

## **Begründung**

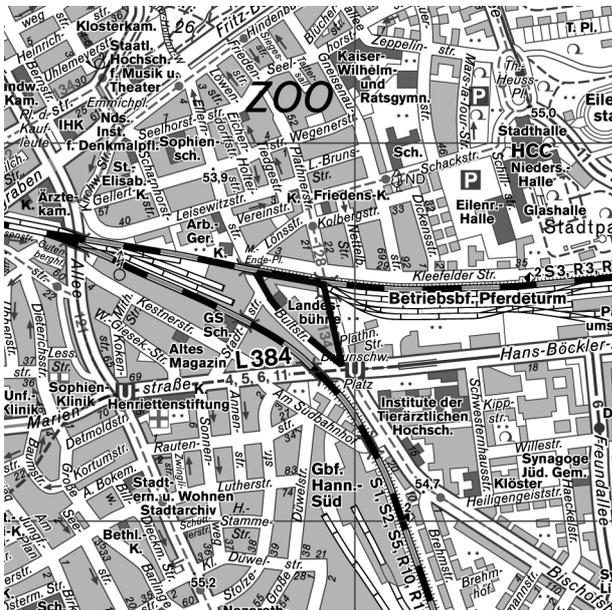
vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

**Stadtteil:** Bult

### **Bebauungsplan Nr. 1304, 1. Änderung - Bultstraße -**

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt von der Eisenbahnstrecke Hannover-Lehrte, im Osten von der Plathnerstraße, im Süden vom Braunschweiger Platz und im Südwesten von der Bultstraße.



**Inhaltsverzeichnis:**

1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen	4
3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover	4
3.2 Festsetzungen	6
4. Verfahren	7
5. Umweltschutz	7
6. Kosten für die Stadt	8

## **1. Zweck des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt an der nordwestlichen Grenze des Stadtteils Bult. Im Norden grenzt der Stadtteil Zoo an und südwestlich die Südstadt.

Im Februar 2011 wurde für ein Grundstück an der Bultstraße eine Bauvoranfrage zur Zulässigkeit eines nicht großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfts gestellt.

Das Plangebiet ist gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover (Ratsbeschluss vom 24.02.2011, Drucksache 0212/2011) weder ein zentraler Versorgungs- oder Ergänzungsbereich noch ein Entwicklungsbereich und auch nicht für die regionale oder überregionale Versorgung vorgesehen (s. Kapitel 3 – Städtebauliche Ziele und Festsetzungen).

Der Verwaltungsausschuss hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1756 beschlossen. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplanes Nr. 1756 erstreckte sich auch auf das Gebiet südwestlich der Bultstraße zwischen Stadtstraße, Bultstraße, Braunschweiger Platz und Güterumgehungsbahn. Hier besteht zurzeit aufgrund des Zuschnitts und der Nutzung der Grundstücke nicht die akute Gefahr, dass sich – entgegen den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes - Einzelhandel ansiedelt.

Für den Bereich zwischen der Eisenbahnstrecke Hannover-Lehrte, Plathnerstraße und Bult soll der Bebauungsplan Nr. 1304 geändert werden. Das Verfahren wird unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 1304, 1. Änderung weitergeführt.

Das Bebauungsplanverfahren für den Bereich südwestlich der Bultstraße zwischen Stadtstraße, Bultstraße, Braunschweiger Platz und Güterumgehungsbahn soll weitergeführt werden, wenn ein aktueller Anlass besteht.

## **2. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet ist vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 1304 von 1988 überplant. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden.

Im nördlichen Bereich der Bultstraße und entlang der Plathnerstraße ist das Plangebiet durch Verwaltungen und Büros, Bildungseinrichtungen, kulturelle und gesundheitliche Einrichtungen sowie eine große Möbelspedition geprägt. Richtung Braunschweiger Platz sind ein Studentenwohnheim und ein Möbelfachgeschäft vorhanden. Hier setzt der Bebauungsplan Nr. 1304 Gewerbegebiet fest.

Im südlichen Bereich der Bultstraße herrschen Verwaltung, Wohnen und Arztpraxen vor. Hier ist Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet ist gegliedert.

- In dem eingeschossig bebaubaren Bereich sind nur sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.
- Im dreigeschossig bebaubaren Bereich sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Im gesamten Mischgebiet sind Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör für Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen unzulässig.

