

**Bebauungsplan Nr. 566, 2. Änderung
- Gerhard-Lossin-Straße -**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst ein überwiegend bebautes Areal im Roderbruch im Stadtteil Groß-Buchholz. Lediglich im nordöstlichen Bereich befindet sich eine unbebaute Grundstücksfläche, die brach liegt. Im Zusammenhang mit dem Nahversorgungskonzept der Stadt Hannover war u.a. auch diese Fläche Gegenstand einer gutachterlichen Untersuchung.

In Bezug auf das Nahversorgungskonzept der Stadt Hannover sind im Stadtgebiet sieben Standorte hinsichtlich der Ansiedlung von großflächigen Vollversorgern zur qualitativen Ergänzung des Nahversorgungskonzeptes überprüft worden.

Einer der Standorte liegt südlich angrenzend an den vorhandenen Roderbruchmarkt. Städtebauliches Ziel ist es, den Geschäftsbereich Roderbruchmarkt durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu stärken und von den zu erwartenden Synergieeffekten zu profitieren. In Frage kamen hier drei brach liegende Grundstücksareale. Zum Überprüfungsumfang gehörten u.a. eine „Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse für den Verbrauchermarkt“ (Einzelhandelsgutachten) sowie eine „Verkehrsuntersuchung zur Standortauswahl und Erschließung eines Vollsortimenters“ (Verkehrsgutachten).

Im Ergebnis nannten beide Gutachten die Brachfläche nördlich der Gerhard-Lossin-Straße und südwestlich des Roderbruchmarktes als günstigsten Standort. Diese Fläche befindet sich nördlich der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Für die Brachfläche in der Nordost-Ecke des Geltungsbereiches dieser Planänderung südlich der Gerhard-Lossin-Straße wurde aufgrund der durch die große Entfernung nicht zu erzielenden Verknüpfung mit den Bestandsstrukturen des Roderbruchmarktes keine Empfehlung ausgesprochen.

Um den Fortbestand des Roderbruchmarktes als zentralen Versorgungsbereich zu sichern und ferner das vorhandene uneingeschränkte Kerngebiet vorrangig als Standort für Büro- und Verwaltungsnutzungen zu erhalten, soll daher der Einzelhandel in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Die Kerngebietstypik wie eine Zentrumsfunktion ist dann nicht mehr gegeben, ist aber auch in dem derzeit ausschließlich mit Büros und Verwaltungen bebauten Gebiet nicht vorhanden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll deshalb hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung für Büro und Verwaltung festgesetzt werden. Die übrigen Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung sollen beibehalten werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Verbindung mit den Ergebnissen

der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einschließlich der nachfolgenden Vorabstimmung sowie im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In der Planfassung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und zur Auslegung waren die einzelnen vorgetragenen Belange weitgehend bereits enthalten.

Die Feinabstimmung der einzelnen Belange wurde im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens vorgenommen und erfolgte z. T. als Ergebnis der einzelnen Beteiligungen (s. Nr. 3). Hier wurde auch die beschlussmäßige Abwägung zwischen vorgetragenen Einzelinteressen und dem öffentlichen Interesse vorgenommen.

Die übrigen relevanten Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Naturschutz

Der nordöstliche Teil der Planfläche ist in lockerer Form mit Bäumen bestanden. Aufgrund einer nahezu ungestörten Entwicklung konnten sich in den letzten Jahren sukzessive verschiedene Baum- und Straucharten etablieren.

Nach Auskunft des zuständigen Forstamtes Fuhrberg handelt es sich um einen ca. 20-jährigen Wald aus Weiden, Birken und Pappeln. Da dieser Wald vermutlich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 566 im Jahr 1986 noch nicht vorhanden war und eine Kerngebietsausweisung erfolgte, könne jedoch gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) eine nachträgliche Kompensation nicht mehr gefordert werden.

Die Region Hannover, die die Aufgaben der unteren Waldbehörde übernimmt, wurde beteiligt. Sie hat hinsichtlich der vorgelegten Bebauungsplanänderung keine Bedenken geäußert.

Die weiteren Planflächen weisen eine entsprechend den Planungszielen bereits umgesetzte Planung auf. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um großflächige Büro- und Verwaltungsgebäude mit entsprechenden umfangreichen Parkflächen. Die Freiflächen sind größtenteils versiegelt.

