Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1863 – ehemaliger Holländischer Pavillon –

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

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1863 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des ehemaligen Holländischen Pavillons der Expo 2000 geschaffen und dieser mit neuen innovativen Nutzungen in die Zukunft überführt werden.

Durch die Nähe des Standorts zu diversen Hochschulen soll auf 8.726 m² ein neuer innovativer Campus-, sowie Freizeit-, und Erholungsstandort für Studierende, Auszubildende, Lehrkräfte und Berufsanfänger geschaffen werden. Der Standort soll Raum für Bildungs- und bildungsnahe Organisationen, innovative Start-Ups, Büros und Kollaborationsflächen für Unternehmen, Sport- und Freizeitangebote sowie für 365 bis 375 Mikroappartements schaffen. Der neue Campus soll eine Symbiose aus Leben, Arbeit, Bildung, Weiterbildung, digitalem Lernen sowie Sport- und Freizeit ermöglichen.

Der Planung liegt die mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmte Vorhabenplanung des Büros MVRDV aus Rotterdam zu Grunde, welches ebenfalls für die Planung des ehemaligen holländischen Pavillons zuständig war. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird der Vorhabenträger „i live EXPO-Campus GmbH“ im Rahmen eines Durchführungsvertrages mit der Landeshauptstadt Hannover zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet.

Verfahrensablauf

Am 21.12.2017 fasste der Verwaltungsausschuss den Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel der Revitalisierung des ehemaligen holländischen Pavillons der Expo 2000.

Der Stadtbezirk Döhren-Wülfel hat am 09.11.2017 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst, mit dem Ziel der Revitalisierung des ehemaligen holländischen Pavillons und der damit verbundenen Entwicklung eines neuen innovativen Campus-, sowie Freizeit-, und Erholungsstandortes für Studierende, Auszubildende sowie Beschäftigte der umliegenden Hochschulen und gewerblichen Betriebe.

Aufgrund eines neuen Planungskonzeptes wurde am 29.07.2019 durch den Vorhabenträger ein modifizierter Einleitungsantrag und erneuter Aufstellungsbeschluss beantragt, welcher am 26.09.2019 durch den Verwaltungsausschuss beschlossen wurde.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 1 BauGB)**
  (vom 06.10.2017 bis zum 08.11.2017)

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

- 30.1 Baureferat-Justiziariat:
  Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen und gewerblichen Lärmbelastungen auf Wohnnutzung.
- 67 Fachbereich Umwelt und Stadtgrün:
  Hinweis auf Erstellung eines Artenschutzgutachtens und Berücksichtigung der Baumschutzsatzung.
- 67.1 Fachbereich Umweltschutz:
  Hinweis auf Kampfmittelfreiheit des Plangebietes jedoch nicht entfernte Bombentrichterverfüllungen und damit verbundene möglicherweise höhere Entsorgungskosten, Empfehlung zur Dachbegrünung im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung und Gestaltung wasserdurchlässiger Pflasterungen.
- 68 Stadtentwässerung:
  Hinweis auf Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück, Unzulässigkeit von pestizidhaltigen Produkten für Fassadenbaustoffe, Unzulässigkeit von unbeschichteten Metalldachdeckungen.

Es wurden Fachgutachten zu den Themen Lärm, Boden und Entwässerung, eine Artenschutzfachliche Einschätzung und avifaunistische Kontrolle sowie eine gutachterliche Stellungnahme zum Abstand des Plangebietes zu einem bestehenden Störfallbetreib beauftragt und die Ergebnisse im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. Art und Maß der baulichen Nutzung wurden zudem konkretisiert und die Planung durch das Festsetzen von Baugrenzen und Gebäudehöhen ergänzt.

- **Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
  (vom 07.09.2019 bis zum 09.10.2019)

Aufgrund der geänderten Plankonzeption wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Es gingen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- 67.1 Fachbereich Umweltschutz:
  Hinweise zur Ergänzung der Begründung in Bezug auf Energieversorgung und allgemeiner Klimaschutz (1. Kraft-Wärme-Kopplung / Energiebezug, 2. Energieeffizientes Bauen, 3. Effiziente Energienutzung, 4. Aktive solare Nutzung, 5. Elektromobilität) und Regenwasserbewirtschaftung (Dachbegrünung)
- 67.20 Fachbereich Planung und Bau
  Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung
- 67.70 Bereich Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz
  Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung, Durchführung einer faunistischen Untersuchung, Anwendung der Baumschutzsatzung

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 03.03.2020 bis zum 03.04.2020)

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

- 30.1 Baureferat-Justiziariat
  Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung

