

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel (zu 1. zur
Entscheidung, im Übrigen zur Anhörung)
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1539/2010
Anzahl der Anlagen 4
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1726, 1. Änderung – östliche Hildesheimer Str. / Stadtgrenze Laatzen - vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

**- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,
- Auslegungsbeschluss**

Antrag,

1. auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1726, 1. Änderung mit Begründung zuzustimmen,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

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 für 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

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

Das Plangebiet wird durch produzierende Gewerbebetriebe geprägt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem Bebauungsplan Nr. 1726 aus dem Jahr 1971, der Industriegebiet festsetzt.

Es wäre hier zurzeit unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1726 im Industriegebiet auch großflächiger Einzelhandel mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO von 1968 der übergemeindlichen Versorgung dienen, zulässig.

Einzelhandel ist im Plangebiet jedoch nicht Ziel der städtischen Entwicklung.

Anlass zur Planaufstellung ist eine formlose Anfrage, ob es möglich sei, im Plangebiet Einzelhandel anzusiedeln.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, Einzelhandel weitestgehend auszuschließen

- um:
- im Plangebiet Flächen für gewerbliche Nutzungen zu sichern,
 - den Zentrumschutz zu gewährleisten,
 - die Sicherung der fußläufigen Versorgung der Anwohner zu ermöglichen,
 - die Standorte von Fachmärkten und Verbrauchermärkten zu steuern, indem eine unkontrollierte Entwicklung und weitere Ausdehnung verhindert werden soll.

Zur Steuerung des Einzelhandels und zur Stärkung der Einkaufsstandorte in Döhren (Fiedeler Platz) und in Wüfel (Am Mittelfelde / Hildesheimer Straße) sowie in der Nachbarstadt Laatzen (Leine-Einkaufs-Zentrum), soll im Bebauungsplan Nr. 1726, 1. Änderung der Einzelhandel ausgeschlossen werden, da diese von einer weiteren Standortbildung im Plangebiet negativ betroffen wären. Mit den getroffenen Festsetzungen wird das ohnehin knappe Angebot an preiswerten Gewerbeflächen vorrangig für Gewerbebetriebe des Handwerks sowie des produzierenden Gewerbes gesichert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1726, 1. Änderung umfasst den Bereich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 534 und der Stadtgrenze zu Laatzen. Die Betriebsflächen der im Plangebiet ansässigen Firmen Siemens und Iveco erstrecken sich bis in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 534 hinein. Für diese Flächen soll der Einzelhandel auch ausgeschlossen werden. Das geschieht mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 534. Daher sind beide Verfahren im räumlichen und sachlichen Zusammenhang zu betrachten.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird die textliche Festsetzung Nr.2 mit dem Bebauungsplanes Nr. 1726, 1. Änderung außer Kraft gesetzt, da eine Gliederung des Industriegebietes, wie sie im Bebauungsplan Nr. 1726 getroffen wurde, nicht zulässig ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB gegeben sind. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll verzichtet werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 07.05.2009 vom Verwaltungsausschuss gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte in der örtlichen Presse. In der Zeit vom 19.05.2009 bis 22.06.2009 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Im Rahmen der Beteiligung wurden auch die Grundstückseigentümer über das Bebauungsplanverfahren informiert. Aus der Gruppe der Eigentümer erfolgte eine Rückmeldung mit folgenden Stellungnahmen.

(1) Anregung zu eigenen Nutzungsmöglichkeiten und Wiederverwertbarkeit der Grundstücke

Der Eigentümer hätte das Grundstück, welches noch erhebliches Entwicklungspotential bietet, 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
- Nahversorgungskonzept Hannover 2002 mit Ratsbeschluss zu den Leitlinien zur Nahversorgung vom 11.09.2003

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

Das Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover 2002 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 oben genannten Kriterien.

