

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

**b**

In den Stadtbezirksrat Herrenhausen Stöcken  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 1861/2011  
Anzahl der Anlagen 5  
Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1740 - Herrenhäuser Markt - Bebauungsplan der Innenentwicklung Auslegungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1740 mit Begründung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

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

Mit der angestrebten Nutzungsvielfalt von Nahversorgung, Arztpraxen, Büros und Wohnen wird eine besondere urbane Qualität für die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils in geringer fußläufiger Entfernung zu ihren Wohnungen geschaffen. Genderaspekte werden hierdurch nicht berührt. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die Planung eine Bevorzugung oder Benachteiligung bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderen Gruppen nicht zu erwarten ist.

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover.

#### **Begründung des Antrages**

Der Stadtbezirksrat Herrenhausen Stöcken fasste am 25.08.2010 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Planungsziel den Neubau eines Geschäftsgebäudes mit Nahversorgungszentrum, Arztpraxen, Büros und Wohnnutzung am Herrenhäuser Markt vorzusehen. Am 23.09.2010 fasste der Verwaltungsausschuss den

zugehörigen Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an den Herrenhäuser Markt. Dieser Bereich ist zusammen mit seiner näheren Umgebung aufgrund der über Jahrzehnte gewachsenen Bebauung als im Zusammenhang bebauter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen, ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet selbst nicht.

Der Vorhabenstandort ist bereits heute als Nahversorgungsbereich mit z.B. Lebensmittelvollsortimenter, Bäcker, Fleischer, Apotheke, Kiosk sowie Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Angeboten in der Nachbarschaft etabliert. Der Standort erfüllt somit schon jetzt alle Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich voll integrierter Lage.

Allerdings muss der Bereich zur langfristigen Sicherung und Stärkung dieser Versorgungsfunktion neu geordnet werden. In einem geplanten Neubau sind daher für die Erdgeschosszone eine Erweiterung der Verkaufsflächen (VK) für einen Lebensmittelvollsortimenter auf eine zeitgemäße und leistungsfähige Größe (1.650 m<sup>2</sup>) mit Konzessionären für Fleischerei- und Backwaren, Zeitung- und Tabakwaren sowie zusätzliche Verkaufsflächen für einen Drogerie-Fachmarkt (680 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Ergänzend dazu sollen in den darüber liegenden drei Gebäuderiegeln mit jeweils III Vollgeschossen 10 Praxen und Büroräume sowie 24 neue Wohnungen entstehen, von denen 10 Wohnungen als barrierefreie betreute Wohneinheiten konzipiert sind und durch einen professionellen Träger versorgt werden. In den Büro- und Praxisräumen werden verschiedene medizinische und pflegerische Leistungen angeboten (z.B. Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Physiotherapie, Gesundheitspflege). Hinzu kommen Büroeinheiten für z.B. steuerliche oder juristische Beratung. Insgesamt entsteht damit eine Branchen- und Nutzungsmischung, die gegenüber der heute bestehenden Situation verbessert wird und zur weiteren Belebung und Nutzungsvielfalt innerhalb des Stadtteiles beiträgt.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 07.10.2010 bis zum 08.11.2010 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein. Eine Bürgerin aus Herrenhausen weist darauf hin, dass es wünschenswert sei, zur Aufwertung am Herrenhäuser Markt unter Beachtung der Lärmschutzbestimmungen neben einem Cafe´ auch eine "warme" Gastronomie vorzusehen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Im vorliegenden Projekt ist eine derartige Nutzung nicht vorgesehen, da die in Frage kommenden Flächen unmittelbar am Herrenhäuser Markt bereits vollständig für andere, oben beschriebene Nutzungen vergeben sind. Dies schließt jedoch nicht aus, dass sich bei entsprechendem Bedarf in der näheren Umgebung des geplanten Projektes eine derartige Nutzung unter Beachtung der zu erwartenden Immissionen ansiedelt und etabliert. Der Bereich um den Herrenhäuser Markt ist im Zentren- und Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover als zentraler Versorgungsbereich mit stadtteil- bzw. teilbereichsbezogener Bedeutung eingestuft. Dieser Bereich erstreckt sich über den Herrenhäuser Markt sowie Teile der Meldaustraße, der Herrenhäuser Straße und der Münterstraße. Neben einem vielfältigen und attraktiven Einzelhandelsangebot ist in derartigen Zentren zur weiteren Belebung durchaus auch ein breites Angebot aus z.B. Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur oder Freizeit wünschenswert.

Der Bebauungsplan soll entsprechend den oben genannten Planungszielen fortgeführt werden.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Die Verwaltung empfiehlt deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne förmliche Umweltprüfung und ohne förmlichen Umweltbericht. Dieses Verfahren darf u.a. unter der Voraussetzung durchgeführt werden, dass eine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht nicht vorbereitet oder begründet wird. Im vorliegenden Fall soll ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (Verkaufsfläche 1.650 m<sup>2</sup>) mit Konzessionären für Fleischereiwaren, Backwaren, Zeitung- und Tabakwaren entstehen. Zusätzlich ist ein Drogerie-Fachmarkt mit 680 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Eine daher erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsrecht hat ergeben, dass dieses Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat und deshalb eine UVP-Pflicht nicht besteht. Die anderen gesetzlichen Voraussetzungen nach § 13 a BauGB liegen ebenfalls vor.

Die nach dem bisherigen Verfahren vorliegende Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün liegt als Anlage 5 bei.

Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, sind die beantragten Beschlüsse erforderlich.

61.11  
Hannover / 16.09.2011