

**193. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Badenstedt / Badenstedter Straße, Carlo-Schmid-Allee**

**Entscheidung
über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs
eingegangenen Stellungnahmen**

Der Entwurf der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes hat nach Beschluss des Rates der Landeshauptstadt Hannover vom 19. Januar 2006 in der Zeit vom 02. Februar bis 01. März 2006 öffentlich ausgelegen.

Stellungnahmen, über die zu entscheiden ist, liegen von der Region Hannover und von Rechtsanwälten Dr. Klausing-Himstedt-Klein für die Fa. WestInvest vor.

1

Region Hannover

(Schreiben vom 03. Januar 2006 und 01. März 2006)

Kurzfassung der Stellungnahme:

Die Region Hannover hat zunächst im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellung genommen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde die Stellungnahme bestätigt.

Aus der Sicht der unteren Bodenschutzbehörde wird mitgeteilt, dass das vom Investor beauftragte Bodengutachten ausgewertet wurde. Ausführlich wurde im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 1681 darauf eingegangen. Die Begründung zum Flächennutzungsplan im Kapitel 5.2.2.2 ist entsprechend zu überarbeiten.

Aus regionalplanerischer Sicht wird auf die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebene Stellungnahme verwiesen. In dieser hatte die Region Hannover dem Planungsziel zugestimmt, darüberhinaus jedoch angeregt, die geplante Sonderbaufläche zu differenzieren als "Sonderbaufläche - Baumarkt" oder "- Fachmarkt" und in "Sonderbaufläche - Einzelhandel / Dienstleistungen". Damit werde einerseits die planerische Intention deutlicher, andererseits werde sichergestellt, dass nicht die gesamte Sonderbaufläche für innenstadtrelevanten Einzelhandel zur Verfügung steht. Denn im Falle einer (theoretisch denkbaren) Aufgabe der bestehenden Baumarktnutzung und einer möglichen Wiedernutzung für innenstadt- / nahversorgungsrelevanten Einzelhandel wäre eine Schwächung der Stadtteilzentren nicht auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der bodenschutzbehördlichen Stellungnahme ist die Begründung entsprechend überarbeitet worden.

Zum regionalplanerischen Teil der Stellungnahme besteht ein Zielkonflikt nicht. Die städtischen und die regionalplanerischen Ziele stimmen darin überein, dass eine Ausweitung innenstadtrelevanten Einzelhandels wegen der von der Region aufgezeigten Folgewirkung nicht erwünscht sein kann. Eine Ergänzung des Dienstleistungsangebotes - die von der Bauflächendarstellung ebenfalls abgedeckt wäre - könnte jedoch den Standort stärken. Eine weitere Differenzierung in der von der Region gewünschten Weise wird als nicht erforderlich angesehen, da der im Regionalen Einzelhandelskonzept bzw. im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegte Baumarktstandort vor unkontrollierter Umwandlung schützt. Zudem entspricht eine kleinteilige Unterteilung nicht mehr der grundlegenden Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes und sollte auch aus Gründen der Lesbarkeit nicht vorgenommen werden.

Des Weiteren lässt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1294 nur ausnahmsweise Einzelhandelsnutzungen zu, und zwar nur großflächigen Einzelhandel mit flächenextensiven Sortimenten ohne Auswirkungen auf örtliche Versorgungsstrukturen bzw. nur den Verkauf an Endverbraucher, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern steht. Somit ist die Ausweitung innenstadtrelevanten Einzelhandels ausgeschlossen.

Im Sinne der Anregung der Region Hannover schlägt die Verwaltung jedoch vor, im Abschnitt "Planinhalt" der Begründung die Intention des Planungszieles hervorzuheben. Die Ergänzung ist in der ausgelegten Begründung zum Entwurf der 193. Flächennutzungsplan-Änderung bereits erfolgt.

Antrag,

die Anregungen / Bedenken wie in der Stellungnahme der Verwaltung dargestellt zu berücksichtigen.

2

Rechtsanwälte Dr. Klausung-Himstedt-Klein

für Fa. WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

(Schreiben vom 03. Januar 2006 und 01. März 2006)

Kurzfassung der Stellungnahme

Die vertretene Gesellschaft ist Eigentümerin der unmittelbar nördlich der B 65 gelegenen Grundstücke Empelder Straße 128 und Hagenbleckstraße 52. Das Grundstück Empelder Straße 128 werde von der Fa. extra für einen Verbrauchermarkt genutzt. Es handele sich um einen seit 1974 bestehenden Supermarkt. Auf dem Nachbargrundstück Hagenbleckstraße 52 befinde sich eine Halle, in der früher ein C+C Großmarkt angesiedelt gewesen sei. 1979 sei eine Genehmigung zur Nutzungsänderung für einen Supermarkt erteilt worden, das Gebäude stehe seit 2001 leer.

