

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 – Bürohaus Hildesheimer Straße 114 -**

Stand: 12.09.2021

**Ziel und Inhalte des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet umfasst ein circa 1.545 m<sup>2</sup> großes Grundstück an der Hildesheimer Straße 114 im Stadtbezirk Südstadt-Bult, Stadtteil Südstadt. Es wird im Westen durch das Grundstück Mozartstraße 15, auf dem sich ein Lebensmitteldiscounter befindet, im Norden durch die überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Blockrandbebauung auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 112, im Osten durch die Hildesheimer Straße und im Süden durch die Siemensstraße, begrenzt. Auf dem Grundstück befindet sich eine Tankstelle, deren Betrieb vor mehreren Jahren aufgegeben wurde, die bisher jedoch nicht zurückgebaut ist.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für ein Bürogebäude geschaffen werden, dessen Erdgeschoss gastronomisch genutzt werden soll. Die Grundstückseigentümerin, die Wohnungsbaugesellschaft KSG Hannover GmbH, möchte das Gebäude für seine Hauptverwaltung nutzen und die bisherigen Büroräume in Laatzen aufgeben. Der neue integrierte Standort ist sehr gut mit dem ÖPNV und für den Radverkehr erschlossen und soll zudem über eine Tiefgarage für Pkw verfügen. Das Gebäude ist aufgrund seiner Lage direkt an der Hildesheimer Straße technisch erschlossen.

Für das Gebäude, die Tiefgarage, die erforderliche Transformatorenstation und eine Fahrradabstellanlage wird insgesamt eine Fläche von ca. 1.525 m<sup>2</sup> versiegelt, was einem Versiegelungsgrad von ca. 99 % entspricht, wobei jedoch ein Teil der versiegelten Fläche des Innenhofs begrünt wird (circa 120 m<sup>2</sup>). Im Bestand ist die Fläche ebenfalls zu rund 99 % versiegelt. Dementsprechend wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft durch zusätzliche Versiegelung vorbereitet.

Das Vorhaben wird an der Hildesheimer Straße mit 5 Vollgeschossen (OK max. 75,0 m ü. NN bzw. max. 73,5 m ü. NN) und an der Siemensstraße mit 4 bis 5 Vollgeschossen (OK max. 75,0 m ü. NN bzw. max. 70,7 m ü. NN) festgesetzt. Die Geländeoberkante der Hildesheimer Straße beträgt 55,5 m ü. NN. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt durch die Siemensstraße, eine Zufahrt zu den im Innenhof geplanten 4 Pkw-Stellplätzen und der überdachten Fahrradabstellanlage ist im Bereich der jetzigen Tankstellenzufahrt an der Hildesheimer Straße geplant. Zwischen dieser Einfahrt und dem Nachbargebäude Hildesheimer Straße 112 ist eine Trafostation vorgesehen. Für das Gebäude wird ein Flachdach festgesetzt, das zu einem großen Teil zu begrünen ist und im Bereich der Siemensstraße mit einer Dachterrasse gestaltet wird. Für die Fassade des Vorhabens wird über eine Örtliche Bauvorschrift Vollklinker im Farbspektrum rotbraun festgesetzt.

Da gemäß geltendem Baurecht (Bebauungsplan Nr. 37, 7. Änderung, Rechtskraft am 18.11.2010) eine rein gewerbliche Nutzung des Plangebiets nicht zulässig ist, wurde die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Der geplante vorhabenbe-

zogene Bebauungsplan entspricht den Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms der Region Hannover und ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

### **Verfahrensablauf / Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Vorhabenträgerin hat am 25.07.2019 den **Antrag auf Einleitung** eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens eingereicht. Den formellen **Einleitungsbeschluss** hat der Verwaltungsausschuss am 12.09.2019 (Drucksache Nr. 1567/2019 N1) getroffen. Der Geltungsbereich des Vorhabens hat neben dem Grundstück Hildesheimer Straße 114 auch das von einem Lebensmitteldiscounter genutzte Nachbargrundstück Mozartstraße 15 umfasst. Arbeitstitel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans war „Büro- und Wohngebäude mit Lebensmitteldiscounter“. Als weitere Nutzung war an der Siemensstraße ein Kiosk vorgesehen. Die Anlieferung sowie die Zufahrt zur Tiefgarage war in der Mozartstraße geplant.

