


Stadt Hannover - B-Plan Nr. 1369 – 2. Änderung „Einkaufszentrum Altwarmbüchen“ Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) sowie der Behörden und sonst. TÖB (§ 4 (2) BauGB)	Planungsbüro Petersen Am Uhrturn 1-3 30519 Hannover fon 0511 838 73 62 mailbox@pbp-hannover.de	
	Stand: 09.10.2012	

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
A	Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern / aus der Öffentlichkeit	
1.0	<p>Bürger 1 (██████████) Schreiben vom 27.08.2012</p> <p>Bebauungsplan Nr. 1369 Vergrößerung des Einkaufszentrums Hannover-Lahe Real-Markt</p> <p>Wie wir erfahren haben, soll das Einkaufszentrum mit dem Real-Markt in Hannover-Lahe umgebaut werden und dazu noch durch einen Möbelmarkt erweitert werden.</p>	
1.1	<p>Wir sind Anwohner der Straße „Im Heidkampe“ und haben den Verdacht, dass der gegenwärtig durchgeführte Straßenausbau dazu dient, das Gewerbegebiet über das Wohngebiet Bothfeld zu erschließen. Vermutlich wird durch die Vergrößerung der Verkehr weiter zunehmen und damit eine Verlärmung der Umgebung vor allen Dingen am Samstag einsetzen. Hannover ist wohl nicht ohne Grund zur lautesten Großstadt in Deutschland gewählt worden. Schon jetzt wird über diese Straßenverbindung ein wesentlicher Teil des PKW-Verkehrs geführt, zu einem völlig überdimensionierten Einkaufszentrum. Besonders vor Weihnachten, zum Jahreswechsel, während der Woche am Nachmittag sowie an den Wochenenden ist die Belastung sehr groß. Unserer Meinung nach besteht über die Podbielskistraße bzw. Kirchhorster Straße keine verkehrsfähige Anbindung des Real-Marktgeländes, weil die vielen Ampeln die meisten Autofahrer davon abhalten diese kürzere aber zeitliche längere Strecke zu nutzen.</p> <p>Außerdem habe ich selbst beobachtet, dass in den Abendzeiten die Kreuzung im Bereich der Autobahnzufahrt verstopft ist und sich Staus bilden. Ganz besonders schlimm ist die Situation bei Reparaturausbau oder Unfällen auf der Ost-West-Achse A2. Die Prognosen nehmen eine weitere Zunahme des Verkehrs auf der A2 aus, so dass bereits jetzt über eine Parallelabobahn von Paderborn nach Salzgitter wird bereits laut nachgedacht, um die A 2 zu entlasten. Außerdem wird der Ausbau auf vier Fahrspuren diskutiert. Bei einer Vollsperrung im Falle eines Unfalls wird das auch nicht viel nützen.</p> <p>Durch den Ausbau der Straße „Im Heidkampe“ besteht dann eine Schnellverbindung, fast ohne Ampeln und Staus mitten durch ein Wohngebiet. Jetzt schon ist es „Im Heidkampe“ zu Unfällen durch überhöhte Geschwindigkeiten gekommen, auf einer baufälligen Straße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Durch den Aus-</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Der Ausbau der Straße „Im Heidkampe“ steht in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Planungen zum Einkaufszentrum in Altwarmbüchen/ Lahe.</p> <p>Zum Ausbau der Straße „Im Heidkampe“ kann jedoch folgendes angemerkt werden:</p> <p>Der Ausbau wurde aufgrund des extrem schlechten Zustands der Fahrbahn und der fehlenden Seitenanlagen, die teilweise höhengleich in bituminöser Befestigung an der Fahrbahn lediglich durch Poller abgetrennt geführt wurden, erforderlich. Der jetzt im Bau befindliche Abschnitt vom „Uslarplatz“ bis zur Straße „An den Deichwiesen“ führt den im Jahr 2004 erfolgten Ausbau in dem Abschnitt von der Dreihornstraße bis zum Dahlgrünweg fort.</p> <p>Die Straße Im Heidkampe gehört zum Vorbehaltsnetz der Stadt Hannover und dient u.a. der Aufnahme von Ziel- und Quellverkehr aus den angrenzenden Wohnbereichen sowie der Anbindung der Siedlung Farrelheide. Sie wird daher nach Fertigstellung der Baumaßnahmen weiterhin mit 50 km/h befahren werden. Aufgrund dieser Ausgangslage wurden keine erneuten Verkehrszählungen beauftragt, sondern die bereits vorliegenden zu Grunde gelegt. Im Rahmen der Erarbeitung der Ausbauplanung wurden deshalb auch keine weiteren Lärmuntersuchungen durchgeführt.</p> <p>Die Reduzierung überhöhter Fahrgeschwindigkeiten ist neben der Beschilderung durch Ausbaudetails und Verkehrskontrollen zu erzielen, ein Verzicht auf den notwendigen Ausbau der „baufälligen Straße“ stellt hierzu keine Alternative dar.</p> <p>Zur Verbesserung der Verkehrsanbindung und des Verkehrsflusses des künftigen Einkaufszent-</p>



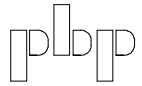
Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>bau wird sich der Verkehr sicherlich weiter beschleunigen und verdichten.</p> <p>Unserer Meinung nach ist das Einkaufszentrum nach viel zu groß bemessen; Autoverkehr und Lärm werden durch dieses Projekt unnötig erzeugt.</p>	<p>rums wird der Kreuzungspunkt Opelstraße / Hannoversche Straße erweitert und umgebaut, die hierfür notwendigen zusätzlichen Flächen werden in dem direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2/197 der Gemeinde Isernhagen, der parallel und in enger Abstimmung zu dem Bebauungsplan der Stadt Hannover aufgestellt wird, planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Unfälle und Baumaßnahmen auf der A2 oder auf Landes- und Regionsstraßen sind unabhängig von dem „normalen“ Verkehrsfluss und -aufkommen immer als zeitlich begrenzte Sondersituation einzustufen, die dann zu verkehrlichen Engpässen führen können. Hierfür in jedem Fall die entsprechenden Vorsorge- und Ersatzmaßnahmen zu treffen, ist nicht immer oder nur in eingeschränktem Maße möglich.</p>
1.2	<p>Eine funktionierende Anbindung über Fahrradwege von Bothfeld aus besteht nicht. Öffentliche Verkehrsmittel sind zwar vorhanden, aber wegen der zu langen Fußanbindung ist der Real-Markt nur für den Einkauf nur per PKW interessant. Gerade auch als Ältere nutzt uns der Ausbau des Einkaufszentrums nichts, da die Lage für Bothfelder und auch für Isernhagen uninteressant ist. Durch den Ausbau wird nur noch mehr Lärm in Bothfeld erzeugt.</p>	<p>Die Möglichkeiten für Fahr- und Wegeverbindungen zum Einkaufszentrum Altwarmbüchen / Lahe aus Richtung Bothfeld sind durch die Autobahn, die im Norden des Stadtteiles verläuft, sehr stark eingeschränkt. Hier ergibt sich als kürzeste Fahrradverbindung für den Einwender nur der Weg über die Straßen Im Heidkampe / Varrelheide.</p> <p>Der Wohnstandort des Einwenders liegt am Rand des Landschaftsschutzgebietes „Lahe Wiesen“ in einem von Einfamilienhäusern dominierten Bereich. Vor diesem Hintergrund sind auch die Versorgungsstruktur und die Anbindung an den ÖPNV zu bewerten. Der Wohnstandort ist durch die Buslinie 631 (z.B. Haltestelle Uslarplatz) in Fußweg-Entfernung durch den ÖPNV erschlossen. Diese Buslinie 631 hält auch im Bereich des EKZ Altwarmbüchen / Lahe (Haltepunkt Daimlerstr.), die Fahrzeit zwischen den beiden Haltestellen beträgt nur ca. 5 Minuten.</p> <p>Die nächste Stadtbahnhaltestelle (Kurze Kamp Straße) ist ca. 1,2 km entfernt. Hier befinden sich auch einige kleinere Geschäfte (u.a. Bäcker, Reformhaus). Ansonsten liegen in jeweils ca. 1,8 km Entfernung das Einkaufszentrum an der Sutelstraße und das Einkaufszentrum Altwarmbüchen/ Lahe.</p>
1.3	<p>Auf ihrer Internetseite kann aufgrund technischer Probleme das Beteiligungsverfahren hierzu nicht durchgeführt werden (Stand 24.8.2012). Die im Eingangsbereich des Bauamtes ausliegenden Unterlagen sind sehr dürftig. Lärmgutachten sind nicht vorhanden. Von daher können wir deshalb zum jetzigen Zeitpunkt noch nichts Genaues zu dem Plan vorbringen, zumindest müsste der Verkehrslärm und eine funktionierende Anbindung, die die Situation des Bothfelder Wohngebiets</p>	<p>Für das Plangebiet wurde keine gesonderte schalltechnische Untersuchung zu Auswirkungen durch den zu erwartenden Anliefer- und Kundenverkehr erstellt, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> - mit der vorliegenden B-Plan-Änderung die bereits heute planungsrechtlich zulässigen Baumassen und Verkaufsflächen nicht erweitert werden, - davon auszugehen ist, dass es künftig zu keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens



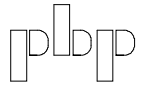
Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>verbessert, bei Ihren Planungen berücksichtigt werden. Die zweispurige Kirchhorster Straße führt nicht an Wohnhäusern entlang. Bitte teilen Sie uns mit, wo wir die ergänzenden Unterlagen erhalten können.</p>	<p>im Vergleich zum derzeit geltenden Planungsrecht kommen wird und</p> <ul style="list-style-type: none"> - bereits ein genehmigter Bauantrag für eine Erweiterung des bestehenden Fachmarktzentrums auf der Basis des heute geltenden Städtebaurechtes vorliegt. <p>Insofern kann davon ausgegangen werden, dass mit dieser Bebauungsplan-Änderung keine zusätzlichen Anliefer- und Kundenverkehre generiert werden, die nicht auch schon heute aufgrund der bestehenden rechtlichen Situation zu erwarten sind. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Plangebiet bereits in erheblichem Maße durch die Verkehre auf der Bundesautobahn A2 und auf der Regionsstraße K 112 (Kirchhorster Straße / Hannoversche Straße), die von Außen auf das Plangebiet einwirken, vorbelastet ist, - der Verkehr fast ausschließlich während des Tages stattfindet, während in den Nachtstunden überwiegend Betriebsruhe herrscht, - es sich bei den angrenzenden Bereichen ebenfalls um intensiv genutzte Sonderbau- und Gewerbeflächen mit Ausrichtung auf Kundenverkehr handelt und - schutzbedürftige Wohnbereiche oder –siedlungen in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden sind. <p>Ein gesonderter Nachweis, dass die Planung mit der Nachbarschaft verträglich ist, wird deshalb nicht für notwendig erachtet.</p> <p>Die öffentliche Auslegung in der durchgeführten Form entspricht den rechtlichen Anforderungen des Baugesetzbuches. Die Veröffentlichung im Internet ist ein zusätzliches Serviceangebot der Stadt Hannover und nicht rechtlich vorgeschrieben. Diese Serviceleistung konnte aufgrund technischer Probleme zu dem Zeitpunkt leider nicht angeboten werden.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
B	Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	
1.0	<p><u>67.10 FB Umweltschutz</u> Schreiben vom 01.08.2012</p> <p><u>Altlasten</u> Außerhalb des Plangebietes im Gemeindegebiet Isernhagen befand sich in der Opelstraße 3-5 eine Tankstelle. Aus dem Begründungstext zur 1. Änderung zum B-Plan 1369 ist zu entnehmen, dass dort ein sanierungsbedürftiger Schaden durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) festgestellt wurde. Es liegen OE 67.12 keine Unterlagen über Maßnahmen seitens des Landkreises (ehemals, jetzt Region Hannover) vor. OE 67.12 wurde am 23.07.2012 telefonisch von der Fa. Kriegerbau darüber informiert, dass die Öltanks ausgebaut worden sind und dass der Boden ausgetauscht wurde. Es gibt keine Dokumentation darüber. Da das Grundwasser aus dem Bereich der ehem. Tankstelle in das Plangebiet fließt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch den Schaden Grundwasserunreinigungen aufgetreten sind. Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen oder Grundwasserabsenkungen ist das Grundwasser vor und während der Pumpmaßnahmen auf MKW und BTEX zu untersuchen. Die Maßnahme ist fachgutachterlich zu begleiten.</p> <p>An der nordnordwestlichen Grundstücksgrenze sind auf dem Nachbargrundstück künstliche Auffüllungen bis 1,20 m Tiefe erbohrt worden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich auch innerhalb des Plangebietes künstliche Auffüllungen befinden.</p>	<p>Die Stilllegung der Tankanlagen der ehemaligen Tankstelle real (Opelstraße 3, Isernhagen) erfolgte unter gutachterlicher Aufsicht im Februar 2012 durch einen Entsorgungsfachbetrieb. Diese Bescheinigungen über die Stilllegung (USP Umweltservice GmbH, Winsen/Aller) und die dazugehörigen Prüfberichte über die Entfernung der Tankanlagen (DEKRA Industrial GmbH, Hannover) werden dem FB Umweltschutz zur Verfügung gestellt.</p> <p>Aufgrund der intakten Tankanlagen wurden belastete Oberflächenmaterialien und Böden nicht vorgefunden, ein Bodenaustausch war somit nicht erforderlich. Es wurden auch keine Grundwasserhaltungsmaßnahmen oder Grundwasserabsenkungen durchgeführt. Eine Untersuchung auf MKW und BTEX war nicht notwendig.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich dadurch nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei den Umbaumaßnahmen beachtet werden.</p>
