Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 1682 - Döhrbruch / Stadtfriedhof Kirchrode

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt an der Straße Döhrbruch im Stadtteil Kirchrode am Westrand des Stadtfriedhofes Kirchrode. Südlich an das Plangebiet grenzt ein Wohngebiet an. Westlich des Plangebietes wird zur Zeit das Baugebiet Seelhorster Garten Nord entwickelt. Nördlich der Straße Döhrbruch sind Gewerbebetriebe vorhanden. Im nördlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes gibt es einen Steinmetzbetrieb. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher zur Lagerung von Grünschnitt und sonstigen Baustoffen genutzte städtische Fläche, auf der sich früher eine zum Stadtfriedhof Kirchrode gehörende Gärtnerei befand. Die Fläche liegt außerhalb des eigentlichen Friedhofgeländes. Südlich des Steinmetzbetriebes, der nachbarschaftsverträglich planungsrechtlich gesichert werden soll, ist ein Baugebiet für ca. acht freistehende Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Die Erschließung soll über eine entlang der westlichen Plangrenze führende Stichstraße mit Wendeanlage erfolgen.

Verfahrensablauf

Es wurden zwei frühzeitige Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Jahren 2005 und 2006 durchgeführt. Aus der ersten Beteiligung waren folgende Anregungen und Hinweise für die weitere Bearbeitung relevant:

- Die Handwerkskammer Hannover wies auf die in einem Steinmetzbetrieb durch Maschineneinsatz entstehenden Emissionen hin, die durchaus geeignet seien, das beabsichtigte Wohnen erheblich zu stören und empfiehlt, die Planung in Absprache mit dem Betriebsinhaber zu modifizieren.
- Die Industrie- und Handelskammer sah ebenfalls Konflikte in Bezug auf die Nachbarschaft Steinmetzbetrieb / Wohnen vorprogrammiert. Außerdem forderte sie einen planungsrechtlich gebotenen Abstand zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet nördlich der Straße Döhrbruch und dem neuen Wohngebiet ein.
- Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt sah ebenfalls den Konfliktfall und forderte eine Vorsorge derart, dass Schutzmaßnahmen zu Lasten der heranrückenden Wohnbebauung gehen.

In der zweiten Beteiligung zogen die Handwerkskammer und die Industrie- und Handelskammer ihre Anregungen zurück, da eine mit dem Inhaber des Steinmetzbetriebes abgestimmte Lösung zur Konfliktbewältigung präsentiert wurde. Das Gewerbeaufsichtsamt hielt trotz vorgeschlagener Lärmschutzwand die in diesem Verfahrensschritt vorgesehene Lösung nicht für geeignet.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, die in der Zeit vom 28.12.2006 bis zum 29.01.2007 stattfand, sind keine Anregungen zur Planung eingegangen.

Eine erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 21.12.2007 bis zum 28.01.2008 statt und hatte folgendes Ergebnis:

Die Region Hannover gab technische und rechtliche Hinweise zur Versickerung, die sie aber aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes für eher unwahrscheinlich hält. Für die Verfüllung eines zu schließenden Brunnens weist die Region darauf hin, dass hierfür inertes Material zu verwenden sei. Aus Sicht des Naturschutzes gibt sie Hinweise auf artenschutzrechtliche Bestimmungen, die bei Abbruch eines bestehender Gebäudes hinsichtlich

möglicher Fledermausquartiere bzw. bei Baumaßnahmen in Bezug auf die Vogelbrutzeit zu beachten sind. Von Seiten des Immissionsschutzes wird empfohlen, in Ziffer 4.1 des Begründungsteils auszuführen, ob der Ruhezeitenzuschlag gemäß Ziffer 6.5 der TA-Lärm berücksichtigt wurde.

Das Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover schlägt vor, dass das dem Steinmetzbetrieb nächstgelegene Haus – hier insbesondere in seinem Obergeschoss – keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 nach Norden aufweisen darf. Ggf. sollte auch die zu dem Anwesen gehörende Garage innerhalb der Baugrenze in Richtung auf den Emittenten vorgelagert werden.

Eine zweite (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde wegen der Überarbeitung der schalltechnischen Beurteilung aufgrund des nicht berücksichtigten Ruhezeitenzuschlages erforderlich. Das Ergebnis der überarbeiteten Beurteilung führte zu Änderungen bei der Festsetzung schallschutztechnischer Maßnahmen. Die zweite Beteiligung fand in der Zeit vom 14.07.2008 bis zum 18.08.2008 statt.