Beide Grundstücke lägen im Geltungsbereich des seit 20.04.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1298, der den Bereich als Gewerbegebiet festsetze und Einzelhandelsbetriebe ausschließe. Begründet worden sei seinerzeit das Planungsziel mit der Befürchtung, dass die Versorgungsstruktur im Stadtteil Badenstedt auch durch kleinere Einzelhandelsbetriebe nachhaltig gestört werden könne.

In vergleichbarer Entfernung vom Marktbereich in Badenstedt plane die Stadt nunmehr die Ansiedlung eines Nahversorgers mit Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.450 m² und führe die entsprechenden Bauleitplanverfahren durch. Nach Informationen des Einwanderhebers gebe es ein Nahversorgungskonzept der Fa. CIMA aus dem Jahre 2002 sowie eine Untersuchung der Verträglichkeit der Ansiedlung aus dem Jahre 2005. Danach solle es im Verhältnis zum Stadtteil Badenstedt zu einer Umsatzverteilung von nur 8 % kommen und somit unkritisch sein.

Der Einwanderheber verweist nunmehr auf ein Gespräch über Nutzungsabsichten, dass im April 2004 in der Bauverwaltung stattgefunden habe und bei dem unter Berufung auf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1298 das Fortbestehen der städtebaulichen Zielsetzungen bestätigt und Nutzungsvorstellungen hinsichtlich Erweiterungsabsichten im Bereich Einzelhandel abschlägig beurteilt worden seien.

Die von der Stadt betriebene Bauleitplanung zur 193. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 1681 widerspreche den Planungszielen des erwähnten Bebauungsplanes Nr. 1298 und stelle eine Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümerin dar. Wenn die Stadt durch Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1298 nachteilige Auswirkungen auf den weniger als 1 km entfernten Marktbereich in Badenstedt befürchte, dann müsse das auch für das Nahversorgungsvorhaben an der Carlo-Schmid-Allee / Badenstedter Straße gelten. Die Stadt weiche jedoch von dem eigenen, mit dem Bebauungsplan Nr. 1298 zum Ausdruck gebrachten Planungsziel ab. In Anbetracht dessen, dass die Stadt in unmittelbarer Nähe des Marktbereiches nunmehr sogar 1.450 m² Verkaufsfläche zulasse, mache der Ausschluss von Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 1298 keinerlei

Sinn mehr. Offenbar bedürfe der Marktbereich nicht (mehr) des Schutzes, wie er noch angeblich Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 1298 war. Erwartet werde daher, dass die Stadt auch für den Bebauungsplan Nr. 1298 ihren Standpunkt betreffend den Ausschluss jeglichen Einzelhandels überprüfe und Festsetzungen treffe, um auch für die Grundstücke Hagenbleckstraße 52 / Empelder Straße 128 Einzelhandel zuzulassen.

Es stelle eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung und eine Verletzung des grundgesetzlichen Gleichbehandlungsgebotes dar, wenn die Stadt auf einem Grundstück in vergleichbarer Entfernung zum Marktbereich Badenstedt großflächigen Einzelhandel zulasse und anderen Grundstückseigentümern durch den textlichen Ausschluss Einzelhandel verbiete. Diese Handlungsweise sei kaum mit den Geboten der städtebaulichen Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 Satz 3 BauGB und mit dem Gebot der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu vereinbaren. Wenn die Stadt meine, von ihrem bisherigen Planungsziel zum Schutze des Marktgebietes Badenstedt abrücken zu müssen, dann wäre es erforderlich gewesen, ein entsprechendes Konzept zu entwickeln, das Einzelhandel auch an anderen Standorten im Umkreis von 1 km um den Marktgebiet Badenstedt zulasse.

Ergänzend wird in formeller Hinsicht beanstandet, dass weder das Nahversorgungskonzept der Fa. CIMA aus dem Jahr 2002 noch das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2005 öffentlich ausgelegt hätten. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB seien die Bauleitplanentwürfe mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Hierzu seien auch die erwähnten Gutachten zu zählen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Einwendungen richten sich im Kern nicht gegen die 193. Änderung des Flächennutzungsplanes und das mit ihr verbundene Planungsziel, sondern zielen wegen vermeintlicher Ungleichbehandlung auf eine Aufhebung des Ausschlusses von Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 1298 ab.

Die Standortsituationen der Grundstücke der Einwanderheberin und des Grundstückes Carlo-Schmid-Allee / Badenstedter Straße sind jedoch weder tatsächlich noch rechtlich vergleichbar.

Die Grundstücke der Einwanderheberin und des geplanten Nahversorgungszentrums liegen zwar vergleichbar entfernt vom Badenstedter Markt. Jedoch ist die Frage der Entfernung zum Marktgebiet Badenstedt nur zweitrangig. Vorrangig ist das städtebauliche Bestreben, Versorgungsstrukturen in den Stadtteilen zu stützen und soweit erforderlich zu stärken.

