

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1764 – Östlich Weltausstellungsallee

Gemäß § 10 Abs. 4 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 Bebauungsplangebiet liegt östlich des Messegeländes und des Messeschnellweges. Es wird zurzeit überwiegend als Messe-Parkplatz genutzt und hat eine Größe von ca. 26,5 ha.

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war das grundsätzliche Ansiedlungsinteresse eines Unternehmens des Internet-Versandhandels. Gesucht wurde im norddeutschen Raum ein Standort für die Errichtung eines Distributionszentrums mit einer Halle von ca. 92.000 m² mit günstiger Lage am überörtlichen Verkehrsnetz. Erwartet wurden ca. 1.000 Dauerarbeitsplätze und zu Saisonzeiten eine Aufstockung um weitere ca. 1.500 Arbeitskräfte.

Diesen Ansiedlungswunsch aufgreifend wurde geprüft, ob auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Hannover entsprechend dem aufgezeigten Flächenbedarf geeignete Standorte benannt werden könnten, die zeitnah zu realisieren wären. Eine derartige Gewerbeansiedlung wurde als von hohem kommunalem Interesse für den Wirtschaftsstandort Hannover eingestuft.

In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten im Stadtgebiet konnte kein geeigneter und verfügbarer Standort angeboten werden. Die Suche nach geeigneten Flächen im Stadtgebiet ergab, dass das Plangebiet als einziges die Voraussetzungen für eine derartige Ansiedlung bietet. Vorteilhaft sind neben der verfügbaren Fläche vor allem die unmittelbare Nähe zum überörtlichen Hauptverkehrsstraßennetz und der bestehende direkte Stadtbahnanschluss.

Während bei der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens noch ein deutlicher Bezug zu dem Ansiedlungswunsch bestand, wurde im weiteren Verfahren die städtebauliche Zielsetzung auf eine allgemeine gewerbliche Nutzung erweitert. Es handelt sich um einen entsprechend offen gestalteten Angebotsbebauungsplan.

Die dem ursprünglichen Ansiedlungsinteresse zu Grunde liegende Nutzung diene im Sinne eines Referenzprojektes dem verlässlichen Beurteilen der Vertretbarkeit und der Verträglichkeit der neuen städtebaulichen Ziele, insbesondere mit dem Wohnen im Umfeld. An Hand dieses konservativen Ansatzes wurde die Vollziehbarkeit des Planes geprüft und nachgewiesen.

Das alte Planungsrecht, das hier Misch- und Kerngebiete festsetzte, wurde geändert. Ein Anteil an Wohnnutzungen, wie in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO vorgeschrieben, ist hier wegen seiner Insellage zwischen den Gewerbegebieten nicht mehr städtebauliches Ziel. Für Gewerbebetriebe kleinerer Größenordnung, wie sie an diesem Standort bisher vorgesehen waren, bestehen Flächenreserven u.a. auf dem ehemaligen EXPO-Ost-Gelände. Aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover bietet die Festsetzung eines Gewerbegebietes hervorragende Voraussetzungen für eine erfolgreiche Entwicklung. Es besteht so die Chance die Flächen einer dauerhaften, arbeitsplatzintensiven Nutzung zuzuführen und damit nachhaltig aufzuwerten.

Dem an der Stockholmer Allee 5 im Süd-Osten des Plangebiets ansässigen Unternehmen Fotoformplus (Werbefotografie) werden städtebaulich sinnvolle Entwicklungsspielräume geboten.

Verfahrensablauf

Am 05.10.2011 fasste der Verwaltungsausschuss den **Aufstellungsbeschluss** mit dem Ziel ein Sondergebiet Logistik (Distributionszentrum) zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligungsverfahren - der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - erstreckte sich auch auf das Gebiet der Deponie Bemerode I. Diese Fläche (Messe-Parkplatz Ost 16) ist für das Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich und wurde deshalb im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Festsetzung in Gewerbegebiet geändert.

Beteiligungen der Öffentlichkeit

Begleitend zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 u. 2 Baugesetzbuch fanden am 13.10. 2011 und am 16.01.2012 für die Anwohner **Informationsveranstaltungen** über das Ansiedlungsinteresse eines Versandhandelsunternehmens und den Bebauungsplan Nr. 1764 sowie das 222. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan statt. Dabei wurden auch die Ergebnisse der beauftragten Gutachten vorgestellt und diskutiert. Seit dem 07.11.2011 steht verfahrensbegleitend ein **"Internetforum Logistikzentrum"** zur Information, Erörterung und Diskussion zur Verfügung.

- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
(vom 20.10.2011 bis zum 21.11.2011)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind 541 Stellungnahmen eingegangen. Neben den weit überwiegend das Ansiedlungsprojekt ablehnenden Stellungnahmen wurden auch mehrere positive Stellungnahmen abgegeben.

Ein Teil der in den Stellungnahmen geäußerten Kritik war auf den zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorliegenden frühen Stand der Planverfahren zurückzuführen, so z.B. die Forderung nach der Erstellung von Verkehrs- und Lärmgutachten oder die durch Inanspruchnahme der Fläche der ehemaligen Hausmülldeponie Bemerode befürchtete Umweltbelastung. Diese Kritikpunkte wurden durch Verfahrensfortschritt bzw. durch die Ergebnisse der nunmehr vorliegenden Gutachten und Untersuchungen in der Sache erledigt.

- **öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
(vom 03.05.2012 bis 04.06.2012)

In dieser Zeit gingen 87 Stellungnahmen mit Anregungen ein. Darunter waren zwei Unterschriftenlisten mit 406 bzw. 10 Unterschriften. 4 Stellungnahmen sind nicht fristgerecht eingegangen. Inhaltlich wurden die darin genannten Aspekte bereits in den fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen vorgetragen.

Die vorgetragenen Befürchtungen / Bedenken richteten sich im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- Kritik an der Änderung des bestehenden Planungsrechts,
- Kritik am Standort in Nachbarschaft zu Wohnnutzung bzw. fehlende Prüfung von Standortalternativen (räumlich wie inhaltlich),
- Befürchtung unzumutbarer Verkehrsbelastung, Befürchtung der Unwirksamkeit von Lenkungsmaßnahmen,
- Befürchtung unzumutbarer Lärmbelastung durch Verkehr und Betrieb,
- Befürchtung unzumutbarer Schadstoffbelastung sowohl durch Verkehr und Betrieb als auch durch befürchtete nachteilige Auswirkungen auf die benachbarte Altlast der ehemaligen Deponie Bemerode I,
- Befürchtung schädlicher Auswirkungen auf das lokale und das globale Klima,

- Befürchtung der Grundstückswertminderung insbesondere infolge der vermuteten, von der beabsichtigten Gewerbeentwicklung ausgehenden Immissionen,
- Sicherheitsbedenken in Bezug auf Straßenverkehr, Brand- und Störfälle; Befürchtung der Attraktivität für unerwünschte Nutzungen, z.B. Prostitution,
- Befürchtung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Lebensräume von Tieren und Pflanzen,
- Befürchtung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse im engeren Umfeld, sowie auf die Wasserversorgung des Waldgebietes der Seelhorst,
- Kritik an der Unwirtschaftlichkeit städtischer Aufwendungen, Befürchtung des Verbleibs einer Investitionsruine, Kritik an fehlender Rückbauverpflichtung,
- Rüge von Verfahrensfehlern,
- Kritik am mutmaßlichen Ansiedlungsunternehmen,
- Kritik einer im Plangebiet ansässigen Firma, die sich inhaltlich speziell auf die Bedürfnisse der Firma bezieht.

Abwägungsvorgang

Den im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren relevanten Fragestellungen zu den Themen Verkehr, Lärm, Klima, Oberflächenwasser und Grundwasser, Auswirkungen auf die Altlast der Deponie Bemerode I, Natur und Landschaft / Artenschutz wurde mit Fachgutachten nachgegangen. Die Ergebnisse zeigten, dass die geplante Neuausrichtung gewerblicher Ansiedlungsmöglichkeiten umweltverträglich und städtebaulich vertretbar ist. Der Planvollzug wird nicht mit unbewältigten Auswirkungen verbunden sein.

Es wurde Kritik an der Standortwahl bzw. an einer als mangelhaft dargestellten Prüfung von Standortalternativen vorgetragen. Diese konnte unter Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange der wirtschaftlichen Entwicklung, der Wohnbevölkerung einschließlich ihres Sicherheitsbedürfnisses und des Schutzes vor Immissionen oder Gefahren sowie der Belange von Natur und Landschaft nicht zum Erfolg führen.