Nach diesen Festsetzungen wären Einzelhandelsnutzungen im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme des eingeschossigen Mischgebietes, allgemein zulässig.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der das Plangebiet als gemischte Baufläche mit dem Symbol Kindertagesstätte darstellt.

### Bedeutsame Einzelhandelsstandorte im Umfeld des Bebauungsplanbereichs

(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover 2011)

Das Konzept beschreibt folgende zentrale Versorgungsbereiche mit stadtteil- bzw. teilbereichsbezogener Bedeutung:

#### Zentrum Sallstraße Mitte

Der zentrale Versorgungsbereich Sallstraße Mitte erstreckt sich entlang der Sallstraße vom Kreuzungsbereich Kleine Düwelstraße/ Sallstraße bis zur Mitte des Gebäudeblockes Krausenstraße/ Sallstraße sowie in westlicher Richtung bis zum Kreuzungsbereich Krausenstraße/ Simrockstraße. Insgesamt weist der zentrale Versorgungsbereich vorwiegend eine lineare Struktur entlang der Sallstraße auf.

Das Zentrum verfügt mit etwas mehr als zehn Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 500 m<sup>2</sup> über einen unterdurchschnittlichen Besatz und ein im Vergleich zu anderen Zentren geringes Angebot. Großflächige Betriebe sind innerhalb des Zentrums nicht vorhanden.

Die Angebotsstruktur ist hauptsächlich durch Angebote im langfristigen Bereich (Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik und Medien) geprägt. Eine Lebensmittelnahversorgung wird über ein Lebensmittel-Fachgeschäft und eine Bäckerei erbracht. Diese Nahversorgungsfunktionen werden durch eine Apotheke und Kioske im kurzfristigen Bedarf ergänzt. Innerhalb des Zentrums fehlt damit ein umfassenderes Angebot an Lebensmitteln und anderen Gütern des kurzfristigen Bedarfs zur Verbesserung der Nahversorgungsfunktion des E-Zentrums Sallstraße Mitte.

#### Zentrum Sallstraße Nord

Der zentrale Versorgungsbereich Südstadt, Sallstraße Nord erstreckt sich entlang der Sallstraße vom Kreuzungsbereich Rauten-/ Sallstraße aus bis zum Kreuzungsbereich Schüttlerstraße/ Sallstraße. Die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches verläuft linear entlang der Sallstraße.

Mit ca. zehn Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 675 qm verfügt das Zentrum lediglich über ein vergleichsweise geringes Angebot bei geringer Dichte im Einzelhandelsbesatz. Großflächige Betriebe sind innerhalb des Zentrums nicht vorhanden.

Die Angebotsstruktur ist hauptsächlich nahversorgungsgeprägt. Die Lebensmittelnahversorgung wird über einen Lebensmittel-Discounter, ein Lebensmittel-Fachgeschäft und eine Bäckerei erbracht. Diese wichtigen Nahversorgungsfunktionen werden durch eine Drogerie, eine Apotheke, ein Blumengeschäft und Kioske im kurzfristigen Bedarf ergänzt.

Damit besteht für das Zentrum Sallstraße-Nord ein, im Vergleich zum benachbarten Zentrum Sallstraße Mitte, vergleichsweise gutes Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

#### Zentrum Marienstraße

Das Zentrum Marienstraße erstreckt sich als Hauptbereich entlang der Marienstraße von der Berliner Allee im Osten bis zum Friederikenstift Marienstraße im Westen. Er verläuft damit direkt auf der Grenze der Stadtbezirke Mitte und Südstadt-Bult. Der Bereich zwischen Berliner Allee/ Sallstraße und der Eisenbahnbrücke wird ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, auf Grund seiner geringeren Besatzdichte jedoch als Ergänzungsbereich ausgewiesen. Der stark frequentierte Kreuzungsbereich Marienstraße/ Sallstraße/ Berliner Allee stört allerdings den städtebaulich-funktionalen Zusammenhang der zwei Teilbereiche, wengleich Fußgängerampeln und Querungshilfen Wegebeziehungen herstellen. Im Westen stellen das Krankenhaus, die Gartenkirche St. Marien und der Gartenfriedhof eine großräumige Unterbrechung des ansonsten relativ dichten, überwiegend kleinteilig geprägten Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbesatzes dar. Die Stadt Hannover sieht bis zum Aegidientorplatz jedoch eine hinreichende Besatzdichte für die Einstufung als erweiterten zentralen Versorgungsbereich gegeben.

