

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
An den Stadtbezirksrat
Südstadt-Bult (zur Kenntnis)

Nr. 1706/2006

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 621, 2. Änderung
- An der Weide / Jordanstraße -
Aufstellungsbeschluss**

Antrag,

die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 621, 2. Änderung zu beschliessen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Durch die Planung soll die Nachnutzung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dahingehend geregelt werden, dass im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen sinnvolle funktionale Übergänge entstehen, die der gesamten Bevölkerung im Stadtteil nutzen sollen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Geltungsbereich der geplanten 2. Änderung erfasst den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 621 aus dem Jahre 1977. Er weist Gewerbegebiete sowie Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr - aus. Die ausgewiesenen Gewerbegebiete sind hinsichtlich der Nutzungen unterschiedlich gegliedert. Das Nutzungsspektrum umfaßt nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Büronutzungen und Dienstleistungen. Einkaufszentren und Verbrauchsmärkte aller Art sind nicht zulässig.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 159. Änderung zum Flächennutzungsplan Hannover, die für das Plangebiet eine Darstellung als gewerbliche Baufläche vorsieht.

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch eine Gemengelage, die sich zusammensetzt aus der Feuerwache im Süden, Bürogebäuden, Handwerksbetrieben, Garagenhöfen, gastronomische Nutzung, Wohnen und einem Möbelhaus.

Gegenwärtig ist im Plangebiet die Aufgabe von Nutzungen zu beobachten. Im mittleren Bereich steht seit geraumer Zeit ein größeres Bürogebäude leer; zurzeit befindet sich das im nördlichen Plangebiet gelegene Möbelhaus in Auflösung.

Um einer städtebaulich unerwünschten Entwicklung im Plangebiet entgegensteuern zu können, soll unter Beibehaltung der Gewerbegebietsfestsetzung die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben dahingehend konkretisiert werden, dass neben den zurzeit nicht zulässigen Verbrauchermärkten und Einkaufszentren generell auch Einzelhandelsbetriebe zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit überwiegend Waren des periodischen Bedarfs und Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten als Nutzungen weitestgehend ausgeschlossen werden sollen. Dies ist erforderlich, um gewachsene und sich entwickelnde Versorgungsstrukturen nicht zu beeinträchtigen.

Die im Bebauungsplan Nr. 621 festgesetzte zulässige viergeschossige Bauweise wird beibehalten, da eine mehrgeschossige Bauweise entlang der Jordanstraße in Korrespondenz zu der westlichen und nördlichen Bebauung von städtebaulich besonderer Bedeutung ist.

Hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung, insbesondere im Hinblick auf Betriebe mit Nahversorgungsfunktion, muss der gesamte Bereich zwischen der Straße Am Südbahnhof und dem Altenbekener Damm in die Betrachtung und Bewertung mit einbezogen werden. Aufgrund von Flächenengpässen in den dicht besiedelten Wohngebieten im Stadtteil Südstadt hat sich in den vergangenen Jahren bereits eine Reihe von modernen Nahversorgungsbetrieben in den an die Wohngebiete direkt angrenzenden Mischgebieten westlich der Straße An der Weide angesiedelt. Etwas weiter nördlich existiert seit langem ein kleiner Verbrauchermarkt in dem Gewerbegebiet an der Spielhagenstraße.

In dem von der CIMA erstellten Nahversorgungskonzept für die Stadt Hannover aus dem Jahre 2002 wurde für den Bezirk Südstadt-Bult wegen großer Kaufkraftabflüsse ein hoher Handlungsbedarf konstatiert. Daher soll im Rahmen der Umstrukturierung der Gewerbegebiete zwischen der Straße Am Südbahnhof und dem Altenbekener Damm im mittleren Abschnitt für großflächige Nahversorgungsbetriebe Planungsrecht geschaffen werden. Eine weitere Ausweitung von Einzelhandelsbetriebe zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit überwiegend Waren des periodischen Bedarfs in die nördlichen und südlichen Randgebiete der Gewerbegebiete würde vorhandene Einzelhandelstandorte nur gefährden und soll deshalb ausgeschlossen werden.

Östlich der Straße An der Weide befindet sich der Bebauungsplan Nr.1679 für ein Sondergebiet Einzelhandel im Verfahren. Neben der Verlagerung eines bestehenden Baumarktes (8.000 m² Verkaufsfläche) soll hier die planungsrechtliche Zulässigkeit für einen Verbrauchermarkt mit max. 5.000 m² Verkaufsfläche und einen Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit max. 3000 m² Verkaufsfläche geschaffen werden. Dies soll unter der Maßgabe geschehen, dass in diesem Sondergebiet keine Shopping-Mall mit einer Agglomeration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben entsteht. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass diese Ansiedlung noch keine erheblichen Auswirkungen auf gewachsene Strukturen verursacht.

Darüber hinaus befindet sich der Bebauungsplan Nr. 1685 für einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 900 m² Verkaufsfläche an der östlichen Tiestestraße im Verfahren, der die Nahversorgungssituation für die nordöstliche Südstadt verbessern soll, in der bereits ein Markt geschlossen hat und ein weiterer Markt demnächst schließen wird.

Im Plangebiet sollen daher künftig nicht nur Verbrauchermärkte und Einkaufszentren,

sondern auch Einzelhandelsbetriebe zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit überwiegend Waren des periodischen Bedarfs ausgeschlossen und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten nur ausnahmsweise zulässig sein. Einzelhandelsnutzungen mit flächenextensiven, nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen weiterhin zulässig sein.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die künftige Entwicklung im Plangebiet gemäß den planerischen Zielvorstellungen steuern zu können und um die Umsetzung von Planungszielen in den nördlich angrenzenden Bereichen nicht zu gefährden.

61.12
Hannover / 17.08.2006