

Landeshauptstadt



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)

1. Neufassung

Nr. 0489/2011 N1

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

**Bebauungsplan Nr. 534, 2. Änderung - Am Brabrinke / Garvensstraße - vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB  
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

### **Antrag,**

1. die Anregungen aus den Stellungnahmen von Grundstückeigümern und Gewerbetreibenden, deren Namen in einer vertraulichen Informationsdrucksache genannt werden, nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 534, 2. 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**

***Die Neufassung ist notwendig geworden, weil in der Zwischenzeit ein Grundstückseigentümer seine Stellungnahme zurückgenommen hat.***

**Punkt (8) wurde daher gestrichen.**

**Die Anlagen 1 bis 4 zur Drucksache Nr. 0489/2011 sind unverändert geblieben. Zur Verringerung des Papierverbrauchs bittet die Verwaltung darum, die Anlagen dieser Neufassung N1 hinzuzufügen.**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 534, 2. Änderung hat vom 3. Juni 2010 bis 2. Juli 2010 öffentlich ausgelegen. Es gingen Anregungen von ~~5~~ **4** Grundstückseigentümern bzw. Gewerbetreibenden ein. Dabei wurden folgende Aspekte eingebracht, die im Wesentlichen schon zur Beteiligung der Grundstückseigentümer vorgetragen wurden, die hier ohne rechtliche Verpflichtung parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde. Die Stellungnahmen werden nachfolgend inhaltlich zusammengefasst und nach Themengruppen geordnet mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung wiedergegeben.

### **(1) Wiederverwertbarkeit der Grundstücke**

Die Fungibilität der Immobilien wäre erheblich eingeschränkt und damit auch die Drittverwertbarkeit. Bei der geringen Grundfläche des Grundstückes von 7500 m<sup>2</sup> wäre eine Anschlussnutzung durch Industrieunternehmen nur bedingt möglich.

### **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.

Eine Grundstücksgröße von 7500 m<sup>2</sup> schließt eine industrielle Nutzung nicht aus. Die

Anregung ist daher nicht nachzuvollziehen.

## **(2) Eigene Nutzungsmöglichkeiten**

Es wäre die Möglichkeit genommen, sich auf veränderte Marktbedingungen einzustellen und die Immobilie möglicherweise auch im Bereich Einzelhandel zu nutzen. Es wird um die Herausnahme eines Grundstücks aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gebeten und damit um die Beibehaltung des bestehenden Baurechts.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

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.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Trennwirkung der Hildesheimer Straße und im Osten durch die Trennwirkung der Bahntrasse vorgegeben. Im Süden bestimmt die politische Stadtgrenze zur Nachbarstadt Laatzen den Planbereich. Im Norden befinden sich mit Edeka und dem Fahrradfachmarkt zwei Einzelhandelsnutzungen. Der Geltungsbereich führt bewusst entlang dieses vorhandenen Einzelhandels, da eine über den Bestand hinausgehende und sich ausdehnende Einzelhandelsnutzung nicht gewünscht ist.

## **(3) Vorhandener Einzelhandel**

Es wären auch die Expansionsüberlegungen der im nördlichen Bereich angrenzenden Einzelhandelsbetriebe beeinträchtigt.

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 Einzelhandelsstandortes ("Dänisches Bettenlager") überhaupt zu ermöglichen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die genannten Einzelhandelsnutzungen (Edeka und Fahrradfachmarkt) liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 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 Standortssymbole 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.

#### **(4) 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 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 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 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 (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.

#### **(5) Sonderstellung eines Grundstücks aufgrund der tatsächlichen Nutzung**

Ein Grundstück sei mit einem Wohnhaus mit Gaststätte bebaut. Der hintere Teil dieser Immobilie werde durch einen Gebrauchtwagenhändler genutzt. Hier sei kein produzierendes Gewerbe vorhanden, dessen Hallen bei Leerstand für großflächigen Einzelhandel zur Verfügung stünden. Die Planungsziele rechtfertigten es deshalb nicht, hier Einzelhandel auszuschließen. Die Stadt werde deshalb ersucht für dieses Grundstück auf den Einzelhandelsausschluss zu verzichten oder hilfsweise die Zulässigkeit von Einzelhandel bis zu einer bestimmten Größe (etwa 2000 m<sup>2</sup>) festzusetzen.

Der Ausschluss von Einzelhandel verwehre es, das Gaststättengebäude an einen Einzelhandelsbetrieb zu vermieten, wenn der Gaststättenbetrieb aufgegeben werde. Nicht einmal ein Kiosk sei zulässig. Wegen der Wohnungen im Haus sei aber eine Vermietung an produzierendes Gewerbe nicht möglich. Da es der Stadt aber nach der Begründung des Bebauungsplanes darum gehe, großflächigen Einzelhandel auf den Gewerbegrundstücken von Siemens und Iveco zu verhindern, spräche dafür, auf diesem Grundstück Einzelhandel weiterhin zu lassen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Gründe für den Ausschluss des Einzelhandels sind unter (1) ausführlich beschrieben. Auch für das angesprochene Grundstück kann aus den genannten Gründen keine Ausnahmeregelung getroffen werden. Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von 2000 m<sup>2</sup> (Verkaufsfläche oder auch Geschossfläche) wären außerdem großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung.

