

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1800 - Hainhölzer Markt Süd -

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

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nrn. 521, 695 und 1026, die Gewerbegebiete und allgemeine Wohngebiete im Süden und großflächig die Verkehrsfläche für den ehemals vierspurig geplanten Niedersachsenring im Norden festsetzen. Vordringliches Ziel im Sanierungsgebiet Hainholz ist es, an dieser Stelle einen integrierten zentralen Bereich für die Nahversorgung zu entwickeln. Zudem soll das Ziel der Schaffung von Wohnraum auch im niedrigen Preissektor verfolgt werden.

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Absichten der Vorhabenträgerin nach Abriss der vorhandenen Gebäude mit Einzelhandelsnutzungen, ein Nahversorgungszentrum (Vollsortimenter und Discounter) mit Fachmarkt und 40 Wohnungen zu errichten. Nach Norden ist eine durchgrünte Stellplatzanlage geplant, die überwiegend den ehemals als Verkehrsfläche des Niedersachsenringes geplanten Bereich nutzt. Außerdem wird eine öffentliche, zweispurige Erschließungs- und Verbindungsstraße (Hainhölzer Markt) zwischen Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße errichtet.

Das in Aussicht genommene Vorhaben entspricht nicht den rechtsverbindlichen Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne im Gebiet und somit nicht dem öffentlichen Baurecht. Eine Änderung des Planungsrechts ist erforderlich, um die städtebaulich anstrebenswerte Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan wird der Zweck verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung sowie die zukünftige Bebauung mit teils großflächigen Einzelhandelsnutzungen und Wohnungen zu schaffen.

Verfahrensablauf

Am 26.05.2014 hat der Stadtbezirksrat Nord den allgemeinen Zielen und Zwecken: Ausweisung eines Nahversorgungszentrums inklusive Wohnungen an der Schulenburger Landstraße, Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf einer einbezogenen Fläche an der Voltmerstraße und Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen auf einbezogenen Flächen zugestimmt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (DS-Nr. 0740/2014). Er wurde zur Einleitung des Satzungsverfahrens angehört. Am 12.06.2014 fasste dann der Verwaltungsausschuss den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss mit den o. g. allgemeinen Zielen und Zwecken.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
(vom 18.06.2014 bis zum 18.07.2014)

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

- AHA Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover
- Region Hannover
- Enercity Netz

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Üstra Hannoversche Verkehrsbetriebe AG
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover
- Industrie- und Handelskammer Hannover
- Handelsverband Hannover

Die Anregungen und Hinweise konnten im Rahmen der Konkretisierung der Planung größtenteils berücksichtigt bzw. abgearbeitet werden. Weitere Themen wurden durch die Vergabe von Fachgutachten abgedeckt.

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
(vom 08.01.2021 bis zum 08.02.2021)

Als inhaltliche Stellungnahmen gingen Schreiben von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein:

- AHA Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover
- Region Hannover
- Enercity Netz
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Polizeiinspektion Hannover
- Industrie- und Handelskammer Hannover
- Üstra Hannoversche Verkehrsbetriebe AG
- ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club Ortsgruppe Stadt Hannover

Relevante Anregungen und Hinweise wurden in der Begründung redaktionell eingearbeitet bzw. klarstellende Erläuterungen ergänzt, ebenso wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1 und 2) redaktionell geändert. Gemäß Empfehlung der IHK ist eine Reduzierung des NuG-Segments geprüft, aber abgelehnt worden. Der Forderung des ADFC nach mehr, größeren und überdachten Fahrradstellplätzen sowie zusätzlichen Carsharing-Plätzen wurde nicht gefolgt.

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
(vom 03.07.2014 bis zum 04.08.2014)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

- **öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
(vom 06.05.2021 bis 07.06.2021)

Während der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme vom BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Kreisgruppe Region Hannover eingegangen, in der ein Widerspruch der Planung zum Freiflächenentwicklungskonzept beklagt wird. Dazu wurde in der Begründung eine Abbildung und Erläuterung zum benachbarten Freiraumangebot ergänzt. Dem beklagten Verlust vorhandener Lebensräume und Biotopverbundfunktionen, dem geforderten Verzicht auf die Verbindungsstraße und der Reduzierung der Stellplätze sowie der kritisierten eingeschossigen Bebauung wurde im Rahmen der Abwägung nicht mit einer Änderung der Planung entsprochen. Eine geringe zusätzliche lokalklimatische Belastung ist nicht gänzlich auszuschließen.

Abwägungsvorgang

Die relevanten Belange aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden eingehend geprüft und sorgfältig abgewogen. Im Rahmen der Drucksache zur öffentlichen Auslegung und der Drucksache zur Satzung ist dies dokumentiert. Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung des Bebauungsplans waren nicht zu erkennen.