Die **Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurden am 18.09.2019 vom Stadtbezirksrat Südstadt-Bult mit dem Ziel einer „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Lebensmitteldiscounter“ beschlossen (Drucksache Nr. 15-2295/2019).

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 19.08. bis 20.09.2019. Es gingen 23 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und mit Hinweisen und Anregungen ein.

Es wurde darauf hingewiesen, dass das erstellte Verkehrsgutachten an den zu diesem Zeitpunkt aktuellen Stand der Planung anzupassen ist. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass Natur- und Artenschutzbelange im Verfahren zu berücksichtigen sind und die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung wünschenswert wäre. Seitens der zuständigen Stellen wurde zudem auf vorhandene Altlasten im Bereich der Tankstelle und auf die Erforderlichkeit einer Luftbildauswertung bzgl. Kampfmittel hingewiesen. Zudem hat die ÜSTRA angemerkt, dass der Tunnel unter der Hildesheimer Straße durch die geplante zweigeschossige Tiefgarage nicht beschädigt werden darf.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 10.10.2019 bis 11.11.2019 durchgeführt. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes sind keine Stellungnahmen eingegangen.

In der Zeit vom 13.03. bis 14.04.2020 wurde die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es gingen 22 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Hinweisen, Anregungen und Bedenken zur Planung ein.

Es wurde der Hinweis eingebracht, dass durch das geplante Vorhaben ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, da durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine höhere Versiegelung zulässig wäre, als nach gültigem Baurecht. Maßstab der Beurteilung, ob ein Eingriff vorliegt ist in diesem Fall jedoch nicht der gültige Bebauungsplan, sondern die im Bestand vorhandene Bebauung, mit der die vorhandenen Baurechte bereits überschritten werden. Davon ausgehend, dass es sich bei den bestehenden Gebäuden und Nebenanlagen um bauordnungsrechtlich genehmigte Anlagen handelt, wird bei der Eingriffsregelung entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB der Anteil der Überbauung in Ansatz gebracht, der bereits genehmigt und ausgeübt wurde. Gemäß der abgegebenen Stellungnahme seien artenschutzrechtliche Hindernisse für die Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Der Fachbereich Umwelt und Stadtgrün hat darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover Anwendung finden. Nach nochmaliger Prüfung wurde festgestellt, dass zu diesem Zeitpunkt keine geschützten Bäume, Sträucher oder Hecken auf dem Grundstück vorhanden waren. Dies wurde durch den Fachbereich bestätigt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sah eine intensive Begrünung des Dachs des Discounters vor. Von mehreren Stellen wurde angeregt, dass darüber hinaus auch für die als Flachdächer angelegten Bereiche der Blockrandbebauung des Vorhabens eine extensive Dachbegrünung festzusetzen sei. Der Anregung wurde gefolgt und die Planung in diesem Bereich geändert.

Bezüglich der Anlieferung und der Tiefgaragenzufahrt in der Mozartstraße wurden seitens des Fachbereichs Tiefbau Hinweise zur Sicherheit und Funktionalität gegeben. So sei die Anlieferung mit maximal dreiachsigen Lkw vorzunehmen, die Einhaltung notwendiger Sichtbeziehungen ist sicherzustellen und ein Rückstau auf die Straße sei zu vermeiden. Letzteres sollte durch eine Schranke im Untergeschoss sichergestellt werden. Die Beschränkung der Anlieferung sollte durch eine entsprechende Beschilderung erfolgen.

