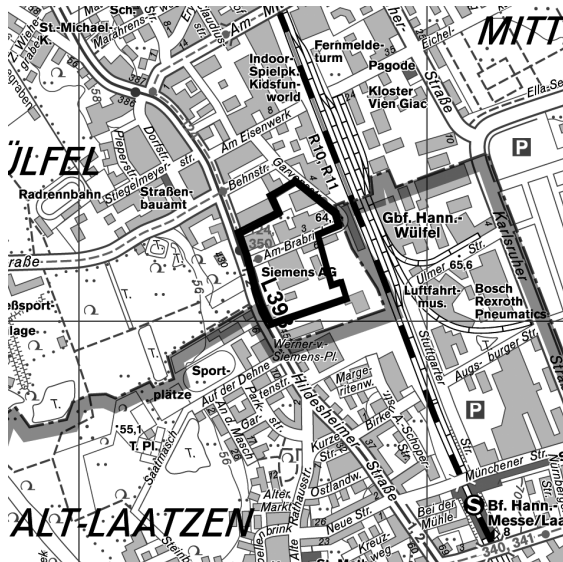


Begründung

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 534, 2. Änderung - Am Brabrinke / Garvensstraße -



Stadtteil: Wülfel

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt von der Südgrenze des Grundstücks des Fachmarktes B.O.C. (Flurstück 52/10, Flur 5, Gemarkung Wülfel). Diese liegt ca. 78 Meter südlich der Behnstraße.

Die östliche Grenze des Plangebietes verläuft an der Westgrenze der Garvensstraße, folgt rd. 75 Meter der Südgrenze der Straße Am Brabrinke, und knickt dann nach Süden ab (östliche Grenze des Flurstücks 106/52, Flur 3, Gemarkung Wülfel - Betriebsgelände der Firma Siemens -).

Die südliche Grenze verläuft im Abstand von rd. 60 Metern vor der Stadtgrenze zu Laatzten, beginnend mit der südlichen Grenze des Flurstücks 106/52, Flur 3, Gemarkung Wülfel) und in deren Verlängerung nach Westen bis zur Hildesheimer Straße.

Die westliche Begrenzung ist die Ostgrenze der Hildesheimer Straße nach Norden bis zur Südgrenze des Edeka-Centers (Flurstück 106/54, Flur 3, Gemarkung Wülfel). Von dort knickt die Grenze des Geltungsbereichs nach Osten ab, an der Ostgrenze des Edeka-Grundstücks nach Norden bis sie auf die Südgrenze des Fachmarktes B.O.C. trifft.

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	4
3. Festsetzungen	5
4. Verfahren	5
5. Umweltschutz	5
6. Kosten für die Stadt Hannover	6

1. Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Wesentliches Ziel des Planverfahrens ist der weitestgehende Ausschluss von Einzelhandel.

Das Plangebiet wird durch produzierende Gewerbebetriebe geprägt. Es ist im Zusammenhang bebaut. Ein Grossteil gehört zum Betriebsgelände der Firma Siemens. Der Geltungsbereich durchschneidet das Betriebsgelände. Die Restflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45. Dieser wurde von der Stadt Laatzen im Jahr 1971 aufgestellt und ist durch Begradigung der Stadtgrenze zum Teil in das Gebiet der Landeshauptstadt Hannover übergegangen. Gleiches gilt für das Betriebsgelände der Firma Iveco. Für diese Flächen wird die Bebauungsplan Nr. 1726 aufgestellt, der ebenfalls den Einzelhandelsausschluss zum Ziel hat. Daher sind beide Verfahren im Zusammenhang zu betrachten.

Zu den im Plangebiet liegenden Grundstücken gab es bereits formlose Anfragen, ob es möglich sei, dort Einzelhandel anzusiedeln.

Allgemein ist seit einigen Jahren ein verstärkter Ansiedlungs- und Erweiterungsdruck bei Einzelhandelsbetrieben festzustellen. Ein besonderer Bedarf für Einzelhandelsausschlüsse in Gewerbegebieten hat sich bereits in der Vergangenheit zunehmend deshalb entwickelt, weil der Rückgang des produzierenden Gewerbes zu vielen Leerständen ehemals gewerblich genutzter Objekte – insbesondere Hallen – geführt hat, in denen sich ohne großen Aufwand auch großflächige Einzelhandelsbetriebe unterbringen lassen. Hinzu kommt, dass sich auf ehemaligen gewerblich genutzten Grundstücken häufig auch die für solche Nutzungen zumeist erforderlichen umfangreichen Stellplatzanlagen unterbringen lassen und besondere immissionschutzrechtliche Probleme mit Blick auf eine unmittelbar benachbarte Wohnnutzung nicht auftreten.

