

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes**

**Bebauungsplan Nr. 1467 – Am Listholze  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

**Stadtteil:** List

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den von der Straße Am Listholze zum Mittellandkanal führenden Wirtschaftsweg/gleich-zeitig Rad- und Fußweg, das Grundstück des Mittellandkanals, die künftige Westgrenze des Grundstückes Am Listholze 82/Gertrud-Greising-Weg 18, die Nordgrenze der Grundstücke Constantinstraße 90 und Am Listholze 78 sowie den Wendehammer des Gertrud-Greising-Weges.

**Vorhandenes Planungsrecht:**

Da für den Planbereich kein Bebauungsplan besteht, ergibt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Danach wäre das Areal gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet einzustufen, das mit bis zu viergeschossigen (Gewerbe-) Gebäuden überbaut werden kann.

Im Osten grenzt an den Planbereich ein bis zu viergeschossiger Gewerbekomplex (Druckerei) an. Für dieses Teilgrundstück besteht kein Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist es auf Grund der festgestellten geringen Emissionen als eingeschränktes Gewerbegebiet (G e) nach § 34 BauGB einzustufen. Die Grundstücke an der Südgrenze des Planbereiches sind im Bebauungsplan Nr. 626 als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

**Flächennutzungsplan:**

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich einschließlich der im Osten und im Süden daran angrenzenden gewerblich genutzten Flächen bis zur Constantinstraße als Gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden stellt der Flächennutzungsplan den Mittellandkanal als Wasserfläche dar. Die im Westen an den Planbereich angrenzende Straße „Am Listholze“ ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 1467 weicht mit der geplanten Wohnnutzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

**Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:**

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtteiles List. Der Stadtteil List verfügt grundsätzlich auf Grund seiner Zentralität, Nähe zu Naherholungsgebieten (insbesondere Eilenriede, Mittellandkanal) und der dichten Infrastrukturausstattung über günstige Lageeigenschaften zum Wohnen und Arbeiten.

Der Planbereich umfasst eine ca. 1,9 ha große Teilfläche des Grundstückes Am Listholze 82. In seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich im Süden zumeist viergeschossige Bürogebäude mit den dazugehörigen Stellplätzen. In Anbetracht der naturräumlich reizvollen

Lage am Mittellandkanal und der stadtteilbezogenen Entwicklungspotentiale ist das derzeit als Autohandelsfläche genutzte Grundstück untergenutzt und stellt in stadtgestalterisch-funktionaler Hinsicht insgesamt einen städtebaulichen Missstand dar.

Die Stadt Hannover verfolgt seit Jahren das Ziel, Einwohnerinnen und Einwohner, besonders junge Familien durch entsprechende Angebote im Stadtgebiet zu halten. So haben u. a. die offensichtlich erfolgreichen Anstrengungen zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität dazu geführt, dass die Anzahl der in der Stadt lebenden Einwohnerinnen und Einwohner seit einigen Jahren zugenommen hat. Auf Grund der sich weiter abzeichnenden Bevölkerungszunahme und Wohnungsmarktentwicklung ist nach heutigem Kenntnisstand für das nächste Jahrzehnt von einem Wohnungsneubaubedarf auszugehen. Besonders für Wohnraum im Stadtteil List existiert eine hohe Nachfrage. Von daher soll der Wohnungsneubaubedarf insbesondere über eine Mobilisierung von untergenutzten bzw. brachliegenden Flächen im Rahmen der Innenentwicklung gedeckt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs nach zusätzlichem Wohnraum geleistet, ein stadtgestalterisch-funktionaler Missstand geheilt und für das Gelände eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeigeführt werden.

### **Städtebauliche Zielvorstellungen:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll von der Art der baulichen Nutzung als Gebietstyp Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Danach soll das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen. Darüber hinaus sollen z.B. auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein.

