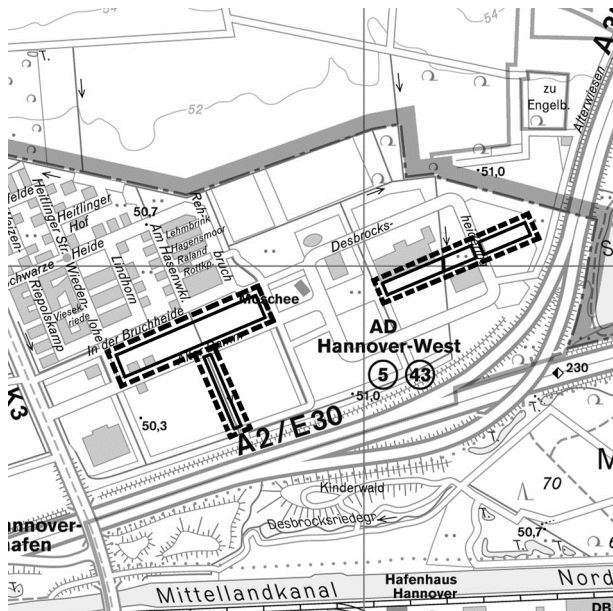


## Begründung

**Bebauungsplan Nr. 1216, 9. Änderung  
- Gewerbegebiet Schwarze Heide -**

**Stadtteil Stöcken**

**Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**



### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Änderungsbereiche:

- Einen Teil der öffentlichen Grünverbindung innerhalb des Desbrocksheiderings bestehend aus den Flurstücken 99, 103 und 77 tlw. der Gemarkung Stöcken, Flur 15.
- Den Bereich nördlich der Verkehrsfläche Alter Damm, östliche Grenze der Grünverbindung (in der Verlängerung der Straße Wiedenlohe), südliche Grenze der Grünverbindung (In der Bruchheide) und westliche Begrenzung des Grabens mit der Flurstücksbezeichnung Gemarkung Stöcken, Flur 15, Flurstück 54.
- Das bereits überbaute Grabenflurstück südlich des Alten Dammes, Gemarkung Stöcken, Flur 15, Flurstück 63.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2. Städtebauliche Ziele</b>	<b>3</b>
2.1 Umwidmung Grünfläche in Gewerbegebiet im Bereich des Desbrocksheidering	3
2.2 Umwidmung von Gewerbebebietsfläche in Grünfläche nördlich des Alten Dammes	4
2.3 Verlegung eines Grabens im Bereich des Alten Dammes	4
2.4 Verkehr und Versorgung	4
<b>3. Umweltverträglichkeit</b>	<b>5</b>
3.1 Lärmschutz	5
3.2 Naturschutz	5
3.3 Altlasten	5
3.4 Kampfmittel	5
3.5 Bodenschutz	6
3.6 Gewässerschutz	6
<b>4. Andere gesetzlichen Vorschriften - nachrichtliche Angaben</b>	<b>7</b>
<b>5. Kosten für die Stadt</b>	<b>7</b>

## **1. Zweck des Bebauungsplanes**

Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Schwarze Heide“ (rechtskräftig 26.04.1995) ist u. a. die Schaffung von Gewerbefläche zur Ansiedlung von VW-Zulieferbetrieben und anderen Gewerbebetrieben. Zur bauleitplanerischen Umsetzung dieses Ziels wurde der Bebauungsplan Nr. 1216 (rechtsverbindlich 22.05.1996) aufgestellt. Um diesem Ziel auch zukünftig nachkommen zu können, ist eine Bebauungsplanänderung notwendig. Da Zulieferbetriebe immer flächenintensiver werden, ist die Anpassung einiger Baufelder an die heutigen Betriebsgrößen notwendig. Nur so sind auch in der Folge Ansiedlungsmöglichkeiten für derartige Betriebe gewährleistet.

Folgende Änderungen und Anpassungen sind erforderlich:

- Um den Erweiterungswunsch eines bereits am Desbrocksheidering ansässigen VW-Zulieferbetriebes nachzukommen, bedarf es der Aufhebung einer geplanten Grünfläche.
- Diese Grünfläche wird nördlich des Alten Dammes hinter den bestehenden Grundstücken von Kleingewerbetreibenden und Handwerkerbetrieben als grüner Puffer zur Wohnbebauung der Schwarzen Heide ausgewiesen und ersetzt.
- Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird außerdem eine bereits im wasserrechtlichen Verfahren genehmigte Grabenumlegung in den Bebauungsplan übernommen, die für die Ansiedlung eines bereits realisierten VW-Zulieferbetriebes südlich des Alten Dammes erforderlich war.