2.0	<p><u>67.20 – Umwelt und Stadtgrün</u> Schreiben vom 10.07.2012</p> <p>Hinweis: Bestandteil dieser Stellungnahme ist die beiliegende HM von 67.70 vom 06.07.2012</p> <p>Aus grünplanerischer Sicht bestehen gegen die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1369, sowie gegen die Begründung keine Einwände.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen ist ein Fehler zu korrigieren: In § 4 wird in Punkt 4 (Umsetzung der Maßnahmen) Bezug auf § 3 genommen. Dies ist fehlerhaft und muss in § 4 abgeändert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bezug in den textlichen Festsetzungen wird redaktionell angepasst. Eine Änderung der Planungsinhalte ergibt sich dadurch nicht.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
2.1	<p><u>67.70 - Bereich Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz</u> Schreiben vom 06.07.2012</p> <p><u>Planung</u> Anlass des Planes ist eine Neuordnung der gewerblich genutzten Flächen. Bisher festgesetzte Stellplätze sollen z. T. in überbaubare Flächen umgewidmet werden. Die zu ersetzenden Stellplätze werden in einem mehrstöckigen Parkhaus nachgewiesen. Es erfolgt eine Festsetzung als Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“.</p> <p>Die GRZ erhöht sich gegenüber jetzigen Festsetzungen geringfügig auf 0,65.</p> <p><u>Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes</u> Die Planflächen sind bereits überwiegend versiegelt. Gehölzstrukturen befinden sich lediglich entlang der BAB A 2 sowie punktuell über die Planfläche verteilt, z.B. auf Stellplätzen. Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten sind nicht nachgewiesen worden und aufgrund der vorhandenen ökologisch verarmten Strukturen auch nicht zu erwarten.</p> <p>Das überplante Gebiet ist für den Naturschutz und für die Naherholung von nachrangiger Bedeutung.</p> <p><u>Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild</u> Die Planänderung lässt nur in geringem Umfang negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild erkennen.</p> <p><u>Eingriffsregelung</u> Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sind lediglich bei den Gehölzbeständen zu erwarten. Die textlichen Festsetzungen im § 4 sind geeignet, einen notwendigen Ausgleich herbeizuführen.</p> <p><u>Baumschutzsatzung</u> Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung. Entscheidungen über den Erhalt der Bäume und über ggf. notwendige Ersatzpflanzungen erfolgen in einem gesonderten Verfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen wurden inhaltlich bereits in der Begründung unter Pkt. 7 berücksichtigt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich nicht.</p>



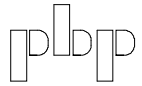
Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
3.0	<p><u>LGLN – RD Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst</u> Schreiben vom 29.06.2012</p> <p>Anlage zur Stellungnahme vom 11.04.2012 –Az: 61.13-</p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird unter 7.4 Kampfmittel reaktionell ergänzt.</p> <p>Eine inhaltliche Änderung der Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
C	Sonstige Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	
4.0	<p>Region Hannover Schreiben vom 24.07.2012</p> <p>Zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1369 "Einkaufszentrum Altwarmbüchen" der Stadt Hannover, Stadtteil Lahe, nehme ich aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>4.1 <u>Gewässerschutz:</u> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange habe ich mit Schreiben vom 14.05.2012 aus wasserbehördlicher Sicht bereits Stellung genommen.</p> <p>Das Thema "Oberflächengewässer" (Autobahnseitengraben) ist sowohl im Begründungstext zum vorliegenden Bebauungsplan als auch nachrichtlich zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.</p> <p>Zum Themenkomplex „Niederschlagswasserversickerung“ wird im vorliegenden Begründungstext unter der Ziffer 6.1 insbesondere ausgeführt, dass ein neues Regenwasserbewirtschaftungssystem mit einer autarken Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück vorgesehen ist. Ein entsprechendes Konzept soll bereits vorliegen. Dieses ist der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover bislang nicht bekannt. Es wird aus wasserbehördlicher Sicht daher zunächst davon ausgegangen, dass über das erarbeitete Konzept der Nachweis erbracht wurde, dass die Niederschlagswasserbeseitigung schadlos möglich ist.</p>	<p>Mit dem Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung der Ingenieurgemeinschaft agwa, welches für die Bebauungsplan-Ebene erarbeitet wurde, wurde der Nachweis erbracht, dass die Niederschlagswasserbeseitigung schadlos möglich ist.</p> <p>Dieses Konzept wurde im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen noch weiter verfeinert und wird der Region mit dem Bauantrag vorgelegt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>
4.2	<p>Bezüglich der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Versickerung von Niederschlagswasser verweise ich auf Ziffer 3 meiner Stellungnahme vom 14.05.2012.</p> <p><i>Ziffer 3 meiner Stellungnahme vom 14.05.2012</i></p> <p><i>3. Niederschlagswasserversickerung</i> <i>Es ist geplant, die vorhandene Versickerungsfläche (Regenrückhaltebecken) zu verkleinern. Ob die Fläche nach dieser Maßnahme noch ausreicht, um das gesamte Regenwasser aufnehmen zu können, kann derzeit nicht beurteilt werden.</i></p> <p><i>Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mind 6 Wochen vor Baubeginn für die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen zum Hoch- und Tiefbau beachtet werden.</p> <p>Eine Verkleinerung des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens im Nordwesten wird durch die erhebliche Abkopplung von bisher angeschlossenen Teilflächen möglich. Gleichzeitig wird innerhalb des Plangebietes für die Neubauung ein neues Regenwasserbewirtschaftungssystem für die autarke Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück vorgesehen. Hierfür soll durch die Art der Oberflächenbefestigung (Gründächer, durchlässige Pflasterbeläge) der Regenwasseranfall vermindert werden. Ansonsten sind für die künftige Bewirtschaftung dezentrale Versickerungsanlagen und/ oder die Sammlung von Regenwasser mit Zwischenspei-</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p><i>Gewässer- und Bodenschutz LHH, Team 36.12) einzureichen.</i></p> <p><i>Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt.</i></p> <p><i>In jedem Fall ist die Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich gemäß dem Stand der Technik auf der Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e V - Januar 2002) durchzuführen.</i></p>	<p>cherung, gedrosselter Weiterleitung und abschließender Versickerung geplant, wobei die Einzelsysteme miteinander vernetzt werden sollen.</p> <p>Die entsprechenden detaillierten Nachweise werden im Rahmen des Bauantrages erbracht.</p> <p>Eine Änderung der städtebaulichen Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>
4.3	<p><u>Bodenschutz:</u> Unter Punkt 7.3 des Begründungstextes wird von einer im Südosten des Plangebietes liegenden Verdachtsfläche berichtet. Unter Berücksichtigung der dargestellten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist das falsch. Die fragliche Fläche liegt außerhalb im Nordosten des Plangebietes.</p>	<p>Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Eine inhaltliche Änderung der Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>
4.4	<p><u>Raumordnung</u> Aus Sicht der Regionalplanung sind die Ausführungen bezüglich des Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramms 2008 für den Standort des Fachmarktzentrums unzutreffend und sollten daher gestrichen werden (siehe Seiten 6-8 des Kapitels 2.1 der Begründung).</p> <p>Die raumordnerische Zulässigkeit ist abschließend und die konkreten Festlegungen sind im regionalen Raumordnungsprogramm 2005 geregelt.</p>	<p>Die Stellungnahme der Region wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abweichend von den nebenstehenden Ausführungen hält es die Stadt für sinnvoll, im Begründungstext auch Aussagen zum Landesraumordnungsprogramm 2008 zu treffen, um nachzuweisen, dass im Rahmen der vorliegenden Planungen auch eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den zu beachtenden Zielen der Landesplanung erfolgt ist.</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>
4.5	<p><u>Region Hannover</u> ergänzendes Schreiben vom 01.08.2012</p> <p>Im Nachgang zu meiner Stellungnahme vom 24.07.2012 zu der im Betreff genannten Bauleitplanung und im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ergeht aus Sicht der Nahverkehrsplanung noch folgende Stellungnahme:</p> <p>Aus Sicht des ÖPNV-Aufgabenträgers wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Anbindung des Plangebietes an die Straße Varrelheide die Haltestelle „Altwarmbüchen/ Varrelheide“ der Üstra Buslinie 631 liegt. Die Erreichbarkeit der Haltestelle für Fahrgäste ebenso wie die Anfahrbarkeit durch Busse sowie ein sicherer Fahrgastwechsel müssen gewährleistet sein.</p>	<p>Der Hinweis des ÖPNV-Aufgabenträgers wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Üstra und die Region Hannover (FB 86) werden hinsichtlich baulicher Veränderungen frühzeitig in die Planung eingebunden.</p> <p>Eine Änderung der städtebaulichen Planungen ergibt sich dadurch aber nicht.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Bei baulichen Veränderungen an der Haltestelle sind daher die Üstra als Verkehrsunternehmen und die Region Hannover (FB 86) als Aufgabenträger des Personennahverkehrs frühzeitig in eventuelle Planungen einzubinden.</p>	
