

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Steuerung des Einzelhandels

Bebauungsplan Nr. 406 - 1. Änderung „Büttnerstraße“

Stadtteil: Vahrenwald

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Büttnerstraße, den Mittellandkanal, die Vahrenwalder Straße sowie die Nordgrenzen der Grundstücke Vahrenwalder Straße Nr. 193, 193A und Büttnerstraße Nr. 4.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Gewerbliche Bauchfläche bzw. Gemischte Baufläche dar.

Die geplanten Festsetzungen widersprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 406 aus dem Jahr 1969. Demnach ist das Plangebiet weitgehend als Gewerbegebiet (GE) mit folgenden Ausnutzungsziffern festgesetzt: max. II Vollgeschosse entlang der Vahrenwalder Straße und max. IV Vollgeschosse im übrigen Gewerbegebiet; Grundflächenzahl 0,6; Geschossflächenzahl 1,6; geschlossene Bauweise. Es gilt die BauNVO von 1962. Danach ist Einzelhandel in seinen verschiedenen Ausprägungen und Größenordnungen allgemein zulässig.

Im südlichen Plangebiet ist eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Gegenwärtig gibt es einen spürbaren Ansiedlungsdruck von Einzelhandel im Plangebiet, in dem bereits ein zentrenrelevanter Elektronikfachmarkt und verschiedene ebenfalls zentrenrelevante Bekleidungsgeschäfte angesiedelt sind. Eine weitere Umwandlung bzw. Umstrukturierung des Gewerbegebietes Vahrenwalder Straße/Büttnerstraße in einen zentrenrelevanten Einzelhandels- bzw. Fachmarktstandort mit negativen Auswirkungen auf die übrigen Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet gilt es zu vermeiden.

So sieht auch das im Jahr 2011 vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Drs. Nr. 0212/2011) für Teile des Gebietes zwischen Büttnerstraße, Vahrenwalder Straße und Mittellandkanal einen Sonderstandort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vor. Es gilt das Entwicklungsziel der Bestandssicherung bei gleichzeitiger Verhinderung einer weiteren Ansiedlung bzw. räumlichen Ausdehnung zentrenrelevanter Einzelhändler und der Ausweitung auf weitere zentrenrelevante Sortimente.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen auch die Vorgaben der Raumordnung umgesetzt werden. Auch bei der Überplanung eines Bestandsgebietes und/oder bei einem Ände-

rungsverfahren sind die jeweils gültigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies ergibt sich aus dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB.

Im vorliegenden Fall betrifft dies insbesondere das Integrationsgebot gemäß LROP 2.3 Ziffer 05. Dies gilt für neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortiment zentren- bzw. nahversorgungsrelevant ist. Danach sind diese Vorhaben nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig.

Als Ziel der Raumordnung ist im LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05 festgelegt: „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ Im RROP 2016 sind innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes Versorgungskerne zur räumlichen Konkretisierung des Integrationsgebotes festgelegt worden. Aufgrund der Maßstäblichkeit und des raumordnerischen Regelungsauftrags sind nur die obersten Hierarchiestufen (A- bis C-Zentren) des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hannover (Stand: 2011) berücksichtigt worden und als Versorgungskerne im RROP festgelegt. Das Plangebiet fällt nicht unter diese Kategorie.

Städtebauliche Situation und Zielvorstellungen

Entsprechend des aktuellen Einzelhandelskonzeptes sollen die Bereiche, die dort als Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel beschrieben sind, als Sondergebiet für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel und Gewerbe ausgewiesen werden. Zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel sind dort somit ausgeschlossen.

Im verbleibenden Gewerbegebiet soll Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen werden. Hiervon ausgenommen soll der Verkauf an Endverbraucher sein, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und dieser in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Die räumliche Zuordnung der zukünftig zulässigen Einzelhandelsnutzung orientiert sich an den Teilen des Plangebietes, die derzeit bereits durch entsprechende Nutzungen geprägt sind. Rein gewerblich genutzte Bereiche sollen zukünftig auch für Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Hierdurch wird die konzeptionelle Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes konkretisiert.

Zur Sicherung der gewerblichen Strukturen sollen Vergnügungsstätten im kompletten Plangebiet ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet soll zudem auf die aktuelle Baunutzungsverordnung umgestellt werden.

Verkehrerschließung / Öffentlicher Personennahverkehr

Straßenverkehr: Das Plangebiet ist über die Büttnerstraße und die Vahrenwalder Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die angrenzenden Stadtbahnhaltestellen „Büttnerstraße“ (Linie 1 und 2) und „Windausstraße“ (Linie 1).

Umwelt / Eingriffsregelung

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke ist bebaut. Aufgrund der bereits bestehenden Baurechte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 406 kommt die Eingriffsregelung für den Änderungsbereich nicht zum Tragen, da ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits bisher zulässig war und die neuen Baurechte in Bezug auf die mögliche Flächenversiegelung nicht über die bisherigen Baurechte hinausgehen sollen.

Die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover sind anzuwenden.
Weitere evtl. relevante Umweltaspekte werden im weiteren Planverfahren eingehend erörtert;
ein Umweltbericht wird erstellt.

Kosten

Der Landeshauptstadt entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,

61.11/18.02.2019

(Heesch)

Fachbereichsleiter