

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1564, 1. Änderung – Nachnutzung Herrmannsdorfer Landwerkstätten**

### **Ziele des Bebauungsplans**

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll das Baurecht für einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Verarbeitung und Verkauf der Produkte an den Endverbraucher für einen Teil des Plangebietes aufgehoben werden. Neben der Aufrechterhaltung der Ansiedlung eines ökologisch geführten landwirtschaftlichen Betriebes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fachklinik für Abhängigkeitserkrankungen der STEP gGmbH geschaffen werden.

### **Verfahrensablauf**

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hat in der Zeit vom 13.04.2006 bis zum 17.05.2006 stattgefunden. Diesem Verfahrensschritt lag bereits ein Vorentwurf des Umweltberichtes bei. Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover gibt den Hinweis, dass für die immissionsschutzrechtliche Bewertung von Einrichtungen des Gesundheitswesens und von landwirtschaftlichen Betrieben gemäß ZustVO-Umwelt-Arbeitsschutz die Region Hannover zuständig ist. Die Stadtentwässerung Hannover weist darauf hin, dass das Plangebiet nicht an das öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalnetz angeschlossen ist, eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang aber erteilt wurde. Das anfallende Abwasser ist in der vorhandenen Pflanzenkläranlage zu reinigen und schadlos in die Vorfluter einzuleiten. Die Hinweise zur Ersteinschätzung der Umweltbelange zu „Flora und Fauna“ wurden in der Begründung aufgenommen. Die Polizeidirektion Hannover sieht es als erforderlich an, dass die Fachklinik am Kronsberg eine Hausordnung erstellt, in der illegaler Drogenkonsum durch die Patienten kontrolliert und ein festgestellter Verstoß reglementiert werden sollte, um der Entstehung einer „Dealer-/Drogenszene“ im Nahbereich vorzubeugen. Zutritt unberechtigter Personen sollte verboten und kontrolliert werden. Außerdem wäre der Einsatz sinnvoller Sicherheitstechnik gegen Einbruch wünschenswert. Der Abfallwirtschaftsbetrieb der Region Hannover (-aha-) weist bezüglich der Entsorgung des Grundstücks darauf hin, dass private Grundstücksflächen grundsätzlich nur nach ausdrücklicher Genehmigung durch den Grundstückseigentümer mit Müllfahrzeugen befahren werden dürfen. Außerdem ist bei zusätzlichen Abpollerungen von öffentlichen Straßen und Wegen eine Abstimmung erforderlich. Die Feuerwehr weist aus brandschutztechnischen Gründen darauf hin, dass die öffentlichen Verkehrsflächen und die Zuwegungen in Bezug auf Abmessungen und Tragfähigkeit für die Fahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienste entsprechend auszulegen sind und dauerhaft befahrbar sein müssen. Außerdem ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Region Hannover kann die Fachklinik am Kronsberg raumordnerisch mittragen, da diese auf die vorhandene Gebäudesubstanz zurückgreift und mit der Einbindung in eine weiterhin bestehende landwirtschaftliche Nutzung keine Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen erfolgt. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass im Änderungsbereich die planerischen Voraussetzungen für die Genehmigung von Nutzungen, wie z.B. einem Reitplatz, geschaffen werden sollten, damit dafür nicht benachbarte Flächen in Anspruch genommen werden, die im Landschaftsschutzgebiet liegen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die im Plangebiet befindlichen Teiche sowie das Regenrückhaltebecken in Ausgestaltung und Funktion zu erhalten. Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Gewässer (Gräben) sind die geltende Unterhaltungsverordnung der Stadt Hannover sowie wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse (bauliche Anlagen an den Gewässern, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung der Gewässer) zu beachten. Im Zusammenhang mit der Abwasserbeseitigung (Betrieb der Pflanzenkläranlage und Einleitung des Abwassers in den Graben III. Ordnung als Vorfluter) ist, wegen der zu erwartenden Änderung in der Zusammensetzung des Abwassers und ggf. der Menge, nach Antragstellung ein Erlaubnisverfahren für die Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis

durchzuführen. Aus Sicht der übrigen von der Region Hannover zu vertretenden Belange bestehen keine Anregungen und Bedenken.

