

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 2422/2005

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 418, 3. Änderung - Bornumer Straße -
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Antrag,

die zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 418, 3. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachte Stellungnahme des Rechtsanwaltes Dr. Fischer nicht zu berücksichtigen, den Bebauungsplan Nr. 418, 3. Änderung gemäß §§ 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen sowie der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Zur Qualität eines Wohngebietes zählt neben der ruhigen Lage und dem Grün- und Freiflächenangebot auch die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die in Geschäften, Praxen und Büros angeboten werden. Einzelläden, Ladengruppen und Marktplätze dienen als Kommunikationspunkte, an denen nachbarschaftliche Kontakte geknüpft und erhalten werden. Die Aufgaben der örtlichen Versorgung werden je nach Lage und Einzugsbereich von Nachbarschaftsläden und zentralen Einkaufsschwerpunkten (Marktbereichen) wahrgenommen. Diese Planung dient der Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur, da sie Einzelhandelsbetriebe (insbesondere Nahversorger) im Plangebiet ausschließt und so auf integrierte Standorte lenkt.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 09.06.2005 die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.06.-22.07.05 öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung ging folgende Stellungnahme ein:

Stellungnahme des Rechtsanwaltes Dr. Fischer

Im Auftrag seiner Mandanten trug Rechtsanwalt Dr. Fischer folgende Stellungnahme vor:

1. Die Stadt Hannover habe am 09.09.1983 für ein Grundstück im Plangebiet die Baugenehmigung für den Neubau eines Betriebsgebäudes (Baumarkt) erteilt. Der Baumarkt sei eingerichtet und betrieben worden. Ende 2003 sei der Baumarkt geschlossen worden. Daran anschließend habe das Gebäude leer gestanden. Der Leerstand dauere noch immer an. Inzwischen habe sich ein Mietinteressent gefunden, welcher das Objekt nach einer Umbauphase ab Frühjahr 2006 vornehmlich als Großhandelsfläche für Tabakwaren und Getränke nutzen möchte. Zur Arrondierung des Geschäftsfeldes und für Synergien sei es allerdings notwendig, das Geschäftsfeld auf den Einzelhandel zu erweitern. Andernfalls stehe zu erwarten, dass der Mietvertrag kurzfristig wieder beendet werden würde. Ob und innerhalb welchen Zeitraums ein neuer Mieter gefunden werden könne, sei nicht ersichtlich. Bereits die Suche und Auswahl des zukünftigen Mieters sei langwierig und äußerst schwierig gewesen. Es kommt hinzu, dass die Miete gegenüber der Vornutzung bereits extrem abgesenkt werden musste.

Sollte sich der neue Mieter an dem Standort nicht halten, werde das ehemalige Baumarktgebäude nicht nur schnell leer stehen. Mangels Nachfolgenutzungen werde eine Brache entstehen. Denn mit der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans sollen Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen werden. Lediglich ausnahmsweise solle der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang 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. Demgegenüber komme auf dem ehemaligen Baumarktgelände seiner Mandanten aber keine Produktion von Gütern in Betracht, sondern lediglich eine Einzelhandelsnutzung. Würde sie – wie im vorliegenden Fall beabsichtigt – grundsätzlich ausgeschlossen, werde dadurch nicht nur die private Grundstücksnutzung erheblich eingeschränkt. Es würde sogar ein städtebaulicher Konflikt dadurch entstehen, dass das frühere Baumarktgebäude leer stehen und keine Nachnutzung finden würde. Für eine gewerbliche Nutzung, die dem produzierenden Bereich zuzuordnen sei und für die die Stadt Hannover das Plangebiet im wesentlichen von Einzelhandel befreien wolle, sei weder kurz-, mittel- noch langfristig eine Nachfrage vorhanden. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes sei praktisch der Verfall des Gebäudes vorprogrammiert. Daher werde angeregt, gutachterlich zu untersuchen, ob innerhalb des Plangebietes realistischer Weise von der möglichen Ansiedlung von Gewerbebetrieben, Großhandelsunternehmen etc. auf dem Grundstück seiner Mandanten auszugehen sei, oder an diesem Standort eine Einzelhandelsnutzung eröffnet werden müsse.

