

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1783 – Südbahnhof, nördlicher Teil**

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 insgesamt ca. 88.460 m<sup>2</sup> großen Flächen des Plangebiets liegen am östlichen Rand der Südstadt, zwischen Wohnbebauung mit einer für Hannover überdurchschnittlichen Bevölkerungsdichte und der Bahntrasse Hannover-Göttingen. Sie waren Bestandteil des vor langer Zeit aufgegebenen Südbahnhofs. Die Konversion von brachliegenden Bahnliegenschaften durch bedarfsgerechte Nachnutzungen ist ein wichtiger Bestandteil nachhaltiger Stadtentwicklung.

Das Areal des ehemaligen Südbahnhofs befindet sich seit Jahren in einem Umstrukturierungsprozess, der durch verschiedene Bebauungsplanverfahren dokumentiert wird. Vorrangiges Ziel ist es im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neue Ausnutzungen vorzugeben, verbunden mit einer langfristigen Aufwertung dieser innenstadtnahen Flächen. Mit der Fertigstellung der Anna-Zammert-Straße über das Südbahnhofgelände haben sich neue Flächenzuschnitte auf dem Gesamtareal ergeben. Die neuen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem nördlichen Teil des Südbahnhofgeländes und den angrenzenden Flächen haben bereits zu einer erhöhten Bautätigkeit geführt. Auf den gegenwärtig noch brachliegenden Flächen sind bereits neue Gewerbebetriebe angesiedelt worden bzw. sollen noch angesiedelt werden. Die vorhandene Gewerbenutzung soll entsprechend dem Integrierten Gewerbeflächenkonzept (GFK) der Landeshauptstadt Hannover von 2011 weiterentwickelt werden. Angestrebt wird, das Gebiet des ehemaligen Südbahnhofs auf Gewerbe auszurichten, von dem nur geringe Störungen auf die benachbarte Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs ausgehen.

Die Nähe zu den Wohngebieten in den Stadtteilen Südstadt und Bult erfordert für das Gebiet eine Regelung der zulässigen Lärmwerte, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Für die angrenzenden gewerblichen Grundstücke an der Großen Düwelstraße (Teil A), die den Übergang von Wohngebieten zu dem Gewerbegebiet Südbahnhof darstellen, sollen Entwicklungsmöglichkeiten für Nutzungen mit Mischgebietscharakter geschaffen werden. Durch die Aufgabe von Gewerbebetrieben in den vergangenen Jahren haben sich hier neue Entwicklungsmöglichkeiten aufgetan. Weiterhin sollen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Der Nutzungskatalog soll gegenüber dem bestehenden Baurecht um die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaft sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes erweitert werden. Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise können Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen (z.B. Kioske), zugelassen werden.

Um die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover planungsrechtlich abzusichern, soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Schwerpunkt auf den Einzelhandel wurde auf den südlichen Bereich des ehemaligen Südbahnhofareals gelegt, während auf den nördlichen Flächen (Plangebiet) die vorhandene Gewerbenutzung geschützt und weiterentwickelt werden soll.

Das bestehende Planungsrecht der Bebauungspläne Nr. 620 und Nr. 621 lässt die differenzierten Entwicklungsmöglichkeiten zum Lärmschutz und den Ausschluss von Einzelhandel in der Form nicht zu. Eine Änderung des Planungsrechts ist daher erforderlich.

Um das Planungsziel einer Unterquerung des Bahndamms zwischen den Stadtteilen Südstadt und Bult (Beschluss des Verwaltungsausschusses von 2001) langfristig erhalten zu können, wird zwischen Bahndamm und der Straße An der Weide eine Trasse für Fußgänger und Radfahrer planungsrechtlich gesichert.

### **Verfahrensablauf**

Am 01.09.2011 fasste der Verwaltungsausschuss den **Aufstellungsbeschluss** zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 620, mit dem Ziel zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

Der Geltungsbereich des **Aufstellungsbeschlusses** wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 02.10.2014 erweitert und modifiziert. Teil B wurde räumlich nach Süden erweitert. Inhaltlich wurde der Aufstellungsbeschluss dahingehend modifiziert, dass Schank- und Speisewirtschaften der Fast-Food-Systemgastronomie, die auf die schnelle Bedienung von Autokunden (Drive-In- / Autoschalter) ausgerichtet sind und in den Nachtstunden geöffnet haben, nicht zulässig sind.

Da die räumliche Erweiterung über den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 620 hinausgeht, wird das Bebauungsplanverfahren unter der Nummer 1783 fortgeführt.

