

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben für den täglichen Bedarf aufheben****Bebauungsplan Nr. 949, 2. –vereinfachte - Änderung
- Wagenfeldstraße -****Stadtteil:** Döhren**Geltungsbereich:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Wagenfeldstraße 5, das zwischen der Wagenfeldstraße und der Bahnstrecke Hannover - Hameln liegt (Flurstücke 38/36 und 38/37 der Flur 5 der Gemarkung Döhren).**Darstellung des Flächennutzungsplanes:**

Für den Bereich des Bebauungsplanes: Gewerbegebiet

Für die unmittelbare Umgebung des Bebauungsplanes: Wohnbaufläche

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 949, der an der Wagenfeldstraße Gewerbegebiet festsetzt sowie seine 1. Änderung, die den Bereich zwischen Heuerstraße Riepestraße, Hildesheimer Straße und Willmerstraße auf die Baunutzungsverordnung von 1977 umstellt und in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe mit einem Warenangebot für den täglichen Bedarfs ausschließt. Für das Grundstück Wagenfeldstraße 5 gibt es bereits eine Anfrage für einen ALDI Markt mit 700 m² Verkaufsfläche.

Die Stadtteile Döhren, Waldheim und Waldhausen weisen einen erheblichen Kaufkraftabfluss auf, der Potenziale für eine Verdichtung der Nahversorgung enthält. Flächen für die Ansiedlung entsprechender Märkte sind in den Wohngebieten Döhrens jedoch nicht vorhanden. Verfügbare Flächen befinden sich im Gewerbegebiet an der Wagenfeldstraße und sind im Eigentum der Stadt Hannover. Die Umsetzung der wohnungsnahen Versorgung in fußläufiger Entfernung kann nur durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

2. Städtebauliche Ziele und planerische Zielvorstellungen

Um städtebaulich die erwünschte Umwandlung der Gewerbeflächen in Verkaufsflächen zu ermöglichen, soll im Bereich der 2. Änderung der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit einem Warenangebot für den täglichen Bedarf aufgehoben werden und das Gewerbegebiet in Hinsicht auf die Nutzungsart auf die BauNVO von 1990 (zuletzt geändert am 22. April.1993) umgestellt werden.

Die Stadt Hannover hat sich in den letzten Jahren immer wieder mit den Fragen des Einzelhandels befasst. Die erarbeiteten Ziele haben heute noch ihre Gültigkeit.

Die Zielaussagen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die wohnungsnah Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll in den Stadtteilen durch Stützung der Nachbarschaftsläden und der lokalen Einkaufsbereiche erhalten werden.
- Die Attraktivität und zentrale Funktion der Innenstadt für Hannover und für das Umland soll erhalten und verbessert werden.
- Kraftfahrzeugverkehr soll durch ortsnahe Angebote vermieden werden. Standorte für den Einzelhandel sollen am öffentlichen Personennahverkehr orientiert sein.

Diese Ziele sind auch Bestandteil der Leitlinien für die Nahversorgung, die 2003 vom Rat der Stadt beschlossen wurden.

Mit der letzten Aktualisierung durch das „Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover“ der Firma CIMA in 2003 wurde für den Stadtbezirk Döhren jedoch ein Handlungsbedarf festgestellt. Es liegt derzeit ein offenes Umsatzpotential in dem Stadtbezirk vor, das heute per Saldo in andere Stadtbezirke abfließt.

Dies kann durch die Ansiedlung eines Nahversorgers auf den städtischen Flächen im Gewerbegebiet an der Wagenfeldstraße ausgeglichen werden. Für das Grundstück Wagenfeldstraße 5 soll deshalb der im Bebauungsplan Nr. 949, 1. Änderung festgesetzte Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit einem Warenangebot für den täglichen Bedarf aufgehoben werden, um diese Ansiedlung zu ermöglichen. Im Umfeld dieses Bereiches sind Gewerbebetriebe wie die Spedition Athena, Autohändler und eine Bowling Bahn vorhanden. Die aufgegebenen Gewerbeflächen bieten in diesem Fall die Chance einer bedarfsgerechten, kontrollierten Umnutzung.

Die Stärkung und Entwicklung der Stadtteilmitte um den Fiedelerplatz ist weiterhin Planungsziel. Die Erhaltung und Stützung des Marktgebietes macht eine planerische Koordination und Regelung der Einzelhandelsentwicklung erforderlich, um die weitere Entwicklung des Marktgebietes „Fiedelerplatz und -straße“ gezielt steuern zu können. Damit einerseits das Gewerbegebiet an der Wagenfeldstraße funktionsfähig und attraktiv für die gewerblichen Nutzungen bleibt und um andererseits dem Verdichtungsbereich Fiedelerplatz Rechnung zu tragen, soll der Einzelhandel mit einem Warenangebot des täglichen Bedarfs im übrigen Bereich (an der Wagenfeldstraße) weiterhin ausgeschlossen bleiben.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist für die vorgenannten gewerblichen Nutzungen ausreichend erschlossen. Der Standort inmitten eines bestehenden Gewerbegebietes und eingerahmt von stark belasteten Verkehrsadern ist optimal zu bezeichnen. Es ist nicht zu erwarten, dass von den Grundstücken ausgehende Lärmbelastungen durch Be- und Entladen, Rangieren, Ein- und Ausparken etc. sich störend auf sensible Bereiche auswirken.

Für den Einkauf ohne Auto ist der Standort des geplanten Nahversorgers auch gut durch die Stadtbahnhaltestelle an der Hildesheimer Straße und voraussichtlich ab 2008 auch durch die S-Bahn erschlossen.

4. Umweltverträglichkeit

Das Gebiet ist insgesamt durch den Südschnellweg, Eisenbahn und den hohen Versiegelungsgrad vorbelastet. Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wird als gering eingeschätzt. Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da schon der rechtskräftige Bebauungsplan die Ausweisung von Bauflächen mit einer GRZ von 0.6 vorsieht. Diese Ausnutzungsziffer sowie die überbaubare Grundstücksfläche soll nicht verändert werden.

Von den Grundstücken ausgehende Lärmbelastungen durch Be- und Entladen, Rangieren, Ein- und Ausparken etc. dürften sich nicht störend auf die sensible Bereiche auswirken.

5. Kosten

Durch den Verkauf des Grundstückes sind Einnahmen zu erwarten.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Oktober 2005

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12/17.10.2005