

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
--

Ausweisung eines Sondergebietes für Gewerbe und zur Sicherung und Erweiterung eines vorhandenen Möbel- und Einrichtungshauses
---

**Stadtteil:** Hainholz

**Bebauungsplan Nr. 545, 3. Änderung  
Gewerbegebiet Hainholz Einrichtungshaus Staude**

**Geltungsbereich:** Südgrenze Meelbaumstraße, Sokelantstraße, Südgrenzen der Grundstücke Meelbaumstraße 5 und 7, Westgrenze Grambartstraße, Nordgrenze der Flächen der Stadtentwässerung Hannover, Ostgrenze Rehagen

**Darstellungen des Flächennutzungsplanes:**

Im Bereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet

In der Umgebung Kleingartengebiet, Gewerbegebiet, Kommunalverwaltung, Hauptverkehrs-Strasse, Stadtbahn.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

**Standorte für Einrichtungen des Gemeinbedarfs und Versorgungseinrichtungen**

Stadtentwässerung Hannover

**Hauptverkehrsstraßen**

Schulenburg Landstraße

**Öffentlicher Nahverkehr**

Stadtbahnlinie 6

**Städtebauliche Situation und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Der derzeit im Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 545, 2. Änderung, setzt Gewerbegebiet fest; Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 545 werden die Sicherung des Bestandes des hier ansässigen Möbel- und Einrichtungshauses und eines Küchenstudios angestrebt sowie Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Gewerbliche Nutzungen sollen entsprechend der umgebenden Nutzungen auch weiterhin zulässig sein.

Die bisher mit der Zweckbestimmung „Stadtentwässerung“ versehene Teilfläche wird für kommunale Zwecke nicht mehr benötigt und wird in den Geltungsbereich einbezogen.

**Städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung**

Für das Gewerbegebiet Hainholz wurde basierend auf den aktuellen städtischen Konzepten zur Ansiedlung von großflächig flächenextensiven Einzelhandel und Ausweisung von Standorten für Büro und Verwaltung eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet, diese dient als Grundlage für künftige planungsrechtliche Festsetzungen.

Die Schulenburg Landstraße ist Teil des Fachmarktkonzeptes von 1996, welches diese als Fachmarktstandort ausweist.

Der Möbelmarkt ist trotz rückwärtiger Lage zu diesem Standortbereich zu rechnen. Eine Zuordnung wird durch die räumliche Anbindung noch mal unterstrichen und bietet eine sinnvolle Ergänzung des städtebaulichen Rahmenkonzeptes. Der Standort ist im Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover bzw. dem integrierten „Regionalen Einzelhandelskonzept“ dargestellt. Als gewachsener Standort ergänzt das Sortiment das Angebot der Innenstadt und soll an dieser Stelle erhalten werden.

Seit 1968 ist an der Meelbaumstraße ein Möbel- und Einrichtungshaus ansässig. Durch Anpassung an die Bedürfnisse des Marktes sind in der Vergangenheit Erweiterungen des

Angebotes, auch in räumlicher Hinsicht erfolgt. Die Behauptung am Markt erfordert auch in Zukunft Investitionen zur Konsolidierung des Standortes. In dieser Hinsicht beabsichtigt das Unternehmen, einerseits am Standort die bisher an der Wohlenbergstraße bestehende Lagerhaltung (2.300 m<sup>2</sup>) unterzubringen, andererseits bestehen Erweiterungswünsche (ca. 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Die Entwicklungsvorstellungen sind gegenwärtig planungsrechtlich nicht zulässig. Sie liegen jedoch im städtebaulichen Interesse, zumal das Unternehmen eines der wenigen Betriebe im Stadtgebiet und in integrierter Lage ist.

Der Standort wird als Sondergebiet – mit der Zweckbestimmung für Gewerbe sowie Möbel- und Einrichtungshaus- ausgewiesen werden. Im Weiteren Verfahren werden noch Regelungen im Umgang mit innenstadtrelevanten Randsortimenten erarbeitet. Damit wird sichergestellt, dass eine Entwicklung zu einem Standort mit Einzelhandelsnutzungen des periodischen Bedarfs nicht erfolgen soll. Gewerbliche Nutzungen bleiben weiterhin zulässig. Die Verkaufsfläche wird insgesamt auf max. 26.000 qm begrenzt. Darin enthalten sind alle Standorte im Bereich.

### **Umweltverträglichkeit**

Die im Bebauungsplan Nr. 545, 3. Änderung betroffenen Flächen sind überwiegend versiegelt. Lediglich kleine, zumeist entlang von Straßen gelegene Bereiche weisen Scherrasen auf, die zum Teil mit Gehölzen überstanden sind. Die Flächen haben für den Naturhaushalt und für das Ortsbild nur eine untergeordnete Bedeutung. Bei der Realisierung der Planung kann es zur weiteren Versiegelung von Flächen kommen. Bei Gehölzverlust findet die Baumschutzsatzung Anwendung.

### **Erschließung**

Das Möbel- und Einrichtungshaus ist über die Haupteerschließungsachse Schulenburger Landstraße und im Weiteren über die Sorst- und Meelbaumstraße zu erreichen. Der Haupteingang des Möbel- und Einrichtungshauses wird zukünftig an der Straße Rehagen liegen.

Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Straße Rehagen, die Ausfahrt über die Grambartstraße. Hier wird auch der Lieferverkehr abgewickelt. Ebenso stehen dort Stellplätze für die Angestellten zur Verfügung.

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und die Verträglichkeit bzgl. des Verkehrslärms werden über ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen. Sollten sich hieraus Kosten für einen Umbau ergeben, sind diese vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Neben der guten Erreichbarkeit mit dem Kfz besitzt der Standort den Vorteil, gut durch die Straßenbahn Linie 6 mit der Haltestelle Krepfenstraße erreichbar zu sein.

### **Auswirkungen des Planes**

Erweiterungsmöglichkeit für ein bestehendes Möbel- und Einrichtungshaus, sowie eines Küchenstudios. Nachnutzung einer Gewerbebrachfläche. Attraktivitätssteigerung für das gesamte Gewerbegebiet.

### **Kosten für die Stadt**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt:

Fachbereich Planung und Stadtentwicklung, Oktober 2006

(Malkus-Wittenberg)  
Sachgebietsleiterin