Im Februar 2012 hatte der Grundstückseigentümer für einen Teilbereich, die nördliche Dreiecksfläche zwischen der Straße Am Südbahnhof und der Anna-Zammert-Straße, einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Dieses Verfahren wurde unter der Nr. 1774 als eigenständiges Verfahren durchgeführt. Nur die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden aus Gründen der Verfahrensvereinfachung für beide Plangebiete gemeinsam durchgeführt.

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

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
(vom 15.02.2013 bis zum 18.03.2013)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- Region Hannover
- Bundesnetzagentur
- Handwerkskammer Hannover
- Industrie- und Handelskammer (IHK) Hannover-Hildesheim
- DB Services Immobilien GmbH
- Enercity

Durch die Konkretisierung der Planung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden die Bedenken und Hinweise größtenteils ausgeräumt bzw. abgearbeitet.

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
(vom 07.09.2016 bis zum 07.10.2016)

Als inhaltliche Stellungnahmen gingen Schreiben der **Region Hannover** und der **Industrie- und Handelskammer (IHK) Hannover-Hildesheim** ein.

### **Region Hannover:**

Die Region Hannover regt an, dass die naturschutzfachlichen Daten aus dem Jahr 2009 nicht mehr den fachlichen Standards zur Beurteilung der Artenschutzthematik entsprechen.

### **Industrie- und Handelskammer (IHK) Hannover-Hildesheim:**

Die IHK weist darauf hin, dass die Emissionskontingentierungen teilweise unterhalb der Orientierungswerte für Mischgebietsflächen liegen, diese aber nicht zur betrieblichen Existenzgefährdungen bei bestehenden Betrieben führen darf.

### **Beteiligungen der Öffentlichkeit**

- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
(vom 07.03.2013 bis zum 08.04.2013)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind 2 verschiedene Stellungnahmen eingegangen.

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

- **öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
(vom 14.12.2017 bis 29.01.2018)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme mit Anregungen eines ortsansässigen Betriebs ein, die sich gegen die Dachbegrünungspflicht und die Pflicht zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern richtet.

### **Abwägungsvorgang:**

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren relevanten Fragestellungen zu den Themen Lärm und Altlasten wurden mit externen Fachgutachten nachgegangen. Darüber hinaus existieren Gutachten zu den Themen Schall, Verkehr, Klima/Luft, Arten/Biotope und Boden, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1679 ("Fachmarktzentrum Südstadt") für das gesamte Südbahnhofareal angefertigt wurden. Die Ergebnisse zeigten, dass die Planung umweltverträglich und städtebaulich vertretbar ist. Der Planvollzug wird nicht mit unbewältigten Auswirkungen verbunden sein.

In Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover finden die naturschutzfachlichen Gutachten aus dem Jahr 2009 weiterhin Anwendung. Gründe für eine Infragestellung des Gutachtens werden nicht gesehen, wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan in Kapitel 2.2 – Schutzgut Pflanzen und Tiere erwähnt.

Der Stellungnahme der IHK wird entsprochen. Mit den festgesetzten Schallkontingenten werden vorhandene Betriebe nicht existenzgefährdend eingeschränkt. Es hat eine Information und Beteiligung der Gewerbetreibenden stattgefunden. Einwände wurden nicht geäußert. Darüber hinaus ist auch weiterhin die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen gewährleistet. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist aber eine detaillierte Betrachtung der Schallquellen erforderlich.

Es wurde Kritik an der Dachbegrünungspflicht vorgetragen. Diese wirkt nur bei zukünftigen Bauvorhaben und nicht auf die Baukörper im Bestand. Der § 10 der textlichen Festsetzungen sieht neben einer grundsätzlichen Dachbegrünungspflicht auch Ausnahmen vor. Hier speziell die angesprochenen Oberlichter und weitspannenden Hallen. Ein erheblicher Eingriff in die Wettbewerbsfähigkeit wird seitens der Verwaltung nicht gesehen.

Mit den Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen (§ 9 bis § 11 der textlichen Festsetzungen) wird die ökologische und gestalterische Qualität innerhalb der Gewerbegebiete verbessert, verbunden mit einer langfristigen Aufwertung. Eine Abweichung von der Anpflanzungspflicht, z.B. wie angeregt auf Ersatzflächen auf den jeweiligen Grundstücken, würde die gestalterische Qualität beeinträchtigen und somit den Gesamteindruck eines den heutigen Standards entsprechen-

den Gewerbegebiets zerstören. An der Anpflanzungspflicht entlang der Anna-Zammert-Straße wird festgehalten.