2. Nach dem Entwurf der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans stelle der regionale Raumordnungsplan 3 Standorte für großflächigen Einzelhandel dar. Seiner Bitte, ihm den regionalen Raumordnungsplan vorzulegen, sei die Region Hannover nicht nachgekommen. Er gehe aber davon aus, dass die Änderung des Bebauungsplans nicht den Darstellungen des regionalen Raumordnungsplans entspricht. Im Gegenteil: wenn der regionale Raumordnungsplan 3 Standorte für großflächigen Einzelhandel darstelle, setze sich ein grundsätzlicher Einzelhandelsausschluss dazu in Widerspruch.

3. Für die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sei es dringend notwendig, Einzelhandelsbetriebe einrichten zu können. Es werde daher angeregt, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 418 nicht als Satzung zu beschließen. Sollte die Stadt Hannover weiterhin ein Planungsbedürfnis sehen, dürfte allenfalls die Ansiedlung von

Einzelhandelsbetrieben in Bezug auf Sortimente gesteuert werden.

Der derzeit vorgesehene grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben lasse sich jedenfalls nicht auf das bisher vorliegende Nahversorgungskonzept (Anlage 1 zur Drucksache 3297/2002) stützen. Es werde angeregt, das Nahversorgungskonzept zu aktualisieren und zu überarbeiten. Es weise einzelne Defizite auf und bedürfe im Übrigen der Anpassung an die aktuelle Entwicklung.

Als erste und noch vorläufige Stellungnahme werde auf folgende Missverständnisse zu dem Nahversorgungskonzept auf der einen und zum Verhältnis des Nahversorgungskonzepts und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 418 auf der anderen Seite hingewiesen:

a) Das Nahversorgungskonzept stamme aus dem Jahr 2002. Ihm liege – soweit ersichtlich – eine Bestandsaufnahme der CIMA zugrunde. Darauf aufbauend stelle das Nahversorgungskonzept die Problemlage unter lfd. Nr. 3. dar, die bisherigen konzeptionellen Ansätze im Einzelhandelsbereich (lfd. Nr. 4.), die Ziele des Nahversorgungskonzeptes (lfd. Nr. 5.), sowie die Ergebnisse des CIMA-Gutachtens zur Nahversorgung (lfd. Nr. 6.) würden mit dem Nahversorgungskonzept (lfd. Nr. 7.) einschließlich einem Maßnahmenkatalog (lfd. Nr. 8.) dargestellt.

Weil davon auszugehen sei, dass das Nahversorgungskonzept seit dem Jahr 2002 angewendet und umgesetzt werde, spreche einiges dafür, dass die damalige Bestandsanalyse nicht mehr aktuell sei und die Schlussfolgerungen jedenfalls teilweise überholt seien. Werde für das Jahr 2002 noch ein unterdurchschnittlicher Besatz mit großflächigen Betriebstypen attestiert (S. 6), dürfte sich die Betriebsgrößenstruktur inzwischen geändert haben.

b) Gehe man – entgegen der hier vertretenen Auffassung – davon aus, dass das Nahversorgungskonzept auch in einzelnen Teilen weiterhin zutreffend den Bestand und die weiteren Maßnahmen aufzeige, stehe die 3. Änderung des Bebauungsplans im Widerspruch zum Nahversorgungsplan.

