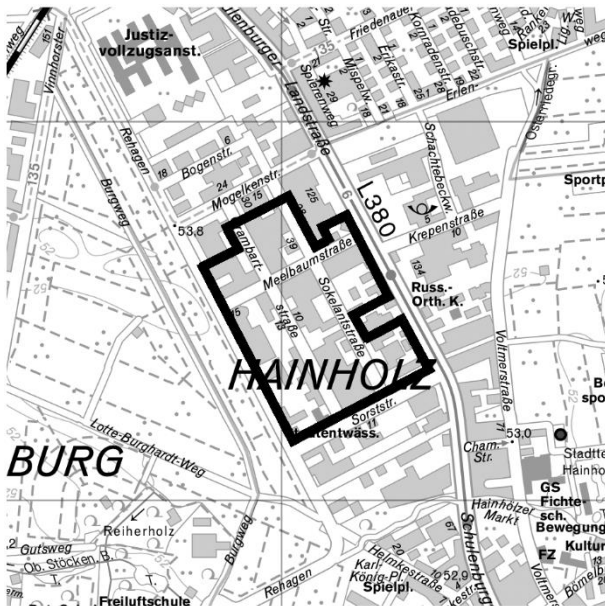


Begründung

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 545, 4. Änderung

- Schulenburger Landstraße West -



Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Schulenburger Landstraße - ausgenommen der Grundstücke Schulenburger Landstraße 109 und 111 -, die Sorststraße, die Straße Reheggen sowie durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Grambartstraße 30 und 33, Mogelkenstraße 15 und Schulenburger Landstraße 125.

Inhaltsverzeichnis

1	Örtliche und planungsrechtliche Situation.....	3
2	Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung	3
3	Festsetzungen	6
4	Umweltverträglichkeit	7
4.1	Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen/ Störfallbetriebe).....	7
4.2	Naturschutz	9
4.3	Altlasten und Verdachtsflächen	10
4.4	Kampfmittel	10
5	Verfahren.....	11
6	Klimawirkungsprüfung.....	12
7	Kosten für die Stadt	12
8	Quellenverzeichnis	12

1 Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hainholz und umfasst ein Gewerbegebiet unmittelbar an der Schulenburger Landstraße. Weitere Gewerbegebiete grenzen nördlich, südlich und östlich an. Westlich vom Plangebiet befindet sich die Kleingartenkolonie „Burgfrieden“.

Die Nutzung entlang der Schulenburger Landstraße ist durch Autohandel geprägt; weitere Unternehmen stehen mit der gewerblichen Kfz-Nutzung in enger Verbindung (z.B. Autoverleih, Karosserie- und Lackierwerkstätten, Tankstelle, KFZ-Prüfstelle, Waschanlagen, Fahrschule usw.).

Der rückwärtige Bereich, westlich der Sokelantstraße, ist geprägt durch verschiedene gewerbliche Nutzungen wie Baustoffhandel, Schulungseinrichtung, Motorradhändler sowie durch ein Möbelhaus mit überregionalem Einzugsgebiet.

Das Vergnügungsstättenkonzept der Landeshauptstadt Hannover hat für den Sonderstandort in großen Teilen der Gewerbegebietes Vergnügungsstätten aufgrund der von ihnen ausgehenden potentiellen Störwirkungen, als planerisch nicht erwünscht ausgewiesen. Im südwestlichen Teilbereich sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise planerisch vorstellbar. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 545 sowie seiner 1., 2. und 3. Änderungen. Der überwiegende Bereich ist als Gewerbegebiet (GE) nach den Baunutzungsverordnungen von 1968 (Bebauungsplan Nr. 545 sowie die 1. Änderung), 1977 (2. Änderung) sowie 1990 (3. Änderung) festgesetzt. Entsprechend sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe planungsrechtlich zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Weiterhin ist ein Teilbereich als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Möbel/Einrichtungshaus“ ausgewiesen, in dem ein Möbelhaus mit überregionalem Einzugsgebiet angesiedelt ist.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dar. Entlang der Schulenburger Landstraße ist ein Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt; der Bereich um den Möbelhaus-Standort als Sonderbaufläche. Die Bebauungsplanänderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet ist als etablierter Gewerbestandort einzustufen, an dessen gewerblicher Nutzung auch weiterhin festgehalten werden soll.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie das Vergnügungsstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover wurden im Dezember 2021 vom Rat der Landeshauptstadt Hannover als städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen (DS 2181/2021 und DS 2182/2021).