Der Bebauungsplanes Nr. 1764 wird unabhängig von konkreten Vorhaben durchgeführt. Anlass zu diesem Bauleitplanverfahren war das der Landeshauptstadt Hannover bekannt gewordene Interesse eines Unternehmens an einem Standort im norddeutschen Raum für ein Distributionszentrum. Das Bebauungsplanverfahren wurde unabhängig von diesem Ansiedlungsinteresse durchgeführt und bildet den planungsrechtlichen Rahmen bzw. die umgebungsverträgliche Obergrenze für künftige Gewerbeansiedlungen.

Bedenken, die vorrangig die mutmaßliche Ansiedlung und den Betrieb eines Distributionszentrums für ein bestimmtes Unternehmen betrafen, bewegten sich daher außerhalb der mit dem Bebauungsplanverfahren zu treffenden Festsetzungen. Sie waren daher nicht berücksichtigungsfähig. Desgleichen betrafen auch allgemeine Befürchtungen und Bedenken u.a. zur Verkehrslenkung und allgemeine Sicherheit nicht die Bebauungsplanebene.

Das Grundstück der Fa. Fotoformplus, Stockholmer Allee 5, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1764. Es wurden deshalb bereits im frühen Planungsstadium Gespräche mit dem Unternehmen über mögliche Auswirkungen der Planung und über seine Änderungswünsche zum derzeit geltenden Planungsrecht (Bebauungspläne Nr. 1160 und 1560) geführt. Dabei konnten unterschiedliche Auffassungen im Wesentlichen ausgeräumt werden. Die aus Sicht des Unternehmens verbleibenden Bedenken z. B. gegen Bepflanzungsverpflichtungen und die Lage der Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht berücksichtigt. Diese Festsetzungen sind zumutbar. Die Änderung des Planungsrechtes wirkt sich insgesamt positiv für das Unternehmen aus.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

(vom 26.09.2011 bis zum 31.10.2011)

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

- Region Hannover
- Stadt Laatzen
- Stadt Pattensen
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Hannover
- Deutsche Telekom AG
- üstra – Hannoversche Verkehrsbetriebe
- PLEdoc GmbH
- Stadtwerke Hannover (enercity)
- Landesbehörde für Bergbau, Energie und Geologie
- Deutsche Messe AG

Durch die Konkretisierung der Planung zur öffentlichen Auslegung wurden die Bedenken und Hinweise größtenteils ausgeräumt bzw. abgearbeitet.

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

(vom 01.02.2012 bis zum 01.03.2012)

Als abwägungsrelevante Stellungnahmen gingen Schreiben der Landwirtschaftskammer und des BUND ein. Darüber war zum Satzungsbeschluss zu entscheiden.

Landwirtschaftskammer:

Die Landwirtschaftskammer fordert, statt großer Ackerflächen eher Randstreifen, Restparzellen oder vorhandene Grünlandflächen für Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen. Die von der Landwirtschaftskammer angeregte Beschränkung ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht geeignet, den Kompensationsbedarf zu befriedigen. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

BUND:

Der BUND äußert sich in seiner Stellungnahme zu den Themen Landschaftsbild, Artenschutz, Avifauna, Biotope, Eingriffsregelung, Entwicklungsziele und Pflege der Ausgleichsflächen, Grundwasserbeeinträchtigungen, Schutzgut Boden, Auswirkungen auf die Seelhorst und weitere Umweltthemen. Diese Themen wurden gutachterlich untersucht und in die Abwägung eingestellt (siehe dazu öffentliche Auslegung/Abwägungsvorgang).

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

Beurteilung der Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden auf Flächen östlich der Weltausstellungsallee / südlich der Emmy-Noether-Allee, die zu großen Teilen bisher als Messeparkplätze genutzt werden, die bisherigen Festsetzungen für eine gewerbliche Nutzung modifiziert. Zuvor waren die Flächen östlich der Cousteaustraße als Mischgebiete, Kerngebiete und Gewerbegebiete sowie westlich der Cousteaustraße als Sondergebiet Messe-Stellplätze festgesetzt. Mit dem Bebauungsplanverfahren erfolgte eine Neuausrichtung der städtebaulichen Zielvorstellungen.

