Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1799 – Auf dem Empelder Rahe

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Badenstedt an der Stadtgrenze zur Stadt Ronnenberg (Stadtteil Empelde). Es liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Es umfasst ein im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover stehendes Grundstück von ca. 16.450 m² und ist nicht bebaut. Derzeit werden die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Mit dem Beschluss über das Konzept zum „Leitbild für die Unterbringung von Aussiedlern und Flüchtlingen“ in der Landeshauptstadt Hannover hat der Rat neben der quantitativen Ausstattung mit Plätzen zur Unterbringung von Flüchtlingen auch Aussagen getroffen, welche qualitativen Standards einzuhalten sind.

Das Plangebiet ist ein gut geeigneter Standort, da er sich für Wohnzwecke eignet und die erforderliche städtische Infrastruktur in erreichbarer Entfernung vorhanden ist.

Neben der kurzfristig zu realisierenden temporären Unterbringungsmöglichkeit für Flüchtlinge, die eine adäquate Nachnutzung ermöglicht, soll durch die beabsichtigte Entwicklung einer Wohnbaufläche auch ein weiteres Wohngebiet für ca. 24 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise festgesetzt werden. Damit wird ein Beitrag zum gestiegenen Wohnraumbedarf entsprechend dem Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt geleistet.

Mit dem Bauleitplanverfahren sollen im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative die noch nicht planungsrechtlich gesicherten Flächenpotentiale für Wohnbauzwecke ausgewiesen und einer Bebauung zugeführt werden.

Nach intensiver Prüfung stehen für die angestrebte Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft sowie einer Siedlungsentwicklung im Verhältnis zu den Umweltauswirkungen anderweitige Potentiale im Stadtteil nicht zur Verfügung. Es bestehen insofern keine Standortalternativen. Da Nutzungskonflikte und andere Beeinträchtigungen des Wohnens in der angrenzenden Nachbarschaft, vermieden werden sollen, kommen für das Plangebiet keine anderen Nutzungen außer Wohnen in Betracht.

Zu den Planungsalternativen im Plangebiet gehört die „Nullvariante“, d.h. keine Überplanung der Fläche. Das Plangebiet würde zwar auf unabsehbare Zeit unverändert als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Es würde aber eine große Zahl an Unterbringungsplätzen für Flüchtlinge fehlen.

Verfahrensablauf

Am 28.11.2013 fasste der Verwaltungsausschuss den **Aufstellungsbeschluss** mit dem Ziel im südlichen Teil des Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet sowie im nördlichen Teil entlang der Hermann-Ehlers-Allee eine P+R-Anlage und den Restbereich als Ausgleichsfläche festzusetzen. Im östlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets soll ein Wohngebäude entstehen, das für das Wohnen von Asylbewerbern und Flüchtlingen von der Stadt Hannover bereitgestellt wird.

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses wurde zur öffentlichen Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB dahingehend angepasst, dass die P+R-Anlage nicht mehr Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens ist. Nach Klärung der Standortfrage für die P+R-Anlage wird das erforderliche Baurecht dann durch ein Planfeststellungsverfahren herbeigeführt. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Teilbereich wurde deshalb aufgehoben.

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
  (vom 27.12.2013 bis zum 27.01.2014)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind 16 Stellungnahmen aus der unmittelbaren Nachbarschaft eingegangen, darunter die Stellungnahme eines Anwaltes im Auftrage seiner Mandantin. Die Anregungen wurden in folgende Themengruppen zusammengefasst:

P+R Anlage, Alternativstandorte für das Flüchtlingswohnheim, Flächentausch Ronnenberg und Hannover, Integration der Flüchtlinge, Betreuungspersonal des Flüchtlingsheims, Nachbarschaft Flüchtlingswohnheim/Einfamilienhäuser, Wertverlust der Grundstücke, Nachnutzung Flüchtlingswohnheim, Zahl der geplanten Vollgeschosse, Mangel an Geschosswohnungsbau mit günstigen Mieten, Erwerb von Garagengrundstücke im Plangebiet, Entwässerung des Oberflächenwassers, Verkehrssituation, Nutzung der Ronnenberger Straßen Auf dem Rade und Eichendorffstraße, Stellplätze für die Wohnbebauung, Fußwegverbindung zur Eichendorffstraße, Lärmschutz, Senkungsgebiet, Kaliabbau und Vernichtung von Ackerflächen.