<p>4.6</p>	<p><u>Region Hannover</u> ergänzendes Schreiben vom 23.08.2012</p> <p>Im Nachgang zu meiner Stellungnahme vom 24.07.2012 zu der im Betreff genannten Bauleitplanung und im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ergeht aus Sicht der Bauaufsicht noch folgende Stellungnahme:</p> <p>Der dritte Satz des § 2 Nr. 1.1 b) der textlichen Festsetzungen "Bei der Ermittlung der VKZ werden alle Verkaufsflächen eines Baugrundstücks mit einbezogen" ist in seiner Regelung nicht nachvollziehbar bzw. gegebenenfalls widersprüchlich zu den Festsetzungen. Nach § 4 (1) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist "Baugrundstück das Grundstück im Sinne des bürgerlichen Rechts, auf dem eine Baumaßnahme durchgeführt wird oder auf dem sich eine bauliche Anlage befindet. Das Baugrundstück kann auch aus mehreren aneinandergrenzenden Grundstücken bestehen, wenn und solange durch Baulast gesichert ist, dass alle baulichen Anlagen auf den Grundstücken das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück."</p> <p>Ein Fall nach § 4 (1) Satz 2 NBauO liegt hier vor, wobei die Vereinigungsbaulast gemarkungsübergreifend eingetragen wird. Das Baugrundstück liegt zum Teil in der Gemarkung Altwarmbüchen, und zum Teil in der Stadt Hannover. Die Regelung des Bebauungsplans soll aber nur für die Fläche in Hannover gelten. Die Verkaufsflächenfestsetzung im Bereich der Gemeinde Isernhagen ist abweichend. Wenn nun aber auf das Baugrundstück im Sinne des § 4 NBauO abgestellt wird, wären die Flächen der Gemeinde Isernhagen ebenfalls zu berücksichtigen. Der Satz sollte daher gestrichen werden.</p> <p>Wenn mit der Regelung beabsichtigt war, dass Grundstücke, die nicht zum Baugrundstück gehören, nicht eingerechnet werden sollen, so sollte der Begriff "Baugrundstück" gegebenenfalls im Satz vorher verwendet werden, wo aber eindeutig darauf hingewiesen wird, dass die Festsetzungen nur für den Bereich Hannover gelten. Alternativ wird die Nutzung der Definition "Grundstück hinter der Straßenbegrenzungslinie" wie in der BauNVO für die GRZ vorgeschlagen.</p>	<p>Der Hinweis der Bauaufsicht wird berücksichtigt.</p> <p>Mit der Regelung ist beabsichtigt, dass die Verkaufsflächenfestsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - nur für den Bereich der Stadt Hannover und - nur für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt. <p>Andere benachbarte Grundstücke sollen auf die VKZ nicht mit angerechnet werden können. Diese Zielsetzung wird in der Begründung unter Pkt. 4.1 bereits eindeutig beschrieben und erläutert.</p> <p>Die textliche Festsetzung § 2 Nr. 1 b) wird deshalb wie folgt umformuliert:</p> <p>b) <i>Die zulässige Verkaufsfläche in dem festgesetzten SO-Einkaufszentrum darf die Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,35 nicht überschreiten.</i></p> <p><i>Die VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche innerhalb des BauSondergebietes dieses Bebauungsplanes der Stadt Hannover zulässig sind. Bei der Ermittlung der VKZ werden alle Verkaufsflächen eines Baugrundstücks mit einbezogen.</i></p> <p>Da mit dieser Formulierung keine Planänderung sondern lediglich eine inhaltliche Klarstellung der angestrebten Festsetzung erfolgt, wird keine erneute Beteiligung erforderlich.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
5.0	<p><u>Nds. Landesbeh. für Straßenbau und Verkehr</u> Schreiben vom 12.07.2012</p> <p>Durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover liegenden Autobahn A2 in der Anschlussstelle Hannover-Lahe berührt.</p> <p>Ich kann dem-Vorhaben zustimmen, weil mit dem nunmehr vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung meine Bedenken und Anregungen (vgl. Bezug 1 und 2) im Wesentlichen berücksichtigt wurden.</p> <p>Über die Rechtskraft der Bebauungsplanänderung bitte ich um kurze schriftliche Mitteilung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>
6.0	<p><u>Stadt Burgdorf</u> Schreiben vom 25.07.2012</p> <p>Die mit Schreiben vom 15.05.2012 vorgebrachten grundsätzlichen Bedenken zu der Bebauungsplanänderung bestehen größtenteils weiter.</p> <p>Zu den einzelnen Punkten Ihres Abwägungs- und Beschlussvorschlags von 05.06.2012 (zugewandt mit Schreiben vom 27.06.2012) möchte ich ergänzend ausführen:</p>	<p>Die Stadt Hannover hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken nochmals geprüft. Sie schließt sich der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgten Abwägung erneut an. Diese Abwägung ist der Drucksache Nr. 1468/2012 zu entnehmen.</p> <p>Die danach erforderlichen Änderungen der Planung waren bereits Bestandteil des Auslegungsbeschlusses nach § 3 Abs. 2 BauGB und sind in die Unterlagen zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich dadurch nicht.</p> <p>In Ergänzung dazu ist zu den weiteren Punkten noch folgendes anzumerken:</p>
6.1	<p>zu Pkt. 10.0</p> <p>Durch die umfangreiche Ausweitung der mit Verkaufsgebäuden überbaubaren Flächen, werden insbesondere die Möglichkeiten zur Anordnung von Verkaufsflächen in der Erdgeschossenebene erheblich erweitert. Wie in ihrem Abwägungsvorschlag auch dargestellt, haben Verkaufsflächen in der Erdgeschossenebene i.d.R. eine sehr viel höhere Attraktivität als in anderen Geschossebenen. Bei der Abwägung der Auswirkungen der Bebauungsplanänderungen ist dies durch Verweise auf die unverändert zulässige Gesamtverkaufsfläche von ca. 44.000 m² nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Aussage, dass aufgrund der geplanten GRZ-Werte (0,65 Hannover und 0,7 Isernhagen) und bei einer möglichen Größe des Baugrund-</p>	<p>Eine Begrenzung der Verkaufsflächen für die Erdgeschosszone wird weder angestrebt noch erscheint sie erforderlich.</p> <p>Die Aussagen wurden vor dem Hintergrund getroffen, dass auf dem Grundstück nicht nur die Verkaufsflächen in die GRZ-Werte eingehen, sondern auch die Lager-, Personal- und sonstigen Räumen sowie die Anlieferzonen und die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen. Darüber hinaus liegt ein Gebäudekonzept mit dazugehöriger Freiflächenaufteilung vor, wonach zwar ein Teil der Stellplätze in einem Parkhaus untergebracht werden soll, trotzdem werden aber erhebliche Flächenanteile des Grundstücks für ebenerdige, begrünte Stellplatzflächen benötigt. Auch hierfür</p>



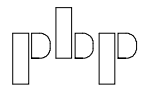
Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag						
	<p>stücks von vielleicht 120.000 m² (Hannover und Isernhagen zusammen) eine Erdgeschoss-Verkaufsfläche von 44.000 m² nicht realisiert werden könnte, ist nicht nachzuvollziehen. Wenn es Ziel der Planung ist, die Erdgeschossverkaufsfläche zu begrenzen, fehlen entsprechende Festsetzungen.</p>	<p>gilt, dass ebenerdige, gut sichtbare und erreichbare Stellplätze besser angenommen werden als Stellplätze z.B. in Parkhäusern oder Tiefgaragen. Insofern ist es auch im Interesse des Investors, möglichst viele ebenerdige Stellplätze auf dem Grundstück in der Nähe der Eingänge anzubieten.</p>						
6.2	<p>zu Pkt. 10.1 Warum in dem Abwägungsvorschlag in Frage gestellt wird, dass die Auswirkungen nach § 2 Abs. 2 BauGB der aktuellen Bebauungsplanänderungen der Gemeinde Isernhagen und der Stadt Hannover nicht gemeinsam zu betrachten sind, ist nicht nachzuvollziehen. Denn mit den aufeinander abgestimmten Bebauungsplänen soll ein Einkaufszentrum ermöglicht werden.</p> <p>Ziel der Bebauungsplanänderungen ist es, die vom Investor bevorzugte Variante 1 mit dem Möbelhaus (vgl. GfK Verträglichkeitsanalyse) in einer für den Investor optimalen Gebäudestellung zu ermöglichen. Dem könnte auf der anderen Seite eine viel deutlichere Reduzierung der zulässigen innenstadtrelevanten Verkaufsfächensortimente gegenüber stehen. Eine solche Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche ist mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium durchaus möglich.</p> <p>Damit würde auch langfristig die regional planerisch als verträglich (vgl. Stellungnahme der Region Hannover vom 27.04.2012 letzter Absatz) angesehene Variante 1 mit dem Möbelhaus gesichert.</p> <p>Die Aussage im Abwägungsvorschlag, dass zur langfristigen „Sicherung der Funktionalität“ des Zentrums die geplanten Verkaufsfächengrößen erforderlich sind, ist in Bezug zu den im Bestand vorhandenen Verkaufsfächern und im Hinblick auf die regional planerischen Zielsetzungen Fachmarktzentrum sowie Schutz der Innenstädte dagegen nicht nachzuvollziehen. Vergleiche die im Folgenden aufgelisteten Verkaufsfächengrößen. (Verkaufsfläche - VKF, Einkaufszentrum Altwarmbüchen - EKZ)</p> <table data-bbox="245 1733 826 2011"> <tr> <td>Gesamt-VKF Bestand im EKZ</td> <td>17.700 m²</td> </tr> <tr> <td>VKF-Bestand im EKZ für die besonders innenstadtrelevanten Sortimente Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren</td> <td>1.660 m²</td> </tr> <tr> <td>VKF für die Sortimente Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren in der vom Investor bevorzugten Variante 1</td> <td>7.950 m²</td> </tr> </table> <p>für die Sortimente Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren mit den Bebauungsplanän-</p>	Gesamt-VKF Bestand im EKZ	17.700 m ²	VKF-Bestand im EKZ für die besonders innenstadtrelevanten Sortimente Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren	1.660 m ²	VKF für die Sortimente Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren in der vom Investor bevorzugten Variante 1	7.950 m ²	<p>Die mit Schreiben vom 15.05.2012 zu diesem Punkt vorgebrachten Bedenken werden aufbauend auf der bereits erfolgten Abwägung und Beschlussfassung erneut zurückgewiesen. Diese Abwägung ist der Drucksache Nr. 1468/2012 zu entnehmen.</p> <p>Ergänzend dazu wird angemerkt, dass hier die beiden Begriffe „<u>Einkaufszentrum</u>“ und „<u>Fachmarktzentrum</u>“ gleichgesetzt wurden und dieses zu Missverständnissen geführt hat.</p> <p>Das Einkaufszentrum Lahe/ Altwarmbüchen umfasst die jetzt durch die beiden Bebauungspläne der Stadt Hannover Nr. 1369 – 2. Änderung und der Gemeinde Isernhagen Nr. 2/197 überplanten Flächen. Für diese Flächen wurden natürlich die Auswirkungen im Rahmen der Gutachten und auch der Beurteilung durch die Regionalplanung gemeinsam betrachtet, da hier Vorhaben ermöglicht werden sollen, die nur zusammenhängend, über die Gemeindegrenze hinweg realisiert werden können.</p> <p>Durch den Begriff „Fachmarktzentrum“ wird dagegen der im regionalen Raumordnungsprogramm als „herausgehobener Fachmarktstandort Lahe – Altwarmbüchen“ festgelegte Bereich nördlich der Autobahn zwischen der Hannoverschen Straße und der Boschstraße abgedeckt. Dieser Bereich reicht deutlich über die beiden jetzt aufgestellten Bebauungspläne von Hannover und Isernhagen hinaus.</p> <p>Eine Betrachtung dieses gesamten Fachmarktzentums Lahe / Altwarmbüchen ist jedoch nicht erforderlich, da die aufgrund der bestehenden Bebauungspläne bereits heute zulässigen Verkaufsfächern nicht angehoben werden. Vielmehr betreffen die Änderungen der beiden raumordnerisch gemeinsam zu beurteilenden Bebauungspläne Nr. 1369, 1. Änderung der Stadt Hannover und Nr. 2/149, 2. Änderung der Gemeinde Isernhagen die Überbaubarkeit des Grundstückes und bleiben mit ihren Festsetzungen im Rahmen der regionalplanerischen Festlegung zum „herausgehobenen Fachmarktstandort mit regionaler Bedeutung“ Lahe-Altwarmbüchen.</p>
Gesamt-VKF Bestand im EKZ	17.700 m ²							
VKF-Bestand im EKZ für die besonders innenstadtrelevanten Sortimente Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren	1.660 m ²							
VKF für die Sortimente Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren in der vom Investor bevorzugten Variante 1	7.950 m ²							