Die jeweiligen Konzepte dienen der Steuerung des Einzelhandels und der Vergnügungsstätten unter Einbeziehung der räumlichen und sachlichen Faktoren als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung und im Einzelfall als stadtweit einheitliche Beurteilungsgrundlage.

Das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept - mit integriertem Nahversorgungskonzept - sowie das Vergnügungsstättenkonzept dienen als Grundlage für diese Bebauungsplanänderung.

Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept

Im Einzelhandelskonzept ist das Plangebiet zum großen Teil als „Sonderstandort Schulenburger Landstraße“ ausgewiesen. Der Standort ist zwar nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, besitzt aber dennoch eine wichtige Funktion für die hannoversche Einzelhandelsstruktur. Bei dem Sonderstandort Schulenburger Landstraße handelt es sich um eine größere Einzelhandelskonzentration in städtebaulich nicht integrierter Lage. Der Sonderstandort verläuft entlang der Schulenburger Landstraße und grenzt im Norden an die Mogelkenstraße und im Süden an den Entwicklungsbereich Hainholz. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 68.000 qm vereint der Bereich rd. 70 % der Gesamtverkaufsfläche des gesamten Stadtbezirks Nord auf sich (Stand CIMA 2019). Somit ist der Sonderstandort Schulenburger Landstraße der größte erfasste Sonderstandort innerhalb der Landeshauptstadt Hannover.

Der Großteil des Angebotes entfällt auf den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, der nicht zentrenrelevant ist. Dazu zählen insbesondere mehrere großflächige Einrichtungsläden und Baumärkte. Die Entfernung des Sonderstandortes zum nächstgelegenen kleinen E-Zentrum Hainholz ist gering.

Als einer der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes gilt es, die Flächen für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel in der Gesamtstadt zu sichern, prioritär an den Sonderstandorten. Neben starken zentralen Versorgungsbereichen spielen auch die Sonderstandorte eine wichtige Rolle bei der Erfüllung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Landeshauptstadt Hannover. Um ihrer großen Bedeutung innerhalb der Einzelhandelsstrukturen der Landeshauptstadt Hannover auch zukünftig gerecht werden zu können, sollen die Sonderstandorte moderat weiterentwickelt werden, wobei der Fokus deutlich auf nicht-zentrenrelevanten Sortimenten liegen soll.

In der Weiterentwicklung des Sonderstandortes Schulenburger Landstraße sollte zukünftig bei Ansiedlungen großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels prioritär eine Nachverdichtung im Bestand forciert werden.

Die verbleibenden Flächen des Plangebietes sind im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover als Gewerbegebiet Typ 1 eingestuft worden. Diese Einstufung beschreibt klassische Gewerbegebiete, für deren Entwicklungsziel individuelle Lösungsansätze zur Aufwertung dieser Gewerbegebiete vorgesehen sind. Im Plangebiet betrifft dies eine Teilfläche im südwestlichen Bereich sowie eine kleinere Teilfläche im nordwestlichen Bereich.

Die Landeshauptstadt Hannover ist bestrebt, ein breites Spektrum an Gewerbeflächen in jeder Lage und Größe vorzuhalten. So kann dem Ansiedlungswunsch von produzierendem Gewerbe entsprochen und es können Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert werden.

Die Ausweisung neuer Gewerbegebiete im Stadtgebiet ist nur sehr eingeschränkt möglich. Den vorhandenen Gewerbegebieten kommt daher ein besonderer Stellenwert zu. Mit dieser Bebauungsplanänderung soll das ohnehin knappe Angebot an preiswerten Gewerbeflächen vorrangig für Gewerbebetriebe des Handwerks sowie des produzierenden Gewerbes gesichert werden.

Die expansive Entwicklung im Bereich der Spielhallen und Wettanbieter erhöhte in den vergangenen Jahren den Nachfragedruck für diese Nutzungen. Um für diesen Konfliktfall auch räumliche Lösungen zu finden, enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch den Baustein Vergnügungstättenkonzept.

