

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 473, 2. Änderung – Riethorst**

Gemäß § 10a Abs. 1 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 Bebauungsplans**

Insgesamt umfasst das Plangebiet Riethorst eine Fläche von ca. 2,7 ha und liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Bothfeld, im direkten Umfeld des Knotenpunkts Podbielskistraße / Kirchhorster Straße / Riethorst. Das Areal war mit einem Bürokomplex inklusive privater Parkplatzanlage bebaut. Die weitere Fläche wird als P+R Anlage genutzt.

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Bürostandort zu erhalten und entwickeln. Der alte Gebäudebestand, der inzwischen abgerissen ist, entsprach hinsichtlich Größe, Raumangebot und technischer Ausstattung nicht mehr den Anforderungen an ein modernes, energieeffizientes Bürogebäude und soll durch drei Neubauten ersetzt werden. Dabei kommt dem Kreuzungsbereich Podbielskistraße / Kirchhorster Straße als Stadteingang eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Dieser soll durch moderne Hochbauten akzentuiert und qualifiziert werden.

Der Bebauungsplan setzt daher großflächig ein Sondergebiet (SO 1) "Büro, Verwaltung und Dienstleistung" fest. Hinzu kommt ein SO 2 "Parkhaus" am westlichen Rand des Plangebiets.

### **Verfahrensablauf**

Am 19.11.2020 fasste der Verwaltungsausschuss den Aufstellungsbeschluss (Drs. 1377 / 2020) mit dem Ziel, den vorhandenen Bürostandort zu erhalten und entsprechend den Anforderungen an moderne Bürogebäude weiterzuentwickeln.

Auf Wunsch der Region Hannover wurde die benachbarte P+R Anlage mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Kapazität der P+R Anlage erheblich erweitern zu können. Dies erforderte einen erneuten Aufstellungsbeschluss (15.07.2021) und einen erneuten Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (beide in Drs. 0545/2021 E1).

In der Stadtbezirksratssitzung am 16.06.2022 wurde ein interfraktioneller Antrag (Drs. 15-1844/2022) eingebracht. In dem Antrag wurde im Plangebiet eine von der Öffentlichkeit nutzbare Wegeverbindung zwischen Podbielskistraße und Riethorst in nördlicher Verlängerung zum westlichen Überweg der Stadtbahn-Haltestelle gefordert. Ein entsprechendes Wegerecht wird im Bebauungsplan festgesetzt.

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

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
(vom 14.07.2021 bis zum 13.08.2021)

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

- Region Hannover
- ADFC

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

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
(vom 12.12.2022 bis zum 16.01.2023)

Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten sind nicht eingegangen.

### **Beteiligungen der Öffentlichkeit**

- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
(vom 13.12.2020 bis zum 08.01.2021)
- **erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
(vom 29.07.2021 bis zum 10.09.2021)

Im Rahmen des Beschlusses zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide in seiner Sitzung am 09.06.2021 den Verwaltungsvorschlag in Verbindung mit drei Änderungsanträgen beschlossen, so dass in dem o.g. Zeitraum der erneuten Beteiligung sowohl die Beschlussfassung des Stadtbezirksrats Bothfeld-Vahrenheide als auch der Entwurf der Verwaltung auslagen.

Dem Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover wurde eine Drucksache mit den empfehlenden Stellungnahmen der Verwaltung zu den Änderungsanträgen zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat am 15.07.2021 den Beschluss über die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst (Drs. 0545/2021 E1).

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

- **öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
(vom 30.05.2024 bis zum 01.07.2024)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürger\*innen eingegangen.

Im Rahmen der Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen inhaltliche Stellungnahmen von der Region Hannover und dem ADFC ein. Beide Stellungnahmen haben das geplante Parkhaus und die Neuordnung des Pangebiets zum Thema. Während die Region Hannover das Parkhaus an sich und den Grundstückstausch in Frage stellt, begrüßt der ADFC ein Parkhaus, sieht aber in der Ein- und Ausfahrt zur Podbielskistraße ein Risiko für Radfahrende.

