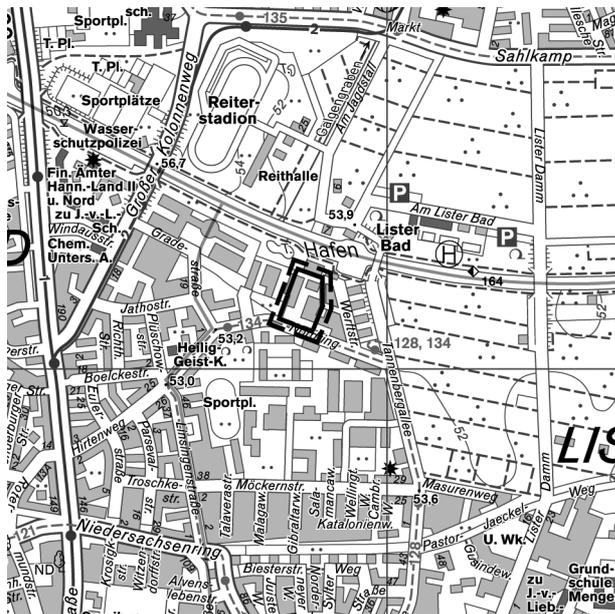


Anlage 2 zur Drucksache Nr.

**Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 314, 3. Änderung - Nordring**  
**Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**

**Stadtteil List**



**Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 314 umfasst das Grundstück Nordring Nr. 8.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2. Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>3. Städtebauliche Zielvorstellungen / Festsetzungen</b>	<b>3</b>
3.1. Lärminderung	3
3.2. Einzelhandel und Vergnügungsstätten	4
3.3. Baunutzungsverordnung	5
<b>4. Umweltverträglichkeit</b>	<b>5</b>
4.1. Naturschutz	5
4.2. Altlasten	5
<b>5. Kampfmittel</b>	<b>6</b>
<b>6. Kosten für die Stadt</b>	<b>6</b>

## **1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Anlass der Planänderung ist zum einen die Aufgabe der gewerblichen Nutzung bei dem im Osten an den Planbereich angrenzenden Grundstücken Nordring Nr. 6 und Nordring Nr. 7 mit dem Ziel, im Bereich der westlichen Wertstraße ergänzenden Wohnungsbau zu realisieren. Zur Schaffung des Planungsrechtes für eine derartige Bebauung bedarf es parallel zu diesem Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1479. Um Nutzungskonflikte zwischen der heranrückenden Wohnbebauung und der Gewerbenutzung innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 314 (Grundstück Nordring Nr. 8) zu vermeiden, wird das bestehende Gewerbegebiet hinsichtlich des zulässigen Störungsgrades in Abstimmung mit dem betroffenen Grundeigentümer eingeschränkt.

Im Interesse einer Quartiersbildung und der hierzu notwendigen Stärkung der Funktion Wohnen sollen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 314 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzenden Wohnungsbau auf den Nachbargrundstücken Nordring Nr. 6 und Nordring Nr. 7 geschaffen werden.

Zum anderen werden mit der Bebauungsplanänderung die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2011 umgesetzt, da durch den fast gänzlichen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche gestärkt werden.

Zudem soll durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten aller Art das Gewerbegebiet für dessen eigentlichen Zielgruppen, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorgehalten werden.

## **2. Verfahren**

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, da hier gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Außerdem ist die Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Da auch die Grundzüge des bestehenden Planungsrechtes durch die Änderung nicht berührt werden, wird für die Bebauungsplanänderung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch BauGB angewendet. Es wurde jedoch trotzdem die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser durchgeführten Beteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen.

Außerdem wurde eine Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 314, 3. Änderung hat vom 01. bis 30. November 2012 öffentlich ausgelegen. Stellungnahmen gingen nicht ein. Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