Die Änderungen im Bebauungsplan sind aus dem Flächenutzungsplan entwickelt. Dieser stellt für die Änderungsbereiche gewerbliche Baufläche dar.

Die Planung ist auch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Durch die Anpassung der Baufelder werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird deshalb ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1216 durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## **2. Städtebauliche Ziele**

### **2.1 Festsetzung Gewerbegebiet (GE 1) im Bereich des Desbrocksheidering**

Ein bereits am Desbrocksheidering ansässiger VW-Zulieferbetrieb möchte seinen Betriebsstandort nach Süden erweitern. Seine derzeitige Grundstücksfläche bietet keinen Platz für eine Erweiterung und somit wird der Ankauf einer weiteren gewerblichen Baufläche notwendig. Diese Fläche ist allerdings von dem Bestandsgrundstück durch eine bisher noch nicht ausgebaute Grünverbindung getrennt.

Nördlich des Gewerbegebietes Schwarze Heide (südlich der Wohnbebauung) ist im Bebauungsplan Nr. 1216 eine Grünverbindung festgesetzt, welche den Anschluss an das überörtliche Wegenetz schafft. Vor diesem Hintergrund soll auf die Grünverbindung im Änderungsbereich zugunsten von größeren zusammenhängenden Grundstücksflächen, die gewerblich zu nutzen sind, verzichtet werden. Damit kann dem Erweiterungswunsch, der den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Schwarze Heide“ entspricht und mit der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen einhergeht, nachgekommen werden. Durch die Aufhebung dieser öffentlichen Grünfläche in dem Teilbereich der Betriebserweiterung ist auch die weitere Festsetzung der sich in Richtung Osten anschließenden Grünverbindung in den übrigen Bereichen nicht mehr sinnvoll. An dieser Stelle ist die Ausweisung von Gewerbefläche vorge-

sehen. Hierdurch entstehen deutlich besser vermarktbar Grundstücke als bisher und somit Bauflächen für flächenintensive Zulieferbetriebe.

Für die an dieser Stelle festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 wurden die Festsetzungen für die angrenzenden Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 1216 (Rechtskraft 22.05.1996) übernommen. Somit ist eine einheitliche bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben auf den nun zusammenhängenden Grundstücksflächen gewährleistet. In den Gewerbegebieten GE 1 gelten die textlichen Festsetzungen §§ 1 und 4-9 der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1216.

## **2.2 Umwidmung von Gewerbegebietsfläche in Grünfläche nördlich des Alten Dammes (Teilbereich von GE 2)**

Die aufgehobene Grünverbindung im Bereich des Desbrocksheideringes wird nördlich der bestehenden gewerblichen Bebauung entlang des Alten Dammes in gleicher Flächengröße ausgewiesen. Dies bewirkt eine breitere grüne Pufferzone zwischen der Wohn- und der gewerblichen Bebauung. Außerdem werden an dieser Stelle die durch Lärmschutzfestsetzungen schlecht vermarktbar Gewerbegrundstücke einer deutlich sinnvollerer Nutzung zugeführt. Die Erschließung dieser Flächen wäre zudem mit einem erhöhten Kostenaufwand verbunden gewesen.

Für die Gewerbegebiete GE 2 in diesem Teilbereich gelten weiterhin die bisher gültigen Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1216 (Rechtskraft 16.01.2002). Es gelten die textlichen Festsetzungen §§ 2, 4-8 und 11 der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1216.

## **2.3 Verlegung eines Grabens im Bereich des Alten Dammes und Umwandlung In Gewerbegebietsfläche (GE 3)**

Um die im Jahr 2012 bereits realisierte Ansiedlung eines VW-Zulieferbetriebes südlich des Alten Dammes zu ermöglichen, bedurfte es der Umlegung eines vorhandenen und im bestehenden Bebauungsplan (Nr. 1216, 2. Änd.) festgesetzten Grabens. Durch die 9. Änderung wird der Bebauungsplan angepasst und die im wasserrechtlichen Verfahren bereits genehmigte Grabenumlegung in den Bebauungsplan übernommen.

Der Graben wird hierzu parallel entlang der Grünverbindung, welche zwischen dem Wohngebiet und den gewerblichen Bauflächen liegt, geführt und an das bestehende Grabensystem angeschlossen. Dabei wird im Bebauungsplan festgesetzte gewerbliche Baufläche überplant. Die Flächen waren zur Zeit der Grabenumlegung ungenutzt.

Der aufgehobene Graben wird im Gegenzug als Gewerbegebiet GE 3 ausgewiesen. In diesem Gebiet werden die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1216 für die angrenzenden Gewerbegebiete übernommen. In den Gewerbegebieten GE 3 gelten die textlichen Festsetzungen §§ 3-8 und 10 der 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1216.