Im Stadtteil Wülfel besteht gemäß Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover 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) Anregung zum vorhandenen Einzelhandel

Es wird deutlich, dass in unmittelbarer Nähe zur nördlichen Begrenzung des Plangebietes eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben ansässig wären. Am südlichen Ende der Plangebiete befände 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 von den Planungsgebieten liegenden Einzelhandelsstandortes ("Dänisches Bettenlager") überhaupt zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die genannten Einzelhandelsnutzungen (Edeka und B.O.C. Fachmarkt) liegen weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 1726, 1. Änderung, noch im Geltungsbereich des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens 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 Standort-symbole im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover (RROP 2005) gesichert. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1726, 1. Änderung und dem Parallelverfahren Nr. 534, 2. Änderung erfolgt für die Einzelhandels-entwicklung eine räumliche Abgrenzung nach Süden.

Das Dänische Bettenlager östlich der Hildesheimer Straße ist als solitäre Einzelhandelsansiedlung zu betrachten. Es liegt im Stadtgebiet Laatzen und unterliegt der dortigen Planungshoheit. 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 Zersplittung des Fach- und Verbrauchermarktstandortes herbeigeführt wird.

(3) Anregung: der Bebauungsplanentwurf sei unverhältnismäßig und ermessensfehlerhaft.

Der Einwender führt aus, dass in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes darauf hingewiesen würde, dass gerade Gewerbegebiete besonders gut für den Einzelhandel geeignet wären, da sich in ehemals gewerblich genutzten Objekten auch großflächige Einzelhandelsbetriebe unterbringen ließen, ausreichend Raum für die zumeist notwendigen Stellplatzanlagen existiere und keinerlei immissionsschutzrechtliche Probleme mit Blick auf eine unmittelbar benachbarte Wohnnutzung aufträte. Bereits unter Berücksichtigung dieser Aspekte wäre der Ausschluss des Einzelhandels in den Plangebieten nicht nachvollziehbar.

Die Behauptung, dass der Standort Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen solle, die auf die Festsetzung Gewerbegebiet angewiesen wären, sei unsubstantiiert und stehe zudem im Widerspruch zu den Ausführungen auf S.2 der Begründung, in welchen gerade auf einen Rückgang des produzierenden Gewerbes mit der Folge von vielen Leerständen hingewiesen würde. Fehlende Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe wären insofern nicht zu befürchten. Somit wären die mit den 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 benachteiligt die Grundstückseigentümer unverhältnismäßig, ohne dass die mit den Bebauungsplanentwurf beabsichtigten Ziele erreicht werden könnten. Der Bebauungsplan 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 Gewerbegebieten, 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.

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

Die Stadt Hannover verfügt über große gut funktionierende Gewerbegebiete. Deshalb ist es städtebauliches Ziel, brachgefallene Gewerbeflächen 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 Einzelhandelsnutzung die Gefahr, dass hier weitere Kaufkraft gebunden und aus den Stadtteilzentren abgezogen wird. Mit den geplanten Maßnahmen sollen die gewachsenen Einkaufsstandorte 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 zu 1 aufgelistet sind. Inhaltlich lassen sich folgende vier Schwerpunkte hervorheben:

- Schutz für die gewachsenen Einkaufsstandorte (Zentrenschutz) Döhren und Wülfel sowie der Nachbarstadt Laatzen,
- Sicherung der fußläufigen Versorgung der Bevölkerung,
- Gewährleistung der gewerblichen Nutzung des Plangebietes,
- Steuerfunktion in Bezug auf den Fach- und Verbrauchermarktstandort, um eine unkontrollierte Entwicklung zu verhindern.

Der Ausschluss von Einzelhandel ist wirksames Mittel um die vorgenannten

Schwerpunktziele durchzusetzen.

Der Bebauungsplan entspricht den Empfehlungen der Region und des Nahversorgungskonzeptes. Er ist daher aus Sicht der Verwaltung nicht ermessensfehlerhaft.

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

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

61.12
Hannover / 11.08.2010