

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat
Buchholz-Kleefeld (zur Kenntnis)

Nr. 0135/2008

Anzahl der Anlagen 5

Zu TOP

Bebauungsplan Nr. 566, 2. Änderung - Gerhard-Lossin-Straße Süd, Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 566, 2. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen eines Grundstückseigentümers

nicht zu berücksichtigen,

2. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 566, 2. Änderung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der ergänzten Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Mit diesem Beschluss werden die uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten des bisher festgesetzten Kerngebietes eingeschränkt. Insbesondere Einzelhandelsnutzungen sind an diesem Standort im nunmehr festgesetzten Sondergebiet "Büro und Verwaltung" nicht mehr möglich. Ein Einzelhandelsstandort südlich der Gerhard-Lossin-Straße / Ecke Heisenbergstraße zeigt hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem Roderbruchmarkt deutliche Risiken. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen soll daher die Nahversorgung für die Bewohner des Wohngebietes Roderbruch durch das vorhandene Einkaufszentrum Roderbruchmarkt als zentraler Versorgungsbereich gesichert werden. Die Sicherung der Nahversorgung ist im gesamten Stadtgebiet ein zentrales Thema, da eine funktionierende Nahversorgung insbesondere für immobile Bevölkerungsgruppen von grundlegender Bedeutung ist. Dies trägt zu einer Reduzierung von Verkehrswegen und Einkaufsfahrten bei.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover.

Begründung des Antrages

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 08. November 2007 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 566, 2. Änderung beschlossen. Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 22. November bis 21. Dezember 2007 wurde eine Stellungnahme von einem Grundstückseigentümer abgegeben. Darin werden die folgenden Anregungen vorgetragen.

Zu 1.

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 Roderbruchmarktes erfolge durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in dem bisher uneingeschränkten Kerngebiet, in dem sich auch sein Grundstück befinde. Die Begründung für diese Maßnahme 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. (s. *Begründung zum B.Plan Nr. 566, 2.Änd., Abschnitt 2 Städtebauliche Ziele*) . 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 B.Plan 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 "Standort 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 zur Zeit durch entsprechende Planänderungsverfahren eine ergänzende Absicherung. Hierzu wurde bereits 1996 im nördlichen Bereich des B.Planes Nr. 566 die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Des Weiteren hat die Landeshauptstadt Hannover für mehrere Bebauungspläne auf der Westseite der Karl-Wiechert-Allee Planänderungsverfahren eingeleitet. (Aufstellungsbeschluss vom 13.07.2006 zu B.Plan Nrn. 335, 2.Änd. und 1252, 1.Änd.)

Mit der Ausweisung als Sondergebiet für Büro- und Verwaltungseinrichtungen 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 Bürostandorte geltenden Werten.

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

Zu 2.

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Sie wurde im Abschnitt ergänzt.

Die gutachterliche Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist Bestandteil der Anlage 4. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist als Anlage 5 beigelegt.

Die vorgenannten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

61.11
Hannover / 21.01.2008