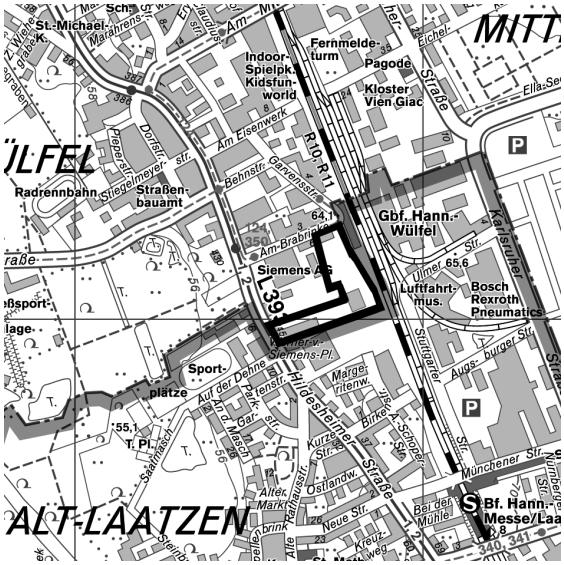
B e g r ü n d u n g

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 1726, 1. Änderung
- östliche Hildesheimer Straße /
Stadtgrenze Laatzen -



Stadtteil: Wülfel

Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt von den östlichen rd. 75 Metern der Südgrenze der Straße Am Brabrinke.

Die Ostgrenze des Plangebietes wird gebildet von Westgrenze des Bahngeländes (Stadtgrenze).

Die Südgrenze verläuft an der Stadtgrenze zu Laatzen bis zur Ostgrenze der Hildesheimer Straße.

Die Westgrenze des Plangebietes verläuft an der Ostgrenze der Hildesheimer Straße rd. 60 Meter nach Norden, knickt dann nach Osten ab und wird parallel zur Stadtgrenze zu Laatzen bis zur Südgrenze des Flurstücks 106/52 und bis zu dessen Ende geführt. Dort knickt die Gebietsgrenze nach Norden ab und trifft dort wieder auf die Südgrenze der Straße Am Brabrinke.

Inhaltsverzeichnis: **Seite**

1.	**Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans**	**2**
2.	**Örtliche und planungsrechtliche Situation**	**5**
3.	**Festsetzungen**	**5**
4.	**Verfahren**	**6**
5.	**Umweltschutz**	**6**
6.	**Kosten für die Stadt Hannover**	**7**

1. Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans

Das Bebauungsplanverfahren wurde unter der Nr. 1726 begonnen. Aus verfahrenstechnischen Gründen wird dieses unter der Nr. 1726, 1. Änderung weitergeführt.

Wesentliches Ziel des Planverfahrens ist der weitestgehende Ausschluss von Einzelhandel.

Das Plangebiet wird durch produzierende Gewerbebetriebe geprägt. Es ist im Zusammenhang bebaut. Ein Großteil gehört zu den Betriebsgeländen der Firmen Siemens und Iveco. Der Geltungsbereich durchschneidet die beiden Betriebsgelände. Die Restflächen beider Betriebe liegen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 534. Hierfür wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 534 aufgestellt, die ebenfalls den Einzelhandelsausschluss zum Ziel hat. Daher sind beide Verfahren im Zusammenhang zu betrachten.

Allgemein ist seit einigen Jahren ein verstärkter Ansiedlungs- und Erweiterungsdruck bei Einzelhandelsbetrieben festzustellen. Ein besonderer Bedarf für Einzelhandelsausschlüsse in Gewerbegebieten hat sich bereits in der Vergangenheit zunehmend deshalb entwickelt, weil der Rückgang des produzierenden Gewerbes zu vielen Leerständen ehemals gewerblich genutzter Objekte – insbesondere Hallen – geführt hat, in denen sich ohne großen Aufwand auch großflächige Einzelhandelsbetriebe unterbringen lassen. Hinzu kommt, dass sich auf ehemaligen gewerblich genutzten Grundstücken häufig auch die für solche Nutzungen zumeist erforderlichen umfangreichen Stellplatzanlagen unterbringen lassen und besondere immissionsschutzrechtliche Probleme mit Blick auf eine unmittelbar benachbarte Wohnnutzung nicht auftreten.