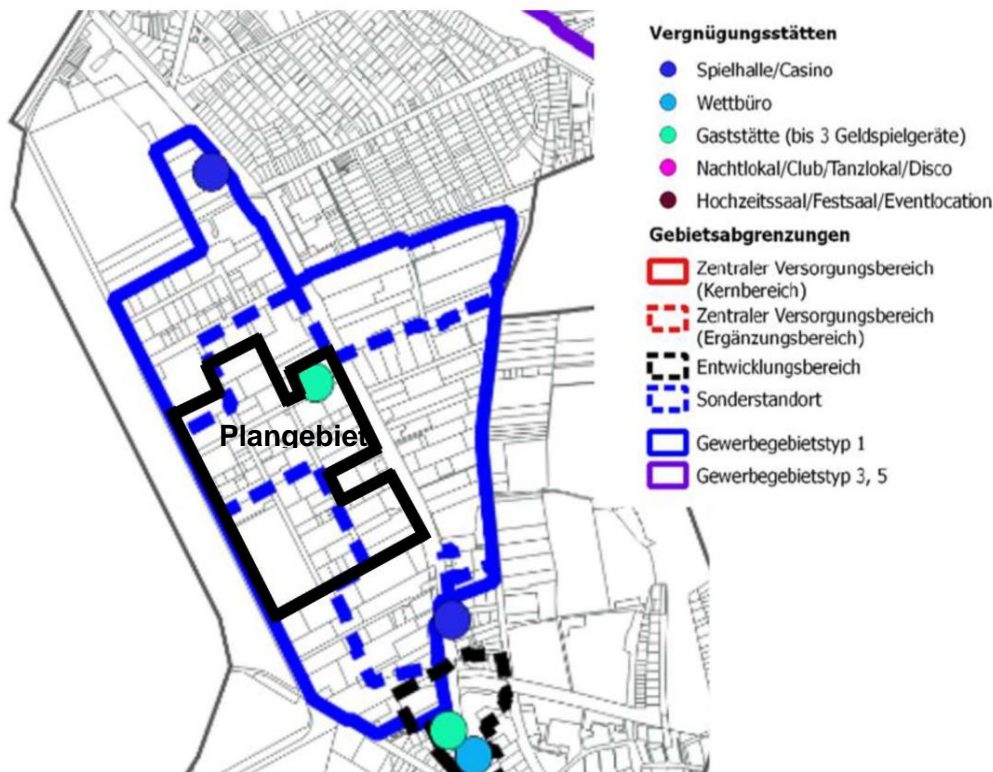


Abb. 1: Auszug aus dem CIMA-Gutachten zur Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover, Stand Dezember 2019, Karte ohne Maßstab

Vergnügungsstättenkonzept

Eines der Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes sieht die Sicherung der Fachmarktstandorte vor. Die Sondergebiete für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sind vorrangig den Betrieben mit dieser Nutzung vorbehalten. Um auch zukünftig Ansiedlungen dieser Art zu ermöglichen, sind Sondergebiete von Vergnügungsstätten freizuhalten. Ziel ist es, hier eine qualitätsvolle Einzelhandelsentwicklung voranzutreiben. Vergnügungsstätten jeglicher Art gehen nicht konform mit diesem Entwicklungsziel und sind deshalb planerisch nicht erwünscht.

Ein weiteres Ziel des Vergnügungsstättenkonzeptes sieht die Sicherung der Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe vor. Die hannoverschen Gewerbegebiete sollen ihre ursprüngliche Funktion als Standorte für produzierendes Gewerbe, Industrie und Handwerk, produktionsnahe Dienstleistungen, Büronutzung und Verwaltung behalten. Diese Festlegung ist notwendig, um den wirtschafts- und Arbeitsstandort Hannover langfristig zu sichern. Aufgrund des Störpotentials, das von Vergnügungsstätten ausgehen kann, ist dieses Ziel ohne eine gezielte Steuerung nicht oder nur sehr eingeschränkt zu erreichen.

Ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten in den hannoverschen Gewerbegebieten ist rechtlich nicht zu begründen. Zur Sicherstellung der verfolgten Ziele des Gewerbeflächenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover ist es jedoch erforderlich, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten mit besonderen Entwicklungszielen bzw. einer speziellen Zielgruppenausrichtung gezielt zu steuern.

