

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2288/2014

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 666, 1. Änderung – Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift -
Auslegungsbeschluss
-Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB-**

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 666, 1. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Bei einer Überprüfung und Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten ist davon auszugehen, dass keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten sind.

Kostentabelle

Für die Stadt entstehen keine Kosten.

Begründung des Antrages

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der Fläche zwischen Vahrenwalder Straße, Kugelfangtrift und Lilienthalstraße auf der Ostseite der Vahrenwalder Straße, einer Haupteinfallstraße Hannovers.

Für den Neubau des bis vor kurzem an der Ecke Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift vorhandenen Bau- und Heimwerkermarktes sowie für die Regelung der zukünftigen Neubebauung des bisherigen Baumarktgrundstückes Vahrenwalder Straße 312 wurde für den nordöstlichen Teil des Plangebietes im Jahr 2006 das Verfahren Bebauungsplan 666, zweite Änderung mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung begonnen. Dieser Planungsansatz geht in dem vorliegenden Verfahren auf.

Im Bereich des vorliegenden Änderungsverfahrens ermöglicht der gültige Bebauungsplan

Nr. 666 Einzelhandel bis zur Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 BauNVO ohne Sortimentsbeschränkung. Dies stimmt jedoch mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover nicht überein. Deshalb hat der Verwaltungsausschuss am 16.05.2013 einen erneuten Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel der Beschränkung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten für den Bebauungsplan Nr. 666, 1. Änderung gefasst. Auf dieser Grundlage wurden zwischenzeitlich mehrere Bauvoranfragen gemäß § 15 BauGB zurückgestellt.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, durch die Regelung von Einzelhandelsnutzungen und den Ausschluss von Spielhallen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die zukünftige Entwicklung eines vorhandenen Gewerbegebietes zu schaffen und dabei Beeinträchtigungen bestehender und geplanter Versorgungsbereiche zu verhindern.

Gleichzeitig sollen für den Bereich an der Vahrenwalder Straße /Ecke Kugelfangtrift die Rahmenbedingungen für eine standortgerechtere Nutzung geschaffen werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll Fehlentwicklungen wie einer Einzelhandelsansiedlung in nicht integrierten Lagen und außerhalb von geeigneten Fachmarktstandorten entgegengewirkt werden. Einzelhandelsnutzungen, auch großflächige, sollen entsprechend der regionalplanerischen und städtischen Zielsetzung geregelt bzw. eingeschränkt werden. Weiter wird auch die Zulässigkeit von Werbeanlagen geregelt.

Im Jahr 2001 wurde durch den Rat der Aufstellungsbeschluss im Hinblick auf die Beschränkung von Werbeträgern gefasst. Damit sollte die Grundlage für die Zurückstellung der Entscheidung über Bauanträge von Werbeträgern geschaffen werden.

Der **Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 26.03.2014 vom Stadtbezirksrat Bothfeld- Vahrenheide gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

- Neuregelung des Einzelhandels und Ausschluss von Spielhallen durch Ausweisung eines Sondergebietes „Gewerbe und Fachmärkte“ –

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 666, 1. Änderung wurde vom 08. Mai 2014 bis einschließlich 10. Juni 2014 durchgeführt. Zu dieser Beteiligung ist eine Stellungnahme des **BUND** eingegangen.

Durch die Neu- bzw. Wiederbebauung der Fläche könnte es zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft kommen. Im östlichen Bereich des Plangebiets hätten sich naturschutzfachlich wertvolle Gehölzbestände entwickelt. Der Erhalt dieser Bestände durch planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird gefordert.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG seien zu beachten. Im Plangebiet müsse eine Kartierung der vorkommenden Vogel- und Fledermausarten vorgenommen werden, um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung sind Baurechte vorhanden, das Gelände ist dicht bebaut. Die Planänderung sieht keine flächige Ausweitung der vorhandenen Baurechte vor. Auf dieser Grundlage sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft anzuführen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes (auf der Rückseite der Grundstücke) befinden sich als Zeichen jahrelanger Unternutzung neben Sträuchern und Brombeergebüschen zahlreiche zum Teil alte Bäume, die neben ihrer Bedeutung für das Stadtbild und das Kleinklima wertvolle Rückzugsräume für zahlreiche Tierarten bilden.

Die Festsetzung zum Erhalt vorhandener Bäume könnte u.U. erhebliche

Einschränkungen bedeuten, da Gewerbebetriebe für ihren Betrieb i.d.R. umfangreiche Flächen für Gebäude, Stellplätze und Rangierflächen benötigen. Die Entscheidung über den Erhalt von Bäumen soll deshalb nicht im Rahmen der Bauleitplanung sondern in einem gesonderten Verfahren auf der Grundlage der Baumschutzsatzung erfolgen.