Städtebaulich soll eine Orientierung der zukünftigen Wohnbebauung mit Sichtbeziehungen zum Kanal erfolgen, wobei zur Betonung der Lage am Wasser bis zu fünfgeschossiger Wohnungsbau am Kanalufer vorgesehen ist. Im südlichen Bereich des Plangebietes sollen bis zu dreigeschossige Einfamilienhäuser als Reihen- bzw. Stadthäuser entstehen. Am Westrand des Planbereiches ist als Raumkante ein bis zu fünfgeschossiger, die Straße Am Listholze begleitender Baukörper geplant.

Die an den Planbereich angrenzenden Gewerbenutzungen sind nach den Ergebnissen eines aktuellen Lärmgutachtens von der Störwirkung her Betriebe, die in einem Mischgebiet zulässig wären und damit eine Wohnverträglichkeit gewährleisten. Um jedoch die auf Basis des B-Planes 626 möglichen Nutzungskonflikte zwischen der heranrückenden Wohnbebauung und der benachbarten Gewerbenutzung zu vermeiden, muss die Ausweisung als uneingeschränktes Gewerbegebiet bei den südlichen Nachbargrundstücken Constantinstraße 90, Am Listholze 72 - 78 und Gertrud-Greising-Weg 2 und 4 geändert werden. Dies bedeutet, dass zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1467 im Parallelverfahren der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 626 an die heutigen Gegebenheiten eines Büro- und Dienstleistungsstandortes durch eine entsprechende Bebauungsplanänderung angepasst werden muss.

### **Erschließung:**

Für den motorisierten Individualverkehr erfolgt die Erschließung des künftigen Wohngebietes über die Straße Am Listholze und den Gertrud-Greising-Weg. Das Gebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr über die ca. 250 m südlich gelegene Bushaltestelle *Constantinstraße* (Buslinien 122, 133) und die ca. 1 km entfernte Stadtbahnhaltestelle *Vier Grenzen* (Linien 3,7, 9) angebunden.

### **Umwelt:**

Auf dem für eine Wohnbebauung vorgesehenen, ca. 1,9 ha großen Grundstücksareal befindet sich derzeit ein geschotterter, bzw. ungedeckter Abstell- und Umschlagplatz für Altfahrzeuge. Da das Plangebiet komplett als KFZ – Erschließungs- und Abstellfläche genutzt

wird, ist Vegetation nur in äußerst geringem Umfang vorhanden. Mit der Umnutzung der Gewerbefläche in Wohnbauland werden die möglichen Belastungen für die Umwelt reduziert; die damit einhergehende Anlage wohngebietsbezogener Grün- und Freiflächen wird zu einer Anhebung der ökologischen Qualität des Planbereiches führen. Demgegenüber stehen Bodenversiegelungsmaßnahmen durch Überbauung und Erschließungsanlagen.

Der Bebauungsplan Am Listholze wird als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, d. h. ohne förmliche Umweltprüfung und förmlichen Umweltbericht durchgeführt. Wegen der gewerblichen Vornutzung und des gewerblichen und verkehrlichen Umfeldes ist auf der Grundlage einer Altlastenuntersuchung und eines Lärmgutachtens im Bebauungsplanverfahren der Nachweis zu erbringen, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Alle weiteren umweltrelevanten Belange werden im weiteren Verfahren ermittelt.

#### **Kosten:**

In Verbindung mit der Aufstellung und der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen als Voraussetzung und Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens u. a. Kosten durch den notwendigen Ausbau von z. B. Erschließungsstraßen und sozialer Infrastruktur. Auf der Grundlage von § 11 BauGB soll mit dem Vorhabenträger eine entsprechende Vereinbarung zur Kostenübernahme im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geschlossen werden.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung wegen der geringen Bodenwertsteigerung die entstehenden Infrastrukturfolgekosten nur zu einem Teil auf den Investor übertragen werden können. Alle weiteren Kostenaspekte in Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, März 2013

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11/ 14.03.2013