

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1140, 1. Änderung – Peiner Straße / ehem. Gärtnerei**

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 an der Peiner Straße und umfasst die ca. 12.700 m² große Fläche des seit längerer Zeit aufgegebenen Gärtnereibetriebs sowie den Teil der Peiner Straße, der auf Höhe des Plangebiets liegt.

Das brachgefallene Grundstück wurde inzwischen von der Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger mit dem Ziel erworben, eine Wohnbaufläche für ca. 40 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise zu entwickeln. Für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets mit Zielbestimmung Wohnen ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1140 erforderlich, da dieser bisher landwirtschaftliche Fläche mit der Bezeichnung "Erwerbsgärtnerei" festsetzt. Zur Ideenfindung hatte die Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover im Frühjahr 2014 ein städtebaulich-hochbauliches Gutachterverfahren ausgelobt. Das Ergebnis bildet die Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1140.

Das Gelände ist frei gemacht, die Gebäude des ehemaligen Betriebs (hauptsächlich Gewächshäuser) sind zurückgebaut. Das Areal ist – abgesehen von dem als Pferdeweide genutzten Ostteil – seit langer Zeit ungenutzt und daher brach gefallen.

Mit dem Bauleitplanverfahren sollen im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative die noch nicht planungsrechtlich gesicherten Flächenpotentiale für Wohnbauzwecke ausgewiesen und einer Bebauung zugeführt werden. Damit wird ein Beitrag zum gestiegenen Wohnraumbedarf entsprechend dem Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover geleistet.

Verfahrensablauf

Am 12.09.2013 fasste der Verwaltungsausschuss den **Aufstellungsbeschluss** mit dem Ziel, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Der Geltungsbereich des **Aufstellungsbeschlusses** und der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde zur **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 2 BauGB) dahingehend erweitert, dass der Abschnitt der Peiner Straße, der auf Höhe des neuen Wohnquartiers (ehem. Gärtnereigrundstück) liegt, Bestandteil des Bebauungsplans wurde. Dies ist erforderlich, um einen den Anforderungen entsprechenden Ausbau der Peiner Straße mit Nebenanlagen zu ermöglichen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
(vom 13.02.2013 bis zum 04.11.2013)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- Region Hannover
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
- Kampfmittelbeseitigungsdienst -
- Enercity

Durch die Konkretisierung der Planung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden die Bedenken und Hinweise größtenteils ausgeräumt bzw. abgearbeitet.

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
(vom 30.03.2015 bis zum 04.05.2015)

Als inhaltliche Stellungnahmen gingen Schreiben der **Region Hannover** und vom **BUND** für Umweltschutz und Naturschutz Deutschland e.V.

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
(vom 04.10.2013 bis zum 04.11.2013)

Der Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel hatte zur Beteiligung der frühzeitigen Öffentlichkeit einen von der Verwaltung abweichenden Beschluss gefasst. In dem o.g. Zeitraum lag sowohl die Beschlussfassung des Stadtbezirksrats Döhren-Wülfel als auch der Entwurf der Verwaltung aus.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind 5 verschiedene Stellungnahmen eingegangen – darunter zwei Listen mit 23 bzw. 119 Unterschriften, letztere war von der "Bürgerinitiative Landschaftsschutz und Stadtteilentwicklung Hannover Seelhorst e.V."

Inhaltlich wurde sich in den 5 Stellungnahmen auf Grund der höheren Kennzahlen der Bebauung mit Zwangspunkten wie z.B. 30 % Mietwohnraum und 20 % bezuschussbaren "sozialen Wohnungsbau" gegen den Beschluss des Bezirksrates Döhren-Wülfel ausgesprochen. Auch gegen den Vorschlag der Verwaltung gab es Anregungen.

- **öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
(vom 30.07.2015 bis 11.09.2015)

Durch die Konkretisierung der Planung zur öffentlichen Auslegung wurden die Bedenken und Hinweise überwiegend ausgeräumt bzw. abgearbeitet. Die **Region Hannover** gab eine Stellungnahme ab, in der sie zu den in vorherigen Verfahrensschritten vorgebrachten Anregungen keine Bedenken mehr hat.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme des **BUND** mit Anregungen ein, in der gefordert wurde, eine nachvollziehbare naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung vorzulegen. Der Forderung des BUND wurde entsprochen. Der Abschnitt Eingriffsregelung in der Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

Abwägungsvorgang:

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

Beurteilung der Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1140, 1. Änderung, wurde die zuletzt brachgefallene Fläche überplant. Eine grundlegende Neuausrichtung der städtebaulichen Zielvorstellungen wurde vorgenommen. Im Plangebiet sollen Wohngebäude errichtet werden. Das Areal wird künftig als allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche 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
- Konzepterstellung für Bodenuntersuchungen sowie Kampfmittel- / Kampfstoffräumung
- Bodenuntersuchungen (Baugrunduntersuchungen und Gefährdungsabschätzung)
- Geruchsgutachten

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) können durch die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen vermieden werden.
- Der Verlust der Brachfläche wird sich in sehr geringen Umfang kleinklimatisch auswirken. Das örtliche Klima und die bioklimatische Situation werden dadurch nicht signifikant verändert.
- Die Anforderungen des Artenschutzes werden erfüllt, der Realisierung der Planung entgegenstehende Gesichtspunkte des Artenschutzes bestehen nicht.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind vollständig zu kompensieren. Dies kann im Baugebiet selbst erfolgen, so dass keine externe Ausgleichsfläche benötigt wird. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die die zu erwartenden Eingriffe kompensieren (Dachbegrünung bei Carports). Weitere Maßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag geregelt. So erfolgt eine Anpflanzung von 58 Bäumen, wobei für den Ausgleich nur 41 benötigt werden. Die über das erforderliche Maß hinausgehenden Baumanpflanzungen (17 Bäume) werden im Bebauungsplanverfahren 1790 – Altenbekener Damm 82 als Ersatzpflanzungen angerechnet. Die Maßnahme ist ein angemessener Ausgleich für die mit dem Bebauungsplan Nr. 1140, 1. Änderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am xx.xx.2015 als **Satzung** beschlossen und ist nach **ortsüblicher Bekanntmachung** seit dem xx.xx.2015 rechtsverbindlich.

61.12 / 21.09.2015