

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Festsetzung eines Sondergebietes 'Einzelhandel und Dienstleistungen'
- Verbrauchermarkt und ergänzende Nutzungen -**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1946 - Nahversorgungsstandort Fasanenkrug -

Stadtbezirk: Bothfeld-Vahrenheide

Stadtteil: Isernhagen-Süd

Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der neuen Stadtbahnendhaltestelle Fasanenkrug. Es umfasst die bebauten Grundstücke Burgwedeler Straße Nr. 30 und 31 und erstreckt sich von der Burgwedeler Straße im Osten und bis zu der Waldfläche der 'Großen Heide' im Westen. Straßenseitig befindet sich ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Bäcker, Reisebüro und weiteren gewerblichen Nutzungen. In einem ein- bis zweigeschossigen Gebäude auf der Südseite des Gebietes sind Einzelhandelsnutzungen und eine Gastronomie mit Außengelände untergebracht. Der Innenhof wird als Stellplatzanlage genutzt. Im Nordwesten befindet sich das Areal einer Hundeschule. Als einbezogene Fläche wird das Grundstück Burgwedeler Straße Nr. 29 mit einem zweigeschossigen Gebäude (Optiker) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

In der Umgebung handelt es sich nördlich angrenzend an den Planbereich um ein Pflegeheim mit einem dreigeschossigen Wohngebäude und – wie auch östlich der Burgwedeler Straße – um Wohngebiete mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Vorhabenträgerin, der LIDL Immobilien Dienstleistung GmbH & Co KG Hildesheim, im Plangebiet einen Verbrauchermarkt zu errichten und diesen im Zusammenhang mit ergänzenden Nutzungen zu dem Nahversorgungsstandort Fasanenkrug zu entwickeln. Das geplante Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1149 aus dem Jahr 1984. Dieser setzt für den östlichen Teil des Plangebiets – in einer Tiefe von ca. 60 m ab Burgwedeler Straße – ein allgemeines Wohngebiet WA und für den westlichen Teil eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Private Parkanlage' fest. Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Vorhabens zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover sind Teile des Plangebiets im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Bereichen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der südliche Abschnitt ist zusammen mit dem westlich angrenzenden Areal der 'Großen Heide' Grünfläche. Die Burgwedeler Straße ist Hauptverkehrsstraße. In ihrem Verlauf liegt die Trasse der Stadtbahn mit Wendeschleife nördlich der Bundesautobahn.

Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB genügen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Mit der 255. Änderung wird eine Sonderbaufläche 'Einzelhandel / Dienstleistung' dargestellt.

Städtebauliche Ziele

Die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an die Versorgung. Zum Teil gibt es bereits Leerstände im Gebäudebestand. Weitere Angebote der Nahversorgung im Stadtteil Isernhagen-Süd gibt es nicht. Gleichzeitig besteht für den vorhandenen, weiter südlich gelegenen LIDL-Markt an der Burgwedeler Straße Anpassungs- und Erweiterungsbedarf, der am Standort Ecke Eichenweg nicht gedeckt werden kann. Mit dem Umbau des Endhaltepunktes Fasanenkrug ergeben sich städtebauliche Potenziale für die Entwicklung des gesamten Areals.

Angestrebt wird die Verlagerung des LIDL-Standorts und seine Einbindung in einen Nahversorgungsstandort. Diese Planungsabsicht entspricht den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover (EZK), in dem das Plangebiet mit angrenzenden Bereichen als Nahversorgungszentrum der Kategorie Entwicklungsbereich (E-Zentrum) dargestellt ist. Wie in dem EZK definiert, gibt es am Standort derzeit mit den zum Teil obsoleten Nutzungen und auch unter Einbeziehung der östlich der Burgwedeler Straße ansässigen Betriebe nur einen geringen Bestand. Mit dem vorgelegten Konzept bestehen planerische Vorstellungen für die angestrebte Entwicklung, die nachstehend im Abschnitt 'Vorhabenplanung' näher beschrieben werden. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, dass der Entwicklungsbereich Fasanenkrug als neuer zentraler Versorgungsbereich übernommen werden kann. Eine erste Auswirkungsanalyse bestätigt die Verträglichkeit des Vorhabens unter raumordnerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten.