## **2.4 Verkehr und Versorgung**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen, Versorgungsleitungen und Kanäle erschlossen. Die Erschließung ist durch die bisherige Bauleitplanung gesichert.

Ein zusätzlicher Regelungsbedarf aufgrund der Inhalte der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1216 besteht nicht. Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die Planänderung nicht erhöhen.

Das Plangebiet ist über zwei Buslinien an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. In der Stelinger Straße verkehren die Linien 490 und 491. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in Höhe der Straße Schwarze Heide.

Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlich festgesetzte 40 m Bauverbotszone an Autobahnen (gem. § 9 FStrG) beachtet werden muss. Zudem sind die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) zu beachten.

### **3. Umweltverträglichkeit**

#### **3.1 Lärmschutz**

Durch die neue festgesetzte Grün- und Grabenfläche entsteht ein deutlich größerer Abstand der Gewerbeflächen zur Wohnbebauung und bewirkt somit eine Verbesserung der Lärmsituation für die Siedlung Schwarze Heide.

#### **3.2 Naturschutz**

Da ein flächen- und wertigkeitsgleicher Tausch erfolgt ist, erübrigt sich unter Berücksichtigung der rechtlichen Voraussetzungen die Betrachtung des Bestandes.

Unberührt von diesen Ausführungen bleibt die zukünftige Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bestehen.

Aufgrund des nahezu flächengleichen Tausches der Gräben und der Grünverbindungen sind keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt bzw. auf das Landschaftsbild zu erwarten. Es erfolgt kein Eingriff.

Durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Neu festgesetzte öffentliche Grünfläche nördlich des Alten Dammes:	7583 m <sup>2</sup>
Aufgehobene Grünverbindung im Bereich Desbrocksheidering:	<u>7190 m<sup>2</sup></u>
Zusätzlich geschaffene Grünfläche	+393 m <sup>2</sup>

Somit ist die Notwendigkeit zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen nicht erkennbar. Die Zuordnung der Ersatzmaßnahmen gemäß § 14 des Bebauungsplanes Nr. 1216 (Rechtskraft 22.05.1996) bleibt bestehen.

#### **3.3 Altlasten**

Es sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

#### **3.4 Kampfmittel**

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg keine Bombardierung im Geltungsbereich der 9. Änderung auf.

In benachbarten Bereichen zum Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1216 wurden allerdings Bombardierungen erkannt. Es ist daher davon auszugehen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen wird eine Oberflächensondierung empfohlen.

Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Behörde (Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen, Dezernat 23, Zentrale Polizeidirektion Hannover) zu benachrichtigen.

### **3.5 Bodenschutz**

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Die Bodenkundliche Stadtkarte 1:25.000 weist für den überwiegenden Teil des Plangebietes als Bodentyp Mittlere Gley-Braunerde und für den östlichen Bereich (Desbrocksheidering) Mittleren Gley-Podsol aus. Es handelt sich hierbei um vorwiegend sandige Böden mit Grundwassereinfluss im tieferen Teil des Unterbodens.

Die zusammenfassende Karte der Schutzwürdigkeit der Böden in Hannover (IFUA Institut für Umweltanalyse Projekt GmbH, 2009) enthält Angaben zu den für die Stadt Hannover als relevant angesehenen Bodenfunktionen (Bodenfunktionskarte).

Die Aussagesicherheit wird für den Bereich nördlich des „Alten Dammes“ auf Grund der sehr geringen Naturnähe der Böden als extrem unsicher eingestuft, für die übrigen Bereiche ist von einer sicheren Bewertung auszugehen.

#### **Lebensraumfunktion**

Die Naturnähe der Böden ist im überwiegenden Bereich des Plangebietes als hoch einzustufen. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche nördlich des „Alten Dammes“, in denen eine sehr geringe Naturnähe der Böden zu verzeichnen ist. Das Biotopentwicklungspotenzial als Parameter für die Standorteignung natürlicher Pflanzengesellschaften (Extremstandorte) ist nach Auswertung der Bodenfunktionskarte für die westlichen Bereiche des Plangebietes als sehr gering zu bezeichnen. Es liegt kein Extremstandort vor. Lediglich im östlichen Bereich (Desbrocksheidering) liegt ein hohes Biotopentwicklungspotenzial des vorkommenden Bodentyps Mittlerer Gley-Podsol vor. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der Mittleren Gley-Braunerde wird als sehr hoch beschrieben, die des Mittleren Gley-Podsols als sehr gering.

#### **Regelungsfunktion**

Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart im westlichen Planbereich als mittel und im östlichen Planbereich sehr gering einzustufen.

#### **Filter- und Pufferfunktion**

Das Filterpotenzial (Bindungsvermögen des Oberbodens gegenüber Schwermetallen) des im Plangebiet vorkommenden Bodentyps Mittlere Gley-Braunerde wird als sehr hoch und des Mittleren Gley-Podsols als hoch bewertet.