Zusätzlich fand am 13.01.2014 eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 1799 statt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde die Planung vorgestellt und es wurden Fragen zur Planung beantwortet.

Durch die Konkretisierung der Planung zur öffentlichen Auslegung wurden die Bedenken und Hinweise teilweise ausgeräumt bzw. abgearbeitet – Reduzierung der Vollgeschosse auf 2, Nachnutzung des Flüchtlingswohnheim als Gebäude mit einer allgemeinen Wohnnutzung, Hinweis im Bebauungsplan auf die Randlage am Senkungsgebiet Benther Salzstock.

- **öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB**)
  (vom 31.07.2014 bis 15.09.2014)

In dieser Zeit gingen 7 Stellungnahmen ein, darunter 1 Stellungnahme eines Anwalts im Auftrage seines Mandanten. 5 Stellungnahmen stimmten wörtlich überein. Die Schreiben beinhalten Anregungen zu folgenden Themen:

Verkehrssituation, Lärmbelästigung durch Gemeinschaftsstellplätz und Fuß- und Radwegverbindung, Nutzung der Eichendorffstraße durch Radfahrer, Garagenvergabe, Gesamtsituation der Kreuzung Berliner Straße, insbesondere Planung Hochbahnsteig und Ampelphasen, zukünftige Nutzung der bisher als P+R Platz geplanten Fläche.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
  (vom 07.12.2013 bis zum 16.01.2014)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen ein:

- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Region Hannover
- Handwerkskammer Hannover
- Stadt Ronnenberg

Durch die Konkretisierung der Planung zur öffentlichen Auslegung wurden die Bedenken und Hinweise größtenteils ausgeräumt bzw. abgearbeitet.

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
  (vom 08.04.2014 bis zum 08.05.2013)

Als inhaltliche Stellungnahmen gingen Schreiben der **Region Hannover,** des **Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie** sowie der **Stadt Ronnenberg** ein.

Region Hannover:

Niederschlagswasserversickerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Man sei davon ausgegangen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich sei. Wegen der schwierigen Bodenverhältnisse sei von einer obligaten Versickerungspflicht abgeraten worden. In den textlichen Ausführungen unter Kapitel 4.2 Seite 13, sowie Kapitel 2.4 Seite25 (Umweltbericht) wäre ausdrücklich festgestellt worden, dass aufgrund der Bodenverhältnisse und in Teilgebieten hohen Grundwasserstände eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sei. …

Fraglich sei insbesondere, wohin eine Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen solle. Die Einhaltung er zitierten Abflussbegrenzung von 3 l/s*ha beziehe sich zunächst auf eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer. Der im Norden verlaufende Straßengraben habe vermutlich keine ausreichende Kapazitäten für die Abführung des anfallenden Niederschlagwassers.

Nach Beteiligung der Stadtentwässerung Hannover sei zu klären, ob die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich sei…. Sofern mit der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens ein Anschluss an den Grundwasserleiter erfolgen solle, wäre vorab ein wasserrechtliches Verfahren auf Basis der § 67 und 68 des Wasserhaushaltsgesetzes notwendig, vorausgesetzt das Regenrückhaltebecken würde naturnah gestaltet.

Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie:

Aus Sicht des Fachbereichs Bauwirtschaft würde wie folgt Stellung genommen:

Die Planungsfläche befinde sich am Randbereich der Hochlage des Salzstockes Benthe mit wasserlöslichen Gesteinen im Untergrund (Zechsteinsalz mit Gipshut). Neben weitspannigen, rezenten Senkungen infolge flächenhafter Auslaugung des löslichen Salzes, sind im Gebiet durch Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipshutes auch die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da jedoch im Bereich der Planungsfläche und in der näheren Umgebung (bis 100m entfernt) bislang jedoch keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Gefährdungskategorie 3 gem. Erlass des Nds. Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987). Für geplante Wohngebäude im Grundstücksbereich sind bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende Sicherungsmaßnahmen einzuplanen (Informationen hierzu sind beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie erhältlich).

