

Bebauungsplan Nr. 2-16 „Ehlershäuser Weg“

Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB)

Das Ziel des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 2-16 „Ehlershäuser Weg“ ist die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete zur Schaffung von Wohnraum in Einfamilien- und Doppelhäusern sowie im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortsteilen Ehlershausen und Ramlingen und ist am südwestlichen Ortsrand Ehlershausens gelegen.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht wurde nicht erstellt. Der Flächennutzungsplan wird an die Planung angepasst. Für die Aufweitung der Ramlinger Straße (K 117) wurde ein Verzicht auf Planfeststellung in dem Bereich genehmigt.

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Der Standort wird zum Zeitpunkt der Aufstellung landwirtschaftlich genutzt. Entlang des Ehlershäuser Weges befindet sich eine Baumreihe, die vorwiegend aus Spitzahorn (*Acer platanoides*), ergänzt durch zwei Stieleichen (*Quercus robur*) sowie eine Sandbirke (*Betula pendula*) besteht. Die Ramlinger Straße (K 117) im Süden des Plangebiets wird von einer Baumallee gesäumt, die aus Spitzahorn, Birke, Eiche sowie einer Linde besteht.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die Voraussetzung für die Entstehung artenreichen Biotope in Bezug auf die Flora ungünstig. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan hat im Rahmen einer Revierkartierung 14 verschiedene Vogelarten festgestellt, wobei für 13 Arten lediglich ein Brutverdacht vorliegt und ein Nistplatz der Elster nordöstlich des Plangebiets vorgefunden wurde. Bis auf die Wiesenschafstelze, die als bodenbrütende Art des Offenlandes innerhalb des Plangebietes auf den Ackerflächen angetroffen wurde, sind die anderen Vogelarten den umliegenden Gehölzen und Gebäuden zuzuordnen.

Der überwiegende Teil der festgestellten Vögel ist den allgemein häufigen, nicht gefährdeten Singvogelarten zuzuordnen. Davon ausgenommen ist der Star, der auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Niedersachsens und Bremens als gefährdet eingestuft ist. Das Brutrevier des Stars wird den Gebäuden und Gehölzen in der Nachbarschaft zugeordnet, so dass hier keine negativen Auswirkungen durch das Plangebiet zu erwarten ist. Gleiches gilt für den Haussperling, der derzeit auf der Vorwarnliste der bedrohten Vogelarten geführt wird.

Folgende unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten:

- Flächeninanspruchnahme mit Beseitigung der vorhandenen Biotope,
- Bodenversiegelung durch Gebäude und befestigte Flächen, dadurch Verlust sämtlicher Bodenfunktionen,
- Verringerung der Grundwasserneubildung und die Erhöhung des Oberflächenabflusses (nur bei weitgehender Ableitung des Niederschlagswassers),
- Fällung von drei Bäumen entlang der Ramlinger Straße zur Einrichtung einer Linksabbiegespur sowie fünf Bäumen entlang des Ehlershäuser Weges zur Einrichtung von Zufahrten.

Für die Brutvögel ergeben sich durch den Bebauungsplan außerdem folgende Auswirkungen:

1. Verlust von Habitaten für besonders geschützte Arten infolge der dauerhaften Inanspruchnahme von Offenlandarten und infolge der Rodung von Gehölzen im randlich angrenzenden Bereich,
2. Verletzung und Tötung von besonders geschützten Tierarten während der Bauphase,

3. Störung von streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten während der Bauphase und der späteren Nutzung.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt wurde, gelten die Maßnahmen als bereits ausgeglichen. Um die Auswirkungen der Eingriffe zu mindern, wurden die Bäume entlang des Ehlershäuser Weges, die nicht gefällt werden müssen, als zu erhalten festgesetzt.

