Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1871 – Tiergartenstraße / Ottenshof

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 direkt an der Tiergartenstraße und bildet das nördliche Ende des Stadtteilzentrums Kirchrode. Es ist durch Wohnnutzung geprägt, die an der Tiergartenstraße im Erdgeschoss durch Läden ergänzt wird.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist, eine dieser exponierten Lage Rechnung tragende zeitgemäße und flächeneffiziente bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Primäres Ziel ist es, die im Bereich Großer Hillen vorhandene Blockrandbebauung fortzuführen. Dabei sollen im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden. Das Nutzungsspektrum zielt dabei auf die im urbanen Gebiet (MU) zulässigen Nutzungen ab.

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

Am 09.03.17 fasste der Verwaltungsausschuss den **Aufstellungsbeschluss** mit dem Ziel die straßenbegleitend von Süden aus dem Bereich Großer Hillen heranreichende blockschließende Bebauung fortzuführen. Es sollte das Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Voraussetzung für die Zurückstellung einer Bauvoranfrage geschaffen, die nicht den veränderten städtebaulichen Zielvorstellungen entsprach. Die Bauvoranfrage wurde mit Schreiben vom 23.04.2018 zurückgezogen.

Der Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode hat am 14.06.2017 den **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) gefasst, mit dem Ziel ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln in dem Wohnnutzung im Vordergrund steht, aber auch die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss ermöglicht werden soll.

Das Plangebiet liegt im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs. Seit der Novellierung des Baugesetzbuches von 2017 sind die Auswirkungen eines Störfallbetriebes auf die Planung in einem Umweltbericht zu prüfen. Eine Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist daher nicht mehr möglich. Ein erneuter Aufstellungsbeschluss war erforderlich, um das Verfahren als Vollverfahren fortführen zu können. Dieser Beschluss wurde vom Verwaltungsausschuss am 27.09.18 gefasst.

Zur **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 2 BauGB und der **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Ziele dahingehend angepasst, dass die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgeteilt wurde in Allgemeines Wohngebiet (rückwärtige Fläche am Ottenshof) und urbanes Gebiet (entlang der Tiergartenstraße), um hier eine entsprechende Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

Zudem zeigte sich, dass für die Verwirklichung eines Blockrandes die Hinzuziehung des Grundstücks Tiergartenstraße 106 sinnvoll ist. Durch diese Erweiterung des Plangebeiets wurde der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 387 überschritten. Daraus folgt, dass das Verfahren unter einer neuen Nummer (1871) weitergeführt werden musste und nicht als erste Änderung des Plans Nr. 387, wie bisher in den Verfahrensschritten Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und erneuter Aufstellungsbeschluss geschehen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
  (vom 24.06.2017 bis 24.07.2017)

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

- Region Hannover
- ernercity

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

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
  (vom 30.12.2018 bis 04.02.2019)

Als inhaltliche Stellungnahmen ging ein Schreiben der Region Hannover und der Üstra Hannoversche Verkehrsbetriebe AG ein.

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
  (vom 29.06.2017 bis 11.08.2017)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

- **öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB**)
  (vom 11.07.2019 bis 16.08.2019)

Zur öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Im Rahmen der Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahmen ein, die zwei kleine redaktionelle Ergänzungen zur Folge hatte

Abwägungsvorgang:

Die relevanten Belange wurden sorgfältig abgewogen. Im Rahmen der Satzungs-Drucksache ist dies dokumentiert. Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung des Bebauungsplanes waren nicht zu erkennen.

Beurteilung der Umweltbelange:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1871 wurde eine grundlegende Neuausrichtung der städtebaulichen Zielvorstellungen vorgenommen. Das Areal wird künftig als allgemeines Wohngebiet (WA) und urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

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

- Rückbau- und Sanierungsbegleitung Tiergartenstraße 92 (ehem. Tankstelle)
- Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände für einen Störfallbetrieb

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:

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, dass durch die verdichtete Bebauung zu erwarten ist, kann von der Tiergartenstraße aufgenommen werden. Unzumutbare Belastungen im Sinne des Immissionsschutzes sind aufgrund der Größe und der Nutzung des Plangebiets durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr nicht zu erwarten.

Allerdings ist das Plangebiet durch verkehrsbedingte Schallimmissionen (Kfz / Stadtbahn) vorbelastet. Aktiver Schallschutz (z.B. eine Lärmschutzwand) steht einer Akzentuierung der Tiergartenstraße entgegen. Daher setzt der Bebauungsplan detaillierte passive Schalschutzmaßnahmen fest, die gewährleisten, dass im Plangebiet unzumutbare verkehrsbedingte Lärmbelastungen vermieden werden. Gewerbebetriebe die sich im urbanen Gebiet (MU) ansiedeln, müssen mit ihren Emissionen die Schutzbedürftigkeit der benachbarten allgemeinen Wohngebiete (WA) einhalten. Somit sind durch die Planung Lärmkonflikte mit der Nachbarschaft nicht zu erwarten. Andere, die Gesundheit des Menschen beeinträchtigende Belastungen sind nicht ersichtlich.

Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sollen mit den Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen und Dachbegrünung kompensiert werden. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Anforderungen des Artenschutzes werden erfüllt, der Realisierung der Planung entgegenstehende Gesichtspunkte des Artenschutzes bestehen nicht. Natürliche Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen konnten nicht festgestellt werden. Vor der Fällung von Gehölzen bzw. vor dem Abriss von Gebäuden wird eine abschließende fachliche Überprüfung von Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen empfohlen.

Insgesamt wurden 36 Bäume erfasst, die unter die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover fallen. Bei der Realisierung der Planung mit voller Ausnutzung der Baufelder ist mit einem weitgehenden Verlust der vorhandenen Gehölze zu rechnen. Ausgenommen davon sind die Bäume im allgemeinen Wohngebiet. Hier wäre nur ein Baum im Bereich der Garagenfestsetzung betroffen.

Die Bodenverhältnisse sind schlecht für eine Niederschlagswasserversickerung geeignet, da ab 1 m unter Geländeoberfläche bindiger Boden ansteht. Sollte eine Versickerung geplant sein, ist der Nachweis zu erbringen, dass im Bereich von künstlichen Auffüllungen, diese frei von technogenen Fremdbestandteilen sind und der Zuordnungsklasse nach LAGA Z0 entsprechen. Für die Ableitung von Oberflächenwasser besteht für Grundstücke über 2.000 m² Grundstücksfläche eine Abflussbeschränkung von 20 l/s*ha.

Im derzeitigen Zustand ist im Bereich des Bebauungsplans eine signifikante Geländesenke zu erkennen. Es wird empfohlen, diesen Bereich auf das umliegende Geländeniveau anzuheben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1871 sind im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Region Hannover zwei Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Dabei handelt es sich zum einen um eine ehemalige Änderungsschneiderei, die ggf. auch einen Reinigungsservice betrieben hat (Tiergartenstraße 104). Die Recherche der Verwaltung hat ergeben, dass der Verdacht in hohem Maße unwahrscheinlich ist.

Auf der Fläche des zweiten Altstandortes wurde über viele Jahre eine Tankstelle betrieben, die mittlerweile rückgebaut ist. Der Bereich der ehemaligen Tankstelle ist unter gutachterlicher Begleitung saniert worden. Das Grundstück liegt derzeit brach. Nach gutachterlicher Einschätzung besteht aktuell keine Gefährdung der bodenschutzrechtlich relevanten Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser durch die ehemalige Tankstelle. In diesem Bereich wird empfohlen, unversiegelte Flächen mit 30 cm unbelastetem Material aufzufüllen.

Über den beschriebenen Altlastenverdacht hinaus ergab die aktuelle Prüfung keine weiteren Hinweise auf künstliche Auffüllungen mit Fremdbeimengungen, Altablagerungen oder weitere Verdachtsflächen im Geltungsbereich.

Auf den Luftbildaufnahmen ist keine Bombardierung des Plangebiets erkennbar.

Das örtliche Klima und die bioklimatische Situation werden nicht signifikant verändert. Damit ist aufgrund der räumlichen Situation und der schon vorhandenen und darüber hinaus bereits zulässigen Bebauung nicht zu rechnen. Das Plangebiet ist ein gering belasteter bzw. auf einer kleinen Teilfläche nicht belasteter Siedlungsraum.

Hinsichtlich energetischer Anforderungen, der Wärmeversorgung, Solarnutzung sowie ggf. Fördermittel ist eine Beratung bei der städtischen Klimaschutzleitstelle durchzuführen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird keine gravierenden Veränderungen erfahren, da die Planung nur eine Neuordnung von Flächen beinhaltet, die als urbanes Gebiet bzw. weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Tiergartenstraße befinden sich mit zwei Denkmälern (Pflegeheim und Kapelle) Kultur- und sonstige Sachgüter. Baudenkmalfachliche Bedenken aufgrund der Planung bestehen nicht.

Maßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigungen von Umweltbelangen wurden ermittelt und, soweit planungsrechtlich möglich, im Bebauungsplan festgesetzt. Im Einzelnen sind das die Begrenzung der versiegelbaren Flächen, die Begrünung von Flachdächern und nicht überbauten Tiefgaragendächern sowie die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen.

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

61.13 / 16.08.2019