Die **öffentliche Auslegung** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1879 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat in seiner Sitzung am 25.06.2020 beschlossen (Drucksache Nr. 0928/2020) und in der Zeit vom 09.07. bis 21.08.2020. durchgeführt. Es gingen 22 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie 17 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Im Anschluss der öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verkleinert und auf das Grundstück Hildesheimer Straße 114 reduziert. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem ursprünglichen Geltungsbereich waren aufgrund der Eigentumsverhältnisse der beiden Grundstücke nicht gegeben. Das Vorhaben musste – auch aufgrund der unten stehend zusammengefassten eingegangenen Stellungnahmen – in seiner Dimension verkleinert und bezüglich der geplanten Nutzung angepasst werden. Im modifizierten Vorhaben sind die Nutzungen Lebensmittelmarkt, Kiosk und Wohnungen nicht mehr vorgesehen.

Zuvor wurden von mehreren Bürgerinnen und Bürgern Bedenken hinsichtlich der Anlieferung des Lebensmitteldiscounters durch die Mozartstraße geäußert. Diese sei für die Anlieferung mit Lkw zu eng, die zu erwartende Lärmbelästigung der Anwohnerinnen und Anwohner zu groß, die Verkehrssicherheit von Kindern gefährdet und ein Wegfall von ohnehin zu wenigen Parkplätzen durch den Platzbedarf der Lkw zu erwarten. Dadurch würde zusätzlicher Verkehr Parkplatzsuchender generiert werden. Zweifel wurden auch bzgl. des Einhaltens der in der Begründung genannten Lieferzeiten geäußert. Ebenso wurde von mehreren Bürgerinnen und Bürgern Bedenken dahingehend geäußert, dass durch die Zufahrt zur Tiefgarage in der Mozartstraße eine erhebliche Verkehrsmehrbelastung erzeugt werde und dadurch die Wohnqualität der Anwohnerinnen und Anwohner beeinträchtigt werde. Von mehreren Bürgerinnen und Bürgern wurde angeregt, den geplanten Kiosk an der Siemensstraße aus der Planung zu streichen, da durch dessen Kundinnen und Kunden Lärm in der Nachtzeit erzeugt werden würde und aufgrund des Angebots in der Nachbarschaft kein Bedarf für einen Kiosk bestünde. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken der Bürgerinnen und Bürger zur Tiefgaragenzufahrt und Anlieferung in der Mozartstraße sowie zum Kiosk in der Siemensstraße sind durch die vorgenommene Anpassung der Planung obsolet geworden.

Von zwei Bürgerinnen und Bürgern wurden Befürchtungen zu Lärmbelästigung und weiteren Einschränkungen für die Anwohnerinnen und Anwohner während der Bauphase geäußert. Zwar ist zu erwarten, dass es während der Bauzeit zu Auswirkungen für die Anwohnerinnen und Anwohner kommen kann, jedoch wird versucht, diese so erträglich und kurz wie möglich zu halten.

Ein/e Bürger/in sieht das Abwägungsgebot durch eine unzulässige Einzelfallplanung verletzt und zweifelt die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans an. Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden, da der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt wird und vorhabenkonkret Festsetzungen für das Grundstück trifft, für das – im Gegensatz zu den benachbarten im Blockrand bebauten Grundstücken – ein Planungserfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB besteht. Dieses ergibt sich aus der Aufgabe der bisherigen Nutzung (Tankstelle) sowie aus dem Ziel, Flächen für Büronutzung zu schaffen. Auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 114 besteht die Möglichkeit, eine sinnvolle Nutzung in einer verdichteten innerstädtischen Lage zu ermöglichen, was auf den benachbarten Grundstücken aufgrund der dort bereits vorhandenen Bebauung nicht möglich ist. Gleichzeitig bringt der/die Bürger/in vor, dass die geplante Dichte sich deutlich von der Umgebung unterscheidet und die gebietstypischen Dichtewerte deutlich überschritten werden. Das Vorhaben wurde jedoch so geplant, dass es mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar ist. Bzgl. der geplanten Bebauungsdichte unterscheidet sich das Vorhaben leicht von der angrenzenden Bebauung, orientiert sich jedoch bzgl. der Flächenversiegelung an der vorhergehenden Nutzung.

