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 Döhren-Wülfel (zur Kenntnis)

Nr. 0487/2011
Anzahl der Anlagen 4
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1726, 1. Änderung, östlich Hildesheimer Straße / Stadtgrenze Laatzen
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Anregungen aus der Stellungnahme eines Grundstückeigentümers , dessen Namen in einer vertraulichen Informationsdrucksache genannt wird, nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 1726, 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit
   § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Die Beschränkung des Einzelhandels im Plangebiet und Lenkung auf integrierte Standorte dient der Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur. Diese ist besonders für Menschen mit eingeschränkter Mobilität (z.B. Senioren, Menschen ohne PKW) sowie Mütter und Väter mit kleinen Kindern von großer Bedeutung.

Es sind keine Gesichtspunkte erkennbar, die auf unterschiedliche Auswirkungen für Männer und Frauen hinweisen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1726, 1. Änderung hat vom 11. November 2010 bis 10. Dezember 2010 öffentlich ausgelegen. Es gingen Anregungen eines Grundstückseigentümern ein, die zur Beteiligung der Grundstückseigentümer vorgetragen wurden, die hier ohne rechtliche Verpflichtung parallel zur Beteiligung der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde. Die Stellungnahme wird nachfolgend inhaltlich zusammengefasst und nach Themengruppen geordnet mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung wiedergegeben.

(1) Eigene Nutzungsmöglichkeiten und Wiederverwertbarkeit der Grundstücke

Der Eigentümer hätte das Grundstück, welches noch erhebliches Entwicklungspotential biete, erworben, um weit gefächerte Nutzungsmöglichkeiten zu entwickeln und anbieten zu können. Insbesondere an der Hildesheimer Straße solle das Gebiet für Einzelhandelsbetriebe entwickelt werden. Dies würde durch den geplanten Bebauungsplan unmöglich gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist Ziel des Bebauungsplanverfahrens die Einzelhandelsentwicklung und den Standort von Fachmärkten und Verbrauchermärkten zu steuern, indem eine unkontrollierte Entwicklung und weitere Ausdehnung verhindert wird.

Als Grundlage für die Umsetzung der Ziele sind folgende für die Landeshauptstadt Hannover geltenden Konzepte zum Einzelhandel zu berücksichtigen:

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

Des Weiteren sind das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover und das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen einzubeziehen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover 2011 stellt eine flächendeckende, wohnorientierte und fußläufige Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Lebensmitteln, Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs als übergeordnetes Ziel dar. Zudem sind u.a. vorhandene und zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und Neuansiedlungen in nicht integrierten Lagen zu vermeiden. Durch diese Maßnahmen werden auch vermehrte Einkaufsverkehre verhindert. Für das beabsichtigte Vorgehen spricht die geplante Umsetzung der vorgenannten Kriterien.

Im Stadtteil Wülfel besteht gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept kein Bedarf für eine Ausweitung der Nahversorgung.

Standortverlagerungen im vorhandenen Gewerbe- bzw. Industriegebiet könnten zur Ansiedlung von Einzelhandel führen.

Entgegen der privaten Interessen der Standortverwertung sollen die Nutzungsmöglichkeiten hinsichtlich des Einzelhandels eingeschränkt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes schließen die Einzelhandelsnutzung aus, sehen aber zum Ausschluss von ungewollten Härtefällen ausnahmsweise den Verkauf an Endverbraucher vor, wenn dieser nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und nach seinem Umfang eindeutig untergeordnet ist.

(2) Vorhandener Einzelhandel

Es wird deutlich, dass in unmittelbarer Nähe zur nördlichen Begrenzung des Plangebietes eine Vielzahl von Einzelhandelbetrieben ansässig sind. Am südlichen Ende

der Plangebiete befindet sich an der östlichen Seite der Hildesheimer Straße das "Dänische Bettenlager". Zur Vermeidung der Zersplitterung des Standortes für Fach- und Verbrauchermärkte wäre die ausdrückliche Zulassung des Einzelhandels in beiden Plangebieten sachdienlich, um eine Verbindung des nördlich von den Planungsgebieten liegenden Einzelhandelsstandortes mit dem östlich (gemeint ist offensichtlich westlich) von den Planungsgebieten liegenden Einzelhandelsstandort ("Dänisches Bettenlager") überhaupt zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die genannten Einzelhandelsnutzungen (Edeka und Fahrradfachmarkt) liegen weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 1726, 1. Änderung noch im Geltungsbereich des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 534, 2. Änderung. Diese Einzelhandelsbetriebe, die nördlich angrenzend gelegen sind, werden im RROP 2005 von der Festlegung „herausgehobener Fachmarktstandort – Standortbereich südliche Hildesheimer Straße“ innerhalb der Festlegung „oberzentraler Standortbereich“ erfasst. Sie sind durch Standortsymbole im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover (RROP 2005) gesichert. Mit dem Bebauungsplan Nr. 534, 2. Änderung erfolgt für die Einzelhandelsentwicklung eine räumliche Abgrenzung nach Süden. Das Dänische Bettenlager westlich der Hildesheimer Straße ist als solitäre Einzelhandelsansiedlung zu betrachten und liegt nicht im Stadtgebiet von Hannover sondern von Laatzen. Ein Bezug zum nördlich des Plangebietes gelegenen Fachmarktstandort ist schon durch die Trennwirkung der Hildesheimer Straße nicht vorhanden, so dass hier mit den geplanten Festsetzungen keine Zersplitterung des Fach- und Verbrauchermarktstandortes herbeigeführt wird.

(3) Der Bebauungsplanentwurf ist unverhältnismäßig und ermessensfehlerhaft.