Die Region Hannover wies darauf hin, dass eine dauerhafte Entnahme und Ableitung von Dränagewasser zur Bauwerkssicherung nicht zulässig sei. Eine wasserrechtliche Genehmigung könne nicht in Aussicht gestellt werden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde in der Zeit vom 02.04.2009 bis zum 04.05.2009 durchgeführt. Es gingen keine Weiteren Anregungen ein.

Der Satzungsbeschluss wurde am …… gefasst.

Beurteilung der Umweltbelange

Die Umweltprüfung hat als erhebliche Umweltauswirkung die Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes zu einem seit langem dort ansässigen Steinmetzbetrieb ermittelt. Deshalb wurde hausintern eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um beurteilen zu können, wie die konfliktträchtige Situation entschärft werden kann.

Der Schallimmissionsplan 2000 zeigt eine Überschreitung des einzuhaltenden Orientierungswertes von 45 dB(A) durch den Straßenverkehr nachts.

Anhand einer „Erfassung von Vögeln, Fledermäusen, Heuschrecken und schützenswerten Bäumen“ wurde ermittelt, dass eine Beeinträchtigung wertvoller Teillebensräume von Tier und Pflanze vorliegt, die Erheblichkeit des möglichen ist aber in der Gesamtbewertung aufgrund des relativ kleinen Plangebietes zwischen den Stufen weniger erheblich bis erheblich einzuordnen.

Durch die Vornutzung des Geländes als Gärtnerei waren umweltrelevante Belastungen nicht anzunehmen, es lagen zunächst keine Hinweise für Bodenbelastungen vor. Erst orientierende Bodenuntersuchungen erbrachten das Ergebnis, dass Oberflächennah eine feinsandige Auffüllung mit anthropogenen Beimengungen wie Schlacke, Beton- und Ziegelbruch von größtenteils 0,70 m Mächtigkeit anstand. Zum Teil erreichte diese Auffüllung eine Mächtigkeit von bis zu 2,40 m. Teilweise wurden die Auslöse- und Sanierungszielwerte der Bauleitplanung in Hannover sowie die Prüfwerte für Wohnen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) überschritten.

Die festgestellte teils sehr hoch belastete Auffüllung wurde weitestgehend entfernt und durch nachweislich sauberen Boden ausgetauscht. Das Gelände kann daher einer uneingeschränkten Nutzung zugeführt werden.

Abwägungsvorgang

Die Hinweise der Region u. a. zu artenschutzrechtlichen Bestimmungen waren nicht abwägungsrelevant, sie wurden aber soweit erforderlich, in die Begründung bzw. in den Umweltbericht aufgenommen. Die empfohlene Berücksichtigung des Ruhezeitenzuschlages wurde aufgegriffen und in der schalltechnischen Untersuchung zur Beurteilung des vom Steinmetzbetriebes ausgehenden Gewerbelärms nachträglich eingearbeitet. Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt und dem Betriebsinhaber Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die ein konfliktfreies Neben-

einander sicherstellen sollen. Dazu gehört u. a. eine 2,5 Meter hohe Lärmschutzwand an der Nordseite des allgemeinen Wohngebietes sowie die Regelung, dass im Dachgeschoss die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach Süden auszurichten sind. Eine andere Möglichkeiten zur Konfliktbewältigung, ein Mischgebiet als Puffer zwischen Gewerbegebiet für friedhofbedingtes Gewerbe und allgemeinem Wohngebiet vorzusehen, wurde verworfen, da die für ein Mischgebiet notwendige Nutzungsmischung erfahrungsgemäß nicht zu erreichen wäre.

Auch der denkbare Verzicht auf die geplante Einfamilienhausbebauung wurde nicht in Erwägung gezogen, da in Hannover nach wie vor ein Bedarf an geeigneten Baugrundstücken für Einfamilienhäuser besteht und das geplante Wohngebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu anderen Wohngebieten liegt. Dieser bestehende Bedarf an Baugrundstücken ist auch der Grund dafür, dass die bei Verwirklichung der Planung entstehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser nicht vermieden werden können. Zur Minimierung dieser Eingriffe wurde die Festsetzungen getroffen, dass der vorhandene Baumbestand teilweise erhalten werden muss und die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 für den Bau von Nebenanlagen usw. nicht überschritten werden darf. Es wurde auch untersucht, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes wurde aber von einer generellen Verpflichtung dazu abgesehen. Mit den vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaishalt nicht ausreichend kompensiert werden, deshalb soll zum Ausgleich im Stadtteil Wülferode östlich der Bundesautobahn auf einer schon im städtischen Eigentum stehenden 4.650 m² großen ehemaligen Ackerfläche ein Kleingewässer geschaffen werden und der Rest der Sukzession überlassen werden.

61.13, 27.09.2010