Zielsetzung der Planung ist es entgegen der Vorstellungen der Einzelhandelsbetreiber gut erschlossene und stadtbahnnahe Gewerbe- und Industriegebiete zu ertüchtigen und nicht aufzugeben. Die Landeshauptstadt Hannover ist bestrebt ein breites Spektrum an Gewerbe- und Industrieflächen in jeder Lage und Größe vorzuhalten. So kann dem Ansiedlungswunsch von produzierendem Gewerbe entsprochen werden und Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert werden. Eine Ausweisung neuer Gewerbe- bzw. Industriegebiete im Stadtgebiet ist sehr eingeschränkt. Den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten kommt so ein besonderer Stellenwert zu. Mit den getroffenen Festsetzungen soll das ohnehin knappe Angebot an preiswerten Gewerbeflächen vorrangig für Gewerbebetriebe des Handwerks sowie des produzierenden Gewerbes gesichert werden.

Um die mit einer Einzelhandelsansiedlung verbundenen Auswirkungen, wie die Schwächung der gewachsenen Zentren, extensive Flächeninanspruchnahme an nicht integrierten Standorten, zusätzliches Verkehrsaufkommen, eine nicht mehr korrigierbare Wertsteigerung der Pacht- und Grundstückspreise, die für Gewerbe- und Industriebetriebe unerschwinglich sind, auf die vorhandenen, weitgehend intakten Versorgungsstrukturen zu verhindern, sind konzeptionelle Ansätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Verdichtungsraum Hannover erforderlich.

Grundlage für die Umsetzung der Ziele sind die Konzepte der Landeshauptstadt Hannover zum Einzelhandel:

- Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte 1985
- Fachmarktkonzept von 1992
- Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe 1996
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover (basierend auf dem Gutachten „Kommunales Einzelhandelskonzept 2011 für die Landeshauptstadt Hannover“ von Dr. Acocella).
- Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover

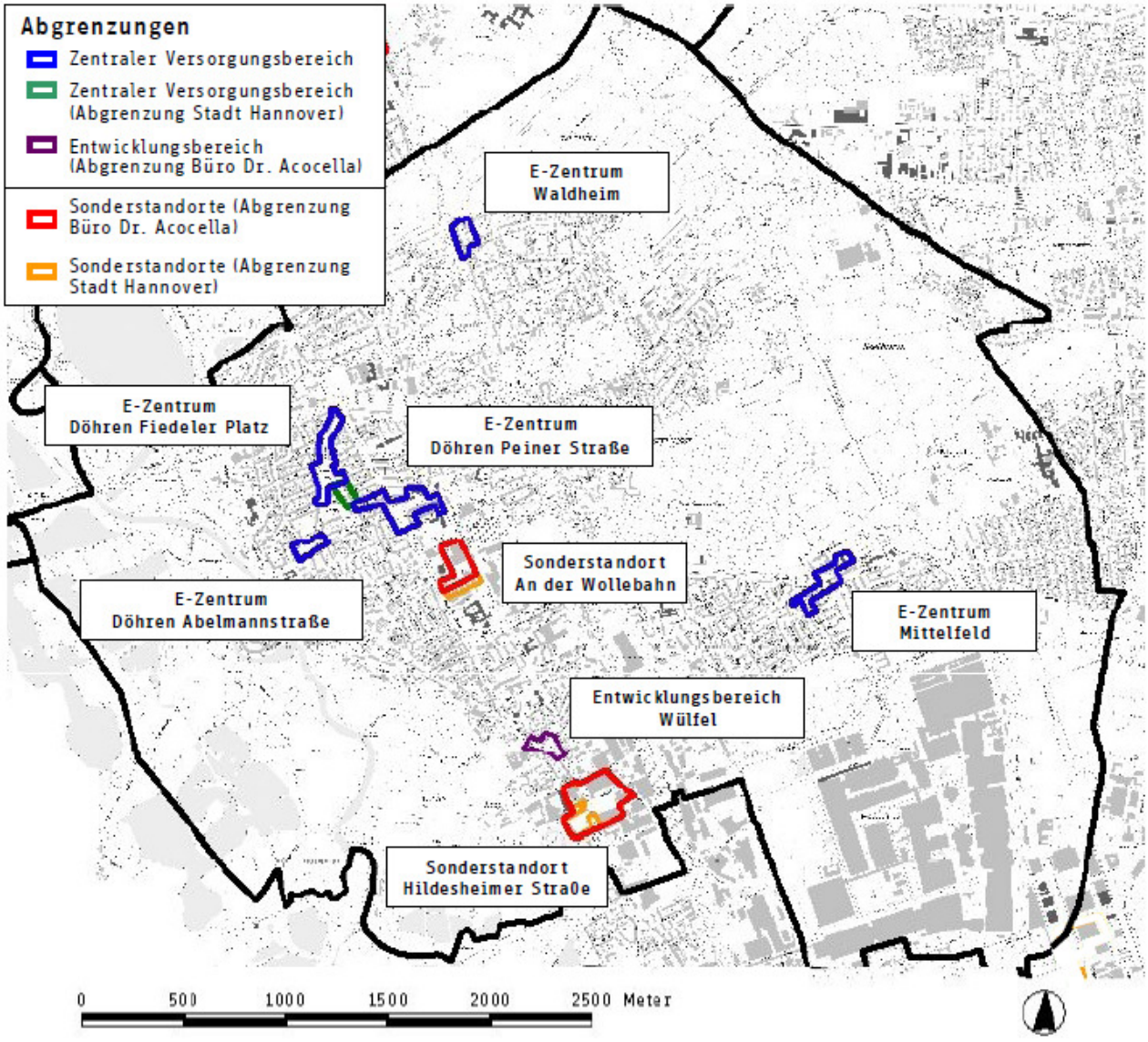
In diesem Kontext ist auch auf das durch das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen formulierte Versorgungsgebot als ein zentrales Ziel bei der räumlichen Lenkung des Einzelhandels hinzuweisen: „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ Beispielsweise sind nach dem Integrationsgebot des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen „neue Einzelhandelsprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, (…) nur

innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig.“ Als städtebaulich integrierte Lagen werden diesbezüglich Standorte eingestuft, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen stehen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage, der umgebenden Nutzungen und der Trennwirkung der Hildesheimer Straße zu den nord-westlich und süd-westlich gelegenen Wohngebieten als nicht integriert einzustufen.

Ziel der Regionalplanung ist es, die städtebaulich integrierte Versorgungsfunktion der zentralen Orte sowie eine wohnungsnahe Grundversorgung in allen Teilen des Verbandsbereichs zu sichern und einem Funktionsverlust der Zentren und einer Verödung der Innenstädte entgegenzuwirken. Wesentliches Ziel der Einzelhandelsentwicklung ist die Erhaltung bzw. Stärkung der Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche.

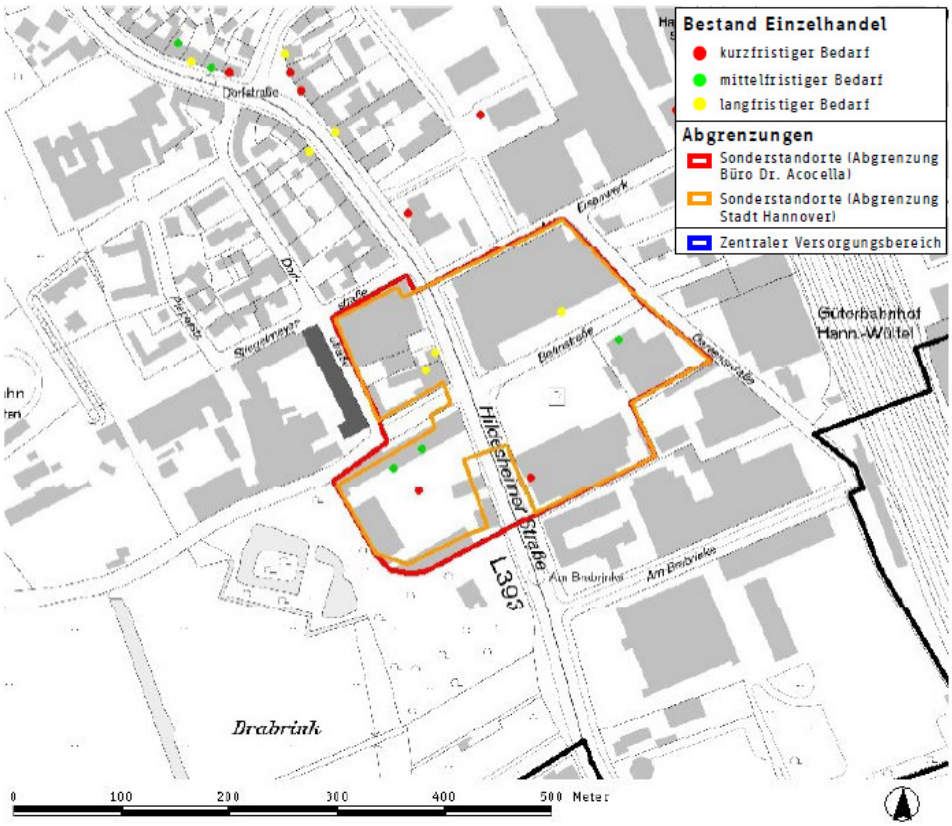
Zweck des Bebauungsplanes ist es, mit einer Neuplanung eine Struktur zu schaffen, die der Gesamtsituation gerecht wird, ohne in den angrenzenden Stadtteilen bzw. Städten zu Beeinträchtigungen zu führen.



