feldahorne und Hainbuchen. Die westliche und die nördliche Randzone des ehemaligen Schul-

geländes ist von einem etwa 5 – 10 m breiten Mantel von erhaltenswürdigen Sträuchern und Bäumen umgeben. Die östliche Seite wird wechselweise zur Straßenseite und zum ehemaligen Schulgelände mit Bäumen und Sträuchern umsäumt. Die entlang der westlichen und nördlichen Grenze befindlichen Gehölze sind aus Sicht des Naturschutzes in erster Linie wichtige Rückzugsgebiete für Insekten und Vögel.

In unmittelbarer Nähe des Planbereiches im nordöstlichen Bereich befinden sich zwei Eichen, die als Naturdenkmale ausgewiesen sind.

Aufgrund der Bedeutung des vorhandenen Bestandes an Bäumen und Sträuchern im Plangebiet wurde die Einmessung des Bewuchses veranlasst. Hierbei wurden acht Bäume festgestellt, die als unbedingt zu erhalten eingestuft wurden. Davon befindet sich eine Stieleiche (Naturdenkmal) im Bereich des östlich angrenzenden Fuß- und Radweges außerhalb des Bebauungsplangebietes, sie ragt allerdings mit der Krone in das Bebauungsplangebiet hinein. Dieser Baum ist aufgrund seines Status als Naturdenkmal bereits geschützt. Eine Platane befindet sich im Bebauungsplangebiet an der geplanten Trasse der Verkehrsfläche und kollidiert auch mit der geplanten Bebauung. Sie kann daher leider nicht erhalten werden. Die übrigen sechs Bäume werden bei der geplanten Bebauung im Plangebiet jedoch berücksichtigt, so dass sie erhalten werden können.

Zum Schutz des Bewuchses wurde weiterhin entlang der Westgrenze des Bebauungsplangebietes eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgenommen.

Der Forderung des Bezirksrates im südlichen Teil des geplanten Baugebietes eine Fläche bis zu einer Tiefe von 20 m von jeglicher Bebauung auszunehmen und weiterhin als öffentliche Grünfläche zu führen, konnte nicht gefolgt werden. Die geplante Bebauung berücksichtigt weitestgehend die in der naturschutzrechtlichen Stellungnahme genannten landschaftsprägenden Großbäume. Der damit verbundene Verlust an Grünflächen und kleineren Gehölzen ist mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün abschließend abgestimmt. Eine weitergehende Rücknahme der Bauflächen würde die an dieser Stelle städtebaulich wünschenswerte Bebauung unmöglich machen und dem Grundsatz der Nachverdichtung im Innenbereich widersprechen. Dem Belang der hochwertigen Bodenstruktur wird durch die Anordnung der Bauflächen weitestgehend Rechnung getragen.

3.2 Avifauna und Fledermausvorkommen

Aufgrund der zu vermutenden Bedeutung des Bebauungsplangebietes für Insekten und Vögel wurde zur Einschätzung möglicher weiterer Auswirkungen der Bebauungsplanänderung im Jahr 2005 ein Gutachten zur Erfassung des ornithologischen Bestandes (Avifauna) sowie des Fledermausvorkommens in Auftrag gegeben.

Die Erfassung der Avifauna durch den Gutachter fand im Mai und Juni 2005 statt, so dass lediglich eine Bruterfassung erfolgte, mögliche Durchzügler aus dem Frühjahr konnten jedoch nicht erfasst werden. Im Untersuchungsgebiet (UG) wurden dabei 7 Brutvogelarten und 14 Gastvogelarten festgestellt. Als Gastvögel wurden Arten eingestuft, die das Untersuchungsgebiet nur zeitweilig aufsuchten. Dies geschieht im Allgemeinen zur Nahrungssuche und betrifft Arten der umliegenden Gärten als auch Arten mit größerem Aktionsradius, wie Rabenkrähe oder Eichelhäher.

Von den 7 Brutvogelarten findet sich mit dem Haussperling nur eine Art, die zumindest auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen (RL NDS) zu finden ist. Gefährdete Arten befinden sich nicht unter den Brutvögeln. Auch bei den Gastvögeln befinden sich keine gefährdeten Arten der RL NDS, mit dem Star wurde lediglich eine Art der Vorwarnliste festgestellt.

