

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1732  
- Nahversorgung Vinnhorst/BV Werder -**

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**

Die Landeshauptstadt Hannover plant im Stadtteil Ledeburg, im Bereich Schulenburger Landstraße / Mecklenheidestraße ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Das geplante Nahversorgungszentrum soll dazu beitragen, die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Vinnhorst und Ledeburg zu verbessern. Das Nahversorgungszentrum soll gemeinsam mit den Geschäftslagen im Bestand entlang der Straße Alt Vinnhorst einen zentralen Versorgungsbereich bilden.

Derzeit wird das Plangebiet noch vom Sportverein BV Werder genutzt. Die Sportflächen werden in diesem Umfang nicht mehr benötigt. Verschiedene Versuche, die Fläche städtebaulich zu entwickeln, scheiterten bisher insbesondere an den Kosten für den erforderlichen Umbau der Sportanlage und des Vereinsheims. Mittlerweile besteht die Möglichkeit für die notwendigen Maßnahmen Städtebaufördermittel in Anspruch zu nehmen. Der Bereich „Vinnhorst Mitte“, in dem sich auch das Plangebiet befindet, wurde 2009 in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West aufgenommen. Die Realisierung des Nahversorgungszentrums ist wesentliches Sanierungsziel.

Durch einen repräsentativen neuen Gebäudekomplex für die Nahversorgung, für Dienstleistungen und weitere Einrichtungen und der Gestaltung eines neuen flexibel und multifunktional nutzbaren öffentlichen Platzes sollen die Stadtteile städtebaulich und funktional zusammengeführt und der Trennwirkung der Schulenburger Landstraße entgegenwirkt werden.

Ein weiteres Ziel ist die Erschließungssituation in den Bereichen Kurländer Weg, Mecklenheidestraße und Schulenburger Landstraße wesentlich zu verbessern. Zudem sollen die Rad- und Fußwegebeziehungen zwischen den Stadtteilen Ledeburg und Vinnhorst verbessert werden.

### **Verfahrensablauf**

Das Verfahren wurde mit dem Beschluss zur Aufstellung und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch den Verwaltungsausschuss vom 16.12.2010 eingeleitet.

Nach Vergabe des Grundstückes an die LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH wurde das Verfahren als vorhabenbezogenes Verfahren gemäß §12 BauGB fortgeführt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

**frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
(vom 30.12.2010 bis zum 31.01.2011)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen drei nahezu gleichlautende Stellungnahmen ein. Die abwägungsrelevanten Anregungen der Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (immissionsschutzrechtliche Einordnung der vorhandenen Wohnnutzung, Anordnung und Gestaltung des Anlieferungsbereiches, Gestaltung der Lärmschutzanlage).

Da die Wohngebäude am Kurländer Weg direkt an ein großflächiges, nördlich gelegenes Industriegebiet angrenzen, ist hier von einer Gemengelage auszugehen. Gemäß TA Lärm wurden als Immissionsrichtwerte deshalb Zwischenwerte angesetzt. Als angemessene Zwischenwerte für die Gebäude, die am Kurländer Weg in einem reinen Wohngebiet liegen, wurden die um 5 dB erhöhten Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tagsüber zugrunde gelegt.

Der Anlieferungsbereich des geplanten Nahversorgers wird zur angrenzenden Sportfläche hin angeordnet. Eine Einhausung wäre aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich.

Zur Begrenzung der Geräuschemissionen des Parkplatzes ist eine Schallschutzanlage (Wall-Wand-Kombination) in einer Höhe von 5,20 m, bezogen auf die Parkplatzoberfläche, entlang der Grundstücksgrenze am Kurländer Weg vorgesehen. Eine Begrünung der Lärmschutzanlage ist vorgesehen.

Ferner wurde angeregt, die Erschließung des künftigen Nahversorgers über eine leistungsfähige Zu- und Abfahrt von der Mecklenheidestraße über die vorhandene Einmündung Kurländer Weg vorzusehen und die Stellplätze des Sportvereins BV Werder über den Parkplatz des Nahversorgers zu erschließen.

Die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt von Westen über den Kurländer Weg und nicht, wie ursprünglich vorgesehen, durch die Anbindung an die Mecklenheidestraße. Dazu wird die Einmündung des Kurländer Wegs bis etwa zur Zufahrt zum Nahversorgungszentrum entsprechend umgebaut.