Im Plangebiet besteht bereits die grundsätzliche Möglichkeit baulicher Nutzung. Die geänderten Planungsziele können allerdings zur Intensivierung baulicher Nutzungsmöglichkeiten führen. Die Verwirklichung des städtebaulichen Entwicklungsziels kann deshalb zu nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Grundwasser sowie auf das

Schutzgut Mensch führen. Das Orts- und Landschaftsbild wird verändert. Dies wäre aber auch bei Umsetzung des bisherigen Planungsrechts so.

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

- Verkehrsgutachten
- Lärmgutachten
- klimaökologisches und bioklimatisches Gutachten
- hydrologisches Gutachten und ergänzende fachgutachterliche Beurteilungen
- Untersuchungen über die möglichen Auswirkungen auf die Altlast der Deponie Bemerode I
- naturschutzfachliches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Betrachtung

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 mögliche zusätzliche Verkehrsaufkommen führt nicht zu einer erheblichen Belastungszunahme im bestehenden Straßennetz, insbesondere in den nahen Wohngebieten.
- Das bestehende Hauptverkehrsstraßennetz ist zur Aufnahme des zu Grunde gelegten Verkehrsaufkommens leistungsfähig.
- Unzumutbare Lärmbelastungen aus Verkehr und Betrieb sind nicht zu erwarten.
- Das örtliche Klima und die bioklimatische Situation werden nicht signifikant verändert.
- Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt werden bei einer effektiven Regenwasserbewirtschaftung vermieden.
- Auswirkungen auf die Deponie Bemerode I können ausgeschlossen werden.
- Die Anforderungen des Artenschutzes werden erfüllt, der Realisierung der Planung entgegenstehende Gesichtspunkte des Artenschutzes bestehen nicht.

Die Eingriffsdimension der neuen Planung ergibt sich aus dem höheren Maß an überbaubarer Grundstücksfläche (größere mögliche Versiegelung und Befestigung) sowie der Verringerung des Anteils an Grünflächen, Pflanzstreifen und Bäumen innerhalb des Plangebietes. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft können im Baugebiet nur zum Teil ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die die zu erwartenden Eingriffe minimieren (z.B. das Oberflächenwassermanagement betreffend). Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind in dem auf der Ostseite der Stadtbahntrasse gelegenen Teilbereich (Planteil B) sowie östlich der BAB A 7 zwischen den Waldgebieten Gaim und Bockmerholz (Planteile C bis F) festgesetzt. Die Kompensationsflächen in den Teilen E (ca. 1,1 ha) und F (ca. 1,3 ha) sowie anteilig C (ca. 1,3 ha, westlicher Teil) des Bebauungsplans werden für den Ausgleich der mit dem Bebauungsplan Nr. 1764 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht benötigt. Sie werden dem Ökokonto der Landeshauptstadt Hannover gutgeschrieben. Sie stehen als Ausgleich für Eingriffe aus anderen Verfahren zur Verfügung.

Ohne Realisierung der bisher zulässigen Nutzung bzw. ohne Umsetzung der mit diesem Bebauungsplan ermöglichten gewerblichen Nutzung würden die bestehenden Nutzungen wahrscheinlich noch über einen längeren Zeitraum fortgeführt werden und die dargelegten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht eintreten. Bei Unterlassen von Pflegemaßnahmen auf nicht genutzten Teilflächen (Brachflächen östlich und südlich des Hubschrauberlandeplatzes) könnte sich eine höherwertige Biotopqualität einstellen. Allerdings verändern sich auch durch natürliche Entwicklung (weiteres Wachstum des Baumbestandes, Zunahme des Bewuchses auf Ruderalflächen) die Lebensraumbedingungen für auf Offenlandverhältnisse angewiesene Vogelarten (Lerche, Flussregenpfeifer) sowie z.B. für Heuschrecken nachteilig.

Im Teilbereich am Kronsberghang östlich der Stadtbahntrasse würde die teils noch betriebene landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt werden. Demzufolge wäre hier keine Biotopwertsteigerung zu erwarten. Dieselbe Aussage ist für die Planteile C bis F zu treffen.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am 20.09.2012 als **Satzung** beschlossen und ist nach **ortsüblicher Bekanntmachung** seit dem . .2012 rechtsverbindlich.

61.12 / 15.08.2012