

## Begründung

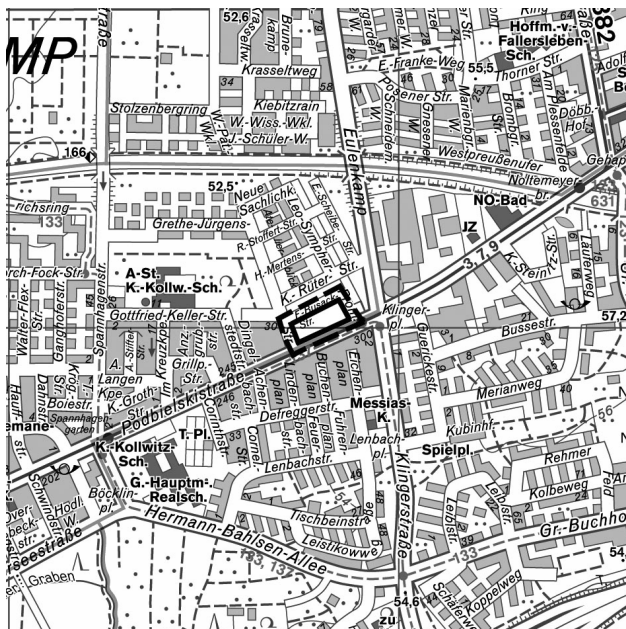
Bebauungsplan der Innenentwicklung  
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 1600, 1. Änderung  
- Lister Blick -**

**Stadtteil: List**

### Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Podbielski-Straße, die östliche Straßenbegrenzungslinie der Grethe-Jürgens-Straße, die südliche Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-Busack-Straße und die westliche Straßenbegrenzungslinie der Leo-Symphor-Promenade.



### 1. Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 1600 aus dem Jahre 2002 enthält für den Geltungsbereich der 1. Änderung keine Regelungen zur Steuerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung wurde auf derartige Festsetzungen verzichtet, weil im § 4 Abs. 4 des zwischen Bauträger und der Landeshauptstadt Hannover geschlossenen städtebaulichen Vertrages zur Durchführung und Verwirklichung des Projektes „Lister Plantage“ folgendes vereinbart wurde: „Im Rahmen der von Alpha zu leistenden Projektorganisation und Projektverwirklichung wird auf Seiten der Alpha eine kontinuierlich tagende Abstimmungsrunde (Baukommission) organisiert, die die Aufgaben eines Quartiersarchitekten wahrnimmt und alle Erschließungs- und Hochbauplanungen mit der Stadt einvernehmlich abstimmt.“

Im Zuge der Diskussionen um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Verbrauchermarkt mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) stellte sich heraus, dass die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Spielregeln in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausreichend rechtssicher waren, um einvernehmlich eine gebietsverträgliche Größe

des Einzelhandels zu erreichen. Es wird deshalb erforderlich, den Bebauungsplan im Einklang mit den verschiedenen Verwaltungskonzepten zur Entwicklung des Einzelhandels in Hannover (siehe hierzu den Abschnitt 2.2 der Begründung) um konkretisierende Regelungen zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu ergänzen. Dadurch soll das angestrebte städtebauliche Entwicklungsziel für diesen Bereich, entlang der Podbielskistraße eine Dienstleistungs- und Büronutzung zu verwirklichen, sichergestellt werden. Die neue Planung ist mit dem Bauträger und Grundstückseigentümer abgestimmt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Hannover entwickelt.

## **2. Städtebauliche Ziele der Bebauungsplan-Änderung**

### **2.1 Verfahren**

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches ist es möglich, die Aufstellung eines Bebauungsplanes im so genannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. Diese liegen für den aufzustellenden Bebauungsplan vor:

1. der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, hier die Regelung zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
2. die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (im vorliegenden Fall = ca. 10.020 m<sup>2</sup>),
3. durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet,
4. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen.