Nach Aussage des Gutachters wurde im UG mit 7 Arten eine relativ geringe Zahl von Brutvogelarten festgestellt. Dabei handele es sich jeweils um Arten, die in den Lebensräumen Gärten und Parks sehr häufig zu finden seien. Diese Arten nutzten eindeutig den parkähnlichen Charakter, der durch die vorhandenen Gewächse bestehe. Hier fänden sie sowohl Nistmöglichkeiten als auch Nahrung. Der Haussperling nutze menschliche Bauwerke, wie im vorliegenden Fall das Schulgebäude, um Nistplätze zu finden. Bei der Futtersuche sei diese Art sehr anpassungsfähig und könne verschiedene Ressourcen nutzen, für die Jungenaufzucht sei aber auch der Haussperling auf Insekten und andere Kleintiere angewiesen, die sich in den Bäumen und Gebüsch des UG finden.

Die Zahl von 14 Gastvogelarten sei ebenfalls relativ gering. Diese Arten nutzten das Untersuchungsgebiet in unterschiedlicher Weise. Auch spiele das Vorkommen von Kleintieren in der Vegetation eine erhebliche Rolle, davon profitierten z.B. die Meisen- und Finkenarten, Fitis und Klappergrasmücke. Auch die vorkommenden Rabenvögel nutzten die Kleintiere als Nahrungsquelle, seien aber auch auf der Suche nach Vogeleiern und Jungvögeln, die in den Nestern der Brutvögel vorhanden seien.

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte durch den Gutachter an zwei Tagen im Juni und Juli 2005. Der Gutachter weist darauf hin, dass sich in dieser Zeit die Fledermäuse bereits in ihren Sommerquartieren eingefunden hätten. Es konnten 4 Fledermausarten über dem Untersuchungsgebiet festgestellt werden:

Der Gutachter legt im Ergebnis dar, dass das Untersuchungsgebiet nur einer relativ geringen Zahl von Vogelarten die Grundlage zu einem Brutrevier biete. Genutzt würden dabei, mit Ausnahme des Haussperlings, nur die Baum- und Gebüschbestände. Lediglich Star und Ringeltaube seien auf der Grasfläche des UG zu finden gewesen. Aus avifaunistischer Sicht sei entsprechend der größtmögliche Erhalt der genannten Baum- und Gebüschbestände von Wichtigkeit.

Diese Aussage ließe sich auch auf die Fledermäuse ausweiten. Diese jagten entlang der Bäume und über die Grasfläche, wo viele der Insekten zu finden seien, die aus den Bäumen abfliegen. Eine eventuelle Nutzung des Gebäudekomplexes als Sommerquartier von Fledermäusen konnte nicht nachgewiesen werden, sei aber trotzdem nicht ganz ausgeschlossen. Zwergfledermäuse seien für einen regelmäßigen Quartierwechsel im Sommer bekannt. Auch Breitflügelfledermäuse kämen theoretisch als Nutzer von Nischen und Spalten an den Gebäuden in Frage.

Entsprechend der Empfehlung des Gutachters wurde der Abriss der Schule in der kalten Jahreszeit (Beginn Anfang März) vorgenommen. Im Allgemeinen sind die heimischen Fledermäuse ab Ende September bis März/April in ihren Winterquartieren. Damit war die größte Wahrscheinlichkeit gegeben, dass weder brütende Vögel noch in ihren Sommerquartieren schlafende Fledermäuse Schaden nehmen würden.

3.3 Baudenkmalpflege

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung grenzt an die Baudenkmale Kapellenbrink Nrn. 10, 30 und 32, die nach § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) Teil der Gruppe baulicher Anlagen Kapellenbrink Nrn. 4 - 11, 13, 24, 29, und 30 - 33 sind. Baudenkmale dürfen gemäß § 8 NDSchG durch Anlagen in ihrer Umgebung nicht in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden. Baumaßnahmen in der Umgebung der o.g. Baudenkmale bedürfen daher nach § 10 NDSchG zumindest einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die getroffenen Gestaltungsvorschriften (§ 6 der textlichen Festsetzungen) unterstützen das planerische Ziel, den Charakter des benachbarten alten Dorfkerns von Groß-Buchholz zu sichern und zu ergänzen. Es soll erreicht werden, dass sich die neuen Bauten und evtl. Umbauten harmonisch in das historische Ensemble einfügen.

