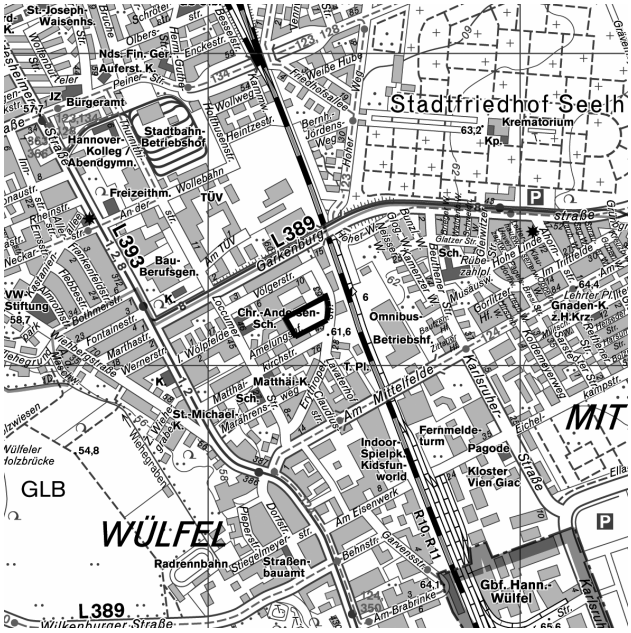
B e g r ü n d u n g

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 578, 1.Änderung
- Erythropelstraße -



Stadtteil: Wülfel

Geltungsbereich:
Das Plangebiet umfasst die Fläche des Grundstücks Erythropelstraße 61.

Inhaltsverzeichnis: **Seite**

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

1. Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Beim Plangebiet handelt es sich um das Grundstück Erythropelstraße 61. Es ist eine brachliegende Fläche eines Autohauses. Hier wurde die Nutzung bereits vor einiger Zeit aufgegeben. Die restliche Betriebsfläche des Autohauses grenzt nördlich an diesen Bebauungsplan an. Sie wird teilweise noch als Ausstellungsfläche für Gebrauchtwagen genutzt. Diese Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 472, für den parallel zu diesem Verfahren die 2. Änderung durchgeführt wird. Daher sind beide Verfahren im Zusammenhang zu betrachten.

Der Hauptsitz des Autohauses ist an einen anderen Standort verlegt worden. Das hat zu brachliegenden Freiflächen und überwiegendem Leerstand der Betriebsgebäude geführt. Hierfür müssen dauerhafte Folgenutzungen gefunden werden. Zweck des Bebauungsplanes ist es, diesen Prozess in geordnete Bahnen zu lenken und eine Struktur zu schaffen, die dem Gelände gerecht wird, ohne in den angrenzenden Stadtteilen zu Beeinträchtigungen zu führen. Zur Steuerung des Einzelhandels und zur Stärkung der Einkaufsstandorte Döhren und Wülfel soll im Bebauungsplan 578, 1. Änderung der Einzelhandel ausgeschlossen werden. Für das beabsichtigte Vorgehen spricht zum einen die Gewährleistung der gewerblichen Nutzung des Grundstücks Erythropelstraße 61, zweitens der Zentrenschutz und drittens die Sicherung der Möglichkeit der fußläufigen Versorgung der Bevölkerung.

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

- 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

Das Büro Dr. Acocella (Stadt- und Regionalentwicklung) aktualisiert im Auftrag der Stadt Hannover das Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover. Zur Zeit befindet sich die Untersuchung im Entwurfsstadium. Die Ergebnisse werden im Jahr 2009 erwartet. Die Untersuchungen für den Stadtbezirk Döhren sind vorgezogen worden, so dass eine gutachterliche Stellungnahme aus dem Jahr 2008 für diesen Bezirk vorliegt.

Das Gutachten gibt als wesentliches Ziel der weiteren Einzelhandelsentwicklung die Erhaltung bzw. Stärkung der Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche vor.

Es weist in diesem Zusammenhang auf das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, das Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover und das Nahversorgungskonzept für die Stadt Hannover hin.

In diesem Kontext ist 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.

Von dem zentralen Versorgungsbereich / Marktbereich Wülfel (Am Mittelfelde / Hildesheimer Straße) befindet sich der Planungsstandort ca. 600 Meter entfernt. Eine städtebauliche und / oder funktionale Anbindung besteht nicht bzw. kann auf Grund dieser erheblichen Entfernung auch perspektivisch nicht hergestellt werden. Wegen seiner Randlage zu den Wohngebieten ist das Plangebiet als nicht integrierter Standort einzustufen.