Stadt Ronnenberg:

Der Geltungsbereich sei aufgrund der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse im Westen und Osten geringfügig reduziert. Am südlichen Rand befände sich jedoch lediglich das hannoversche Flurstück 56/1 in privatem Eigentum, das auf Ronnenberger Seite gelegene Flurstück 1 sei in städtischem Eigentum. Beide zusammen würden den derzeit vorhandenen Grünstreifen bilden, dessen zukünftige Qualität entsprechend geregelt werden solle. Auch wäre es sinnvoll, die darin vorhandenen Bäume zur Erhaltung festzusetzten, sofern sie auf hannoverschem Stadtgebiet stehen, da sie den Einfahrtsbereich der Eichendorffstraße prägen.

Der am westlichen Rand gelegene Grundstücksstreifen (Flurstück 51/2) stünde im Eigentum der Stadt Hannover und solle demnach sehr wohl in den Geltungsbereich einbezogen werden, nicht zuletzt da es hier auch Zufahrtsmöglichkeiten von Ronnenberger Seite zu den Garagen geben solle.

Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen sei die Stadt Ronnenberg weiterhin der Auffassung, dass dieser Punkt einer genaueren gutachterlichen Bewertung bedarf.

Das Problem der Erreichbarkeit eines evtl. später geplanten P+R-Platzes bliebe weiterhin ungelöst und würde die Situation zunehmend verschärfen. Aus Sicht der Stadt Ronnenberg sei zu befürchten, dass die Gesamtzusammenhänge zwischen Städtebau, Verkehr, Lärm und Umweltauswirkungen in einem späteren Planfeststellungsverfahren für den P+R-Platz weit weniger umfassend berücksichtigt würde und die Belange der Anwohnerschaft dabei zu kurz kämen.

Die vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze seien nach den Erfahrungen (z.B. Auf dem Rade) für ein derartiges Wohngebiet in städtischer Randlage nicht ausreichend. Die Stadt Ronnenberg verlange daher generell 2 Stellplätze pro Wohnung. Grundsätzlich solle verhindert werden, dass aufgrund mangelnder Kapazitäten der Straßenraum in der Eichendorffstraße als Ausweichfläche genutzt wird. ….

Im jeden Fall sei zu vermeiden, dass im Bereich des Garagenhofes für die Empelder Anwohner eine Durchfahrtsmöglichkeit zu den Gemeinschaftsplätzen entstehe und somit Schleichverkehre ermöglicht würden.

Betriebliche Einschränkungen der GE- und GI-Gebiete auf der östlichen Seite der Hermann-Ehlers-Allee durch Heranrücken der Wohnbebauung wären in jedem Fall zu vermeiden. …..

Die Vorbehaltszone von 40 m gemäß § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz solle dargestellt werden, um die Sinnhaftigkeit der Grünfläche als Abstandszone zu verdeutlichen. …..

Abwägungsvorgang:

Zum Thema Niederschlagswasserversickerung / Niederschlagswasserbeseitigung wurde der Anregung der Region Hannover entsprochen. Ein Regenrückhaltebecken ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Anregung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wurde entsprochen. Die Ausführungen zum Salzstock Benthe wurden in die Begründung übernommen. Im Bebauungsplan ergeht der Hinweis, dass das Plangebiet am Rande des Senkungsgebiets Benther Salzstock liegt.

Auf eine erneute Änderung des Geltungsbereichs, wie von der Stadt Ronnenberg angeregt, wurde verzichtet. Die im Süden vorhandenen Bäume werden durch die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ an der südlichen Verfahrensgrenze und dem dort festgesetzten Abstand des Baufeldes von 5 m geschützt. An der westlichen Verfahrensgrenze wird die Erschließung der Garagen durch Grunddienstbarkeiten gesichert.