Die Nahversorgung in Hannover sei nach dem eigenen Konzept der Stadtverwaltung unterdurchschnittlich. Dies gelte für den Besatz mit großflächigen Betriebstypen ebenso wie für die Qualität der Lebensmittelversorgung (S. 6). Da dem Rechtsanwalt das Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover 2002, CIMA GmbH, Lübeck, das in der Fußnote 4 (S. 7) ausdrücklich zitiert werde, nicht vorliege, muss er von den Annahmen in dem ihm übersandten Nahversorgungskonzept ausgehen. Das bedeute einen unterdurchschnittlichen Besatz mit großflächigen Betriebstypen. In dem Nahversorgungskonzept werde im Einzelnen herausgearbeitet, dass die vorhandenen Betriebe über zu geringe Flächen verfügen.

An dieser Bestandsaufnahme würden sich Erkenntnisse und Empfehlungen für ein Nahversorgungskonzept sowie der Hinweis auf Umgang mit Ansiedlungswünschen anschließen (S. 7). Neben der Stärkung vorhandener Nahversorgungsbetriebe sollten zusätzliche Verkaufsflächen durch Betriebserweiterungen bereitgestellt werden.

Als dritte Möglichkeit werde aber ausdrücklich die Neuansiedlung von Betrieben aufgezeigt, wenn auch mit einer vorgestellten Bedarfsprüfung.

Mit diesen Erkenntnissen und Empfehlungen des eigenen Gutachters setze sich die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 418 in Widerspruch. Es werde grundsätzlich jeder Einzelhandelsbetrieb in den Misch- und Gewerbegebieten ausgeschlossen. Die vom Gutachter als notwendig angesehene Bedarfsprüfung werde auf der Ebene der

Bauleitplanung nicht nachgeholt. Die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulassung des Verkaufs an Endverbraucher löse das Problem nicht. Sie sei lediglich auf die mit der Produktion der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte beschränkt.

c) Das Nahversorgungskonzept unterscheide zwischen integrierten und nicht integrierten Standorten. Wie diese im Einzelnen definiert würden oder vom Gutachter definiert würden, zeige die ihm überlassene Textfassung nicht auf. Möglicherweise enthalte die Langfassung des Nahversorgungskonzepts der CIMA GmbH dazu eine Erläuterung.

Die Stadt Hannover gehe nachweislich des Entwurf zur Begründung der 3. Änderung von folgender Beurteilung aus:

„Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der gut an den Individualverkehr angeschlossen ist, vom ÖPNV jedoch nur durch 2 Buslinien bedient wird. Es handelt sich daher auch nicht um einen integrierten Standort. Ziel der Stadt ist es aber, den Autoverkehr sowie die damit verbundenen Emissionen gering zu halten und die Einkaufsstandorte auf integrierte Lagen zu leiten.“

Diese Annahme erwecke den Eindruck, dass lediglich eine verbesserte Anbindung an den ÖPNV dazu führe, dass ein Standort integriert sei. Damit würden Kriterien des ÖPNV darüber entscheiden, ob großflächiger Einzelhandel an bestimmten Standorten zulässig sei. Richtigerweise müssten andere Kriterien entscheidend sein. Damit sei derzeit offen, ob der Standort integriert sei oder nicht. Jedenfalls sollte die Möglichkeit offen gehalten werden, Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln zu können. Eine Neuansiedlung sollte – wie auch das Nahversorgungskonzept vorsehe – eine Verdichtung des Nahversorgungsnetzes zur Folge haben, aber nicht umgekehrt. Daher rege er an, die städtebauliche Verträglichkeit für eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu prüfen. Dabei müssten die vorhandenen Einzelhandelsstandorte einbezogen werden.