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>derungen festgesetzte VKF 26.233 m²</p> <p>VKF-Bestand der Sortimente Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren im zentralen Versorgungsbereich 'Innenstadt' Burgdorf 5.500 m²</p> <p>Gesamt-VKF Bestand im zentralen Versorgungsbereich 'Innenstadt' Burgdorf 15.400 m²</p>	<p>Die das Fachmarktzentrum Lahe/ Altwarmbüchen betreffenden Bebauungsplanentwürfe der Landeshauptstadt Hannover und der Gemeinde Isernhagen zum Umbau des Einkaufszentrum sind somit an die Ziele der Raumordnung angepasst, damit bleibt auch ein ausreichender Schutz der Innenstädte gewährleistet.</p> <p>Der Eigentümer der Flächen hat 2011 auf der Basis der bestehenden Bebauungspläne eine Baugenehmigung für ein Einkaufszentrum mit 44.000 m² Verkaufsfläche erwirkt. Ihre Realisierung ist damit bereits zulässig.</p> <p>Abweichend von diesem Bauantrag wird jetzt aber eine Bebauung verfolgt, die eine Umgestaltung des Einkaufszentrums im westlichen Grundstücksbereich und die Neuerrichtung eines Möbelhauses im östlichen Grundstücksbereich vorsieht. Dabei ist eine klare baulich-räumliche und funktionale Trennung dieser beiden Baukörper mit jeweils eigenständig gestalteten Fassaden, sich gegenüberliegenden Eingangsbereichen und dazwischen liegenden ebenerdigen Stellplätzen mit Zufahrt von der Opelstraße angedacht. Mit den derzeitigen Festlegungen der überbaubaren Grundstücksflächen wäre eine Umsetzung dieses verbesserten baulichen und verkehrlichen Konzeptes nicht möglich, so dass sich die beiden Gemeinden für eine Änderung der Baufelder entschlossen haben.</p>
6.3	<p>zu Pkt. 10.2 und 10.3</p> <p>Die Änderungen der textlichen Festsetzungen werden begrüßt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.4	<p>zu Pkt. 10.4</p> <p>In der Wiedergabe der Stellungnahme der Stadt Burgdorf vom 15.05.2012 ist im letzten Satz das Wort „Entfernung“ durch „Einordnung“ zu ersetzen.</p> <p>Eine Erklärung, warum die Stadt Celle in die Zone II des Einzugsgebiets einbezogen wurde und Uetze hingegen nicht, ist dem Abwägungsvorschlag nicht zu entnehmen.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sowohl Celle als auch Uetze liegen nicht mit dem gesamten Gemeindegebiet in Zone II bzw. Zone III, sondern beide verteilen sich auf diese beiden Zonen. Richtig ist aber, dass der Kernort von Uetze Zone III zugeordnet wurde, während der Kernort von Celle nach Abgrenzung der GfK GeoMarketing in Zone II liegt.</p> <p>Bei der Abgrenzung der Einzugsgebietszonen sind die Fahrzeiten nicht der einzige Faktor. Auch die Wettbewerbssituation spielt eine wichtige Rolle und wurde auch in diesem Fall herangezogen.</p> <p>Die Einstufung des Kernortes von Uetze in die Zone III erfolgte vor dem Hintergrund des Einflusses des Oberzentrums Braunschweig sowie</p>



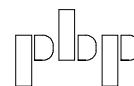
Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>der Nähe zu Peine und Gifhorn, die ebenfalls als Einkaufsorte eine gewisse Bedeutung haben, so dass unterschiedliche Einkaufsorientierungen bestehen dürften. Celle ist dagegen vergleichsweise solitär gelegen, hier ist in erster Linie die Orientierung auf den Raum Hannover relevant. Dies sowie die gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort haben zur Einstufung des Celler Kernortes zu Zone II geführt.</p> <p>Ganz generell ist anzumerken, dass beide Orte - Uetze und Celle - komplett im Einzugsgebiet enthalten sind und insofern sehr wohl auch für Uetze mit Einkaufsbeziehungen der dort wohnenden Bevölkerung nach Lahe/Altwarmbüchen gerechnet wird, diese also nicht außen vor geblieben sind. Aufgrund des geringen relevanten Angebotes im Grundzentrum Uetze (z.B. kein größeres Möbelhaus vorhanden) sowie der unterschiedlichen Versorgungsfunktion der Standortbereiche werden die vorhandenen Strukturen in Uetze nach Einschätzung der Gutachters jedoch nicht nennenswert beeinträchtigt, Somit sind keine Auswirkungen durch das Vorhaben in Lahe/ Altwarmbüchen zu erwarten.</p>
7.0	<p><u>Stadt Lehrte</u> Schreiben vom 19.07.2012</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans kann ich nicht abschließend Stellung nehmen, da mir das erbetene GfK-Gutachten bisher nicht vorgelegt wurde.</p>	<p>Das GfK-Gutachten wurde am 26.07.2012 per e-mail übersandt.</p>
7.1	<p>Die Bedenken meiner Stellungnahme vom 15.05.2012 halte ich aufrecht, da ich nach wie vor gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben für die Verkaufsflächen und Sortimente wesentliche inhaltliche Änderungen sehe.</p> <p>Ich rege erneut an, den Bonusfaktor 0,5 auch künftig hinsichtlich Art und Maß entsprechend den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben zu begrenzen und dabei die bisher jeweils zulässige Palette weder in den Kern- noch in den Randsortimenten um weitere Warengruppen zu erweitern.</p> <p>Die Ausführung der Abwägung unter 11.1, die zu einem Möbelhaus gehörenden Standardsortimente seien gleich geblieben, wird bezweifelt. Die Formulierung „Randsortimente eines Einzelhandelsbetriebes mit dem Kernsortiment Möbel“ erfüllt meines Erachtens die Anforderungen des Bestimmtheitsgebots nicht. Diese Bedenken werden durch die Abwägung der Stadt Hannover noch verstärkt, die unter 11.1 ausführt, die zu einem Möbelhaus gehörenden Standardsor-</p>	<p>Die Stadt Hannover hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken nochmals geprüft. Sie schließt sich der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgten Abwägung erneut an. Diese Abwägung ist der Drucksache Nr. 1468/2012 zu entnehmen.</p> <p>Die danach erforderlichen Änderungen der Planung waren bereits Bestandteil des Auslegungsbeschlusses nach § 3 Abs. 2 BauGB und sind in die Unterlagen zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.</p> <p>Ergänzend dazu wird bezüglich der Festlegungen zu den Randsortimenten und dem Bonusfaktor auf die ausführlichen Ausführungen in der Begründung unter 4.1 Art der baulichen Nutzung verwiesen. Darin wird ausgeführt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die angestrebten Neu- und Umbaumaßnahmen nur gemeindeübergreifend realisierbar sind. - das geplante Möbelhaus vorrangig auf dem Gebiet der Gemeinde Isernhagen nahe der Hannoverschen Straße errichtet werden soll



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>timeinte seien gleich geblieben. Allein diese Formulierung impliziert bereits die Wandelbarkeit des Begriffs.</p> <p>Die Abwägung, der Bonusfaktor von 0,5 galt auch bisher schon für die Randsortimente eines Möbelmarktes, berücksichtigt nicht, dass auch die Randsortimente bisher klar definiert und hinsichtlich der Warengruppen eng begrenzt sind, während der Entwurf keine Definition der Rand Sortimente enthält. Zudem sollen nicht zentrenrelevante Randsortimente künftig von der Begrenzung der Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche ausgenommen sein, wodurch der Bonusfaktor 0,5 für diese Warengruppen dann ebenfalls unbegrenzt gilt.</p> <p>Die in die textliche Festsetzung § 2 Nr. 1f neu aufgenommene Regelung, nach der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente nur zugelassen werden können, wenn dadurch 10 % an der Gesamtverkaufsfläche für Möbelhäuser im gesamten Planungsgebiet beider Kommunen nicht überschritten wird, sehe ich rechtlich fraglich. Dies zum einen unter der Fragestellung, ob Nutzungen der benachbarten Kommune diese Bindungswirkung für konkrete Vorhaben haben können, des Weiteren wird damit das mit dieser Planung gerade aufgegebenes Windhundprinzip wieder eingeführt, da es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Ich befürchte deshalb, dass eine gerichtliche Überprüfung die unbegrenzte Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente zur Folge haben könnte.</p>	<p>und das Gebäude nur mit einem verhältnismäßig kleinen Teil auf das Gebiet der Stadt Hannover ragt.</p> <p>- vor diesem Hintergrund auf dem Gebiet der Stadt Hannover zwar <u>ausnahmsweise</u> Verkaufsflächen für Sortimente eines Möbel- und Einrichtungshauses zugelassen werden, für die der Faktor 0,5 angesetzt werden kann, <u>aber nur</u>, wenn sie in unmittelbarem baulichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Möbel- und Einrichtungshaus im Geltungsbereich des direkt angrenzenden Bebauungsplans 2/197 der Gemeinde Isernhagen stehen und die Verkaufsfläche des Möbel- und Einrichtungshauses 3,7 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Verkaufsfläche nicht übersteigt.</p> <p>Aufgrund der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Verkaufsflächen auf dem Gebiet der Stadt Hannover verbleibt in Verbindung mit dem vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept für Hannover sowie der in § 2 Nr. 1.2 c) festgelegten Sortimentsbeschränkung im B-Planes Nr. 2/197 der Gemeinde Isernhagen im Rahmen der Baugenehmigung die Möglichkeit der Sortimentsabgleichung.</p> <p>Außerdem muss der Vorhabenträger nachweisen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Möbel- und Einrichtungshauses im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes 2/197 der Gemeinde Isernhagen den Wert von 10 % nicht übersteigt. Diese Festsetzung ist vor dem Hintergrund erfolgt, dass es hinsichtlich der Vermeidung von nicht mehr als verträglich geltenden Auswirkungen auf die untersuchten Nachbargemeinden vollkommen irrelevant ist, wo innerhalb des Möbel- und Einrichtungshauses die Randsortimente angeordnet sind, solange insgesamt die 10%-Marke nicht überschritten wird.</p> <p>Da die nicht zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend ihrem Namen keine Auswirkung auf die Zentren haben (sonst müssten sie den zentrenrelevanten Randsortimenten zugeordnet werden), ist eine planungsrechtliche Regelung hierzu nicht erforderlich, so dass die textlichen Festsetzungen auf die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortiment reduziert werden können.</p> <p>Das Windhundprinzip bleibt mit der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 1f ausgeschlossen, weil sich die zulässigen Flächenanteile der Verkaufsfläche immer auf das einzelne Baugrundstück innerhalb des festgesetzten Sondergebietes und</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>nicht auf das Baugebiet selbst in seiner Gesamtgröße (ungeachtet einer möglichen Grundstücksteilung) beziehen.</p> <p>Insgesamt wird deshalb davon ausgegangen, dass die getroffene Festsetzung einer gerichtlichen Überprüfung standhält.</p>