Bedeutsame Einzelhandelsstandorte im Bezirk Döhren-Wülfel
(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover)

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es die zentralen Versorgungsbereiche nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover, hier Döhren (Fiedeler Platz / Peiner Straße), Mittelfeld (Am Mittelfelde) und Entwicklungsbereich Wülfel (Am Mittelfelde / Hildesheimer Straße) sowie in der Nachbarstadt Laatzen das Leine-Einkaufs-Zentrum, das die Funktion des gewachsenen Stadtzentrums durch seine relativ zentrale Lage übernimmt, zu schützen und zu sichern, um die wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten und den Einkaufsverkehr gering zu halten.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1726, 1. Änderung ist bisher keine Einzelhandelsnutzung vorhanden. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wäre nach den regionalplanerischen Vorgaben grundsätzlich möglich. Mögliche künftige Standortverlagerungen im faktischen Gewerbe- bzw. Industriegebiet können zur Ansiedlung von Einzelhandel führen. Die Versorgungsfunktion für den Stadtteil Wülfel wird jedoch außerhalb des Bebauungsplanbereichs durch den nördlich der Straße Am Brabrinke gelegenen Fachmarktstandort abgedeckt, der auch so im RROP 2005 gesichert ist.



Sonderstandort Hildesheimer Straße
(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover)

Bei einer über den Bestand hinausgehenden Einzelhandelsnutzung wird städtischerseits die Gefahr gesehen, dass hier weitere Kaufkraft gebunden und aus den Stadtteilzentren abgezogen wird. Aus diesem Grunde sollen die nach dem RROP 2005 gegebenen Möglichkeiten nicht ausgeschöpft werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels und zur Stärkung der Einkaufsstandorte Döhren und Wülfel sowie der Stadt Laatzen soll im Bebauungsplan Nr. 1726 der Einzelhandel ausgeschlossen werden. Für das beabsichtigte Vorgehen spricht zum einen die Gewährleistung der gewerblichen Nutzung der oben aufgeführten Grundstücke, zweitens der Zentrenschutz, drittens die Sicherung der Möglichkeit der fußläufigen Versorgung der Bevölkerung und viertens die Steuerungsfunktion in Bezug auf den Standort von Fachmärkten und Verbrauchermärkten, indem eine unkontrollierte Entwicklung und weitere Ausdehnung verhindert wird. Mit den getroffenen Fest-

setzungen wird das ohnehin knappe Angebot an preiswerten Gewerbeflächen vorrangig für Gewerbebetriebe des Handwerks sowie des produzierenden Gewerbes gesichert.

Damit wird auch dem regionalplanerischen Grundsatz Rechnung getragen, nach dem bestehende Bebauungspläne an die geltende Fassung des § 11 Abs. 3 BauNVO angepasst und Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden sollen.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Der Planungsbereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1726, für den die Baunutzungsverordnung von 1968 gilt. Er setzt für die o.g. Grundstücke Industriegebiet fest. Gemäß § 9 BauNVO von 1968 dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Somit wäre hier zurzeit unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1726 in den Industriegebieten auch großflächiger Einzelhandel mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten, die gemäß § 11, Abs. 3 BauNVO der übergemeindlichen Versorgung dienen, zulässig.

Das Plangebiet gehört zum Gewerbe- / Industriegebiet Hildesheimer Straße – Am Brabrinke, das begrenzt wird von der Hildesheimer Straße im Westen, der Behnstraße / Garvensstraße im Norden, der Bahntrasse im Osten, der Stadtgrenze im Süden.

