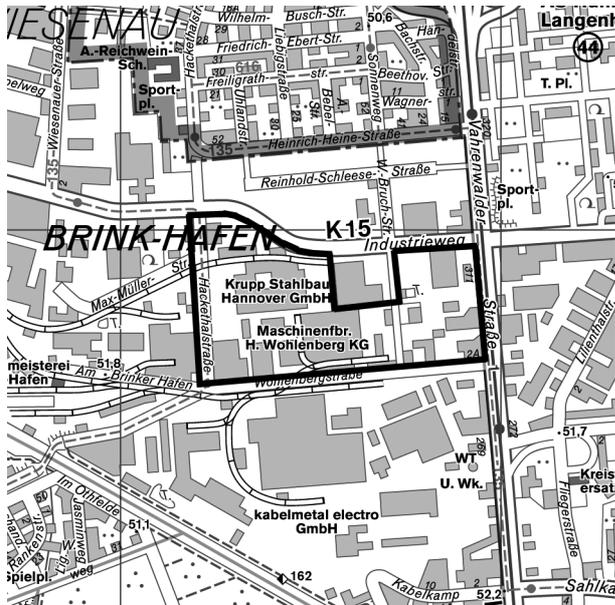


**Begründung
mit Umweltbericht**

**Bebauungsplan Nr. 1117, 2. Änderung
- Brink-Hafen -**

**Stadtteil:
Brink-Hafen**



Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst mit Ausnahme des Grundstücks Industrieweg Nr. 29 (Baumarkt) den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1117 zwischen dem Industrieweg, der Vahrenwalder Straße, der Wohlenbergstraße und der Hackethalstraße.

Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung	3
1. Zweck des Bebauungsplanes	3
2. Städtebauliche Ziele	4
2.1. Städtebauliche Situation	4
2.2. Städtebauliches Konzept	7
2.3. Festsetzungen	7
2.4. Verkehr und Versorgung	11
3. Umweltverträglichkeit	11
4. Kosten für die Stadt	12
Teil II Umweltbericht	13

Teil I Begründung

1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst einen Teilabschnitt des Gewerbegebietes Brink - Hafen, einem historisch gewachsenen Industrie- und Gewerbebestandort mit großer Bedeutung für Hannover. Im westlichen Bereich befinden sich ausschließlich gewerbliche und industrielle Nutzungen. Die Unternehmensstruktur zeichnet sich überwiegend durch groß- und mittelständische Betriebe aus. Für derartige Betriebe sind im Stadtgebiet nur wenige Alternativstandorte vorhanden. Der östliche Bereich des Standortes an der Vahrenwalder Straße und dem Industriegeweg ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen, die dem Kfz-Bereich zugeordnet sind, und durch Büronutzungen geprägt. An der Ecke Vahrenwalder Straße / Wohlenbergstraße befinden sich zwei Wohngebäude.

Im Zuge der Nachnutzung von Gewerbeflächen wird oft die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen nachgefragt. In den letzten Monaten kamen vermehrt auch Nachfragen zu Vergnügungsstätten zum Standortbereich Vahrenwalder Straße. Auf der Grundlage einer zwischenzeitlich erlassenen Veränderungssperre wurde ein entsprechender Bauantrag abgelehnt. Die Etablierung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten würde den Charakter als Industrie- und Gewerbegebiet nachhaltig beeinträchtigen und die Standortbedingungen für gewerbliche Nutzungen deutlich verschlechtern. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen würde zudem bestehende Versorgungsstrukturen in den integrierten Siedlungslagen beeinträchtigen.

In der derzeitigen Fassung setzt der Bebauungsplan Nr. 1117 für den gesamten Geltungsbereich Industriegebiet auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) von 1977 fest. Mit dieser Festsetzung wird u.a. die Ansiedlung von Einzelhandel, mit Ausnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i. S. von § 11 BauNVO ermöglicht. Damit sind die gewachsenen, umfangreichen großflächigen Kfz - Handelsnutzungen nach dem derzeitigen Planungsrecht nicht zulässig. Zudem besteht die Gefahr, dass sich durch die Aneinanderreihung von einzelnen, jeweils unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit bleibenden Einzelhandelsnutzungen, städtebaulich unerwünschte Einzelhandelsstrukturen in nicht integrierter Lage herausbilden können. Dies widerspricht der regionalplanerischen und städtischen Entwicklungsabsicht. Weiterhin ist städtebauliches Ziel, funktionsfähige und für die gewerbliche Nutzungen attraktive Gewerbe- und Industriegebiete zu erhalten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen durch die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen und den Ausschluss von Vergnügungsstätten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Sicherung des Industrie- und Gewerbebestandes geschaffen und negative Beeinträchtigungen bestehender und geplanter Versorgungsbereiche verhindert werden. Gleichzeitig sollen für den östlichen Planbereich an der Vahrenwalder Straße die Rahmenbedingungen für eine standortgerechtere Nutzung geschaffen werden. Hier ist ein Sondergebiet für gewerbliche Nutzungen sowie Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment geplant.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich entlang der Vahrenwalder Straße bis zur Verbindungsstraße zwischen der Wohlenbergstraße und dem Industriegeweg als gemischte Baufläche dar. Westlich angrenzend im mittleren Bereich des Plangebietes ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der übrige westliche Planbereich ist im Flächennutzungsplan als Industriegebiet ausgewiesen. Damit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Regionales Raumordnungsprogramm 2005 (RROP)