Der Einwender führt aus, dass in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs darauf hingewiesen wird, dass gerade Gewerbebetriebe besonders gut für den Einzelhandel geeignet sind, da sich in ehemals gewerblich genutzten Objekten auch großflächige Einzelhandelsbetriebe unterbringen lassen, ausreichend Raum für die zumeist notwendigen Stellplatzanlagen existiert und keinerlei immissionsschutzrechtlichen Probleme mit Blick auf eine unmittelbar benachbarte Wohnnutzung auftreten. Bereits unter Berücksichtigung dieser Aspekte wäre der Ausschluss des Einzelhandels in den Plangebieten nicht nachvollziehbar.

Die Behauptung, dass der Standort Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen soll, die auf die Festsetzung Gewerbegebiet angewiesen sind, sei unsubstantiiert und stehe zudem im Widerspruch zu den Ausführungen auf S. 2 der Begründung, in welcher gerade auf einen Rückgang des produzierenden Gewerbes mit der Folge von vielen Leerständen hingewiesen wird. Fehlende Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe wären insofern nicht zu befürchten. Somit wären die mit dem beabsichtigten Vorgehen verfolgten Ziele der Gewährleistung der gewerblichen Nutzung für die oben aufgeführten Grundstücke und die Sicherung von preiswerten Gewerbeflächen vorrangig für Gewerbebetriebe und Handwerk sowie des produzierenden Gewerbes nicht schutzbedürftig.

Die Gefahr einer Zersplitterung der Zentren durch die weitere Zulassung des Einzelhandels in den flächenmäßig sehr begrenzten Plangebieten stehe in keinem Verhältnis zu den Interessen der Grundstückseigentümer auf Nutzung ihres Grundeigentums für alle in Gewerbe- und Industriegebieten zugelassenen Betriebe.

Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe in den Plangebieten benachteilige die Grundstückseigentümer unverhältnismäßig, ohne dass die mit dem Bebauungsplanentwurf beabsichtigten Ziele erreicht werden könnten. Der Bebauungsplanentwurf sei somit als ermessensfehlerhaft abzulehnen.

Stellungnahme der Verwaltung

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die grundsätzliche Eignung von Gewerbegebieten für die Einzelhandelsnutzung hingewiesen. Hier wird die Sichtweise der Einzelhandelsbetreiber beschrieben, die den seit einigen Jahren zu verzeichnenden verstärkten Ansiedlungswunsch in Gewerbegebieten erklärt. Dem gegenüber stehen die Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbe- gebieten, die den Konzepten für die Landeshauptstadt Hannover zum Einzelhandel widersprechen. Auf diese gegensätzliche Betrachtungsweise zur Einzelhandelsansiedlung in Gewerbegebieten wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich eingegangen (s. Abschnitt 1- Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes).

Die inhaltliche Stellungnahme der Verwaltung zu den Konzepten für die Landeshauptstadt Hannover zum Einzelhandel erfolgte bereits im Abschnitt 1.

Es handelt sich hier um ein großes gut funktionierendes Gewerbe- und Industriegebiet, das erhalten werden soll. Deshalb ist es städtebauliches Ziel, brachgefallene Gewerbeflächen wieder einer gewerblichen Folgenutzung zuzuführen. Da das Gewerbeflächenangebot im Stadtgebiet begrenzt bleibt, muss es vor dem Vordringen von Einzelhandelsnutzungen geschützt werden. Mit den getroffenen Festsetzungen soll das Plangebiet, das zu dem ohnehin knappen Angebot an preiswerten Gewerbeflächen gehört, vorrangig für Gewerbebetriebe des Handwerks sowie des produzierenden Gewerbes gesichert werden. Die gute Erschließung und Stadtbahnnähe des Gewerbe- und Industriegebiets unterstützen die Vorgehensweise.

Die Verwaltung sieht bei einer über den Bestand hinausgehenden Einzelhandels-nutzung die Gefahr, dass hier weitere Kaufkraft gebunden und aus den Stadtteilzentren abgezogen wird. Mit den geplanten Maßnahmen sollen die zentralen Versorgungsbereiche Döhren (Fiedeler Str. / Fiedeler Platz) und Wülfel (Am Mittelfelde / Hildesheimer Straße) sowie in der Nachbarstadt Laatzen das Leine-Einkaufs-Zentrum, das die Funktion des gewachsenen Stadtzentrums übernimmt, gesichert werden. Da Schutzmaßnahmen für zwei Stadtteilzentren und ein Stadtzentrum ergriffen werden, kann hier nicht von Unverhältnismäßigkeit gesprochen werden.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung der Einzelhandelskonzepte für die Landeshauptstadt Hannover, die in der Stellungnahme der Verwaltung im Abschnitt 1 aufgelistet sind. Inhaltlich lassen sich folgende vier Schwerpunkte hervorheben:

- Schutz für die zentralen Versorgungsbereiche (Zentrenschutz) Döhren und Wülfel sowie der Nachbarstadt Laatzen,
- Sicherung der fußläufigen Versorgung der Bevölkerung,
- Gewährleistung der gewerblichen Nutzung des Plangebietes,
- Steuerfunktion für die Fach- und Verbrauchermarktstandorte, um eine unkontrollierte Entwicklung dieser Sonderstandorte zu verhindern.

Der Ausschluss von Einzelhandel ist wirksames Mittel, um die vorgenannten Schwerpunktziele durchzusetzen.

Vorhandene Potentiale wurden analysiert und bewertet. Der Bebauungsplan entspricht den Empfehlungen der Region und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der

Landeshauptstadt Hannover 2011. Er ist daher aus Sicht der Verwaltung nicht

ermessensfehlerhaft.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 4 beigefügt.

61.12
Hannover / 07.03.2011