

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel (zu 1. zur  
Entscheidung, im Übrigen zur Anhörung)  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 0070/2010

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

**Bebauungsplan Nr. 534, 2. Änderung - Am Brabrinke / Garvensstraße -  
vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB**

**- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,  
- Auslegungsbeschluss**

### **Antrag,**

1. auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 534, 2. Änderung mit Begründung zuzustimmen,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Genderaspekte wurden eingehend geprüft. Die Beschränkung des Einzelhandels im Plangebiet und Lenkung auf integrierte Standorte dient der Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur. Diese ist besonders für Menschen mit eingeschränkter Mobilität (z.B. Senioren, Menschen ohne PKW) sowie Mütter und Väter mit kleinen Kindern von großer Bedeutung.

Es sind keine Gesichtspunkte erkennbar, die auf unterschiedliche Auswirkungen für Männer und Frauen hinweisen.

### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

## **Begründung des Antrages**

Das Plangebiet ist im Zusammenhang mit mehreren Betrieben des produzierenden Gewerbes bebaut. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem Bebauungsplan Nr. 534 aus dem Jahr 1979, der im westlichen Teil Gewerbegebiet und im östlichen Teil Industriegebiet festsetzt.

Es wäre hier zurzeit unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes 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 m<sup>2</sup> zulässig. Einzelhandel ist im Plangebiet jedoch nicht Ziel der städtischen Entwicklung.

Anlass zur Planaufstellung ist eine formlose Anfrage, ob es möglich sei, im Plangebiet Einzelhandel anzusiedeln.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, Einzelhandel weitestgehend auszuschließen um:

- im Plangebiet Flächen für gewerbliche Nutzungen zu sichern
- den Zentrumschutz zu gewährleisten,
- die Sicherung der fußläufigen Versorgung der Anwohner zu ermöglichen,
- die Standorte von Fachmärkten und Verbrauchermärkten zu steuern, indem eine unkontrollierte Entwicklung und weitere Ausdehnung verhindert werden soll.

Zur Steuerung des Einzelhandels und zur Stärkung der Einkaufsstandorte in Döhren (Fiedeler Platz) und in Wülfel ( Am Mittelfelde / Hildesheimer Straße) sowie in der Nachbarstadt Laatzen (Leine-Einkaufs-Zentrum), soll mit dem Bebauungsplan Nr. 534, 2. Änderung der Einzelhandel ausgeschlossen werden, da diese von einer weiteren Standortbildung im Plangebiet negativ betroffen wären. Mit den getroffenen Festsetzungen wird das ohnehin knappe Angebot an preiswerten Gewerbeflächen vorrangig für Gewerbebetriebe des Handwerks sowie des produzierenden Gewerbes gesichert.

Die Betriebsflächen der im Plangebiet ansässigen Firmen Siemens und Iveco erstrecken sich bis in den an der Stadtgrenze zu Laatzen gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 hinein. 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. Für diese Flächen soll der Einzelhandel auch ausgeschlossen werden. Das wird mit dem Bebauungsplan Nr. 1726, 1. Änderung geschehen. Daher sind beide Verfahren im räumlichen und sachlichen Zusammenhang zu betrachten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB gegeben sind. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll verzichtet werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 07.05.2009 vom Verwaltungsausschuss gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 13.05.2009 in der örtlichen Presse. In der Zeit vom 19.05.2009 bis 22.06.2009 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. In diesem Rahmen wurden auch die Grundstückseigentümer beteiligt. Aus der Gruppe der Eigentümer sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Da sich die Stellungnahmen inhaltlich auf vier Kernpunkte beziehen, werden sie wie folgt zusammengefasst:

## **(1) Wiederverwertbarkeit der Grundstücke**

Die Fungibilität der Immobilien wäre erheblich eingeschränkt und damit auch die Drittverwertbarkeit.

Bei der geringen Grundfläche des Grundstückes von 7500 m<sup>2</sup> wäre eine Anschlussnutzung durch Industrieunternehmen nur bedingt möglich.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Es ist Ziel des Bebauungsplanverfahrens die Einzelhandelsentwicklung und den Standort von Fachmärkten und Verbrauchermärkten zu steuern, indem eine unkontrollierte Entwicklung und weitere Ausdehnung verhindert wird.

Als Grundlage für die Umsetzung der Ziele sind folgende für die Landeshauptstadt Hannover geltenden Konzepte zum Einzelhandel zu berücksichtigen:

- 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

Des Weiteren sind das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover und das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen einzubeziehen. Das Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover 2002 stellt eine flächendeckende, wohnorientierte und fußläufige Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Lebensmitteln, Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs als übergeordnetes Ziel dar. Zudem sind u.a. vorhandene und zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und Neuansiedlungen in nicht integrierten Lagen zu vermeiden. Durch diese Maßnahmen werden auch vermehrte Einkaufsverkehre verhindert. Für das beabsichtigte Vorgehen spricht die geplante Umsetzung der vorgenannten Kriterien.