Für den Gewerbegebietstyp 1 (klassische Gewerbegebiete) sind spielorientierte und freizeit-/kulturorientierte Vergnügungsstätten ausnahmsweise planerisch vorstellbar. Auch erotikorientierte Vergnügungsstätten sind in diesem Gewerbegebietstyp grundsätzlich ausnahmsweise planerisch vorstellbar, sofern sie nicht kerngebietstypisch sind.

Für das vorliegende Gewerbegebiet des Gewerbegebietstyps 1 wird jedoch aufgrund der besonderen Standortsituation, d.h. aufgrund der unmittelbaren Nähe und Verflechtung der betroffenen Flächen mit dem angrenzenden Sonderstandort der Ausschluss von Vergnügungsstätten für angemessen gehalten.

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, durch eine ergänzende textliche Festsetzung die Zulässigkeit von spiel-, erotik- und freizeitorientierten Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben im städtebaulichen Kontext gezielt zu steuern, um der Funktion des Gewerbe- sowie des Sondergebietes gerecht zu werden. Gleichzeitig sollen die Gewerbeflächen gesichert werden.

Es steht zu befürchten, dass der Standort selbst sowie auch die angrenzenden Gewerbegebiete durch die Ansiedlung von Wettbüros, Vergnügungsstätten und Bordellen geschwächt und beeinträchtigt werden. Insbesondere die Ansiedlung von spielorientierten Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros führt in der Tendenz zum sogenannten „Trading-Down-Effekt“. Durch den hohen Ertrag solcher Vergnügungsstätten sind sie in der Lage, höhere Miet- und Kaufpreise zu zahlen als klassische nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Einzelhandels- und Handwerksbetriebe. Entsprechend besteht hier Handlungsbedarf.

Aktuell gibt es Bestrebungen, ein Wettbüro am Standort Schulenburger Landstraße 115 zu eröffnen. Eine entsprechende Bauvoranfrage ist bei der Landeshauptstadt Hannover eingegangen. Wettbüros sind nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan regelzulässig.

Die Bauvoranfrage wurde auf Grundlage der Veränderungssperre Nr. 120 vom 08. 06. 2023 zu diesem Planverfahren negativ beschieden.

3 Festsetzungen

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (GE) soll das Plangebiet auf die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) umgestellt werden, um die derzeit gültige Rechtslage abzubilden.

Zusätzlich sollen spiel-, erotik- und freizeitorientierte Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 545 sowie seiner ersten, zweiten und dritten Änderungen bleiben bestehen.

Insbesondere erotik- und spielorientierte Vergnügungsstätten wie Strip- und Swingerclubs bzw. Spielhallen und Wettbüros können vielfältige funktionale Störpotentiale entfalten, so dass diese nicht spannungslos mit anderen gewerblichen Nutzungen, Handwerks- sowie sonstigen Gewerbebetrieben vereinbar sind. Zu Bordellen und bordellartigen Betrieben zählen alle Einrichtungen, die gewerblich auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind bzw. in denen sexuelle Handlungen angeboten werden, also auch sogenannte „Sauna- bzw. FKK-Clubs“.

Eine Ansiedlung dieser gewerblichen Betriebe, die der Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, kann das Image des Gebietes nachhaltig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl auf das Plangebiet als auch auf die Umgebung städtebaulich negativ auswirken könnte und deshalb planerisch nicht gewünscht ist.

Problematisch sind weiterhin der eingeschränkte Besucherkreis bzw. die eingeschränkte Zielgruppe (die Entstehung eines eigenen Milieus), was letztendlich zu einer Segregation vor Ort, sozialen Spannungen sowie zu fehlender Akzeptanz in der Bevölkerung führen kann.

Prekär ist zudem das negative Image, welches zu Konflikten und Akzeptanzproblemen mit anderen vorhandenen gewerblichen Nutzungen führen kann. Ferner kann es auch Probleme geben bei der Neuansiedlung von Nutzungen.

Darüber hinaus sind auch freizeitorientierte Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanzlokale und Festhallen an diesem Standort planungsrechtlich nicht zielführend und sollen daher ebenso gänzlich ausgeschlossen werden. Zwar gehen von freizeitorientierten Vergnügungsstätten nicht die gleichen Störfwirkungen aus wie von erotik- sowie spielorientierten Vergnügungsstätten, jedoch sind auch durch diese Einrichtungen Verdrängungen anderer gewerblicher Nutzungen zu erwarten.

