Bebauungsplan Nr. 1369, 3. Änderung

– Varrelheidering –

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Neuregelung von Einzelhandelsnutzungen durch Ausschluss von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels und Ausschluss von Werbepylonen.

Stadtteil: Lahe

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst den nordwestlichen Teil des im bisherigen Bebauungsplans Nr. 1369 bzw. 1369, 1. Änderung ausgewiesenen Sondergebietes „Gewerbe und Einzelhandel".

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Straße Varrelheide, die Süd-Ost-Grenze des Grundstücks Varrelheide 204, die Bundesautobahn A2 und die Nord-West-Grenze der Grundstücke Varrelheidering 5 und Varrelheide 198.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Zwischen der Straße Varrelheide und der Bundesautobahn A2 stellt der Flächennutzungsplan für das Plangebiet eine Sonderbaufläche „Gewerbe und Einzelhandel" dar, für den nordwestlich daran angrenzenden Bereich „Gewerbliche Baufläche". Die südwestlich verlaufende BAB A2 ist als Hauptverkehrsstraße und der nordöstlich angrenzende Bereich bis zur in unmittelbarer Nähe verlaufenden Stadtgrenze ist als Sonderbaufläche „Einzelhandel" dargestellt. Die geplanten Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Das Plangebiet bildet den westlichen Rand des im Wesentlichen auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Isernhagen gelegenen Fachmarktzentrums „Lahe/Altwarmbüchen". Der stadthannoversche Teil dieses Zentrums wird in dem am 24.02.2011 vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Drs.-Nr. 0212/2011) als sogenannter Sonderstandort beschrieben, in dem eine Bestandssicherungen und keine Entwicklung durch zusätzlichen Einzelhandel empfohlen wird. Zurzeit wird eine Neufassung des aus dem Jahre 2011 stammenden Konzeptes erarbeitet. Der Standort Varrelheide (Stadtteil Lahe) wird auch in dem bereits vorliegenden Entwurf der Neufassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zwar als Sonderstandort für Einzelhandel in seinem Bestand anerkannt, jedoch mit dem Ziel, keinen weiteren Einzelhandel an dieser Fehlallokation außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen.

Zurzeit wird dieser Standort durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1369 (inkraftgetreten am 04.07.2001) und Nr. 1369, 1. Änderung (inkraftgetreten am 02.03.2006) als Sondergebiet „Gewerbe und Einzelhandel“ festgesetzt. Danach sind dort u. a. auch Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig.

In den zurückliegenden zwei Jahrzehnten wurden in diesem Sondergebiet jedoch die gewerblichen Nutzungen zunehmend durch Einzelhandel verdrängt, sodass dort zurzeit nur noch zwei kleinere Gewerbebetriebe vorhanden sind. In einem Gebäudekomplex am südöstlichen Rand des Plangebietes herrscht zudem aktuell Leerstand. Hier besteht die Gefahr, dass nach Abbruch der Immobilie auf dem über 9.000 m² großen Grundstück zukünftig großflächiger Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt wird. Ein entsprechender Bauantrag liegt inzwischen vor und wurde am 11.08.2017 auf der Rechtsgrundlage des vom Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover am 15.06.2017 gefassten Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1369, 3. Änderung gemäß § 15 BauGB zurückgestellt.

Zusätzlicher großflächiger Lebensmitteleinzelhandel würde an diesem Standort nicht nur dem eingangs genannten Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, hier keinen zusätzlichen Einzelhandel zuzulassen, widersprechen, sondern darüber hinaus auch die vorhandenen Nahversorgungsbereiche „Fasanenkrug“ und „Kurze-Kamp-Straße“ in den hannoverschen Stadtteilen Isernhagen-Süd und Bothfeld beeinträchtigen.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 1369 bzw. 1369, 1. Änderung in einer dritten Änderung um textliche Festsetzungen ergänzt werden, mit denen die Ansiedlung von zusätzlichen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben ausgeschlossen wird. Angesichts der dort schon vorhandenen Einzelhandelsbetriebe geht es nicht darum, die bisherige (Fehl)Entwicklung zu revidieren, sondern eine weitere Verschlechterung der Situation im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu verhindern.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1369 war es, durch eine Bestandsfestschreibung im Plangebiet das weitere Wachstum des Einzelhandels an diesem Standort zu beschränken. Das RROP 1996 machte hierzu u.a. den Vorschlag, die Umwandlung von Verkaufsflächen für flächenextensive Sortimente in zusätzliche flächenintensive Sortimente zu begrenzen. Der Bereich südlich der Straße Varrelheide, zu dem der vorliegende Geltungsbereich der dritten Änderung gehört, war durch die Nutzungsmischung aus Einzelhandel und sonstigem Gewerbe geprägt und wurde deshalb als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gewerbe und Einzelhandel“ festgesetzt. Die nun geplante Festsetzung, den grundsätzlich flächenintensiven Lebensmitteleinzelhandel auszuschließen, dient diesem Ziel.

Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1369 bzw. 1369, 1. Änderung bleiben von der 3. Änderung unberührt.

Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen:

Das Plangebiet wird z. Z. überwiegend durch eingeschossige Gewerbebauten geprägt. Nach Nordosten, zur Straße Varrelheide orientiert, bilden sie größere Nutzungseinheiten mit vorgelagerten Stellplätzen. Hier finden sich ausschließlich Einzelhandelsnutzungen, z. T. großflächig gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im rückwärtigen Teil, nach Südwesten zur Bundesautobahn orientiert, finden sich auch noch vereinzelt Gewerbebetriebe.

Der bestehende Bebauungsplan ermöglicht auf dieser Baufläche auch eine zweigeschossige Bauweise, die genaue Höhe baulicher Anlagen muss dabei wegen zweier das Gebiet querender Hochspannungsfreileitungen mit den betreffenden Energieversorgungsunternehmen abgestimmt werden.

An diesen Vorgaben und Zielen soll mit dem aktuellen Bebauungsplanverfahren nichts verändert werden.

Eine Einschränkung der städtebaulichen Qualität eines Standortes droht durch die Errichtung überhoher Werbeanlagen (sog. „Werbe-Pylone“), wie sie häufig im Zusammenhang mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen anzutreffen sind. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 1369 wurde die Möglichkeit solcher Werbeanlagen noch unterschätzt. Mittlerweile sind in benachbarten Bereichen Werbepylone entstanden. Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll der Errichtung weiterer solcher Anlagen entgegengewirkt werden. Deshalb soll die Bebauungsplanänderung auch hierzu einschränkende Regelungen treffen.

Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich und technisch voll erschlossen.

Ersteinschätzung zur Umweltverträglichkeit

Die Bebauungsplanänderung schafft keine neuen bzw. gegenüber der heutigen Situation keine zusätzlichen Baurechte, sondern regelt lediglich die Art der Nutzung im Bereich Einzelhandel neu. Somit entstehen bei einer Neu- bzw. Wiederbebauung der Fläche keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Kosten

Durch die Planung entstehen keine Kosten.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Hannover, Februar 2018

61.13, 07.02.2018

(Heesch)
Fachbereichsleiter