

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Stadtbezirksrat
Döhren-Wülfel
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0430/2005

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1678, Möbelfachmarkt "IKEA" Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Antrag der IKEA Verwaltungs GmbH vom 07.02.2005 zu folgen, das für die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes eingeleitete Verfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1563 (Angebotsplan nach § 9 BauGB) für den Bereich des Grundstücks IKEA als Verfahren für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB fortzuführen,
2. die Fläche für das geplante Parkhaus der Deutschen Messe AG und seine Zufahrt in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen,
3. den Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wie in der Anlage 2 dargestellt zu folgen,
4. dem Entwurf des vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 1678 mit Begründung zuzustimmen,
5. die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Das Einrichtungshaus IKEA in Großburgwedel ist im wesentlichen nur mit dem Auto und mit Zeitaufwand erreichbar. Das Bebauungsplanverfahren bereitet den Bau einer weiteren Niederlassung im Oberzentrum Hannover vor, an einem Standort, der auch mit öffentlichen Nahverkehr (Buslinien 340 und 341 sowie Stadtbahnlinien 1 und 6) oder Rad (ggf. auch zu Fuß) erreichbar ist. Die Realisierung dieses Vorhabens führt zu einem geringeren

Zeitaufwand für Versorgungsmobilität sowie Begleitmobilität. Weiter wird nicht motorisierten Bevölkerungsgruppen auch die Chance gegeben dieses Einkaufsangebot wahrzunehmen. Die Straße der Nationen, durch die IKEA erschlossen wird, ist bereits mit Rad- und Fußwegen ausgestattet. Das ansiedlungswillige Unternehmen legt großen Wert auf eine übersichtliche Anlage der Parkplätze.

Kostentabelle

Die finanziellen Auswirkungen der Planung sind im Abschnitt 8 - Kosten für die Stadt - der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 3 zu dieser Drucksache) genannt.

Begründung des Antrages

Die Firma „IKEA“ beabsichtigt, auf der Fläche der Messeparkplätze Süd 5a/5b zwischen dem Messe-Schnellweg und der Straße der Nationen einen Möbelfachmarkt zu errichten.

In der Wettbewerbssituation der Stadt Hannover mit anderen Städten der Umgebung wird mit der Ansiedlung des Möbelfachmarkts die oberzentrale Funktion der Landeshauptstadt Hannover durch Nutzung des hochwertigen und verkehrsgünstigen Standortes gestärkt. Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Standortqualitäten hinsichtlich der Erreichbarkeit für den motorisierten Individual- und Lieferverkehr und des Anschlusses an den öffentlichen Nahverkehr besonders für die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes auf einer schon jetzt größtenteils versiegelten Fläche geeignet.

Gegenwärtig dient die zur Ansiedlung des Möbelfachmarktes vorgesehene Fläche der Deutschen Messe AG (DMAG) als Parkplatz für ca. 1500 Pkw. Die DMAG hat zugestimmt, die Fläche abzugeben, wenn u. a. für die entfallenden Stellplätze Ersatz geschaffen werden kann. Die durch den Fachmarkt entfallenden Stellplätze sollen durch den Bau eines Parkhauses auf den südwestlich der Anschlussstelle Messe-Süd gelegenen Bus-Parkplätzen ersetzt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für beide Projekte zu schaffen, ist es erforderlich, die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1563, 2. Änderung für einen Teilbereich zu ändern.

Der Verwaltungsausschuss hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1563, 3. Änderung am 01.07.2004 beschlossen. Das Verfahren soll nach dem alten Baurecht (in der vor dem 20.7.2004 gültigen Fassung des BauGB) durchgeführt werden.

Auf Antrag der IKEA Verwaltungs GmbH soll das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1678 nach § 12 BauGB fortgeführt werden. Für den geplanten Möbelfachmarkt hat die Firma IKEA einen Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Das geplante Parkhaus soll mit seiner Zufahrt gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1678 einbezogen werden. Für diese Flächen sollen die im Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgestellten Festsetzungen bestehen bleiben. Für IKEA soll durch einzelne Festsetzungen (z. B. Baugrenzen, Höhenbeschränkungen u.s.w.) ein Rahmen geschaffen werden, den der Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert.

Der verbindliche Bauleitplan für das Ansiedlungsprojekt IKEA erfordert die Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 (10. Änderungsverfahren), diese wiederum setzt den erfolgreichen Abschluss eines Zielabweichungsverfahrens zum Landesraumordnungsprogramm (LROP) voraus. Das letztgenannte Verfahren ist erforderlich, weil das Projekt mit der vorgesehenen Größenordnung innenstadtrelevanter Randsortimente erheblich von der nach LROP zulässigen Obergrenze von 700 m² Verkaufsfläche abweicht. Die Abweichung ist nach dem erstellten Einzelhandelsgutachten im Grunde hinnehmbar, weil vor dem Hintergrund der Besonderheit des Sortiments die

Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen der Städte und Gemeinden im Einzugsbereich als vertretbar eingestuft werden. Aufgrund der in den o.g. raumordnungsrechtlichen Verfahren vorgetragenen Bedenken einiger Nachbarstädte und -gemeinden ist es aber für den möglichst rechtssicheren Abschluss dieser Verfahren von wesentlicher Bedeutung, wenn die verbindliche Bauleitplanung ausdrücklich auf das konkrete Ansiedlungsvorhaben bezogen ist. Aus diesem Grunde ist die Umstellung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

Nach § 12 Abs. 1 BauGB ist mit dem Vorhabenträger (IKEA) ein Durchführungsvertrag zu schließen, in dem dieser sich zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise) verpflichtet. Dieser Vertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen. Die Verwaltung wird den Vertrag dem Verwaltungsausschuss zur Beschlussfassung vorlegen.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 14.10.2004 beschlossen. Sie fand in der Zeit vom 28.10.2004 bis 29.11.2004 statt. Anregungen zur Planung sind nicht eingegangen.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentliche Belange (Dezember 2004 bis Mitte Januar 2005) und die Beschlussvorschläge der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 2 dargestellt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplan-Verfahren fortführen zu können.

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

61.12/61.17
Hannover / 25.02.2005