Der Planungsbereich ist weder in den regionalen noch in den städtischen Konzepten zum Einzelhandel als Standort für den Einzelhandel vorgesehen. Neue Einheiten sollen an Standorten entstehen, die eine direkte Anbindung an Wohngebiete haben, um eine Nahversorgungsfunktion zu übernehmen. Im vorliegenden Änderungsgebiet würde die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben Kaufkraft binden und diese den Stadtteilzentren abziehen.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es die gewachsenen Einkaufstandorte Döhren (Fiedeler Str. / Fiedeler Platz) und Wülfel (Am Mittelfelde / Hildesheimer Straße) zu schützen und zu sichern, um die wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten und den Einkaufsverkehr gering zu halten.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird das ohnehin knappe Angebot an preiswerten Gewerbeflächen vorrangig für Gewerbebetriebe des Handwerks sowie des produzierenden Gewerbes gesichert.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Grundstück Erythropelstraße 61 liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 578, für den die Baunutzungsverordnung von 1968 gilt. Er setzt für die o.g. Grundstücke Gewerbegebiet fest. Gemäß § 8 BauNVO von 1968 dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten die vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und 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 wären hier zurzeit auch Einzelhandelsnutzungen aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten zulässig. Diese sollen aus heutiger Sicht vermieden werden.

Das Plangebiet gehört zum Gewerbegebiet Völgerstraße – Erythropelstraße – Lavaterhof, das begrenzt wird von der Garkenburgstraße im Norden, Loccumer Straße im Westen, Matthäikirchstraße im Süden, dem Lavaterhof im Süd-Osten und der Bahntrasse im Osten.

In dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet soll ebenfalls der Einzelhandel ausgeschlossen werden. Das geschieht, wie oben bereits geschrieben, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 472. Östlich der Erythropelstraße schließt sich ein Gewerbegebiet an. Südlich und westlich angrenzend befindet sich ein kleines Mischgebiet. Die genannten Nutzungen im Umfeld des Plangebietes werden alle durch Bebauungspläne gesichert.

Zum heutigen Zeitpunkt sind im oben genannten Gewerbegebiet keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Das Plangebiet wird durch die Erythropelstraße und Völgerstraße erschlossen. Über die Loccumer Straße erfolgt die Anbindung an die Garkenburgstraße, die als Hauptverkehrsstraße in unmittelbarer Nähe in westlicher Richtung in die Hildesheimer Straße mündet. In östlicher Richtung hat sie einen Anschluss an den Messeschnellweg.

Das Plangebiet hat durch die in der Hildesheimer Straße verkehrende Stadtbahn und die Buslinie 124 (Haltestelle Claudiusstraße) einen guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Die Änderungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3. Festsetzungen

An der im Ursprungsplan getroffenen Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet - wird festgehalten. Das Plangebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993, umgestellt.

Somit dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. 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 und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden

Im Plangebiet sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, was durch die derzeitigen Festsetzungen nicht gewährleistet ist. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten 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.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 578 sollen unverändert gelten.

4. Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 578 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 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Da lediglich die textlichen Festsetzungen ergänzt werden, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans ausschließlich in Textform.

5. Umweltschutz

Wie in Abschnitt 3 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 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 das Grundstück Erythropelstraße 61, insbesondere für eine Teilfläche mit einer Altlast ist mit Bodenbelastungen zu rechnen. Vor jeder Umnutzung oder Baumaßnahme sind detaillierte Untersuchungen erforderlich, deren Umfang mit der unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen ist.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird allgemein darauf hingewiesen, dass für eine Versickerung von Niederschlagswasser (Ausnahme Niederschlagswasser von Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken) sowie für eine Grundwasserbenutzung im Zusammenhang mit Bautätigkeiten (Ausnahme: vorübergehende Absenkung während der Baumaßnahme von insgesamt weniger als 5000 m³) grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wäre.

In dem Zusammenhang wäre zu beachte, dass aufgrund der bestehenden Bodenbelastungen im betroffenen Plangebiet und der nicht ausreichend erkundeten Schadstoffbelastung für möglich geplante Versickerungsmaßnahmen der Nachweis zu erbringen wäre, dass die Versickerung in dem betroffenen Bereich schadlos ist.

6. Kosten für die Stadt

Durch die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 578 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Die Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss in dem Abschnitt 5 ergänzt bzw. überarbeitet.

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Januar 2009

61.12 / 05.05.2009

(Heesch)
Fachbereichsleiter