§ 1a des Baugesetzbuches sieht für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, vor, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Für den gesamten Bereich der Bebauungsplanänderung sind Baurechte vorhanden. Hierüber hinausgehende Baurechte werden durch die Planänderung nicht vorgesehen. Auf der Grundlage der vorhandenen Baurechte ist daher davon auszugehen, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild ausgehen.

Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover gilt jedoch unabhängig davon.

3.2 Festsetzung Sondergebiet für Büro- und Verwaltung

In der Auslegung ging eine Anregung ein. Ein Grundstückseigentümer wendet sich mit Schreiben vom 19.12.07 gegen die beabsichtigte Festsetzung als Sondergebiet für Verwaltung- und Büro. Die Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Roderbruchmarkt erfolge durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in dem bisher uneingeschränkten Kerngebiet, in dem sich auch sein Grundstück befinde. Die Begründung für diese Maßnah-

me sei abwägungsfehlerhaft, da die Abwägung privater Belange teilweise fehle und die Bedeutung einzelner Belange verkannt würde. Nicht einbezogen seien die Belange der betroffenen Eigentümer, deren Flächen durch die Ausweisung als Sondergebiet für Verwaltungs- und Bürogebäude erhebliche Beeinträchtigungen in der Bebaubarkeit hinzunehmen hätten. Außerdem bedeute der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen unverhältnismäßige Wertverluste. Die Interessen der vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte am Roderbruchmarkt seien unverhältnismäßig überbewertet. Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan erfolge die Ausweisung als Sondergebiet in erster Linie zu ihrem wirtschaftlichen Schutz und zur Vermeidung von Konkurrenzeffekten. Demgegenüber seien bauplanerische Aspekte in den Hintergrund getreten.

Angesichts der unverhältnismäßigen Interessensabwägung zugunsten des Roderbruchmarktes wird auch der Mangel der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs.3 BauGB der Planänderung gerügt. Zwar handele es sich bei der Ansiedlung von großflächigen Vollversorgern um ein städtebauliches Ziel, jedoch entspräche die Ansiedlung gerade auf der ausgewählten Fläche (unmittelbar südlich des Roderbruchmarktes) nicht dem Erforderlichkeitsgebot, da nicht städtebauliche Aspekte, sondern wirtschaftliche bei der Entscheidung im Vordergrund stünden.

Darüber hinaus sei die Änderung des Bebauungsplanes unverhältnismäßig. Unter Beachtung der Interessen der Eigentümer des Roderbruchmarktes wäre ein angemessener Ausgleich allein durch den Ausschluss der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsnutzungen möglich gewesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Planverfahren mit der Änderung des Baugebietes und den damit verbundenen nutzungsrechtlichen Einschränkungen wurde zur Sicherung der Funktion des Roderbruchmarktes mit seinen vorhandenen Einzelhandelsnutzungen eingeleitet. Die Sicherung der wohnungsnahen Versorgung am Roderbruchmarkt ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, das restriktive planungsrechtliche Maßnahmen zur Verhinderung von Einzelhandel im weiteren Umfeld erfordert. Zur Stützung dieses wichtigen wohnungsnahen Versorgungsstandortes mit Dingen des täglichen Bedarfes ist die Ausweisung geeigneter Flächen zur Ansiedlung eines zeitgemäßen Vollversorgers mit Lebensmitteln erforderlich.

Für die Erweiterung des Zentrums durch zusätzliche Ansiedlung eines entsprechenden Vollversorgers mit direktem Bezug zu dem Roderbruchmarkt wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Wie in der Begründung im Abschnitt 2.2 Bauland ausgeführt, bestätigt das Gutachten die städtebauliche Zielsetzung, dass der geplante Vollversorger nördlich der Gerhard-Lossin-Straße angesiedelt werden sollte. Die Flächen des Einwanderhebers südlich der Gerhard-Lossin-Straße weisen eine zu große Entfernung zum Roderbruchmarkt auf und würden die vorhandene kleinteilige Struktur in ihrem Bestand gefährden. Zur Sicherung und Stützung des Roderbruchmarktes wird empfohlen, im weiteren Umfeld nicht nur den ursprünglich beabsichtigten großflächigen, sondern auch den kleinteiligen Einzelhandel auszuschließen. Dies gilt insbesondere für den Lebensmitteleinzelhandel mit dem überwiegenden Verkauf von Dingen des täglichen Bedarfes. Die dabei zu erwartende hohe Kundenzahl erzeugt eine entsprechende Magnetwirkung, durch die weitere Einzelhandelsnutzungen in unmittelbarer Nähe ihre Existenz gründen oder wie im Fall des Roderbruchmarktes ihre Existenz sichern können. Der Roderbruchmarkt bietet für notwendige Erweiterungen bzw. ergänzende Baulichkeiten keinen Platz. Für die Ansiedlung eines Vollversorgers als Ergänzung des Roderbruchmarktes kommen ausschließlich Flächen in direkter Nachbarschaft zum eigentlichen Zentrum in Betracht. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt, beabsichtigt die Stadt in einer weiteren Änderung zum Bebauungsplan Nr. 566 südlich des Roderbruchmarktes auf angrenzenden bisher ungenutzten Grundstücken, Flächen für diesen Zweck zur Verfügung zu stellen.