Auf die Darstellung der Vorbehaltszone von 40 m nach § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG) wurde verzichtet. Die 20 m Verbotszone stellt ausreichend dar, dass hier kein Konflikt zu erwarten ist.

Den im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren relevanten Fragestellungen zu dem Thema Lärm wurde mit einem externen Fachgutachten (TÜV Nord, 2014) nachgegangen. Immissionsbestimmend sind im Plangebiet die Verkehrsgeräusche von Stadtbahn, Hermann-Ehlers-Allee und der Bundesstraße 65. In den künftigen Gebäuden können mit passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) und im östlichsten allgemeinen Wohngebiet unterstützend durch Stellung baulicher Anlagen und /oder Mauern Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Ein Konfliktpotential mit den auf der östlichen Seite der Hermann-Ehlers-Allee gelegenen GE- und GI-Gebieten ist nicht zu erwarten.

Die Themen Verkehr, Artenschutz und die Eingriffsbewertung wurden einer hausinternen Betrachtung unterzogen. Zur Absicherung der Artenschutzbelange wurde durch das Büro Abia (Mai 2014) eine Feldhamsteruntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse zeigten, dass die Planung umweltverträglich und städtebaulich vertretbar ist. Der Planvollzug wird nicht mit unbewältigten Auswirkungen verbunden sein. Es erfolgt ein angemessener externer Ausgleich für die zu erwartenden Umwelteinwirkungen.

Dabei wurde der zu erwartende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr von ca. 40 neuen Wohneinheiten, im Vergleich zur Gesamtverkehrsbelastung der Hermann-Ehlers-Allee mit täglich 12.500 Kfz, als unerheblich eingestuft, so dass davon abgesehen wurde hierfür ein Verkehrsgutachten zu erstellen. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehren wird auf einen Anschluss des Plangebiets an die Ronnenberger Straßen (Eichendorffstraße, Auf dem Rade) verzichtet. Die Planung stellt mit den 2 Gemeinschaftsstellplatzanlagen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Zudem können in den Wohngebieten weitere Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen werden. Unzumutbare Auswirkungen auf die Umgebung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen, Parksuchverkehr und daraus resultierende Lärmbelästigung sowie erhöhtes Gefährdungspotential sind durch die verkehrliche Erschließung des Plangebiets nicht zu erwarten. Verbotswidriges Verhalten von Verkehrsteilnehmern kann mit den Mitteln der Bauleitplanung nicht verhindert werden. Dies ist Aufgabe der Verkehrsüberwachung.

Die ursprünglich im Nordosten geplante P+R Anlage ist nicht mehr Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens. Für die vorgesehene Fläche gibt es zurzeit noch kein abschließendes Nutzungskonzept. Hier muss die Stadt Hannover die endgültigen Planungen der Region Hannover zu einem geeigneten Standort für eine P+R Anlage in Badenstedt abwarten.

Die Anregungen bezüglich der Gesamtsituation der Kreuzung Berliner Allee mit Planung des Hochbahnsteigs sowie der Ampelphasen können nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden, da die Berliner Allee nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt.

Die Prüfung der Standortfrage für das Flüchtlingswohnheim wurde hier bereits im Kapitel „Ziel des Bebauungsplanes“ (Absatz 6 und 7) beschrieben. Ein planungsrechtlicher Konflikt aus der Nachbarschaft von Flüchtlingswohnheim zur Wohnbebauung ist nicht gegeben, da Flüchtlingswohnheime als Wohnnutzung zu behandeln sind. Wertverluste sind nach Erfahrungen mit anderen Planungen nicht zu erwarten.

Das Bebauungsplanverfahren wurde wegen des Bedarfs an Flächen für Flüchtlingswohnheime eingeleitet. In diesem Zusammenhang wurden die ohnehin für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen in der direkten Nachbarschaft einbezogen. Die dabei geplante Einfamilienhausbebauung ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft (Eichendorffstraße und Auf dem Rade). Geschosswohnungsbau würde sich hier nicht in die Umgebung einfügen.