Eine/e Bürger/in sah zudem die Auswirkungen der Altlasten auf das Grundwasser zu wenig gewürdigt und befürchtete eine zusätzliche Belastung des Maschsees mit Schadstoffen. Bei der Erstellung der Planunterlagen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und darin ermittelte voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Neben floristischen und faunistischen Untersuchungen wurden die im Plangebiet vorhandenen Altlasten betrachtet. Im Plangebiet befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG. Es handelt sich um Mineralöl- und Kraftstoffverunreinigungen, die im Schadensfall Nr. 404 (Esso-Tankstelle) detektiert sind. 2018 wurde ein Konzept zur Altlastensanierung erarbeitet. Darin wird festgehalten, dass der kontaminierte Boden im Zuge des Baus der Tiefgarage vollständig ausgehoben werden soll. Die Aushubmaßnahmen werden fachgutachterlich begleitet. Aufgrund der nahezu vollflächigen Überbauung bzw. Versiegelung des Grundstücks und der Tatsache, dass unter dem Gebäude eine Tiefgarage errichtet werden soll, besteht aus Sicht des Umweltschutzes kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Sicherstellung der gesunden Arbeitsverhältnisse. Der Vollzug der Bodensanierung wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abschließend geregelt, weshalb weder eine Kennzeichnung von Bodenbelastungen nach § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich noch ein aufschiebend bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt werden muss. Im Rahmen des Verfahrens wurden die Abteilungen Boden- und Gewässerschutz der Region Hannover und der Fachbereich Umweltschutz der Landeshauptstadt Hannover beteiligt. Bedenken wurden bzgl. Boden- und Gewässerschutz nicht geäußert.

Die Vorhabenträgerin hat am 20.11.2020 einen **modifizierten Antrag auf Einleitung** eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens eingereicht. Dieser Einleitungsbeschluss bezieht sich nur noch auf das Grundstück Hildesheimer Straße 114 und sieht eine Veränderung der geplanten Nutzungen vor (Büro statt Lebensmittelmarkt, Büro, Wohnen und Kiosk). Den **modifizierten Einleitungsbeschluss** hat der Verwaltungsausschuss am 29.04.2021 (Drucksache Nr. 0235/2021) getroffen.

In der Zeit vom 01.04. bis 03.05.2021 wurde eine **erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Es gingen 15 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Hinweisen, Anregungen und Bedenken zur Planung ein.

Der Fachbereich Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz hat darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sowie das Tankstellengebäude einen potenziellen Lebensraum für Tiere darstelle. Das Justizariat der LHH hat angemerkt, dass im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung festgestellt wurde, dass das vorhandene Bestandsgebäude grundsätzlich für Gebäudebrüter wie z.B. den Haussperling oder den Hausrotschwanz attraktiv ist und darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtliche Prüfung über § 2 Abs. 3 BauGB bereits umfassend und abschließend im Verfahren der Bauleitplanung zu erfolgen hat. Dieser Stellungnahme wurde gefolgt: Die Belange des Landschafts-, Natur- und Artenschutzes wurde im Umweltbericht abschließend erfasst und bewertet. Jahreszeitlich erfolgte eine nochmalige Überprüfung der Belange des Artenschutzes im Mai 2021 auf Spuren von Vögeln und Fledermäusen, Bei der Kontrolle konnten keine Vögel und Fledermäuse oder deren Nester oder Ruhestätten/Quartiere festgestellt werden. Die Begründung des Bebauungsplans wurde um das Ergebnis der erneuten Begehung ergänzt. Sollten widererwartend nach Satzungsbeschluss neue Erkenntnisse zum Artenschutz bekannt werden, setzen sich diese Belange gegen die Festsetzungen Bauleitplans durch.