Diese Zielsetzung entspricht u.a. der Ausweisung des Flächennutzungsplanes, der den Roderbruchmarkt und den angrenzenden Bereich als gemischte Baufläche mit Marktfunktion darstellt und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover mit den Aussagen des Fachmarktkonzeptes von 1992, dem Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe von 1996 und dem Nahversorgungskonzept von 2002.

Die Erforderlichkeit dieser Bebauungsplanänderung mit der bisherigen Baugebietsausweisung ergibt sich, weil für ein Grundstück südlich der Gerhard-Lossin-Straße ein Bauvorhaben zur Errichtung eines Vollversorgers beantragt wurde. Zur Sicherung der zuvor geschilderten städtebaulichen Zielsetzung erfolgte die Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens mit der Konzeption, das bisher uneingeschränkte Kerngebiet hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen zu beschränken. Diese Nutzungsart war hier wie auch in den übrigen Bereichen entlang der Karl-Wiechert-Allee bisher planungsrechtlich zulässig gewesen. Entsprechend der Zielsetzung des Konzeptes "Standorte für Büros und Verwaltung" ist der Bereich Karl-Wiechert-Allee als ein Entwicklungsschwerpunkt in peripherer, gut erschlossener Lage für größere Verwaltungen vorgesehen. Seit längerem hat sich dieser Standort gegenüber der medizinischen Hochschule als bedeutender Bürostandort entwickelt. Angesichts der tatsächlichen Entwicklung des Bereiches Karl-Wiechert-Allee erfolgt zurzeit durch entsprechende Planänderungsverfahren eine ergänzende Absicherung. Hierzu wurde bereits 1996 im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 566 die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Des Weiteren hat die Landeshauptstadt Hannover für mehrere Bebauungspläne auf der Westseite der Karl-Wiechert-Allee mit Planänderungsverfahren eingeleitet. (Aufstellungsbeschluss vom 13.07.2006 zu Bebauungsplan Nrn. 335, 2. Änd. und 1252, 1. Änd.)

Mit der Ausweisung als Sondergebiet für Büro und Verwaltung wird u.a. dem tatsächlichen Nutzungsbestand und der städtebaulichen zuvor genannten Zielsetzung Rechnung getragen.

Die städtische Bewertungsstelle hat in einer Untersuchung der Wertverhältnisse in diesem Bereich durchgeführt. Die Herausnahme der Einzelhandelsnutzungen aus der bisherigen Kerngebietsausweisung führt demnach zu keinen Wertverlusten, denn das Wertniveau von Flächen für Verbrauchermärkte liegt deutlich unter den hier für Kerngebiet geltenden Werten.

Den vorgetragenen Anregungen soll aus den v. g. Gründen nicht gefolgt werden.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Alternative zu der geplanten Bebauungsplanänderung wäre die Beibehaltung des derzeitigen Planungsrechtes. Damit wäre eine Einzelhandelsnutzung im Plangebiet uneingeschränkt möglich. Dies würde allerdings den Roderbruchmarkt als wesentliches Nahversorgungszentrum für die umliegende Wohnbevölkerung in seinem Fortbestand gefährden. Richtiger ist der Ausschluss des Einzelhandels an dieser Stelle und die Ermöglichung zur Errichtung weiterer Einzelhandelsnutzungen nördlich der Gerhard-Lossin-Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Roderbruchmarkt, um hier eine Magnetwirkung zu erzielen. Dies dient der Sicherung des Roderbruchmarktes als wichtiges Nahversorgungszentrum der umliegenden Wohnbevölkerung.

Auch hinsichtlich des Naturschutzes hätte die Beibehaltung des vorhandenen Planungsrechtes keine Vorteile, da bereits Baurechte bestehen.