Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Ausweisung eines Kerngebietes bei gleichzeitiger Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Bebauungsplan Nr. 534, 1. Änderung - Nördlich Behnstraße -

Stadtteil: Wülfel

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Behnstraße, die geplante östliche Straßenbegrenzungslinie der Hildesheimer Straße (größtenteils gleich der Gebäudekante Hildesheimer Straße 411), die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Eisenwerk und die westliche Straßenbegrenzungslinie der Garvensstraße.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Für den Bereich des Bebauungsplanes

Gemischte Baufläche, Bereich mit Marktfunktion, gewerbliche Baufläche

Für die unmittelbare Umgebung des Bebauungsplanes

Gemischte Baufläche, Bereich mit Marktfunktion, gewerbliche Baufläche, Hauptverkehrsstraße, Stadtbahn

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Der Stadtteil Wülfel war durch Standorte der industriellen Produktion geprägt. Mangelnde Entwicklungsmöglichkeiten oder veränderte Standortanforderungen zwangen einzelne Betriebe zur Verlagerung oder zur Stilllegung. Für die entstandenen Gewerbebrachen mussten dauerhafte Folgenutzungen gefunden werden. Der Planbereich zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Erschließung aus. Zum einen besteht durch in der Hildesheimer Straße verkehrende Stadtbahnlinien ein guter Anschluss an den ÖPNV, zum anderen liegt das Plangebiet an den Haupterschließungsstraßen "Hildesheimer Straße" und "Wilkenburger Straße". Der Bereich südliche Hildesheimer Straße ist daher gut für die Ansiedlung von Fachmärkten mit hohem Flächenbedarf, für die in innenstadtnahen Lagen praktisch keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen, sowie als Bürostandort geeignet. Im Plangebiet wurde als eines der ersten Anzeichen eines Umstrukturierungsprozesses in diesem Bereich auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück der Firma Gummi-Hansen ein Baumarkt angesiedelt. Außerdem sind längs der Hildesheimer Straße über dem Baumarkt Büroetagen entstanden.

Grundlage für die Genehmigung des Baumarktes waren die Festsetzungen des Ursprungsplanes. Der Ursprungsplan setzt das Plangebiet als Industriegebiet fest. Für das Industriegebiet finden die Bestimmungen der BauNVO von 1968 Anwendung. Im Gegensatz zu der heute gel-

tenden BauNVO, die rechtsklare Bestimmungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben enthält, führt die BauNVO von 1968 trotz der einschränkenden Regelung im § 11 zu Auslegungsschwierigkeiten hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel. Danach wären außerhalb von Kerngebieten z. B. in Industriegebieten, auch Einkaufszentren und Verbrauchermärkte zulässig, wenn sie nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen. Solche Zentren oder Betriebe wären im Bereich südliche Hildesheimer Straße aber nicht ohne weiteres mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) vereinbar.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist der südliche Bereich der Hildesheimer Straße als herausgehobener Fachmarktstandort dargestellt. Zu diesem Bereich gehört auch das Plangebiet. In der beschreibenden Darstellung des RROP heißt es u. a.: "Der Bereich südliche Hildesheimer Straße ist Bestandteil des oberzentralen Standortbereichs der Landeshauptstadt Hannover. Er hat sich zu einem wichtigen Fachmarktstandort entwickelt, der Ergänzungsfunktionen für die Innenstadt von Hannover wahrnimmt. Zum Schutz der Innenstädte, insbesondere der benachbarten Kommunen, ist jedoch eine unkontrollierte Entwicklung dieser Bereiche zu verhindern." Deshalb sind als konkrete Ziele für diesen Bereich festgelegt: "Erweiterungen und Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sind zulässig. Die verträgliche Weiterentwicklung dieses Bereiches für Einzelhandelsnutzung dient der Stärkung der Versorgungsstruktur im Stadtteil Wülfel. Die Funktion des benachbarten Mittelzentrums Laatzen darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden."

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die bestehenden Festsetzungen an die Ziele des RROP derart angepasst werden, dass im Plangebiet an großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur Betriebe mit geringer Flächenproduktivität zulässig sein sollen. Mit der Änderung erfolgt gleichzeitig eine Umstellung auf die Bestimmungen der BauNVO von 1990.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im westlichen Teil als gemischte und im östlichen Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Überlagert werden beide Darstellungen zum Teil durch die Darstellung "Bereich mit Marktfunktion". Für das jetzt im gesamten Plangebiet vorgesehene Kerngebiet ist wegen der mangelnden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes und angesichts des aus dem bisherigen Planungsrecht entwickelten Bestandes die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Planungsziele:

Der vorhandene Baumarkt hat eine Größe, der nach den heutigen planungsrechtlichen Bestimmungen der BauNVO nur in einem Sondergebiet oder in einem Kerngebiet zulässig wäre. Analog zur im Bebauungsplan Nr. 1511 (z. Zt. im Verfahren) vorgesehenen Festsetzung für die an der Hildesheimer Straße gegenüberliegenden Bauflächen soll die Baufläche im Änderungsbereich als Kerngebiet ausgewiesen werden, obwohl sie im östlichen Bereich an allen drei Seiten an in Bebauungsplänen festgesetztes Industriegebiet stößt. Dieses heute faktisch schon bestehende Nebeneinander stellt planungsrechtlich keine optimale Abstufung dar, es soll daher zur Vermeidung von möglichen Konfliktsituationen mit Ausnahme der Wohnungen für Aufsichtspersonal usw. kein Wohnen im Kerngebiet zulässig sein. In der Praxis ist heute schon von einem verträglichen Nebeneinander auszugehen. Beschwerden über Störungen sind nicht bekannt.

