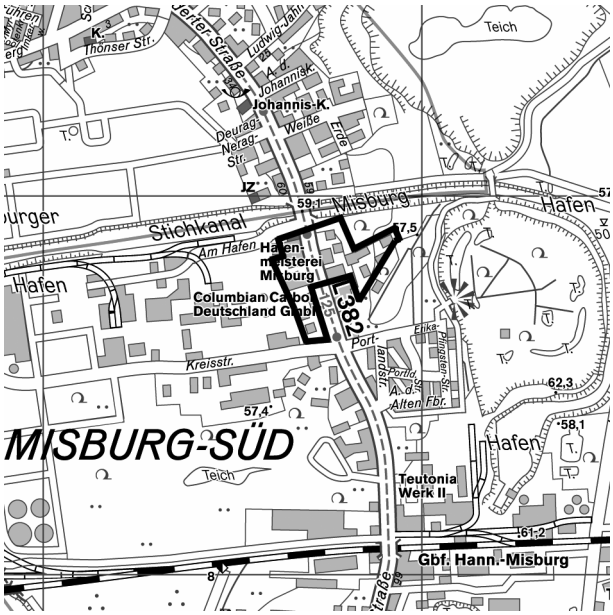
B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 1721
- Anderter Straße südlich Stichkanal Misburg -



Stadtteil: Misburg-Süd

Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Anderter Straße 63 bis 69 (ungerade), Anderter Straße 64 bis 72A (gerade) und Kreisstraße 2 sowie Am Hafen 5A

1. Zweck und städtebauliche Ziele

Für das Plangebiet ist derzeit kein Bebauungsplan vorhanden. Vorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Plangebiet westlich der Anderter Straße werden die Gebäude zu gewerblichen Zwecken genutzt. Die Eigenart der vorhandenen Nutzungen in diesem Bereich entspricht nach § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Östlich der Anderter Straße ist das Gebiet durch gewerbliche Nutzung, vereinzelte Wohnnutzung und eine Anlage für soziale Zwecke geprägt. Die Eigenart der näheren Umgebung lässt sich keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuordnen, deshalb ist § 34 Abs. 1 BauGB anzuwenden.

In beiden Bereichen sind bisher Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² zulässig.

Zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt. Zurzeit sind im Geltungsbereich neben den erwähnten einzelnen Wohnnutzungen und der Anlage für soziale Zwecke vorrangig verschiedene Gewerbebetriebe wie Autowerkstätten, Autowaschanlage, Maschinen- und Metallbauer, Lagerhallen, Büros, Baumietgeräte sowie eine Tankstelle und ein Schnellrestaurant ansässig.

In zwei Gebäuden befinden sich Groß- und Einzelhandelsbetriebe (einerseits Tiernahrungshandel, Großküchen- und Porzellanhandel, andererseits Naturkosthandel). Anlass zur Planaufstellung ist eine Bauvoranfrage, die Ende 2008 für das Grundstück Anderter Straße 65 gestellt wurde, nach der zwei weitere, größere Nahversorgungsbetriebe geplant werden.

Mit der Planaufstellung wird das Ziel verfolgt, bestehende zentrale Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung zu erhalten und zu entwickeln (§ 9 Abs. 2a BauGB). Weiterer Einzelhandel soll deshalb im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Einzelhandelbetriebe haben Bestandschutz, sofern sie eine Genehmigung für ihre Betriebe besitzen.

Grundlage der planerischen Zielsetzung sind die informellen Konzepte der Landeshauptstadt Hannover zum Einzelhandel (Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte 1985, Fachmarktkonzept von 1992, Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe 1996 sowie Nahversorgungskonzept Hannover 2002 mit Ratsbeschluss zu den Leitlinien zur Nahversorgung vom 11.9. 2003).

Kernaussage dieser Konzepte ist die Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in den zentralen Einkaufsstandorten in der City und den Stadtteilen. Fachmärkte sind in Nutzungsmischung auch an den Hauptausfallstraßen mit Stadtbahnanschluss zulässig. Gewerbegebiete sollen dagegen generell keine Standorte für Einzelhandel sein. Dies deckt sich auch mit dem Grundsatz der Regionalplanung, wonach Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden sollen. Der Bebauungsplanbereich ist auch nicht im Regionalen Einzelhandelskonzept oder in den städtischen Konzepten zum Einzelhandel als Standort für Einzelhandel vorgesehen. Ziel der Leitlinien zur Nahversorgung ist die flächendeckende, wohnortorientierte und fußläufige Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs. Die Neuansiedlung von Nahversorgungsbetrieben in nicht integrierten Lagen sollte grundsätzlich ausgeschlossen sein.

Zurzeit lässt die Landeshauptstadt Hannover ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch das Büro Dr. Acocella erstellen. Beabsichtigt ist, das Gutachten bis Ende 2009 fertig zu stellen und vom Rat der LHH beschließen zu lassen. Es hat u.a. zum Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche abzugrenzen. Im Entwurf sind der Bereich um Meyers Garten sowie ein Bereich in Anderten (Am Tiergarten und Krumme Straße) als zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) festgelegt worden. Es ist zu erwarten, dass diese zentralen Versorgungsbereiche von einer weiteren Standortbildung negativ betroffen würden. Der Bereich Meyers Garten ist im Flächennutzungsplan zudem als Bereich mit Marktfunktion dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan soll auch der Tendenz entgegengewirkt werden, dass sich Einzelhandelsbetriebe im Hinblick auf die Lagegunst des Plangebietes für motorisierte Kundschaft an der Anderter Straße außerhalb der Wohngebiete ansiedeln. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gibt es entlang der Anderter Straße sowohl nördlich als auch südlich des Plangebiets an den Standorten Anderter Straße 51 und Anderter Straße 81 Lebensmittelmittel-Nahversorger, die wohnungsnaher liegen und fußläufig besser erreichbar sind. Sie decken den täglichen Bedarf der angrenzenden Wohngebiete ab und wären von einer weiteren Standortbildung im Plangebiet negativ betroffen. Für die wenigen Wohngebäude innerhalb des Plangebietes gewährleisten bereits diese vorhandenen 250 bzw. 350 m entfernten Standorte eine angemessene Nahversorgung.

