

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1826 „Lidl Wülfeler Straße“

Neuerrichtung Lebensmittelmarkt - Lidl

Wülfeler Straße 78, 30539 Hannover – Stadtteil Mittelfeld

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch die Firma Lidl erfolgt gegenwärtig in vielen Filialen eine Anpassung des Präsentations- und Marktconzeptes (u.a. Anbau einer Backvorbereitung, Änderung des Pfandraumes sowie energetische Optimierung). Hierdurch sollen die Verkaufseinrichtungen den geänderten Kundenanforderungen angepasst werden, dies soll auch mit einem Neubau am Standort Wülfeler Straße geschehen. Vorhabenträgerin ist die Alpha Immobilienvermietung Vierte GmbH & Co. KG, die durch die Lidl Vertriebs – GmbH & Co. KG, Baurat-Köhler-Straße 31 in 31135 Hildesheim vertreten wird.

Durch die Neuerrichtung soll weiterhin den besonderen städtebaulichen Anforderungen an den Eingangsbereich des neuen Wohnquartiers („Vitalquartier“) entsprochen werden. An der Wülfeler Straße 78 ist am Standort des 2003 errichteten Lebensmittelmarktes ein Neubau mit 1.490 m² Verkaufs- und 917 m² Nebenfläche vorgesehen. Der Lidl Lebensmitteldiscounter ist Bestandteil der Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete und die Einrichtungen der Annastift LL gGmbH und soll funktional und gestalterisch aufgewertet werden und den besonderen städtebaulichen Anforderungen an den Eingangsbereich des neuen Wohnquartiers („Vitalquartier“) entsprochen werden. Entsprechend erfolgte eine enge Abstimmung zwischen den Neubauplanungen.

Das bestehende Planungsrecht der Bebauungspläne Nr. 320 „Am Mittelfelde“ und Nr. 928 „Annastift / Bezirkssportanlage Mittelfeld / Tankstelle Wülfeler Straße“ sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 928 lässt die geplanten Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu und erfordert daher eine Änderung des Planungsrechtes.

Die geplante Festsetzung des großflächigen Lebensmittelmarktes mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verfahrensablauf

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG hat die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 15.06.2017 beantragt. Der Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses vom 21.12.2017 gem. § 12 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1826 wurde mit der Bekanntmachung in den hannoverschen Tageszeitungen am 27.12.2017 förmlich wirksam. Aufgrund der Großflächigkeit der Einzelhandelsfläche wird ein Normalverfahren durchgeführt und gemäß § 2a BauGB zur Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen ein Umweltbericht erstellt.

Zur Ermittlung eines geeigneten Entwurfskonzeptes wurde durch die Vorhabenträgerin mit Beteiligung der Landeshauptstadt Hannover im Februar 2017 ein Gutachterverfahren durchgeführt. Mit dem Konzept des Architekturbüros Joachim Schmidt wurde ein funktionell und gestalterisch überzeugender Entwurf für die Neuordnung des Grundstückes unter Einbeziehung der Entwicklungsplanungen für das „Wohnquartier Annastift“ gefunden. Der Entwurf wurde entsprechend der Empfehlungen des Entscheidungsgremiums überarbeitet und die Planung am 23.05.2017 den Anwohnerinnen und Anwohnern sowie Interessierten vorgestellt.

Die Planung wurde u.a. auf Grundlage von fachlichen Gutachten und Abstimmungen überarbeitet präzisiert. Die Freiraumgestaltung erfolgte durch Landschaftsplanungsbüro nsp, Hannover. Die abgestimmte Planung dient als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) (vom 21.06.2017 (Zustellung) bis zum 24.07.2017)

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

- Region Hannover
- IHK Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim
- PLEdoc GmbH
- Abfallwirtschaft Region Hannover
- Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Tiefbau
- Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Bauordnung
- Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, Umweltplanung und -management
- Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, Boden- und Grundwasserschutz
- Landeshauptstadt Hannover, Stadtentwässerung

Durch die Konkretisierung sowie weitergehende Abstimmung der Planung im Entwurfsverfahren, insbesondere zur Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung, wurden die Bedenken und Hinweise ausgeräumt bzw. abgearbeitet.

- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) (vom 17.12.2018 (Zustellung) bis zum 18.01.2019)

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

- Region Hannover
- IHK Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim
- PLEdoc GmbH
- Abfallwirtschaft Region Hannover
- üstra Hannoversche Verkehrsbetriebe AG
- Landeshauptstadt Hannover, Justizariat

- Landeshauptstadt Hannover, Flächennutzungsplanung
- Landeshauptstadt Hannover, Bodenordnung
- Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Bauordnung
- Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, Umweltplanung und -management
- Landeshauptstadt Hannover, Stadtentwässerung
- Diakovere gGmbH, Baureferat

Aus der Beteiligung ging Überarbeitungsbedarf der Begründung und Präzisierung der textlichen Festsetzungen hervor.

Beteiligung der Öffentlichkeit

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

(vom 04.01.2018 bis zum 05.02.2018)

In seiner Sitzung am 9.11.2017 hat der Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen, die im Zeitraum 04.01. – 05.02.2018 durchgeführt wurde.