#### **Archivfunktion**

Im östlichen Bereich des Plangebietes kommen Heidepodsole vor. Dieser Bodentyp wird als kulturgeschichtlich bedeutungsvoll eingestuft und erfüllt eine Archivfunktion.

#### **Fazit**

Zusammenfassend wird die Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet als „hoch“ ausgewiesen. Lediglich für den Bereich nördlich des „Alten Dammes“ wird auf Grund der sehr geringen Naturnähe von einer sehr geringen Schutzwürdigkeit der Böden ausgegangen.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine zusätzliche Bodenversiegelung im Verhältnis zur bisher zulässigen Nutzung ermöglicht, sondern knapp 400 m<sup>2</sup> mehr unversiegelte Grünfläche entstehen. Es erfolgt lediglich eine Lageveränderung der Gewerbegebiets-, Garten- und Grünflächen. Durch die Übernahme der textliche Festsetzung § 11 des Bebauungsplan Nr. 1216 ist eine Begrünung von 20% der Baugrundstücke weiterhin gegeben.

### **3.6 Gewässerschutz**

#### **Oberflächengewässer**

Die Verfüllung des innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von Nord nach Süd verlaufenden Grabens NW VIII im Bereich „Alter Damm“ wurde auf Grundlage des Nie-

dersächsischen Wassergesetzes (NWG) am 08.08.2011 plangenehmigt. Gleichzeitig wurde die naturnahe Anlage eines neuen Grabens innerhalb einer 20 m breiten Trasse im vorgenannten Geltungsbereich genehmigt. Bei sämtlichen Gräben innerhalb des Gewerbegebietes Schwarze Heide handelt es sich um Gewässer III. Ordnung im Sinne des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG). Für direkt durch die Planfestsetzungen oder möglicherweise randlich betroffene Grabenparzellen wird aus wasserbehördlicher Sicht daher auf die folgenden rechtlichen Anforderungen hingewiesen:

Die Bestimmungen der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet der Region Hannover vom 04.03.2008 sind zu beachten.

Insbesondere wird auf die Abstandsvorschriften gem. §§ 6 (1), 7 (2), 8 und 9 (jeweils 5 m) sowie §§ 6 (2) und 7 (4) der Verordnung (jeweils 1 m) und die Regelungen bezüglich geplanter Neuanpflanzungen bzw. vorgesehener Gehölzbeseitigungen innerhalb eines 5 m breiten Streifens gemäß § 9 hingewiesen. Weiterhin wird aus Sicht des Wasserschutzes darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen - außer Einfriedungen - grundsätzlich nur in einem Abstand von mindestens 5 m von der oberen Böschungskante des Gewässers errichtet werden dürfen. Erdauffüllungen oder Abgrabungen und das Ablagern von Holz, Bauschutt, Gartenabfällen und sonstigen Stoffen auf den Anliegergrundstücken sind innerhalb dieses Streifens ebenfalls unzulässig.

Ferner ist zu beachten, dass Einfriedungen entlang der Gewässer einen Abstand von 1 m von der oberen Böschungskante haben müssen und nicht höher als 1,2 m sein dürfen.

Geplante Neuanpflanzungen am Gewässer und innerhalb des genannten Streifens von 5 m dürfen nur mit Zustimmung des Unterhaltspflichtigen vorgenommen werden. Die Beseitigung von Gehölzen im Gewässerprofil und innerhalb des angrenzenden Streifens bedarf grundsätzlich der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

Unbeachtlich der vorgenannten Anforderungen wird aus wasserbehördlicher Sicht darauf hingewiesen, dass die Herstellung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen in und an oberirdischen Gewässern (zum Beispiel Gebäuden, Gewässerkreuzungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen) einer Genehmigung nach § 57 NWG bedarf. Sofern wesentliche Umgestaltungen von Gräben vorgenommen werden (insbesondere Grabenverrohrungen von mehr als 5 m) kann außerdem der Tatbestand einer wesentlichen Umgestaltung eines Gewässers vorliegen und eine wasserrechtliche Planfeststellung gemäß §§ 67, 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich werden.

#### **Grundwasser**

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m<sup>3</sup>). Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme für die Durchführung eines entsprechenden Verfahrens nach §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzureichen.

#### **4. Andere gesetzlichen Vorschriften - nachrichtliche Angaben**

Das Plangebiet liegt teilweise im Bauschutzbereich gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG).

#### **5. Kosten für die Stadt**

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Begründung des Entwurfes  
aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
Januar 2013

Der Rat der Landeshauptstadt  
Hannover hat der Begründung  
des Entwurfes am  
zugestimmt.

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11/25.01.2013