

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung  
An den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld (zur  
Kenntnis)

Nr. 2591/2013

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

**Bebauungsplan Nr. 1611, 1. Änderung - Mellendorfer Straße  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB  
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

### **Antrag,**

1. die Anregungen aus einer Stellungnahme der Handwerkskammer Hannover zu berücksichtigen, die Anregungen aus einer Stellungnahme eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes zu berücksichtigen, soweit sie vorhandene legale Nutzungen betreffen, und im Übrigen nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 1611, 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes, der Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten, wirkt sich auf alle Bevölkerungsgruppen in gleichem Maße aus.

### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

### **Begründung des Antrages**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 04.10.2013 bis 04.11.2013 öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme der Handwerkskammer Hannover und eine Stellungnahme eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes eingegangen. Betriebsname und -anschrift können einer vertraulichen Informationsdrucksache, die parallel zu dieser Beschlussdrucksache in das Verfahren gegeben wird, entnommen werden.

### **Stellungnahme der Handwerkskammer Hannover**

Die Handwerkskammer regt an, die textliche Ausnahmeregelung für das sog. Handwerkerprivileg im Planvollzug in dem Sinne auszulegen, dass auch die Veräußerung von zugekauftem branchenüblichem Zubehör zugelassen werden kann.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Anregung der Handwerkskammer sollte gefolgt werden. Die Verwaltung hat die Planbegründung deshalb im Abschnitt 2 um eine entsprechende Formulierung zur Auslegung der Ausnahmegesetzvorschrift für das Handwerkerprivileg ergänzt.

### **Stellungnahme eines Gewerbebetriebes**

Der von einem Rechtsanwalt vertretene Gewerbebetrieb trägt Folgendes vor:

1. "Nach hiesiger Einschätzung besteht ein Bedarf für den beabsichtigten Einzelhandelsausschluss nicht. Im Gegenteil: Das Plangebiet erscheint für die Aufnahme von Einzelhandelsbetrieben geradezu geeignet. Es ist zentral gelegen und nutzt bestehende Versorgungslagen. Einzelhandelsbetriebe würden dort eine wohnortnahe, zentrale Versorgungsmöglichkeit schaffen. Das zeigt sich auch daran, dass in unmittelbarer Nachbarschaft ein größerer Einzelhandelsbetrieb angesiedelt ist, ohne dass dagegen planerische Bedenken sprechen würden. Dieser Konkurrenzschutz sollte indes nicht tragender planerischer Gedanke sein.
2. In den vergangenen Jahren sind in den Nachbargebieten allgemeine Wohn- und Mischgebiete festgesetzt worden. Durch den für solche Gebiete geltenden Immissionsschutz wird die Nutzung der bestehenden Gewerbegrundstücke bereits jetzt faktisch eingeschränkt. Immissionsintensive Betriebe könnten dort wohl überwiegend nicht mehr angesiedelt werden. Insofern bietet sich die Nutzung für den Einzelhandel an, da dann nur relativ geringe Immissionen zu erwarten sind. Durch den Einzelhandelsausschluss würde die Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke unangemessen eingeschränkt.
3. Meine Mandantschaft betreibt u.a. eine Tankstelle mit entsprechendem "Shop". Beide Nutzungen sind nach hiesiger Einschätzung von dem Einzelhandelsausschluss umfasst. Es dürfte aber klar sein, dass die bestehenden (legalen) Nutzungen auch planerisch legal bleiben."

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Zu 1.

Den Einzelhandelsfestsetzungen der Planänderung liegt das von der Ratsversammlung beschlossene gesamtstädtische Einzelhandelskonzept zugrunde, das als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei allen Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Vorrangiges Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den Zentren. Diese städtebauliche Absicht lässt sich nur durch eine räumliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen in die Zentren und durch Einschränkung oder Ausschluss solcher Nutzungen in nicht integrierten Lagen erreichen. Zu letzteren zählt das an der Mellendorfer Straße gelegene überwiegend gewerblich genutzte Quartier, weil es, abgesehen von den Wohngebäuden am Heidjerhof und an der Bomhauer Straße, in Randlage zu den Wohngebieten Kleefelds liegt. Gleiches gilt für die Lage zu den Wohngebieten des Heideviertels. Hier stellt die Karl-Wiechert-Allee als Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahnlinie eine zusätzliche städtebauliche Zäsur dar. Der Einschätzung des Rechtsanwalts zur Lagegunst des Plangebietes und zu dessen Eignung als Standort für Einzelhandelsbetriebe kann deshalb nicht gefolgt werden.

Für den an der Ecke Berckhusenstraße/Lathusenstraße befindliche Nahversorger wurde gutachterlich nachgewiesen, dass eine Gefährdung der Zentren in Kleefeld und im Heideviertel nicht vorliegt. Gemäß dem Einzelhandelskonzept kann eine Ausnahme bei entsprechender Lage für die Ansiedlung bzw. die Erweiterung großflächiger Lebensmittelbetriebe außerhalb der abgegrenzten Zentren 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. Durch die beabsichtigte Begrenzung der Verkaufsfläche soll eine zentrenverträgliche Entwicklung des Nahversorgers sichergestellt werden. Der planerischen Behandlung des Einzelhandelsbetriebes liegen also städtebauliche und keine dem Konkurrenzschutz dienenden Absichten zugrunde. Den Anregungen des Rechtsanwaltes sollte nicht gefolgt werden.

Zu 2.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete sind im Hinblick auf die Nachbarschaft gebietsverträglich angeordnet, weil sie an ein Sondergebiet für die MHH, an andere Gewerbegebiete und an Mischgebiete grenzen. Dieses Nebeneinander, das seit über 30 Jahren besteht, schließt Nutzungskonflikte weitgehend aus, weil in allen aufgezählten Baugebieten Gewerbebetriebe bzw. vergleichbare betriebliche Einrichtungen zu den allgemein zulässigen Nutzungen zählen. Gewerbebetriebe mit baugebietsverträglichem Störpotential können sich in den Gewerbegebieten somit weiterhin ansiedeln. Die Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke wird durch die neuen textlichen Festsetzungen nicht unangemessen eingeschränkt, weil weiterhin ein weites Spektrum an anderen Nutzungsarten in den Gewerbegebieten zulässig bleibt. Die Bedenken des Rechtsanwaltes werden von der Verwaltung nicht geteilt und sollten zurückgewiesen werden.

Zu 3.

Tankstellen gehören in den festgesetzten Gewerbegebieten zu den allgemein zulässigen Nutzungen. Der der Tankstelle betrieblich zugeordnete Shop wird von der gewerblichen Hauptnutzung "mitgezogen". Die derzeit im Tankstellenbereich ausgeübten Nutzungen entsprechen also auch dem künftigen materiellen Planungsrecht. In diesem Sinne wird den Anregungen des Rechtsanwaltes gefolgt.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist in Anlage 4 beigelegt.

Die Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

61.13  
Hannover / 05.12.2013