Zu den Planungen gingen Stellungnahmen von der Diakovere Annastift Leben und Lernen sowie einem Bürger/Bürgerin ein. Durch die Konkretisierung der Planung zur öffentlichen Auslegung wurden die Bedenken und Hinweise größtenteils ausgeräumt bzw. abgearbeitet.

- Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

(vom 06.06.2019 bis zum 05.07.2019)

Der Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel hat in seiner Sitzung am 14.03.2019 der öffentlichen Auslegung zugestimmt und der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat am 23.05.2019 den Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst, die im Zeitraum 06.06. – 05.07.2019 durchgeführt wurde.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut angeschrieben. Es gingen folgende inhaltlich relevante Stellungnahmen ein:

- Region Hannover
- IHK Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim
- Abfallwirtschaft Region Hannover
- Landeshauptstadt Hannover, Justizariat
- Diakovere gGmbH, Baureferat

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wurde der vorgelegten Planung von der Region Hannover zugestimmt, weiterhin erfolgten Ergänzungen der Regelungsinhalte im Durchführungsvertrag sowie Präzisierungen in der Begründung.

Abwägungsvorgang:

Die relevanten Belange wurden sorgfältig abgewogen. Im Rahmen der Satzungs-Drucksache ist dies dokumentiert. Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren nicht zu erkennen.

Beurteilung der Umweltbelange:

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und liegt direkt an der Wülfeler Straße und der Zufahrt zum neuen Quartier. Bis auf Randbegrünungen und 10 Bäume kommt im Geltungsbereich keine Vegetation vor. Es gibt keine ökologisch hochwertigen oder seltenen Lebensräume. Die Textsatzung zum Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Lärmschutz gegenüber der geplanten Wohnbebauung, Regelung zur Dachbegrünung sowie örtliche Bauvorschriften zu notwendigen Einstellplätzen und zur Fassadengestaltung.

Bei Nicht-Realisierung der Planung wäre der Nahversorgungsstandort bei Ausbleiben einer qualitativen und quantitativen Weiterentwicklung in Frage zu stellen. Die Umweltsituation würde sich nicht wesentlich verändern. Aufgrund der verkehrsgünstigen und integrierten Lage würden jedoch Investorenanfragen zur Gebietsentwicklung, insbesondere für Handelseinrichtungen, bestehen bleiben.

Die für das Vorhaben durchgeführte Umweltprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurde ausgeführt, dass im Plangebiet grundsätzlich Vorkommen seltener bzw. geschützter Vögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden können. Bei Abriss- und Fällmaßnahmen ist zu prüfen, ob potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind.

Im überwiegend versiegelten und teilweise mit Rasen und Bodendeckerpflanzungen ausgestatteten Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten festgestellt.

Durch die Neuplanung können keine Bestandsbäume erhalten bleiben. Insgesamt 4 Bäume sind durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover geschützt. Insgesamt werden zur Gliederung der Stellplatzanlage und zur Eingrünung zum Straßenraum 24 Bäume neu gepflanzt, davon werden 4 Bäume im Zuge der Aufgabe des Standortes für den Backpavillon gepflanzt. Gegenüber der Bestandssituation werden 7 zusätzliche Bäume gepflanzt. Die Baumpflanzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Freiflächenplan als Bestandteil des Durchführungsvertrags, berücksichtigt.

Für das Schutzgut Fläche und Boden wird aufgrund der bereits hohen Versiegelung durch die vorgesehene Erweiterung des Lebensmitteldiscounters keine erhebliche Änderung der Bodensituation erwartet. Dies gilt auch für das Schutzgut Wasser, die Planung sieht durch eine extensive Dachbegrünung und Mulden-Rigolen-Systeme Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten vor.

Für das Schutzgut Luft und Klima wurde bewertet, dass der gegenüber dem Bestand erweiterte Baumbestand sowie die großflächige extensive Dachbegrünung eine geringfügige kleinklimatische Verbesserung des versiegelten Standortes bewirken wird. Die durch die geplante zusätzliche Bebauung und Flächenversiegelung entstehende Mehrbelastung der Luft ist als unerheblich einzustufen. Durch eine energetische Optimierung der Bebauung kann eine Verringerung der CO₂-Belastung geschaffen werden.

Das Schutzgut Landschaft wird mit dem geplanten Vorhaben und der übergreifenden Freiraumgestaltung eine Aufwertung des Erscheinungsbildes erfahren.

Durch die Bestandsnutzung werden für das Schutzgut Mensch und Gesundheit keine wesentlichen Änderungen erwartet. Zu der neuen Wohnbebauung werden im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und über den Durchführungsvertrag gesichert. Weiterhin erfolgt durch eine Beteiligung des Vorhabenträgers an Verkehrsmaßnahmen eine verkehrssichere Ausgestaltung des Kreuzungsbereiches Wülfeler Straße.

Die Maßnahmen werden die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig ausgleichen.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am als Satzung beschlossen und ist nach Bekanntmachung im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover (Amtsblatt Nr. vom 2020 seit dem rechtsverbindlich.

Die zusammenfassende Erklärung wurde aufgestellt von

Stadt Land Fluss
Büro für Städtebau und Stadtplanung
J. Miller Stevens
Dipl.-Ing. Stadtplaner BDA, SRL
Mahlower Straße 24 / 12049 Berlin

