

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1686 - Am Eisenwerk**

Ziel des Bebauungsplanes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 685 im Jahre 1976 wurde die Art der baulichen Nutzung auf die damals bestehende Nutzung - Eisenwerk Wülfel - abgestimmt. Der größte Teil des Gebietes, der jetzt zur Aufstellung ansteht, wurde im Bebauungsplan Nr. 685 als Industriegebiet ausgewiesen. Nach dem Konkurs der Eisenwerke entstand im östlichen Planbereich in den ehemaligen Werkshallen, zum Teil durch Anbauten ergänzt, ein Gewerbepark. Im mittleren und westlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes wurde die alte Bausubstanz entfernt. Hier entstanden gewerbliche Neubauten. In der jüngsten Vergangenheit zerschlugen sich zwei Gewerbeansiedlungen, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem entgegenstanden. Im Interesse der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen wurden daher die bestehenden Festsetzungen den neuen wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst. Insbesondere wurde das durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt wie bisher eines Industriegebietes erreicht.

Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 10.01.2006 bis zum 15.02.2006 statt. Während dieses Verfahrensschrittes gingen Anregungen und Hinweise ein.

Die Zentrale Polizeidirektion (Kampfmittelbeseitigung) benannte Bereiche, die in Luftbildern eine Bombardierung bzw. Kriegseinwirkungen zeigen und hat dort eine Oberflächensondierung empfohlen.

Die PLEdoc wies auf Kabelschutzrohranlagen an der Straße Am Mittelfelde hin.

Von der Industrie- und Handelskammer Hannover und der Region Hannover wurde angeregt, Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet auszuschließen, da Gewerbegebiete grundsätzlich keine Einzelhandelsstandorte seien und um eine Schwächung zentraler Marktbereiche zu verhindern.

Außerdem wurde von der Region Hannover auf durchgeführte Untergrunduntersuchungen verwiesen, die ergaben, dass das Plangebiet teilweise mit unterschiedlichen Materialien aufgefüllt wurde. Analysen der Bodenmaterialien zeigten erhöhte Schadstoffwerte. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Grundwasserverunreinigung bekannt, eine Sanierung habe bereits begonnen. Im Bereich von Neubauten im westlichen Planteil, so ein Hinweis, wird das Niederschlagswasser versickert, nachdem die Bodenbelastungen vorher beseitigt wurden. Für den Fall weiterer Versickerungsmaßnahmen seien grundsätzlich Erlaubnisse der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, die auf Beschluss des Stadtbezirksrates Döhren-Wülfel vom 16.03.2006 in der Zeit vom 13.04.2006 bis zum 12.05.2006 stattfand, gingen keine Anregungen zur Planung ein.

Im Verfahrensschritt Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in der Zeit vom 23.05.2006 bis zum 29.06.2006 durchgeführt wurde, gingen keine abwägungsrelevanten Anregungen ein. Der Hinweis auf vorhandene Kabelschutzanlagen wurde wiederholt. Die Deutsche Bahn wies darauf hin, dass erforderliche Schallschutzmaßnahmen nicht ihr aufer-

legt werden können und dass von den sichtbaren Betonsockeln der Oberleitungsmasten ein Bereich von 3,5 Metern von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. Die Region Hannover konkretisierte für den Umweltbericht zwei schon früher gegebene Hinweise.

Im Verfahrensschritt „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ war vorgeschlagen, auch die Fläche des Aldi-Marktes Hildesheimer Straße 401 in das Plangebiet einzubeziehen. Angesichts der Tatsache, dass das Gebäude erst vor ca. drei Jahren auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes errichtet wurde, wurde überprüft, ob der Grundstückseigentümerin mit den Grundsätzen des Bestandsschutzes genügend Rechtssicherheit geboten wird, wenn für den Fall eines eventuellen Betreiberwechsels oder aufgrund sich ständig wandelnder Markterfordernisse Umbauten oder Erweiterungen notwendig werden. Da diese Frage nur anhand eines konkreten Vorhabens eindeutig hätte beantwortet werden können, wurde für die Fläche des Einzelhandelsbetriebes im Interesse der Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümerin das bisherige Planungsrecht dadurch beibehalten, dass die Grundstücksfläche des Aldi-Marktes nicht mehr in das vorliegende Plangebiet einbezogen wurde. Diese Verkleinerung des Plangebietes erforderte eine zweite (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 05.07. bis zum 10.08.2006. Anregungen oder Hinweise gingen nicht ein.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover beschloss am 26.10.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes. In der Zeit vom 09.11. bis zum 08.12.2006 wurde der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt. Die Deutsche Bahn wiederholte ihre Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und wies zusätzlich darauf hin, dass die Grenzabstände nach der Nds. Bauordnung einzuhalten seien. Weitere Anregungen gingen nicht ein.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am (Datum) als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem (Datum) rechtsverbindlich.

Beurteilung der Umweltbelange

Als erhebliche Umweltauswirkung waren mögliche Belastungen der Menschen, die im Plangebiet arbeiten bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft wohnen, durch Bahn und Gewerbe zu prüfen. Durch die Änderung der Nutzungsart von Industriegebiet zu Gewerbegebiet hin waren die einwirkenden Verkehrsimmissionen planungsrechtlich erstmalig zu beachten. Hinsichtlich der übrigen zu prüfenden Schutzgüter wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgrund des vorhandenen Versiegelungsgrades von ca. 90 % als weniger oder als nicht erheblich bezeichnet..