Nach dem Regionalem Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover bzw. dem integrierten "Regionalen Einzelhandelskonzept" befindet sich der östliche Teil des Plangebietes im Bereich eines Herausgehobenen Fachmarktstandortes mit regionaler Bedeutung (Standortbereich nördliche Vahrenwalder Straße). Derartige Standorte bedürfen aufgrund der überörtlichen Ausstrahlung, der Standortgröße und des Branchenangebotes einer Einzelfallregelung. Für die Entwicklung des vorliegenden Standortes gilt folgendes:

Der Bereich nördliche Vahrenwalder Straße ist Bestandteil des oberzentralen Standortbereiches der Landeshauptstadt Hannover. Der wichtige Fachmarktstandort nimmt Ergänzungsfunktionen für die Innenstadt von Hannover wahr. Zum Schutz der Innenstädte, insbesondere der benachbarten Kommunen, ist jedoch eine unkontrollierte Entwicklung dieser Bereiche zu verhindern, weswegen im RROP folgende konkretisierte Ziele für diesen Bereich festgelegt wurden:

„Im Bereich nördliche Vahrenwalder Straße sind Erweiterungen und Neuansiedlungen von flächenextensiven Fachmärkten zulässig. Die Ausweitung des Verkaufsflächenanteils innenstadtrelevanter Sortimentsbereiche (auch als Randsortimente) ist unzulässig. Die Ansiedlung kleinteiligen Einzelhandels darf nicht dazu führen, dass sich zentrenbildende Strukturen entlang der nördlichen Vahrenwalder Straße entwickeln. Die Funktion des benachbarten Mittelzentrums Langenhagen darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind ferner die Standorte der zwei Baumärkte am Industriegeweg und der Vahrenwalder Straße mit entsprechenden Standortensymbolen gesichert. Darüber hinaus ist das Industriegebiet nördliche Vahrenwalder Straße als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen raumordnerisch festgelegt. Des Weiteren legt das RROP die Vahrenwalder Straße als "Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung" fest und übernimmt die bestehende Stadtbahnlinie in das regionalplanerisch bedeutsame Stadtbahnnetz.

2. Städtebauliche Ziele

2.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist als etablierter Industrie- und Gewerbestandort einzustufen, an dessen gewerblicher und industrieller Nutzung auch weiterhin festgehalten werden soll. Der Standort besitzt aufgrund der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Straßennetz und den öffentlichen Nahverkehr die Voraussetzung für eine weitere bauliche Verdichtung in Verbindung mit einer höheren Arbeitsplatzkonzentration und höheren Kundenverkehren.

Insbesondere die Nutzung entlang der Vahrenwalder Straße ist im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes, aber auch nördlich angrenzend, bereits seit Jahren durch einen extensiven Autohandel geprägt. Des Weiteren sind Büronutzungen vorhanden. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, Ecke Vahrenwalder Straße / Wohlenbergstraße befinden sich zwei Wohnhäuser.

Im Norden am Industriegeweg grenzt der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung an den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4, in dem ein Baumarkt errichtet wurde.

Allgemein ist seit einigen Jahren ein verstärkter Ansiedlungs- und Erweiterungsdruck bei Einzelhandelsbetrieben insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten aufgrund der dort vorhandenen Standortbedingungen festzustellen. Ein besonderer Bedarf für Einzelhandelsausschlüsse in Industrie- und Gewerbegebieten hat sich daher bereits zunehmend deshalb entwickelt, weil der Rückgang des produzierenden Gewerbes zu Leerständen ehemals ge-

werblich genutzter Objekte – insbesondere Hallen – geführt hat, in denen sich ohne großen Aufwand auch großflächige Einzelhandelsbetriebe unterbringen lassen.