Im Stadtteil Wüfel besteht gemäß Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover kein Bedarf für eine Ausweitung der Nahversorgung.

Standortverlagerungen im vorhandenen Gewerbe- bzw. Industriegebiet könnten zur Ansiedlung von Einzelhandel führen.

Entgegen der privaten Interessen der Standortverwertung sollen die Nutzungsmöglichkeiten hinsichtlich des Einzelhandels eingeschränkt werden.

Eine Grundstücksgröße von 7500 m<sup>2</sup> schließt eine industrielle Nutzung nicht aus. Die Anregung ist daher nicht nachzuvollziehen.

## **(2) Eigene Nutzungsmöglichkeiten**

Es wäre die Möglichkeit genommen, sich auf veränderte Marktbedingungen einzustellen und die Immobilie möglicherweise auch im Bereich Einzelhandel zu nutzen.

Es wird um die Herausnahme eines Grundstücks aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gebeten und damit um die Beibehaltung des bestehenden Baurechts.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes schließen die Einzelhandelsnutzung aus, sehen aber zum Ausschluss von ungewollten Härtefällen ausnahmsweise den Verkauf an Endverbraucher vor, wenn dieser nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und nach seinem Umfang eindeutig untergeordnet ist.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Trennwirkung der Hildesheimer Straße und im Osten durch die Trennwirkung der Bahntrasse vorgegeben. Im Süden bestimmt die politische Stadtgrenze zur Nachbarstadt Laatzen den Planbereich. Im Norden befinden sich mit Edeka und dem Fahrradfachmarkt zwei Einzelhandelsnutzungen. Der Geltungsbereich führt bewusst entlang dieses vorhandenen Einzelhandels, da eine über den Bestand hinausgehende und sich ausdehnende Einzelhandelsnutzung nicht gewünscht ist.

### **(3) vorhandener Einzelhandel**

Es wären auch die Expansionsüberlegungen der im nördlichen Bereich angrenzenden Einzelhandelsbetriebe beeinträchtigt.

Es wird deutlich, dass in unmittelbarer Nähe zur nördlichen Begrenzung des Plangebietes eine Vielzahl von Einzelhandelbetrieben ansässig sind. Am südlichen Ende der Plangebiete befindet sich an der östlichen Seite der Hildesheimer Straße das "Dänische Bettenlager". Zur Vermeidung der Zersplitterung des Standortes für Fach- und Verbrauchermärkte wäre die ausdrückliche Zulassung des Einzelhandels in beiden Plangebieten sachdienlich, um eine Verbindung des nördlich von den Planungsgebieten liegenden Einzelhandelsstandortes mit dem östlich von den Planungsgebieten liegenden Einzelhandelsstandorte ("Dänisches Bettenlager") überhaupt zu ermöglichen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die genannten Einzelhandelsnutzungen (Edeka und Fahrradfachmarkt) liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 534, 2. Änderung. Diese Einzelhandelsbetriebe, die nördlich angrenzend gelegen sind, werden im RROP 2005 von der Festlegung „herausgehobener Fachmarktstandort – Standortbereich südliche Hildesheimer Straße“ innerhalb der Festlegung „oberzentraler Standortbereich“ erfasst. Sie sind durch Standortssymbole im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover (RROP 2005) gesichert. Mit dem Bebauungsplan Nr. 534, 2. Änderung erfolgt für die Einzelhandelsentwicklung eine räumliche Abgrenzung nach Süden.

Das Dänische Bettenlager östlich der Hildesheimer Straße ist als solitäre Einzelhandelsansiedlung zu betrachten. Ein Bezug zum nördlich des Plangebietes gelegenen Fachmarktstandort ist schon durch die Trennwirkung der Hildesheimer Straße nicht vorhanden, so dass hier mit den geplanten Festsetzungen keine Zersplitterung des Fach- und Verbrauchermarktstandortes herbeigeführt wird.

### **(4) Der Bebauungsplanentwurf ist unverhältnismäßig und ermessensfehlerhaft.**

Der Einwender führt aus, dass in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs darauf hingewiesen wird, dass gerade Gewerbebetriebe besonders gut für den Einzelhandel geeignet sind, da sich in ehemals gewerblich genutzten Objekten auch großflächige Einzelhandelsbetriebe unterbringen lassen, ausreichend Raum für die zumeist notwendigen Stellplatzanlagen existiert und keinerlei immissionsschutzrechtlichen Probleme mit Blick auf eine unmittelbar benachbarte Wohnnutzung auftreten. Bereits unter Berücksichtigung dieser Aspekte wäre der Ausschluss des Einzelhandels in den Plangebieten nicht nachvollziehbar.

