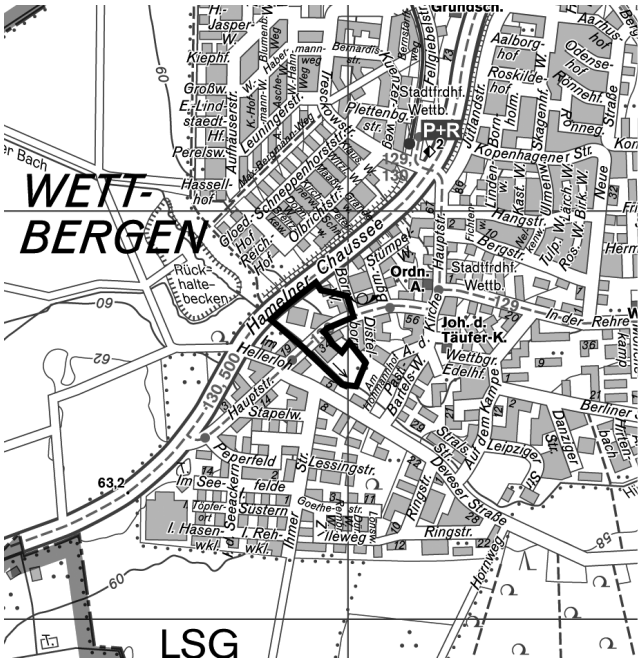
B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 1662
- Hofstellen Hauptstraße -
vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB i. V. m. §9 Abs. 2a BauGB



Stadtteil: Wettbergen

Geltungsbereich:
Das Plangebiet wird begrenzt von dem Hirtenbach, der Hamelner Chaussee (B217), der Linie rechtwinklig zur Hamelner Chaussee auf den nördlichen Grenzpunkt des Grundstücks Hauptstraße 33, der nördöstlichen Grenze des Grundstücks Hauptstraße 33, dem Bornumer Weg, der Hauptstraße, der östlichen Grenzen des Grundstücks Hauptstraße 34 und der westlichen Grenze der Flurstücke 162/8 und 162/9 Flur 1 Gemarkung Wettbergen.

Inhaltsverzeichnis:

1.	**Zweck des Bebauungsplanes**	**2**
2.	**Örtliche und planungsrechtliche Situation**	**2**
3.	**Städtebauliche Ziele und Festsetzungen**	**3**
4.	**Verfahren**	**5**
5.	**Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung**	**5**
6.	**Kosten für die Stadt**	**6**

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der historische gewachsene Dorfkern Wettbergens (Bereich Hauptstraße/ Einmündung An der Kirche bis zum Johanneshof) ist als eigentliche Ortsmitte anzusehen und durch mehrere kleine Betriebe sowie einen kleinen Discounter als Magnetbetrieb geprägt. Mit seiner alten Bausubstanz ist er identitätsstiftendes Zentrum. Kunden, die Dienstleistungen in Anspruch nehmen, verknüpfen ihre Erledigungen häufig mit weiteren Einkäufen in der Ortsmitte. Vor allem ältere und behinderte Menschen können sich in der Ortsmitte aufgrund der kurzen Wege gut selbst versorgen.

Über die Versorgungsmöglichkeiten hinaus hat der Ortskern eine besondere Bedeutung als Treffpunkt und Ort der Kommunikation für unterschiedliche Gruppen. Das Warenangebot der kleinen Geschäfte im Ortskern zeichnet sich durch eine besondere Qualität aus und hat sich in den vergangenen Jahren an die Bedürfnisse der Kunden angepasst. Diese gilt es zu erhalten. Eine Konzentration der Versorgung im Wettberger Zentrum wäre zu begrüßen. Die Ansiedlung weiterer Geschäfte in der Ortsmitte ist jedoch aufgrund von Platzmangel nicht möglich.