Die genannten Nutzungen führen oftmals zu einem Verdrängungswettbewerb (Verschiebung des Bodenpreisgefüges) mit anderen gewerblichen Betrieben und Handwerksbetrieben, wodurch es zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt kommen kann.

Mit den genannten Einrichtungen lassen sich erfahrungsgemäß höhere Umsätze generieren, so dass entsprechend höhere Miet- und Kaufpreise die Folge sein können, was wiederum den Bodenpreis verändern kann und letztendlich die Aufgabe vorhandener Nutzungen zur Folge haben kann.

Daher ist es wichtig, die Ansiedlung dieser Einrichtungen zu steuern, um vorhandene Gewerbestrukturen zu schützen und eine Angebotsvielfalt zu ermöglichen und somit die Attraktivität und Versorgungsfunktion des Standortes zu bewahren.

Die Nutzungseinschränkung des Gewerbegebietes lässt ausreichend Raum für eine wirtschaftliche Nutzung angesichts des vielfältigen noch verbleibenden Nutzungsspektrums und ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens gerechtfertigt.

4 Umweltverträglichkeit

4.1 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen (“Störfallbetriebe“)

Als Störfallbetriebe werden Betriebe bezeichnet, die aufgrund der Handhabung mit gefährlichen Stoffen oberhalb einer sogenannten Mengenschwelle der Störfallverordnung unterliegen. Der Planbereich befindet sich innerhalb des Achtungsabstandes mehrerer Störfallbetriebe; Fachgutachten liegen für diese Betriebe vor.

Gemäß § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen, hervorgerufen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/818/EU, auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Diese sogenannte Seveso-III-Richtlinie fordert, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen

Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Flächenausweisung bzw. Flächennutzung sicherzustellen, um Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen zu begrenzen.

Ziel ist es, bestehende Gemengelage zu entzerren und schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen von schweren Unfällen (Störfällen) auf Schutzgebiete so weit wie möglich zu vermeiden (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Darüber hinaus wurde mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zum 30.07.2017 der gesetzliche Achtungsabstand in Niedersachsen auf 2.000 m um den Betriebsbereich gemäß § 5a BImSchG festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 545, 4. Änderung befindet sich innerhalb des Achtungsabstandes von fünf Gewerbebetrieben, die aufgrund der dort gelagerten, verarbeiteten bzw. produzierten Stoffe der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen. Um die Auswirkungen auf die Umgebung beurteilen zu können, hat die Landeshauptstadt Hannover für diese Betriebe Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände veranlasst.

Es handelt sich um folgende Betriebe:

- 1.) Linde AG (Entfernung ca. 1.300 m Entfernung, westlich des Plangebietes)
- 2.) Volkswagen Nutzfahrzeuge AG (Entfernung ca. 1.600 m nordwestlich des Plangebietes)
- 3.) Rhenus SE & Co. KG (Entfernung ca. 1.300 m nordöstlich des Plangebietes)
- 4.) Vereinigte Schmirgel- und Maschinenfabriken AG (Entfernung ca. 600 m südöstlich des Plangebietes)
- 5.) Fa. Hüttenes-Albertus Chemische Werke GmbH (Entfernung ca. 1.700 m nordwestlich des Plangebietes)

Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass die Sicherheitsabstände der o.g. Betriebe in unkritischer Entfernung zum Plangebiet liegen. Da das Plangebiet – wie die nachstehende Karte zeigt – außerhalb der ermittelten Sicherheitsabstände dieser Betriebe liegt, sind keine Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen für das Plangebiet zu erwarten und keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