Unabhängig von Planungsrecht sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG i.V.m. Art. 12, 13 FFH-RL und Art. 5 VSchRL) durch die im Rahmen des Bebauungsplanes zulässigen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Um artenschutzrechtliche Konflikte möglichst auszuschließen, ist erst in Vorbereitung von Baumaßnahmen eine Untersuchung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Arten vorzunehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Im Rahmen der **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gingen zwei abwägungserhebliche Stellungnahmen ein:

REGION Hannover, Schreiben vom 08.07.2014

Die geplante bauliche Weiterentwicklung, die Attraktivitätssteigerung als Büro- und Verwaltungsstandort sowie Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten stehen grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Es ist zu beachten, dass in diesem Fall die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch höchstens 800 qm betragen darf. Ferner dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden, so dass neue Einzelhandelsgroßprojekte interkommunal abzustimmen sind.

Die Festsetzung in Bezug auf den Einzelhandel soll konkreter gestaltet werden, da nicht ersichtlich ist, in welcher Größenordnung sich dort großflächiger Einzelhandel ansiedeln könnte. Es wird vorgeschlagen, das Sondergebiet zu gliedern und weitere Festsetzungen für den Einzelhandel (z.B. Beschränkung auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente, Umfang der Verkaufsflächen, Regelung zu den zentrenrelevanten Randsortimenten) zu treffen. Ferner sollte die Zweckbestimmung des Sondergebietes um die bisher nicht genannten Büro- und Verwaltungsnutzungen erweitert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Anlass der Planung ist zum einen die Anpassung des Planungsrechts an das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) und zum anderen die Schließung des Baumarkts an der Ecke Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift. Für die Fläche liegt insofern kein konkretes Nutzungs- und Planungskonzept vor. Eine Gliederung ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Im Übrigen werden die Anregungen der Region Hannover berücksichtigt durch Festsetzung der zulässigen Randsortimente und Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebiet, in denen Einzelhandelsnutzungen als Ausnahme zulässig sind. So kann im Einzelfall auf der Grundlage eines Gutachtens die Verträglichkeit des Vorhabens überprüft werden.

Gemeinde Langenhagen, Schreiben vom 24.04.2014

Es werden Auswirkungen auf den Fachmarktstandort an der Westfalenstraße befürchtet.

Die Planung der Stadt Hannover zugunsten von Fachmarktstandorten könnte die Betriebsaufgabe des Bau- bzw. Gartenmarktes nach sich ziehen.

Zusätzliche Verkehrsbelastung aus dem Plangebiet auf der Vahrenwalder Straße wird abgelehnt, die Planung würde zu weiteren Rückstaus Richtung Langenhagen und in südlicher Richtung auf der Geradeausspur wegen der Überlastung der Linksabbiegespur in die Kugelfangtrift führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover bzw. dem integrierten "Regionalen Einzelhandelskonzept" befindet sich das Plangebiet im oberzentralen Standortbereich des Oberzentrums Hannover. Hier sind auch außerhalb des Versorgungskerns die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben zulässig, durch die die Funktion des Versorgungskerns sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zusätzlich gelten für den Bereich der nördlichen Vahrenwalder Straße die speziellen und weitergehenden Regelungen als „Herausgehobener Fachmarktstandort“ mit regionaler Bedeutung (Standortbereich nördliche Vahrenwalder Straße). Derartige Standorte bedürfen aufgrund der überörtlichen Ausstrahlung, der Standortgröße und des Branchenangebotes einer Einzelfallregelung. Für die Entwicklung des vorliegenden Standortes sind im RROP 2005 folgende konkretisierte Ziele festgelegt worden:

„Im Bereich nördliche Vahrenwalder Straße sind Erweiterungen und Neuansiedlungen von flächenextensiven Fachmärkten zulässig. Die Ausweitung des Verkaufsflächenanteils innenstadtrelevanter Sortimentsbereiche (auch als Randsortimente) ist unzulässig. Die Ansiedlung kleinteiligen Einzelhandels darf nicht dazu führen, dass sich zentrenbildende Strukturen entlang der nördlichen Vahrenwalder Straße entwickeln. Die Funktion des benachbarten Mittelzentrums Langenhagen darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten durch Ausschluß/ Beschränkung als Randsortiment so zu steuern, dass die zentralen Versorgungsbereiche von Hannover und Langenhagen geschützt werden und auf der Fläche die nach dem RROP zugedachten Nutzungen möglich werden.

Das Plangebiet hat aufgrund des vorhandenen Planungsrechts bereits heute einen potenziellen Quell- und Zielverkehr – sowohl aus Einzelhandels-, als auch aus Gewerbe- und Büronutzungen. Die Planung sorgt durch den Ausschluss bzw. durch die Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente dafür, dass erhebliche Zunahmen des Ziel- und Quellverkehrs durch die Ansiedlung von Zentren-ähnlichen Strukturen verhindert werden.

Eine genauere Quantifizierung zukünftiger Verkehre ist allerdings aufgrund des heute schon bestehenden Entwicklungspotenzials auf der Basis der gegenwärtigen Bau- und Nutzungsrechte nicht möglich. Im Übrigen werden durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten erschlossen, die eine Zunahme potenzieller Verkehrsmengen mit sich bringen könnten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, sowie die weiteren umweltbezogenen Stellungnahmen sind in Anlage 4 beigelegt.

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

61.13
Hannover / 15.10.2014