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Landeshauptstadt Hannover ist es jedoch, die Industrie- und Gewerbegebiete, für die Bebauungspläne bestehen, der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten und (weitere) Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben - wie bereits im Fachmarktkonzept aus dem Jahre 1992 formuliert - in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten auszuschließen bzw. diese auf wenige derart geprägte Standorte zu konzentrieren. Die Standortentscheidungen zur Erweiterung bestehender Betriebe bzw. zur Investition der bestehenden Betriebe hängen dabei häufig auch von den Perspektiven bezüglich flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab.

Für Neuansiedlungen von Handwerk und produzierendem Gewerbe ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig über Flächen verfügen zu können, die auch räumliche Entwicklungsoptionen enthalten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Gewerbegrundstücke bzw. für gewerbegeeignete Grundstücke mithalten.

Ähnliches gilt für Vergnügungsstätten. Auch diese können aufgrund ihrer Finanzstärke in die etablierten Industrie- sowie Gewerbegebiete hineindrängen und damit das Boden- und Mietpreisgefüge zum Nachteil der Gewerbe- und Handwerksbetriebe verzerren. Damit geht ein Flächenverbrauch für diese Betriebe einher, der an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht ersetzt werden kann. Für derartige Gebiete ist ein Imageverlust zu befürchten, der zu einem „trading down“ - Prozess mit einhergehender Verflachung des Angebotes sowie zu einem Qualitätsverlust des Standortes führen kann.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es jedoch, gut erschlossene Gewerbe- und Industriegebiete zu stärken 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 Industrie- und 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 sowie zusätzliches Verkehrsaufkommen, auf die vorhandenen, weitgehend intakten Versorgungsstrukturen zu verhindern, gibt es bereits seit 1985 konzeptionelle Ansätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Verdichtungsraum Hannover.

Die bisherigen Konzepte zum Einzelhandel umfassen das Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte (1985), das Fachmarktkonzept (1992), das Konzept zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (1996) und das Nahversorgungskonzept (2002). Im Jahr 2003 beschloss der Rat zudem Leitlinien zur Nahversorgung (Drucksache Nr. 0810/2003). Diese (Teil-) Konzepte zum Einzelhandel bildeten in der Vergangenheit die verwaltungsinternen Grundlagen für die Steuerung der weiteren Entwicklung des Einzelhandels in Hannover.

Vor dem Hintergrund weiterer Umstrukturierungs- und Konzentrationsprozesse im Einzelhandel, der Novellierung des Baugesetzbuches, höchstrichterlicher Rechtsprechung zum Einzelhandel sowie der Vorgaben aus dem Landesraumordnungsprogramm und dem Ein-

zelhandelskonzept für die Region Hannover wurde ein aktualisiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Februar 2011 vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossen, dass zukünftig Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Hannover ist.

Ziel der Regionalplanung ist es, die städtebaulich integrierte Versorgungsfunktion der zentralen Orte sowie eine wohnungsnahe Grundversorgung in allen Teilen der Region 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.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des bedeutenden und großflächigen Industrie- und Gewerbestandortes Brink-Hafen. Dieser Standort ist gut erschlossen. Auch die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist insbesondere entlang der Vahrenwalder Straße, auf der eine Stadtbahn- sowie Buslinie verkehrt, gegeben. Der westliche Planbereich ist über eine Buslinie in der Hackethalstraße an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der östliche Planbereich an der Vahrenwalder Straße ist Bestandteil des im o.g. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover beschriebenen Sonderstandortes Vahrenwalder Straße Nord. Dieser Sonderstandort umfasst auch Flächen östlich der Vahrenwalder Straße. Als Entwicklungsziel wird für diesen Standort eine Eignung zur Weiterentwicklung für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel festgestellt. Dies entspricht den beschriebenen Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2005.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, mit einer Neuplanung eine Struktur zu schaffen, die der Gesamtsituation gerecht wird, ohne in dem nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereich „Vahrenheider Markt“ am Sahlkamp zu Beeinträchtigungen zu führen. Städtebauliches Ziel ist es, diesen zentralen Versorgungsbereich zu schützen und zu sichern.

Im aktuellen Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover wird dieses Zentrum wie folgt beschrieben:

„Durch die unmittelbare Lage an der Großwohnsiedlung bestehen für die Bewohner kurze Versorgungswege. Überdies ist das Zentrum mit einer zentral gelegenen Haltestelle direkt an das kommunale Stadtbahnnetz angebunden. Der verkehrsgünstig gelegene Lebensmitteldiscounter spricht mit einem größeren, vorgelagerten Parkplatz am Sahlkamp zudem Autokunden an. Das Angebot im Zentrum richtet sich augenscheinlich jedoch vor allem an die Bewohnerschaft im Stadtteil und ist für einen Großteil fußläufig erreichbar.