Die Behauptung, dass der Standort Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen soll, die auf die Festsetzung Gewerbegebiet angewiesen sind, sei unsubstantiiert und stehe zudem im Widerspruch zu den Ausführungen auf S. 2 der Begründung, in welchem gerade auf einen Rückgang des produzierenden Gewerbes mit der Folge von vielen Leerständen hingewiesen wird. Fehlende Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe wären insofern nicht zu befürchten. Somit wären die mit den beabsichtigten Vorgehen verfolgten Ziele der Gewährleistung der gewerblichen Nutzung für die oben aufgeführten Grundstücke und die Sicherung von preiswerten Gewerbeflächen vorrangig für Gewerbebetriebe und Handwerk

sowie des produzierenden Gewerbes nicht schutzbedürftig.

Die Gefahr einer Zersplitterung der Zentren durch die weitere Zulassung des Einzelhandels in den flächenmäßig sehr begrenzten Plangebietten stehe in keinem Verhältnis zu den Interessen der Grundstückseigentümer auf Nutzung ihres Grundeigentums für alle in Gewerbe- und Industriegebieten zugelassenen Betriebe.

Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe in den Plangebieten benachteilige die Grundstückseigentümer unverhältnismäßig, ohne dass die mit den Bebauungsplanentwurf beabsichtigten Ziele erreicht werden könnten. Der Bebauungsplanentwurf sei somit als ermessensfehlerhaft abzulehnen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die grundsätzliche Eignung von Gewerbegebieten für die Einzelhandelsnutzung hingewiesen. Hier wird die Sichtweise der Einzelhandelsbetreiber beschrieben, die den seit einigen Jahren zu verzeichnenden verstärkten Ansiedlungswunsch in Gewerbegebieten erklärt. Dem gegenüber stehen die Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbegebieten, die den Konzepten für die Landeshauptstadt Hannover zum Einzelhandel widersprechen. Auf diese gegensätzliche Betrachtungsweise zur Einzelhandelsansiedlung in Gewerbegebieten wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich eingegangen (s. Abschnitt 1- Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes).

Die inhaltliche Stellungnahme der Verwaltung zu den Konzepten für die Landeshauptstadt Hannover zum Einzelhandel erfolgte bereits im Abschnitt 1.

Die Stadt Hannover verfügt über große gut funktionierende Gewerbegebiete. Deshalb ist es städtebauliches Ziel, brachgefallene Gewerbeflächen einer gewerblichen Folgenutzung zuzuführen. Da das Gewerbeflächenangebot im Stadtgebiet begrenzt bleibt, muss es vor dem Vordringen von Einzelhandelsnutzungen geschützt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll das Plangebiet, das zu dem ohnehin knappen Angebot an preiswerten Gewerbeflächen gehört, vorrangig für Gewerbebetriebe des Handwerks sowie des produzierenden Gewerbes gesichert werden. Die gute Erschließung und Stadtbahnnähe des Gewerbe- und Industriegebiets unterstützen die Vorgehensweise.

Die Verwaltung sieht bei einer über den Bestand hinausgehenden Einzelhandelsnutzung die Gefahr, dass hier weitere Kaufkraft gebunden und aus den Stadtteilzentren abgezogen wird. Mit den geplanten Maßnahmen sollen die gewachsenen Einkaufsstandorte 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 übernimmt, gesichert werden. Da Schutzmaßnahmen für zwei Stadtteilzentren und ein Stadtzentrum ergriffen werden, kann hier nicht von Unverhältnismäßigkeit gesprochen werden.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung der Einzelhandelskonzepte für die Landeshauptstadt Hannover, die in der Stellungnahme der Verwaltung im Abschnitt 1 aufgelistet sind. Inhaltlich lassen sich folgende vier Schwerpunkte hervorheben:

- Schutz für die gewachsenen Einkaufsstandorte (Zentrenschutz) Döhren und Wülfel sowie der Nachbarstadt Laatzen,
- Sicherung der fußläufigen Versorgung der Bevölkerung,
- Gewährleistung der gewerblichen Nutzung des Plangebietes,
- Steuerfunktion für die Fach- und Verbrauchermarktstandorte, um eine unkontrollierte Entwicklung zu verhindern.

Der Ausschluss von Einzelhandel ist wirksames Mittel um die vorgenannten

Schwerpunkte durchzusetzen.

Vorhandene Potentiale wurden analysiert und bewertet. Der Bebauungsplan entspricht den Empfehlungen der Region und des Nahversorgungskonzeptes. Er ist daher aus Sicht der Verwaltung nicht ermessensfehlerhaft.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist der Drucksache als Anlage 4 beigefügt.

Die Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.12

Hannover / 07.01.2010