Schließlich wird erreicht, dass angesichts des ohnehin knappen Angebotes an geeigneten Gewerbeflächen dieser Bereich vorrangig Gewerbebetrieben des Handwerks sowie des produzierenden Gewerbes vorbehalten bleibt. Gewerbegebiete (sowohl faktische als auch mit Bebauungsplan festgesetzte) sollen der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die auf diese Gebietsfestsetzung angewiesen sind. Einzelhandelsnutzungen sind gerade kein Wesensmerkmal von Gewerbegebieten. Dies trifft auch für das Plangebiet zu, auch wenn der östliche Teil des Geltungsbereichs nach § 34 Abs.1 bewertet wird. Ein besonderer Bedarf für Einzelhandelsausschlüsse in Gewerbegebieten hat sich bereits in der Vergangenheit zunehmend deshalb ergeben, weil der Rückgang des produzierenden Gewerbes vermehrt zu Leerständen geführt hat. Insbesondere leer stehende Hallen ließen sich ohne großen Aufwand in großflächige Ein

zelhandelsbetriebe umwandeln. Damit werden diese Flächen aber dauerhaft dem Gewerbe entzogen, zumal mit Einzelhandelsnutzungen in der Regel höhere Mieten erzielt werden und damit die eingesessenen Gewerbebetriebe, die nicht über die entsprechende Rendite verfügen, verdrängt werden.

Für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sind öffentliche und private Belange abzuwägen. Auf der einen Seite stehen die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Erhaltung Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Diese sind im Einzelnen oben beschrieben und begründet worden

Auf der anderen Seite ist das private Interesse am Erhalt der bestehenden Nutzungsrechte zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere diejenigen genehmigten Nutzungen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur noch passiven Bestandsschutz genießen. Hierzu wurde auch geprüft, ob es mit der planerischen Zielsetzung vereinbar ist, räumlich begrenzte Sonderregelungen für die betroffenen Grundstücke zu treffen, die für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten über den passiven Bestandsschutz hinaus eröffnen.

Für das Grundstück Anderter Straße 64, das von Groß- und Einzelhandelsbetrieben (Tiernahrungshandel, Großküchen- und Porzellanhandel) genutzt wird, würde eine solche Regelung aber den Zielen des Bebauungsplans entgegenstehen. Die vorhandene Einzelhandelsnutzung kann im Rahmen des Bestandsschutzes fortgeführt werden, soll aber aus städtebaulicher Sicht nicht noch erweitert werden können, weil dies eine weitere Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche bedeuten würde. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die Nutzung für Großhandelsbetriebe weiterhin zulässig bleibt.

Der Naturkosthandel auf dem Grundstück Anderter Straße 65 genießt ebenfalls passiven Bestandsschutz sofern er genehmigt ist. Auch für diesen Einzelhandelsbetrieb soll keine Sonderregelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da er nicht wohnortnah gelegen ist.

2. Festsetzungen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der das Plangebiet als gewerbliche Baufläche darstellt. Die grundsätzliche Eigenart des Plangebiets wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1721 umfasst die Grundstücke beiderseits der Anderter Straße auf dem Abschnitt zwischen Kanalbrücke und Einmündung Kreisstraße, für die bisher kein Bebauungsplan gilt. Für die Grundstücke Anderter Straße 71 und 73 gilt Bebauungsplan Nr. 713, der Läden zulässt. Eine Änderung dieses Bebauungsplans wird in einem separaten Verfahren angestrebt. Für das Grundstück Anderter Straße 77 gilt Bebauungsplan 1623, der hier bereits Einzelhandel ausschließt.

Im Bebauungsplan Nr. 1721 wird der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben textlich festgesetzt. Aufgrund dieses Ausschlusses könnte es zu nicht beabsichtigten Härten bei branchenüblich händlerisch tätigen, produzierenden und dienstleistenden Gewerbebetrieben sowie bei Handwerksbetrieben kommen. Daher soll der Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig sein, wenn er nach seiner Art 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.

3. Verfahren

Mit der Novelle zum BauGB 2007 ist der § 9 Abs. 2a BauGB eingefügt worden. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) durch einen Bebauungsplan festgesetzt werden, dass zur Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungseinrichtungen von den nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen nur bestimmte Nutzungen zulässig sind, bzw. bestimm-

te Nutzungen nur ausnahmsweise oder nicht zulässig sind. Damit soll dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Für das Plangebiet liegen die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2a BauGB im bisher nicht beplanten Bereich vor.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soll abgesehen werden. Ebenfalls wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

4. Umweltschutz

Durch die im Bebauungsplan Nr. 1721 getroffenen Festsetzungen wird die bestehende Nutzung nicht verändert. Da der Ausschluss von Nutzungen nur der Steuerung von Einzelhandel dient und keine Eingriffe in die Natur zu erwarten sind, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

5. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1721 entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
April 2009

(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

61.12 / 14.04.2009