Beurteilung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden folgende Gutachten erstellt:

1. Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Hainhölzer Markt Süd in Hannover, M&P Geonova GmbH, Hannover 05/2016a (Baugrundgutachten).
2. Orientierende Untersuchung im Bereich des B-Plans 1800 „Hainhölzer Markt Süd“, M&P Geonova GmbH, Hannover 08/2016b (Altlastengutachten).
3. Bodenmanagement- und Entsorgungskonzept „Hainhölzer Markt Süd“, M&P Ingenieurgesellschaft, Hannover 10/2019a.
4. Kampfmittelerkundungs- und Räumkonzept „Hainhölzer Markt Süd“, M&P Ingenieurgesellschaft, Hannover 10/2019b.
5. Verträglichkeitsuntersuchung für ein Planvorhaben am Hainhölzer Markt in der Landeshauptstadt Hannover, Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens vom Oktober 2012, Dr. Donato Acocella, Nürnberg/Lörrach 12/2018.
6. Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des Einkaufszentrums Hainhölzer Markt in der Landeshauptstadt Hannover - Aktualisierung 2019 -, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover 03/2019.
7. Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1800 „Hainhölzer Markt Süd“ der Landeshauptstadt Hannover, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover 03/2020.
8. Luftschadstoffbelastung im Bereich des geplanten Einkaufszentrums am Hainhölzer Markt, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover 07/2019.
9. Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für den Betriebsbereich der VSM – Vereinigte Schmirgel- und Maschinen-Fabriken AG, Inherent Solutions Consult GmbH & Co. KG, Hannover 12/2017 (Auftrags-Nr.: 2017-222-10).
10. Lage- und Übersichtsplan sowie Gehölzliste geschützter Gehölze, adam + adam GbR, Hannover 09/2018.
11. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1800 „Hainhölzer Markt Süd“, LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald (BvL), Hameln 04/2020.

Die Landeshauptstadt Hannover hat diese Gutachten bzw. Fachplanungen geprüft und schließt sich ihren Ergebnissen an. Die o. g. Gutachten haben zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1 und 2) und mit der Begründung (inkl. Umweltbericht) öffentlich ausgelegen.

Natur und Landschaft

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass aufgrund der Vorprägung des Gebietes mit überwiegend bebauter und versiegelter Fläche sowie angesichts der bestehenden Baurechte planbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzrechtlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Die Fällung der wertgebenden Gehölze ist u. a. aufgrund der notwendigen Bodensanierung nicht zu vermeiden. Der Verlust wird über die Anwendung der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover ausgeglichen, auch durch so viele Neupflanzungen im Plangebiet wie aufgrund der zahlreichen querenden Ver- und Entsorgungsleitungen möglich. Durch eine Bauzeitenregelung und eine Überprüfung auf mögliche Lebensstätten auch im Winter sowie eine Umweltbaubegleitung werden artenschutzrechtliche Konflikte vermieden.

Bodenschutz

Aufgrund des Vorliegens von belastetem Auffüllungsmaterial und wegen der möglichen Kampfmittelbelastungen sind die Erdbauarbeiten im Plangebiet fachgutachterlich zu begleiten. Die erforderlichen Arbeiten sind mit der zuständigen Unteren Bodenschutz-/Abfallbehörde der Region Hannover abgestimmt.

Immissionsschutz

Durch diverse Maßnahmen (Einhausung der Anlieferbereiche, Ausschluss der Nachtanlieferung, lärmarme Pflasterung etc.) werden die Lärmauswirkungen des Vorhabens minimiert. Gesundheitsgefährdende Verkehrslärmbelastungen an der neuen Wohnbebauung sind durch Festsetzungen zum Lärmschutz ausgeschlossen. Auch sonst sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu erwarten, die das Ausmaß von schädlichen Umwelteinwirkungen erreichen. Lichtemissionen werden weitestgehend minimiert.

Klima, Luft

Durch die umfassende Begrünung (Dach- und Fassadenbegrünung, teils Biodiversitätsdach) und Durchgrünung (Baum- und Staudenmischpflanzungen etc.) lassen sich die negativen Auswirkungen auf das lokale Klima (Aufheizung durch Flächenversiegelung) zwar nicht gänzlich ausschließen, aber zumindest verringern bzw. teilweise ausgleichen. Die Durchlüftung und der Luftaustausch zwischen den westlich und den östlich gelegenen Grünräumen wird nicht durch Bebauung eingeschränkt. Luftbelastungen angesichts der Verkehrsbelastung auf der Schulenburger Landstraße wurden geprüft, planbedingte Grenzwertüberschreitungen sind nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe

Die VSM betreibt am Standort in Hannover ein Werk zur Herstellung von Schleifmitteln auf flexibler Unterlage. Mit dem vorliegenden Abstandsgutachten (s. Gutachten Nr. 9) wurden die im Betriebsbereich vorhandenen Stoffe, die Anlagen und Verfahren sowie die Handhabung der Stoffe untersucht. Anhand verschiedener Szenarien wurden Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Immissionskonzentrationen, Wärmestrahlungen und Explosionsüberdrücke vorgenommen und mit den einschlägigen Grenzwerten verglichen. Als Ergebnis wird ein angemessener Sicherheitsabstand von 90 m um den Betriebsbereich empfohlen. Das Plangebiet befindet sich in einem ausreichenden Abstand von etwa 220 m bis 420 m Luftlinie nördlich der VSM.

Fazit Umweltbelange

Insgesamt ist festzustellen, dass bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen kein erheblicher Umwelteingriff durch die Realisierung der Planung zurückbleibt.

Planungsalternativen

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen kommen für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes nicht in Betracht. Die Entwicklung des Standortes basiert auf dem Leitbild der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Hainholz, bei dessen Erarbeitung bereits Standortfragen erörtert wurden. Im Umweltbericht zur 212. Änderung des Flächennutzungsplans ist ebenfalls klargestellt, dass Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes und des Planinhalts nicht bestehen. Gestaltungsalternativen, die mit geringeren Umweltauswirkungen die Ziele der vorliegenden Bauleitplanung erreichen, wurden geprüft und alle Optimierungsmöglichkeiten genutzt.

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