Zielsetzung der Planung ist es, entgegen der Vorstellung der Einzelhandelsbetreiber gut erschlossene und stadtbahnahe Gewerbe- und Industriegebiete zu ertüchtigen und nicht aufzugeben. Die Landeshauptstadt Hannover ist bestrebt ein breites Spektrum an Gewerbe- und Industrieflächen in jeder Lage und Größe vorzuhalten. So kann dem Ansiedlungswunsch von produzierendem Gewerbe entsprochen werden und Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert werden. Eine Ausweisung neuer Gewerbe- bzw. Industriegebiete im Stadtgebiet ist sehr eingeschränkt. Den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten kommt so ein besonderer Stellenwert zu. Mit den getroffenen Festsetzungen soll das ohnehin knappe Angebot an preiswerten Gewerbeflächen vorrangig für Gewerbebetriebe des Handwerks sowie des produzierenden Gewerbes gesichert werden.

Um die mit einer Einzelhandelsansiedlung verbundenen Auswirkungen, wie die Schwächung der gewachsenen Zentren, extensive Flächeninanspruchnahme an nicht integrierten Standorten, zusätzliches Verkehrsaufkommen, eine nicht mehr korrigierbare Wertsteigerung der Pacht- und Grundstückspreise, die für Gewerbe- und Industriebetriebe unerschwinglich sind, usw., auf die vorhandenen, weitgehend intakten Versorgungsstrukturen zu verhindern, sind konzeptionelle Ansätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Verdichtungsraum Hannover erforderlich.

Grundlage für die Umsetzung der Ziele sind die Konzepte der Landeshauptstadt Hannover zum Einzelhandel:

- Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte 1985
- Fachmarktkonzept von 1992
- Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe 1996
- Nahversorgungskonzept Hannover 2002 mit Ratsbeschluss zu den Leitlinien zur Nahversorgung vom 11.09.2003

In diesem Kontext ist auch auf das durch das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen formulierte Versorgungsgebot als ein zentrales Ziel bei der räumlichen Lenkung des Einzelhandels hinzuweisen: „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Beispielsweise sind nach dem Integrationsgebot des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen „neue Einzelhandelsprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, (...) nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig.“ Als städtebaulich integrierte Lagen werden diesbezüglich Standorte eingestuft, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen stehen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage, der umgebenden Nutzungen und der Trennwirkung der Hildesheimer Straße zu den nord-westlich und süd-westlich gelegenen Wohngebieten als nicht integriert einzustufen.

Ziel der Regionalplanung ist es, die städtebaulich integrierte Versorgungsfunktion der Zentralen Orte sowie eine wohnungsnah Grundversorgung in allen Teilen des Verbandsbereichs zu sichern und einem Funktionsverlust der Zentren und einer Verödung der Innenstädte entgegenzuwirken. Wesentliches Ziel der Einzelhandelsentwicklung ist die Erhaltung bzw. Stärkung der Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, mit einer Neuplanung eine Struktur zu schaffen, die der Gesamtsituation gerecht wird, ohne in den angrenzenden Stadtteilen bzw. Städten zu Beeinträchtigungen zu führen.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es die gewachsenen Einkaufstandorte Döhren (Fiedeler Str. / Fiedeler Platz) und Wülfel (Am Mittelfelde / Hildesheimer Straße) sowie in der Nachbarstadt Laatzen das Leine-Einkaufs-Zentrum, das die Funktion des gewachsenen Stadtzentrums durch seine relativ zentrale Lage übernimmt, zu schützen und zu sichern, um die wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten und den Einkaufsverkehr gering zu halten.

Für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 534, 2. Änderung, enthält das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover (RROP 2005) mit dem darin integrierten Regionalen Einzelhandelskonzept verbindliche Festlegungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.

