

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches
für den Bebauungsplan Nr. 137 „Marienwerderallee/Süd“

Inhalt der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes für Eigenheime auf einer ehemaligen Sportfläche. Zugleich soll die Fläche der benachbarten Heese-Süd-Schule erweitert und eine Verbindung des Grünzuges am Fuhsekanal mit der bestehenden grünen Wegeverbindung (ehem. Straße Mondhagen) im Wohngebiet Heese-Süd geschaffen werden.

Planungsmöglichkeiten

Die gewählte Planungsmöglichkeit vereinigt das Ziel des größtmöglichen Erhaltes der Wertigkeit der Umwelt mit der Vermeidung konfliktträchtiger Grünfestsetzungen und mit der Erzielung einer hohen gestalterischen Attraktivität des neuen Wohngebietes durch Anlegung einer Allee. Wesentliche gleichwertige Planungsalternativen sind nicht erkennbar: Alternativen zugunsten der Umwelt würden das Wohngebiet erheblich einschränken und dabei gestalterisch abwerten; Alternativen zulasten der Umwelt hätten zugleich wesentliche städtebauliche Nachteile.

So hätte anstelle der gewählten Planungsmöglichkeit die überörtliche grüne Wegeverbindung vom Fuhsekanal zum ehemaligen Mondhagen als reiner Fuß- und Radweg in einem angemessen breiten Grünstreifen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze geführt werden können; die Planstraße A wäre dabei ohne Alleebäume mit einer üblichen Straßenbreite von 9 m geplant worden. Diese Alternative hätte zu einer deutlich reduzierten Wohnbaufläche und gleichzeitig zu einem Attraktivitätsverlust des Wohngebietes geführt.

Eine andere Alternative wäre der Verzicht auf die Baum-Strauch-Hecke am Krähenberg sowie auf die platzintensive Muldenentwässerung der Plangebietsstraßen. Dadurch hätte eine größere Wohnbaufläche erzielt werden können. Allerdings wäre der Grundsatz der maximalen Eingriffsvermeidung wesentlich geringer gewichtet worden und das Ausgleichsdefizit hätte durch andere Maßnahmen bewältigt werden müssen, zum Beispiel durch konfliktträchtige Grünfestsetzungen auf privaten Grundstücksflächen.

Umweltbelange

Als Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung lediglich die relativ geringe Differenz zwischen dem zuvor zulässigen und dem im Bebauungsplan festgesetzten, höheren Nutzungsmaß vorbereitet. Hierfür besteht ein Ausgleichsgebot. Daneben existiert ein grundsätzliches Gebot zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, das sich nicht nur auf die von der Planung vorbereiteten, sondern auf sämtliche Eingriffe bezieht. Diesem Vermeidungsgebot wurde durch die Festsetzung von „Verkehrsgrün“ und einer „Strauch-Baumhecke“ in erheblichem Umfang Rechnung getragen – die Biotoptypen auf diesen Flächen hätten nach bisherigem Planungsrecht ersatzlos beseitigt werden können. Weitere Festsetzungen, insbesondere die Festsetzung einer Allee in der Planstraße A, können als Ausgleichsmaßnahmen bewertet werden.

Letztlich wird der Eingriff, der durch die Planung vorbereitet wird, nicht vollständig ausgeglichen. Allerdings hat der Umweltzustand nach Realisierung der Planung einen höheren Wert als der Umweltzustand, der gemäß § 34 des Baugesetzbuches hätte entwickelt werden können. Vor diesem Hintergrund wurde auf weitere Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Hinweis des Landkreises Celle auf mögliche Nutzungskonflikte zwischen dem Schulsport und der benachbarten Wohnnutzung wurde zur Kenntnis genommen. Die direkte Nachbarschaft zu einer Schule einschließlich ihrer Nebenanlagen ist jedoch im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums von den Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen. Eventuelle besondere Störungen, die sich aus dem späteren Betrieb der Gemeinbedarfsanlage ergeben, können auf nachgeordneter Ebene gelöst und müssen im Bauleitplan nicht vorweg geregelt werden.

Ein Bürger wies auf eine mögliche Belastung des Grundwassers mit Schadstoffen hin, die aber durch die zuständigen Behörden nicht bestätigt werden konnte. Allerdings wurde aufgrund der Forderungen der Unteren Bodenschutzbehörde bzw. des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle der Hinweis Nr. 2 aufgenommen und der Umweltbericht dahingehend ergänzt, dass den Bürgern die Prüfung der Grundwasserqualität empfohlen wird.

Nicht entsprochen wurde der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zur Überarbeitung der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der Ausgleichsmaßnahmen. Die Eingriffsproblematik ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht allein auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes zu bewältigen, sondern in erster Linie auf Grundlage des Baugesetzbuches. Dies ist ausreichend geschehen.

Die Wehrbereichsverwaltung bat wegen der zu erwartenden Lärmemissionen des nahegelegenen Militärflugplatzes Wietzenbruch um Aufnahme entsprechender Auflagen bzw. Hinweise. Die Problematik wurde mit Aufnahme des Hinweises Nr. 1 berücksichtigt.

Zwei Bürger wiesen auf eine ehemalige Flak-Stellung (Flugabwehrkanonen) im Plangebiet hin. Die Zentrale Polizeidirektion Hannover empfahl eine Oberflächensondierung nach möglichen Kriegseinwirkungen. Eine erste Sondierung wurde im November 2005 vorgenommen. Es wurden Stellen festgestellt, an denen das Erdmagnetfeld durch Gegenstände gestört ist; Bombenblindgänger sind jedoch nicht zu erwarten. Die Stadt wird dem Verdacht auf Kriegseinwirkungen in Absprache mit der Zentralen Polizeidirektion Hannover im notwendigen Umfang weiter nachgehen. Festsetzungen oder Hinweise auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht notwendig.

Nicht berücksichtigt wurden die Stellungnahmen mehrerer Träger öffentlicher Belange, deren Inhalte nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplanes sind, sondern auf anderen Ebenen, z. B. Baugenehmigungsverfahren, zu berücksichtigen sind. Die Regelungen des Bebauungsplanes laufen den geltend gemachten Belangen nicht zuwider.

Aufgestellt:

Im Auftrag

(Schwarzer)

Technischer Angestellter