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

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 1783 in seinen Teilflächen B + C ist weiterhin die Ausrichtung auf Gewerbe. Angestrebt wird, Gewerbenutzungen anzusiedeln von denen nur geringe Störungen auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen. Im Teil A des Bebauungsplans Nr. 1783 soll dem Bestand entsprechend, Mischgebiet festgesetzt werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nur gegeben ist, soweit die neu geplanten baulichen und verkehrlichen Nutzungen Eingriffe zulassen, die über das derzeit bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen (§1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 1783 bezieht sich ausschließlich auf Flächen, für die bereits Baurechte bestehen.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen und zur Entwicklung ggf. erforderlicher Konfliktlösungen wurden zu den relevanten Aspekten die im Abwägungsvorgang aufgeführten Gutachten und Untersuchungen durchgeführt. Im Einzelnen sind das:

- Schalltechnische Untersuchung
- Prüfung des Altlastenkatasters und zweier historischer Recherchen in Bezug auf radiologische altlastenrelevante Standorte
- Orientierende Untersuchung Große Düwelstraße.

Weitere Gutachten (Schall, Verkehr, Klima/Luft, Arten/Biotop und Boden) haben das gesamte Südbahnhofareal als Untersuchungsraum. Sie wurden für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1679 angefertigt. Die Ergebnisse zeigen zusammenfassend, dass den Umweltbelangen in einer Weise Rechnung getragen werden kann, dass keine unbewältigten Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben. Im Gegenteil, die Situation wird durch Begrünungsbindungen (Flachdächer und Tiefgaragendächer) und Pflanzbindungen sowie den bei Bautätigkeiten erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen besser als der ursprüngliche Zustand werden.

Dazu tragen im Wesentlichen folgende Erkenntnisse bei:

- Unzumutbare Lärmbelastungen aus Verkehr (Straße) können durch die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen vermieden werden.
- Schutz der Nachbarschaft durch Gliederung des Plangebiets in Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten.
- Dachbegrünungspflicht bei Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° und nicht überbauten Tiefgaragendächern.
- Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Stellplatzbegrünung – für jeweils 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Aus diesen und den bereits im Abwägungsvorgang genannten Gründen sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Durchlüftung der Gewerbegebiete ist durch die Realisierung der Plankonzeption auf dem Südteil des Geländes in seiner bioklimatischen Wirksamkeit eingeschränkt. Da die Ausgleichsströmungen keine übergeordnete Bedeutung erlangen, bleibt die Störung lokal begrenzt.

Die durch die Entwicklung des Südbahnhofareals ausgelösten Ziel- und Quellverkehre sorgen, insbesondere im Abschnitt An der Weide, für eine bedeutsame Erhöhung der Schadstoffkonzentration. Diese verbleiben aber auf einem weitgehend niedrigen Niveau.

Durch die langjährige gewerbliche Nutzung und der großflächig vorhandenen Auffüllungen ist der Boden und teilweise das Grundwasser mit verschiedenen Schadstoffen kontaminiert. Solan-

ge die Flächen versiegelt bleiben, besteht keine unmittelbare Gefahr für die Gesundheit des Menschen sowie für die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Jeder Eingriff in das Erdreich ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sowie dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover zulässig.

Eine Versickerung des Niederschlagwassers ist aufgrund der Schadstoffbelastungen des Bodens grundsätzlich nicht möglich. Ausnahmen können bei Nachweis, dass der Boden keine relevanten Schadstoffbelastungen enthält, von der Unteren Wasserbehörde zugelassen werden.

Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen wurden in den durchgeführten Untersuchungen aus den Jahren 2005 und 2009 nicht festgestellt. Seitdem hat sich durch fortschreitende Konversion die Situation soweit verändert, dass auch zum jetzigen Zeitpunkt keine artenschutzrechtlichen relevanten Vorkommen zu erwarten sind.

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Geschützter Landschaftsbestandteil) sind für das Plangebiet nicht erfolgt.

Planungsalternativen sind bezüglich des Standortes nicht gegeben. Inhaltliche Alternativen zum gewählten Planungsziel kommen unter Abwägung aller relevanten Belange (z.B. Integriertes Gewerbeflächenkonzept der Landeshauptstadt Hannover) ebenfalls nicht in Betracht.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am xx.xx.2018 als **Satzung** beschlossen und ist nach **ortsüblicher Bekanntmachung** seit dem xx.xx.2018 rechtsverbindlich.

61.12 / 20.02.2018