7.2	<p>Darüber hinaus teile ich die Bedenken der Städte Burgdorf und Langenhagen, dass mit den im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen die Möglichkeiten zur Anordnung von Einzelhandelsgebäuden in großem Umfang ausgeweitet werden, indem bisher nicht überbaubare oder nur für Stellplatzanlagen nutzbare Flächen umfunktioniert werden, und die dadurch ermöglichte Neuordnung und Erweiterung des südöstlichen Teilbereichs des Fachmarktzentums Lahe / Altwarmbüchen Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen haben wird. Die Ausführung der Abwägung, die GRZ-Werte seien in beiden Kommunen unverändert beibehalten, kann ich hingegen nicht nachvollziehen. Im hier vorliegenden Entwurf sind erhebliche Flächen für die Einzelhandelsnutzung neu hinzugekommen, so dass sich die zulässige Grundfläche für die Einzelhandelsnutzung auch bei Beibehaltung des GRZ-Wertes wesentlich erhöht.</p>	<p>Der Eigentümer der Flächen hat 2011 auf der Basis der bestehenden Bebauungspläne eine Baugenehmigung für ein Einkaufszentrum mit 44.000 m² Verkaufsfläche erwirkt. Ihre Realisierung ist damit bereits zulässig.</p> <p>Abweichend von diesem Bauantrag wird jetzt aber eine Bebauung verfolgt, die eine Umgestaltung des Einkaufszentrums im westlichen Grundstücksbereich und die Neuerrichtung eines Möbelhauses im östlichen Grundstücksbereich vorsieht. Dabei ist eine klare baulich-räumliche und funktionale Trennung dieser beiden Baukörper mit jeweils eigenständig gestalteten Fassaden, sich gegenüberliegenden Eingangsbereichen und dazwischen liegenden ebenerdigen Stellplätzen mit Zufahrt von der Opelstraße angedacht. Mit den derzeitigen Festlegungen der überbaubaren Grundstücksflächen wäre eine Umsetzung dieses verbesserten baulichen und verkehrlichen Konzeptes nicht möglich, so dass sich die beiden Gemeinden für eine Änderung der Baufelder entschlossen haben.</p> <p>Eine Festsetzung zur Begrenzung der Verkaufsflächen für die Erdgeschosszone wird weder angestrebt noch erscheint sie erforderlich, da auf dem Grundstück nicht nur die Verkaufsflächen in die GRZ-Werte eingehen, sondern auch die Lager-, Personal- und sonstigen Räume sowie die Anlieferzonen und die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück. Darüber hinaus liegt ein Gebäudekonzept mit dazugehöriger Freiflächenaufteilung vor, wonach zwar ein Teil der Stellplätze in einem Parkhaus untergebracht werden sollen, trotzdem werden aber erhebliche Flächenanteile des Grundstücks für ebenerdige, begrünte Stellplatzflächen benötigt. Auch hierfür gilt, dass ebenerdige, gut sichtbare und erreichbare Stellplätze besser angenommen werden als Stellplätze z.B. in Parkhäusern oder Tiefgaragen. Insofern ist es auch im Interesse des Investors möglichst viele ebenerdige Stellplätze auf dem Grundstück in der Nähe der Eingänge anzubieten.</p>
7.3	<p>Abschließend weise ich auf das lange bekannte und bereits viel diskutierte Problem des möglichen Scheiterns eines realisierten Möbelhauses hin. Ich halte die Ausführungen der Stadt Hannover, die durch Entfallen des Bonusfaktors 0,5 unzulässige Verkaufsfläche werde dann unge-</p>	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (und des direkt angrenzenden Bebauungsplans 2/197 der Gemeinde Isernhagen) sind eindeutig und lassen eine Umnutzung des Möbelhauses für</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>nutzt leer stehen, für unrealistisch und sehe in dem Verweis auf eine für eine sonstige Einzelhandelsnutzung erforderliche erneute Änderung der Bebauungspläne keinen angemessenen Lösungsansatz.</p>	<p>Einzelhandel mit anderen Sortimenten über die im Bebauungsplan festgelegten Verkaufsflächengrenzen nicht zu. Dass dies bei einem Scheitern des Möbelhauses dazu führen kann, dass das dafür errichtete Bauwerk zu großen Teilen nicht mehr genutzt werden kann, ist richtig. Dieses Problem besteht aber immer, wenn Bauvorhaben für einen bestimmten Nutzungszweck errichtet werden, der dann später aufgegeben wird.</p>
7.4	<p><u>Stadt Lehrte</u> Ergänzendes Schreiben vom 31.08.2012</p> <p>Ich bedanke mich für die nachträgliche Übersendung des GfK-Gutachtens. Nach Prüfung des Gutachtens ergänze ich meine Stellungnahme vom 19.07.2012 um die nachstehenden Aspekte und bitte, diese ebenfalls in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Die Potentiale für den Investor und möglichen Auswirkungen auf benachbarte Zentren, die sich aus den geänderten Festsetzungen für das Möbelhaus ergeben, werden in der Verträglichkeitsanalyse vom Februar 2012 für die Variante 1 (kleines Einkaufszentrum mit Möbelhaus) mit dem zu Grunde gelegten Flächenprogramm meines Erachtens nicht hinreichend untersucht.</p> <p>Die unbegrenzten Randsortimente umfassen der Analyse zufolge auch das nach Isernhagener Liste nicht zentrenrelevante Sortiment Bettwaren und Matratzen. Das Sortiment wird im Einzelhandelskonzept für die Stadt Lehrte als zentrenrelevant eingestuft und Auswirkungen auf den Besatz des Innenstadtzentrums von Lehrte befürchtet.</p> <p>Darüber hinaus habe ich Bedenken, dass die Planung in beiden Varianten zu Beeinträchtigungen für das Innenstadtzentrum von Lehrte führen kann, da die städtebaulichen Auswirkungen der Planung der Verträglichkeitsanalyse aufgrund der gewählten Methodik nicht eindeutig zu entnehmen sind.</p> <p>Dies bezieht sich einerseits auf die gewählte Zusammenfassung verschiedener Sortimente. Beispielweise werden die Warengruppen Be-</p>	<p>Es ist richtig, dass Bettwaren und Matratzen im Sinne dieses Bebauungsplans nicht zu den zentrenrelevanten Heimtextilien zählen.</p> <p>Das bedeutet allerdings nicht, dass sie auf unbegrenzter Verkaufsfläche im Möbelhaus angeboten werden dürfen. Es handelt sich auch insoweit um ein Randsortiment, dessen Angebot in Umfang und Funktion dem Kernsortiment Möbel untergeordnet sein muss.</p> <p>Die Verträglichkeitsanalyse der GfK hat das in einem typischen Möbelhaus vorhandene Angebot an Bettwaren und Matratzen unter der Sortimentsgruppe „Haus- und Heimtextilien/Kunst/Bilder“ erfasst und die zu erwartenden Umsatzumverteilungen in den Zentren im Einzugsgebiet untersucht. Bezüglich der Innenstadt von Lehrte liegen die zu erwartenden Effekte in dieser Warengruppe unter der Nachweisgrenze von 100.000 EUR.</p> <p>Städtebauliche Auswirkungen durch Umsatzumverteilungseffekte im Sortimentsbereich Bettwaren und Matratzen können damit ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Bedenken zur angewandten Methodik und zu den Ergebnissen des Gutachtens werden zurückgewiesen. Die Region Hannover hat in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hierzu folgendes ausgeführt:</p> <p><i>„Zum Nachweis, dass bei Realisierung der Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen gem. RROP D 1.6. 04 bewirkt werden, hat die Landeshauptstadt Hannover die vorliegende</i></p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>kleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren werden gemeinsam betrachtet und für Lehrte in Variante 2 eine Umverteilung von 8,1 % ermittelt. Es wird befürchtet, dass sich bei getrennter Betrachtung für eine der Warengruppen eine gravierendere Umverteilung mit entsprechender städtebaulicher Auswirkung ergeben würde.</p>	<p><i>Verträglichkeitsanalyse zur Modernisierung und Erweiterung eines Einkaufszentrums Opelstraße 3-5, der GfK GeoMarketing vom Dezember 2011 in Auftrag gegeben. Die Verträglichkeitsanalyse kommt nachvollziehbar zum Schluss, dass die Realisierung eines Möbelmarktes/Einrichtungshauses sowie eine Ergänzung der bestehenden Fachmarktnutzungen als verträglich bewertet werden kann. Eine Beeinträchtigung der Zentren in ihrer Versorgungsfunktion oder Entwicklungsfähigkeit ist nicht zu erwarten. Dieser Auswirkungsprognose schließt sich die untere Landesplanungsbehörde Region Hannover an.</i></p> <p>Im Gutachten der GfK wird (Seiten 54, 65, 70) zu den Auswirkungen für die Stadt Lehrte folgendes ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Variante 1</u> (Möbelhaus und kleines Einkaufszentrum) <i>In Lehrte ist ein etwas größerer Möbelanbieter am Innenstadtrand vorhanden, so dass in der Lehrter Innenstadt ungünstigstenfalls Umsatz-Umverteilungen von gut 7 % möglich erscheinen, die aber noch deutlich unter 10 % liegt. In absoluten Zahlen ist die Umverteilung jedoch gering, die Warengruppe leistet nur einen geringen Beitrag zur Versorgungsfunktion und ist auch für die Attraktivität des Zentrums wenig prägend. Eine nachhaltige Beeinträchtigung ist in Anbetracht der Höhe der Umverteilung nicht zu erwarten. Im Durchschnitt liegt die Umverteilung bei sehr geringen 1,6 %. Nennenswert ist ferner die moderate und verträgliche Umverteilungsquote von 4,2 % bei Bekleidung/Schuhen. U.a. wegen des Expert-Technikmarktes in der Zuckerfabrik ist auch im Technikbereich eine Umsatz-Umverteilung nachweisbar, die mit 1,4 % aber auf einem sehr geringen Niveau rangiert.</i> <p>Damit liegen die möglichen Umsatz-Umverteilungen im niedrigen einstelligen Bereich, so dass die Auswirkungen i.d.R. in einem unbedenklichen bzw. absolut unbedenklichen Niveau rangieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Variante 2</u> (großes Einkaufszentrum) <i>In der Innenstadt von Lehrte sind gemäß den Modellrechnungen durchschnittliche Umsatz-Umverteilungen von rd. 2,8 % zu erwarten. Sofern in den Warengruppen Auswirkungen nachweisbar sind, liegen sie (bei der übrigen Technik und im periodischen Bedarfsbereich) auf einem sehr niedrigen Niveau. Eine Ausnahme stellt auch hier wieder die Warengruppe Bekleidung/Schuhe/ Textilien/ Lederwaren dar, wo im Worst Case hohe, aber noch vertretbare Umsatz-Umverteilungen von 8,1 % möglich sind. Dabei ist hinzuweisen auf die geplante Ansiedlung von</i>



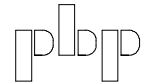
Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p><i>C&A, durch die sich das Angebot und die Wettbewerbsfähigkeit des Lehrter Innenstadt-Einzelhandels verbessern würden und durch die sich auch die Verknüpfung zwischen Zuckerfabrik und der davon derzeit etwas 'abgehängten' Innenstadt verbessern soll.</i></p> <p>Aus dieser Einschätzung zur Variante 2 wird indirekt auch erkennbar, dass die Stadt Lehrte mit dem Geschäftsangebot auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik innerhalb ihres eigenen Stadtgebietes eine Konkurrenzsituation und Schwächung ihrer Innenstadt zugelassen hat.</p> <p><i>Nach Einschätzung der Gutachter sollte in der wichtigen Warengruppe Bekleidung/ Textilien/Schuhe/ Lederwaren die 10 %-Schwelle in keinem der betrachteten Zentren überschritten werden. Zwar können - in leistungsstarken Innenstädten – auch höhere Umsatz- Umverteilungen verträglich sein, in Burgdorf und den übrigen betrachteten Mittelzentren ist dies nach Einschätzung der Gutachter jedoch nicht der Fall, so dass eine Orientierung an dem üblichen Schwellenwert geboten erscheint.</i></p> <p><i>Um die Umsatz-Umverteilung auf unter 10 % zu senken, ist nach überschlägigen Berechnungen der Gutachter eine Reduzierung der Verkaufsfläche in der Warengruppe Bekleidung/ Textilien/ Schuhe/ Lederwaren auf eine Größenordnung von ca. 19.700 m² erforderlich. Gegenüber der in den Berechnungen verwendeten worst case-Annahme der Gutachter entspricht dies einer Reduzierung um ca. 2.300 m², gegenüber der Planung des Vorhabenträgers beträgt die Reduzierung ca. 1.000 m²</i></p> <p><i>(Zur Erinnerung: Den Berechnungen liegt eine Verkaufsfläche von 22.000 m² zugrunde, das Konzept des Vorhabenträgers umfasst eine Verkaufsfläche von rd. 20.700 m².)</i></p> <p>Aufgrund dieser Ergebnisse des Gutachtens wurden bereits im Gegensatz zum geltenden Planungsrecht mit der textlichen Festsetzung §2 Nr. 1 c) die Warengruppen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung auf 45 % der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt, um sicherzustellen, dass nachteilige Auswirkungen für die Nachbargemeinden vermieden werden und um deutlich zu machen, dass mit der Planung in jedem Fall eine raumverträgliche Entwicklung des Einkaufszentrums angestrebt wird. Darüber hinaus gehende Begrenzungen und weitere Differenzierungen von Verkaufsflächen für einzelne Warengruppen werden weiterhin nicht für notwendig erachtet.</p>



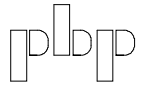
Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Zum anderen weist die Verträglichkeitsanalyse Umsatzumverteilungen erst ab 100.000 € aus. Für verschiedene Warengruppen würde in Lehre damit bereits die 10%-Marke erreicht oder knapp erreicht. Der zentrale Bereich lebt aber insbesondere auch von der Vielfalt des Angebotes. Eine projektbedingte Aufgabe mehrerer kleinerer Betriebe könnte zum Verlust der Sortimentsvielfalt im zentralen Bereich führen. Der damit verbundene Attraktivitätsverlust hätte ebenfalls städtebauliche Auswirkungen für das Innenstadtzentrum.</p>	<p>Dass das GfK-Gutachten Umsatzumverteilungseffekte erst ab einer Nachweisgrenze von 100.000 EUR ausweist, ist nicht zu beanstanden. Umsatzenschwankungen unterhalb dieser Schwelle fallen in den Bereich der „statistischen Unschärfe“ und lassen sich nicht kausal einzelnen Ursachen zuordnen. Das ist in der Rechtsprechung anerkannt (vgl. OVG Bremen, Urt. v. 31.10.2007, Az: 1 D 147/07).</p>
8.0	<p><u>Stadt Langenhagen</u> Schreiben vom 16.07.2012</p> <p>Ich bedanke mich für die erneute Beteiligung am Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1369, 2. Änderung „Einkaufszentrum Altwarmbüchen“.</p> <p>Meine Bitte um Zusendung des vollständigen Einzelhandelsgutachtens (GfK - Verträglichkeitsanalyse) wurde leider nicht entsprochen. Die gute interkommunale Abstimmung scheint sich hier nur auf die gemeinsame Planungslinie der Landeshauptstadt Hannover mit der Gemeinde Isernhagen zu beschränken.</p> <p>Wünschenswert wäre aus meiner Sicht bei diesem umfangreichen und hinsichtlich der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Langenhagen schwierig einzuschätzenden Vorhabens, neben der Zusendung des Gutachtens auch die Übermittlung zusätzlicher Informationen zum konkreten Planungsstand der Investoren gewesen. Hierzu wäre auch ein informelles Gespräch dienlich gewesen.</p> <p>So bleibt aus Sicht der Stadt Langenhagen zu befürchten, dass die geplanten „Modernisierungen und Umstrukturierungen“ den Charakter des heute noch als „Fachmarktzentrum“ wahrgenommenen Einkaufsstandortes zu einem deutlich attraktiveren „Einkaufszentrum“ neuerer Prägung werden lassen und die damit verursachten Kaufkraftabflüsse nicht richtig ermittelt wurden.</p>	<p>Das Gutachten wurde umgehend per e-mail übermittelt.</p>
	<p>Meine sonstigen Anregungen im Schreiben vom 14.05.2012 bitte ich weiterhin zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stadt Hannover hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken nochmals geprüft. Sie schließt sich der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgten Abwägung erneut an. Diese Abwägung ist der Drucksache Nr. 1468/2012 zu entnehmen.</p> <p>Die danach erforderlichen Änderungen der Planung waren bereits Bestandteil des Auslegungsbeschlusses nach § 3 Abs. 2 BauGB und sind in die Unterlagen zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.</p>



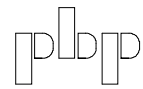
Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		Eine Änderung der Planung ergibt sich somit nicht.
8.1	<p>Stadt Langenhagen Ergänzendes Schreiben vom 13.08.2012</p> <p>Ich bedanke mich für die Zusendung des Einzelhandelsgutachtens (GfK Verträglichkeitsanalyse).</p> <p>Zur Auslegung des B-Planes Nr. 1369, 2. Änderung nehme ich ergänzend zu meinem Schreiben vom 14.05.2012 und 16.07.2012 wie folgt Stellung:</p> <p>Die Stadt Langenhagen vertritt weiterhin die Auffassung, dass die planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten für den Einzelhandel sich nicht nur auf die zulässigen Verkaufsflächen des B-Planes Nr. 1369,2. Änderung reduzieren lassen. Rechtstheoretisch mag dieser Ansatz vertretbar sein, aber in der Praxis ist zu befürchten, dass erst über die nun verfolgten Änderungen der Festsetzungen der planungsrechtlichen Rahmen bzw. die erforderlichen Anreize für umfangreiche Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen geschaffen werden. Das so ermöglichte Bauvorhaben könnte, insbesondere wenn die Variante ohne Möbelfachmarktansiedlung zum Tragen kommt, den heute noch als "Fachmarktzentrum" wahrgenommenen Einkaufsstandort zu einem deutlich attraktiveren "Einkaufszentrum" neuerer Prägung verändern.</p> <p>Selbst wenn die damit verursachten Kaufkraftabflüsse für innenstadtrelevante Sortimente richtig ermittelt wurden, bleibt festzuhalten, dass mit Umsetzung des Vorhabens gewisse negative Auswirkungen auf die Angebotsstruktur des Langenhagener Zentrums bzw. auf dessen Entwicklungspotenziale nicht ausbleiben werden. So ist insbesondere die in beiden Varianten des GfK-Gutachtens vorgesehene Ansiedlung eines größeren Sportfachmarktes an diesem Standort für das Mittelzentrum Langenhagen von erheblichem Nachteil. Denn für dieses spezielle Sortiment gibt es eine große Angebotslücke im Zentrum und in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Langenhagen. Das Vorhaben erschwert insofern das Ziel der Stadt Langenhagen in Hinblick auf eine ausreichende Versorgung auch mit Sortimenten des aperiodischen Bedarfsbereiches. Wenn der vorgenannte Sportfachmarkt Bestandteil der Projektplanung zum Fachmarktstandort Altwarmbüchen bleibt, ist anzunehmen, dass die Ansiedlung eines Sportfachmarktes im Zentrum der Stadt Langenhagen dauerhaft nicht mehr möglich sein wird.</p>	<p>Die vorgetragenen Bedenken geben keinen Anlass zu einer Änderung der Planung.</p> <p>Die möglichen Auswirkungen der geplanten Festsetzungen sind in zwei „Worst Case“-Szenarien auch für das Mittelzentrum Langenhagen in der Verträglichkeitsanalyse der GfK untersucht worden. Dabei wurde festgestellt, dass keine städtebaulich erheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Langenhagen zu erwarten sind. Speziell im Bereich Sportartikel blieben die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte unterhalb der Nachweisschwelle von 100.000 EUR.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist auch nicht ersichtlich, dass die auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans ermöglichten Vorhaben die zukünftige Ansiedlung eines Sportfachmarktes in der Innenstadt von Langenhagen unmöglich machen würden. Eine Verifizierung dieser These ist gegenwärtig nicht möglich, da es konkrete Pläne für die Ansiedlung eines solchen Fachmarktes in Langenhagen offenbar nicht gibt.</p> <p>Selbst wenn sich durch eine zukünftige Erweiterung des Angebots an Sportartikeln im Plangebiet die Marktchancen für ein gleichartiges Vorhaben in Langenhagen tendenziell eher verschlechtern sollten, ist dies für die Stadt Hannover bzw. die Gemeinde Isernhagen kein zwingender Grund, Änderungen an den jetzt vorliegenden Bebauungsplänen vorzunehmen.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, dass die Ansiedlung eines großflächigen Sportartikelfachmarktes in der Innenstadt von Langenhagen für die zukünftige Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereichs von so entscheidender Bedeutung wäre, dass ein Verzicht darauf die Stadt Langenhagen unzumutbar treffen würde. Sportartikel werden im Einzelhandelskonzept von Langenhagen aus dem Jahre 2008 lediglich als ein Beispiel neben einer ganzen Reihe weiterer zentrenrelevanter</p>



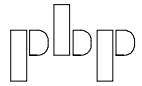
Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		Sortimentsgruppen genannt, die zur Stärkung der Innenstadt dort angesiedelt werden sollten. Eine besondere „Leitbildfunktion“ kommt dieser Sortimentsgruppe dabei nicht zu.
<p>9.0</p> <p>9.1</p>	<p><u>Handelsverband Hannover</u> Schreiben vom 30.07.2012</p> <p>Mit Schreiben vom 27.06.2012 baten Sie um Stellungnahme zu o.g. Planvorhaben. Dieser Bitte kommen wir hiermit gerne nach.</p> <p>Die Planungsüberlegungen zum EKZ Altwarmbüchen beschäftigen alle Beteiligten nun schon seit Jahren. Aus Sicht des Handelsverbandes Hannover werden die nun vorliegenden Planungen im Sinne einer geordneten und zukunftssträchtigen Handelsentwicklung in der Region Hannover unverändert als nicht hilfreich eingestuft.</p> <p>Zwar lassen die fehlenden Festsetzungen in den alten Bebauungsplänen leider keinen großen Handlungsspielraum für eine einfache, geordnete, raumverträgliche Entwicklung des insg. über 100.000 m² großen Fachmarktstandortes. Die Variante 1 mit einem 24.000 m² EKZ und 40.000 m² Möbelmarkt ist verglichen mit Variante 2 (44.000qm freie Sortimente) aufgrund der relativ kleineren VKF ohne Sortimentsbeschränkung immerhin das kleinere Übel für die Innenstadt von Hannover und die Zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Mittelzentren - wenn auch zulasten des bereits massiv überhitzten Möbelmarktes in der Region Hannover. Wir regen daher weiterhin an, sich im Rahmen der Planung auf eine Variante festzulegen.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Die Region Hannover hat in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung folgendes ausgeführt:</p> <p><i>„Zum Nachweis, dass bei Realisierung der Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen gem. RROP D 1.6. 04 bewirkt werden, hat die Landeshauptstadt Hannover die vorliegende Verträglichkeitsanalyse zur Modernisierung und Erweiterung eines Einkaufszentrums. Opelstraße 3-5, der GfK GeoMarketing vom Dezember 2011 in Auftrag gegeben. Die Verträglichkeitsanalyse kommt nachvollziehbar zum Schluss, dass die Realisierung eines Möbelmarktes/Einrichtungshauses sowie eine Ergänzung der bestehenden Fachmarktnutzungen als verträglich bewertet werden kann. Eine Beeinträchtigung der Zentren in ihrer Versorgungsfunktion oder Entwicklungsfähigkeit ist nicht zu erwarten. Dieser Auswirkungsprognose schließt sich die untere Landesplanungsbehörde Region Hannover an.“</i></p>
9.2	<p>Gegen die alleinige Errichtung eines Möbelmarktes innerhalb einer ggf. vereinbarten Variante 1 kann raumordnerisch und städtebaulich nicht argumentiert werden, wohl aber gegen die Zulässigkeit der innenstadtrelevanten Randsortimente. Diese werden im Entwurf des B-Plans 1369, 2. Änd. auf 10% der Gesamtfläche des Möbelmarktes beschränkt. Diese Einschränkung geht nicht weit genug. Laut LROP 2005 dürfen diese Randsortimente nicht mehr als zehn Prozent der Gesamtfläche und höchstens 800 Quadratmeter betragen, außer, „wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt“ Dies ist nicht der Fall. Das EHK im RROP 2005 der Region Hannover beschränkt die genannte Fläche sogar auf 10% und höchstens 700 m² VKF. Diese Einschränkung wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen.</p>	<p>Der Bebauungsplan der Stadt Hannover regelt in § 2 Nr. 1f das auf dem Gebiet der Stadt Hannover zwar <u>ausnahmsweise</u> Verkaufsflächen für Sortimente eines Möbel- und Einrichtungshauses zugelassen werden, für die der Faktor 0,5 angesetzt werden kann, <u>aber nur</u>, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - sie in unmittelbarem baulichen und funktionalem Zusammenhang mit einem Möbel- und Einrichtungshaus im Geltungsbereich des direkt angrenzenden Bebauungsplans 2/197 der Gemeinde Isernhagen stehen und - die Verkaufsfläche des Möbel- und Einrichtungshauses 3,7 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Verkaufsfläche nicht übersteigt und - dadurch auch der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche für Möbel- und Einrichtungshäuser im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes 2/197 der Gemeinde Isernhagen den Wert von 10 % nicht überschritten wird.