[...]

Das Stadtteilzentrum Vahrenheide übernimmt vorrangig eine Grundversorgungsfunktion, wobei diesbezüglich insbesondere ein Lebensmitteldiscounter, ein kleineres Lebensmittel – SB - Geschäft sowie ein Drogeriemarkt herauszuheben sind. Die Handelslage ist dicht besetzt und weist insgesamt eine kleinteilige Betriebsstruktur auf; großflächige Betriebe fehlen.“

Das Einzelhandelsgutachten sieht als eines der wesentlichsten Entwicklungsziele für diesen zentralen Versorgungsbereich den Erhalt und die Stärkung der Nahversorgungsstrukturen für den Nahbereich und der auf Stadtteilebene bedeutsamen Funktions- und Einzelhandelsvielfalt (kein großflächiger Einzelhandel, Ausnahme Lebensmittel bei stadtteilgerechter Dimensionierung) vor. Hierfür sollen die vorhandenen Leerstände genutzt werden bzw. ein Neubau nach einem Rückbau der westlichen, untergenutzten Gebäudezeile (ehem. Postfiliale) erfolgen sowie die Sanierung bzw. Neugestaltung diverser Gebäude und Ladenzeilen durchgeführt werden.

2.2. Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen Fehlentwicklungen wie der Einzelhandelsansiedlung in nicht integrierten Lagen und außerhalb von geeigneten Fachmarktstandorten entgegengewirkt werden. Einzelhandelsnutzungen sollen entsprechend der regionalplanerischen und städtischen Zielsetzung ausgeschlossen und eingeschränkt bzw. nur untergeordnet in Verbindung mit Produktion und Dienstleistung zugelassen werden.

Das regionale Raumordnungsprogramm weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ansiedlung von kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen nicht dazu führen darf, dass sich zentrenbildende Strukturen entlang der nördlichen Vahrenwalder Straße bilden, die in Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen stehen. Dies entspricht auch der städtischen Zielsetzung wonach die wohnungsnaher Versorgung durch die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche gesichert werden soll. Vor diesem Hintergrund werden Einzelhandelsbetriebe im westlichen Plangebiet, d.h. im Industriegebiet, ausgeschlossen.

Für den östlichen Bereich des Plangebietes an der Vahrenwalder Straße, der im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover als Sonderstandort für Einzelhandel dargestellt ist, ist eine eigene städtebauliche Konzeption erforderlich. Die Grundstücke an der Vahrenwalder Straße besitzen aufgrund der Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz und den ÖPNV eine besondere Lagegunst und Standortqualität und damit auch ein Entwicklungspotenzial als Fachmarktstandort. Für diesen Standortbereich sollen daher neben gewerblichen Nutzungen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment zugelassen werden. Dies entspricht dem regionalen Einzelhandelskonzept, das diesen Bereich als herausgehobenen Fachmarktstandort hervorhebt.

Die umfangreichen Kfz-Handelsnutzungen im Änderungsbereich werden in ihrer Art und dem Maß der Nutzung durch die neue Gebietsausweisung als Sondergebiet nicht berührt.

Für das gesamte Plangebiet ist ferner der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorgesehen. Dies dient der Sicherung des Gewerbestandes sowie der Sicherung des Entwicklungspotenziales für einen hochwertigen Fachmarktstandort. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde zu einer unerwünschten Qualitätsminderung im Umfeld („trading down“-Effekt) führen und der städtebaulichen Entwicklungsabsicht entgegenstehen.

2.3. Festsetzungen

Der gesamte Planbereich ist bisher als Industriegebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt. Ferner gelten die offene Bauweise sowie ein festgelegter flächenbezogener Schalleistungspegel. Die textlichen Festsetzungen sehen Regelungen zu Ausnahmen von den flächenbezogenen Schalleistungspegeln, zum Nebenanlagenausschluss auf Pflanzflächen sowie zu den Einfriedungen vor. Diese bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt und gelten auch zukünftig.

Weiterhin gilt für das Plangebiet bisher die BauNVO von 1977. Mit dieser BauNVO werden im Gegensatz zu den älteren Baunutzungsverordnungen von 1962 und 1968 bereits Restriktionen für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen, so dass diese nur in Kerngebieten und in für sie festgelegten Sondergebieten zulässig sind. Die vorhandenen Kfz-Handelsbetriebe sind danach derzeit im festgesetzten Industriegebiet (GI) nicht zulässig. Der Standort an der Vahrenwalder Straße wird jedoch entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als geeignet für derartigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel angesehen. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit allerdings sind zulässig. Die Ansiedlungen von Einzelhandelsflächen auch unterhalb der Großflächigkeit beinhalten jedoch die Ge-

fahr der Akkumulation und damit die Bildung eines Einzelhandelsstandortes in nicht integrierter Lage.

