

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1361 – Lohfeld-**

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt östlich des Lohweges und nördlich der Bahnlinie Hannover-Berlin. Von 1980 bis 2009 wurde der vormalige Mergelbruch als Bauschuttdeponie betrieben. Diese ist inzwischen weitgehend verfüllt. Aufgrund geänderter Rechtslage wurde nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz der Betrieb der Bauschuttdeponie am 15.07.2009 eingestellt.

Nördlich grenzen Werkwohnungen und Kleingärten, die zur Heidelberg Cement AG Zementwerk Hannover (ehemals Teutonia) gehören, an. Östlich wird das Gelände durch weitere Flächen der Heidelberg Cement AG Zementwerk Hannover, die ehemals der Mergelgewinnung dienten und nun eine ruderalvegetation aufweisen, begrenzt. Südlich angrenzend verläuft ein Fuß- und Radweg nach Ahlten, dahinter die Bahnstrecke. Westlich des Lohweges schließt sich eine ehemalige Mergelgrube an, in der heute ebenfalls Anlagen zum Bauschuttrecycling betrieben werden. Ferner befinden sich dort weitere gewerbliche Betriebe, überwiegend aus der Bau- und Abfallverwertungsbranche.

Das Plangebiet selbst ist weitgehend durch die erst 2009 beendete Nutzung als Bauschuttdeponie geprägt. Weite Teile erscheinen als Ödland. In den Randbereichen hat sich z.T. bereits Ruderalvegetation gebildet. Aufgrund des tiefen Grundwasserspiegels (ca. 30m unter Gelände) gibt es keine größeren Bäume. Im südwestlichen Teil, der nicht vom Mergelabbau betroffen war, befinden sich Betriebsgebäude und –anlagen des ansässigen Unternehmens.

Das Unternehmen, das auch Eigentümer der Fläche ist, verfolgt als Nachfolgenutzung die Baustoffaufbereitung und -verwertung. Für die weitere Zukunft wird auch erwogen, das Gelände zur Nutzung für alternative Energiequellen (Photovoltaik) vorzusehen.

Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung sind Vorkehrungen, die unzumutbare Beeinträchtigungen und Störungen für nördlich angrenzende Wohngebäude und Kleingärten verhindern. Deshalb werden für die Baugebiete Schallemissionskontingente festgesetzt. Überdies ist an der Nordgrenze ein Lärmschutzwall vorgesehen. Für private Grünflächen am Süd- und Ostrand sowie für den Lärmschutzwall sind Maßnahmen zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft geplant.

An der Südgrenze soll der entlang der Bahnlinie verlaufende öffentliche Weg zu einer Grünverbindung aufgewertet werden.

Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 01.06.1988 hat der Stadtbezirksrat Misburg-Anderten mit der Drs. 15-740/88 den Zielen und Zwecken der Planung :

- Festsetzung eines Industriegebietes, einer Fläche für gewerbliche Nutzung ohne Bebauung, eines öffentlichen Grünzuges, einer Waldfläche und einer Fläche für Bahnanlagen – zugestimmt.

Die erste **öffentliche Unterrichtung und Erörterung** fand in der Zeit vom 05.07 bis 11.08.1988 statt. Anregungen oder Bedenken gingen nicht ein.

Mit dem Beschluss des Rates vom 10.03.1994 über die Drs. 172/94 –**Aufstellungsbeschluss**– wurde u.a. die Voraussetzung für eine Zulassung von Vorhaben gemäß §33 (2) BauGB (Bauen während der Planaufstellung) herbeigeführt.

Nach der Beendigung der Nutzung als Bauschuttdeponie wurde das Verfahren mit geänderten Zielen wieder aufgenommen, um eine gewerbliche Weiternutzung zu ermöglichen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

erfolgte in der Zeit vom 11.03.2010 bis zum 16.04.2010.

Es gingen Stellungnahmen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein:

- Region Hannover mit Schreiben vom 16.04.2010 und 08.07.2010
- PLEDOC mit Schreiben vom 23.03.2010,
- DB Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 26.03.2010,
- Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 01.04.2010,
- Nds. Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 06.04.2010 und 16.04.2010,
- Landwirtschaftskammer mit Schreiben vom 09.04.2010,
- Landesbehörde für Bergbau, Energie und Geologie mit Schreiben vom 14.04.2010,
- Nds. Forstamt Fuhrberg mit Schreiben vom 13.04.2010,
- Gasuni Deutschland Services GmbH mit Schreiben vom 15.06.2010..