Die Erschließung der Stellplätze des Sportvereins BV Werder wird über das Grundstück des Nahversorgungszentrums erfolgen. Damit wird den Anregungen der Anwohner hinsichtlich der Erschließung Rechnung getragen.

#### **Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)** (vom 02.01.2014 bis 07.02.2014)

Während der öffentlichen Auslegung gingen zwei wortgleiche Stellungnahmen von Grundstückseigentümern sowie die Stellungnahme einer Umweltorganisation ein.

Die abwägungsrelevanten Anregungen der Grundstückseigentümer beziehen sich auf die Emissionssituation (Überschreitung eines Richtwertes, Lichtemissionen). Im Ergebnis folgt die Landeshauptstadt Hannover den Anregungen. Die Landeshauptstadt Hannover hat sich zwischenzeitlich dafür eingesetzt, dass im Rahmen der Bauausführung durch den Vorhabenträger Schallminderungsmaßnahmen durchgeführt werden, um eine weitere Reduzierung des Richtwerts zu erreichen. Zudem wird für die Beleuchtung der Werbestele im Rahmen der Baugenehmigung eine zeitliche Begrenzung berücksichtigt.

Die von der Umweltorganisation gewünschten Ausführungen zur Eingriffsbilanzierung wurden in der Begründung ergänzt.

#### **Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

##### **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)** (vom 04.03.2010 bis zum 06.04.2010)

Es sind keine abwägungsrelevanten Anregungen eingegangen.

##### **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)** (vom 24.09.2014 bis zum 24.10.2014)

Es sind keine abwägungsrelevanten Anregungen eingegangen.

## **Abwägungsvorgang**

Der Bebauungsplan dient dem städtebaulichen Sanierungsziel, ein Quartierszentrum mit Nahversorgungseinrichtung zu entwickeln, und damit die Wohnqualität und die Entwicklungsfähigkeit des Bereiches zu fördern. In Verbindung mit dem neu geplanten repräsentativen Stadtplatz, der neben einer hohen Aufenthaltsqualität auch als multifunktional nutzbarer Markt- und Eventplatz für regelmäßig stattfindende Veranstaltungen dienen wird, ist daher eine hohe Ausnutzung des Grundstücks vorgesehen. In Anbetracht der besonderen städtebaulichen Situation und der geplanten Stadtplatzentwicklung wurde ein Wettbewerb zur Gestaltung des Stadtplatzes und der Fassaden durchgeführt. Die gewählte Alternative erfüllt die Anforderungen hinsichtlich einer Unterstützung der Stadtplatzfunktion am besten.

Hinsichtlich der Erschließung des Nahversorgungszentrums und der Sportflächen wurden verschiedene Varianten untersucht.

Zunächst war die Zufahrt des Nahversorgungszentrums direkt von der Mecklenheidestraße aus vorgesehen. Das hätte zur Folge gehabt, dass die Zufahrt zum Nahversorger und der Einmündung des Kurländer Weges direkt nebeneinander lägen: Dies ist sowohl hinsichtlich der Verkehrssicherheit als auch hinsichtlich der Leistungsfähigkeit als äußerst problematisch zu betrachten.

Auf Grund der absehbaren Probleme erfolgt die Erschließung des Nahversorgers nun über die Einmündung Kurländer Weg. Um die Leistungsfähigkeit der Mecklenheidestraße mit der Einmündung Kurländer Weg und die Zufahrt zu dem geplanten Nahversorger nicht zu beeinträchtigen, werden diese Verkehrsbeziehungen zusammengefasst. Dazu soll die Einmündung des Kurländer Wegs bis zur Zufahrt zum Nahversorgungszentrum so aufgeweitet und umgebaut werden, dass ausreichend breite Fahrspuren (3m) und eine eigenständige Linksabbiegespur eingerichtet werden können. Die Hauptfahrbeziehung in den Kurländer Weg wird zukünftig durch entsprechende Gestaltung und Ausbildung der Einmündung auf das Grundstück des Nahversorgungszentrums führen.

Die Erschließung der Stellplätze des Sportvereins BV Werder wird über das Grundstück des Nahversorgungszentrums erfolgen. Die ursprünglich vorgesehene alternative Erschließung der Stellplatzanlage der Sportplatzfläche über den Kurländer Weg wird nicht weiter verfolgt.

## **Beurteilung der Umweltbelange**

Der Bereich stellt sich aktuell als überwiegend aufgelassene Sportfläche dar. Hier befanden sich ein Vereinsheim, das inzwischen bereits rückgebaut worden ist, Grünflächen, die noch genutzt werden, eine rückgebaute Weitsprunganlage und brachliegende Tennisplätze. Das Plangebiet ist von Bäumen an der Schulenburger Landstraße und am Kurländer Weg umgeben.