Entgegen der bisherigen Annahme sollte nicht nur Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen werden. Weil die vorhandenen Betriebe auf den Bestand gesetzt würden, werde das Plangebiet langfristig vom Einzelhandel „gesäubert“. Städtebauliche Gründe seien dafür nicht ersichtlich. Der pauschale Hinweis auf das Nahversorgungskonzept reiche nicht aus. Die übervorsichtige Annahme, jeglicher Einzelhandel, der nicht im Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe stehe, sei schädlich, gehe viel zu weit. Der grundsätzliche Einzelhandelsausschluss sei daher nicht erforderlich. Im Gegenteil: es bestehe Bedarf an Flächen für großflächigen Einzelhandel.

d) Würde die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 418 als Satzung beschlossen, würde nicht nur die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks seiner Mandanten deutlich eingeschränkt. Es stehe sogar zu erwarten, dass das Grundstück jedenfalls mittelfristig brachliegen werde. Darauf wiese der Rechtsanwalt nochmals hin und regte an, diese Problematik nach der jüngsten Erfahrung, einen neuen Mieter zu finden, gutachterlich untersuchen zu lassen.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Angelegenheit für seine Mandanten schlage er vor, die Nutzung des Grundstücks sowie die Möglichkeiten der Bauleitplanung in einem Besprechungstermin mit der Verwaltung in Hannover zu erörtern. Seine Mandanten seien noch darum bemüht, eine sowohl für die Stadt Hannover als auch für die Nutzung des Grundstücks zweckmäßige und verhältnismäßige Nutzung zu erreichen. Sollte die Stadt Hannover demgegenüber die 3. Änderung des Bebauungsplans kurzfristig beschließen, würden seine Mandanten veranlassen, alle Möglichkeiten zu prüfen, um die Grundstücksnutzung weiterhin offen zu halten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits im Rahmenkonzept für Fachmarktstandorte: Fachmärkte in Hannover vom Februar 1992 ist die Bornumer Straße lediglich als Bereich mit Bestandsschutz für Einzelhandel bezeichnet worden. Da diese Zielsetzung auch mit dem Konzept für großflächige flächenextensive Fachmarktstandorte nicht geändert wurde, setzt der Bebauungsplan diese städtebauliche Zielrichtung folgerichtig um. Die gleiche Zielsetzung verfolgt das Regionale Einzelhandelskonzept des RROP 1996 in der Fassung der 4. Änderung, das die Bornumer Straße nicht als Standortbereich für Fachmärkte vorsieht und lediglich die im Jahr 2002 bestehenden Baumärkte an der Bornumer Straße mit einem Standortsymbol als raumordnerisch abgesichert dargestellt hat. Die Standortdarstellung im RROP stellt jedoch keine Zielfestschreibung dar, die zu einer Bindung der Bauleitplanung in Richtung einer Einzelhandelsfestsetzung führt. Die Darstellung bestätigt den raumordnerisch abgestimmten Bestand und bedeutet für die Planung insofern die Option für den Fall einer planerischen Festsetzung von Einzelhandel, dass in diesem Fall nur eine Baumarktfestsetzung zielentsprechend wäre. Dieses Standortsymbol B für Baumarkt schützt den Standort vor Umplanung. Aus einem Baumarkt darf damit kein sonstiger Fachmarkt werden. Es müsste dann das Regionale Raumordnungsprogramm geändert werden. Ziel dieser Darstellung ist der Schutz der Innenstädte und der integrierten Lagen für den Einzelhandel und die Abwehr der Aushöhlung von Gewerbestandorten.

Daher ist der Einzelhandel mit dem Verkauf an Endverbraucher hier nicht gewünscht und eine Öffnung dieses Gebietes auch nicht erforderlich, da es genügend Flächen für den Einzelhandel gibt.

Das Nahversorgungskonzept spielt hier keine Rolle, da es sich bei der Bornumer Straße ausdrücklich nicht um einen integrierten, wohnortnahen und von dort fußläufig zu erreichenden Standort handelt. Das Nahversorgungskonzept verfolgt das Ziel der Stützung der bestehenden Standorte für die Nahversorgung und eine Verdichtung des Netzes nach den Kriterien: Nähe zum alten Standort bei Erweiterungen, Nähe zur Wohnbebauung bei Neuansiedlungen. Ausgeschlossen sind ausdrücklich Standorte in Gewerbe- und Industriegebieten. (Ratsbeschluss Drucksache 810/ 2003)

Es ist daher ausdrückliches städtebauliches Ziel zur Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes, Gewerbestandorte nicht in Einzelhandelsstandorte für die Nahversorgung gleich welcher Größenordnung umzuwandeln. Für großflächige Anbieter über 2000 m² Verkaufsfläche sind sieben Standortvorschläge innerhalb der Landeshauptstadt Hannover gemacht worden, die ebenfalls alle an integrierten Standorten liegen und nicht in Gewerbegebieten.