Für eine Nachnutzung kämen abgesehen von produzierendem Gewerbe auch Handwerksbetriebe in Frage.

#### **(6) Eingriff in eine ausgeübte Nutzung, unzureichender Bestandschutz**

Der Bebauungsplan greife in die zurzeit ausgeübte und zulässige Nutzung als Gebrauchtwagenhandel ein. Diese Nutzung würde durch den Bebauungsplan allgemein unzulässig. Bauliche Veränderungen, die eine zeitgemäße Nutzung über den bisherigen baulichen Bestand ermöglichen sollen, seien dann nicht mehr genehmigungsfähig. Dadurch werde der Fortbestand des Betriebes gefährdet. Aller Voraussicht nach würde durch die Festsetzungen eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintreten. Dadurch werde die Stadt gemäß § 42 BauGB entschädigungspflichtig.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Bei dem Betrieb handelt es sich um eine Kfz-Hobbywerkstatt mit Ersatzteilverkauf. Außerdem werden gebrauchte Kfz (auch Unfallfahrzeuge) aufgekauft und wieder verkauft. Der Verkauf von Ersatzteilen und der Verkauf von reparierten Unfallfahrzeugen ist nach § 3 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig, weil er nach seiner Art im eindeutigen Zusammenhang mit den Reparatur- und Serviceleistungen der Werkstatt steht und sich nach seinem Umfang eindeutig unterordnet und keine negativen Auswirkungen auf die Zentren in Laatzen, Wülfel und Döhren hat. Es ist nicht ersichtlich, warum Umbauten, die einen zeitgemäßen Betrieb erhalten sollen, nicht genehmigungsfähig wären. Eine Gefährdung für den Fortbestand des Betriebes wird deshalb nicht gesehen. Ansprüche auf Entschädigung sind ebenfalls nicht erkennbar.

### **(7) Unzulässige Abweichung von den Zielen der Raumordnung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 lege für die Grundstücke einen "oberzentralen Ergänzungsbereich" fest. Danach seien Neuansiedlungen und Ergänzungen von Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten zulässig, wenn sie überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken und die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wichen von diesen Zielen der Raumordnung ab.

§ 1 Abs. 4 BauGB -Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung- werde durch die Festsetzungen nicht beachtet. Der Ausschluss von Einzelhandel läge außerhalb des Abweichungsspielraumes der Landeshauptstadt Hannover von den Zielen des RROP 2005. Die Festsetzung sei deshalb unzulässig.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm setzt einen Rahmen für zulässige Nutzungen. Innerhalb dieses Rahmens ist es den Kommunen überlassen, im Rahmen ihrer Planungshoheit durch die Bauleitplanung Konkretisierungen und Einschränkungen vorzunehmen. Dies ist mit dem Bebauungsplan Nr. 534, 2. Änderung geschehen, weil wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionen der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche (Zentrum der Nachbarstadt Laatzen und die Bereiche Hildesheimer Straße / Am Mittelfelde und Fiedeler Straße / Fiedeler Platz) vermieden werden sollen.

Die Region Hannover als zuständige Behörde für die Raumordnung hat in Ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan ausdrücklich bestätigt, dass dieser mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

### **~~(8) Keine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit für Industriebetrieb~~**

~~Für einen Industriebetrieb mit ca. 375 Mitarbeitern wird ausgeführt, dass die Entwicklungsmöglichkeiten am Standort aufgrund der räumlichen Situation begrenzt seien. Deshalb müssten auch Betriebsverlagerungen diskutiert werden. So sehr sonst die Sicherung des Industriegebietes begrüßt werde, müsse vor diesem Hintergrund bedacht werden, dass der Ausschluss von Einzelhandel die Verwertungsmöglichkeiten des Grundstücks empfindlich einschränke.~~

### **Stellungnahme der Verwaltung**

~~Die Stadt ist im Rahmen Ihrer Möglichkeiten bemüht, die Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten des Betriebes zu fördern. Zurzeit werden vom Betrieb zwei Erweiterungsalternativen geprüft. In diesem Zusammenhang wurden in Gesprächen mit der Rechtsanwältin und dem Architekten des Betriebes die planungsrechtlichen Vorgaben und mögliche unterstützende Begleitmaßnahmen der Wirtschaftsförderung und der Straßenverkehrsbehörde eingehend erläutert.~~

~~Die Entwicklungsmöglichkeiten werden von der Verwaltung positiv eingeschätzt. Eine empfindliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten durch den Ausschluss von Einzelhandel wird nicht gesehen.~~

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

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

61.12  
Hannover / 16.03.2011