Um den städtischen Handlungsbedarf zu ermitteln und Grundlagen für ein städtisches Nahversorgungskonzept zu erhalten, ist im Auftrag der Stadt von der Fa. CIMA im Jahr 2002 ein Einzelhandelsgutachten erstellt worden. Das Gutachten ist der Einwanderheberin bekannt. Bezüglich der Ergebnisse des Gutachtens wird auf die Begründung zur 193. Flächennutzungsplan-Änderung verwiesen (s. Abschnitt 4). Hervorzuheben ist, dass das Gutachten besonderen Handlungsbedarf für den östlichen Teil Badenstedts, vor allem für Körtingsdorf, sieht. Um die städtebaulichen Auswirkungen des konkret beabsichtigten Projekts auf dem Grundstück Carlo-Schmid-Allee / Badenstedter Straße beurteilen zu können, wurde gutachterlich die Verträglichkeit mit dem Stadtteilzentrum Badenstedt untersucht. Dieses Einzelhandelsgutachten vom Juli 2005 kommt unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des Ansiedlungsvorhabens und der Angebotssituation in Badenstedt zu dem Ergebnis, dass eine Verträglichkeit gegeben ist

und insbesondere der einzig bestehende Lebensmittelvollversorger im Badenstedter Zentrum auf dem Grundstück Lenther Straße / Riechersstraße nicht gefährdet wird (s. Abschnitt 4 der Begründung). Die Einschätzung des Gutachters wird geteilt.

Der bestehende extra-Markt auf dem Grundstück Empelder Straße 128 hat nach Informationen der Verwaltung eine Verkaufsfläche von **rd. 2.000 m²**. Er hat Bestandsschutz. Erweiterungen der Einzelhandelsnutzung in dieser peripheren Lage im Stadtteil Badenstedt entsprechend den dargelegten Nutzungsvorstellungen der Grundstückseigentümerin würde in Anbetracht der Größe des Grundstückes Hagenbleckstraße 52 (= rd. 18.000 m²) einen überproportionalen Zuwachs an Verkaufsfläche nach sich ziehen. Aufgrund der Randlage im Gewerbegebiet Fränkische Straße wäre auch eine fußläufige Erreichbarkeit nur in unerheblichem Maße gegeben. Handlungsbedarf für Badenstedt besteht aber in erster Linie zur Verbesserung der Nahversorgung und zwar im östlichen Bereich des Stadtteils. Auch kleinere Läden auf den Grundstücken der Einwanderheberin hätten keinen Bezug zum heutigen und zu stützenden Marktbereich in Badenstedt und müssten die Entstehung eines "Nebenzentrums" befürchten lassen.

Zwar lässt bisher auch der für das Grundstück Carlo-Schmid-Allee / Badenstedter Straße geltende Bebauungsplan Nr. 1294 aus dem Jahr 1997 Einzelhandel nur ausnahmsweise und für bestimmte Arten zu, jedoch hat sich seitdem ein Strukturwandel im Einzelhandel und eine Veränderung der Nahversorgungssituation in Badenstedt vollzogen, was zur Überprüfung der bisherigen Festsetzungen führte. Damit wird jedoch das bisherige städtebauliche Ziel nicht etwa verlassen - wie die Einwanderheberin darstellt -, sondern fortgeführt in dem Bestreben, die Versorgungsstruktur in Badenstedt zu stärken.

Auch in raumordnungsrechtlicher Hinsicht sind die Grundstücke der Einwanderheberin und das Grundstück Carlo-Schmid-Allee / Badenstedter Straße nicht vergleichbar. Während das letztgenannte nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 mit integriertem Regionalen Einzelhandelskonzept innerhalb des zentralörtlichen (oberzentralen) Ergänzungsbereiches gelegen ist, liegt der Grundbesitz der Einwanderheberin überwiegend außerhalb. Nach raumordnerischer Festlegung ist die "Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb ... des zentralörtlichen Ergänzungsbereiches Oberzentrum ... unzulässig" (Ziel D 1.6.1-04). Unabhängig von eigenen städtebaulichen Leitzielen ist die Bauleitplanung den raumordnerischen Vorgaben unterworfen.

Der abschließend vorgetragenen Beanstandung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs fehlt die Grundlage. Zutreffend ist, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf und der Begründung auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen auszulegen sind. Allerdings gehören die erwähnten Einzelhandelsgutachten - im Gegensatz zur dargelegten Auffassung der Einwanderheberin - nicht zu den umweltrelevanten Stellungnahmen. Diese Arten von Stellungnahmen beziehen sich auf die möglichen Auswirkungen der Planung auf die in § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB benannten Umweltbelange. Demgegenüber sind die Einzelhandelsgutachten städtebaulicher Natur und betreffen die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB). Zudem sind die Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchungen in der Begründung zum Entwurf dargelegt und insoweit auch öffentlich ausgelegt worden. Ein formeller Mangel in der öffentlichen Auslegung ist daher nicht festzustellen.

Antrag.

die Anregungen / Bedenken zurückzuweisen.