Aufgrund des strukturellen Wandels im Einzelhandel haben die Stadt mit dem Flächennutzungsplan und die Region Hannover mit dem RROP den Bereich südliche Hildesheimer Straße, in dem auch das Plangebiet liegt, als gemischte Baufläche bzw. als Fläche für die Ansiedlung von Fachmärkten vorgesehen. Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in Hannover ging innerhalb der Wohngebiete in den letzten Jahren stetig zurück. Doch parallel dazu entstanden außerhalb der Wohngebiete neue großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen primär das Angebot eines autogerechten Standortes im Vordergrund stand. Da die uneingeschränkte Ansiedlungsmöglichkeit von Einzelhandelsbetrieben allerdings die Gefahr in sich birgt, ausgeglichene Versorgungsstrukturen, verkehrliche Belange und andere nicht unwesentlich zu beeinträchtigen, sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nur eingeschränkt zulässig sein.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan und RROP stellen die Grundlagen für die Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet dar, um möglichen Auswirkungen auf die Innenstadt, die Nebenzentren in der Stadt sowie auf die unmittelbar benachbarten Städte begegnen zu können. Den zuvor genannten Grundlagen entsprechend soll der Einzelhandel im Plangebiet wie folgt eingeschränkt werden:

Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sollen im Kerngebiet ausgeschlossen werden. Die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen beziehen sich insbesondere auf schädliche Umweltauswirkungen, auf die infrastrukturelle Auswirkung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild wie auf den Naturhaushalt.

Ausgenommen von diesem Ausschluss sind allerdings im Erdgeschoss angeordnete, großflächige Fachmärkte, die einen hohen Flächenbedarf haben, mit z. B. folgendem Warensortiment: Kraftfahrzeuge, Möbel, Teppiche, Gartenbedarf, Baustoffe, Heimwerkerbedarf, Elektrogroßgeräte. Die übrigen Obergeschosse sollen den weiteren in Kerngebieten zulässigen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte zieht die Problematik der ergänzenden Warensortimente, dem so genannten Randsortiment, nach sich. Sie weisen eine wachsende Tendenz auf und machen damit vor allem in Kombination mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten dem Einzelhandel in den Stadtteilen, in der Innenstadt und in den Nachbargemeinden Konkurrenz. Durch die großen Verkaufsflächen können die Randsortimente schnell die Flächendimension eigenständiger Fachmärkte annehmen. Um negative Auswirkungen auf die genannten Gebiete zu vermeiden, sollen die Randsortimente in den textlichen Festsetzungen je Betrieb nur ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie für die jeweilige Betriebsanlage insgesamt nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind und dadurch insgesamt ein Anteil von 5 % der zulässigen Geschossfläche im Erdgeschoss nicht überschritten wird.

Weitere Einzelhandelsbetriebe ohne städtebauliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Kerngebiet zulässig. Außerdem sind Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfes der in den benachbarten Gebieten sowie der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung dienen, zulässig.

Die inzwischen im Bereich des südliche Hildesheimer Straße eingeleitete und zum Teil schon vollzogene städtebauliche Entwicklung, als Nachfolge der industriellen Nutzung höherwertige Nutzungen unterzubringen, soll nicht durch eine Häufung von Vergnügungsstätten aller Art entwertet werden. Im Plangebiet sollen deshalb Vergnügungsstätten nicht zulässig sein. In den gegenüberliegenden Kerngebieten westlich der Hildesheimer Straße sind Vergnügungsstätten zulässig.

Weiterhin soll festgesetzt werden, dass alle Arten von Tankstellen und Autowaschanlagen im Kerngebietsbereich des Plangebietes nicht zulässig sind, da sie nur eine geringe Nutzungsintensität haben. Tankstellen und Autowaschanlagen würden dem städtebaulichen Ziel zuwider laufen, den Straßenraum der Hildesheimer Straße durch bauliche Konturen zu fixieren. Durch diesen Ausschluss sind nachteilige Auswirkungen für den Stadtteil nicht zu erwarten, derartige Einrichtungen bestehen in unmittelbarer Nähe an der Hildesheimer Straße/Am Eisenwerk und an der Behnstraße.