Fazit:

Die Eignung des Bornumer Gewerbegebietes für den Einzelhandel mit Verkauf an den Endverbraucher wird sowohl in der regionalplanerischen Beurteilung als auch in den Fachmarkt Konzepten der LHH als nicht gegeben und eher schädlich für die Entwicklung von bestehenden tragfähigen Einzelhandelsstandorten angesehen. Daher ist das städtebauliche Ziel den Einzelhandel in Gewerbegebieten auszuschließen durch die beabsichtigten Festsetzungen begründet. Das Nahversorgungskonzept bezieht sich auf die Güter des periodischen Bedarfs, die verbrauchernah angeboten werden sollen und kann zur Beurteilung dieses Standortes nur im negativen Sinn, nämlich als Ausschlussfaktor herangezogen werden.

zu 1.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 418 erfährt das o. g. Grundstück durch die

Lage eine situationsbedingte Einschränkung. Doch schon mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Umstellung der Gewerbe- bzw. Mischgebiete auf die BauNVO von 1977“ wurde die Nutzung des Baumarktes auf Bestand gesetzt. Danach sind nur noch Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1500 m² zulässig. Mit der nun vorliegenden Nutzung erfolgt eine weitere Einschränkung in Hinsicht auf Einzelhandelsbetriebe. Doch die Nutzung des Grundstückes für einen Baumarkt steht weiterhin unter Bestandsschutz. Andere Nutzungen würden dem regionalen Raumordnungsprogramm entgegenstehen (siehe auch erste Absatz zur Stellungnahme). Es ist erforderlich das sich der Eigentümer bezüglich der Nutzung neu orientieren. Im Plangebiet selbst sind die verschiedensten gewerblichen Nutzungen ansässig.

zu 2.

Dem Rechtsanwalt Dr. Fischer wurden mehrfach Unterlagen [Begründung zum Bebauungsplan (0179/2005) samt textlichen Festsetzungen, Leitlinien für die Nahversorgung (810/2003), Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover (3297/2002), ...] zum Bebauungsplanverfahren Nr. 418 (3) zugesandt. Lediglich bezüglich des regionalen Raumordnungsprogramm bat die Verwaltung Herrn Dr. Fischer sich mit der Region in Verbindung zu setzen. Dass die Region Hannover dem Rechtsanwalt das regionale Raumordnungsprogramm bis jetzt noch nicht hat zukommen lassen, ist bedauerlich. Bei der Ausweisung der verschiedenen Standorte für Fach- und Verbrauchermärkte richtet sich die Landeshauptstadt Hannover nach den Vorgaben des Raumordnungsprogramms.

Das regionale Raumordnungsprogramm stellt für den vorliegenden Bebauungsplanbereich explizit „Baumärkte im Bestand einschließlich raumordnerisch abgestimmter Planung“ dar. Wie zuvor erwähnt (erste Absatz zur Stellungnahme), schützt das Standortsymbol B für Baumarkt den Standort vor Umplanung, dass heißt aber nicht, dass aus einem Baumarkt ein sonstiger Fachmarkt werden darf. Ein Widerspruch ist in dieser Aussage nicht zu sehen.

zu 3.

