

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. 2593/2013

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 1312, 1. Änderung - Bomhauerstraße
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Antrag,

1. die Anregungen aus der Stellungnahme einer Eigentümerin eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 1312, 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 hat die Eigentümerin eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks eine Stellungnahme abgegeben. Name und Anschrift der von einem Rechtsanwalt vertretenen Grundstückseigentümerin können einer vertraulichen Informationsdrucksache, die parallel zu dieser Beschlussdrucksache in das Verfahren gegeben wird, entnommen werden.

Stellungnahme der Grundstückseigentümerin:

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 Immissionschutz 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 bekanntlich einen Blumenladen, der derzeit gerade noch wirtschaftlich betrieben werden kann. Mittelfristig ist es beabsichtigt, den Betrieb zu erweitern. Das soll auf dem Grundstück im Plangebiet geschehen. Beabsichtigt ist der Verkauf von Gartenpflanzen und Zubehör. Alternativflächen hat meine Mandantschaft nicht. Es dürfte klar sein, dass Betriebserweiterung auf dem vorhandenen Grundstück erfolgen soll. Mit der beabsichtigten Planänderung würde jede Betriebserweiterung vereitelt. Das kann nicht Sinn und Zweck der Planung sein."

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 verwirklichen. Zu letzteren zählt das östlich der Lathusenstraße gelegene Quartier, weil es, abgesehen von den an der Bomhauerstraße und jenseits der Grünverbindung am Heidjerhof befindlichen Wohngebäuden, in Randlage zu den Wohngebieten Kleefelds liegt. 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.

Das Grundstück der Einwenderin liegt selbst in einem festgesetzten Mischgebiet. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gehören danach zu den allgemein zulässigen Nutzungen. Gewerblichen Nutzungen in den Mischgebieten wird auch keine besondere Rücksichtnahme aus der Umgebung abverlangt. Neben der vorhandenen Grünverbindung und dem geplanten Spielplatz sind auf den angrenzenden Flächen nur bauliche und sonstige Anlagen vorhanden bzw. im Bebauungsplan festgesetzt (Nahversorger, öffentlicher Spielplatz, große Stellplatzanlagen, Kindertagesstätte), die auch in Mischgebieten allgemein zulässig wären. Gewerbebetriebe mit baugiebtsverträglichem Störpotential können sich in den Mischgebieten 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 Mischgebieten zulässig bleibt. Die Bedenken des Rechtsanwaltes werden von der Verwaltung nicht geteilt und sollten zurückgewiesen werden.

Zu 3.

Der von der Grundstückseigentümerin betriebene Blumenladen liegt im zentralen Versorgungsbereich am westlichen Ende der Berckhusenstraße. Die Einrichtung eines Einzelhandelsbetriebes zum Verkauf von Gartenpflanzen und Zubehör im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1312 ist nach den künftigen Festsetzungen nicht zulassungsfähig. Zur städtebaulichen Erforderlichkeit der neuen Festsetzungen verweisen wir auf die Stellungnahme zu 1.. Der Eigentümerin bleibt es jedoch unbenommen, auf ihrem Grundstück im Plangebiet einen Gartenbaubetrieb einzurichten. Die Bedenken des Rechtsanwaltes sollten deshalb zurückgewiesen werden.

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

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

61.13
Hannover / 05.12.2013