Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Nord
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1411/2014
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1748 - Bodestraße Nord -
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Auslegungsbeschluss

Antrag,
1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1748 mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Die Gender - Aspekte wurden eingehend geprüft. Es ist davon auszugehen, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zu Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen führen.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Es wird auf die Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt 4. Kosten) verwiesen.

Begründung des Antrages
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Zielsetzung verfolgt die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen in der Nordstadt zu sichern. Gleichzeitig erfolgt eine Feinsteuerung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten.

Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht hat den Bebauungsplan Nr. 1411 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens durch Urteil vom 20.11.2008 für unwirksam erklärt, jedoch die Möglichkeit zur Heilung des Abwägungsfehlers durch ein ergänzendes Verfahren grundsätzlich in Aussicht gestellt. Ein zentraler Aspekt in der Urteilsbegründung war die nicht ausreichende Begründung für den Ausschluss von Einzelhandel im nördlich gelegenen Gewerbegebiet, bei gleichzeitiger Absicherung des vorhandenen

Nahversorgungsstandortes an der Bodestraße. Die Unwirksamkeit des genannten Bebauungsplanes ist mit der Veröffentlichung des Urteils bekannt gemacht worden.

Nach eingehender Prüfung hatte sich jedoch herausgestellt, dass wegen einer umfassend erforderlich werdenden geänderten städtebaulichen Begründung eine Heilung im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nicht möglich ist. Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung hat der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover in seiner Sitzung am 11.11.2010 den Aufstellungsbeschluss für den neuen vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1748 beschlossen.

Die vorliegende Planung dient insgesamt der Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches für die Nordstadt und der Umsetzung der Vorgaben des vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am 24.02.2011 beschlossenen Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes.

Der Stadtbezirksrat Nord fasste am 30.05.2011 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Planungsziel war es, die vorhandene Einzelhandelsnutzung und Bebauung an der Bodestraße sowie die gewachsene Bebauung am Engelbosteler Damm planungsrechtlich abzusichern. Für die Hinterlieger-Bereiche, also die ehemalige Eichbaumhalle, sollte das Spektrum der zulässigen Nutzungen an die derzeit geltende Baunutzungsverordnung von 1990 angepasst und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Einzelhandel ausgeschlossen werden. Weiterhin war vorgesehen, für das gesamte Plangebiet Vergnügungsstätten auszuschließen, da das Umfeld des Plangebietes, insbesondere entlang des Engelbosteler Damms, bereits eine hohe Dichte an derartigen Einrichtungen aufweist. Es besteht die Befürchtung, dass die Qualität des Versorgungsbereiches gemindert wird. Weiteres Planungsziel war die aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Verlängerung des Weidendamms planungsrechtlich abzusichern und mit einem Anschlussverbot für die angrenzenden Grundstücke zu versehen.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 07.07.2011 bis zum 22.08.2011 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein. Folgende Themen wurden vorgebracht:

1.
In Vertretung durch ihren Rechtsanwalt trägt die Eigentümerin des Grundstücks Bodestraße 2-6 vor, dass die Grenzziehung zwischen dem Sondergebiet Einzelhandel und dem Mischgebiet nicht die tatsächlichen baulichen und Nutzungsgegebenheiten in Bezug auf die dem Sondergebiet zuzuordnende Einzelhandelsnutzung zutreffend wiedergebe. Aufgrund der seit Errichtung gegebenen Gebäudestruktur reiche im Erdgeschoss an dieser Stelle der für großflächige Einzelhandelsnutzung vorgesehene und genutzte Bereich und damit ein Teil der Sondergebietsfläche weitgehend in den Flächenbereich hinein, der nach der vorgesehenen Planung als Mischgebiet ausgewiesen werden solle. Erst ab den Obergeschossen gingen die Nutzungsarten mit der in dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfes vorgenommene Grenzziehung konform. Weiterhin wurden Fragen zur geplanten Weidendammtrasse einschließlich des vorgesehenen Anschlussverbotes sowie zur Neuausrichtung der Einzelhandelsflächen zur Bodestraße hin angedeutet.

2.
In Vertretung durch ihren Rechtsanwalt trägt die Eigentümerin des Grundstücks, welches sich im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes befindet, vor, dass sie insoweit mit dem Bebauungsplan Nr. 1748 nicht einverstanden sei, als Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen sei. Nach wie vor sei nicht erklärbar, weshalb vom Engelbosteler Damm aus betrachtet im rückwärtigen Grundstücksbereich zum Teil Sondergebiet Einzelhandel

möglich sein solle und im anderen Bereich gerade nicht.

Stellungnahme der Verwaltung
Zu 1.
Die Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung zwischen dem Sondergebiet "Einzelhandel sowie Büro und Verwaltung" und dem Mischgebiet, die den angesprochenen Bereich trennt, verläuft entlang einer vorhandenen Flurstücksgrenze, die die wesentlichen aneinander grenzenden Nutzungen trennt. Die getroffenen Festsetzungen im angesprochenen Bereich orientieren sich im Wesentlichen an den tatsächlichen Nutzungen in den Gebäuden. Dass sich dadurch eine geringe Einzelhandelsfläche des angrenzenden Sondergebietes "Einzelhandel sowie Büro und Verwaltung" im Bereich des Mischgebietes befindet, ist zulässig, da Einzelhandelsbetriebe auch zum zulässigen Nutzungskatalog eines Mischgebietes gehören. Das angesprochene Anschlussverbot entlang der geplanten Weidendammtrasse wird im Planentwurf im Hinblick auf eine Optimierung der Erschließung der angrenzenden Grundstücksflächen nicht weiter verfolgt.

Zu 2.
Es wird auf Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan) verwiesen. Dort wird insbesondere im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt und dem damit beschlossenen zentralen Versorgungsbereich Nordstadt sowie dem städtischen Gewerbeflächenkonzept der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches begründet. Dies betrifft das festgesetzte Gewerbegebiet sowie Teilbereiche des nördlichen Mischgebietes.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung (Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs für die Nordstadt) und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren ist u.a. ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das vorliegende Vorhaben (Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel) fällt in den Anwendungsbereich des UVPG. Bei einem derartigen Vorhaben mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² ist gemäß § 3c Satz 1 UVPG eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen. Das vorliegende Einzelhandelsvorhaben im Sondergebiet „Einzelhandel sowie Büro und Verwaltung“ umfasst eine Geschossfläche von ca. 2.500 m², so dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wurde. Diese Vorprüfung hat ergeben, dass der vorliegende Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die anderen gesetzlichen Voraussetzungen nach § 13 a BauGB liegen ebenfalls vor. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden im Verfahren an der Vorprüfung des Einzelfalles beteiligt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe in der Bekanntgabe zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Entsprechend den oben beschriebenen wesentlichen Zielen soll der vorliegende Bebauungsplan nunmehr weitergeführt und öffentlich ausgelegt werden.

Die nach dem bisherigen Verfahren vorliegende Stellungnahme des Bereiches Forsten,

Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün liegt als Anlage 3 bei.

Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, sind die beantragten Beschlüsse erforderlich.

61.11
Hannover / 18.06.2014