### **2.2 Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet und dessen Umgebung**

Die Entwicklung des Einzelhandels in Hannover orientiert sich an den Aussagen des Fachmarktkonzeptes von 1992, des Konzeptes zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe von 1996 und dem Nahversorgungskonzept von 2002. Die Konzepte sind so genannte Informelle Planungsinstrumente, da sie nicht vom Rat beschlossen worden sind, gleichwohl sind sie dem Rat der Landeshauptstadt Hannover aber durch Informationsdrucksachen zur Kenntnis gegeben worden. Die Umsetzung der darin getroffenen Vorschläge erfolgt durch die Aufstellung von Bauleitplänen.

Grundlage für die Entwicklung des Plangebietes war das Ergebnis eines Wettbewerbes, der im hinteren Grundstücksteil eine Wohnnutzung und im Bereich an der Podbielskistraße eine gewerbliche Nutzung vorschlug. Entlang der Podbielskistraße sollte aufgrund der Nähe zur Stadtbahnhaltestelle eine verdichtete Bebauung mit möglichst hoher Zahl von Arbeitsplätzen entstehen. Im Erdgeschoss war auch die Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe vorgesehen, gedacht war dabei an solche Betriebe, die zur Versorgung der Bevölkerung im Plangebiet und in den direkt angrenzenden Wohnbereichen notwendig sind.

Im Verlauf der Umsetzung der Planung wurde Interesse an der Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geäußert, ohne dass dafür der Bedarf noch die Verträglichkeit belegt wurde. Diese Entwicklung hätte den bisherigen Zielvorstellungen für die städtebauliche Entwicklung im Bereich Einzelhandel widersprochen, so z. B. sieht das Fachmarktkonzept von 1992 im Plangebiet keinen geeigneten Standort für Fachmärkte vor.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen (täglichen) Bedarfs und auch des ergänzenden aperiodischen (nicht täglichen) Bedarfs soll räumlich konzentriert in den Stadtteilen durch Stützung der vorhandenen Versorgungsstrukturen und der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Im Flächennutzungsplan sind diese Bereiche als „Bereiche mit Marktfunktion“ gekennzeichnet. Ein dermaßen gekennzeichnete Bereich befindet sich östlich des Planbereiches um den Kreuzungsbereich Podbielskistraße / Sutelstraße. Dementsprechend wurde hier ein Stadtteilzentrum mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet, das ein größeres Einzugsgebiet abdeckt, also auch das Plangebiet umfasst und neben großflächigen Lebensmittelbetrieben auch kleinteiligen ergänzenden Einzelhandel sowie Gastronomie und Dienstleistungsangebote anbietet. Eine Ergänzung dieses Bereiches ist nach Aufgabe des angrenzenden Ustra-Depots geplant.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und zum Schutz der bestehenden und entwicklungsfähigen zentralen Versorgungsbereiche ist für das Plangebiet eine Begrenzung der Ansiedlungsmöglichkeiten für den Einzelhandel sowohl im Hinblick auf die Größe als auch auf das Sortiment erforderlich. Ziel ist es hier keinen zusätzlichen Einkaufsschwerpunkt im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches zu ermöglichen. Im Hinblick auf die inzwischen fast abgeschlossene Entwicklung eines Wohngebietes im rückwärtigen Teil des Bebauungsplanes Nr. 1600 und auf die vorhandenen angrenzenden Wohngebiete ist es sinnvoll, die Nahversorgung der Bevölkerung vor Ort sicherzustellen, da die Bestandserhebung zum Nahversorgungskonzept eine quantitative als auch qualitative Unterversorgung im Lebensmittelangebot in diesem Bereich ergeben hat. Möglichkeiten der Angebotsverdichtung in den bestehenden angrenzenden Wohngebieten ergaben sich nicht. Das Baugebiet an der Pobielskistraße ist geeignet für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1600 und die westlich und südlich gelegenen Wohngebiete die Nahversorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung sicherzustellen und zu ergänzen.

Daher wurde hier im Oktober 2007 die Ansiedlung eines großflächigen, Einzelhandelsbetriebes mit Lebensmittelvollsortiment und angelagertem, nahversorgungsrelevantem Angebot, wie z.B. Backshop, Schlachter, Zeitschriften, mit einer für solche Betriebe üblichen Verkaufsfläche von ca. 1.500m<sup>2</sup> auf der Grundlage des bisher bestehenden Planungsrechtes genehmigt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit über die Nahversorgung hinausgehendem und zentrenrelevantem Sortiment soll hier nicht zulässig sein, dafür eignet sich in besonderem Maße das bestehende Stadtteilzentrum an der Sutelstraße.