Die stark durch den Pkw-Verkehr frequentierte Marienstraße weist als L 384 eine besondere Verkehrsfunktion auf, so dass eine gute Erreichbarkeit mit dem Pkw gegeben ist. Außer

straßenbegleitenden Parkmöglichkeiten ist ein größerer Sammelparkplatz nicht vorhanden. Die ÖPNV-Anbindung wird durch mehrere Stadtbahnlinien an der Haltestelle Marienstraße gewährleistet.

Der zentrale Versorgungsbereich (inklusive des Ergänzungsbereiches) verzeichnet für ein Zentrum eine vergleichsweise hohe Anzahl an Betrieben. Insgesamt befinden sich ca. 50 Einzelhandelsbetriebe im Zentrum Marienstraße, die eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.300 qm aufweisen.

Der größte Betrieb ist ein im Hauptbereich des Zentrums gelegener großflächiger Supermarkt, der als Frequenzbringer von wesentlicher Bedeutung ist und die Lebensmittelnahversorgung sicherstellt. Zudem sind mehrere Bäckereien, ein Lebensmittelfachgeschäft sowie ein Biolbensmittelmart entlang der Marienstraße angesiedelt, so dass ein relativ umfassendes Lebensmittelnahversorgungsangebot im Zentrum vorhanden ist. Daneben befinden sich weitere Anbieter von kurzfristigen Bedarfsgütern im Zentrum (z.B. Apotheken, Drogeriemarkt, Blumengeschäfte). Des Weiteren sind - wenn auch in geringerem Umfang - sonstige zentrenrelevante Angebote (z.B. Buchhandlung oder Sportgeschäfte) und nicht zentrenrelevante Angebote (u.a. Möbel) vorhanden, so dass ein relativ vielfältiges Einzelhandelsangebot im Zentrum vorhanden ist. Die Dienstleistungsbetriebe weisen eine ähnlich hohe Besatzdichte wie die Einzelhandelsbetriebe auf. Neben verschiedenen, auf den Publikumsverkehr ausgerichteten Dienstleistern (z.B. Friseur, Kosmetikstudio) ist eine Ärztekonzentration im Zentrum sowie das an den Ergänzungsbereich angrenzende Krankenhaus und Alten- und Pflegezentrum (Henriettenstiftung) als Besonderheit hervorzuheben. Einige Restaurants, Imbisse und Cafés nutzen die breiten Gehwege für Außenbestuhlung.

### **3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die zentralen Versorgungsbereiche der Marienstraße westlich der Sallstraße sowie die Ergänzungsbereiche der Marienstraße östlich der Sallstraße und die zentralen Versorgungsbereiche der Sallstraße den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover entsprechend zu schützen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird auch dem regionalplanerischen Grundsatz Rechnung getragen, nach dem bestehende Bebauungspläne an die geltende Fassung des § 11 Abs. 3 BauNVO angepasst und Baurechte für Einzelhandel in Gewerbegebieten auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden sollen.

#### **3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover**

Zur Vorbereitung der Neuaufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover wurde das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Acocella von der Verwaltung mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt.

Auf der Grundlage des Gutachtens wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover entwickelt, das die bisherigen Teilkonzepte zum Einzelhandel aus den vergangenen Jahren zusammenfasst und aktualisiert. Durch den Beschluss des Rates als sog. städtebauliches Entwicklungskonzept nach §1, Abs.6, Nr.11 BauGB (Ratsbeschluss vom 24.02.2011, Drucksache 0212/2011) wird es zu einem bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belang mit entsprechender verbindlicher Wirkung.

Das Konzept dient der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Hannover unter Einbeziehung der räumlich und sachlich relevanten Faktoren im Einzelfall. Kernelement für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet das räumlich-funktionale Zentrenmodell, das die planerisch beabsichtigte Zentrenhierarchie für die gesamte Stadt Hannover darstellt.

Dabei werden neben der vorhandenen Standortstruktur auch Entwicklungsperspektiven berücksichtigt. Diese Zentrentypisierung stellt den Bewertungshintergrund für die zukünftige räumliche Entwicklung des Einzelhandels in Hannover dar, da die Weiterentwicklung der Zentren von der ihnen zugedachten Versorgungsfunktion abhängig gemacht wird. Den so definierten Zentren werden räumlich abgegrenzte Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) zugeordnet.