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Diese Regelung ist sinnvoll, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> - die angestrebten Neu- und Umbaumaßnahmen nur gemeindeübergreifend realisierbar sind. - das geplante Möbelhaus vorrangig auf dem Gebiet der Gemeinde Isernhagen nahe der Hannoverschen Straße errichtet werden soll und das Gebäude nur mit einem verhältnismäßig kleinen Teil auf das Gebiet der Stadt Hannover ragt. <p>Aufgrund der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Verkaufsflächen auf dem Gebiet der Stadt Hannover verbleibt in Verbindung mit dem vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept für Hannover sowie der in § 2 Nr. 1.2 c) festgelegten Sortimentsbeschränkung im B-Planes Nr. 2/197 der Gemeinde Isernhagen im Rahmen der Baugenehmigung die Möglichkeit der Sortimentsabgleichung.</p> <p>Darüber hinaus wurde mit dem Gutachten der GfK nachgewiesen, dass eine Beeinträchtigung der Zentren in ihrer Versorgungsfunktion oder Entwicklungsfähigkeit nicht zu erwarten ist. Von Seiten der unteren Landesplanungsbehörde Region Hannover wird diese Auswirkungsprognose anerkannt.</p>
9.3	<p>Das EHK Isernhagen 2009 hält fest, dass eine „gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe angestrebt werden muss. Sowohl die zulässigen Sortimente als auch die Größenordnung der Verkaufsflächen sind regionalplanerisch abzustimmen“. Das EHK der Stadt Hannover empfiehlt für den Fachmarktstandort eine Entwicklung, die sich am Bestand orientiert. Daher ist es unverständlich, dass keine innere Differenzierung der innenstadtrelevanten Sortimente erfolgt. Bei der einzigen Beschränkung, die der B-Plan für das SO EKZ vorweist, nämlich denen im Bereich Bekleidung/ Textil/ Schuhe/ Lederwaren, ist eine Orientierung am Bestand nicht zu erkennen.</p> <p>Laut vorliegendem B-Plan-Entwurf wären im EKZ Altwarmbüchen mit insg. 24.000 m² VKF (Variante 1) eine Fläche von fast 20.000 m² für den besonders innenstadtrelevanten Bereich Bekleidung/Textil/Schuhe/Lederwaren baurechtlich möglich. Zum Vergleich: diese Fläche wäre um 1/4 größer als die VKF für den Modebereich in der Ernst-August-Galerie im Herzen Hannovers. Zusammen mit den an das Plangebiet grenzenden, bereits existierenden Schuh- und Bekleidungsgeschäften wären die Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden erheblich.</p>	<p>Das Gutachten der GfK kommt insbesondere zu der Warengruppe Bekleidung/ Textilien/ Schuhe/ Lederwaren auf Seite 60 zu folgenden Ergebnissen:</p> <p><i>Nach Einschätzung der Gutachter sollte in der wichtigen Warengruppe Bekleidung/ Textilien/ Schuhe/ Lederwaren die 10 %-Schwelle in keinem der betrachteten Zentren überschritten werden. Zwar können - in leistungsstarken Innenstädten – auch höhere Umsatz-Umverteilungen verträglich sein, in Burgdorf und den übrigen betrachteten Mittelzentren ist dies nach Einschätzung der Gutachter jedoch nicht der Fall, so dass eine Orientierung an dem üblichen Schwellenwert geboten erscheint.</i></p> <p><i>Um die Umsatz-Umverteilung auf unter 10 % zu senken, ist nach überschlägigen Berechnungen der Gutachter eine Reduzierung der Verkaufsfläche in der Warengruppe Bekleidung/ Textilien/ Schuhe/ Lederwaren auf eine Größenordnung von ca. 19.700 m² erforderlich. Gegenüber der in den Berechnungen verwendeten worst case-Annahme der Gutachter entspricht dies einer Reduzierung um ca. 2.300 m², gegenüber der Planung des Vorhabenträgers beträgt die Reduzierung ca. 1.000 m²</i></p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Die bestehenden Baurechte insbesondere in Bezug auf die fehlende Flächenbeschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente insgesamt sprechen aus unserer Sicht nicht dagegen, besagte Sortimente nach Warengruppen differenziert zu beschränken.</p> <p>Ohne weitere innere Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente wäre theoretisch auch ein Sortiment von 20.000 m² VKF beispielsweise von klassischen Innenstadt-Waren: Computer, Kommunikationselektronik, elektrische Haushaltsklein- und -großgeräte, Foto/Film, Unterhaltungselektronik und Zubehör zulässig.</p> <p>Dass diese Größenordnung z.Z. kein Fachhändler abdeckt, ist irrelevant, da der dynamische Einzelhandel stets mit neuen Fachmarktformaten und Ladenkonzepten aufwartet. Um somit eine zukünftige einseitige Nutzung der Gesamtverkaufsfläche mit erheblichen Auswirkungen einzuschränken, raten wir dringend zu einer weiteren Differenzierung der innenstadtrelevanten Sortimente. Ihre Auffassung, dass es „im allgemeinen als ausreichend gilt, sich mit Sortimentsstrukturen auseinanderzusetzen, die für einen Standort realistisch und plausibel erscheinen: teilen wir nicht. Gerade der vorliegende Fall zeigt, dass zu offen gehaltene B-Plan-Festsetzungen zu langwierigen Prozessen und Jahrzehnten der relativen Unsteuerbarkeit führen können.</p>	<p><i>(Zur Erinnerung: Den Berechnungen liegt eine Verkaufsfläche von 22.000 m² zugrunde, das Konzept des Vorhabenträgers umfasst eine Verkaufsfläche von rd. 20.700 m².)</i></p> <p>Aufgrund dieser Ergebnisse wurden bereits im Gegensatz zum geltenden Planungsrecht mit der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 1 c) die Warengruppen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung auf 45 % der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt, um sicherzustellen, dass nachteilige Auswirkungen für die Nachbargemeinden vermieden werden und um deutlich zu machen, dass mit der Planung in jedem Fall eine raumverträgliche Entwicklung des Einkaufszentrums angestrebt wird.</p> <p>Darüber hinaus gehende Begrenzungen und weitere Differenzierungen von Verkaufsflächen für einzelne Warengruppen werden aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens weiterhin nicht für notwendig erachtet. Vielmehr soll auch eine gewisse Flexibilität bei den Sortimentsstrukturen für die Zukunft gewahrt bleiben, um den Standort dauerhaft im Rahmen der bereits zulässigen Verkaufsflächen zu sichern.</p> <p>Die Befürchtung oder bloße Vermutung, dass sich das Einkaufszentrum zu einem Standort mit einem Sortiment von 20.000 m² VKF beispielsweise von klassischen Innenstadt-Waren: Computer, Kommunikationselektronik, elektrische Haushaltsklein- und -großgeräte, Foto/Film, Unterhaltungselektronik und Zubehör entwickeln könnte, wird nicht geteilt, da es der Grundstruktur eines solchen Zentrums im Wesentlichen widerspricht. Hier soll vielmehr durch ein vielfältiges Angebot ein möglichst großer Kundenkreis angesprochen werden, um dadurch Synergie- und Mitnahmeeffekte zu erzielen, die bei einer eher einseitigen Ausrichtung nicht eintreten würden.</p>
10.0	<p><u>IHK</u> Schreiben vom 01.08.2012</p> <p>Zu dem o. g. Planentwurf hat die Industrie- und Handelskammer Hannover mit Schreiben vom 21. Mai 2012 Stellung genommen. Diese Stellungnahme halten wir im Hinblick auf die jetzt vorgelegte Planfassung aufrecht.</p>	<p>Die Stadt Hannover hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken nochmals geprüft. Sie schließt sich der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgten Abwägung erneut an. Diese Abwägung ist der Drucksache Nr. 1468/2012 zu entnehmen.</p> <p>Die danach erforderlichen Änderungen der Planung waren bereits Bestandteil des Auslegungsbeschlusses nach § 3 Abs. 2 BauGB und sind in die Unterlagen zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eingearbeitet. Eine Änderung der Planung ergibt sich somit nicht.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
11.0	<p><u>Pledoc</u> Schreiben vom 17.07.2012</p> <p>Bezug: unser Schreiben 60058 an Sie vom 11.05.2012</p> <p>Von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLiNE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlicher Verfahren beauftragt.</p> <p>Den uns zur Verfügung gestellten Bebauungsplan (Vorentwurf) senden wir Ihnen als Anlage zurück. In dem Bebauungsplan haben wir die bereits dargestellte Trasse der Ferngasleitung anhand der Bestandspläne überprüft, keine Abweichungen hierzu festgestellt und Leitungskenndaten hinzugeschrieben.</p> <p>Die Darstellung der Ferngasleitung ist im Bebauungsplan nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.</p> <p>In der textlichen Festlegung unter Punkt "B" und in der Begründung unter Punkt 5.3 wird auf die Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH hingewiesen. Mit den dort gemachten Aussagen sind wir einverstanden.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachten Sie bitte das beiliegende Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung \von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen.</p> <p>In diesem Zusammenhang machen wir schon jetzt auf folgendes aufmerksam:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden freigehalten werden. - Im Endausbau von Straßen und Wegen darf eine Rohrscheitelüberdeckung von 1,0 m nicht unterschritten werden. Andererseits sollte eine Deckung von mehr als 2,0 m nicht vorhanden sein. - Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 m rechts und links neben der Leitung angepflanzt werden. Anzustreben ist ein Pflanzabstand außerhalb des Schutzstreifens, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zu Reparatur- bzw. Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf eine Beteiligung am weiteren Verfahren wird in der Begründung hingewiesen, damit die Bauantragsunterlagen (Lageplan mit Höhenangaben) hinsichtlich der Notwendigkeit von Sicherungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen an der Leitung überprüft werden können.</p> <p>Eine inhaltliche Änderung der Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Wir bitten Sie uns am weiteren Verfahren zu beteiligen zu veranlassen, dass uns die entsprechenden Bauantragsunterlagen (Lageplan mit Höhenangaben) übermittelt werden, damit wir prüfen können, ob Sicherungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen an der Leitung notwendig werden.</p> <p>Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG verlaufen.</p>	
12.0	<p><u>ÜSTRA</u> Schreiben vom 27.07.2012</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplan 1369, 2. Änd. "Einkaufszentrum Altwarmbüchen" möchten wir hiermit im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme abgeben.</p> <p>Gegen die Bebauungsplan-Änderung haben wir keine Einwände. Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich – hier insbesondere die Zufahrt von der Varrelheide – werden nur in geringem Umfang angepasst. Von den Anpassungen im Geltungsbereich sind wir nicht direkt betroffen. Wir gehen davon aus, dass sich trotz der Bebauungsplan-Änderung die Verkehrsstärke im Bereich des Fahrweges unserer Buslinie 631 (Varrelheide – Opelstraße – Boschstraße) nicht in einem Maß erhöht, welches den Betrieb einschränkt.</p> <p>In jedem Fall ist sicher zu stellen, dass der Betrieb unserer Bahnen (Linie 3, östlich des Geltungsbereiches) und Busse (Linie 631) durch die Baumaßnahmen nicht mehr als unvermeidbar behindert werden darf. Wir bitten, die Bauabläufe und die Verkehrsführung während der verschiedenen Bauphasen rechtzeitig mit uns abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bauabläufe und die Verkehrsführung während der verschiedenen Bauphasen werden durch den Vorhabenträger rechtzeitig mit der ÜSTRA abgestimmt. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>