Das Plangebiet ist ca. 250 m von dem zentralen Versorgungsbereich entfernt. Die Regulierung des Einzelhandels ist hier erforderlich geworden, um den zentralen Versorgungsbereich `An der Kirche´ zu schützen und negative Auswirkungen zu verhindern. Mit diesem Planverfahren wird nur die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen geregelt; neue Baurechte entstehen dadurch nicht.

Einzelhandelsansiedlungen im näheren Umfeld des Ortskernes würden dem Stadtteilzentrum schaden, da sie den Versorgungsbereich nicht erweitern, sondern verlagern würden. Verkaufsflächen und Stellplätze stehen nur beschränkt zur Verfügung. Daher würde die Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsbetriebes in der Nähe dem Ziel, vorhandene Geschäfte sinnvoll einzubinden und die bereits vorhandene Zersiedelung zu begrenzen entgegen stehen.

Für zwei Grundstücke am Bornumer Weg und der Hauptstraße war ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt worden. Damit sollte ein kleines Einzelhandelszentrum mit 2300 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden. Negative Auswirkungen auf den heutigen zentralen Versorgungsbereich an der Straße `An der Kirche´ konnten nicht ausgeschlossen werden. Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde deshalb abgelehnt (Beschlussdrucksache Nr. 1829/2008).

Am 19.03.2009 wurde ein Bauantrag für einen Nahversorger, einen Gemüseladen und einen Backshop auf dem Grundstück Hauptstraße 31A und Nr.33 gestellt. Inzwischen wurde dem Bauherrn ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs gemäß §15 BauGB erteilt. Grundlage für die Zurückstellungen von Einzelhandelsvorhaben ist der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan, der am 01.04.2009 in den hannoverschen Tageszeitungen bekannt gegeben wurde.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wettbergen südöstlich der Hamelner Chaussee (B 214) und nordöstlich des Hirtenbaches, beiderseits der Hauptstraße. Es handelt sich dabei um 3 Hofstellen, die innerhalb der kleinteilig bebauten Ortslage großflächige Grundstücke umfassen, die auch für ein kleines Einzelhandelszentrum ausreichend Fläche bieten würden.

Das Plangebiet gilt als im Zusammenhang bebaut; ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Für die Beurteilung von Bauvorhaben ist im Plangebiet zurzeit § 34 BauGB heranzuziehen. Das Gebiet entspricht gemäß § 34 Abs. 2 BauGB einem Dorfgebiet im Sinne von § 5 BauNVO. Demnach sind u. a. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit hier allgemein zulässig.

In ca. 250 m östlich des Plangebiets liegt der Bereich `An der Kirche´, der als eigentliche Ortsmitte Alt-Wettbergens anzusehen ist. Es handelt sich dabei um einen rd. 200 m langen Bereich, in dem neben einem Discounter mit ca. 400 m² Verkaufsfläche als Magnetbetrieb mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden sind und einen zentralen Versorgungsbereich bilden. Zu den ansässigen Betrieben gehören zwei Banken, zwei

Friseurgeschäfte, zwei Gaststätten, eine Apotheke, eine Reinigung und weitere auch öffentliche Einrichtungen.
Für diesen Bereich liegt kein Bebauungsplan vor, Vorhaben sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Hamelner Chaussee (B 217), die als Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Wohnbaufläche und begleitend zur Hauptverkehrsstraße sowie entlang des Hirtenbaches allgemeine Grünflächen dar.

In der unmittelbaren Umgebung sind östlich anschließend und südwestlich des Hirtenbachs Wohnbauflächen dargestellt. Für den benachbarten zentralen Versorgungsbereich `An der Kirche´ stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar sowie die Symbole für eine Kommunale Verwaltung und ein kirchliches Gemeindezentrum.

Die beabsichtigten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Ziel der Einzelhandelsplanung ist es u. a., zentrale Versorgungsbereiche zu sichern und zu stärken. In Wettbergen soll zukünftig der zentrale Versorgungsbereich auf den Bereich `An der Kirche´ beschränkt bleiben und kein weiterer Einkaufsschwerpunkt in der Nähe entstehen. Die Bedeutung des historischen Ortskerns und die Zentralität des Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebots sollen langfristig in der heutigen Lage gesichert und Fehlentwicklungen dabei entgegengewirkt werden.