Zum Satzungsbeschluss wurde der § 7 der textlichen Festsetzungen zur Klarstellung ergänzt. Dies berührt nicht die Grundzüge der Planung und erhöht die Rechtssicherheit der darauf aufbauenden Verwaltungsakte.

### **Abwägungsvorgang:**

Die relevanten Belange wurden sorgfältig abgewogen. Im Rahmen der Satzungs-Drucksache ist dies dokumentiert (siehe Anlage 4). Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung des Bauplanes sind nicht zu erkennen.

## Beurteilung der Umweltbelange

Ziel ist es, den vorhandenen Bürostandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Darüber hinaus soll die Kapazität der vorhandenen P+R Anlage aufgestockt werden, um so den ermittelten Bedarf von 300 Stellplätzen abdecken zu können. Das Plangebiet wird künftig als Sondergebiet (SO 1) 'Büro, Verwaltung und Dienstleistung' sowie als Sondergebiet (SO 2) 'Parkhaus' festgesetzt. Zum Zwecke der Grenzbegradigung wird eine kleine Fläche an der Podbielskistraße als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Verwirklichung des städtebaulichen Entwicklungsziels könnte deshalb zu nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Grundwasser sowie auf das Schutzgut Mensch führen. Zur Beurteilung dieser möglichen Auswirkungen und zur Entwicklung ggf. erforderlicher Konfliktlösungen wurden zu den relevanten Aspekten insbesondere folgende Gutachten und Untersuchungen beauftragt:

- Verkehrsuntersuchungen
- Parkplatzstudie
- Schallgutachten
- Artenschutzuntersuchungen

Die Ergebnisse zeigen zusammenfassend, dass den Umweltbelangen in einer Weise Rechnung getragen werden kann, dass keine unbewältigten Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben.

Inhaltlich dokumentiert wird das im Umweltbericht, der als Teil II Bestandteil der Begründung ist. Eine komprimierte Beschreibung der Umweltprüfung erfolgt dort im Kapitel 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

### Anlass und Ziel

*Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 473 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Neuordnung und zukunftsfähige Ausrichtung eines bereits vorhandenen Bürostandorts. Auf der ca. 2,7 ha großen Fläche sollen neben drei Bürogebäuden auch ein Parkhaus für öffentliche (P+R Stellplätze) und private (angrenzende Büronutzungen) Stellplätze entstehen.*

### Bestand

*Das Plangebiet ist in drei Bereiche unterteilt. Im Westen steht ein mehrstöckiger Gebäudekomplex, der zum Abriss bestimmt ist. Die zwei weiteren Teile bestehen aus eingezäunten privaten Stellplätzen, die dem angrenzenden Gebäudekomplex dienen sowie einer öffentlichen P+R Anlage.*

*Der Büro- und P&R-Standort ist hervorragend über das vorhandene Straßennetz (Kirchhorster Straße / Buchholzer Straße) an das überregionale Straßennetz (A2 und Messeschnellweg) angebunden.*

### Umweltprüfung

*Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Podbielskistraße und Kirchhorster Straße und der Stadtbahn vorbelastet. Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.*

*Da aktiver Schallschutz (z.B. eine Lärmschutzwand) dem städtebaulichen Ziel der Akzentuierung des Stadteingangs am Knotenpunkt Kirchhorster Straße / Podbielskistraße entgegensteht, sind im SO1 an den Gebäuden besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, schallgedämmte Außenwände, Grundrissorientierung), wenn nicht auf andere Weise ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird. Einzelheiten werden im § 9 textliche Festsetzungen geregelt. Durch den Gewerbelärm sind keine Konflikte innerhalb des Plangebiets zu erwarten, wenn die vom Gutachten dargestellten Vorgaben an die Nutzungen beachtet werden. Im Schallgutachten, welches Anlage zum städtebaulichen Vertrag ist, werden diesbezüglich Anforderungen zu den oberirdischen Stellplätzen und zu Außenbereichen der Gastronomie getroffen. Für beide ist eine Nutzung ausschließlich im Tageszeitraum von 6 – 22 Uhr zulässig. Für das geplante Parkhaus werden neben Nutzungseinschränkungen (Nordzufahrt nur im Tageszeitraum von 6 – 22 Uhr zulässig)*

auch Maßnahmen zur Ausgestaltung festgeschrieben. So sind alle Fassaden dauerhaft zu begrünen. Aufgrund des Gewerbelärms sind an den geplanten Gebäuden bei gewerblicher Nutzung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Das Plangebiet ist in weiten Teilen mit Gebäuden, Nutzflächen und Nebenanlagen belegt. Aufgrund der Vorprägungen und der Flächenstruktur besitzt es eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz.