13.0	<p><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</u> Schreiben vom 20.07.2012</p> <p>Zum o. g. Bebauungsplan sind aus der Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertretenden Belange folgende Hinweise zu geben:</p>	
13.1	<p>Der Planbereich grenzt an den Bebauungsplan Nr. 2/149 "Westliche Opelstraße" der Gemeinde Isernhagen an. Das gesamte Gebiet ist als großflächiges Einzelhandels- und Gewerbegebiet von überregionaler Bedeutung. Insbesondere der Zu- und Abgangsverkehr sowie der Verkehr auf den</p>	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Zum Einen sind zur Vermeidung einer Stausituation folgende Maßnahmen auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens vorgesehen und die hierfür notwendigen Flächen im angren-</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Parkflächen ist in diesem Zusammenhang zu beachten. Hier liegen Informationen vor, dass insbesondere an den Wochenenden und vor allem Freitag nachmittags im Bereich der Anschlussstelle zur A2 erhebliche Verkehrsbehinderungen nicht nur temporär bestehen. Von daher habe ich mir von Herrn von Ahlen, Gemeinde Isernhagen, dass vorläufige Verkehrskonzept der SHP-Ingenieure, Hannover übersenden lassen. Sobald eine Stausituation vorliegt, kann sicherlich nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die Prognosen zutreffen. Von daher hätte ich mit Schreiben 25. Mai 2012 bei der Gemeinde Isernhagen auf die Situation aufmerksam gemacht.</p> <p>Gemeinde Isernhagen; <i>Bebauungsplan Nr. 2/197 „Einkaufszentrum Opelstraße“</i> <i>Bebauungsplan Nr. 2/199 „Gewerbegebiet – „An der Chaussee“</i> <i>24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Isernhagen Gewerbegebiet An der Chaussee“</i> <i>Beteiligung der Behörden gemäß Baugesetzbuch</i></p> <p><i>Die Planfläche der 24. Änderung des F-Plans grenzt an ein großräumiges Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet an, welches gegenwärtig auch umgeplant wird. Im Umfeld dieser gewerblichen Nutzungen sind diverse Wohnnutzungen vorhanden oder sind im Begriff (Hannover Haus) zu entstehen. Von daher wird angeregt die Lärmimmissionssituation des gesamten Gebietes zu untersuchen, damit eine geordnete Situation entsteht. Insbesondere ist der zu- und Abgangsverkehr nach TA Lärm anlagenbezogen. Von einer Vermischung mit dem „normalen Verkehr“ kann nicht ausgegangen werden. Außerdem führt die Erschließung des Gebietes entlang von Wohnnutzungen in der Krendel- und Boschstraße sowie der Varrelheide.</i></p> <p><i>Im Falle von konkreten Vorhaben durch Investoren, wie der Toyota Niederlassung und des Möbelhauses ist das Anlagenzulassungsverfahren bereits auf Ebene zu antizipieren. Die Eignung des Standorts ist für alle abwägungsrelevanten Belange nachzuweisen.</i></p> <p>Nunmehr ist in den mir vorgelegten Unterlagen unter Ziffer 2.1.2 „Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch“ angegeben, dass zusätzlicher Kraftfahrzeug-Verkehr bzw. Anlieferungs-lastwagen-Verkehr entsteht. Unter Ziffer 4.4 „Erschließung“ der Begründung zum Bebauungsplan ist angegeben, dass die Erschließung des Einkaufszentrums für den Kunden- und LKW-Verkehr auf Seiten der Stadt Hannover über die schon bestehende Zufahrt von der Varrelheide</p>	<p>zenden B-Plan der Gemeinde Isernhagen planungsrechtlich gesichert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausbau der Kreuzung Opelstraße / Hannoverstraße - Änderung der Ein- und Ausfahrt zum Einkaufszentrum mit signalgeregelter Kreuzung im Bereich Siemensstraße / Opelstraße <p>Zum Anderen ist keine erhebliche Zunahme von Lärmbelastungen durch einen dem Vorhaben zuzurechnenden Zuwachs des Verkehrsaufkommens zu befürchten.</p> <p>Begründung: Die durch den hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben werden zwar im Vergleich zur heutigen baulichen Bestandssituation zu zusätzlichen Verkehren führen. Dies gilt jedoch <u>nicht</u> gegenüber den nach aktuell geltendem Planungsrecht bereits jetzt zulässigen Nutzungen, die durch die vorliegende Planung nicht verändert werden und für die im Rahmen der Aufstellung der derzeit gültigen Bebauungspläne bereits Verkehrsprognosen erstellt und die jetzt überprüft wurden. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist danach nicht zu erwarten. Deshalb kann bei der jetzigen Planung auf die Verkehrsprognosen zurückgegriffen werden, die für das aktuell geltende Planungsrecht ermittelt wurden. Danach kann der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr der Vorhaben im Plangebiet über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden, ohne dass es zu einer erheblichen Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen kommt.</p> <p>Die öffentlichen Straßen, auf denen es in Folge der Vorhaben im Plangebiet zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen wird, führen im Umkreis von 500 m Entfernung vom Plangebiet nicht durch Gebiete, die nach Ziffer 7.4 i.V.m. 6.1 der TA Lärm schutzwürdig sind. Ungeachtet dessen hat das Verkehrsgutachten u.a. auch die Daimlerstraße, die Varrelheide sowie die Autobahnzufahrten in die Betrachtungen und Prognosen mit einbezogen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich deshalb nicht.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>erfolgt. In diesem Zusammenhang mache ich auf die Regelungen in der TA Lärm unter Ziffer 7.4 Abs. 2 aufmerksam. Dort wird in der Regel ein Radius von 500 m vorgegeben, in dem die Auswirkungen des vorgenannten Verkehrs zu berücksichtigen sind. In den Kommentierungen zur TA Lärm wird auf das Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 27. August 1998, 4 C5.98 hingewiesen. <i>Überschreitet ein Vorhaben den aus der Umgebung ableitbaren Rahmen, so steht dies der Annahme, dass es sich gleichwohl rücksichtsvoll einfügt, dann entgegen, wenn es zu vorhandenen Bebauung nicht in eine harmonische Beziehung tritt. Davon ist auszugehen, wenn es die gegebene Situation verschlechtert, stört, betastet oder sonst nachteilig m Bewegung bringt, bewältigungsbedürftige Spannungen auslöst oder bereits vorhandene Spannung erhöht. Weiteren wird in dem vorgenannten Urteil ausgeführt, dass es nicht darauf ankommt, ob der Zu- und Abfahrtverkehr auf dem Baugrundstück oder auf öffentlicher Straße stattfindet. Entscheidend ist vielmehr, ob er als Besucher- oder Kundenverkehr dem Vorhaben zurechenbar ist. Trifft dies zu, so kann hiervon abhängen, ob sich das Vorhaben im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.</i> Desweiteren lässt das Urteil offen, ob die TA Lärm, VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 oder die Verkehrslärmverordnung in Gänze anzuwenden ist. Außerdem ist in den Unterlagen angegeben, dass bereits eine Baugenehmigung für das Vorhaben vorliege, welches die Planung ausgelöst hat. Von daher mussten die genehmigten Daten im Rahmen dieses Planverfahrens Berücksichtigung finden.</p>	
13.2	<p>In den Planunterlagen sind Hochspannungsleitungen eingezeichnet und vorhanden. Im Rahmen <i>des</i> Umweltberichts rege ich daher an, die elektrischen und magnetischen Felder für Hochspannungsleitungen in die Beurteilung einzubeziehen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind in Nordrhein-Westfalen für magnetische Wechselfelder (50 Hz) μT vorgegeben; der Wert für elektrische Wechselfelder beträgt 1500 V/m. Die gesetzlichen Grenzwerte sind in der 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz festgeschrieben. Weiterhin werden in Nordrhein-Westfalen in der Bauleitplanung für Hochspannungsleitungen im Bereich von 220 KV und 50 Hz 20 m und bei der Spannungsebene von 110kV/50 Hz 10 m als Schutzabstand angegeben. Da hier keine anderen Erkenntnisquellen vorliegen und von Seiten des hiesigen Umweltministeriums auf den Abstandserlass NRW per Erlass hingewiesen worden ist, wird deren Anwendung von meiner Seite empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Allerdings beziehen sich die im Abstandserlass NRW genannten Schutzabstände auf den Abstand von emittierenden Anlagen zu besonders schutzwürdigen, durch Wohnnutzung geprägten Gebieten (reine und allgemeine Wohngebiete, Dorf-, Misch- und Kerngebiete). Auf Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiete, die durch ausschließlich gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind diese Abstandsrichtwerte nicht anwendbar.</p> <p>Ungeachtet dessen wurden die Hochspannungsleitungen inzwischen höher gelegt. Hierzu hat im Vorfeld ein Planverzichtsverfahren stattgefunden, in dem die einschlägigen Bestimmungen abgefragt und beachtet sowie die maßgeblichen Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden. Einwendungen/ Beanstandungen sind bei diesem Verfahren nicht vorgebracht worden.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Eine Durchschrift dieses Schreibens ergeht mit gleicher Post an die Gemeinde Isernhagen zur Kenntnisnahme.</p>	<p>Auch im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind zu den Leitungen und ihrer Lage keine Einwendungen eingegangen, die eine Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.</p>
14.0	<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Schreiben vom 07.08.2012</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Nach dem Planentwurf sind Änderungen im Verlauf der Baugrenzen vorgesehen, in der sich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand gesichert, verändert oder verlegt werden können.</p> <p>Wir bitten deshalb, die Baugrenzen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Telekommunikationslinien vermieden werden können.</p> <p>Der Vorhabenträger hat einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen, damit Bauvorbereitung, Materialbestellung, Verlegungsarbeiten, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom benötigen wir eine Vorlaufzeit von 6 Monaten.</p> <p>Wir werden Einzelfragen der Kostenerstattung rechtzeitig vor Baubeginn in Form einer Kostenübernahmevereinbarung mit Ihnen dem Vorhabenträger regeln.</p>	<p>Soweit durch die Baumaßnahme Verlegungen von Telekommunikationslinien erforderlich werden, erfolgt die Abstimmung mit der Telekom. Ansonsten wird eine Umlegung aus Kostengründen auf ein Minimum begrenzt.</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich deshalb nicht.</p>