Der nordöstliche Teil wird von der Festlegung "herausgehobener Fachmarktstandort - Standortbereich südliche Hildesheimer Straße" innerhalb der Festlegung "oberzentraler Standortbereich" erfasst. Hierfür gilt das regionalplanerische Ziel, dass Erweiterungen und Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben zulässig sind, um der verträglichen Weiterentwicklung dieses Bereichs der Stärkung der Versorgungsstruktur im Stadtteil Wülfel zu dienen. Die vorhandenen - außerhalb des künftigen Geltungsbereichs gelegenen - Fachmärkte sind durch Standortssymbole abgesichert.

Der übrige Teil des künftigen Geltungsbereichs ist - von Norden her bis zur Straße Am Brabrinke reichend - im "oberzentralen Standortbereich gelegen", darüber hinaus im "oberzentralen Ergänzungsbereich". Im "oberzentralen Standortbereich" außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben zulässig, durch die die Funktion des Versorgungskerns sowie die Funktionen benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Im "oberzentralen Ergänzungsbereich" sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten zulässig, die überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen.

Für den im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 534, 2. Änderung, gelegenen Teil des im regionalen Maßstab nur grob festgelegten Fachmarktstandortes ist bisher keine Einzelhandelsnutzung vorhanden. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf der rd. 5.500 m² großen Fläche wäre nach den regionalplanerischen Vorgaben grundsätzlich möglich. Das gilt ebenso für den übrigen Teil des Bebauungsplanes, in dem ebenfalls bisher Einzelhandelsnutzungen nicht vorhanden sind. Mögliche künftige Standortverlagerungen im geltenden Gewerbe- bzw. Industriegebiet können zur Ansiedlung von Einzelhandel führen. Bei einer über den Bestand hinausgehenden Einzelhandelsnutzung wird städtischerseits die Gefahr gesehen, dass hier weitere Kaufkraft gebunden und aus den Stadtteilzentren abgezogen wird.

Aus diesem Grunde sollen die nach dem RROP 2005 gegebenen Möglichkeiten nicht ausgeschöpft werden. Deshalb sind diese Flächen in das Verfahren einbezogen worden.

Zur Steuerung des Einzelhandels und zur Stärkung der Einkaufsstandorte Döhren und Wülfel sowie der Stadt Laatzen soll im Bebauungsplan 534, 2. Änderung der Einzelhandel ausgeschlossen werden. Für das beabsichtigte Vorgehen spricht zum einen die Gewährleistung der gewerblichen Nutzung der oben aufgeführten Grundstücke, zweitens der Zentrenschutz, drittens die Sicherung der Möglichkeit der fußläufigen Versorgung der Bevölkerung und viertens die Steuerungsfunktion in Bezug auf den Standort von Fachmärkten und Verbrauchermärkten, indem eine unkontrollierte Entwicklung und weitere Ausdehnung verhindert wird.

Damit wird auch dem regionalplanerischen Grundsatz Rechnung getragen, nach dem bestehende Bebauungspläne an die geltende Fassung des § 11 Abs. 3 BauNVO angepasst und Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden sollen.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Der Planungsbereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 534, für den die Baunutzungsverordnung von 1968 gilt. Er setzt für die o.g. Grundstücke Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet fest. Gemäß § 8 BauNVO von 1968 dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Im Industriegebiet wird die Zulässigkeit von Vorhaben noch dahingehend eingeschränkt, dass sie ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Und zwar solchen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Somit wäre hier zurzeit unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 534 in den Gewerbegebieten und Industriegebieten auch großflächiger Einzelhandel mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten, die gemäß § 11, Abs. 3 BauNVO der übergemeindlichen Versorgung dienen, zulässig. Im südlichen Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 534 werden die zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen eingeschränkt. Unter anderem wäre Einzelhandel nur bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig.

Das Plangebiet gehört zum Gewerbe- / Industriegebiet Hildesheimer Straße – Am Brabrinke, das begrenzt wird von der Hildesheimer Straße im Westen, der Behnstraße / Garvensstraße im Norden, der Bahntrasse im Osten, der Stadtgrenze im Süden. Im Süden angrenzend auf Laatzen Stadtgebiet folgt ein weiteres Gewerbegebiet.

