

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

An den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide (zur Kenntnis)
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2436/2012

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1369, 2. Änderung - Einkaufszentrum Altwarmbüchen - Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 1369, 2. Änderung sowie im Rahmen von Direktbeteiligungen abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Beschlussempfehlungen in der Anlage 3 zu dieser Drucksache zu entscheiden,
2. den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1369, 2. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung zu beschließen und der geänderten Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden geprüft. Das Ziel des Bebauungsplans, das Einkaufszentrum Altwarmbüchen neu auszurichten und umzugestalten, wirkt sich auf alle Bevölkerungsgruppen in gleichem Maße aus.

Kostentabelle

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Planungsrechtes keine Kosten, da der Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Plans alle Kosten für externe Planungsleistungen und Fachgutachten übernimmt. Näheres dazu ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und den beteiligten Kommunen geregelt.

Begründung des Antrages

Das Einkaufszentrum Altwarmbüchen verfügt über ein Grundstück von ca. 11 ha und liegt je etwa zur Hälfte im Stadtteil Lahe der Stadt Hannover und auf dem Gebiet der Gemeinde Isernhagen. Große Teile der Gebäude stehen seit Jahren leer. Insgesamt besteht in der in den 1970er Jahren errichteten Anlage Modernisierungsbedarf.

Seit 2011 verfügt der Eigentümer über eine Baugenehmigung für ein Einkaufszentrum mit 44.000 m² Verkaufsfläche. Davon abweichend legte er nun eine Planungsalternative vor, die eine Umgestaltung des Einkaufszentrums im westlichen Grundstücksbereich und die Neuerrichtung eines Möbelhauses im östlichen Grundstücksbereich vorsieht. Es sollen zwei baulich und räumlich voneinander getrennte Baukörper mit eigenständig gestalteten Fassaden und sich gegenüberliegenden Eingangsbereichen entstehen.

Die Stellplätze werden innerhalb des Baugebietes in einem mehrgeschossigen Parkhaus und auf den ebenerdigen Flächen zwischen den beiden Gebäudekomplexen angeordnet. Die verkehrliche Erschließung der Kundenstellplätze wird über die bereits vorhandene Zufahrt von der Straße Varrelheide und über eine neue Zufahrt von der Opelstraße erfolgen. Zudem soll der bereits bestehende Fuß- und Radweg entlang der Autobahn planungsrechtlich gesichert werden.

Das Konzept hält die durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne vorgegebenen Verkaufsflächenobergrenzen ein, überschreitet jedoch erheblich die festgesetzten Baugrenzen.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde in enger Abstimmung mit der Gemeinde Isernhagen durchgeführt, die direkt angrenzend den Bebauungsplan Nr. 2/197 „Einkaufszentrum Opelstraße“ zeitlich parallel aufstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 1369, 2. Änderung hat in der Zeit vom 26.07.2012 bis 27.08.2012 öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahmen aus dem Stadtteil Bothfeld ein.

In der Anlage 3 ist das eingegangene Schreiben wiedergegeben und dazu Stellung genommen worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.06. bis zum 30.07.2012 durchgeführt. Die Stellungnahmen finden sich ebenfalls in der Anlage 3.

Auf Empfehlung der Region Hannover als Genehmigungsbehörde des Bauvorhabens wurde § 2 Nr. 1b der textlichen Festsetzungen der planerischen Zielsetzung angepasst. Hierbei handelt es sich um eine rein klarstellende redaktionelle Korrektur. Der letzte Satz in § 2 Nr. 1b wurde gestrichen und im davor stehenden Satz der Begriff „Grundstück“ durch „Bau-Grundstück“ ersetzt, siehe Abwägung Anlage 3 S. 9.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist in Anlage 3 enthalten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umgestaltung des Einkaufszentrums im westlichen Grundstücksbereich und die Neuerrichtung eines Möbelhauses im östlichen Grundstücksbereich geschaffen werden. Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

61.13
Hannover / 25.10.2012