## **2.3 Bauland**

Die für den Baublock bestehenden Festsetzungen sollen abgesehen von der vorgesehenen Regelung zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vom Grundsatz her beibehalten werden, um die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1600 an der Podbielskistraße angestrebte städtebauliche Entwicklung – insbesondere mehrgeschossige Bürogebäude – weiterverfolgen zu können. Unverändert festgehalten werden soll dabei die Art der Nutzung = Kerngebiet, die Zulässigkeit von Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss, der Ausschluss von Kinos, die Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 1,0 und die Geschossflächenzahl von 3,0.

Im Prinzip soll auch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von VI längs der Podbielskistraße bzw. VII im dahinter liegenden Bereich weiterhin gelten. Allerdings soll die Zahl der Vollgeschosse in einem Bereich längs der Podbielskistraße mit zwingend VI festgesetzt werden. Dadurch soll entsprechend des Ergebnisses des seinerzeit durchgeführten Wettbewerbes die städtebauliche Chance genutzt werden, in diesem Bereich durch eine eindeutige und starke Raumbetonung eine neue Eingangssituation zur Innenstadt auszubilden. Die Maßstäblichkeit orientiert sich dabei an der gegenüberliegenden Liststadt mit seinen vier bis sechs Vollgeschossen.

An der Friedrich-Busack-Straße soll die überbaubare Grundstücksfläche um eine eingeschossige Bebauungsmöglichkeit ergänzt werden. Das ist aus dem an dieser Stelle inzwischen genehmigten Bauantrag für einen Lebensmittelmarkt (s. o.) entwickelt. Neue Baurechte sind damit nicht verbunden, da die bisher zulässige Grundflächenzahl von 1,0 nach wie vor Gültigkeit

besitzen soll. Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten, da nach den ursprünglichen Festsetzungen die künftig eingeschossig bebaubare Fläche bereits mit einer Tiefgarage unterbaut werden konnte. Die ursprünglich vorgesehene Möglichkeit, die an der Friedrich-Busack-Straße festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefgarage unterbauen zu können, soll östlich der eingeschossig bebaubaren Fläche weiterhin möglich sein.

Es ist städtebauliches Ziel, den ruhenden Verkehr möglichst unter der Erde in Tiefgaragen unterzubringen. Als Anreiz für den Bau von Tiefgaragen soll daher die bisherige Festsetzung beibehalten werden, dass die zulässige Geschossfläche ausnahmsweise um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann. Die zusätzlich mögliche Erhöhung soll auf 0,3 begrenzt werden.

Bislang galt im Plangebiet die geschlossene Bauweise. Durch das Gebäude des eingeschossigen Lebensmittelmarktes kann möglicherweise die Situation entstehen, dass neue Gebäude nicht ohne weiteres direkt angebaut werden können. Daher soll auf die Festlegung einer Bauweise im Plangebiet verzichtet werden. Nachteile sind dadurch nicht zu erwarten, da die durch Baugrenzen festgelegten bebaubaren Grundstücksflächen zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung und den einzuhaltenden Grenzabständen gemäß der Nds. Bauordnung die städtebauliche Entwicklung hinlänglich vorgeben.

Gänzlich neu sollen Regelungen zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Entsprechend der im Abschnitt 2 der Begründung gemachten Ausführungen zur Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet wie in dessen unmittelbarer Umgebung soll der großflächige Einzelhandel im Plangebiet bis auf einen Teilbereich nicht zulässig sein. Lediglich auf einer Teilfläche an der Friedrich-Busack-Straße soll er im ersten Vollgeschoss über Straßenniveau (Erdgeschoss) entsprechend des inzwischen hier genehmigten Lebensmittelvollsortimenters allgemein zulässig sein. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Textliche Festsetzungen. Der kleinteilige Einzelhandel bleibt von diesen Regelungen unberührt, es sei denn, er ist insgesamt betrachtet als Einkaufszentrum zu werten und überschreitet dabei die Grenze der Großflächigkeit.

