

Begründung

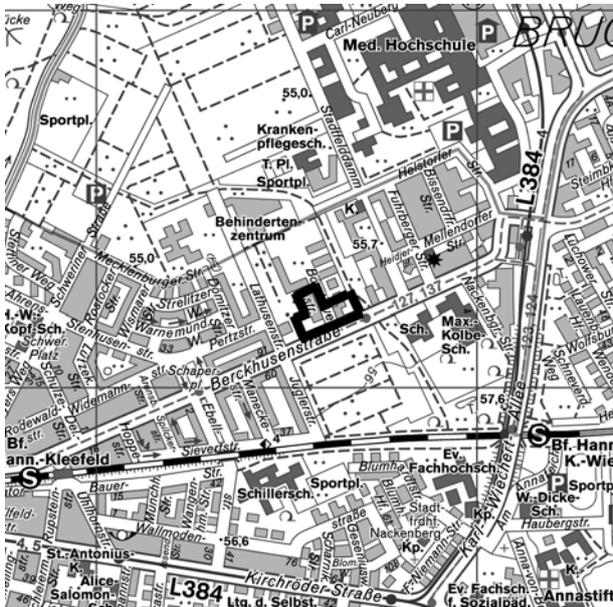
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Bebauungsplan Nr. 1312, 1. Änderung - Bomhauerstraße -

Stadtteil: Kleefeld

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 20/3, 15/5 (teilweise), 12/14 der Flur 19 in der Gemarkung Groß-Buchholz (Berckhusenstraße 97 - 111) nördlich der Berckhusenstraße.



1. Zweck des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt knapp 100 m vom Ostrand des von Geschosswohnungsbau geprägten Siedlungsbereichs von Kleefeld entfernt. Südlich der Berckhusenstraße, die das Plangebiet tangiert, sowie nordwestlich des Plangebiets befinden sich Kleingärten. Für den vorhandenen Lebensmitteldiscounter an der Lathusenstraße im Westen wird zurzeit ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Zwischen dem östlich gelegenen Wohngebiet am Heidjerhof mit Geschosswohnungsbau und dem Plangebiet verläuft eine öffentliche Grünverbindung. An der Bomhauerstraße im Norden schließen sich mehrgeschossige Wohnhäuser und eine neue Kindertagesstätte an, die in Kürze fertig gestellt sein wird.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1312, der 1994 insbesondere zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes aufgestellt worden ist, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erwähnte Wohnbebauung geschaffen. Der südliche Teil des Bebauungsplans ist weiterhin von Mischnutzung mit einem Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe geprägt. Die hier festgesetzten Mischgebiete sollten die vorhandene und städtebaulich gewünschte Nutzungsmischung planungsrechtlich absichern.

In den im Geltungsbereich festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO unter anderem Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Es ist wegen der eingeschränkten flächenmäßigen Entwicklungsmöglichkeiten in den zentralen Versorgungsbereichen die zunehmende Tendenz zu beobachten, dass größere Standorte in peripherer Lage und bevorzugt an viel befahrenen Ausfallstraßen entwickelt werden. Weil das Ansiedlungsrisiko für Einzelhandel im Mischgebiet im nördlichen Teil des B-Plans 1312 wegen der vorhandenen Bebauung und der abseits von Hauptverkehrsstraßen befindlichen Lage als äußerst gering einzuschätzen ist, wird hier von einer Änderung des Planungsrechts abgesehen.

Um den Kaufkraftabfluss aus den zentralen Marktbereichen einzuschränken, sollen mit dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover (DS Nr. 0212/2011, Ratsbeschluss vom 24.02.2011) die zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt beziehungsweise in den Stadtteilzentren gestärkt werden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes 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). Deshalb wird im Geltungsbereich dieser 1. Änderung der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vorbereitet.

Alle anderen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 1312 behalten im Geltungsbereich der 1. Änderung ihre Gültigkeit.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Marktbereiche. Im Westen ist der Marktbereich Kleefeld nördlich des Kantplatzes im Kreuzungsbereich von Scheidestraße und Kirchröder Straße dargestellt, nordöstlich liegt der nächste Marktbereich am Roderbruchmarkt östlich der Karl-Wiechert-Allee.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Die Landeshauptstadt Hannover verfolgt die Zielsetzung die Einzelhandelshandelsentwicklung in der Stadt in städtebaulich sinnvolle Bahnen zu lenken. Dazu wurden das Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte (1985), ein Fachmarktkonzept (1992), ein Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe (1996) sowie das Nahversorgungskonzept Hannover 2002 erarbeitet. Zuletzt wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover 2011 mit Ratsbeschluss verabschiedet (DS Nr. 0212/2011).

