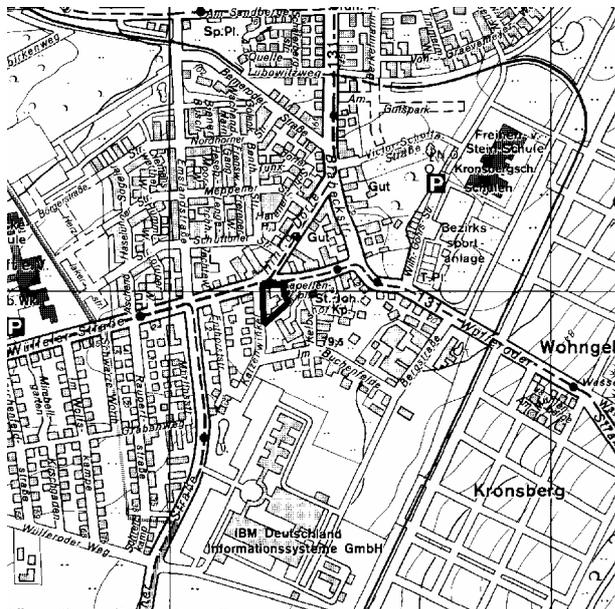


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1669 (Änderung der Bebauungspläne Nr. 698 und 1445) - Wülfeler Straße / Ecke Katzenwinkel -

Stadtteil: Bemerode

Geltungsbereich:
Grundstück Wülfeler Straße 9



1. Zweck und städtebauliche Ziele der Planaufstellung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1669 ist die Änderung und Ergänzung von Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 698 und 1445 durch die Aufnahme textlicher Festsetzungen. Die Änderungen beschränken sich aus städtebaulichen Gründen auf die Teile der Plangebiete, die das Grundstück Wülfeler Straße 9 betreffen. Aufgrund seiner Lage an der Hauptverkehrsstraße im alten Ortskern Bemerodes und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung sind hier Regelungen für den Einzelhandel und das Ortsbild erforderlich.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hannover hat in seiner Sitzung am 15.12.2003 bereits den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1669 gefasst. Konkreter Anlass sind Bestrebungen des Eigentümers, einen großen Teil der auf dem Grundstück Wülfeler Str. 9 vorhandenen Gebäude abzureißen und das Grundstück einer Nutzung durch einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zuzuführen. Eine entsprechende Voranfrage wurde negativ beschieden, da das beantragte Vorhaben die im Dorfgebiet (MD) nach geltender Rechtsprechung zulässige Größe von 700 m² Verkaufsfläche überschritt. Da auch Einzelhandelsbetriebe, die diese Größe nicht überschreiten negative Auswirkungen haben, sollen auch diese ausgeschlossen werden.

Derartige Vorhaben könnten den Nahversorgungsbereich an der Straße Hinter dem Dorfe und damit die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung gefährden. Durch den Weggang

von zwei Nahversorgern ist der Bereich Hinter dem Dorfe bereits empfindlich geschwächt worden. Nach Aussage des Einzelhandelsverbandes beklagen die verbliebenen kleineren Betriebe des Lebensmittelhandwerks rückläufige Umsätze. Es fehlt der Frequenzbringer. Weitere Schließungen sind nicht ausgeschlossen. Die Stadt bemüht sich um die Ansiedlung eines neuen Betriebes an dieser Stelle. Von daher bestehen besondere städtebauliche Gründe, auf dem abseits des Versorgungsbereiches liegendem Grundstück an der Wülfeler Straße die Zulässigkeit von entsprechenden Betrieben auszuschließen, da sie geeignet wären, das restliche Zentrum noch weiter zu schwächen. Eine Ansiedlung wäre auch nach Auffassung des Einzelhandelsverbandes an dieser Stelle kontraproduktiv.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 698 und 1445 setzen für das Grundstück Wülfeler Straße 9 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) ohne Einschränkungen fest. Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO 1968 sind damit Einzelhandelsbetriebe - nach aktueller Rechtsprechung mit einer Größenordnung bis ca. 700 m² Verkaufsfläche - allgemein zulässig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1669 sollen Einzelhandelsnutzungen - soweit sie zentrenrelevant sind und der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen - ausgeschlossen werden.