In den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten soll ebenfalls Einzelhandel ausgeschlossen werden. Das geschieht, wie oben bereits geschrieben, mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 534. Im Westen wird das Plangebiet von der Hildesheimer Straße eingefasst. Im Süden entlang der Hildesheimer Straße grenzt ein Gewerbegebiet an. Somit ist ein verträgliches Nebeneinander mit dem angrenzenden Gewerbegebiet, das bereits südlich der Stadtgrenze auf Laatzener Stadtgebiet liegt, gewährleistet. In nordöstlicher Lage zum Plangebiet befindet sich ein weiteres Industriegebiet. Im Osten wird das Plangebiet von der Bahntrasse eingefasst.

Zum heutigen Zeitpunkt sind im oben genannten Gewerbe- und Industriegebiet keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Das Plangebiet wird durch die Straße Am Brabrinke und die Hildesheimer Straße erschlossen.

Der Planbereich hat durch die in der Hildesheimer Straße verkehrende Stadtbahn und die Buslinien mit jeweils einer Haltestelle in ca. 220 m Entfernung einen guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der das Plangebiet als gewerbliche und gemischte Baufläche darstellt.

3. Festsetzungen

An der im Bebauungsplan Nr. 1726 getroffenen Art der baulichen Nutzung – Industriegebiet - wird festgehalten.

Industriegebiete dienen auch gemäß BauNVO 1990 ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Da im Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO auch Einzelhandel zulässig wäre, soll dieser aus den vorgenannten Gründen ausgeschlossen werden. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- / Industriegebieten kann aber zu Rechtsunsicherheiten und nicht beabsichtigten Härten bei branchenüblich händlerisch Tätigen führen. Daher kann ausnahmsweise 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. Die Flächen werden dadurch für herstellende und verarbeitende Betriebe bereitgehalten.

Der zurzeit gültige Bebauungsplan setzt hier Industriegebiet fest, in dem in einem 18 m breiten Streifen an der Hildesheimer Straße durch die textliche Festsetzung Nr. 2 nur Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Diese Nutzungsarten sind im Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO von 1968 nicht zulässig. Eine Gliederung nach § 8 Abs. 4 BauNVO, wie sie im gültigen Bebauungsplan getroffen wurde, ist nur in Gewerbegebieten (GE) und nicht in Industriegebieten (GI) möglich. Die Festsetzung soll mit diesem Bebauungsplan aufgehoben werden.

4. Verfahren

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1726 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen unverändert bleibt. Es soll lediglich der Einzelhandel ausgeschlossen werden. Deshalb soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Da lediglich textliche Festsetzungen festgelegt werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes ausschließlich in Textform.

5. Umweltschutz

Wie in Abschnitt 4 näher beschrieben findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. Das beinhaltet gemäß § 13 Abs. 3 BauGB den Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Das Gebiet ist durch Immissionen der Hildesheimer Straße, der Eisenbahn und den hohen Versieglungsgrad, der im Landschaftsplan Döhren – Wülfel mit 80 - 90 % angegeben wird, vorbelastet. Da nur der Ausschluss von Nutzungen festgesetzt wird, sind keine Eingriffe in die Natur zu erwarten.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In dem Zusammenhang ist zu beachten, dass aufgrund der bestehenden Bodenbelastungen im betroffenen Plangebiet und der nicht ausreichend erkundeten Schadstoffbelastung für möglich geplante Versickerungsmaßnahmen der Nachweis zu erbringen ist, dass die Versickerung in dem betroffenen Bereich für das Grundwasser schadlos möglich ist.

Bei einem entsprechend versickerungsfähigem Untergrund, ist sowohl das auf den privaten als auch das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser, auf den jeweiligen Grundstücken, zur Versickerung zu bringen. Die hierfür erforderlichen Freiflächen sind zu berücksichtigen. Sollten die örtlichen Bodenkennwerte und Grundwasserstände eine Versickerung nicht zulassen, gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet, für Grundstücke über 2000 m² Grundstücksfläche, eine Abflussbeschränkung von 60 l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei wäre lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5000 m^3).

Da nur Einzelhandelsnutzungen und damit empfindlichere Nutzungen in Gewerbegebieten ausgeschlossen werden sollen, kann auf eine eingehende Prüfung der Verdachtsflächen und Schadenssituation verzichtet werden. Vor jeder Umnutzung oder Baumaßnahme sind detaillierte Untersuchungen erforderlich, deren Umfang mit der unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen ist.

6. Kosten für die Stadt

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1726 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss in den Abschnitten 1 und 2 ergänzt bzw. überarbeitet.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfes am zugestimmt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Februar 2011

61.12 / 18.02.2011

(Heesch)
Fachbereichsleiter