Um das Plangebiet insgesamt auf die Grundlage einer einheitlichen Baunutzungsverordnung zu stellen, wird das Plangebiet auf die aktuelle BauNVO von 1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, umgestellt. Diese BauNVO gilt nunmehr im gesamten Plangebiet sowohl für die beibehaltenen, als auch für die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung getroffenen neuen Festsetzungen.

Die geschilderte städtebauliche Situation sowie das städtebauliche Konzept erfordern eine planungsrechtliche Differenzierung des bisherigen Industriegebietes. Dies bedeutet, dass der westliche Teil des Plangebietes weiterhin Industriegebiet bleibt, der östliche Teil entlang der Vahrenwalder Straße jedoch als Sondergebiet „Gewerbe und Fachmarkt“ festgesetzt wird.

Industriegebiet

Für den westlich gelegene Teil des Plangebietes, der begrenzt wird durch das Grundstück Industrieweg Nr. 29 (Baumarkt) sowie die nördlichen und östlichen Grenzen der Grundstücke Wohlenbergstraße Nr. 4A und 4D, sehen die nunmehr getroffenen textlichen Festsetzungen zusätzlich zu den gelten Festsetzungen den gänzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vor.

Entsprechend den geschilderten Planungszielen soll das Plangebiet ausschließlich der Bereitstellung von Flächen für das produzierende und dienstleistende Gewerbe dienen. Aufgrund dieses Ausschlusses könnte es jedoch zu nicht beabsichtigten Härten bei branchenüblich händlerisch tätigen, produzierenden und dienstleistenden Gewerbebetrieben sowie bei Handwerksbetrieben kommen. Daher soll der Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig 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 sich nach seinem Umfang eindeutig unterordnet.

Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandel stellt sicher, dass sich das Industriegebiet nicht zu einem Einzelhandelsschwerpunkt entwickelt, der nicht mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt vereinbar ist. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen trägt dem Bedarf Rechnung, selbst erzeugte Produkte am Standort zu vertreiben. Voraussetzung dafür ist ein eindeutiger Zusammenhang zwischen dem Verkauf an Endverbraucher und der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen.

Zur Sicherung des festgesetzten Industriegebietes und des gewerblichen Entwicklungspotentials für Gewerbebetriebe, insbesondere für solche, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, sollen entsprechend den oben geschilderten Planungszielen neben den Einzelhandelsnutzungen auch Vergnügungsstätten im Industriegebiet unzulässig sein.

Gemäß der aktuellen BauNVO von 1990 sind Vergnügungsstätten in Industriegebieten nicht zulässig. Mit der oben beschriebenen Umstellung des Plangebietes auf die aktuelle BauNVO ist damit die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im vorliegenden Industriegebiet ausgeschlossen. Ein gesonderter Ausschluss in Form einer Festsetzung ist daher nicht mehr erforderlich.

Sondergebiet „Gewerbe und Fachmarkt“

Die im östlich gelegenen Teil des Plangebietes und bisher ebenfalls als Industriegebiet ausgewiesene Fläche (Grundstücke Vahrenwalder Straße Nrn. 287, 289, 303 und 311 sowie Wohlenbergstraße Nrn. 2 und 2A) wird jetzt als Sondergebiet „Gewerbe und Fachmarkt“ festgesetzt. Diese Fläche ist bereits seit Jahren vom Kfz-Handel sowie gewerblichen Nutzungen, die dem Kfz-Bereich zugeordnet sind, geprägt und hat sich als fester Standort für

eine derartige Nutzungen etabliert. Eine Erweiterung, Nachnutzung aufgegebenen Betriebe bzw. gebietsinterne Verlagerung von Betrieben ist damit zukünftig zulässig. Für eine industrielle Nutzung ist die Fläche nie nachgefragt worden.

Für die Ansiedlung von kleinteiligem Einzelhandel entlang der Vahrenwalder Straße wird im Regionalen Raumordnungsprogramm RROP 2005 die Gefahr der Entwicklung von zentrenbildenden Strukturen gesehen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit soll daher im geplanten Sondergebiet unmittelbar an der Vahrenwalder Straße, welches lediglich einen Teilbereich des raumordnerisch geregelten herausgehobenen Fachmarktstandortes betrifft, nicht ermöglicht werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird daher wie folgt geregelt. Das sonstige Sondergebiet „Gewerbe und Fachmarkt“ dient überwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment.

