Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 698, 2. Änderung - Im Buchenfelde -

Ziel des Bebauungsplanes

Das Grundstück „Im Buchenfelde 8-10“ liegt nach dem Brand einer ursprünglich dort befindlichen Halle seit Mitte 2002 brach. Dem Eigentümer ist es trotz intensiven Bemühens nicht gelungen, das Grundstück für gewerbliche Zwecke zu veräußern. Es existiert jedoch eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Bemerode und auch konkret für das genannte Grundstück.

Da im Stadtteil Bemerode im Gewerbepark an der Stockholmer Allee ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Flächen besteht soll das Grundstück, das im Übergangsbereich zwischen Wohngebiet und gewerblicher Nutzung liegt, durch eine Planänderung einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Für das Grundstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzt, in dem laut § 2 der Textlichen Festsetzungen „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO“ zulässig sind d.h., dass nur Betriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Es wird eine Änderung der Nutzungsart in "Allgemeines Wohngebiet" vorgenommen.

Das Grundstück war zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans 1978 bereits mit einem Gewerbebetrieb (Leichtmetallbau: Türen, Fenster, Glasbau, Markisen) bebaut, so dass es im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ festgesetzt wurde. Unmittelbar westlich angrenzend sowie nördlich gegenüber setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 698 allgemeines Wohngebiet (WA) und östlich angrenzend sowie nordöstlich gegenüber Gewerbegebiet (GE) fest.

Verfahrensablauf

Am 04.04 2005 beantragte Architekt Koch im Namen des Grundstückseigentümers die Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 698 für das Grundstück Im Buchenfelde 8 – 10 von eingeschränktem Gewerbegebiet in allgemeines Wohngebiet zu ändern.

Es folgte eine **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** mit der Darlegung der Planungsziele einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen in der Zeit vom 27.10.2005 bis zum 28.11.2005. Während dieser Zeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgte in der Zeit vom 22.03.2006 bis zum 24.04.2006. Diesem Verfahrensschritt lag bereits eine der Belange des Umweltschutzes bei.
Die **Region Hannover** wies darauf hin, dass bei Vorliegen des Gutachtens über Altlasten die Untere Bodenschutzbehörde zu beteilen ist.

In der Zeit vom 01.02.2007 bis zum 05.03.2007 wurde die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** durchgeführt. Während dieser Beteiligung wies die **Region Hannover** aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hin, dass aufgrund der hohen Grundwasserstände aus grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Erwägungen heraus auf ständige Grundwasserentnahmen bzw. Bauwerksdrainagen zu verzichten ist. Teile baulicher

Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z. B. Keller), seien daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Während der **öffentlichen Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2007 bis zum 04.05.2007 hatte sich die Handwerkskammer Hannover in Ihrer Stellungnahme gegen das Heranrücken der Wohnbebauung an die gewerblich genutzten Grundstücke ausgesprochen. In einem Erörterungsgespräch mit der Handwerkskammer, Herrn Architekt Koch als Vertreter des Eigentümers und der Verwaltung wurde die Stellungnahme zurückgezogen, weil schon jetzt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 698 festgesetzt ist, das in diesem Bereich nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die hinsichtlich Ihres Störungsgrades auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

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

Beurteilung der Umweltbelange

Zwei im Auftrag des Eigentümers erstellte Bodengutachten belegen, dass der seinerzeitige Brand der Gewerbehalle im Plangebiet sowie die gewerbliche Vornutzung keine schädlichen Bodenverunreinigungen hinterlassen haben. Damit kann das Plangebiet ohne Einschränkung für eine Wohnbebauung genutzt werden.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass sich bei Durchführung der Planung nur sehr geringfügige Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebietes ergeben und dass sich die Entwicklungschancen für die Umwelt verbessern.

Abwägungsvorgang

Der Hinweis der **Region Hannover** zum Altlasten-Gutachen wurde berücksichtigt. Zu den Ergebnissen des Gutachtens siehe Beurteilung der Umweltbelange. Die Stellungnahme zu den wasserwirtschaftlichen Belangen wurde in die Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Die Anregungen der Handwerkskammer in ihrer Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung wurde zurückgezogen.

61.12 / 06.07.2007