

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 592, 1. Änd. – Gewerbeflächen west. Carlo-Schmid-Allee –

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 Bebauungsplans

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Gewerbefläche geschaffen werden. Diesem Ziel folgend wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 592 umfasst die Flächen der nicht umgesetzten Wegeverbindung sowie der beiden Pflanzstreifen für die Grundstückseingrünung am südlichen und westlichen Rand des Gewerbegebiets. Ziel ist eine leichte Vergrößerung des Gewerbegebiets in Richtung Westen und Süden auf die bisherige Straßenverkehrsfläche und die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Stadtgemeinde Hannover für den Verlauf eines Regenwasserkanals. Entlang der Carlo-Schmid-Allee soll der dort festgesetzte Pflanzstreifen nach Süden fortgesetzt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 592 wird die Nachnutzung der bisher brachliegenden Gewerbefläche erleichtert. Die Brachfläche südlich des Gewerbes, im Ursprungsplan als Straßenverkehrsfläche vorgesehen, wird ebenfalls gewerblicher Nutzung zugeführt.

Künftige Neubauten sollen die Geschosshöhen der vorhandenen Bebauung nicht wesentlich überschreiten. Zur Sicherung dieses Planungsziels setzt der Bebauungsplan eine maximale Traufhöhe fest. Die als Zahl der zulässigen baulichen Nutzung festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl GRZ/GFZ (0,6/1,0) werden aus dem bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 592 übernommen. Die festgelegte Baugrenze im Plangebiet schließt nördlich und südlich an die Baugrenze des Ursprungsplans an.

Durch Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen soll das geplante Baugebiet seinen begrünten Charakter beibehalten. Um dieses Planungsziel zu erreichen, wird entlang der Carlo-Schmid-Allee, im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, ein 6 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, welcher mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten ist. Auf dem Pflanzstreifen sind Zufahrten bis zu einer Breite von 6 m zulässig (§ 3 textliche Festsetzungen). Um die ökologische und gestalterische Qualität der Gewerbefläche zusätzlich zu steigern, sind Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20° dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (§4 textliche Festsetzungen).

Verfahrensablauf

Am 21.12.2017 fasste der Verwaltungsausschuss den Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel der Entwicklung einer Gewerbefläche.

Der Stadtbezirksrat Ahlem-Badenstedt-Davenstedt hat am 01.11.2018 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst, mit dem Ziel der Umwidmung geplanter Straßenverkehrsfläche in Gewerbegebietsfläche.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
(vom 17.07.2018 bis zum 24.08.2018)

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

- Region Hannover

Aufgrund der Stellungnahme der Region Hannover wurde das Forstamt Fuhrberg um eine fachliche Beurteilung zu einer möglichen Waldeigenschaft der vorhandenen Gehölze im Änderungsbereich des Bebauungsplans gebeten. Eine Begutachtung des Forstamts am 21.06.2019 hat ergeben, dass von der Planung keine Waldbelange betroffen sind.

Des Weiteren wurde dem Hinweis nachgekommen, dass weitere Bodenuntersuchungen erforderlich seien. Das Gutachten zeigt im Ergebnis keine Einschränkungen für eine zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet.

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
(vom 09.12.2020 bis zum 11.01.2021)

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

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
(vom 14.12.2018 bis zum 14.01.2018)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

- **öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
(vom 01.07.2021 bis 06.08.2021)

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind zwei abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Die Region Hannover bemängelt in ihrer Stellungnahme fehlende Aussagen zum besonderen Artenschutz im Umweltbericht und hält eine artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme für erforderlich. In der zweiten Stellungnahme verweist die Üstra auf Überlegungen eines eventuellen Streckenausbaus auf der Wunstorfer Landstraße. Um diesen Ansatz weiterverfolgen zu können, schlägt die Üstra eine Freihaltung von Flächen entlang der Wunstorfer Landstraße und damit eine Verschiebung der Baugrenze nach Süden vor.

Abwägungsvorgang

Die relevanten Belange wurden eingehend untersucht und sorgfältig abgewogen. Im Rahmen der Drucksache zur Satzung ist dies dokumentiert. Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung des Bebauungsplanes waren nicht zu erkennen.

Beurteilung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden folgende Gutachten erstellt:

- Orientierende Bodenuntersuchung – *GEO-data*, April 2019
- Untersuchung des Gehölzbestandes, Juni 2019

- Prüfung des Altlastenkatasters und einer historischen Recherche in Bezug auf einen radiologisch altlastenrelevanten Standort – *Nuclear Control & Consulting GmbH*, Oktober 2018

Gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 592 wäre eine vollständige Versiegelung der Fläche planungsrechtlich zulässig. Die Neuplanung lässt eine Versiegelung in diesem Umfang nicht mehr zu. Gemäß §1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB muss somit ein Ausgleich nicht erfolgen, da der Eingriff in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

Eine historische Recherche in Bezug auf radiologischen Altlastenverdacht sowie eine anschließende Orientierende Untersuchung ergaben, dass keine radiologischen Altlasten im bodenschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Auch in anderer Hinsicht ergeben sich keine Einschränkungen für eine künftige Nutzung als Gewerbegebiet. Handlungsbedarf besteht nicht.

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass in der nördlichen Hälfte der langgestreckten Teilfläche eine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Diese sind im Zuge von Bauvorbereitungen durchzuführen. Für die restlichen Teilflächen besteht kein Kampfmittelverdacht.

Durch die geplante kleinflächige Gewerbefläche ist keine Steigerung der Lärmemission zu erwarten. Bei der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche handelt es sich ebenso um eine Gewerbefläche mit einem dementsprechend geringen Schutzniveau. Durch die einschränkende Lärmfestsetzung werden die Wohnungen im westlich benachbartem Mischgebiet durch evtl. gewerbliche Immissionen geschützt.

Planungsalternativen

Da der Bebauungsplan die Nachnutzung einer ungenutzten Fläche bzw. die Schaffung der Voraussetzung für eine städtebauliche Neuordnung, die den Erhalt von Gewerbeflächen zum Inhalt hat, vorbereitet, bestehen keine Standortalternativen. Eine Wohnnutzung sieht der Flächennutzungsplan nicht vor und würde durch die Nähe zur Güterumgehungsbahn sowie wegen der geringen Fläche und dem Flächenzuschnitt nur schwer zu realisieren sein.

Zu den Planungsalternativen gehört auch die „Nullvariante“, d.h. keine Überplanung der Fläche. Dann würde die gewerbliche Entwicklung kleiner ausfallen und der als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Bereich könnte für verkehrliche Zwecke versiegelt werden.

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