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich in den letzten Jahren immer wieder mit den Fragen des Einzelhandels befasst. Die erarbeiteten Konzepte haben heute noch ihre Gültigkeit.

Eine wichtige Zielaussage kann wie folgt zusammengefasst werden:

> Die wohnungsnahe Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll in den Stadtteilen durch Stützung der vorhandenen Versorgungsstrukturen und der zentralen Einkaufsbereiche erhalten werden.

Dieses Ziel ist auch Bestandteil der Leitlinien für die Nahversorgung, die 2003 vom Rat der Stadt beschlossen wurden.

Das kleine, historisch gewachsene Zentrum Alt-Wettbergens bietet heute einen vielfältigen Mix an Einzelhandel und Dienstleistungen. Der hohe Stellenwert, den die gewachsene Ortsmitte `An der Kirche´ in der Bevölkerung inne hat, wurde auch bei der Diskussion im Rahmen des Projekts `Integrative Stadtteilarbeit Wettbergen´ im Jahre 2008 sehr deutlich herausgearbeitet.

Die Stadt Hannover hat die Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts in Auftrag gegeben. Wesentliche Aufgabe dabei ist die Abgrenzung und Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche. Auch wenn eine Endfassung noch nicht vorliegt, so trifft das Konzept hier Aussagen, die das Votum des Projekts `Integrative Stadtteilarbeit Wettbergen´ widerspiegelt.
Der Bereich `An der Kirche´ wurde typisiert und als Zentrum mit stadtteilbezogener Bedeutung definiert. Es besitzt in Bezug auf die Angebotsstruktur eine nahezu reine Nahversorgungsfunktion. Seine Ausstrahlung ist auf das unmittelbare Umfeld beschränkt. Zentrale Versorgungsbereiche mit solcher Ausprägung sind auf Grund ihrer kleinteiligen Angebotsstruktur, -größe und -vielfalt in der Regel vom Fortbestand eines oftmals relativ kleinen Lebensmittelbetriebes abhängig und tendenziell gefährdet. Dies gilt auch für den Bereich `An der Kirche´. Ziel der Planung ist es, diesen zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu stabilisieren.

Die Flächen um den Bereich `An der Kirche´ sind kleinteilig parzelliert und bebaut so dass sie sich für Vorhaben wie einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb nicht eignen. Im Plangebiet, d.h. erst in ca. 250 m Entfernung, sind die nächsten Grundstücke vorhanden, die angesichts ihrer Flächengröße die Ansiedlung von modernen Einzelhandelsbetrieben zulassen würden.

Lebensmittelnahversorger werden auch in der Größenordnung bis 800 m² Verkaufsfläche als Magneten für die Entwicklung von Einkaufsschwerpunkten angesehen. Wie im Kapitel " Örtliche und planungsrechtliche Situation" beschrieben, wären solche Märkte im Plangebiet zurzeit zulässig und zu genehmigen.

Eine Ansiedlung von Einzelhandel im Plangebiet könnte Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich `An der Kirche´ haben und steht daher der oben genannten Zielaussage entgegen. Als Folge eines neuen Nahversorgungsmarkts im Plangebiet müsste befürchtet werden, dass der vorhandene Discounter als Magnetbetrieb in dem bestehenden Zentrum verschwinden bzw. sich auch kein neuer dort wieder ansiedeln würde. Damit besteht die Gefahr, dass der zentrale Versorgungsbereich im historischen Ortskern an der Kirche verödet. Um dieser Gefahr zu begegnen, soll Einzelhandel im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Abweichend davon soll Einzelhandel, der nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion und der Verarbeitung von Gütern der Betriebsstätte steht und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet ist, ausnahmsweise zugelassen werden können. Hofläden beispielsweise, in denen die Erzeugnisse des dazugehörigen landwirtschaftlichen Betriebes verkauft werden, sollen als typische Vertriebsform in der dörflich geprägten Struktur ausnahmsweise zulässig sein.