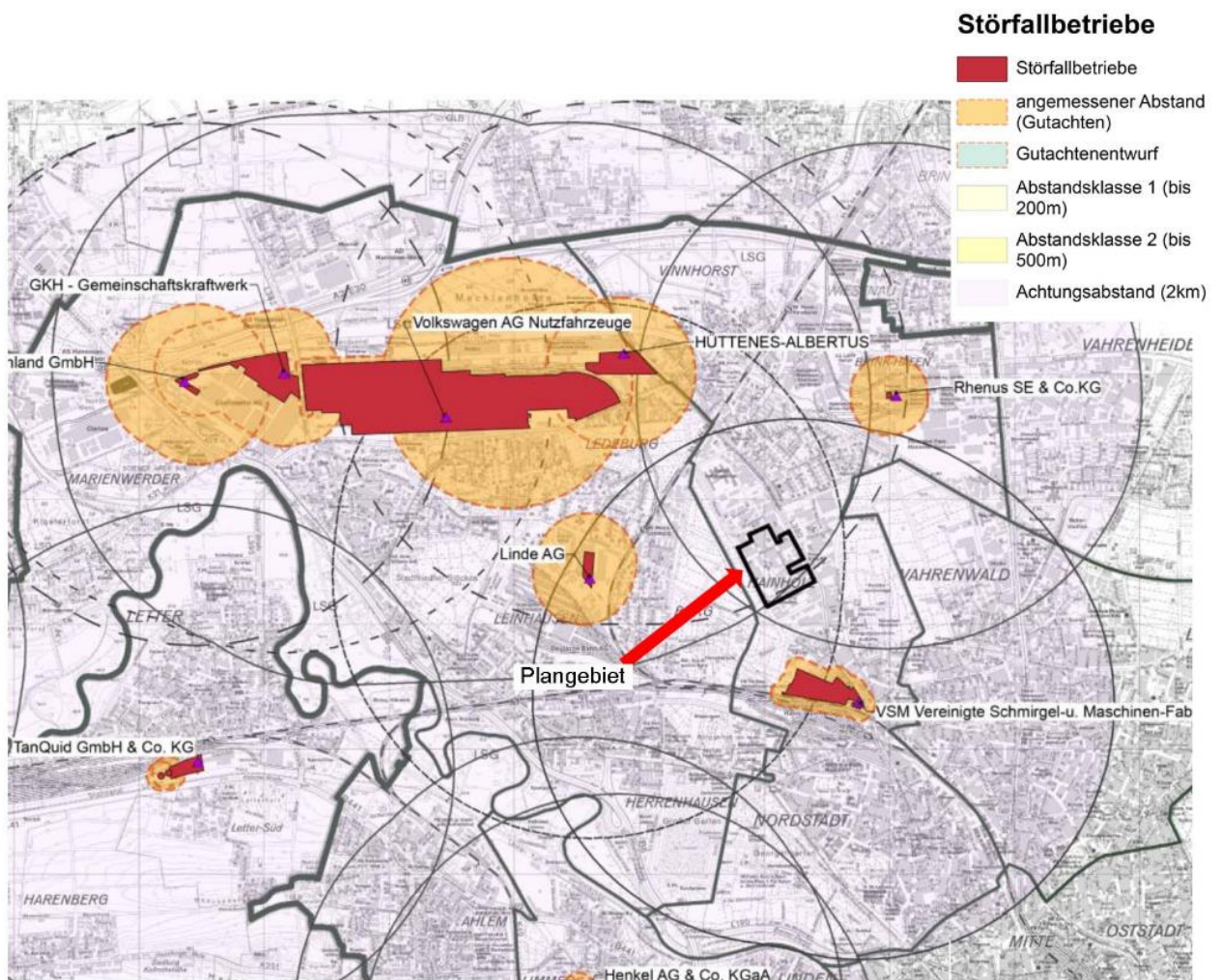


Abb. 2: Auszug aus der Karte Störfallbetriebe mit Achtungsabstand, Landeshauptstadt Hannover, Stand Juli 2023, Karte ohne Maßstab

4.2 Naturschutz

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und überwiegend versiegelt. Eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild ist nicht erkennbar. Das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten ist nicht bekannt. Im Plangebiet sind keine geschützten Gebiete und keine besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG ausgewiesen.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Eingriffsmöglichkeiten, die über die bisherigen hinausgehen. Auswirkungen im Sinne erheblicher Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder für das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung und sind zu beachten.

