Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 1529, 1. Änderung - Am Buchengarten -

-vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB-

Ziel des Bebauungsplanes

Die Flächen am westlichen Ortsrand von Ahlem wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 1529 im Jahr 1997 mit Wohnbebauung überplant. Es sollte vor allem die Nachfrage nach preiswerten Eigenheimen sowie tlw. nach Miet und Eigentumswohnungen abgedeckt werden. Erfahrungen bis zum damaligen Zeitpunkt hatten gezeigt, dass der Grad der Überbauung in den meisten Einfamilienhausgebieten nur selten eine Grundflächenzahl von 0,3 überschreitet. Diese hat sich allerdings im Laufe der Jahre als sehr gering erwiesen. Es stellte sich eine stärkere Nachfrage nach kleinen Grundstücken ein. Gleichzeitig konnte die Nachfrage nach freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern in diesem Gebiet ebenfalls nicht ausreichend berücksichtigt werden. Dies zeigt, dass die beschlossenen Festsetzungen nicht in vollem Umfang der tatsächlichen Nachfrage entsprachen.

Diese Diskrepanz soll mit diesem Planverfahren überwunden werden, sodass ein zügiger Abschluss des Baugebietes am Buchengarten ermöglicht wird. Gleichzeitig soll das Angebot unterschiedlicher Bauformen vergrößert, d.h. stärker als bisher Doppel- und auch freistehende Einfamilienhäuser ermöglicht werden.

Ein weiteres Ziel des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1529 -Lohfeld- war die Gestaltung des westlichen Ortsrandes. Dieser wird zum einen durch die überörtlich geplante Grünverbindung entlang des neuen Wohngebietes und zum anderen durch die zur Landschaft hin sichtbaren Gebäude geprägt. Die Ausweisung von Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser macht es erforderlich, Kriterien für die Ausgestaltung der Gebäude, wie z. B. Dachform und – höhe, Materialien der Außenwände und Dächer – und des weiteren für die Gestaltung der Einfriedungen zu entwickeln. Damit soll erreicht werden, dass sich das westliche noch unbebaute und das bereits bebaute Wohngebiet unter gemeinsamen gestalterischen Aspekten als ein Wohnquartier präsentieren.

Verfahrensablauf

Die öffentliche Darlegung der Planungsziele einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen erfolgte mit der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung in der Zeit vom 26.07.2005 bis zum 01.09.2005. Während dieser Zeit sind keine Anregungen zur Planung eingegangen.

In der Zeit vom 29.05.2006 bis zum 30.06.2006 wurde die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** durchgeführt. Während dieser Beteiligung wies die Region Hannover aus bodenschutzbehördlicher Sicht darauf hin, dass sich in der Nähe des Plangebietes die Ablagerung A 11.16, ein ehemaliger Kalkbruch befindet. Die Ausbeutungsgrenze ist nur kartografisch ausgewiesen, wurde jedoch nicht durch örtliche Erkenntnisse abgesichert. Nach derzeitigem Sachstand seien keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Die Abfallwirtschaft der Region Hannover weist darauf hin, dass bei der Anlage von Abfallsammelbehältern berücksichtigt werden muss, dass den Entsorgungsfahrzeugen das Rückwärtsfahren verboten ist.

Am 13.07.2006 fasste der Rat den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss. Während der **öffentlichen Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2006 bis zum 11.09.2006 sind keine Anregungen eingegangen.

Die Planung wurde im Hinblick auf den Lärmschutz überarbeitet und die textlichen Festsetzungen ergänzt. Weiter wurde eine überbaubare Fläche verändert und bei zwei Bauflächen die Anzahl der Vollgeschosse auf II erhöht. Mit diesen Änderungen, die nicht die Grundzüge der

Planung berühren, wurden die betroffenen Eigentümer und Behörden beteiligt. Diese erklärten sich mit der Änderung einverstanden.

