

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1614, 1. Änderung - Ecke Blumenauer Straße / Gartenallee**

Ziel des Bebauungsplanes

Das Gelände der ehemaligen Lindener Brauerei wurde durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1614 „Lindener Gilde Brauerei“ im Jahr 2003 neu geordnet. Der Plan sah schwerpunktmäßig Wohnen in verdichtetem Einfamilienhausbau, Geschosswohnungsbau sowie Büro- und Verwaltungsnutzungen vor.

Für das Plangebiet der ersten Änderung konnte der ursprünglich vorgesehene Nutzer jedoch nicht gewonnen werden, so dass die Fläche anderen Interessenten zur Verfügung stand. Die Grundstückseigentümerin, Wohnungsbaugenossenschaft Ostland e.G., hat der Verwaltung daher ein neues Baukonzept vorgelegt, demzufolge das Eckgrundstück in die bereits geplante Wohnanlage entlang der Blumenauer Straße einbezogen werden soll. Während der nord-westliche Teil dieser Anlage voraussichtlich durch das bestehende Baurecht abgedeckt wird, ist für die Eckbebauung eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Mit diesem Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden

Verfahrensablauf

Am 10.01.2006 stellte die Wohnungsbaugenossenschaft Ostland e.G. den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Am 23.02.2006 fasste der Verwaltungsausschuss den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss mit den oben genannten Zielen.

Es folgte eine **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, die vom 26.01.2006 bis zum 24.02.2006 durchgeführt wurde. Diesem Verfahrensschritt lag bereits ein Vorentwurf des Umweltberichtes bei.

Die Region Hannover hat aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hingewiesen, dass für eine Versickerung von Niederschlagswasser sowie für eine Grundwasserbenutzung im Zusammenhang mit Bautätigkeiten eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich ist.

Aus bodenschutzbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass in der Stellungnahme vom 27.02.2003 zum ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lindener Gilde Brauerei“ Anforderungen gestellt wurden, die auch weiterhin Gültigkeit haben. Bei Änderung des Bebauungsplanes ist darauf hinzuweisen, dass im Sinne der im vorgenannten Schreiben formulierten Anforderungen verfahren wird.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** mit der Darlegung der Planungsziele einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen erfolgte in der Zeit vom 09.02.2006 bis zum 08.03.2006. Während dieser Zeit sind keine Anregungen eingegangen.

In der Zeit vom 27.03.2006 bis zum 27.04.2006 wurde die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** durchgeführt. Während dieser Beteiligung wies die Region Hannover aus bodenschutzbehördlicher Sicht nochmals darauf hingewiesen, dass die aus bodenfachlicher Sicht aufgestellten Forderungen der Stellungnahme vom 27.02.2003 beachtet werden. Ferner wurde gebeten, in der Begründung im Umweltbericht unter Punkt 2.3 Schutzgut Boden 2 Sätze zu ändern.

Während der **öffentlichen Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2006 bis zum 19.06.2006 sind 2 Schreiben eingegangen.

Die Region Hannover verweist auf ihre Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung. Weiter hat ein Nachbar aus dem Ihmezentrum ohne Stellungnahme Einspruch eingelegt.

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

Beurteilung der Umweltbelange

Da die Gebäude entlang der Blumenauer Straße nun eine einheitliche Nutzung aufweisen, soll auch der Abstand zwischen ihnen minimiert werden. Die hinter dem Gebäuderiegel liegenden Flächen werden dadurch vom Verkehrslärm der Blumenauer Straße besser als früher abgeschirmt. Durch die Änderung der Planung ergeben sich insofern positive Auswirkungen auf die Einfamilienhäuser im Gilde-Carree.

Aus lufthygienischer Sicht sind vor allem die Emissionen der Kraftfahrzeuge im Bereich der Blumenauer Straße von Bedeutung. Eine Modellrechnung, ergab für den Straßenrandbereich der Blumenauer Straße eine Stickstoffdioxidbelastung von >32 bis 36 µg/m³ und eine Feinstaubbelastung von >32 bis 34 µg/m³. Beide Prognosewerte liegen unterhalb geltender Grenzwerte (Feinstaub) bzw. künftiger Grenzwerte (Stickstoffdioxid).

Emissionen wie Lärm, Erschütterungen, Licht, Luftschadstoffe und Wärme werden sich im Planungsraum für die Bauzeit erhöhen.

Durch die neue Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke werden sich die Verkehrsmengen des Ziel- und Quellverkehrs und die daraus folgenden Emissionen gegenüber der bisher zulässigen Nutzung reduzieren.

In geringfügigem Maß ist mit dem Verlust von Vegetationsstrukturen zu rechnen. Hier erfolgt eine - verglichen mit dem aktuellen Bestand - zusätzliche Versiegelung. Weitere negative Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

Untersuchungen zum Boden sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1614 bereits durchgeführt worden.

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für die Bodenfunktion auf, da der anstehende Boden bereits anthropogen überformt und verdichtet ist. Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden durch die aktuelle Planung sind daher nicht erheblich.

Der Wärmebelastung des Gebietes kann durch eine Begrünung innerhalb der bebauten Flächen (durch Gehölzpflanzungen und insbesondere durch Dachbegrünung) entgegen gewirkt werden. Da die Bebauungsplanänderung kaum Einfluss auf die Versiegelung hat, sind Auswirkungen auf das Kleinklima nicht zu erwarten.

Die zwischenzeitlich entstandene Grünbrache wird teilweise als Fläche für Baustelleneinrichtung genutzt wird. Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild sind nicht erkennbar, es wird im Gegenteil verbessert.

Die Umweltprüfung hat für die übrigen Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgezeigt.

Abwägungsvorgang

Bei der von der Region Hannover gewünschten Änderung der Begründung handelt es sich um eine Richtigstellung bezüglich der abfallrechtlichen Einstufung des zu erwartenden Materials im Untergrund. Dies führt jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.

Aus dem aus bodenschutzbehördlicher Sicht erfolgten Hinweis auf die abschließende Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1614 „Gilde-Brauerei“ erfolgen keine planungsrechtlichen Konsequenzen. Die Planung hat auch keine Auswirkungen auf die Möglichkeit der Region als Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, auf die Sanierung des Untergrundes Einfluss zu nehmen.

Da der Einspruch des Nachbarn aus dem Ihmezentrum keine Stellungnahme enthält, ist eine inhaltliche Abwägung nicht möglich.