4.3 Altlasten und Verdachtsflächen

Im Plangebiet liegen diverse Altlast-Verdachtsflächen (AS) sowie erkundete Flächen (EF), u.a. aus der Branche der Eisen-, Blech-, Metallwarenherstellung oder Stahlbauerzeugnisse, diverse Transport-, Lager-, und Umschlagbetriebe, Tankstellen, Autoverwertungen sowie einige Kfz-Händler und Kfz-Werkstätten, Baumärkte und Möbelhäuser.

Durch die industriellen und gewerblichen Nutzungen ist es in der Vergangenheit zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen gekommen. Eine detaillierte Aufstellung der im Bereich des Plangebietes bekannten Schadensfälle erfolgt durch die untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf die Art der Nutzung, es sind in diesem Zusammenhang keine baulichen Veränderungen geplant. Aufgrund der o.g. durchgeführten Untersuchungen sowie u.a. der vollflächigen Überbauung bzw. Versiegelung ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

4.4 Kampfmittel

Durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wurden Luftbildauswertungen durchgeführt, mit dem Ziel das Plangebiet auf mögliche Kampfmittelbelastungen zu überprüfen. Die Fläche wurde in verschiedene Kategorien unterteilt:

Fläche A: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt und keine Räumung durchgeführt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B: Nach durchgeführter Luftbildauswertung und einer eingeschränkten Sondierung wird keine Kampfmittelbelastung ausgeschlossen werden. Die Fläche wurde eingeschränkt geräumt. Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche C: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet. Die Fläche wurde weder sondiert noch geräumt. Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche D: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet. Die Fläche wurde weder sondiert noch geräumt. Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche E: Nach durchgeführter Luftbildauswertung und einer eingeschränkten Sondierung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Die Fläche wurde eingeschränkt geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Fläche F: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine ausreichende Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde eingeschränkt geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Fläche G: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Die Fläche wurde weder sondiert noch geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