Die öffentliche Darlegung der Planungsziele einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen erfolgte mit der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** in der Zeit vom 13.04.2006 bis zum 17.05.2006. Während dieser Zeit sind die Anregungen von dem ortsansässigen und benachbarten Landwirt eingegangen, der Bedenken gegenüber der zukünftigen Einrichtung einer Fachklinik für Abhängigkeitserkrankungen eingebracht hat, dass eine Vollzeitbetreuung der Patienten durch Aufsichtspersonal aus Sicherheitsgründen gewährleistet sein müsste und das zukünftige Klinikgelände eingezäunt werden sollte. Außerdem wäre die Abnahme der Wärmeenergie aus der Biogasanlage durch die benachbarte Fachklinik zu einem wirtschaftlichen Preis nicht gesichert, was aber Voraussetzung für die Weiterbetrieung der Biogasanlage ist. Aus den genannten Gründen sollte keine Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

In der Zeit vom 17.07.2006 bis 14.08.2006 ist die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** durchgeführt worden.

Bei diesem Verfahrensschritt wurden die Hinweise der Feuerwehr erneut vorgebracht sowie die ergänzenden Hinweise zur Zuwegung zu den Grundstücken und Umfahrung der Gebäude, die bei beiden Nutzungen für die Gefahrenabwehr dauerhaft gewährleistet seien müssen. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist daraufhin, dass von landwirtschaftlichen Betrieben auch zu Wochenend- oder Nachtzeiten immer Staub-, Geräusch- oder Geruchsimmissionen ausgehen können, worauf die angrenzenden Eigentümer oder Betreiber der Fachklinik in Kenntnis gesetzt werden sollten. Die Region Hannover verweist auf die bereits gemachten Aussagen zu der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung. Der Abfallwirtschaftsbetrieb der Region Hannover –aha- wiederholt ihren Hinweis zur Entsorgung des Grundstücks.

Während der **öffentlichen Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2006 bis 11.09.2006, bei der auch die Träger öffentlicher Belange benachrichtigt wurden, sind Anregungen nicht eingegangen.

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

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind aufgrund dieser Planung nicht zu erwarten. Im Vergleich zwischen neuer Planung und Bestand führt die Änderung der bisher gültigen Festsetzungen nicht zu nennenswerten zusätzlichen oder nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, da die vorhandenen baulichen Anlagen nach Umbau weiter genutzt werden sollen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1564 1. Änderung nach bisherigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit zu erwarten sind.

### **Abwägungsvorgang**

Die von den Trägern öffentlicher Belange gegebenen Hinweise wurden in die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet.

Die vorgebrachten Anregungen von dem ortsansässigen und benachbarten Landwirt wurden dahingehend berücksichtigt, dass zwischen dem Landwirt und dem Geschäftsführer der STEP gGmbH eine Einigung über die Bereitstellung von ausreichendem Bereitschafts- und Aufsichtspersonal erzielt wurde. Eine zwingende Notwendigkeit der Einzäunung wurde aus Sicht

der STEP gGmbH nicht gesehen, da weder eine unmittelbare Gefahr erkennbar sei, noch gegenteilige Erfahrungen mit vergleichbaren Einrichtungen vorliegen. Unabhängig davon kann der ortsansässige Landwirt seinerseits sein Grundstück einzäunen, was aber aus Gründen der Integration der Patienten in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb nicht als förderlich angesehen wird. Die Bedingungen für die Sicherstellung einer beiderseitigen wirtschaftlich vertretbaren Energieversorgung und einer möglichen Versorgung durch die Stadtwerke Hannover AG wurden im Erbbaurechtsvertrag mit den Beteiligten geregelt. Da ein hohes städtebauliches Interesse für eine Nachfolgenutzung der ehemaligen Herrmannsdorfer Landwerkstätten besteht und dies in Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Fachklinik am Kronsberg ermöglicht wird, sollen für beide Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Da sich die Grundzüge der Planung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ändern, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

61.17 / 12.10.2006