Dies entspricht dem Einzelhandelskonzept, wonach der Sonderstandort Vahrenwalder Straße Nord für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment als geeignet angesehen wird..

Bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben spielt die Bewertung der Verträglichkeit der geplanten Sortimente mit den bestehenden und schützenswerten Versorgungsstrukturen eine wichtige Rolle. Unterschieden wird in zentrenrelevante Sortimente und nichtzentrenrelevante Sortimente.

Dabei ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb von Zentren grundsätzlich negative Auswirkungen hervorrufen können. Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss bzw. soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein stadtentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt, insbesondere in den Zentren von Hannover, geschaffen worden. Entsprechend ist im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover abgeleitet worden, welche Sortimente zentrenrelevant sind, wobei auf die real vorhandenen gemeindlichen Verhältnisse abgestellt wurde. Auf der Grundlage der Analyse der Einzelhandelsstruktur ist entsprechend eine eigene "Hannoversche Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente" entwickelt worden.

Die „Hannoverschen Liste“ der nicht zentrenrelevanten Warensortimente, umfasst folgende Sortimente: Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Lampen und Leuchten, Beschläge, Eisenwaren, Bodenbeläge (inkl. Teppichboden), Büromaschinen (ohne Computer), Campingartikel, Erde, Torf, motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör, Fahrräder und Zubehör, Farben, Lacke, Fliesen, Gartenhäuser, -geräte, sonst. Gartenbedarf, Herde/ Öfen, Holz, Installationsmaterial, Kinderwagen, -sitze, Küchen (inkl. Einbaugeräte), Möbel (inkl. Büromöbel), Pflanzen und -gefäße, Rollläden und Markisen, Tapeten, Teppiche, Tiernahrung und Zoobedarf sowie Werkzeuge.

Diese Sortimente sind im festgesetzten Sondergebiet zulässig.

Da nach der bisher geltenden BauNVO von 1977 großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist, wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nunmehr die gewachsene Struktur mit überwiegend großflächigem Kfz-Einzelhandel planungsrechtlich abgesichert. Hiermit wird auch der Zielsetzung des regionalen Einzelhandelskonzeptes entsprochen.

Um zukünftigen Entwicklungen auf dieser Grundlage im Plan auf ein vertretbares Maß zu beschränken, sind Verkaufsflächen lediglich im Erdgeschoss bzw. ebenerdig zulässig. Dies

entspricht bei einer GRZ von 0,8 einer möglichen Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 43.500 m² und damit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von ca. 38.000 m². Dies entspricht in etwa der Ausnutzung durch den derzeit vorhandenen Kfz-Handel.

Problematisch bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen ist das inzwischen übliche Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in solchen Betrieben (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes auf Grund der in der Summe aller Angebote möglichen schädlichen Auswirkungen auf die Zentren entgegensteht, wäre ein völliger Ausschluss dieses Angebotstyps unrealistisch, da er sich bereits in vielen Branchen durchgesetzt hat. Jedoch sollten diese zentrenrelevanten Randsortimente nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt), zulässig sein.

Im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover wird eine Obergrenze der zentrenrelevanten Randsortimente festgelegt, die - analog zum Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen - nicht mehr als 10% der gesamten Verkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt. Diese Regelung wurde entsprechend in die textliche Festsetzung übernommen.

Ausnahmsweise zulässig sind im festgesetzten Sondergebiet „Gewerbe und Fachmarkt“ weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Nutzungen führen zu einer sinnvollen Ergänzung des Angebotsspektrums entlang der Vahrenwalder Straße.

Zum Schutz des Nahversorgungszentrums Vahrenheider Markt sind Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln oder Drogerieartikeln nicht zulässig. Dieses sind Produkte des täglichen Bedarfs, die entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover in den festgelegten Nahversorgungszentren angeboten werden sollen. Weiterhin sind aus den geschilderten Gründen zur Sicherung des gewerblichen Standortes Vergnügungsstätten im Sondergebiet „Gewerbe und Fachmarkt“ ebenfalls nicht zulässig.