Bei Untersuchungen zum Nahversorgungskonzept Hannover (2002) und zum Regionalen Einzelhandelskonzept (2006) stellte sich ein Handlungsbedarf heraus, da im Stadtteil Wettbergen ein großer Anteil der Kaufkraft in andere Stadtteile und über die Stadtgrenze hinaus abfließt.

Zur Stützung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk sind Entwicklungen eingeleitet worden: Eine Verbesserung der Nahversorgung für den Stadtteil Wettbergen soll durch zwei neue Nahversorger auf den Weg gebracht werden.

Zum Einen ist für das Neubaugebiet "In der Rehre" ein Vollsortimenter mit bis zu 1400 m² Verkaufsfläche, der auch Frischwaren anbieten wird, geplant. Zum Anderen ist in Wettbergen-West ein Supermarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche südlich der Tresckowstraße im November

2009 eröffnet worden. Dieser Markt soll auch als Ersatz für einen aufgegeben Discounter am Mühlenberger Zentrum dienen. In naher Zukunft wird dadurch für die Bereiche außerhalb der Ortsmitte Wettbergens eine verbesserte Versorgungssituation erwartet. Erhebliche Auswirkungen auf den Bereich `An der Kirche' werden dadurch nicht erwartet.

4. Verfahren

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) durch einen Bebauungsplan festgesetzt werden, dass zur Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungseinrichtungen von den nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen nur bestimmte Nutzungen zulässig sind, bzw. bestimmte Nutzungen nur ausnahmsweise oder nicht zulässig sind. Damit soll dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Für das Plangebiet liegen die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2a BauGB im bisher nicht beplanten Bereich vor. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Von einer Verkürzung des Verfahrens durch den Verzicht auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und den Verzicht auf die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde kein Gebrauch gemacht. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass eine Umweltprüfung nicht erfolgt (§ 13 Abs. 3 BauGB).

5. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 1662 sieht die Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen vor, indem nur bestimmte Arten der Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden können. Damit enthält der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, durch die kein Eingriff und keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt vorbereitet werden.
Weiter wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
Somit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vor. Daher wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB unter anderem von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Nach vorliegenden Informationen zeigen Luftaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg Bombardierungen im Planbereich. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind. Aus Sicherheitsgründen werden Oberflächensondierungen empfohlen.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an den Hirtenbach an, der ein Gewässer 2. Ordnung ist. Daher ergibt sich grundsätzlich die Frage, ob das Plangebiet im Einwirkungsbereich von evtl. Hochwasserereignissen liegt. Das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) bestimmt, dass die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete auf der Grundlage eines statistisch zu erwartenden hundertjährlichen Hochwassers (sog. HQ 100) erfolgt.

Die vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz ermittelte Abgrenzung des HQ 100 ist im Niedersächsischen Ministerialblatt Nr. 11/2009 vom 18.03.09 veröffentlicht worden. Damit ist die vorläufige Sicherung als Überschwemmungsgebiet des Hirtenbachs verbunden. Die wasserrechtlichen Konsequenzen bestehen im Wesentlichen aus einem grundsätzlichen Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete und in dem Erfordernis einer besonderen wasserrechtlichen Genehmigung für die Erweiterung baulicher Anlagen. Die vorläufige Sicherung besteht bis zur endgültigen Festsetzung.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1662 liegt in seinem südöstlichen Teil im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Hirtenbaches. Es sind keine sonstigen Festsetzungen vorgesehen, die die Funktionsfähigkeit des Rückhalteraumes einschränken oder

den Hochwasserabfluss hindern, so dass der Bebauungsplan Nr. 1662 mit den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes vereinbar ist.

6. Kosten für die Stadt

Es entstehen der Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung wurde zum Satzungsbeschluss in den Abschnitten 1 und 5 geändert:

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
April 2010

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 15.04.2010