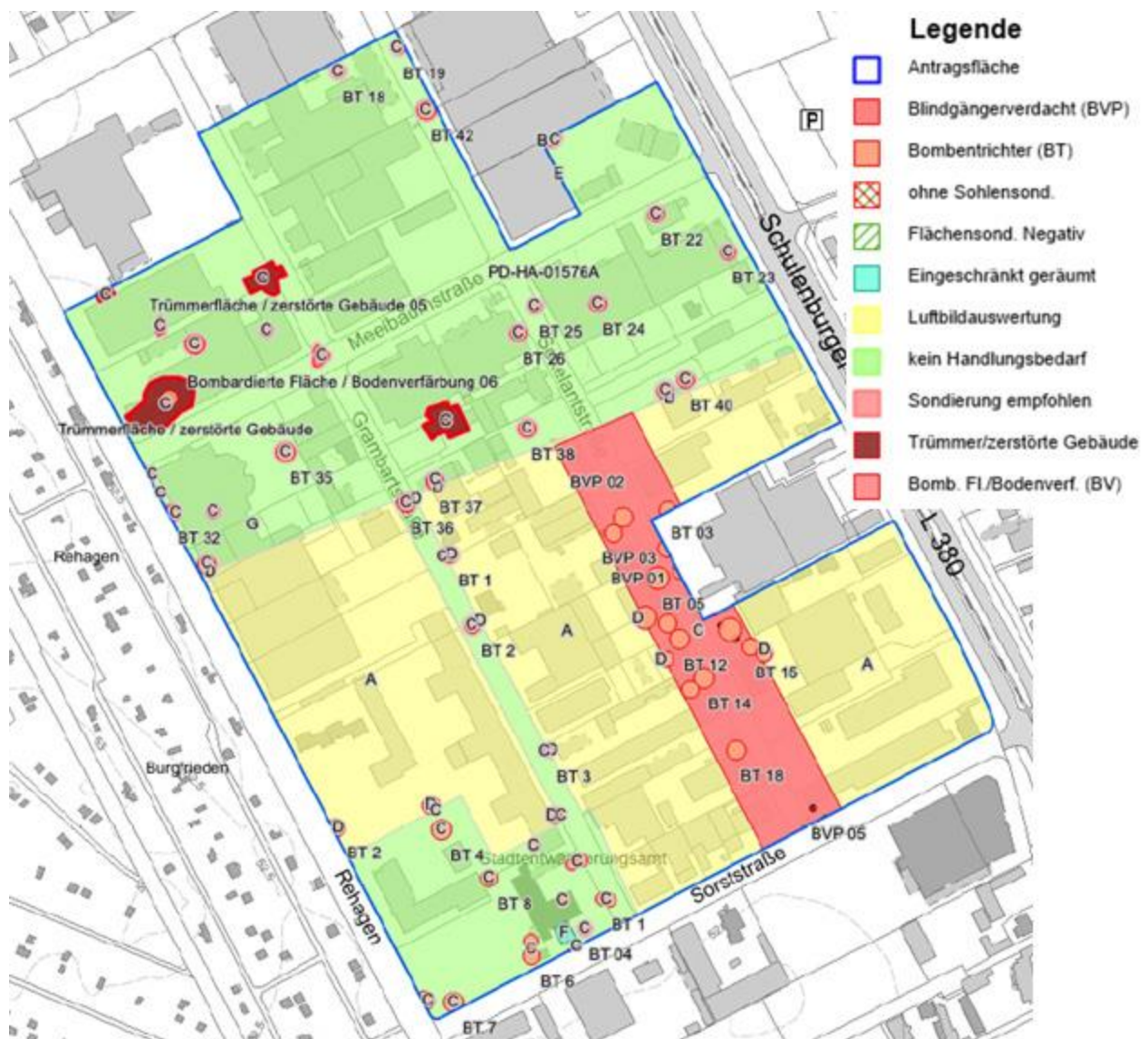


Abb. 3: Ergebniskarte vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, erstellt am 04. 08. 2022, Karte ohne Maßstab

5. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 545, 4. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden durch den Ausschluss von spiel-, erotisk- und freizeit-orientierter Vergnügungsstätten, Bordellen und der Umstellung auf die BauNVO vom 21. November 2017 nicht berührt.

Die weiteren Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB liegen ebenfalls vor, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da lediglich textliche Festsetzungen ergänzt werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes ausschließlich in Textform.

6. Klimawirkungsprüfung

Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten, da mit dieser Bebauungsplanänderung ausschließlich Nutzungseinschränkungen erfolgen.

7. Kosten für die Stadt

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 545 „Schulenburger Landstraße West“ entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

8. Quellenverzeichnis

Verzeichnis der Gutachten

- Abstandsgutachten zur Bestimmung des angemessenen Sicherheitsabstandes zwischen dem Betriebsbereich Umfüllwerk und Gas Lager der Linde AG, Entenfangweg 6, 30419 Hannover und schutzwürdiger Nutzung im Umfeld; Verf.: INBUREX Consulting GmbH (Dr.-Ing. Bernd Brockmann u.a.); Hamm, Januar 2019
- Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes gemäß § 50 BImSchG zwischen dem Industriebetrieb Volkswagen AG Nutzfahrzeuge Hannover und schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft; Verf.: INBUREX Consulting GmbH (Dr.-Ing. Klaus Hermann u.a.); Hamm, März 2021
- Gutachten zur Ermittlung eines angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne des § 50 BImSchG; Rhenus SE & Co. KG, Niederlassung Hannover, Standort Hackethalstraße 5, Hannover, Verf.: Müller-BBM GmbH, Niederlassung Hamburg, Bramfelder Str. 110 B / 3. Stock, 22305 Hamburg, September 2019
- Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für den Betriebsbereich der VSM – Vereinigte Schmirgel- und Maschinenfabriken AG, Verf.: Inherent Solutions Consult GmbH & Co KG (Dipl.-Ing. Maik Bäumer); Hannover, Dezember 2017

- Gutachten zur Bestimmung des angemessenen Sicherheitsabstandes zwischen dem Betriebsbereich der Fa. Hüttenes-Albertus Chemische Werke GmbH, Hansastr 1. 30419 Hannover und schutzwürdiger Nutzung im Umfeld; Verf.: INBUREX Consulting GmbH (Dipl.-Ing. FH Jörg Meistes u.a.); Hamm Okt. 2019
- CIMA-Gutachten zur Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover, Dezember 2012

Begründung des Entwurfes aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Fachbereichsleitung,
Januar 2025

Der Verwaltungsausschuss der
Landeshauptstadt Hannover hat
dem Entwurf der Begründung am
..... zugestimmt.

Leitender Baudirektor

61.11 / 27.01.2025