

Begründung

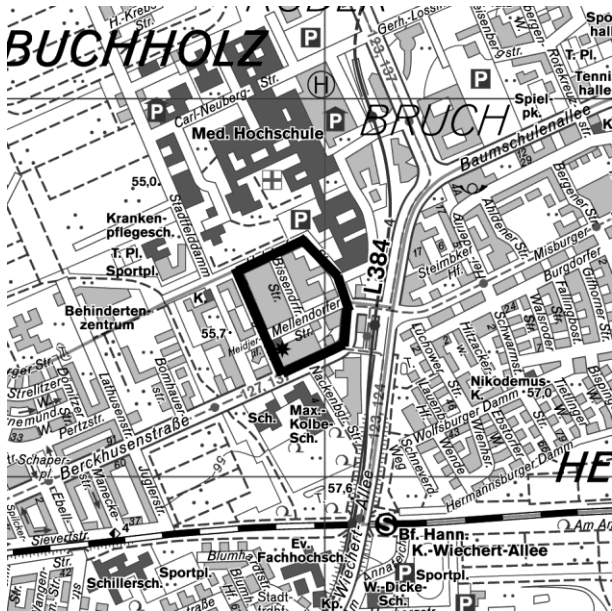
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Bebauungsplan Nr. 1611, 1. Änderung - Mellendorfer Straße -

Stadtteil: Kleefeld

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird von der Helstorfer Straße im Nordosten, der Berckhusenstraße im Südosten und der Fuhrberger Straße im Westen umgrenzt.



1. Zweck des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist geprägt durch eine kleinteilige Mischung einer großen Bandbreite an gewerblichen Nutzungen, wie Büros, Pflegeeinrichtungen, Produktion und Verarbeitung gewerblicher Produkte, Polizeikommissariat und einer Tankstelle mit Kfz-Service und Verkauf sowie einigen Wohnungen, die aber nur teilweise betriebsbezogen sind. Durch die nördlich angrenzende Medizinische Hochschule Hannover (MHH) wird das Plangebiet beeinflusst. Einige Grundstücke im Geltungsbereich werden auch von MHH-Einrichtungen genutzt. Im Osten bzw. südlich des Plangebiets befinden sich Bürogebäude (Mecklenburgische Versicherung) und Schulen (Förderschule, Realschule und Gymnasium). Im Westen schließen sich am Heidjerhof ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau sowie ein weiteres Bürogebäude (PricewaterhouseCoopers AG) an.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1611 wurde 2002 aufgestellt, um die gewachsene Nutzungsstruktur zu sichern. Neben der überwiegenden Festsetzung als Mischgebiet sind einige Teile als Gewerbegebiet festgesetzt worden. Um diese kleinteilige Struktur zu schützen und fortzuentwickeln, besteht nun die Notwendigkeit der Nachsteuerung für den Einzelhandel.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1611 sind unter anderem Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Um den Kaufkraftabfluss aus den zentralen Versorgungsbereichen einzuschränken, sollen mit dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover die zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt beziehungsweise in den Stadtteilzentren gestärkt werden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, bestehende zentrale Versorgungsbereiche auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung zu erhalten und zu entwickeln (§ 9 Abs. 2a BauGB). Deshalb wird im Geltungsbereich dieser 1. Änderung der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vorbereitet.

In Gebieten mit Mischnutzungen besteht häufig die Gefahr, dass vorhandene Nutzer durch renditeträchtige Nutzungen wie Vergnügungsstätten verdrängt werden, die ihr Umfeld funktional und optisch negativ beeinträchtigen. Deshalb sollen mit der 1. Änderung nun Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Alle anderen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 1611 behalten im Geltungsbereich der 1. Änderung ihre Gültigkeit.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der im Plangebiet westlich der Bissendorfer Straße und ihrer Verlängerung gemischte Baufläche darstellt. In der östlichen Hälfte gilt die Darstellung einer gewerblichen Baufläche. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Marktbereiche. Im Westen ist der Marktbereich Kleefeld nördlich des Kantplatzes im Kreuzungsbereich von Scheidestraße und Kirchröder Straße dargestellt, nordöstlich liegt der nächste Marktbereich am Roderbruchmarkt östlich der Karl-Wiechert-Allee.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Einzelhandel

Die Landeshauptstadt Hannover verfolgt die Zielsetzung die Einzelhandelshandelsentwicklung in der Stadt in städtebaulich sinnvolle Bahnen zu lenken. Dazu wurden das Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte (1985), ein Fachmarktkonzept (1992), ein Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe (1996) sowie das Nahversorgungskonzept Hannover 2002 erarbeitet. Zuletzt wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover 2011 mit Ratsbeschluss verabschiedet (DS Nr. 0212/2011).

Kernaussage dieser Konzepte ist die Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in den zentralen Einkaufsstandorten in der City und den Stadtteilen. Nach den vorliegenden Konzepten zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gibt es im Umfeld des Plangebietes folgende Einzelhandelsstandorte, die wohnungsnah liegen und damit gut erreichbar sind:

- Kleefeld: Kantplatz Scheidestraße, westliche Berckhusenstraße
- Roderbruchmarkt
- Heidering

Sie wären von einer weiteren zentrenbildenden Entwicklung im Plangebiet negativ betroffen.

Der Änderungsbereich ist weder im Regionalen Einzelhandelskonzept noch in den städtischen Konzepten zum Einzelhandel als Standort für Einzelhandel vorgesehen. Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es daher, gemäß dem bestehenden Einzelhandelskonzept die bestehende wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung zu sichern und für das Plangebiet die Ansiedlung von Einzelhandel, der grundsätzlich zulässig wäre, auszuschließen.