In den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich, zwischen Plangebiet und Stadtgrenze gelegen, soll ebenfalls Einzelhandel ausgeschlossen werden. Das geschieht wie oben bereits geschrieben, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1726. Im Westen wird das Plangebiet von der Hildesheimer Straße eingefasst. Im Norden grenzen mehrere Gewerbegebiete, ein Kerngebiet und ein Mischgebiet an, die sich entlang der Hildesheimer Straße bis zu Straße Am Mittelfelde erstrecken. In nord-östlicher Lage zum Plangebiet befindet sich ein weiteres Industriegebiet. Im Osten wird das Plangebiet von der Bahntrasse eingefasst.

Zum heutigen Zeitpunkt sind im oben genannten Gewerbe- und Industriegebiet keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Das Plangebiet wird durch die Behnstraße, Garvensstraße und Am Brabrinke, die alle in unmittelbarer Nähe zur Hildesheimer Straße liegen, und durch diese selbst erschlossen.

Der Planbereich hat durch die in der Hildesheimer Straße verkehrende Stadtbahn und die Buslinien mit jeweils einer Haltestelle im Geltungsbereich einen sehr guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte und gewerbliche Bauflächen dar. Die Änderungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Für Industriegebiete wird die Zulässigkeit von Vorhaben dahingehend eingeschränkt, dass sie gemäß § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, solchen die vorwiegend in anderen Baugebieten nicht zulässig sind.

3. Festsetzungen

An den im Ursprungsplan getroffenen Arten der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet und Industriegebiet - wird festgehalten. Das Plangebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993, umgestellt.

Somit dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Im Plangebiet sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, was durch die derzeitigen Festsetzungen nicht gewährleistet ist. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- bzw. Industriegebieten kann aber zu Rechtsunsicherheiten und nicht beabsichtigten Härten bei branchenüblich händlerisch Tätigen führen. Daher kann ausnahmsweise der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich nach seinem Umfang eindeutig unterordnet. Die Flächen werden dadurch für herstellende und verarbeitende Betriebe bereitgehalten.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 534 sollen unverändert gelten.

4. Verfahren

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 534 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen unverändert bleibt. Es soll lediglich der Einzelhandel ausgeschlossen werden. Deshalb soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Da lediglich die textlichen Festsetzungen ergänzt werden, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans ausschließlich in Textform.

5. Umweltschutz

Wie in Abschnitt 4 näher beschrieben findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. Das beinhaltet gemäß § 13 Abs. 3 BauGB den Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Das Gebiet ist durch Immissionen der Hildesheimer Straße, der Eisenbahn und den hohen Versiegelungsgrad, der im Landschaftsplan Döhren – Wülfel mit 80 - 90 % angegeben wird, vorbelastet. Da nur der Ausschluss von Nutzungen festgesetzt wird, sind keine Eingriffe in die Natur zu erwarten.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In dem Zusammenhang wäre zu beachten, dass aufgrund der bestehenden Bodenbelastungen im betroffenen Plangebiet und der nicht ausreichend erkundeten Schadstoffbelastung für möglich geplante Versickerungsmaßnahmen der Nachweis zu erbringen wäre, dass die Versickerung in dem betroffenen Bereich für das Grundwasser schadlos möglich ist.

Bei einem entsprechend versickerungsfähigem Untergrund, ist sowohl das auf den privaten als auch das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser, auf den jeweiligen Grundstücken, zur Versickerung zu bringen. Die hierfür erforderlichen Freiflächen sind zu berücksichtigen. Sollten die örtlichen Bodenkennwerte und Grundwasserstände eine Versickerung nicht zulassen, gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet, für Grundstücke über 2000 m² Grundstücksfläche, eine Abflussbeschränkung von 60 l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei wäre lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5000 m³).

Da nur Einzelhandelsnutzungen und damit empfindlichere Nutzungen in Gewerbegebieten ausgeschlossen werden sollen, kann auf eine eingehende Prüfung der Verdachtsflächen und Schadenssituation verzichtet werden. Vor jeder Umnutzung oder Baumaßnahme sind detaillierte Untersuchungen erforderlich, deren Umfang mit der unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen ist.

Die alliierten Luftbilder zeigen eine Bombardierung im Planbereich. Daher ist nicht auszuschließen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können. Aus Sicherheitsgründen werden bei Bauvorhaben, je nach Bauvorgehensweise begleitende Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

6. Kosten für die Stadt

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 534 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung aufgestellt,

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
November 2009

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 25.11.2009