

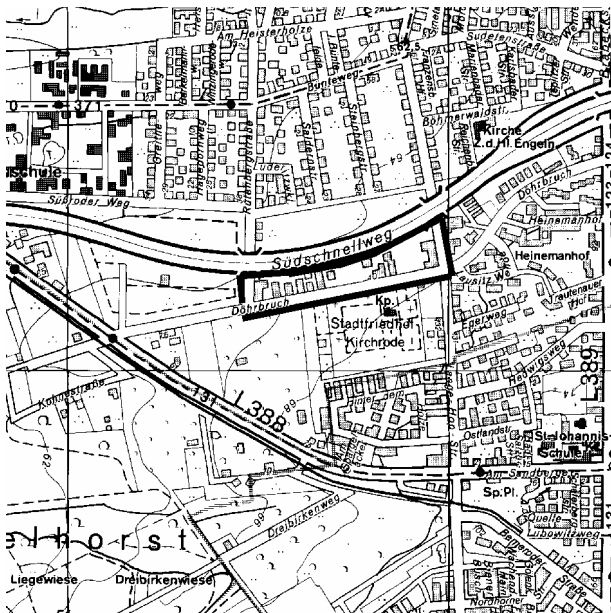
## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 1159, 1. Änderung - Gewerbegebiet Döhrbruch -

**Stadtteil:** Kirchrode

#### **Geltungsbereich:**

Fläche zwischen Rutenbergstraße,  
Bundesstraße 65, Lange-Hop-Straße und  
Döhrbruch



### 1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1159 ist es, die kleineren Gewerbebetriebe des Handwerks- und Dienstleistungsbereiches sowie des produzierenden Gewerbes im Plangebiet zu stabilisieren und zu sichern. Es soll verhindert werden, dass diese Betriebe durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment verdrängt werden.

Das Plangebiet der 1. Änderung umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1159. Es handelt sich um eines der wenigen Gewerbegebiete in diesem Teil der Stadt und ist überwiegend durch kleinere Gewerbebetriebe geprägt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1159 setzt Gewerbegebiete ( GE ) fest; an der Lange-Hop-Straße sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, nicht zulässig. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden. Einzelhandelsnutzungen sind zulässig, soweit sie nicht großflächig im Sinne von § 11 BauNVO sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1159 soll Einzelhandelsnutzungen - soweit sie zentrenrelevant sind und der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen - in den Gewerbegebieten ausschließen und eine einheitliche Rechtsgrundlage schaffen, indem der Bebauungsplan auf die derzeit gültige BauNVO 1990 ( zuletzt geändert 22. April 1993 ) umgestellt wird. Damit soll erreicht werden, dass Angesichts des ohnehin knappen Angebotes an geeigneten Gewerbeflächen dieser Bereich vorrangig kleineren Gewerbebetrieben des

Handwerks- und Dienstleistungsbereiches sowie des produzierenden Gewerbes vorbehalten bleibt. Außerdem soll der Tendenz entgegengewirkt werden, dass sich zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe bzw. Ansammlungen von kleineren Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf die Lagegunst des Plangebietes für motorisierte Kundschaft an der B 65 außerhalb der Wohngebiete ansiedeln. Dies könnte zu einer Vernachlässigung der vorhandenen Stadtteilzentren in Kirchrode und Bemerode und zu einer Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung führen.

Ausgeschlossen werden sollen deshalb die Einzelhandelsnutzungen Lebensmittel, Textil, Bekleidung, Schuhe, Drogerieartikel, Papier- und Schreibwaren, Sportartikel, Unterhaltungselektronik. Der Verkauf an Endverbraucher, der nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistung der Betriebsstätten steht, soll ausnahmsweise zugelassen werden, wenn von ihm die geschilderten negativen Auswirkungen nicht oder nur begrenzt ausgehen. Durch diese Regelung werden negative Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe des Handwerks, des Dienstleistungsgewerbes sowie des produzierenden Gewerbes vermieden.

Im Gewerbegebiet an der Lange-Hop-Straße sollen mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung wie bisher nur Betriebe zulässig sein, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in einem Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO zulässig wären. Die entsprechende Festsetzung in § 2 der textlichen Festsetzungen ersetzt die bisherige textliche Festsetzung des § 1 im Ursprungsplan, hat jedoch nur klarstellende Bedeutung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hier gewerbliche Baufläche darstellt.

## **2. Umweltschutz**

Durch die im Bebauungsplan Nr. 1159, 1. Änderung getroffenen Festsetzungen sind negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht erkennbar. Nach dem Verdachtsflächenkataster sind im östlich angrenzenden Bereich Verdachtsflächen vorhanden; sie sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht für das Plangebiet relevant.

## **3. Kosten für die Stadt**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1159, der am 3.8.1983 rechtsverbindlich geworden ist, entstehen der Stadt keine Kosten. Auch Entschädigungsansprüche sind nicht gegeben, da nach dem BauGB die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach sieben Jahren ab Zulässigkeit entschädigungsfrei aufgehoben oder geändert werden kann, sofern sie bis dahin nicht verwirklicht wurde bzw. kein Bauantrag gestellt worden ist.

Die Begründung des Entwurfes wurde unverändert zum Satzungsbeschluss übernommen.

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Februar 2004

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 17.2.2004