Der ungefähr 350 m westlich des Plangebiets an der Berckhusenstraße, Ecke Lathusenstraße vorhandene Lebensmittel-Discounter liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Er erfüllt die im Einzelhandelskonzept beschriebenen Ausnahmekriterien für eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. In seiner jetzigen Größe erfüllt er eine Trittsteinfunktion zwischen zwei Zentren für die wohnortnahe und fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln.

Dieser Ausschluss ist Ergebnis einer sachgerechten Abwägung von Interessen, nämlich einerseits der Möglichkeiten der Nutzung der Grundstücke im Plangebiet, andererseits des Zentrenschutzes und der Sicherung der bestehenden verbrauchernahen und fußläufig möglichen Versorgung der Bevölkerung. Somit soll der Tendenz entgegengewirkt werden, dass sich Einzelhandelsbetriebe bzw. Ansammlungen von kleineren Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf die Lagegunst des Plangebietes für motorisierte Kundschaft an der Berckhusenstraße außerhalb der Wohngebiete ansiedeln.

Mischgebiete sollen das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben regeln. Durch den Einzelhandelsausschluss wird erreicht, dass angesichts des ohnehin knappen Angebotes an geeigneten Flächen dieser Bereich vorrangig nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in unmittelbarer Nähe zur Wohnnutzung vorbehalten bleibt.

In Mischgebieten hat sich bereits in der Vergangenheit ein besonderer Bedarf für Einzelhandelsausschlüsse zunehmend deshalb ergeben, weil frei werdende Hallen sich ohne großen Aufwand in Einzelhandelsbetriebe umwandeln ließen. Damit werden diese Flächen aber dauerhaft dem Gewerbe entzogen, zumal Einzelhandelsnutzungen in der Regel höhere Mieten zahlen und damit die eingesessenen Gewerbebetriebe verdrängen, die nicht die entsprechende Rendite erbringen.

Einen Sonderfall stellen diejenigen vorhandenen Betriebe dar, die neben dem eigentlichen Hauptzweck des Unternehmens in untergeordnetem Rahmen Produkte zum Verkauf anbieten. Damit sich diese Betriebe ergänzende Geschäftsfelder erschließen oder erhalten können, ist der Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig, wenn er nach seiner Art in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich seinem Umfang eindeutig unterordnet. Dabei ist festzuhalten, dass es sich nicht nur um Waren handeln darf, die unmittelbar in dem Betrieb hergestellt worden sind, sondern es kann auch mit Waren Handel getrieben werden, die der Kunde des jeweiligen Betriebstyps als branchenübliches Zubehör betrachtet. Dies könnten beispielsweise Holzpflegemittel bei einer Tischlerei oder Getriebeöle bei einer Kfz-Werkstatt sein.

In dem Gewerbegebiet an der Berckhusenstraße gibt es inhabergeführte mittelständische Betriebe der Automobilbranche bzw. für Industriebedarf. Diese Betriebe sind hier angemessen untergebracht, weil sie die benachbarten mischgebietsüblichen Nutzungen nicht wesentlich stören und durch die Nähe zur Karl-Wiechert-Allee auch besonders gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen sind. Da diese Betriebe durch die neuen Festsetzungen nicht verdrängt werden sollen und der Handel mit den angebotenen Produkten keine zentrenrelevanten Sortimente umfasst, können diese Betriebe ausnahmsweise an Endverbraucher verkaufen, auch wenn die Produktion oder Reparatur nicht im Vordergrund stehen.

Vergnügungsstätten

Unter Vergnügungsstätten sind Gewerbebetriebe zu verstehen, welche auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote anbieten. Dazu zählen Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Diskotheken, Varietés, Nachtbars usw. In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise und in gewerblich geprägten Mischgebieten nach § 6 BauNVO sogar allgemein zulässig. Aufgrund der kleinteiligen Nutzungsstruktur ist im Mischgebiet kein rein gewerblich geprägter Teil abgrenzbar. Die im gesamten Plangebiet vorhandene Wohnnutzung hat zur Folge, dass Vergnügungsstätten allein durch ihre Nähe zum Wohnen zu unerwünschten Störungen führen würden. Nach den bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten zulässig.

Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten können eine Verdrängungswirkung entfalten, wenn „normale“ Gewerbebetriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke eine Konkurrenzsituation mit Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke bestehen müssen. Die tendenzielle Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise führt zur Verdrängung von vorhandenen Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft und widerspricht dem städtebaulichen Ziel der Stadt dieses Gewerbegebiet in seiner vorhandenen Nutzungsmischung und Struktur zu erhalten.

3. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Die zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogel-schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen. Das Weglassen einzelner Verfahrensschritte ist nicht vorgesehen.

Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1611 bleiben von dieser Änderung unberührt.

4. Umweltschutz

Mit diesem Planverfahren werden keine Baumaßnahmen ausgelöst, die sich negativ auf den Naturhaushalt auswirken, so dass auch kein Kompensationsbedarf ausgelöst wird. Ein natur-schutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt.

5. Kosten für die Stadt

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1611 entstehen der Stadt keine Kosten.

Die Begründung wurde zum Satzungsbeschluss auf Seite 3 ergänzt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
November 2013

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung der Satzung am zugestimmt.

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 19.11.2013