Ein Flächentausch zwischen der Stadt Ronnenberg und der Stadt Hannover mittels Gebietsveränderungsverträge mit den damit verbundenen Formvorschriften wäre im zeitlichen Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht sinnvoll zu klären gewesen.

Nicht mit den Instrumenten der Bauleitplanung können die Anregungen zu den Themen Integration und Betreuungspersonal von Flüchtlingen sowie die Vergabe von Garagen geregelt werden.

Alle relevanten Belange wurden sorgfältig abgewogen. Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung des Bebauungsplanes waren nicht zu erkennen.

Beurteilung der Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 1799 wurde die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Eine grundlegende Neuausrichtung der städtebaulichen Zielvorstellungen wurde vorgenommen. Im Plangebiet sollen Wohngebäude errichtet werden. Das Areal wird künftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Verwirklichung des städtebaulichen Entwicklungsziels kann deshalb zu nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Grundwasser sowie auf das Schutzgut Mensch führen. Das Orts- und Landschaftsbild wird verändert.

Zur Beurteilung dieser möglichen Auswirkungen und zur Entwicklung ggf. erforderlicher Konfliktlösungen wurden zu den relevanten Aspekten insbesondere folgende Gutachten und Untersuchungen beauftragt:

- Artenschutzuntersuchung (Feldhamster)
- Schalltechnische Untersuchung

Die Ergebnisse zeigen zusammenfassend, dass den Umweltbelangen in einer Weise Rechnung getragen werden kann, dass keine unbewältigten Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben.

Dazu tragen im Wesentlichen folgende Erkenntnisse bei:

- Unzumutbare Lärmbelastungen aus Verkehr (Straße und Schiene) können durch die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen vermieden werden.
- Das örtliche Klima und die bioklimatische Situation werden nicht signifikant verändert.
- Die Anforderungen des Artenschutzes werden erfüllt, der Realisierung der Planung entgegenstehende Gesichtspunkte des Artenschutzes bestehen nicht.

Die Eingriffsdimension der neuen Planung ergibt sich aus der Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen ist, in ein allgemeines Wohngebiet mit dem damit verbundenen Maß der baulichen Nutzung und der daraus resultierenden Zunahme des Versiegelungsgrades im Plangebiet. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft können im Baugebiet nur zum Teil ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die die zu erwartenden Eingriffe minimieren (öffentliche Grünfläche, Stellplatzbegrünung). Für darüber hinausgehende Eingriffe wurde eine im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover stehende Fläche von ca. 1.630 m² aus dem Ökokonto der Landeshauptstadt Hannover den Flächen, für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche liegt im Landschaftsraum Kronsberg. Dieser erhebt sich ca. 8 km südöstlich der Innenstadt an der Stadtgrenze Hannovers. Ziel ist es, die zwischen Gaim und Bockmerholz gelegene Fläche, die bislang intensiv als Ackerflächen genutzt wurden, in extensives Grünland umzuwandeln.

Die Ausgleichsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Kronsberg (LSG-HS 03) und im FFH-Gebiet. Die Bereitstellung der Fläche zur Unterbringung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen steht den Schutzzwecken nicht entgegen.

Im gesamten Landschaftsraum sollen die Ansprüche und Interessen von Naturschutz, Naherholung und Landwirtschaft in Einklang gebracht werden. Die naturräumliche Eigenart des Kronsberges und seine kulturhistorische Besonderheit sowie die durch naturnahe und künstliche bzw. künstlerische Landschaftselemente unverwechselbar gestaltete Landschaft ist zu erhalten und zu entwickeln.

Die vorgesehene Flächengröße und die Art der Maßnahme stellen sicher, dass die künftig im Plangebiet zulässigen Eingriffe kompensiert werden. Daher ist die Maßnahme ein angemessener Ausgleich für die mit dem Bebauungsplan Nr. 1799 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am xx.xx.2014 als **Satzung** beschlossen und ist nach **ortsüblicher Bekanntmachung** seit dem xx.xx.2014 rechtsverbindlich.

61.12 / 23.09.2014