

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In die Kommission Sanierung Vahrenheide-Ost
In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1127/2012

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 506, 2. Änderung – Vahrenheider Markt - Bebauungsplan der Innenentwicklung, Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 506, 2. Änderung mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft.

Die planungsrechtliche Sicherung des Standortes als Nahversorgungszentrum für den Stadtteil Vahrenheide kommt insbesondere Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zugute. Insbesondere für ältere und eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen sind kurze Wege für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs von wesentlicher Bedeutung. Benachteiligungen von Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

Kostentabelle

Für den Erwerb der Verkehrsfläche entstehen Kosten für die Stadt; siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 506, 2. Änderung, Abschnitt 6 (Kosten für die Stadt)).

Begründung des Antrages

Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens ist Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Vahrenheide-Ost und umfasst die Bebauung rund um den Vahrenheider Markt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 506 weist Kerngebiet aus. Der gesamte Bereich ist mit Wohnungen in den Obergeschossen und Geschäften in der Erdge-

schozzzone, die der unmittelbaren Nahversorgung dienen, bebaut.

Ziel des Sanierungsverfahrens ist die nachhaltige Aufwertung dieser Großwohnsiedlung aus den sechziger und siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts.

Der Vahrenheider Markt ist das wichtigste Zentrum im Stadtteil Vahrenheide. Er weist einen kompakt räumlich funktionalen Zusammenhang auf und wird durch den Geschäftsbereich mittlerweile mit einer hohen Besatzdichte geprägt.

Für ein solches Zentrum gilt, dass seine Qualität im hohen Maße auch das stadtweite Ansehen des Quartiers bestimmt und damit dem oben genannten Ziel der Sanierung dient. Die Wiederbelebung des Vahrenheider Marktes rechnet daher zu den wichtigsten Voraussetzungen zur Stabilisierung des Quartiers.

Entgegen zwischenzeitlicher Tendenzen ist am Vahrenheider Markt eine Stabilisierung zu verzeichnen. Dies begründet sich vor allem auf die Neuansiedlung von Einzelhandelsläden und Neubauten in den letzten Jahren. Aber auch die seit 2006 im Auftrag der Stadt tätige Gewerbeberatung konnte Impulse für eine positive Entwicklung hervorrufen. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens wurde der Vahrenheider Markt im Jahr 2010 baulich erneuert und umgestaltet.

Die bisherige Ausweisung als Kerngebiet, dessen Charakter die Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur umfasst, lässt Nutzungen zu, die mit dem Wohnen nur bedingt vereinbar sind. Daher werden die Baugebiete nun als allgemeines Wohngebiet, als Mischgebiet und als Sondergebiete festgesetzt.

Die vorgesehene Planänderung dient im Wesentlichen der Stärkung des bestehenden Nahversorgungsstandortes mit seiner Ladenzeile und der planungsrechtlichen Absicherung des im Südosten des Plangebiets neu entstandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Es gibt jedoch vermehrt Interessen, am Vahrenheider Markt leer stehende Läden in Spielhallen o. ä. umzunutzen. Verhindert werden konnte eine Genehmigung dieser Nutzungen bisher nur auf der Grundlage des Sanierungsrechts. Um hiermit verbundenen „Trading-Down-Effekten“ langfristig entgegen zu wirken, sollen diese Nutzungsarten noch vor Abschluss der Sanierung planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Weiterer Bestandteil ist die Neuordnung von öffentlichen zu privaten Flächen im Bereich des Vahrenheider Marktes, der Naumburger Straße und der Dresdener Straße. U.a, wurde im Bereich der Ladenzeile südlich der Naumburger Straße im Rahmen der Sanierung eine weitere Zuwegung zum Vahrenheider Markt hergestellt.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, das ist unter folgende Voraussetzungen möglich:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird durch die festgesetzte zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 15.700 m² unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Im Plangebiet ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² vorhanden. Aufgrund der Größe besteht diese Verpflichtung nicht. Damit liegt auch diese Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vor.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Der Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde am 21.10.2009 vom Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 506, 2. Änderung wurde vom 03.12.09 bis einschließlich 11.01.2010 durchgeführt. Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist in Anlage 3 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.13/ 61.41
Hannover / 10.05.2012