Das Justizariat der LHH hat zudem darauf hingewiesen, dass der benachbarte Lebensmittelmarkt, dessen Zufahrt zur Anlieferung per Baulast über das Plangebiet gesichert ist, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beteiligen ist und zu prüfen ist, ob eine Anpassung der Lieferlogistik grundsätzlich möglich sei. Der Fachbereich Tiefbau der LHH hat zwar keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, weist aber ebenfalls auf die Anliefersituation des benachbarten Lebensmittelmarkts hin. Ein Rückwärtsfahren über das Plangebiet auf die Hildesheimer Straße durch Lkw sei zu verhindern. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, jedoch greift der Bebauungsplan nicht in die bauordnungsrechtlich gesicherte Erschließung des Lebensmittelmarkts über das Vorhabengrundstück ein. Eine Anlieferung wird nach Fertigstellung des Vorhabens weiterhin gemäß der eingetragenen Baulast möglich sein. Weitere Ansprüche des Lebensmitteldiscounters bestehen nicht und Festsetzungen dazu sind im Bebauungsplan nicht geboten. Der Lebensmittelmarkt wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt und er hat keine Bedenken zu den Festsetzungen des Bebauungsplans geäußert. Eine Abstimmung zur Erschließung des Grundstücks während der Bauphase und nach Fertigstellung des Vorhabens erfolgt zwischen den beiden Grundstückseigentümerinnen und den Fachbereichen der Landeshauptstadt Hannover.

Die **erneute öffentliche Auslegung** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1879 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit dem modifizierten Vorhaben wurde vom Rat in seiner Sitzung am 15.07.2021 beschlossen (Drucksache Nr. 1076/2021) und in der Zeit vom 29.07. bis 10.09.2021 durchgeführt. Es ging eine Stellungnahme eines/r Bürger/in sowie neun Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Der/Die Bürger/in hat darauf hingewiesen, dass die Zu- und Abfahrt an der Hildesheimer Straße eine Zunahme des Verkehrs und Lärmbelastung für das benachbarte Gebäude im Vergleich zur aktuellen Situation bedeuten würde. Es wurde angeregt, die Zufahrt zu verlegen, bzw. sicherzustellen, dass die Anforderungen der TA Luft und der TA Lärm eingehalten würden (z.B. durch eine Sperrung der Zu- und Ausfahrt in der Nachtzeit). Der Stellungnahme konnte nicht gefolgt werden. Als Maßstab für Zu- oder Abnahme des Verkehrs ist die bis vor

wenigen Jahren im Plangebiet vorhandene Tankstelle. Der zu erwartende Verkehr des Bürogebäudes wird insbesondere nachts deutlich niedriger sein als der der Tankstelle war. Eine Vielzahl von Wechseln auf den vier im Innenhof geplanten Stellplätzen ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Gebäudes ebenfalls nicht zu erwarten. Zudem liegt im Bereich der geplanten Zufahrt seit 1979 eine Baulast, die die Anlieferung des Lebensmittelmarkts sicherstellt. Entsprechend wurde und wird zukünftig der Lebensmittelmarkt über das Plangebiet beliefert. Eine Beschränkung der Zufahrt auf die Tagzeit ist aufgrund dieser bestehenden Baulast nicht möglich. Die Anforderungen der TA Luft und der TA Lärm sind durch das geplante Vorhaben jedoch selbstverständlich einzuhalten.

Der/Die Bürger/in hat zudem angeregt, die an der Grenze zum Grundstück Hildesheimer Straße 112 geplante Transformatorstation zu verlegen, da elektromagnetische Strahlung und Geräusch- und Schwingungsimmissionen zu erwarten seien. Zudem seien die immissions- und brandschutzrechtlichen Vorgaben einzuhalten und durch Auflagen zu sichern. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die geplante Transformatorstation wird nach neuestem Stand der Technik und unter Einhaltung der entsprechenden Normen errichtet. Eine Verlegung wird nicht als sinnvoll erachtet. Der Standort in direkter Nähe zur Hildesheimer Straße wurde gewählt, um eine gute Erreichbarkeit der Station – auch aus Gründen des Brandschutzes – zu gewährleisten. Es sind keine erheblichen Schallemissionen und Vibrationen zu erwarten.

Der Fachbereich Planung und Bau hat darauf hingewiesen, dass bei der nachrichtlichen Anpassung des Straßenraums in der Siemensstraße kein Baum darzustellen sei, da dieser dort nicht angelegt werden könne. Die Darstellung, die keinen Festsetzungscharakter hat, wurde entsprechend angepasst.

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

61.12 / 13.09.2021