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

Der **Beschluss über die geänderten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 02.02.2011 vom Stadtbezirksrat Misburg-Anderten gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

- Festsetzung eines Industriegebiets, einer Fläche für gewerbliche Nutzung ohne Bebauung, privater Grünfläche, Lärmschutzanlagen und einer öffentlichen Grünverbindung.

Die **Darlegung der Planungsziele** einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen erfolgte in der Zeit vom 23. März bis einschließlich 26. April 2012.

Während dieser Zeit ist ein Schreiben eingegangen.

Der Einwanderheber fordert die Aufforstung der ehemaligen Deponieflächen ein. Nach dem Planfeststellungsbeschluss sei als Anschlussnutzung Waldfläche festgelegt. Eine Rekultivierung sei rechtlich verbindlich als Voraussetzung für die Verfüllungen festgeschrieben worden. Der gut entwickelte Baumbewuchs zeige dass die Aufforstung auf ehemaligen Deponieflächen nicht als problematisch zu beurteilen wäre. Für einen eventuellen Photovoltaikstandort sei bekanntlich der Platz als auch der Breitengrad nicht sonderlich geeignet. Nicht erkennbar sei, wie und wann die von der damaligen Genehmigungsbehörde auferlegten Maßnahmen umgesetzt werden sollen, soweit dies zum Wohl der Allgemeinheit oder zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen anderer Rechte erforderlich ist.

In der Zeit vom 05.11.2012 bis zum 07.12.2012 wurde **die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** durchgeführt.

Es gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein:

Region Hannover mit Schreiben vom 07.12.2012 und 20.12.2012:

Aus Sicht des Naturschutzes ist ein regelmäßiges Monitoring zur Erfolgskontrolle und ggf. Anpassung der Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen (§§5 und 6 der textl. Festsetzungen) erforderlich und sollte rechtlich abgesichert werden.

Aus Sicht der Regionalplanung wird darauf hingewiesen, dass die im RROP 2005 getroffene Festlegung einer Abfall- / Bauschuttdeponie inzwischen gegenstandslos ist.

Ein Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens besteht aus den eingangs genannten Gründen nicht, da der Standort für eine Bodenschuttdeponie aufgegeben bzw. nicht mehr vorgesehen

Die PLEDOC mit Schreiben vom 21.11.2012

wiederholte ihren Hinweis auf die Gasleitungstrasse.

Das Staatliches Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 18.12.2012

weist darauf hin, dass die bestehende Wohnnutzung als erstes verwirklicht worden ist und von daher die zukommende Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1361 Rücksicht zu nehmen hat.

Auch die Vorbelastung durch die umliegenden Gewerbeflächen ist sowohl über das Hilfsmittel des flächenbezogenen Schalleistungspegels als auch nach der tatsächlichen Nutzung /genehmigten Nutzung bzw. nach dem legalen Bestand in Form einer Grobabschätzung zu berücksichtigen. Deshalb erscheint zu diesem Zeitpunkt eine Emissionskontingentierung sachgerecht.

Die Situation am Lohweg stellt eine akustische Gemengelage dar. Dieser städtebauliche Konflikt ist nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugleichen.

Neben der Geräuschsituation ist bei der angestrebten Nutzung die Staubsituation zu betrachten. Dabei ist der Stand der Emissionsminderungstechnik der TA Luft bezüglich Staub in Verbindung mit der Förderung oder dem Transport von staubenden Gütern zu berücksichtigen, beispielsweise durch Reifenwaschanlagen, Kehrmaschinen, Überfahrroste oder sonstige Einrichtungen.

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 27.12.2012 bis zum 28.01.2013 durchgeführt. Während dieses Zeitraums sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen

Abwägungsvorgang

Zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Hinweise aus der Beteiligung der Träger öffentlichen Belange wurden in die Planung eingearbeitet bzw. Hinweise zur Detailplanung an den Eigentümer weitergegeben.

Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit ging nur ein Schreiben während der frühzeitigen Beteiligung ein, dazu wurde wie folgt Stellung genommen:

Für die Wohnnutzung sowie die kleingärtnerische Nutzung gelten die Grundsätze des Bestandsschutzes. Insofern muss eine künftige gewerbliche Nutzung dieser schutzbedürftigen Nachbarschaft insbesondere bezüglich der Einhaltung der für Gemengelagen geltenden Lärmrichtwerte Rechnung tragen. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies durch die Festsetzung eines Emissionskontingentes für die Baugebiete sowie durch einen Lärmschutzwall.