## **3. Städtebauliche Zielvorstellungen / Festsetzungen**

### **3.1. Lärminderung**

Die wesentliche Zielsetzung der Planung ist die Vermeidung von potentiellen Konflikten zwischen der geplanten heranrückenden Wohnnutzung im Geltungsbereich des angrenzenden B-Planes Nr. 1479, 1. Ä. und der bestehenden Gewerbenutzung des Plangebietes. Um dieses Ziel zu erreichen und um eine Wohnbebauung auf den Grundstücken Nordring Nr. 6 und Nordring Nr. 7 östlich des vorliegenden Plangebietes zu ermöglichen, wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich geändert. Es erfolgt eine Einschränkung des Gewerbegebietes, wonach nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten im Sinne von § 6 BauNVO zulässig sind. Somit wird genau wie bei den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten im Bebauungsplan Nr. 314, 2. Änderung verfahren. Diese wurden ebenfalls bereits derart eingeschränkt, dass lediglich Betriebe zulässig sind, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig sind. Durch diese Änderung der Art der Nutzung können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden und mögliche Konflikte, durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, ausgeschlossen werden.

Weiterhin hat sich die Grundstückseigentümerin im Rahmen einer Baulasterklärung für sich und Ihre Rechtsnachfolger dazu verpflichtet, die für ihr Grundstück auf der Grundlage des bisherigen Planungsrechtes (Gewerbegebiet/GE) erteilten Baugenehmigungen nur noch im o. a., eingeschränktem Umfang wahrzunehmen. Im Rahmen der Baulasterklärung verpflichtet sich die Eigentümerin ferner zur Durchführung entsprechender Lärminderungsmaßnahmen womit gewährleistet wird, dass bezogen auf die heranrückende Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Lärminderungsmaßnahmen wurden in zwei Schalltechnischen Gutachten des Büro Bonk – Marie – Hoppmann GbR vom 11.12.2009 (Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1479 in Verbindung mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 314 an der Werftstraße in Hannover, OT Vahrenwald) und 29.10.2010 (Schalltechnisches Gutachten zur Nutzung einer Autowerkstatt am Nordring 8 in Hannover, OT Vahrenwald) sowie einer ergänzenden Stellungnahme vom 22.02.2010 ermittelt. Die Gutachten sowie die ergänzende Stellungnahme wurden geprüft. Die Stadt schließt sich den Ergebnissen der Gutachten sowie der Stellungnahme an.

Aus den Gutachten gehen unter anderem folgende Maßnahmen hervor:

- Die nächtliche Anlieferung von Fahrzeugteilen erfolgt westlich der Betriebsgebäude
- Für die nördlichen Hallen hat die Anfahrt der Mitarbeiter und Kunden über die westliche Zufahrt zu erfolgen
- Die Tore der nördlichen Hallen sind mit Ausnahme der Halle für die Abgassonderuntersuchungen geschlossen zu halten
- Die östlichen Tore der LKW-Werkstatt bleiben bei geräuschintensiven Arbeiten für mindestens 50 % der Arbeitszeit geschlossen
- Die Bebauung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1479 erfolgt in einem Mindestabstand von 15,0 m zum Betriebsgrundstück der Kfz-Werkstatt

Durch die oben genannte Baulast ist gewährleistet, dass auch bei einem Betreiberwechsel bzw. bei einer Unterverpachtung der Gewerbeimmobilie auf der Grundlage der bestehenden Baugenehmigung die aufgeführten Maßnahmen gewährleistet sind.

### **3.2. Einzelhandel und Vergnügungstätten**

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Landeshauptstadt Hannover ist es, den Gewerbebestand zu sichern und dem vorhandenen wie auch dem sich ggf. neu ansiedelnden Gewerbe Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Dies bedeutet, dass Gewerbegebiete, für die Bebauungspläne bestehen, für die eigentlichen Zielgruppen, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorgehalten werden sollen.

Allgemein ist seit einigen Jahren ein verstärkter Ansiedlungs- und Erweiterungsdruck bei Einzelhandelsbetrieben insbesondere in Gewerbegebieten festzustellen. Ein besonderer Bedarf für Einzelhandels- und Vergnügungstättenausschlüsse in Gewerbegebieten hat sich daher bereits zunehmend deshalb entwickelt, weil der Rückgang des produzierenden Gewerbes zu vielen Leerständen ehemals gewerblich genutzter Objekte – insbesondere Hallen – geführt hat, in denen sich ohne großen Aufwand auch großflächige Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten jeglicher Art unterbringen lassen. Hinzu kommt, dass sich auf ehemaligen gewerblich genutzten Grundstücken häufig auch die für solche Nutzungen zumeist erforderlichen umfangreichen Stellplatzanlagen unterbringen lassen.