Für die Aufweitung der K 117 hingegen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan setzt daher die Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mit Baumreihen entlang der Ramlinger Straße und der Straße „Imkers Gehege“ zur Kompensation der Eingriffe fest. Der Kompensationsbedarf kann vor Ort gedeckt werden, so dass keine externen Flächen hierfür genutzt werden müssen.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (frühzeitige Beteiligung sowie zwei öffentliche Auslegungen) wurden Stellungnahmen aus der Bevölkerung abgegeben. Viele Bedenken (z.B. der Schutz der Grünstreifen während der Bauphase, die Organisation der Baustellenzufahrt oder die Einrichtung einer Tempo 30-Zone) können im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden und wurden daher nicht beachtet.

Folgende Hinweise wurden aufgenommen:

- Erschließung des Baugebietes über den Ehlershäuser Weg: Dem Wunsch der Anwohner*innen danach, dass aufgrund des Verkehrsrisikos für Schulkinder keine Zufahrt über den Ehlershäuser Weg erfolgen soll, wird nicht gefolgt. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten geht davon aus, dass im Ehlershäuser Weg auch nach Realisierung des Baugebiets keine Gefährdung für Schüler*innen besteht.
- Sicherung des Baumbestands: Hierzu wurden die Bäume soweit wie möglich zum Erhalt festgesetzt.
- Lärmschutz: Zur Sicherstellung des Lärmschutzes ist gemäß Schalltechnischem Gutachten ein Lärmschutzwall zu errichten. Eine vorgeschlagene Reduzierung der Geschwindigkeit auf der K 117 ist von der Region Hannover weder gewollt noch würde sie für den Schallschutz ausreichen.
- Hinweise auf Feldhamster und Rebhühner: Das Plangebiet ist für den Feldhamster aufgrund der Bodenart nicht als Lebensraum geeignet. Rebhühner wurden im Rahmen der Revierkartierung nicht erfasst.
- Geschosshöhen im östlichen Bereich: Zur Durchmischung des Gebietes sollen im östlichen Bereich Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die Höhe der Gebäude überschreitet nicht die im sonstigen Plangebiet festgesetzten 8,50 m Firsthöhe.
- Fassadenfarben: Eine Einschränkung der Fassadenfarben für die Gebäude ist nicht gewünscht.

Die seitens der Behörden vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden aufgenommen und im Wesentlichen beachtet. Dem Vorschlag, auf freiwilliger Basis Kompensationsflächen für den Bebauungsplan herzustellen, wurde nicht gefolgt, da die Stadt die verfügbaren Ausgleichsflächen zwingend für andere Bauvorhaben benötigt. Auch dem Vorschlag, die zu entnehmenden Bäume am Ehlershäuser Weg nördlich der Verkehrsfläche oder innerhalb der Baumreihe wiederherzustellen, kann nicht gefolgt werden. Der nördliche Straßenseitenraum ist für die Verlegung von Leitungen notwendig. Aufgrund der engen Verhältnisse im südlichen Straßenseitenraum können hier keine neuen Baumpflanzungen erfolgen. Dem Hinweis der Wohnbauinitiative der Region Hannover zur minimalen Dichte von 26 Wohneinheiten / Hektar wird nicht gefolgt. Das Baugebiet befindetlich sich in einer sensiblen Ortsrandlage und weist zudem hohe Flächenverbräuche für Lärmschutz und Versickerung auf.

Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten:

Anderweitige Standortalternativen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans untersucht. Der vorliegende Standort ist dabei als Favorit hervorgegangen. Für den gewählten Standort wurden darüber hinaus drei Erschließungsvarianten geprüft.

In Variante 1 wäre die Erschließung ausschließlich über den Ehlershäuser Weg erfolgt. Laut Verkehrsgutachten wäre dies ohne Einschränkungen möglich. Variante 2 sieht eine zusätzliche Erschließung über die Ramlinger Straße vor. Variante 3 beinhaltet lediglich eine Erschließung über die Ramlinger Straße. Während Variante 3 das Plangebiet vom restlichen Ortsteil abkapseln würde, ließen sich die Varianten 1 und 2 problemlos realisieren. Um hier die Auswirkungen auf die Anwohner*innen des Ehlershäuser Weges zu reduzieren, wurde die Variante 2 (Erschließung über Ehlershäuser Weg und Ramlinger Straße) als Favorit gewählt.