Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

An den Stadtbezirksrat Ricklingen (zur Kenntnis)
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0522/2009
Anzahl der Anlagen 2
Zu TOP

Bebauungsplan 1662 - Hofstellen Hauptstraße -
Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen nach § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
Aufstellungsbeschluss

Antrag,

die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1662 nach § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Der Bebauungsplan soll die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung im zentralen Bereich An der Kirche mit Einzelhandel erhalten und sichern. Dies kommt besonders mobilitätseingeschränkten Menschen sowie Müttern und Vätern mit kleinen Kindern zu Gute.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

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

Das Plangebiet ist im Zusammenhang bebaut und unbeplant. Vorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Gebiet entspricht gemäß § 34 Abs. 2 BauGB einem Dorfgebiet im Sinne von § 5 BauNVO. Demnach sind u. a. nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe hier allgemein zulässig.

Aus diesem Grund ist zu erwarten, dass Bauvoranfragen bzw. Bauanträge für Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Größenordnung von 800 m² Verkaufsfläche kurz- bzw. mittelfristig eingereicht werden.

Der Geltungsbereich des Plangebiets bezieht die Hofstellen im Bereich der Hauptstraße ein, die von der Lage und Größe für einen Nahversorger in der Größenordnung von 800 m² geeignet sind und auf denen entsprechend § 34 BauGB – wie oben beschrieben – solche Betriebe zulässig sind.

Das 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 bei der Diskussion im Rahmen der `Integrativen Stadtteilarbeit Wettbergen´ sehr deutlich herausgearbeitet.

Als Folge eines neuen Nahversorgungsmarkts auf einer der Hofstellen an der Hauptstraße muss befürchtet werden, dass der Magnetbetrieb (PLUS/Netto-Markt) in dem kleinen Zentrum nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben ist und geschlossen wird. Damit besteht die Gefahr, dass der zentrale Versorgungsbereich seinen Magnetbetrieb und Frequenzbringer für die anderen Einzelhändler verliert, verödet und damit seiner Funktion als Versorgungsbereich für einen großen Teil Wettbergens nicht mehr erfüllen kann.

Dies hätte städtebaulich nicht vertretbare Auswirkungen auf die wohnungsnahe Versorgung durch den zentralen Versorgungsbereich in Wettbergen. Der Standort ist deshalb nicht im Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover enthalten und würde dessen Zielsetzung widersprechen.

Mit der Novelle zum BauGB 2007 ist der § 9 Abs. 2a BauGB eingefügt worden. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) durch einen Bebauungsplan festgesetzt werden, dass zur Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen 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 Dorfgebiet an der Hauptstraße liegen die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2a BauGB im bisher nicht beplanten Bereich vor. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, mit dem Bebauungsplan 1662 durch Textsatzung Einzelhandelsnutzungen auszuschließen.

Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung des vereinfachten Verfahren liegen vor. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Der gesonderte Aufstellungsbeschluss ist erforderlich, um die Entscheidung über zu erwartende Baugesuche, die der künftigen Entwicklung entgegenstehen, gemäß § 15 BauGB zurückstellen zu können. Gegebenenfalls ist auch für eine eingehende Bauvoranfrage eine Zurückstellung erforderlich. Es sollen außerdem die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre geschaffen werden.

61.12
Hannover / 04.03.2009