Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1865 – Lehrter Straße / Gollstraße

Gemäß § 10a Abs. 1 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 im Stadtteil Anderten im Stadtrandbereich, westlich des Mittellandkanals. Es ist derzeit der Standort eines Autohauses. Die Umgebung ist geprägt durch Wohnnutzungen im Westen, Norden und Osten sowie durch die Endhaltestelle Anderten der Stadtbahn im Süden und darauffolgende gewerbliche und Wohnnutzungen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Umwandlung einer bisher gewerblich genutzten Fläche, um eine zeitgemäße und flächeneffiziente Wohnbebauung zu ermöglichen. Geplant sind fünf drei- bis viergeschossige Wohngebäude und vier Reihenhäuser. Im Gebäude an der Kreuzung Gollstraße / Lehrter Straße ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung geplant.

Mit der Planung wird dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung u.a. die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

Verfahrensablauf

Der Stadtbezirksrat Misburg-Anderten hat am 02.05.2018 den **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) gefasst, mit dem Ziel ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Mit gleicher Drucksache (Drs. 1006/2018) folgte am 14.06.2018 der **Aufstellungsbeschluss** durch den Verwaltungsausschuss.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
  (vom 21.06.2018 bis zum 27.07.2018)

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

- Region Hannover
- LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Üstra

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

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
  (vom 13.04.2019 bis zum 17.04.2019)

Als inhaltliche Stellungnahmen gingen Schreiben der Region Hannover und der Üstra ein.

Nach dem Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich neben redaktionellen Änderungen in der Begründung eine Überarbeitung der textlichen Festsetzung zum Schallschutz (§7) und die daraus folgende Überarbeitung des dazugehörenden Begründungstextes ergeben. Dies wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
  (vom 05.07.2018 bis zum 17.08.2018)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen fristgerecht eingegangen.

Durch die Konkretisierung der Planung zur öffentlichen Auslegung wurden die Bedenken und Hinweise ausgeräumt bzw. abgearbeitet. Insbesondere die vorgebrachten Bedenken bezüglich der Luftqualität konnten durch den im Verfahren gewonnenen Detailierungsgrad zur Betrachtung des Schutzgutes Luft ausgeräumt werden.

- **öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB**)
  (vom 10.10.2019 bis 11.11.2019)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Abwägungsvorgang:

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

Beurteilung der Umweltbelange:

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nur gegeben ist, soweit die neu geplanten baulichen und verkehrlichen Nutzungen Eingriffe zulassen, die über das bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Da mit der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans eine Reduzierung der Versiegelung erfolgt, entsteht kein kompensationspflichtiger Eingriff.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen und zur Entwicklung ggf. erforderlicher Konfliktlösungen wurden zu den relevanten Aspekten insbesondere folgende Gutachten und Untersuchungen beauftragt:

- Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht
- Ergebnisse der Baugrunderkundung durch Kernbohrungen
- Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen
- Schalltechnische Untersuchung
- Schalltechnische Untersuchung - öffenbare Fenster zur Nachtzeit
- Verkehrliche Stellungnahme
- Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen zu Störfallbetrieben

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:

Der Kfz-Verkehr wird sich im Vergleich zur heutigen Autohausnutzung nur in geringem Maß verändern. Er kann von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden und wird auch keine wesentlichen Veränderungen am signalgesteuerten Knotenpunkt Lehrter Straße / Gollstraße hervorrufen. Die geplanten Stellplätze sind bezogen auf die jeweiligen Nutzungen in Lage und Anzahl ausreichend dimensioniert.

Das Plangebiet ist durch verkehrsbedingte Schallimmissionen (Kfz / Stadtbahn) vorbelastet. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Bereich der Straßenführung der Lehrter Straße durch eine Schallschutzwand vorgesehen. Diese hat allerdings auf die oberen Geschosse nahezu keine Auswirkung. Die Schallschutzwand ist so dimensioniert, dass die Anforderungen an die Außenbereiche (Gärten) eingehalten werden.