Aufgrund der Lagequalitäten bietet der Standort die Voraussetzungen für eine höhere bauliche Ausnutzung und Arbeitsplatzverdichtung. Dieses Entwicklungspotenzial ist auch mit einer gewerblichen Ausweisung gesichert. Daher sind Gewerbebetriebe mit Ausnahme von weiteren Einzelhandelsbetrieben zulässig. Ferner sind Büro- und Verwaltungsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie freie Berufe und Parkhäuser zulässig. Diese Nutzungen stellen eine sinnvolle Angebotsergänzung an diesem gut erschlossenen Standort dar und ermöglichen eine vielseitige Nutzungsmischung. Gewerbebetriebe sowie die zulässigen Einzelhandelsbetriebe weisen oft einen großen motorisierten Beschäftigten- und Kundenkreis auf. Mit Parkhäusern kann ausreichend Parkraum sowohl für Beschäftigte als auch für Kunden auch für alle Spitzenzeiten angeboten und die Erreichbarkeit mit dem Pkw optimiert werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1117 bleiben von der vorliegenden Änderung im Wesentlichen unberührt. Ausgenommen hiervon sind die bisher im Industriegebiet (GI) gültigen Festsetzungen zum flächenbezogenen Schalleistungspegel, der für den Bereich des Sondergebietes „Gewerbe und Fachmarkt“ zukünftig entfällt, da hier keine GI-Nutzungen mehr möglich sind.

Für die zwei vorhandenen Wohngebäude an der Ecke Vahrenwalder Straße / Wohlenbergstraße gelten die Grundsätze des Bestandschutzes. Diese Wohngebäude befinden sich völlig isoliert in einer ausschließlich gewerblich genutzten Umgebung. Die nächsten Wohnsiedlungen befinden sich in Wiesenau und am Sahlkamp. Aufgrund der Lage an der Vahrenwalder Straße (Hauptverkehrsstraße) sowie der Wohlenbergstraße sind die beiden Gebäude zudem stark immissionsbelastet. Die Nutzungen können vorerst in ihrer derzeitigen Form weiterbestehen. Bei etwaigen Neubauten im Plangebiet müssen zur Umsetzung der beschriebenen Planungsziele die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch eingehalten werden.

2.4. Verkehr und Versorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen, Versorgungsleitungen und Kanäle im Wesentlichen erschlossen.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Vahrenwalder Straße, über die ein Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz besteht.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet über die Stadtbahn (Linie 1), die in der Vahrenwalder Straße verkehrt, sowie über eine Busverbindung (Linie 135) ebenfalls in der Vahrenwalder Straße sowie in der Hackethalstraße angeschlossen.

3. Umweltverträglichkeit

Naturschutz

Für den gesamten Bereich der Bebauungsplanänderung sind Baurechte vorhanden. Hierüber hinausgehende Baurechte werden durch die Planänderung nicht vorgesehen. Auf der Grundlage der vorhandenen Baurechte ist daher davon auszugehen, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild ausgehen.

Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht somit nicht. Ein Ausgleich ist aus den geschilderten Gründen nicht erforderlich, konkrete Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

Unabhängig davon finden jedoch die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover Anwendung. Eine Entscheidung über den Erhalt von Bäumen erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

Altlasten

Im Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Verdachtsflächen. Es handelt sich um Altstandorte, die den Branchen Metallgießerei / Stahlbauerzeugnisse, Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren, Dampfkessel – Herstellung, Hochdruck – Leitungsbau, Rohrleitungsbau, Bau von Heiß- und Warmwasseranlagen, Druckerei, Kfz – Werkstatt sowie Transport-, Lager- und Umschlagsbetrieb zuzuordnen sind. Ferner wurde ein Kohlelagerplatz dokumentiert.

In den Jahren 1996 und 1997 erfolgten im östlichen Bereich des Plangebietes orientierende Untersuchungen. Dabei wurden in Teilen des Plangebietes Belastungen der Bodenluft, des Bodens und des Grundwassers nachgewiesen und zum Teil entsorgt.

Im Bereich an der Vahrenwalder Straße wurden ferner flächenhafte Auffüllungen (Ziegelbruch, Beton-, Glas- und Holzreste) festgestellt. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Auffüllungen auch im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes verbreitet sind.

Solange jedoch die derzeitige Nutzung als Industrie- sowie Sondergebiet „Gewerbe und Fachmarkt“ beibehalten wird, sind keine weiteren Untersuchungen, Sanierungen bzw. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich. Vor jeder Umnutzung oder Baumaßnahme sind jedoch detaillierte Untersuchungen erforderlich, deren Umfang mit der unteren Boden-schutzbehörde der Region Hannover abzustimmen ist.

Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg eine Bombardierung des Planbereiches auf. Es ist daher davon auszugehen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb Gefahrenforschungsmasnahmen empfohlen. Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Behörde (Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 55 - Kampfmittelbeseitigungsdienst -) zu benachrichtigen.