Die getroffenen Gestaltungsvorschriften sind im Wesentlichen auf diesen historischen Ortskern von Groß-Buchholz abgestimmt und gewährleisten, dass in dessen unmittelbarer Nachbarschaft ein relativ einheitliches Erscheinungsbild auch bei der Neubebauung entsteht.

Die Gestaltungsvorschriften regeln Form, Neigung, Material und Farbe der Dächer; Art, Maß und Umfang der Dachaufbauten; Art, Material und Farbe der Außenwände; Art, Farbe und Höhe der Einfriedungen sowie die Ausgestaltung der Vorgärten.

3.4 Straßenverkehrsfläche

- Niederschlagswasserversickerung und Verkehrsberuhigung -

Das geplante Baugebiet soll von einer mittig verlaufenden, 11 m breiten Verkehrsfläche mit Anschluss an die Straßen „Rehmer Feld“ und „Kapellenbrink“ erschlossen werden. Die weitere innere Erschließung erfolgt über Geh- und Fahrrechte für die Anlieger, die entlang der Baufelder verlaufen und damit die rückwärtigen Grundstücke erschließen, die nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Erschließung ist sparsam gewählt, jedoch funktional und genügt allen Anforderungen.

Es ist beabsichtigt die geplante Verkehrsfläche mit einer Breite von ca. 8,50 m als sog. „Spielstraße“ zu kennzeichnen (verkehrsberuhigter Bereich, Zeichen 325 und 326 der Straßenverkehrsordnung), so dass ein eventueller Durchgangs- oder Schleichverkehr über diese neue Verkehrsfläche zwischen dem Groß-Buchholzer Kirchweg und der Groß-Buchholzer Straße vermieden wird. Dies entspricht dem Zusatzantrag des Bezirksrates im Rahmen der Anhörung zum Auslegungsbeschluss der Bebauungsplanänderung. Es ist beabsichtigt, den bereits im Kapellenbrink vorhandenen höhengleichen Ausbau fortzuführen. Die Qualität der geplanten „Spielstraße“ entspricht dabei dem dörflichen Charakter. Die beabsichtigte Aufteilung der Straßenverkehrsfläche, die zur Auslegung noch im Entwurf der Bebauungsplanänderung vorhanden, jedoch nicht Gegenstand des Rechtssetzungsverfahrens war, wurde aufgrund des nunmehr geplanten Ausbaus der Verkehrsfläche zum Satzungsbeschluss aus dem Planentwurf entfernt.

Im verbleibenden Streifen von ca. 2,50 m Breite sind Mulden vorgesehen, in denen das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll. In der derzeitigen Planung verläuft dieser Streifen entlang der Nordwestseite der Verkehrsfläche. Er wird nur unterbrochen durch die Grundstücks-Zufahrten, in denen möglichst auch die Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Grundstücken untergebracht werden sollen.

Der Forderung einiger Anlieger des Kapellenbrinks, an dieser Stelle keinen Anschlusspunkt für die neue Verkehrsfläche einzurichten, kann nicht gefolgt werden. Die Befürchtungen, der Anschlusspunkt könne das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das neue Baugebiet nicht aufnehmen, können nicht nachvollzogen werden. Der Vergleich der durch die vorherige Schulnutzung und die geplante Wohnnutzung erzeugten Pkw-Verkehre zeigt, dass für die Anwohner im Kapellenbrink keine Mehrverkehre zu erwarten sind. Hier wirkt sich positiv aus, dass die geplante Wohnnutzung über zwei Anbindungspunkte an das Straßennetz angebunden werden soll. Auch im Rehmer Feld können die Neuverkehre verkehrlich verträglich abgewickelt werden.

