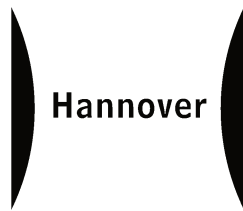


Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
An den Stadtbezirksrat Herrenhausen Stöcken (zur
Kenntnis)

Nr.	0022/2019
Anzahl der Anlagen	2
Zu TOP	

Bebauungsplan Nr. 973, 1. Änderung - Mecklenheidestraße/Köhnsenstraße Aufstellungsbeschluss

Antrag,

die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 973, 1. Änderung zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Unterschiedliche Auswirkungen auf alle Geschlechter sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar und werden im weiteren Verfahren geprüft.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ledeburg und umfasst den Bereich zwischen Mecklenheidestraße, Immelmannstraße, Flemmingstraße und Verdener Straße. Anlass der Planaufstellung sind Umstrukturierungsbestrebungen innerhalb des Plangebietes. Das Gebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 973, der hier Gewerbegebiet nach der Baunutzungsverordnung von 1977 festsetzt. Weiterhin ist II-geschossige geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Planungsziel ist es, den Nahversorgungsstandort Mecklenheidestraße/ Köhnsenstraße neu zu konzipieren. Es handelt sich hier um einen wichtigen Einzelstandort für die Nahversorgung im Stadtteil Ledeburg zwischen den Zentralen Versorgungsbereichen Stöckener Markt und Ledeburg/Vinnhorst, der langfristig erhalten werden soll. Der Erhalt der wohnungsnahen und fußläufigen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln entspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover. Die Baulichkeiten des vorhandenen Supermarktes/ Nahversorgers entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen und sollen abgebrochen und durch einen Neubau im Plangebiet westlich der Köhnsenstraße ersetzt werden. Nach aktuellem Baurecht ist ein

solches Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Nahversorgers zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan soll der Nahversorgungsstandort gesichert und standortverträglich ergänzt werden, ohne dass zentrenbildende Strukturen entstehen.

Zum anderen gibt es Bestrebungen, eine Spielhalle am Standort Immelmannstraße 3 zu eröffnen. Ein entsprechender Bauantrag ist bereits bei der Landeshauptstadt Hannover eingegangen. Spielhallen (< 100 m²) sind auf diesem Grundstück und im übrigen Plangebiet regelzulässig. Der Bauantrag muss nach jetzigem Planungsrecht positiv beschieden werden.

Die Ansiedlung von Spielhallen wie auch von Wettbüros führt in der Tendenz zum sogenannten „Trading-Down-Effekt“. Durch den hohen Ertrag solcher Vergnügungsstätten sind sie in der Lage, höhere Miet- und Kaufpreise zu zahlen als klassische nicht störende gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe, was zu einer Verdrängung dieser Nutzungen und somit einer Aufweichung des Gewerbestandes führt.

Einer solchen Entwicklung soll im Plangebiet entgegengewirkt werden. Die verbleibenden Gewerbeflächen sollen gesichert und für das Handwerk sowie für produzierendes und verarbeitendes nicht störendes Gewerbe vorgehalten werden. Gleichzeitig soll eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges vermieden werden, die häufig durch Vergnügungsstätten ausgelöst wird. Deshalb sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

In dem Teilbereich, in dem kein Einzelhandel angesiedelt wird, soll das bestehende Planungsrecht so angepasst werden, dass neben den Vergnügungsstätten auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind, um die verbleibenden Gewerbeflächen für produzierendes und verarbeitendes, nicht störendes Gewerbe zu sichern. Mit dem Aufstellungsbeschluss soll verhindert werden, dass durch Genehmigungen Fakten geschaffen werden, die das Plangebiet in seiner Funktion negativ beeinflussen.

Der Aufstellungsbeschluss dient als Grundlage für die Zurückstellung des Baugesuchs in der Immelmannstraße 3 nach § 15 BauGB und ggf. zum Erlass einer Veränderungssperre für das Plangebiet gemäß § 14 BauGB.

61.11
Hannover / 04.01.2019