Die Erfassung von Vögeln und Fledermäusen im Jahr 2021 ergab, dass es von nur sieben Vogelarten mit jeweils einem Revier im Untersuchungsgebiet (UG) gibt, wovon sich keine Art auf der RL NDS befindet. Unter den Nahrungsgästen befanden sich zwar vier Arten, die auf der RL NDS klassifiziert sind. Diese suchten das UG allerdings alle nur jeweils einmal während der Erfassungen auf, sodass das UG für diese Arten nur eine geringe Bedeutung hat. Mit dem Großen Abendsegler und der Zwergfledermaus wurden nur zwei Fledermausarten im UG festgestellt. Das UG wurde sporadisch zur Nahrungssuche genutzt. Quartiere von Fledermäusen existierten dort nicht.

Der Baumbestand ist kartiert worden. Es handelt sich dabei um noch sehr jungen Baumbestand der größtenteils noch nicht unter die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover fällt. Alle Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen werden bei voller Ausnutzung der Baufelder nicht erhalten werden können. Für die übrigen Bäume ist eine abschließende Entscheidung über den Erhalt erst auf der Objektplanungsebene und nicht auf der Ebene des Bebauungsplans möglich. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover finden Anwendung. Notwendige Fällarbeiten sind nach § 39 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen.

Aufgrund der Kornzusammensetzung sind die Sande im Untersuchungsgebiet als wasserdurchlässig (Porengrundwasserleiter) einzustufen. Die Entwässerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen ist auf dem Grundstück somit nach den anerkannten technischen Regeln möglich.

Das Plangebiet liegt nicht im HQ100- und HQ200-Überschwemmungsgebiet. Es ist im derzeitigen Zustand nicht damit zu rechnen, dass sich bei Extremniederschlägen signifikante Fließwege über das Gelände bilden.

Der ehemals bebaute Bereich des Plangebiets (Riethorst 12) ist als Altstandort AS.292 gekennzeichnet. Eine konkrete Altlastenrelevanz liegt nachzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor. Nach Auswertung der vorliegenden Luftbilder wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kirchhorster Straße befindet sich das Baudenkmal Swiss-Life-Platz 1. Baudenkmalrechtliche Bedenken aufgrund der Planung bestehen nicht.

Gravierende Veränderungen bezüglich des Erscheinungsbildes werden nicht erwartet, da das Plangebiet bereits als Bürostandort und P+R Anlage genutzt wurde. Das räumliche Einfassen des Knotenpunkts Podbielskistraße / Kirchhorster Straße wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Im Achtungsabstand von 2 km zum Plangebiet liegt kein Betrieb, der den Grundpflichten der Störfallverordnung unterliegt.

Die Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen der Beeinträchtigungen von Umweltbelangen wurden ermittelt und soweit möglich im Bebauungsplan festgesetzt. Im Einzelnen sind das die Begrenzung der versiegelbaren Flächen, die Dachbegrünungen, die Fassadenbegrünung, die Niederschlagswasserversickerung auf den Baugrundstücken, die Pflicht zur Stellplatzbegrünung durch Baumpflanzungen sowie die wasserdurchlässig herzustellenden oberirdischen Stellplätze inklusive deren Zu- und Abfahrten. Durch die Planung werden keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben.

*Aufgrund der bereits vorhandenen Baurechte findet die Eingriffsregelung keine Anwendung.*

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am . .2024 als **Satzung** beschlossen und ist nach **ortsüblicher Bekanntmachung** seit dem . .2024 rechtsverbindlich.

61.13 / 19.08.2024