

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
An den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide (zur  
Kenntnis)

Nr.	0396/2009
Anzahl der Anlagen	2
Zu TOP	

---

## **Bebauungsplan Nr. 1184, 1. Änderung - Kirchhorster Straße; Aufstellungsbeschluss**

### **Antrag,**

die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1184, 1. Änderung zu beschließen.

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

Genderaspekte werden bei der Planung im größtmöglichen Umfang berücksichtigt werden.

### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

### **Begründung des Antrages**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1184 soll das bisher dort ausgewiesene Kerngebiet durch ein Sondergebiet ersetzt werden, dessen Katalog der zulässigen Nutzungen sich an den westlich benachbarten Sondergebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1310 orientiert.

Städtebauliches Ziel ist es nach wie vor, die Kirchhorster Straße zu einem Standort vorrangig für Büro- und Verwaltungsnutzungen zu entwickeln. Mit Blick auf diese Zielsetzung wurden in den vergangenen Jahren erhebliche Summen in den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (Stadtbahn und Umbau der Kirchhorster Straße) investiert. Das Plangebiet liegt an der neuen Stadtbahnstation „Oldenburger Allee“ mit dem ebenfalls neuen, signalgeregelten Knoten Kirchhorster Straße / Alte Peiner Heerstraße. Deshalb ist es erforderlich, auch die Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche, der Erschließung etc. zu überprüfen und gegebenenfalls zu ändern. Die unmittelbare Nähe zur Stadtbahnstation erfordert auch eine Intensivierung der dort anzusiedelnden Nutzungen, deshalb soll zwingend eine Straßen begleitende, mehrgeschossige Bebauung festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1184 lässt in seiner bisherigen Fassung auch die Ansiedlung von

Einzelhandel zu, jedoch mit Ausnahme großflächiger Handelsbetriebe aller Art im Sinne von § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Begründungstext zum 1995 in Kraft getretenen Bebauungsplan lässt erkennen, dass der Einzelhandel damals nur als ergänzende Nutzung im Rahmen einer mehrgeschossigen Bebauung gesehen wurde, deren Hauptnutzung hingegen Büros und Verwaltungen darstellen. An die Möglichkeit, dass stattdessen auch Einkaufszentren als Aneinanderreihung einzelner, jeweils unter der Großflächigkeitsgrenze bleibender, eingeschossiger Verbrauchermärkte entstehen könnten, war damals nicht gedacht worden.

Einkaufszentren in nicht integrierten Lagen sind jedoch geeignet, die Nahversorgung der angrenzenden Stadtteile und u. U. sogar das Angebot des Oberzentrums zu beeinträchtigen. Deshalb untersuchte das Nahversorgungskonzept von 2002, erstellt durch die CIMA Lüneburg, die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln in der Landeshauptstadt Hannover auf der Basis einer Erhebung der relevanten Betriebe. Daneben gab es eine Bewertung der Betriebe und Standorte (unterteilt in Stadtteilzentren und Verdichtungsgebiete). Daraus wurden Empfehlungen für die weitere Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben entwickelt.

Hauptempfehlungen waren:

- Sicherung und Entwicklung des Bestandes
- konstruktiver Dialog mit den Betreibern über Standorte
- Neuansiedlung nur mit der Folge einer Netzverdichtung und unter dem Gebot der kurzen Wege für Verbraucher (500 m Radius zu umliegenden Wohngebieten)
- keine Ansiedlung in nicht- integrierten Lagen (z.B. keine Ansiedlung in Gewerbegebieten)
- Neue Standorte nur in direkter Anbindung zu oder in Wohngebieten

Diesen Empfehlungen hat sich der Rat der Stadt Hannover angeschlossen und am 11. September 2003 die Leitlinien zur Nahversorgung beschlossen.

Derzeit erarbeitet das Büro Dr. Acocella ein Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Hannover. Ein wesentlicher Teil dieser Arbeit ist die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der LHH, die als Standorte für den Einzelhandel zum Schutz der Innenstadt und der Stadtteilzentren festgelegt werden sollen. Der Bereich der Kirchhorster Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1184 liegt nicht in einem solchen Bereich. Um eine ungeplante Entwicklung der Kirchhorster Straße zu einem Einzelhandelsstandort mit wesentlichen Auswirkungen auf die Innenstadt und die Versorgungsfunktion der Stadtteilzentren zu verhindern, sollen die Empfehlungen der CIMA und die Vorgaben des Ratsbeschlusses nunmehr umgesetzt werden. Daher sollen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und zur Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilen auch nicht großflächige Einkaufszentren ausgeschlossen werden. Zulässig soll nur noch der nicht großflächige und nicht zentrenrelevante Einzelhandel sein.

61.11  
Hannover / 20.02.2009