Zum Schutz vor Geräuschen aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr werden neben der Schallschutzwand auch passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt, so dass gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Gebäude sichergestellt werden. Die konkreten Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1865 – Textsatzung, § 7 textliche Festsetzung – geregelt.

Die Anforderungen des Artenschutzes werden erfüllt, der Realisierung der Planung entgegenstehende Gesichtspunkte des Artenschutzes bestehen nicht. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Als Lebensstätten kämen vorhandene Gebäude in Frage. Eine Vor-Ort-Begehung erbrachte keine Hinweise.

Bäume oder andere Gehölze, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover fallen, gibt es nicht. Geschützte Biotopbestände nach § 24 NAGNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG sowie geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.

Aufgrund der langjährigen Nutzung des Plangebiets war eine Untersuchung des Bodens erforderlich. Im Rahmen der orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchungen wurde flächendeckend eine künstliche Auffüllung mit Bauschutt festgestellt, die in nahezu allen Proben deutlich erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) aufweisen, zum Teil auch leicht erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen. Die untersuchten Auffüllungen wurden nach der LAGA-Richtlinie eingestuft. Gefährliche Abfälle wurden nicht nachgewiesen. In den Bodenluftproben wurden keine LHKW gemessen. Die ermittelten leicht erhöhten Gehalte an BTEX-Aromaten sind auf die bisherige Nutzung zurückzuführen.

Auf den Luftbildaufnahmen ist im zentralen Bereich des Plangebiets eine Bombardierung bzw. Kriegseinwirkung erkennbar, so dass hier eine Sondierung empfohlen wird.

Die Bodenkennwerte lassen nur bedingt eine Versickerung zu. Daher ist eine Ableitung des Niederschlagwassers, welches auf Dach- und Wegflächen anfällt, in das öffentliche Kanalnetz vorgesehen. Die Ableitung unterliegt einer Abflussbeschränkung von 40 l/s*ha. Es ist geplant auf den Flachdächern Niederschlagswasser zurückzuhalten. Das Regenwasser auf den Freiflächen wird natürlich, ohne besondere Bauwerke oder Systeme, versickert.

Aufgrund der größeren Entfernung des Geltungsbereiches zu Stand- und Fließgewässern und Wasserschutzgebieten können Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgeschlossen werden. Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß Landschaftsrahmenplan so tief, dass im Bereich des Plangebietes keine Beeinflussung des Grundwassers stattfindet

Die Umsetzung der Planung wird sich durch die Verringerung des Versiegelungsgrads eher positiv auf das Lokalklima auswirken. Mit den geplanten Baumpflanzungen und der damit verbundenen Beschattung und Verdunstung ergeben sich auch auf das Mikroklima positive Auswirkungen.

Im Durchführungsvertrag wird festgelegt, dass der Niedrigenergiehausstandard Plus (gem. den ökologischen Standards) als Mindeststandard umgesetzt wird. Fernwärme steht vor Ort nicht zur Verfügung. Als Primärenergieträger zur Wärmeenergieerzeugung soll deshalb Erdgas zum Einsatz kommen. Das Energiekonzept für das gesamte Baufeld sieht einen Nahwärmeverbund vor.

Die Dächer werden für die mögliche Errichtung von Photovoltaikanlagen vorgerüstet.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und versiegelt. Natürliche, landschaftsräumliche Prägungen (z.B. Bäume) sind nicht vorhanden. Mit der Planung erfolgt eine grundlegende verdichtete Neugestaltung der räumlich-städtebaulichen Situation, die im weiteren Verlauf der Lehrter Straße nicht untypisch ist. Die städtebauliche Neuordnung wird sich hinsichtlich der Gestaltqualitäten gegenüber der Bestandssituation positiv auf das gesamte Areal auswirken.

Im Plangebiet und der Nachbarschaft befinden sich keine nach Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Bauten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen sind nicht zu beachten, da das Plangebiet außerhalb des gutachterlich ermittelten Sicherheitsabstands liegt.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am . .2019 als **Satzung** beschlossen und ist nach **ortsüblicher Bekanntmachung** seit dem . .2020 rechtsverbindlich.

61.13 / 14.11.2019