Vorhabenplanung

Das vorliegende Konzept für die Gebietsentwicklung sieht die umfassende Neuordnung des Areals nach Abriss der Bestandsgebäude vor. Hauptgegenstand ist die Errichtung eines zweigeschossigen Marktgebäudes mit Flachdach an der Burgwedeler Straße. Dieses soll als sogenannter Metropolmarkt mit Stellplätzen und untergeordneten Einzelhandelseinrichtungen (Bäcker, Apotheke u.ä.) im Erdgeschoss sowie mit dem Verbrauchermarkt (Verkaufsfläche ca. 1.450 m²) im 1.Obergeschoss ausgestaltet werden. Durch die Erschließung der EG-Nutzungen von der Stadtbahnhaltestelle und vom Straßenraum aus sowie durch die Orientierung des Verkaufsraums des Marktes zu der Ostseite des Baukörpers wird ein starker Bezug zum öffentlichen Raum in der Burgwedeler Straße gewahrt.

Im Süden des Plangrundstücks – zwischen dem Bestandsgebäude des Optikers an der Burgwedeler Straße in dem einbezogenen Planteil und einem geplanten Neubau – wird ein großzügiger Quartiersantritt geschaffen, der die Anbindung des Nahversorgungsstandortes an die Endhaltestelle der Stadtbahn herstellt. Für den o.g. Neubau, der mit einem Satteldach konzipiert ist, ist eine gastronomische Nutzung samt Freiflächenareal mit Waldbezug geplant. Im Dachgeschoss können zusätzliche Gewerbeflächen untergebracht werden.

Das gesamte Plangebiet einschließlich der einbezogenen Fläche soll als Sondergebiet 'Einzelhandel und Dienstleistungen' festgesetzt werden, wobei im Bebauungsplan ausdrücklich zu regeln ist, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über die benachbarte Stadtbahnendhaltestelle Fasanenkrug sehr gut an den ÖPNV angeschlossen (Stadtbahnlinie 13 in die Innenstadt und nach Hemmingen). Mit der Buslinie 620, die über die Burgwedeler Straße / Prüßentrift nach Isernhagen und Großburgwedel verkehrt, ist das Gebiet mit weiteren Haltestellen auch aus dem Stadtteil Isernhagen-Süd gut erreichbar. Auch die Anbindungen an das städtische Straßen- und Radwegenetz sind sehr gut (u.a. Veloroute 3 Isernhagen-Süd – List – Stadtmitte).

Die Pkw-Erschließung des Nahversorgungsstandorts erfolgt über die Burgwedeler Straße mit einer Zufahrt zwischen dem geplanten Neubau und dem Bestandsgebäude des Optikers. Über diese Zufahrt werden ca. 44 Stellplätze im Erdgeschoss des Marktgebäudes und weitere ca. 27 offene Stellplätze auf einem Parkplatz im rückwärtigen Bereich des Grundstücks erschlossen. Hier auf der Westseite des Gebäudes befindet sich auch die zum Teil eingehaute Anlieferung für den Markt. Auf dem Quartiersantrittsplatz werden sechs weitere offene Stellplätze in die Außenanlagen integriert. Darüber hinaus wird der im Bestand vorhandene fußläufige Anschluss zum Waldgebiet der Großen Heide erhalten.

Im weiteren Verfahren ist die verkehrliche Leistungsfähigkeit der geplanten Zufahrt und des Knotenpunktes Burgwedeler Straße / Varrelheide zu überprüfen. Soweit erforderlich, werden etwaige straßentechnische Maßnahmen in die Planung integriert.

Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung des Gebietes – Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation – ist gesichert. Eine Anschlussmöglichkeit an die Fernwärme besteht allerdings nicht. Soweit Leitungsverlegungen erforderlich werden, gehen diese zulasten der Vorhabenträgerin. Regen- und Schmutzwasser sollen in die vorhandenen Kanäle eingeleitet werden. Es ist noch zu untersuchen, wie das anfallende Oberflächenwasser unter Berücksichtigung der Einleitungsbeschränkungen schadlos entsorgt werden kann.

Das Energiekonzept für die geplante Neubebauung liegt noch nicht vor. Einzelheiten zur Wärmeversorgung und zur energetischen Optimierung der Gebäude werden im weiteren Verfahren mit der Klimaschutzleitstelle abgestimmt. Die einschlägigen Vorgaben für die Anschlüsse und Ausstattung der E-Mobilität werden in den weiteren Planungen berücksichtigt.

Natur und Landschaft

Bei dem Planbereich handelt es sich zum großen Teil um bebaute und befestigte Flächen, so dass die naturschutzfachlichen Schutzgüter überformt und überwiegend von geringer Bedeutung sind. Im westlichen Abschnitt des Gebietes befinden sich einige Einzelbäume, die nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover zu erhalten oder im Falle der planbedingt erforderlichen Beseitigung zu ersetzen sind.

Der o.g. Gehölzbestand besitzt eine potenziell hohe Bedeutung als Brut-, Rast- und Nahrungshabitat für Vögel und als Lebensstätte von Fledermäusen. Im Planverfahren wird eine faunistische Kartierung durchgeführt, um das Vorkommen auf artenschutzrechtlich relevante Arten zu überprüfen und gegebenenfalls erforderliche Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Zudem ist im Rahmen der Umweltprüfung auch die Eingriffsregel gemäß §§ 13 ff BNatSchG zu beachten. Die erforderlichen fachplanerischen Beurteilungen und Maßnahmenvorschläge werden mit dem Umweltbericht vorgelegt (siehe unten).

Westlich angrenzend liegt die Große Heide mit Gehölzbeständen, bei denen es sich um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG handelt. Hier ist der Waldabstand unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben zu beachten (hier: 30 m i.S.d. der Gefahrenabwehr).

Immissionsschutz

Der Planbereich liegt im Einwirkungsbereich von Schallimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr (Stadtbahn). Umgekehrt gehen von dem Vorhaben, namentlich von dem Kunden- und Anlieferverkehr des geplanten Marktes, Schallimmissionen aus, die als Anlagen- oder Gewerbelärm zu beurteilen sind. Im weiteren Verfahren ist durch ein Fachgutachten zu klären, ob die einschlägigen Orientierungs- und Richtwerte für die geplanten Nutzungen bzw. für die Wohngebiete in der Umgebung überschritten werden und welche Schallschutzmaßnahmen gegebenenfalls zu ergreifen sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Sonstige planrelevante Immissionen (Geruch, Erschütterungen o.a.) sind nicht zu erwarten. Auch mit Auswirkungen von Betrieben im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG – sogenannte Störfallbetriebe gemäß 12. BImSchV – ist nicht zu rechnen, da keine derartigen Betriebe innerhalb des maßgeblichen 2km-Achtungsabstandes liegen.

Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung zu dem Bebauungsplan bildet, werden die planbedingt zu erwartenden Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet und es werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. In diesem Vertrag werden die Details zur Realisierung des Vorhabens geregelt und es wird die Übernahme der durch das Vorhaben verursachten Kosten durch die Vorhabenträgerin vereinbart. Der Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Ziele und Zwecke aufgestellt

von dem Planungsbüro plan:b
Göttinger Chaussee 166, 30459 Hannover
Hannover, den 22.12.2025



(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung Hannover
Fachbereichsleitung
Januar 2026

(Warnecke)
Leitender Baudirektor

61.13,