Zur Bewertung der aktuellen Situation während der Balz- und Brutzeit wurden zwischen dem 08. Mai und dem 23. Juni 2020 im Rahmen eine artenschutzrechtlichen Prüfung folgende naturschutzfachliche Arbeiten durchgeführt, um den möglichen Bestand an Brutvögeln, Reptilien und Fledermäusen zu erheben: 4 Begehungen zur Erfassung der Avifauna, 3 Begehungen zur Erfassung der Reptilien, 2 Begehungen (abends/nachts) zur Erfassung der Fledermäuse). Die Ergebnisse wurden im Gutachten entsprechend ergänzt. Etwaige Vermeidungs-, Schutz- oder Ersatzmaßnahmen, u.a. in Form von Nisthilfen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
  (vom 04.01.2018 bis zum 05.02.2018)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

- **Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
  (vom 14.10.2019 bis zum 13.11.2019)

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

- **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
  (vom 07.05.2020 bis zum 08.06.2020)

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Abwägungsvorgang

Die relevanten Belange wurden eingehend untersucht und sorgfältig abgewogen. Im Rahmen der Drucksache zur öffentlichen Auslegung und der Drucksache zur Satzung ist dies dokumentiert. Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung des Bebauungsplanes waren nicht zu erkennen.

Beurteilung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden folgende Gutachten erstellt:

- Lärmgutachten, vom Dezember 2019, AiR Ingenieurbüro GmbH
- Artenschutzgutachten, vom Oktober 2017, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH
- Entwässerungsgutachten, vom November 2019, Energa-plan GmbH
- Bodengutachten, vom Juli 2017, ukon Umweltkonzepte
- Gutachterlichten Stellungnahmen zur Ermittlung eines angemessenen Abstandes unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie, vom November 2018, TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Juni 2020, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und die Ergebnisse dieser in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. Durch die Nutzungsänderung und der somit erforderlichen Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1863 treten Beeinträchtigungen für die Umwelt auf, welche jedoch durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

Die faunistischen Erhebungen ergaben, dass das Gebiet eine allgemeine Bedeutung für Vögel aufweist. Reptilien und Fledermäuse wurden nicht beobachtet, allerdings stellt das ehemalige Pavillongebäude eine potenziell geeignete Quartiermöglichkeit für gebäudebewohnende Fledermausarten dar. Sollten im Zuge der Maßnahme M2 Fledermausquartiere im Pavillon gefunden werden, sind weiterführende Maßnahmen (Schaffung von Ersatzhabitaten, z.B. durch Aufhängen von Fledermauskästen, Ersatznistplatz für Turmfalken o.ä.) durchzuführen. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag getroffen.

Die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind gering, da das Plangebiet durch den ehemaligen holländischen Pavillon und die angrenzende Bebauung im Gewerbegebiet bereits vorbelastet ist und im Zuge der Baumaßnahmen als Ausgleich Grünflächen angelegt sowie Gehölze gepflanzt werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch textliche Festsetzungen begrenzt. Das Gebiet erhält eine U-förmige Blockrandbebauung mit neun Geschossen sowie ein fünfgeschossiges Gebäude, das aus einem Parkhaus und Büros besteht. Beide Gebäude werden zum Boulevard der EU hin terrassenförmig abgestuft. Der ehemalige Holländische Pavillon im Zentrum des Grundstücks wird ertüchtigt und zum Teil rekonstruiert und bleibt mit seinen gestapelten Landschaften als prägendes Element erhalten. Eine lärmtechnische Vorprüfung sowie eine weiterführende lärmtechnische Untersuchung zeigen, dass passive Lärmschutzmaßnahmen am Wohngebäude erforderlich sind.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs, der sich in weniger als 2.000 m Entfernung befindet. Aufgrund dessen wurden 2017 und 2018 Gutachten erstellt, aus denen sich angemessene Sicherheitsabstände von 150 bzw. 850 m ergeben. Somit befindet sich das Plangebiet außerhalb des kritischen Bereichs und wird nicht beeinträchtigt.

Es wurden bodengutachterliche Untersuchungen auf zwei Drittel der Fläche durchgeführt, die Erkenntnisse für die Gesamtfläche zulassen und im Ergebnis keine negativen Befunde aufweisen, da das Gebiet Ende der 1990er Jahre mit nicht kontaminiertem Material aufgefüllt wurde.

Planungsalternativen
Die Durchführung der Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung durch Gebäude von ca. 3.780 m². Die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet können durch geeignete Maßnahmen zur Minderung und Kompensierung ausgeglichen werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände des ehemaligen Holländischen Pavillons weiterhin ungenutzt bleiben und der Pavillon selbst weiter verfallen. Die nachteiligen Folgen für die Schutzgüter würden nicht eintreten und somit der Status quo erhalten bleiben. Weitere Planungsalternativen sind nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am _____._____.2020 als **Satzung** beschlossen und ist nach **ortsüblicher Bekanntmachung** seit dem _____._____.2020 rechtsverbindlich.

verfasst durch:

Evers & Küssner | Stadtplaner

Hamburg, 02.07.2020

(Ulf Küssner) 61.12 / 02.07.2020