Ausgeschlossen werden sollen deshalb die Einzelhandelsnutzungen, Lebensmittel, Textil, Bekleidung, Schuhe, Drogerieartikel, Papier- und Schreibwaren, Sportartikel, Unterhaltungselektronik. Auf Anregung der Region Hannover wird der Katalog der ausgeschlossenen Einzelhandelsnutzungen um folgende zentrenrelevanten Sortimente ergänzt: Glas, Porzellan, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck, Optik, Foto, Video, Spielwaren, Apotheke, Parfümerie. Diese Einzelhandelsnutzungen könnten aufgrund der Struktur des zu schützenden Bereiches - mit den aufgegebenen Standorte sowie der übrigen Standorte bei einem Sortimentswechsel - besser dort untergebracht werden.

Bei der Umsetzung des Verkehrskonzeptes für den Ortskern von Bemerode im Hinblick auf die seinerzeit anstehende Expo 2000 und die Besiedelung des Kronsberges erfolgte eine Verbreiterung der Wülfeler Straße im Einmündungsbereich mit der Straße Hinter dem Dorfe. Der Einmündungsbereich wurde unter verkehrlichen Gesichtspunkten mit einer Ampelanlage und gesicherten Überwegen neu gestaltet. Bei einer Intensivierung der Nutzung auf dem Grundstück Wülfeler Straße 9 ist zu prüfen, ob noch ein reibungsloser Verkehrsablauf zu gewährleisten ist und dass die Fußgängerüberwege von Zufahrten freigehalten werden. Falls erforderlich, sind entsprechende Verkehrsregelungen nach dem Straßenverkehrsrecht zu treffen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Bei dem Anwesen Wülfeler Straße 9 handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer unter Denkmalschutz stehenden Fachwerkscheune von 1810, einem 2-geschossigen Wohnhaus als Putzbau mit Satteldach von 1890 sowie einer massiven Backsteinscheune von 1908 mit anschließenden Stallungen und Wagenschauer aus Backstein, vorgesetztem Fachwerk und geneigten Dächern. Im Gesamtkontext mit den übrigen Hofstellen des alten Ortskerns kommt der Anlage eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Um das örtliche Erscheinungsbild auch in Zukunft zu wahren, soll sichergestellt werden, dass sich eventuelle Erweiterungen oder Neubauten einfügen. Zur Unterstützung dieses Planungsziels setzt deshalb der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften über Gestaltung fest, wie sie auch in den angrenzenden Bebauungsplänen getroffen wurden. Sie betreffen die Form sowie Farb- und Materialwahl der Dächer sowie die Farb- und Materialwahl der Außenwände. Die Bezirksregierung weist wegen der Nachbarschaft zu Baudenkmalen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen eine differenzierte Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde sowie eine denkmalgerechte Genehmigung gemäß § 10 NDSchG erforderlich ist, um Beeinträchtigungen der Baudenkmale gem. § 8 NDSchG auszuschließen.

2. Umweltschutz

Durch die im Bebauungsplan Nr. 1669 getroffenen Festsetzungen sind negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht erkennbar. Eine Regenwasserversickerung im Plangebiet ist aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht möglich. Hinweise auf Altlastverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. An das

Plangebiet grenzt westlich die ehemalige Tankstelle Wülfeler Str. 15 an. Neben der Tankstelle wurde auch eine Kfz-Werkstatt nebst Autohandel betrieben. Das Grundstück ist inzwischen neu bebaut. Auswirkungen auf das Plangebiet können trotz der nach Westen gerichteten GW – Fließrichtung nicht völlig ausgeschlossen werden. Bei einem östlich des Plangebietes auf dem Grundstück des Kapellenplatzes liegenden Trinkwassernotbrunnen wurden vor längerer Zeit erhöhte Belastungen mit Chlorkohlenwasserstoffen (CKW) festgestellt, deren Herkunft bisher ungeklärt ist. Auswirkungen auf das Plangebiet können auch hier nicht ausgeschlossen werden. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Nutzungsänderung in Richtung sensibler Nutzungen erfolgt, wird ohne nähere Untersuchungen auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

3. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1669 und der damit verbundenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 698, der am 1.11.1978 rechtsverbindlich geworden ist, entstehen der Stadt keine Kosten. Auch Entschädigungsansprüche sind nicht gegeben, da nach den Bestimmungen des BauGB die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach sieben Jahren ab Zulässigkeit entschädigungsfrei aufgehoben oder geändert werden kann, sofern sie bis dahin nicht verwirklicht wurde.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Oktober 2004

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover
hat der Begründung des Entwurfes
am 02.12.2004 zugestimmt.

gez. Heesch

Fachbereichsleiter

61.12 / 04.10.2004

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Sie wird unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Begründung der Satzung aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Februar 2005

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung der Satzung
am zugestimmt.

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 22.02.05