

**Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1911 – Geschäftshaus Burgwedeler Straße 10 –
Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangen sind**

Während der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.06.2022 bis 04.07.2022 sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen von Privatpersonen sowie die in den Stellungnahmen aufgeführten Haus- und Flurstücksnummern genannt.

| Lfd.Nr. | |
|---------|--|
| 1 | Ein Nachbar hat über einen Rechtsanwalt mit Schreiben vom 04.07.2022 inhaltlich wie folgt Stellung genommen: |
| 1.1 | Das Vorhaben würde nicht 13m, sondern eher gut 14 m hoch sein. Eine derartige Höhe sei in der näheren Umgebung ohne jedes Vorbild. Das südlich angrenzende Gebäude sei lediglich 8,9 m hoch. |
| 1.2 | Das Vorhaben würde einen erheblichen Ziel - und Quellverkehr auslösen. Dafür sei an der Südgrenze des Grundstücks eine Umfahrt mit Stellplätzen vorgesehen. Dies begegne erheblichen Bedenken, da es Unruhe in das gesamte Quartier bringen würde. Die Darstellung von 11 Stellplätzen auf dem südlich des Plangebiets liegenden Grundstücks, sei unzutreffend und irreführend. Durch die geplanten Stellplätze im Plangebiet wird erstmalig erhebliche Unruhe in den Ruhebereich getragen. |
| 1.3 | Auf dem Vorhabengrundstück sei ein seit Jahren sich selbst überlassener Teich, bei dem es sich nach dem Anschein um ein Biotop handele. Bei dem Anspruch Grün zu erhalten führe die Überplanung zu Verwunderung. |
| 1.4 | Das Vorhaben sei nur zu realisieren, wenn die Stadt Flächen abgebe. Überdies fragt er nach, ob die Veräußerung öffentlich ausgeschrieben wurde, um einen marktüblichen Preis zu erzielen? |
| 1.5 | Es dürfe Sinn machen das Grundstück Burgwedeler Str. 9 in das Plangebiet einzubeziehen, da sich sonst städtebauliche Spannungen ergeben würden. Durch eine Abstimmung der inneren Erschließung und des Maßes der baulichen Nutzung würden sich das Vorhaben besser in die Umgebung einfügen. |
| zu 1.1 | <p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Das geplante Gebäude wird viergeschossig geplant, mit einer Gesamthöhe von 14 m. Der nach § 5 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) geforderte Grenzabstand wird eingehalten. Eine Verschattung durch das Bauvorhaben ist von untergeordneter Bedeutung, da ausschließlich im Süden eine unmittelbar angrenzende Bebauung besteht. Das Vorhaben bezieht sich städtebaulich auf den zentralen Versorgungsbereich Kurze-Kamp-Straße, der durch diese Planung, aber auch mit der Entwicklung nördlich der Bischof-von-Ketteler-Straße eine Aufwertung erfahren soll. Mit diesen beiden zukunftsweisenden Planungen soll der Knotenpunkt Burgwedeler Straße (Hauptverkehrsstraße) / Kurze-Kamp-Straße städtebaulich gefasst werden und zudem das "Eingangstor" zum Wohnquartier "Herzkamp" bilden. Aus diesem Grund orientiert sich die Höhenentwicklung des Vorhabens an der westlich gelegen viergeschossigen Neubebauung "Herzkamp" (B-Plan 1784).</p> <p>Die Verwaltung zeigt sich über diesen Einwand verwundert, hat doch der Einwanderheber selbst auf seinem Grundstück in rückwärtiger Lage eine dreigeschossige Bebauung (zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) realisiert.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>zu 1.2</p> <p>zu 1.3</p> <p>zu 1.4</p> <p>zu 1.5</p> | <p>Dass das Vorhaben Ziel- und Quellverkehr auslöst ist unbestritten. Die Auffassung, dadurch würde <i>“Unruhe im gesamten Quartier“</i> ausgelöst, wird von der Verwaltung nicht geteilt. Das Vorhaben liegt an der Burgwedeler Straße, einer vielbefahrenen Hauptstraße. Der Verwaltung liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, die nachweist, dass bei der getroffenen Anordnung von Gebäude und Stellplätzen mit einer Schallschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks, die Immissionsrichtwerte der einschlägigen Regelwerke eingehalten bzw. unterschritten werden. Eine entsprechende Lärmschutzwand ist im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Verwaltung zeigt sich über den Einwand <i>“durch die Stellplätze im Plangebiet wird erstmalig erhebliche Unruhe in den Ruhebereich getragen“</i> verwundert, betreibt der Einwanderheber in seinem rückwärtigen Grundstücksbereich und somit auch an der Grundstücksgrenze zum Plangebiet selbst eine private Verkehrsfläche mit mehreren Stellplätzen.</p> <p>Der Verwaltung liegt ein Protokoll zur Begutachtung eines ehemaligen Gartenteichs vor. Nach gutachterlicher Einschätzung ist nicht damit zu rechnen, dass bei einer Überplanung des Bereichs artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt der Stellungnahme in den bisher genannten Punkten nicht zu folgen.</p> <p>Es ist richtig, dass zur Realisierung des Vorhabens städtische Flächen benötigt werden. Im Gegenzug erhält die LHH von der Vorhabenträgerin Flächen, die für den Ausbau der Bischof-von-Ketteler-Straße benötigt werden. Die Differenz des Flächentauschs ist monetär auszugleichen. Die Abwicklung des Grundstückstauschs ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Anregung <i>“es dürfe Sinn machen das Grundstück Burgwedeler Str. 9 in das Plangebiet einzubeziehen“</i> nimmt die Verwaltung zur Kenntnis, weist aber darauf hin, dass eine Einigung der Vorhabenträger*innen / Grundstückseigentümer*innen auf Einleitung eines gemeinsamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die genannten Grundstücke nicht erzielt werden konnte. Dem Wunsch das Grundstück Burgwedeler Straße 9 zu entwickeln, ist die LHH grundsätzlich bereit, durch einen separaten vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) zu entsprechen.</p> |
| <p>2</p> <p>2.1</p> <p>2.2</p> <p>2.3</p> <p>2.4</p> <p>zu 2.1</p> <p>zu 2.2</p> | <p>Ein weiterer Nachbar hat über das Beteiligungsportal der Landeshauptstadt Hannover am 29.06.2022 Stellung genommen:</p> <p>Eine viergeschossige Bebauung stehe im Widerspruch zur bisherigen Bebauung südlich der Bischof-von-Ketteler-Straße. Das Baugebiet Herzkamp und der geplante neue Edeka sei nicht als Referenz heranzuziehen.</p> <p>Eine Zufahrt südlich des neuen Gebäudes auf die Burgwedeler Straße stelle ein großes Verkehrsrisiko dar, da es zusätzlichen Verkehr direkt neben der Kreuzung bedeuten würde. Viele Kinder seien hier auf dem Weg zur Grundschule und zurück unterwegs.</p> <p>Der jetzige Baumbestand solle geschützt werden und nicht dem Bauobjekt zum Opfer fallen.</p> <p>Die Geräuschemissionen durch die neuen Parkplatzflächen müssen durch geeignete Baumaßnahmen reduziert werden, so dass die privaten Grundstücke Burgwedeler 9a-c und die anderen Anrainer nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Auf die Höhenentwicklung und ihre Gründe wurde bereits unter Lfd.Nr. “zu 1.1“ detailliert eingegangen.</p> <p>Dem Sicherheitsrisiko einer weiteren Ausfahrt an der Burgwedeler Straße in unmittelbarer Nähe zum Knotenpunkt mit der Bischof-von-Ketteler-Straße / Kurze-Kamp-Straße wird dahingehend begegnet, dass zur Burgwedeler Straße ausschließlich eine Einfahrt zum Baugrundstück entsteht. In Form einer Einbahnstraße wird der Verkehr zur Bischof-von-Ketteler-Straße geführt, der einzigen Ausfahrt des Grundstücks in ausreichendem Abstand zum genannten Knotenpunkt.</p> |