Abwägungsvorgang

Die Lärmbelastungen, die auf der östlich angrenzenden Bahnstrecke verursacht werden, können aufgrund des geringen Abstandes zwischen Bahnanlagen und Bebauung nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. durch eine Wand gemindert werden, da praktisch keine Fläche für solche Anlagen zur Verfügung steht, zumal die nicht überbaubare Grundstücksfläche längs der Bahnstrecke zwingend für die private Erschließung des Gewerbegebietes benötigt wird. Daher sollen für die im Plangebiet arbeitenden Menschen die Lärmbelastungen künftig dadurch ausreichend gemindert werden, dass die zur Bahnstrecke hin orientierten Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen mit Schallschutzfenstern ausgestattet werden müssen. Im Ergebnis sollen künftig Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Eine sofortige Umsetzung dieser Festsetzung kann von den Grundstückseigentümern nicht gefordert werden, da die nach der Aufgabe des Industriebetriebes Eisenwerk Wülfel hier angesiedelten Gewerbebetriebe auch im Industriegebiet zulässig waren. Die Festsetzung findet daher erst Anwendung bei neuen Bauvorhaben, bei grundlegenden Änderungen an Gebäuden oder bei Austausch der Fenster.

Ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen (außerhalb des Plangebietes) wird dadurch gewährleistet werden, dass in einem Teil des Gewerbegebietes an der Straße Am Mittelfelde nur Gewerbebetriebe zulässig sein sollen, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch

in Mischgebieten zulässig wären. Außerdem werden Tankstellen und Vergnügungsstätten im zuvor genannten Bereich ausgeschlossen sein.

Weitere Festsetzungen zur Bewältigung anderer nachteiliger Auswirkungen waren nicht erforderlich.

Nach den Festsetzungen des vorhergehenden Bebauungsplanes Nr. 685 waren gemeindliche und übergemeindliche Einkaufszentren und Verbrauchermärkte nicht zulässig. Eine Übernahme dieser Festsetzung war nicht erforderlich, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1686 auch eine Umstellung auf die Vorschriften der BauNVO von 1990 erfolgte. Nach der BauNVO von 1990 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Das bedeutet, dass in den im Plangebiet vorgesehenen Gewerbegebieten großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren nicht zulässig sind. Nicht berührt davon wären nach derzeitiger Rechtsprechung Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 800 m². Aber auch Einzelhandelsbetriebe dieser Größe können gewachsene oder traditionelle Zentren im Stadtteil bzw. in den benachbarten Stadtteilen und Kommunen beeinträchtigen. Außerdem zeigt der Flächennutzungsplan westlich des Plangebietes an der Hildesheimer Straße einen Bereich mit Marktfunktion auf. Das dokumentiert die städtebauliche Absicht, Einzelhandelsnutzungen im Stadtteil Wülfel auf die Bauflächen längs der Hildesheimer Straße zu konzentrieren. Im übrigen ist das vorhandene innere Erschließungssystem, insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes, nicht unbegrenzt aufnahmefähig, um ein im Zusammenhang mit Einzelhandelsnutzungen zu erwartendes höheres Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Deshalb wurde entsprechend dem im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsziel festgesetzt, dass das Plangebiet ausschließlich der Bereitstellung von Flächen für produzierendes und dienstleistendes Gewerbe dienen soll und infolgedessen wurden Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund dieses Ausschlusses hätte es zu nicht beabsichtigten Härten bei branchenüblich händlerisch tätigen, produzierenden und dienstleistenden Gewerbebetrieben sowie bei Handwerksbetrieben kommen können. Daher wurde festgelegt, dass der Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig bleibt, 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. Unter diese Regelung fällt das im Plangebiet ansässige Autohaus an der Straße Am Mittelfelde. Für einen an der Straße Am Mittelfelde ansässigen Gartenmöbelmarkt gelten die Grundsätze des Bestandsschutzes.

Eine nachrichtliche Darstellung der an der Straße Am Mittelfelde vorhandenen Kabelschutzrohranlagen ist nicht erforderlich, da sie keinen überörtlichen Charakter besitzen.

Der von den Betonsockeln der Oberleitungsmasten einzuhalten Abstand ist, wie eine Auswertung der Kartensituation ergab, eingehalten, zumal im östlichen Planbereich die festgesetzte Baugrenze lediglich die vorhandene Gebäudekante festschreibt. Im übrigen sind die einzuhaltenen Grenzabstände im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Hinsichtlich des Abstandes zu Bepflanzungen war der Hinweis nicht abwägungsrelevant, da im Bebauungsplan weder Pflanzgebote noch Pflanzbindungen vorgesehen sind. In die Begründung wurde ein Hinweis aufgenommen, dass im östlichen Planbereich ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen nicht der Deutschen Bahn auferlegt werden können.

Die in den einzelnen Verfahrensschritten von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gegebenen Hinweise zu Kampfmitteln, Bodenbelastungen, Grundwasserverunreinigung usw. wurden in die Begründung bzw. in den Umweltbericht eingearbeitet.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass eine Durchführung der Planung sich aufgrund bestehenden Planungsrechtes nicht oder nur sehr geringfügig auf die Entwicklung des Umweltzustandes auswirkt.