Unter Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) versteht man die Bereiche einer Gemeinde, denen wegen ihres konzentrierten Einzelhandelsangebotes, ergänzt um Dienstleistungen und Gastronomie, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei müssen die entsprechenden Standortbereiche nicht bereits vollständig als ZVB entwickelt sein. Somit ist auch das Entwicklungsziel ein Abgrenzungskriterium. Daher werden diesen Bereichen ggf. Ergänzungsbereiche zugeordnet, die sich von dem eigentlichen ZVB dadurch unterscheiden, dass sie in der Regel noch nicht oder nicht mehr die Besatzdichte und Qualität aufweisen, gleichwohl aber schützenswert sind. Bereiche, bei denen nur geringer Bestand vorhanden, aber planerische Vorstellungen für eine Entwicklung bestehen, werden im Konzept als Entwicklungsbereiche abgegrenzt. Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ergibt sich aus den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und planerischen Konzeption zur Entwicklung dieser Standorte.

Dadurch dass die ZVB definiert sind, kann geprüft werden, ob diese geschützt werden sollen. Erst wenn die räumliche Abgrenzung vorgenommen ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung dieser Standorte erreichbar ist. Auf diese Weise kann auch der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

#### Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzept:

Der Zielkatalog gibt Auskunft über die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Hannover. Die Zielvorschläge dienen gleichzeitig als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Als vorrangiges Ziel wird diesbezüglich die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den Zentren gesehen.

Der Zielkatalog umfasst die nachfolgenden (Teil-) Ziele:

- Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion,
- Erhalt und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt sowie in den Zentren,
- Erhalt und Stärkung der Identität der Innenstadt und der sonstigen Zentren,
- Erhalt und Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege,
- Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgung im Bereich Nahrungs- / Genussmittel,
- Erhalt und Stärkung der polyzentralen Nahversorgungsstruktur durch die Zentren,
- Schaffung von Investitions- und Entscheidungssicherheit
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Auf Grund der relativ geringen Entwicklungsspielräume soll in **Gewerbegebieten**, in denen bisher kein Einzelhandel vorhanden ist, auch zukünftig kein Einzelhandel angesiedelt werden, um diese Flächen weiterhin für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorhalten zu können.

Zentrenrelevante Sortimente (s. „Hannoversche Liste“) sollen zukünftig als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben nur noch in den als ZVB abgegrenzten Zentren von Hannover angesiedelt werden. In nicht integrierten Lagen sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden.

Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zugelassen werden. Jedoch sollten diese zentrenrelevanten Randsortimente nur

in begrenztem Umfang (nicht mehr als 10% der gesamten zulässigen Verkaufsfläche, max. 800 m<sup>2</sup>) und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. keine Lebensmittel im Baumarkt), zulässig sein. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Auch (großflächige) Lebensmittelbetriebe können ausnahmsweise außerhalb der abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden. Sofern es sich um integrierte Standorte mit Nahversorgungslücken handelt und der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient und vor dem Hintergrund der im Nahbereich lebenden Einwohner entsprechend dimensioniert ist. Dies setzt jedoch eine Einzelfallprüfung voraus, da in jedem Fall eine Gefährdung der Zentren bzw. bestehenden Nahversorgungsstrukturen zu vermeiden ist.

Neuansiedlungen von Einzelhandel sollten vorzugsweise an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten stattfinden. Dabei ist eine räumliche Nähe zu den Zentren auf Grund möglicher positiver Synergie- und Kopplungseffekte - soweit diese bei nicht zentrenrelevantem Einzelhandel überhaupt auftreten - vorzuziehen.

Mit der konsequenten Einhaltung der Zielvorstellungen soll eine nachhaltige Stadtentwicklung einerseits und Investitionssicherheit für die im Handel agierenden Investoren und Betreiber andererseits herbeigeführt werden. Für die Einwohnerinnen und Einwohner Hannovers kann im Gegenzug die Versorgungssicherheit mit zumutbaren Entfernungen am Wohnort gewährleistet werden.

### 3.2 Festsetzungen

Das **Plangebiet** ist aufgrund seiner Lage, der umgebenden Nutzungen und der Trennwirkung der Eisenbahnlinien zu den nördlich und süd-westlich gelegenen Wohngebieten als nicht integriert einzustufen.