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

Beurteilung der Umweltbelange

Mit diesem Bebauungsplanänderungsverfahren wird die Grundflächenzahl sowie die Bauweise und Gestaltung der Wohngebiete neu geregelt. Damit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wurde daher verzichtet. Die in Teilen angehobene Grundflächenzahl führt zu einem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft; dieser soll durch das Pflanzen von 18 Einzelbäumen in verschiedenen Gebieten der Stadt ausgeglichen werden. Da die ursprüngliche Planung bereits die Umwandlung von Acker in Wohngebiet vorsieht, sind durch diese Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu erwarten.

Im Hinblick auf das Thema Schallemissionen wurde festgestellt, dass insbesondere die nächtliche Lärmbelastung durch die Güterumgehungsbahn bisher nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Zumeist werden Lärmpegel von 45 bis 50 dB(A) erreicht, vereinzelt bis zu 52 dB(A). Bei dieser nächtlichen Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet liegt der Bodentyp Plaggenesch vor, der durch den Auftrag von Plaggen aus Gras oder Heidebewuchs als Dünger auf nährstoffarmen Boden entsteht. Unterlagert wird der Eschboden von der ursprünglichen Parabraunerde. Dieser Boden hat als Lebensraumfunktion nur eine mittlere, als Bestandteil des Naturhaushaltes nur eine geringe Schutzwürdigkeit. Auch hinsichtlich seiner Filter- und Pufferfunktion ergibt sich nur eine geringe Schutzwürdigkeit. Plaggenesche sind jedoch von kulturhistorischer Bedeutung und daher von hoher Schutzwürdigkeit. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Bodeneingriffe sind nicht mehr möglich, da das Plangebiet bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan baurechtlich gesichert ist.

Abwägungsvorgang

Das Plangebiet bildet den äußersten Westrand Ahlems. Hier sind eingeschossige freistehende Häuser vorgesehen. Besonderes städtebauliches Anliegen ist es, hier ein prägnantes Gesamtbild und gelungenen Siedlungsabschluss gegenüber der freien Landschaft entstehen zu lassen, mit sich einfügenden stark eingegrünten, niedrig wirkenden Häusern. Dies ist v. a. bei einer Traufständigkeit der Häuserzeile gegeben. Diese „Prägnanz“ soll auch die Reihe an den Enden durch Gruppen von Doppelhäusern einfassen. Eine Giebelständigkeit (eingeschossig, mit Dächern nach Süden) scheidet bei dieser Hausform aus. Dies lässt jedoch den wirtschaftlichen Bau eines Passivhauses mit einem entsprechenden Verhältnis von Oberfläche zum Volumen und einer Ausrichtung nach Süden nicht zu.
Im Baugebiet ist jedoch bereits etwa die Hälfte zweigeschossig bebaut. Die Dächer sind größtenteils nach Süden orientiert. Hier hätten Passivhäuser wirtschaftlich entstehen könnten; dies ist jedoch bisher nicht erfolgt, da hier insbesondere möglichst preiswerter Wohnungsbau auf kleinen Grundstücken nachgefragt wird. Deshalb wird auch der Bebauungsplan geändert. Auch im Änderungsbereich ist weiterhin die Hälfte der Baufelder zweigeschossig festgesetzt, mit Ausrichtung der Dächer nach Süden. Es bestehen deshalb ausreichend Möglichkeiten für eventuell gewünschte Passivhäuser.

Aufgrund der oben genannten Lärmproblematik sieht der Bebauungsplan Schallschutzfenster nur in den Obergeschossen vor, da Schlafräume bei den heutigen Gebäudegrundrissen in der Regel in dem oberen Geschoss liegen und die Erdgeschossräume nur tags genutzt werden.

Der Hinweis der **Region** auf den nahe gelegenen Altlastenstandort wie auch der Hinweis der **Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha)** wurde in die Begründung aufgenommen. Dies hat jedoch keine Auswirkung auf die Planung.

61.12 / 19.09.2006