Es ist ein allgemeines städtebauliches Ziel, am südlichen Stadtrand die Gestaltung der Hildesheimer Straße deutlich zu verbessern, da hier die räumliche Qualität der Magistrale im Verhältnis zu den innerstädtischen Abschnitten deutlich nachlässt. Die im Plangebiet längs der Hildesheimer Straße vorhandene Bebauung mit der Fensterfront des relativ hohen eingeschossigen Baumarktes und den darüber liegenden Büroetagen schafft die gewünschte klare räumliche Fassung. Diese Situation soll dadurch gesichert werden, dass im Plangebiet längs der Hildesheimer Straße eine Mindestzahl wie eine Höchstzahl der Vollgeschosse (IV – V Vollgeschosse) vorgegeben wird. Mit der somit zu bauenden Zahl von mindestens vier Vollgeschossen wird das städtebauliche Ziel – klare räumliche Fassung der Hildesheimer Straße – erreicht. Der rückwär-

tige Teil des Baugrundstückes soll entsprechend dem Bestand mit einem Vollgeschoss bebaut werden können.

Die vor Ort vorhandene, städtebaulich gewollte räumliche Fassung der Hildesheimer Straße soll längs der Hildesheimer Straße und in den Einmündungsbereichen der Behnstraße und der Straße Am Eisenwerk durch eine Baulinie fixiert werden. Der Rest des Baugrundstückes soll insgesamt als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden. Das soll in Verbindung mit der vorgesehenen Grund- und Geschossflächenzahl, die jeweils etwas höher als der vorhandene Bestand festgesetzt werden soll, einen Spielraum für Anpassungen des vorhandenen Gebäudebestands an sich stetig ändernde Markterfordernisse ermöglichen. Das an der Ecke Hildesheimer Straße / Am Eisenwerk stehende Gebäude, das durch die überbaubare Grundstücksfläche nicht vollständig erfasst wird, befindet sich im städtischen Eigentum und wird zum Zeitpunkt des Ausbaues der Ostseite der Hildesheimer Straße abgebrochen.

Die gemäß baurechtlicher Vorschriften erforderlichen Einstellplätze sind auf dem Baugrundstück vorhanden.

Erschließung:

Der Planbereich ist durch die angrenzenden Straßen gut erschlossen. Die Hildesheimer Straße, weist auf der Ostseite in ihrem an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt ein für die Verkehrsbedeutung dieser Straße völlig ungeeignetes Profil auf. Im Bebauungsplan Nr. 1511, der sich zur Zeit im Verfahren befindet, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Hildesheimer Straße geschaffen. Die in dieser Änderung festgelegte westliche Plangrenze stellt gleichzeitig die neue östliche Straßenbegrenzungslinie der Hildesheimer Straße dar.

Durch die in der Hildesheimer Straße verkehrenden Stadtbahnlinien ist ein guter Anschluss an den ÖPNV gegeben.

Die zur Ver- und Entsorgung vorhandenen Leitungen und Kanäle sind vorhanden.

Umweltverträglichkeit:

Eingriffsregelung

Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bis auf einige schmale Pflanzrabatten längs der Behnstraße vollständig versiegelt ist. Diese fast 100%ige Versiegelung ist nach bestehendem Planungsrecht (Grundflächenzahl 0,6) auch zulässig, da nach der für den Ursprungsplan gültigen Fassung der BauNVO von 1968 die Grundflächen von Nebenanlagen usw. nicht auf die sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl ergebende zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Die jetzt vorgesehene Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,3 auf 0,9 hat also keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet befand sich ehemals die Firma Gummi-Hansen. Im Zuge der Errichtung des Baumarktes wurde die alte Bausubstanz sowie die Bodenpartien bis zum Gründungsplanum des Baumarktes entfernt, so dass davon auszugehen ist, dass keine Belastungen mehr vorliegen. Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Randbereich einer bekannten Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen. Ausgangspunkt hierfür ist ein Schadensfall auf einem Grundstück in der Stadt Laatzen. Beeinträchtigungen durch die Schadstoffahne können sich für das Plangebiet nur ergeben, wenn bei Baumaßnahmen das Grundwasser berührt wird. Vor Errichtung des Baumarktes wurde der Planbereich auf Kampfmittel untersucht und durch Sondierung bereinigt.

Schallschutz

Nach den Festsetzungen für den gegenüberliegenden Bebauungsplan Nr. 1511 (z. Zt. im Verfahren) sind die zur Hildesheimer Straße hin orientierten Fenster von Aufenthaltsräumen mit

Schallschutzfenstern auszustatten. Eine entsprechende Festsetzung soll auch in diesen Bebauungsplan aufgenommen werden. Falls die vorhandenen Büroräume im Plangebiet noch nicht mit schalldämmenden Fenstern ausgestattet sind, findet diese Regelung erst bei grundlegenden Änderungen am Gebäude oder beim Austausch der Fenster Anwendung.

Kosten für die Stadt:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt Fachbereich Planen und Stadtentwicklung Januar 2006

(Heesch) Fachbereichsleiter

61.12 / 19.01.2006

- -