

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 0101/2008

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

**Bebauungsplan Nr. 545, 3. Änderung - Gewerbegebiet Hainholz - Einrichtungshaus
Stäude;
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Antrag,

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 545, 3. Änderung zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 545, 3. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Durch die Planung zur Sicherung und Erweiterung des bereits seit vielen Jahren vorhandenen Möbel- und Einrichtungshauses ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen von Frauen oder Männern zu erwarten sind. Der Standort hat eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover.

Begründung des Antrages

Das Gebiet der 3. Bebauungsplanänderung liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 545 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes, die hier Gewerbegebiet und Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Stadtentwässerung" festsetzen. Einzelhandelsbetriebe sind durch die 2. Änderung ausgeschlossen.

Mit dem Änderungsverfahren werden die Sicherung des Bestandes des hier ansässigen Möbel- und Einrichtungshauses und eines Küchenstudios angestrebt sowie

Entwicklungsmöglichkeiten hierfür eingeräumt. Die bisher mit der Zweckbestimmung „Stadtentwässerung“ versehene Teilfläche wird für kommunale Zwecke nicht mehr benötigt und wird in die Gewerbefläche einbezogen.

Die Entwicklung des Einzelhandels in Hannover orientiert sich an den Aussagen des Fachmarktkonzeptes von 1992, des Konzeptes zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe von 1996 und dem Nahversorgungskonzept von 2002.

Beide Konzepte sind so genannte informelle Planungsinstrumente, da sie nicht vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossen worden sind, gleichwohl sind sie dem Rat aber durch Informationsdrucksachen zur Kenntniss gegeben worden. Die Umsetzung der darin getroffenen Vorschläge erfolgt durch die Aufstellung von Bauleitplänen.

Für das Gewerbegebiet Hainholz wurde basierend auf den aktuellen städtischen Konzepten zur Ansiedlung von großflächig flächenextensiven Einzelhandel und Ausweisung von Standorten für Büro und Verwaltung eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet und im Stadtbezirksrat Nord vorgestellt. An diesem Konzept orientieren sich die planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Schulenburger Landstraße ist Teil des Fachmarktkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover von 1996, der den Bereich als Fachmarktstandort ausweist. Der Möbelmarkt ist trotz rückwärtiger Lage zu diesem Standortbereich zu rechnen.

Eine Zuordnung wird durch die räumliche Anbindung nochmals unterstrichen und bietet eine sinnvolle Ergänzung des städtebaulichen Rahmenkonzeptes. Der Standort ist im Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover bzw. dem integrierten „Regionalen Einzelhandelskonzept“ dargestellt. Als gewachsener Standort ergänzt das Sortiment das Angebot der Innenstadt und soll an dieser Stelle erhalten werden.

Vor dem Hintergrund, dass im Bereich Möbel und Einrichtungsbedarf gemäß dem erstellten Einzelhandelsgutachten rund 1/3 der verfügbaren Kaufkraft über die Grenzen des Stadtgebietes fließt, trägt das Vorhaben zur Rückgewinnung von Kaufkraft und somit zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Landeshauptstadt Hannover bei.

Die Entwicklungsvorstellungen sind gegenwärtig planungsrechtlich nicht zulässig. Sie liegen jedoch im städtebaulichen Interesse, zumal das Unternehmen eines der wenigen Betriebe im Stadtgebiet und in integrierter Lage ist.

Das angefertigte Einzelhandelsgutachten (Februar 2007) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung des bestehenden Möbeleinzelhandelsbetriebes bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 29.300 qm raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Der Bebauungsplan setzt diese Größe als Obergrenze der Verkaufsfläche für das gesamte Plangebiet fest.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese umfangreiche Erweiterung der Verkaufsflächen zu schaffen ist es erforderlich ein Sondergebiet festzusetzen.

Für das Bauland wird daher Sondergebiet Möbel- /Einrichtungshaus festgesetzt. Neben dem Einrichtungshaus sind in kleinen Teilbereichen des Plangebietes auch andere gewerbliche Nutzungen vorhanden; diese sollen weiterhin regelzulässig sein und Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Daher ist es erforderlich das Gebiet zu gliedern. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines nicht erheblich belästigenden großflächigen flächenextensiven Möbelfachmarktes mit seinen dazugehörigen Anlagen wie Tiefgarage, Parkdeck und Lager. In Teilbereichen östlich und westlich der Grambartstraße sind auch andere gewerbliche Nutzungen zulässig.

Der Verkauf an Endverbraucher ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder Verarbeitung von Gütern der Betriebsstätte steht und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet ist.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit soll verhindern, dass hier ein weiterer Einzelhandelsstandort mit breitem Angebotsspektrum auch außerhalb des Möbel- und Einrichtungssektors entsteht. Die innenstadtrelevanten Randsortimente werden begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass eine Entwicklung zu einem Standort mit Einzelhandelsnutzungen des periodischen Bedarfs nicht erfolgen soll.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Erweiterung des Möbelhauses wurden durch ein Verkehrsgutachten im März 2007 untersucht. Die Ergebnisse sind in der Anlage 1 (Begründung) unter Punkt 4.3 und auch in der Anlage 4 (Zusammenfassung der vorliegenden Gutachten) dargestellt.

Der Bezirksrat Nord fasste am 30.10.2006 den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Planungsziele wurden in der Zeit vom 28. Dezember 2006 bis zum 29. Januar 2007 ausgelegt. Es sind keine Anregungen eingegangen.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist Bestandteil der Anlage 3.

Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, sind die beantragten Beschlüsse erforderlich.

61.11
Hannover / 16.01.2008