Um die mit einer Einzelhandelsansiedlung verbundenen Auswirkungen,

- wie die Schwächung der gewachsenen Zentren,
- Beeinträchtigung von vorhandenen, weitgehend intakten Versorgungsstrukturen,
- extensive Flächeninanspruchnahme an nicht integrierten Standorten,
- zusätzliches Verkehrsaufkommen,
- eine nicht mehr korrigierbare Wertsteigerung der Pacht- und Grundstückspreise, die für Gewerbebetriebe unerschwinglich sind,
- Verdrängung von gewerblichen Nutzungen, welche auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes wegen ihrer speziellen Standortanforderungen (insbes. Emissionen) unabdingbar angewiesen sind,

zu verhindern, werden entsprechend der Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen getroffen:

Der Bebauungsplan Nr. 1304, 1. Änderung schließt zentrenrelevanten Einzelhandel aus. Die zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente sind in der „Hannoverschen Liste“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover von 2011 aufgeführt. Es handelt sich um folgende Sortimente:

Antiquitäten/ Kunst, Arzneimittel, Babyausstattung, Bastel- und Geschenkartikel, Bekleidung aller Art, Schnitt-Blumen, Briefmarken, Münzen, Bücher, Computer, Kommunikationselektronik, Drogeriewaren, elektrische Haushaltsklein- und -großgeräte, Foto/ Film, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Haushaltswaren/ Bestecke, Hörgeräte, Kosmetika und Parfümerieartikel, Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Leder- und Kürschnerwaren, Musikinstrumente, Nähmaschinen, Genuss- und Lebensmittel (inkl. Getränke), Optik und Akustik, Papier- und Schreibwaren, Büroorganisation, Reformwaren, Sanitätswaren, Schuhe und Zubehör, Spielwaren, Sportartikel (einschl. Sportgeräte), Tonträger, Uhren/ Schmuck, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf, Zeitungen/ Zeitschriften.

Das Möbelhaus am Braunschweiger Platz ist von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen, weil hier zentrenrelevante Sortimente (Wohnaccessoires) als Randsortiment in begrenztem Umfang ( $\leq 10\%$ ) und in direktem Bezug zum nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment (Möbel) verkauft werden.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel bleibt zulässig. Dabei handelt es sich nach der „Hannoverschen Liste“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzept um folgende Sortimente:

Bad- und Sanitäreinrichtungen mit Zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Lampen, Leuchten, Beschläge, Eisenwaren, Bodenbeläge (inkl. Teppichböden), Büromaschinen (ohne Computer), Campingartikel, Erde, Torf, motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör, Fahrräder und Zubehör, Farben, Lacke, Fliesen, Gartenhäuser und -geräte, sonst. Gartenbedarf, Herde/ Öfen, Holz, Installationsmaterial, Kinderwagen und -sitze, Küchen (inkl. Einbaugeräte), Möbel (inkl. Büromöbel), Pflanzen und Pflanzengefäße, Rollläden und Markisen, Tapeten, Teppiche, Tiernahrung und Zoobedarf, Werkzeuge.

Der Verkauf an Endverbraucher ist ausnahmsweise zulässig, wenn er nach seiner Art 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. Dabei kann es sich beispielsweise um einen Fabrikverkauf oder den Verkauf von Ersatzteilen durch eine Werkstatt handeln.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet auf die BauNVO 1990 in der Fassung der Änderung vom 22. April 1993 umgestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1304 werden durch die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung ergänzt. Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt. (§ 2 der Textsatzung)

#### **4. Verfahren**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1304 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen unverändert bleibt. Es soll lediglich der zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen werden. Deshalb soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Da nur textliche Festsetzungen getroffen werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes in Form einer Textsatzung.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB verzichtet werden.

#### **5. Umweltschutz**

Wie in Abschnitt 4 näher beschrieben findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. Das beinhaltet gemäß § 13 Abs. 3 BauGB den Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Das Gebiet ist durch Immissionen der zwei Eisenbahnlinien und den hohen Versiegelungsgrad, vorbelastet. Da nur der Ausschluss von Nutzungen festgesetzt wird, sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

## 6. Kosten für die Stadt

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1304 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
April 2012

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 24.04.2011