### **3. Verkehr, Versorgung und Infrastruktur**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Podbielskistraße, Grethe-Jürgens-Straße und künftig auch über die noch nicht hergestellte Friedrich-Busack-Straße. Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in der Podbielskistraße verkehrende Stadtbahn (Haltestelle Klingerstraße).

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Kanäle und Leitungen sind vorhanden bzw. können in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen verlegt werden.

Im städtebaulichen Vertrag, der durch diese Änderung nicht berührt wird, ist hinsichtlich der Wärmeversorgung geregelt, dass sie in einer bzw. in mehreren zentralen Versorgungseinheiten erfolgt und vorrangig über Fernwärme zu realisieren ist, soweit nicht nachgewiesen wird, dass eine Versorgung über ein Nahwärmenetz mit Wärmeerzeugung in Kraft-Wärme-Kopplung wirtschaftlich günstiger ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entsteht kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs wird sich für die im Neubaugebiet Lister Plantage sowie in der Umgebung wohnenden Menschen durch den an der Friedrich-Busack-Straße geplanten Lebensmittelvollsortimenter verbessern.

### **4. Umweltverträglichkeit**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1600 wurden die Belange der Umwelt, insbesondere hinsichtlich der Flora und Fauna umfassend ermittelt und bewertet. Neue Erkenntnisse liegen nicht vor. Das vorliegende Plangebiet gehörte zu dem Teil des Ursprungsplanes, für den bereits Baurechte nach § 34 BauGB bestanden und somit Ausgleichsmaßnahmen nicht erfor-

derlich wurden. Auch durch die Änderung des Bebauungsplanes besteht keine Notwendigkeit für Ausgleichsmaßnahmen, da keine neuen Baurechte geschaffen werden. Die im Ursprungsplan für diesen Planbereich textlich festgesetzten Maßnahmen

- dauerhafte Begrünung der Hallendecken von Tiefgaragen,
- offene Stellplatzanlagen sind mit einem Baumraster zu gliedern (für jeweils vier Stellplätze ein Baum),
- auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je 100m<sup>2</sup> ein standortheimischer Baum oder ein Obstbaum zu pflanzen und
- die Dachflächen von geplanten Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20° sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen,

sollen unverändert Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1600 bleiben, um „das Bestreben, die derzeitige Situation auch in diesem Bereich insbesondere in Bezug auf Naturhaushalt und Landschafts- bzw. Ortsbild entsprechend den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB zu erhalten bzw. zu verbessern“ beizubehalten. Die hinsichtlich der Dachbegrünung einschränkende Regelung, dass unter bestimmten Voraussetzungen – Widerspruch zum Nutzungszweck (z. B. Dachterrassen, Sonnenkollektoren), technisch oder wirtschaftlich unangemessen – Ausnahmen zugelassen werden können, soll nach wie vor gültig bleiben. In diesen Ausnahmefällen sind aber mindestens 25% der Dachflächen zu begrünen.

Für die Verwirklichung der Planung müssen Bäume entfernt werden, hierfür ist nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung Ersatz zu leisten. Der städtebauliche Vertrag enthält einen entsprechenden Passus.

Zur Wärmeversorgung siehe den vorhergehenden Abschnitt 3 der Begründung.

Nach vorliegendem Kenntnisstand sind weder Altlasten noch andere Belastungen bekannt, die Einfluss auf das Plangebiet haben.

Im Ursprungsplan sind laut einer textlichen Festsetzung die zur Podbielskistraße hin orientierten Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen mit Schallschutzfenstern und -türen auszustatten. Eine Überprüfung hat ergeben, dass auch diese Regelung weiterhin notwendig ist und deshalb beibehalten werden soll.

## **5. Städtebaulicher Vertrag und Kosten für die Stadt**

Der bestehende städtebauliche Vertrag wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt und bleibt unverändert bestehen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung  
des Entwurfes aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
November 2007

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat  
der Begründung des Entwurfes am  
zugestimmt.

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11 und 61.12 / 20.11.2007