Um die Lebensraumbedeutung der Fläche genauer zu erfassen, wurden 2009 auf der Planfläche sowie auf südlich angrenzenden Bereichen Bestandsaufnahmen der Biotoptypen sowie der Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse und Heuschrecken durchgeführt.

Die Untersuchung ergab 21 verschiedene Biotoptypen, von denen die Gehölze und die Brachflächen eine mittlere Bedeutung aufweisen und die stärker gepflegten sowie die bebauten/ versiegelten Flächen eine geringe Bedeutung. Besonders geschützte Biotope gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz wurden jedoch nicht festgestellt.

Hinsichtlich der Fledermäuse wurden drei Arten dokumentiert, die sich alle auf der Roten Liste der gefährdeten Arten befinden. Regelmäßig, aber in unterschiedlicher Intensität, wurden Jagdaktivitäten des Großen Abendseglers und der Zwergfledermaus beobachtet. Ein aktueller Quartiersplatz wurde nicht nachgewiesen, potentielle Plätze sind jedoch

vorhanden. Die dritte Art, eine Breitflügelfledermaus trat nur als Einzelexemplar und nur einmalig auf.

Die Kartierung der Vögel erbrachte den Nachweis von 20 Brutvogelarten. Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit konnten nur zwei der ansonsten üblichen sechs Begehungen durchgeführt werden. Insofern ist ein gewisses Erfassungsdefizit nicht völlig auszuschließen. Aufgrund der insgesamt eingeschränkten Eignung der Planfläche als Brutgebiet ist aber davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten im Sinne des Artenschutzes wie etwa die Nachtigall oder der vor einigen Jahren im nahen Hainholz festgestellte Wendehals im Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum vorfinden.

Das Artenspektrum der Heuschrecken setzt sich aus acht Arten zusammen, die allgemein verbreitet und nicht gefährdet sind.

Weitere Tierarten wurden nicht untersucht, sie sind im Sinne einer artenschutzrechtlichen Planungsrelevanz aber auch nicht zu erwarten.

Die Planungen führen zum Teil zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung bestehen im Entfall der Lebensräume mit mittlerer Bedeutung und dem damit verbundenen Verlust des Lebensraumes von Brutvögeln und Heuschrecken. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen ist der Erhalt der Bäume an der Schulenburger Landstraße (bis auf drei) vorgesehen.

Zudem wird Boden neu versiegelt. Im Rahmen der Bearbeitung wurde für das Plangebiet eine Bilanzierung auf Basis von Biotopwertpunkten nach dem EiBe-Modell vorgenommen. Der Wert des vorhandenen Bestandes (Sportflächen, Tribüne, Gehölzpflanzungen) wurde dem Wert der Planung gegenübergestellt. Als Ausgleich für die entfallenden Bäume und die Neuversiegelung von Grundflächen sind die Anpflanzung von Bäumen und Hecken, die Dachbegrünung sowie die Anlage von Grünflächen vorgesehen. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Planung in sich ausgeglichen ist. Bestandswert und Planungswert sind gleich.

Eine vorteilhafte Auswirkung auf das Ortsbild wird durch die Neugestaltung dieses Bereichs erzielt.

Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen und zur Entwicklung ggf. erforderlicher Konfliktlösungen wurden zu den relevanten Aspekten Stellungnahmen der Fachbehörden eingeholt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Sportnutzung fortgesetzt werden. Das Vereinsheim und die vorhandenen randlichen Gehölzbestände mit ihrem Potential als Tierlebensräume blieben vollständig erhalten. Im Bereich aufgegebenen Sportnutzung (Tennisplätze) würde sich - sofern die Fläche sich selbst überlassen bliebe - die Ruderalvegetation verfestigen und möglicherweise durch Sukzession in eine höherwertige Biotopsituation hineinwachsen. Bei Wiederherrichtung der Tennisplätze würde die Ruderalvegetation entfallen. Auf eine Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Vinnhorst und Ledeburg und der Gestaltung eines multifunktional nutzbaren öffentlichen Platzes müsste verzichtet werden. Zudem wäre eine Verbesserung der Rad- und Fußwegebeziehungen zwischen den Stadtteilen Ledeburg und Vinnhorst nicht möglich.

61.11/02.04.2014