| | |
|--------|--|
| zu 2.3 | Auf dem Baugrundstück selbst sind keine Bäume vorhanden. Die vom Einwanderheber genannten Bäume stehen allesamt in der einbezogenen Verkehrsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es handelt sich um straßenbegleitende Bäume, die durch das Bauvorhaben nicht gefährdet sind und im Rahmen der Baumaßnahme den Regeln entsprechend zu schützen sind. |
| zu 2.4 | Auf die Lärmsituation und die daraus resultierenden Maßnahmen wurde bereits unter Lfd.Nr. "zu 1.2" detailliert eingegangen. Den Anregungen zu den Punkten 2.2 und 2.3 wird entsprochen. Zu den Punkten 2.1 und 2.4 empfiehlt die Verwaltung, den Anregungen nicht zu folgen. |

Im Rahmen der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2025 bis 05.01.2026 sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen:

| | |
|--|---|
| | <p>Die Region Hannover stellte mit Stellungnahme vom 05.02.2026 in Frage, ob Teile des Flurstücks 71/6, Flur 25, Gemarkung Bothfeld (alte Stadtbahntrasse), die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1911 liegen, Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens für den barrierefreien Ausbau der Haltestelle Kurze-Kamp-Straße wären und somit möglicherweise einer Festsetzung unterlägen, der eine Nutzung wie im Bebauungsplan vorgesehen widerspräche.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich im Westen teilweise auf die Fläche des Flurstücks 71/6, Flur 25, Gemarkung Bothfeld, auf dem bis zum Jahr 2020 die Schienentrasse der Stadtbahn Linie 7 verlief.</p> <p>Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Stadtbahnhaltestelle Kurze-Kamp-Straße wurde die Schienentrasse verlegt und der planungsrechtliche Status dieser Fläche als öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben, sodass diese jetzt nach der Planhierarchie (Planfeststellung über B-Plan) als teilentsiegelt gilt. Diese Situation wurde hergestellt. Durch die jetzt geplante Überbauung erfolgt eine erneute Versiegelung, die mit 160 qm aber von untergeordneter Bedeutung ist.</p> <p>Im Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB gelten solche geringfügigen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung (zur Änderung des Bebauungsplans) als bereits erfolgt oder als zulässig. Eine Kompensation der Flächenversiegelung ist nicht erforderlich.</p> |
|--|---|

61.13, 26.02.2026