Die vom Einwanderheber angesprochene Pflicht zur Rekultivierung war als Nebenbestimmung im Planfeststellungsbeschluss der Bezirksregierung Hannover vom 16. Juni 1980 zum Betrieb der Bauschuttdeponie enthalten. Durch den Wald sollte die Versorgung des Stadtteils Misburg-Süd mit Grünflächen verbessert werden. Seitdem hat sich die Grünausstattung im Misburger Raum jedoch positiv entwickelt: Zudem wäre die Fläche wohngebietsfern gelegen und hätte nur einen geringen Nutzen für die Misburger und Anderer Wohnbevölkerung. Eine konkrete Naherholungsfunktion für diesen Standort war deshalb nicht ausdrücklich beabsichtigt.

Die vom Einwanderheber angesprochene Pflicht zur Rekultivierung ist entgegen seiner Annahme nicht mehr rechtlich verbindlich festgeschrieben, sondern wurde von der Region Hannover als zuständiger Behörde durch eine Änderung des Planfeststellungsbeschlusses aufgehoben. Die Aufforstung auf ehemaligen Deponieflächen wird weiterhin wegen der Klüftigkeit und Inhomogenität des Bodenmaterials als problematisch beurteilt.

Das naturschutzfachliche Gutachten, das im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde, kommt zu dem Schluss, dass der Verzicht auf die bisher vorgesehene Aufforstung positiv zu werten ist, da sonst für den Artenschutz wichtige Flächen vernichtet würden. Gegenüber einem angesichts der ungünstigen Bodenverhältnisse bestenfalls zu erwartendem „sonstigem Pionier- und Sukzessionswald“ ist durch die gezielte Pflege der vorhandenen trockenwarmen Ruderalflur

ein höherer ökologischer Wert für die Fläche zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht vor, für diese seltenen, wertvollen und schützenswerten Biotope die Bedingungen zu verbessern.

Aufgrund der geänderten rechtlichen Anforderungen soll die Bauschuttdeponie nicht weiter betrieben werden. Die vorliegende Planung soll ermöglichen, dass das ansässige Unternehmen sich von einem Deponiebetrieb zu einem Betrieb für Baustoffaufbereitung und –verwertung verändern kann. Die Eignung der Fläche für eine Photovoltaikanlage ist grundsätzlich gegeben. Auch an anderen Standorten mit ähnlichem Breitengrad werden solche Anlagen bereits betrieben.

Beurteilung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan hat die gewerbliche Nachnutzung eines bisher als Bauschuttdeponie genutzten ca. 72.390 m² großen Geländes einer ehemaligen Mergelgrube zum Ziel. Entsprechend ist weiterhin von einem hohen Teil von sonstigen Rohbodenstandorten und trockenwarmen Ruderalfluren auszugehen. Da die Nutzung der (besonders wertvollen) ebenen Bereiche nicht wesentlich geändert wird, ist ein Fortbestand der hochwertigen Biotope zu erwarten.

Das Betriebsgelände stellt einen Ersatzlebensraum für Arten dar, die ursprünglich in dynamischen Landschaften (Flussauen, instabile Hänge etc.) heimisch waren und aufgrund der Verluste ihrer natürlichen Lebensräume (durch Gewässerregulierungen, Hangsicherungen usw.) gefährdet sind. Entsprechend sind besonders die mit eher schütterer Vegetation bewachsenen und durch einen hohen Anteil von Rohboden (i. d. R. Bauschutt) geprägten Bereiche des Betriebsgeländes (die meist mit Ruderalfluren trockenwarmer Standorte bestanden sind) wertvoll. Charakteristische Bewohner dieses Lebensraumes sind der gefährdete und streng geschützte Flussregenpfeifer und die besonders geschützte und stark gefährdete Blauflügelige Ödlandschrecke. In diesen deckungsarmen Flächen (bzw. in dem Luftraum drüber) jagen streng geschützte Vogelarten wie Uhu und Sperber sowie die beiden gebäudebewohnenden und besonders geschützten Schwalbenarten. In den ruderalen Bereichen wurden auch die im Bergland bzw. dem angrenzenden Naturraum gefährdeten Pflanzenarten gefunden. Wertvoll sind auch die, zurzeit oft sehr schmalen, stärker vergrasteten Ruderalfluren und Gras und Staudenfluren an den Rändern des Betriebsgeländes, die von der gefährdeten Zauneidechse besiedelt werden (können). Als streng geschützte und vom Vorhaben betroffene Arten wurden Flussregenpfeifer und Zauneidechse nachgewiesen, weitere streng geschützte Vogelarten waren als Nahrungsgäste anzutreffen. Ein Verlust von Jagdgebieten ist bei der artenschutzrechtlichen Prüfung in der Regel nicht relevant, im vorliegenden Fall sind aber ohnehin keine Beeinträchtigungen zu erwarten da die bestehende Nutzung in ähnlicher Weise fortgeführt wird.