Die Aussagen des regionalen Raumordnungsprogramms sind bezüglich der Einzelhandelsstandorte eindeutig. Gewerbegebiete sind **grundsätzlich** keine Einzelhandelsstandorte. Das Nahversorgungskonzept kommt hier nicht zum Tragen. Es handelt sich bei dem hier vorliegenden Bebauungsplanbereich bezüglich Einzelhandelsnutzungen um eine nicht integrierte Lage. Einzelhandelsstandorte sind innerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche zu integrieren. Im vorliegenden Fall handelt es sich aber nicht um einen zusammenhängenden, städtebaulich gewachsenen Siedlungsbereich. Es handelt sich hier um ein Gebiet mit überwiegend gewerblicher- bzw. industrieller Nutzung; teilweise verfügen die Gewerbegrundstücke über einen Bahnanschluss. Diese Flächen sollen der Gewerbeentwicklung vorbehalten bleiben. Eine unmittelbare Verbesserung der Nahversorgung umliegender Wohngebiete ist nicht gegeben. Auch eine Gliederung von Einzelhandelsbetrieben im Bezug auf Sortimente ändert hieran nichts.

Das regionale Raumordnungsprogramm besagt, dass lediglich in Umstrukturierung befindliche Gewerbegebiete sich unter bestimmten Bedingungen als Einzelhandelsstandorte eignen könnten; Voraussetzung wäre eine gute räumliche und funktionale Zuordnung zum Versorgungskern und eine ÖPNV-Anbindung. Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben.

Der Rechtsanwalt weißt hier auf Widersprüche zu dem Nahversorgungskonzept hin; eine notwendig angesehene Bedarfsprüfung wird auf der Ebene der Bauleitplanung nicht nachgeholt. Wie zuvor erläutert, das Konzept kommt hier nicht zum Tragen, das regionale

Raumordnungsprogramm sieht im vorliegenden Planbereich keine Einzelhandelsnutzung vor.

Hierzu noch eine Anmerkung der Verwaltung: Im Zuge einer Bauvoranfrage wurde die Zulässigkeit eines Großhandels mit Tabakwaren von der Stadtverwaltung positiv beschieden, wenn sichergestellt ist, dass der Verkauf an Endverbraucher unterbleibt.

Schon in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird darauf eingegangen, dass das Ziel ist, das Plangebiet weitgehend von Einzelhandel freizuhalten. Diese Aussage geht konform mit dem regionalen Raumordnungsprogramm. Die städtebaulichen Gründe wurden in der Begründung sowie in dieser Stellungnahme eingehend erläutert. Neben der nicht integrierten Lage für Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Bebauungsplanbereichs sei hier nochmals auf die knappen GE- / GI-Gebiete im hannoverschen Stadtgebiet hingewiesen. Diese sollen weiterhin den gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben, zumal in dem vorliegenden Planbereich teilweise Bahnanschlüsse vorhanden sind. Weiteres vordringen von Einzelhandelsnutzungen würde für das Plangebiet steigende Grundstückspreise, Pachten und Mieten bedeuten, welche von den gewerblichen Nutzern nicht mehr aufzubringen wären und diese verdrängen. Die Attraktivität für gewerbliche Nutzer ginge verloren. Es ist daher notwendig intakte und dauerhaft zu erhaltende Gewerbe- und Industriegebiete gegenüber dem Einzelhandel abzuschirmen. Das gilt auch für den Fall, dass für einzelne brachgefallene Gewerbegrundstücke neue Nutzer nicht sofort zu finden sind. Gerade logistische Unternehmen, verarbeitendes Gewerbe, großmarktähnliche Nutzungen, Handwerkerhof, Bürostandorte etc. sind auf Ge- / GI-Gebiete angewiesen.

Das in dem Plangebiet nur der Verkauf an Endverbraucher zugelassen wird, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen steht, macht Sinn. Bei diesen Produktionsbetrieben spielt die Einzelhandelsnutzung zumeist nur eine untergeordnete Rolle. Diese Produktionsbetriebe sind oftmals hinsichtlich ihrer Emissionen auf GE- / GI-Gebiete angewiesen.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 4 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um die Rechtsverbindlichkeit der Satzung über dem Bebauungsplan herbeizuführen.

Hannover / 23.11.2005