Kernaussage dieser Konzepte ist die Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in den zentralen Einkaufsstandorten in der City und den Stadtteilen. Nach den vorliegenden Konzepten zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gibt es im Umfeld des Plangebietes folgende Einzelhandelsstandorte, die wohnungsnah liegen und damit gut erreichbar sind:

- Kleefeld: Kantplatz Scheidestraße, westliche Berckhusenstraße
- Roderbruchmarkt
- Heidering

Sie wären von einer weiteren zentrenbildenden Entwicklung im Plangebiet negativ betroffen.

Der Änderungsbereich ist weder im Regionalen Einzelhandelskonzept noch in den städtischen Konzepten zum Einzelhandel als Standort für Einzelhandel vorgesehen. Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es daher, gemäß dem bestehenden Einzelhandelskonzept die bestehende wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung zu sichern und für das Plangebiet die Ansiedlung von Einzelhandel, der grundsätzlich zulässig wäre, auszuschließen.

Der direkt westlich an das Plangebiet angrenzende Lebensmittel-Discounter an der Berckhusenstraße, Ecke Lathusenstraße liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Er erfüllt die im Einzelhandelskonzept beschriebenen Ausnahmekriterien für eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. In seiner jetzigen Größe erfüllt er eine Trittsteinfunktion zwischen zwei Zentren für die wohnortnahe und fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln.

Dieser Ausschluss ist Ergebnis einer sachgerechten Abwägung von Interessen, nämlich einerseits der Möglichkeiten der Nutzung der Grundstücke im Plangebiet, andererseits des Zentrenschutzes und der Sicherung der bestehenden verbrauchernahen und fußläufig möglichen Versorgung der Bevölkerung. Somit soll der Tendenz entgegengewirkt werden, dass sich Einzelhandelsbetriebe bzw. Ansammlungen von kleineren Einzelhandelsbetrieben im Hinblick

auf die Lagegunst des Plangebietes für motorisierte Kundschaft an der Berckhusenstraße außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansiedeln.

Durch den Einzelhandelsausschluss wird erreicht, dass angesichts des ohnehin knappen Angebotes an geeigneten Flächen dieser Bereich vorrangig nicht störenden Gewerbebetrieben in unmittelbarer Nähe zur Wohnnutzung vorbehalten bleibt. Dies trifft auch für das Plangebiet zu. Ein besonderer Bedarf für Einzelhandelsausschlüsse in Mischgebieten hat sich bereits in der Vergangenheit zunehmend deshalb ergeben, weil frei werdende Hallen sich ohne großen Aufwand in Einzelhandelsbetriebe umwandeln ließen. Damit werden diese Flächen aber dauerhaft dem Gewerbe entzogen, zumal Einzelhandelsnutzungen in der Regel höhere Mieten zahlen und damit die eingesessenen Gewerbebetriebe verdrängen, die nicht die entsprechende Rendite erbringen.

Einen Sonderfall stellen diejenigen vorhandenen Betriebe dar, die neben dem eigentlichen Hauptzweck des Unternehmens in untergeordnetem Rahmen Produkte zum Verkauf anbieten. Damit sich diese Betriebe ergänzende Geschäftsfelder erschließen oder erhalten können, ist der Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig, wenn er nach seiner Art in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich seinem Umfang eindeutig unterordnet.

3. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 10.000 m² und unterschreitet damit eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen. Das Weglassen einzelner Verfahrensschritte ist nicht vorgesehen.

Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1312 bleiben von dieser Änderung unberührt.

4. Umweltschutz

Mit diesem Planverfahren werden keine Eingriffe ausgelöst, die über das schon heute zulässige Maß hinausgehen. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt.

5. Kosten für die Stadt

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1312 entstehen der Stadt keine Kosten.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Mai 2013

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung der Satzung am
zugestimmt.

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 08.05.2013