Vor dem Hintergrund weiterer Umstrukturierungs- und Konzentrationsprozesse im Einzelhandel, der Novellierung des Baugesetzbuches, höchstrichterlicher Rechtsprechung zum Einzelhandel sowie der Vorgaben aus dem Landesraumordnungsprogramm und dem Einzelhandelskonzept für die Region Hannover wurde ein aktualisiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Februar 2011 vom Rat der Landeshauptstadt Hannover be-

schlossen, das zukünftig Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Hannover ist.

Das Änderungsgebiet liegt in keinem zentralen Versorgungsbereich des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover. Der nächstgelegene Versorgungsbereich ist „Vahrenwald – Niedersachsenring“ in knapp 1 km Entfernung. Um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und dem Ziel der Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe nachzukommen, werden Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten jeglicher Art ausgeschlossen.

Allerdings soll das vorhandene Gewerbe, ein Autohandel- und Reparaturbetrieb, planungsrechtlich gesichert werden. Somit kann der Handel mit motorisierten Fahrzeugen aller Art und Zubehör ausnahmsweise zugelassen werden.

Außerdem wird der Verkauf an den Endverbraucher, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und in untergeordnetem Verhältnis stattfindet, ausnahmsweise zugelassen.

### **3.3. Baunutzungsverordnung**

Für das Plangebiet gilt bisher die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) von 1962 in der Fassung von 1968. Um das Plangebiet insgesamt auf die Grundlage einer einheitlichen Baunutzungsverordnung zu stellen, wird das Plangebiet auf die aktuelle BauNVO von 1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, umgestellt.

## **4. Umweltverträglichkeit**

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einer formalen Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4. BauGB) wie von einem formalen Umweltbericht (§ 2a BauGB) und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird demzufolge abgesehen.

### **4.1. Naturschutz**

Die Planfläche ist bereits heute nahezu komplett versiegelt. Die Festsetzungen bezüglich der baulichen Nutzung bleiben bestehen, die ansässigen Betriebe werden planungsrechtlich abgesichert. Es sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild erkennbar. Die bisher möglichen Baurechte werden mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht überschritten. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der hannoverschen Baumschutzsatzung.

### **4.2. Altlasten**

Die weitere gewerbliche Nutzung der Fläche ist möglich. Sollten die Flächen zu einem späteren Zeitpunkt sensibler genutzt werden, sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Baugesetzbuch neu zu überprüfen.

Sollten Bauarbeiten mit Eingriff in den Boden geplant sein, werden ggf. weitere Untersuchungen notwendig (u. a. für den Arbeitsschutz). Derartige Bauarbeiten sind in jedem Fall gutachterlich zu begleiten.

Aus Recherchen liegt die Information vor, dass das Grundstück ehemals im Besitz der Familie De Haën (Inhaber einer chemischen Fabrik) war. Hinweise auf eine Nutzung dieser Fläche durch die Firma De Haën und damit möglicherweise einhergehende Schadstoffbelastungen (radiologische oder chemische) liegen nicht vor. Aus Vorsorgegründen

wird jedoch empfohlen bei zukünftigen Baumaßnahmen, Untersuchungen und insbesondere bei Nutzungsänderungen (sensiblere Nutzung) begleitend Messungen der Ortsdosisleistung (ODL) des Auffüllungsmaterials bzw. der dann nutzbaren Bodenoberflächen zur Bestätigung der Rechercheergebnisse durchführen zu lassen.

## 5. Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg eine Bombardierung des Planbereiches auf. Es ist daher davon auszugehen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Behörde (LGLN, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu benachrichtigen.

## 6. Kosten für die Stadt

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Begründung des Entwurfes  
aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
Mai 2012

Der Rat der Landeshauptstadt  
Hannover hat der Begründung  
des Entwurfes am 18.10.2012  
zugestimmt.

gez. Heesch

gez. Seinige

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

Städtischer Direktor

61.11 / 01.08.2012

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Sie wurde redaktionell überarbeitet und in dem Abschnitt 2 Verfahren ergänzt und aktualisiert.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
Januar 2013

Der Rat der Landeshauptstadt  
Hannover hat der Begründung der  
Satzung am  
zugestimmt.

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11/28.01.2013