

Landeshauptstadt

 Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat  
Vahrenwald-List  
In den Ausschuss für  
Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und  
Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 2692/2007

Anzahl der Anlagen 7

Zu TOP

---

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1696 - Mengendamm - Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses, Auslegungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. den Geltungsbereich des am 01.03.2007 durch den Verwaltungsausschuss gefassten Aufstellungsbeschlusses auf den jetzt vorgelegten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1696 zu begrenzen,
2. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1696 mit Begründung zuzustimmen,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen und
4. die Verwaltung zu beauftragen, die öffentliche Auslegung erst dann bekannt zu machen und durchzuführen, wenn der Durchführungsvertrag zwischen dem Investor bzw. Grundstückseigentümer und der Stadt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1696 rechtswirksam geschlossen wurde.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Genderaspekte wurden eingehend geprüft. Es gibt keine Hinweise auf unterschiedliche Auswirkungen für Frauen und Männer. Die Qualität von Wohngebieten wird u. a. durch die Versorgung von Gütern und Dienstleistungen bestimmt, die in Geschäften angeboten werden. Durch das Vorhaben wird das wohnungsnahes Angebot in der List verbessert, wovon auch mobilitätseingeschränkte Einwohner und Einwohnerinnen profitieren. Einzelläden, Ladengruppen und Marktplätze dienen allen Menschen als Kommunikationspunkte, an denen nachbarschaftliche Kontakte geknüpft und erhalten werden.

## **Kostentabelle**

Für die Stadt entstehen keine Kosten, siehe hierzu den Abschnitt 7 der Begründung - Durchführungsvertrag und Kosten für die Stadt.

## **Begründung des Antrages**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1696 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Getränkemarkt geschaffen werden, um so das Nahversorgungsangebot im Stadtteil List qualitativ und quantitativ zu verbessern.

Der Verwaltungsausschuss hat auf seiner Sitzung am 01.03.2007 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst. In seiner Sitzung am 12.02.2007 hat der Stadtbezirksrat Vahrenwald-List die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 05.04 bis zum 04.05.2007 stattgefunden. Der Verwalter einer Wohnanlage unmittelbar westlich des Plangebietes hat namens der Eigentümergemeinschaft Anregungen insbesondere zur Nutzung des Tankstellengrundstückes vorgetragen.

Zunächst wird in dem Schreiben angemerkt, "dass die in diesem Gebiet entgegen dem Bebauungsplan Nr. 165 noch bestehende Tankstelle mit allen verkehrstechnischen Problemen, die sie mit sich brachte, vorerst nur wegen eines vorhandenen Bestandsschutzes, nicht jedoch auf Dauer hier verbleiben solle." Bereits 2001 sei moniert worden, dass die Ansiedlung und die verkehrstechnische Anbindung der Tankstelle dem Verkehrsfluss des Lister Kirchweges sowie der Sicherheit der Stichstraße zur Wohnanlage nicht entspreche. Damals sollte nach vorliegenden Plänen die Zu- und Abfahrt der Tankstelle neu geregelt und die Stichstraße besser abgeschirmt werden.

Der Bebauungsplan sehe auch jetzt keine verbesserte Anbindung vor, so dass auch weiterhin Tankstellennutzer bei der Zu- und Abfahrt die durchgehende Verkehrslinie verkehrswidrig linksabbiegend überfahren und auch die Stichstraße zur Wohnanlage in gefährdender Weise queren. Des weiteren richte sich der Einwand gegen den Betrieb von Serviceanlagen wie Verkehrsshop, Staubsauger usw. Nach den neusten Ladenschlusszeiten werden diese voraussichtlich auch zu Ruhe- und Nachtzeiten geöffnet und genutzt werden. Das aber würde den Wert und die Wohnqualität der Wohnanlage wesentlich negativ beeinflussen. Eine Tankstelle gehöre deshalb nicht in ein Wohngebiet. Schließlich seien die bisherigen Eigentümer des Gewerbegrundstückes gehalten, zur süd-/westlichen Grenze eine Begrünung mit Zaun zu schaffen. Das weise der Bebauungsplan Nr. 165 aus und sei vom Bauordnungsamt 1981 auch ausdrücklich bestätigt worden. Der neue Plan sehe diese Begrünung nicht vor und irgendeine geplante Abschirmung, Sichtblende, Zaun oder "uns gar einengende Mauer" sei nicht erkennbar.

Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine solche begrünte Abgrenzung im Bereich des geplanten Nahversorgers direkt gegenüber der Wohnanlage im Plan nicht erkennbar sei noch sei gewährleistet, dass der Nahversorger die Fläche zur Stichstraße nicht als Ladezone und damit für Lieferverkehr benutze.

### Stellungnahme der Verwaltung

Entgegen ersten Planungsabsichten soll die eigentliche Tankstellenfläche nicht mehr in das Plangebiet einbezogen werden, da die Tankstelle nicht Gegenstand des geplanten Vorhabens ist und im Zuge der Verwirklichung der Planung keine baulichen Veränderungen auf der Tankstelle vorgesehen sind. Es gelten somit für die Tankstelle weiterhin die Grundsätze des Bestandsschutzes.

Die Abstandsfläche des Lebensmittelmarktes dient nicht als Fläche zur Anlieferung, diese ist über den Mengendamm vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche wird ein Rettungsweg zu einer Fluchttür in der Westfassade angelegt. Die Abstandsfläche soll mit Gehölzen gestaltet werden und im Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen werden. Die Westwand des Marktes erhält eine Fassadenbegrünung aus Efeu. So wird aus Sicht der Verwaltung der benachbarten Wohnbebauung ein ansehnliches Gegenüber geboten.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können. Die Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses ist erforderlich, da das Plangebiet im südlichen Planteil um die Fläche der Tankstelle verkleinert werden soll (siehe oben) und im nördlichen Teil um eine kleinere Fläche vergrößert werden soll, die die hier ansässige Zimmerei und Tischlerei für ihre Zwecke nicht mehr benötigt.

In der Anlage 7 zur Drucksache ist die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün wiedergegeben.

Die Anlagen 4 und 6 zur Drucksache stellen den jeweiligen Plan in Originalgröße dar.

61.11  
Hannover / 02.11.2007