Die sicheren Wegeverbindungen für Schüler im Umfeld der ehemaligen Schulnutzung können auch bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung einschließlich beschriebener Erschließung erhalten werden.

Die von Anliegern weiterhin alternativ andiskutierte Einrichtung von zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen vom Rehmer Feld sowie vom Kapellenbrink aus ist verkehrlich und städtebaulich nicht sinnvoll, da einerseits Umwegfahrten erzeugt werden und andererseits ein unverhältnismäßig hoher Flächenbedarf für die Wendeanlagen (Durchmesser Wendekreis von 21 m für ein Müllfahrzeug) entstünde.

Städtebauliches Ziel an dieser Stelle ist eine durchlässige Erschließung, die das neue Quartier in die vorhandene Wohnbebauung sowohl am Kapellenbrink als auch am Rehmer Feld einbindet, so dass eine Verbindung zwischen alten und neuen Quartieren entsteht. Dadurch wird verhindert, dass das Quartier in zwei Teile zerfällt und zwei unterschiedliche Adressen entstehen.

3.5 Einfamilienhausbebauung

An diesem Standort bietet sich eine Wohnbebauung, vorzugsweise Einfamilienhausbebauung an. Eine starke Nachfrage danach im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Herbst 2004 verdeutlichte den Bedarf an diesem Standort.

Eingepasst in die Umgebung der Wohnbebauung sowie entsprechend dem o.g. Ratsbeschluss der Landeshauptstadt Hannover soll das Grundstück vornehmlich dem Wohnen dienen und wird daher insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für den nordwestlichen Bereich ist eine maximale II-Geschossigkeit, für den südöstlichen Bereich eine I-Geschossigkeit geplant. Verteilt auf dem Grundstück wurden überbaubare Flächen festgelegt, die sowohl eine Reihenhausbebauung, eine Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen, als auch eine Bebauung mit Einzelhäusern ermöglichen.

Einzelhäuser sind insbesondere für den südöstlichen Bereich geplant. Dieser ist zum alten Ortskern von Groß-Buchholz ausgerichtet, der durch alte Hofanlagen und Einzelhausgrundstücke geprägt ist. Die für die geplanten Gebäude festgesetzten überbaubaren Flächen wurden so gewählt, dass die als besonders wertvoll eingestuften Bäume nicht gefährdet sind und erhalten werden können.

3.6 Passivhausstandard

Der Bezirksrat forderte für die Vermarktung der Grundstücke die Berücksichtigung des Ratsbeschlusses zur bevorzugten Vergabe bei Passivhausstandard (DS 574/2006). Diese Forderung kann über den Bebauungsplan direkt nicht umgesetzt werden, jedoch wird bei der Vergabe der städtischen Grundstücke der genannte Ratsbeschluss berücksichtigt, soweit die Grundstücke auf Grund des hohen Baumbestandes und nach positiver Aussage durch den Fachbereich Umwelt und Stadtgrün für eine Passivhausbebauung geeignet sind.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der städtebauliche Entwurf wurde auf der Grundlage eines verwaltungsinternen Workshops erarbeitet. Dabei wurden folgende städtebaulichen Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit ca. 30 Einfamilienhäusern in aufgelockelter und verdichteter Bauweise. Aufgrund vieler Anregungen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Anteil freistehender Einfamilienhäuser erhöht.

- Eingliederung des neuen Wohngebietes in die umliegende Wohnbebauung durch Berücksichtigung der denkmalgeschützten dörflichen Strukturen östlich und südlich sowie der Siedlungsstrukturen westlich des Plangebietes.
- Ergänzung der Grünstruktur und weitestgehende Einbeziehung von für das Ortsbild bedeutsamen Baumgruppen und Einzelbäumen, Berücksichtigung der denkmalgeschützten Eiche am östlichen Rand des Plangebietes.
- Sparsame Erschließung mit Anbindung an die Straßen Rehmer Feld und Kapellenbrink.

Diese Vorgaben führten nach einer Vielzahl von Überlegungen zu dem vorgelegten Entwurf.

61.11/18.09.06