Von nur durchschnittlichem Wert sind die Gehölze, in der Regel Sukzessionsgebüsche, in den Randbereichen. Charakteristisch sind hier neben heimischen Arten wie Hänge-Birke (*Betula pendula*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Salweide (*Salix caprea*) invasive gebietsfremde (neophytische) Arten, hier insbesondere die weit verbreitete Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Japanischer Riesenknöterich (*Fallopia japonica*) und Schmetterlingsflieder (*Buddleia davidii*). Eine Ausdehnung der Neophyten ist nicht wünschenswert, da insbesondere die Robinie stärker als die meisten anderen Pflanzen zu Nährstoffanreicherungen und damit zum Verlust der hiesigen schutzwürdigen Magerbiotope beiträgt.

Bei der Nachnutzung des Geländes sind zukünftig gezielte Rücksichtnahmen sowie eine gezielte Pflege möglich bzw. vorgesehen. Ein Teil des Betriebsgeländes soll zukünftig dem Natur- und Artenschutz (sowie dem Lärmschutz) vorbehalten sein.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Verzicht auf die früher vorgesehene Aufforstung sehr positiv zu werten, da diese für den Artenschutz bedeutsame Flächen vernichten würde. Angesichts des für Bäume ungünstigen Untergrundes (grobporig, trocken, nährstoffarm) wäre hier wohl bestenfalls ein Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald, vermutlich aber ein Sonstiger Laubforst mit einem hohen Anteil der Robinie zu erwarten. Dem gegenüber sind die trockenwarmen Ruderalfluren deutlich wertvoller zu bewerten.

Die geplante Folgenutzung in Verbindung mit den gezielten Maßnahmen im Bereich der Grünstreifen kann zum Erhalt der hochwertigen, offenen Lebensräume beitragen. Die Festsetzungen des B-Plans sind daher naturschutzfachlich positiv zu werten. Im Rahmen der anschließenden bau- (Lärmschutzwall) und abfallrechtlichen (Betrieb) Verfahren könnten unter Umständen zu gewissen Modifikationen in den Flächenzuordnungen führen.

Durch die geplante und z.T. aufgrund vergangener Genehmigungen bereits vorhandene Nutzung eines Betriebes, der auf die Bearbeitung und Verwertung von Bauschutt ausgerichtet ist, sind Emissionen (Schall, Staub) zu erwarten. Während durch Schwerlastverkehr keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen im Vergleich zur ausgeübten zulässigen Nutzung zu erwarten sind, können durch Anlagen zum Zerkleinern und Aufbereiten des zu bearbeitenden Materials Störungen entstehen, die über den bisherigen Betrieb der Bauschuttdeponie hinausgehen.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird sichergestellt, dass Lärmbelastungen aus den Betriebsabläufen nur zugelassen werden, wenn die zugeordneten Grenzwerte nicht überschritten werden. Durch betriebliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass unzumutbare Belästigungen für schutzbedürftige Nutzungen nicht auftreten.

Die bisherige Verfüllung der Deponie erfolgte gemäß den jeweils geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen mit bei Aushub- und Abbrucharbeiten anfallendem Boden und Bauschutt. Ein natürlicher Bodenaufbau ist hier daher nicht anzutreffen. Das Vorhandensein von Schadstoffen im verfüllten Substrat kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Für eine etwaige Gefährdung für den Menschen bestehen allerdings keine Anzeichen. Ferner kann es durch etwaige im verfüllten Gut enthaltene organische Bestandteile (Bauholz) durch Zersetzungsprozesse zum Austreten von Faulgasen kommen. Dieser Zustand bleibt auch bei einer anderen gewerblichen Nachnutzung der bisherigen Bauschuttdeponie grundsätzlich bestehen, da das Gelände im Verfüllungsbereich von Überbauung freigehalten werden muss.

Konkrete Kenntnisse über Schadstoffbelastungen liegen aktuell nicht vor.

Angesichts der örtlichen Verhältnisse kommt weder eine Grundwassernutzung noch eine gezielte Versickerung in Betracht.

Aufgrund der lokalen klimatischen Verhältnisse ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungs- bzw. Luftgütesituation aufgrund der Verwirklichung der Planungsziele im Vergleich zur bisher und gegenwärtig zulässigerweise ausgeübten Nutzung spürbar nachteilig verändert. Mit dem beabsichtigten Schutzwall an der Nordseite des Plangebietes kann die Ausbreitung von Stäuben im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung eingedämmt werden, was sich im Vergleich zur gegenwärtigen Situation positiv auf das Schutzgut Luft auswirken würde.

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

61.13/ 07.02.2013