4. Kosten für die Stadt

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Teil II Umweltbericht

§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, wobei die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden ist. Diese Anlage 1 ist wie folgt ausgestaltet:

„Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 besteht aus

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:
 - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
 - b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der
 - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
 - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
 - c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
 - d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,
3. folgenden zusätzlichen Angaben:
 - a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
 - b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
 - c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.“

Aufgrund der besonderen Sachlage in diesem speziellen Fall - Änderung der baulichen Nutzung für ein weitgehend bebauten Gebiet - stellt sich der Umweltbericht wie folgt dar.

Das Plangebiet umfasst einen Teilabschnitt des Gewerbegebietes Brink - Hafen, einem historisch gewachsenen Industrie- und Gewerbestandort mit großer Bedeutung für Hannover. Im westlichen Bereich befinden sich ausschließlich gewerbliche und industrielle Nutzungen. Die Unternehmensstruktur zeichnet sich überwiegend durch groß- und mittelständische Betriebe aus. Für derartige Betriebe sind im Stadtgebiet nur wenige Alternativstandorte vorhanden. Der östliche Bereich des Standortes an der Vahrenwalder Straße und dem Industriegeweg ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen, die dem Kfz-Bereich zugeordnet sind, und durch Büronutzungen geprägt. Lediglich an der Ecke Vahrenwalder Straße / Wohlenbergstraße befinden sich zwei Wohngebäude.

Die Planänderung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 225 ha. Alle Grundstücke sind bebaut und entsprechend versiegelt (Bebauung, Zuwegungen, Kfz-Stellflächen).

Durch den z. Z. gültigen Bebauungsplan Nr. 1117 liegt bereits Baurecht für die gesamte Fläche vor, die bisher als Industriegebiet (GI) festgesetzt ist. Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht lediglich eine Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vor. Im westlichen Bereich der Fläche werden Einzelhandelsbetriebe weitgehend ausgeschlossen, ferner sind Vergnügungsstätten durch die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung nicht mehr zulässig. Im östlichen Teil des Plangebietes wird statt einem Industriegebiet nunmehr ein Sondergebiet (SO) „Gewerbe und Fachmarkt“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln und / oder Drogerieartikeln sowie sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs und Vergnügungsstätten.

Mit den Festsetzungen zur Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen und dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Sicherung des Industrie- und Gewerbestandortes geschaffen und negative Beeinträchtigungen bestehender und geplanter Versorgungsbereiche verhindert werden. Gleichzeitig sollen für den östlichen Planbereich an der Vahrenwalder Straße die Rahmenbedingungen für eine standortgerechtere Nutzung geschaffen werden.

Alle übrigen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1117 bleiben von der vorliegenden Bebauungsplanänderung unberührt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt. Ferner gelten die offene Bauweise sowie ein festgelegter flächenbezogener Schalleistungspegel. Die textlichen Festsetzungen sehen Regelungen zu Ausnahmen von den flächenbezogenen Schalleistungspegeln, zum Nebenanlagenausschluss auf Pflanzflächen sowie zu den Einfriedungen vor.

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Standort weiterhin vorrangig für Industrie- und Gewerbenutzungen erhalten und negative Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche verhindert. Eine Änderung der tatsächlichen Nutzung ist für die bereits bebauten Bereiche nicht vorgesehen. Ein konkretes Vorhaben wird durch die Planänderung nicht ermöglicht.

Die Alternative zu der geplanten Bebauungsplanänderung wäre die Beibehaltung des derzeitigen Planungsrechtes. Dies würde hinsichtlich des Naturschutzes keine Änderung bewirken, da bereits Baurechte bestehen. Es würde allerdings, wie oben beschrieben, unter Umständen dazu führen, dass sich durch die Aneinanderreihung von einzelnen, jeweils unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit bleibenden Einzelhandelsnutzungen, städtebaulich unerwünschte Einzelhandelsstrukturen in nicht integrierter Lage herausbilden können und es damit insbesondere für den nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereich „Vahrenheider Markt“ am Sahlkamp zu Beeinträchtigungen kommt. Ziel ist es allerdings, diesen zentralen Versorgungsbereich zu schützen und zu sichern.

Negative verkehrlich Auswirkungen sind aufgrund der Festsetzungen nicht zu erwarten, da der Standort aufgrund der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Straßennetz und den öffentlichen Nahverkehr die Voraussetzung für eine weitere bauliche Verdichtung in Verbindung mit einer höheren Arbeitsplatzkonzentration und höheren Kundenverkehren besitzt.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass wesentliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
November 2011

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/22.11.2011