

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat
Ahlem-Badenstedt-Davenstedt (zur
Kenntnis)

Nr. 1037/2006

Anzahl der Anlagen 5

Zu TOP

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1681 - Carlo-Schmid-Allee - Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Anregungen der Region Hannover, der Stadtwerke Hannover AG und einer Grundstückseigentümerin, deren Namen in einer vertraulichen Ergänzung zu dieser Drucksache genannt wird, nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 1681 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Qualität von Wohngebieten wird u. a. durch die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bestimmt, die in Geschäften, Praxen und Büros angeboten werden. In Badenstedt gibt es heute für den Lebensmittelbereich als einzigen zentralen Discounter nur einen Markt am Denkmal. Durch einen neuen Vollversorger im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das wohnungsnahes Angebot in diesem Bereich spürbar erweitert. Das Gleiche trifft für die Versorgung mit Praxen aus dem therapeutischen und ärztlichen Gesundheitsbereich zu. Auch hier wird durch die Planung das wohnungsnahes Angebot verbessert. Bisher mussten vielfach Praxen in Linden oder in der Innenstadt aufgesucht werden, für kranke Menschen oder Eltern mit Kindern ein weiter Weg. In dieser Gruppe sind Frauen besonders stark vertreten. Die Verbindung von Läden mit Gastronomiebetrieben schafft örtliche Treffpunkte für Alle, hier können Kontakte geknüpft und bestehende gepflegt werden, diese Möglichkeiten werden gerade von Frauen besonders genutzt.

Die nahe gelegene Stadtbahn- bzw. Bushaltestelle verbessert die Erreichbarkeit der Läden und Praxen für mobilitätseingeschränkte Menschen oder Nichtautobesitzer/-innen.

Kostentabelle

Zu den entstehenden Kosten siehe Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1681, Abschnitt 6 - Kosten für die Stadt -).

Begründung des Antrages

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1681 hat vom 03.03.2006 bis 03.04.2006 öffentlich ausgelegen. Es gingen die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen / Anregungen ein:

Anregungen der Region Hannover

Aus bodenschutzbehördlicher Sicht weist die Region darauf hin, dass das Bodengutachten Mängel aufweist und erläutert im Detail, wie bei der Umsetzung des Vorhabens damit umzugehen ist.

Unbeschadet der Kritik werde die Erreichung der Ziele des Bebauungsplanes für möglich gehalten, weil eine gewerbliche Nutzung und damit keine „sensible“ Nutzung beabsichtigt sei. Außerdem sei davon auszugehen, dass potentiell belasteter Boden baubedingt entfernt, überbaut oder versiegelt werde. Allerdings solle die Anwesenheit von leichtflüchtigen Schadstoffen ausgeschlossen werden. Da die Entwicklung des Geländes in die Hände eines Investors gelegt wird, werde es als möglich angesehen, dies im Zuge der Bebauung und entsprechender Regelungen in der Baugenehmigung noch nachzuholen.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde weist die Region auf Folgendes hin:

Eine Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung sowie Aussagen zur künftigen Zielsetzung der Ausgleichsmaßnahme fehlten in den vorgelegten Planunterlagen.

Soweit außer den Bäumen auf dem Parkplatz kein weiterer Ausgleich erfolgen soll, bestünden Bedenken gegen die Planung.

Es werde angeregt, die Zielsetzung der Ausgleichsmaßnahme (Fläche B des Bebauungsplanes Nr. 1294) zu verändern, oder eine andere Fläche (z. B. im Landschaftsschutzgebiet Benther Berg-Vorland/Fössetal) aufzuwerten, da offensichtlich derzeit kein Bedarf nach neuen Kleingärten bestehe.

Sollte auf den im Bebauungsplan Nr. 1294 festgesetzten Pflanzstreifen verzichtet werden, wäre die Ausgleichsfläche entsprechend zu vergrößern.

Ferner wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht gebeten, auf Seite 13 des Umweltberichts den letzten Satz im 1. Absatz wie folgt zu ändern:

„Im Rahmen des Antragsverfahrens für die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis (wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn von geplanten Grundwasserabsenkungen bei der Region Hannover einzureichen), ist über die erforderlichen Grundwasseruntersuchungen zu entscheiden“.

Aus Sicht der übrigen von der Region Hannover zu vertretenden Belange bestünden keine Anregungen und Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Bodenschutzbelange

Die Region Hannover weist zu Recht darauf hin, dass der Bebauungsplan keine sensible

sondern eine gewerbliche Nutzung zulässt. Es ist deshalb kein neues Gutachten erforderlich. Die Behandlung von Details sowie eine Untersuchung nach leichtflüchtigen Stoffen soll entsprechend des Hinweises der Region Hannover im Zuge der Bebauung erfolgen.

Belange des Naturschutzes

Die Anregungen der Region zu diesem Thema sind unbegründet, weil die Eingriffsregelung bereits im Bebauungsplan Nr. 1294 abgearbeitet und vom Rat mit dem Satzungsbeschluss vom 23.01.1997 entschieden wurden.

Die Region bezieht sich richtigerweise auf den Tatbestand, dass die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bisher nicht umgesetzt wurden. Dies ist damit zu begründen, dass zurzeit kein nennenswerter Bedarf im Südwesten Hannovers nach zusätzlichen Kleingartenflächen zu verzeichnen ist. In welche Richtung sich der Bedarf zukünftig entwickeln wird, ist zurzeit schwer abzuschätzen. Es ist allerdings beabsichtigt, diese Frage in die Überprüfung des städtischen Kleingarten-Konzeptes, die zurzeit stattfindet, einfließen zu lassen. Sollte sich herausstellen, dass auch langfristig diese Kleingarten-Anlage nicht benötigt wird, könnte und sollte eine Änderung der bisherigen Planungsziele erfolgen. Es würde sich dabei um eine höherwertige Biotopnutzung handeln (z. B. Anlage einer Ruderalfläche) und damit die Entwicklung von Natur und Landschaft noch verstärkt werden können. Bis dahin bleibt die Fläche bauleitplanerisch im Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen 1294 und 1681 als nicht bebaubare Fläche (mit der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung) für einen späteren Ausgleich gesichert.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte im Rahmen Bebauungsplanes Nr. 1294. Für die frühere Kleingartenkolonie Saukotten, die aufgrund der damaligen Planung aufgegeben werden musste, wurde am Südwestrand Badenstedts eine Kleingarten-Ersatzfläche ausgewiesen und in diesem Bebauungsplan als Teilfläche B gesichert. Die Planung, die mit dem in Aufstellung befindlichen neuen Bebauungsplan verfolgt wird, erfordert keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen. Die Fläche B des B-Planes Nr. 1294 gilt auch für diesen Bebauungsplan. Entsprechende Aussagen wurden in die Begründung und Ratsdrucksachen eingearbeitet. Eine Eingriffsregelung muss deshalb für diesen Plan nicht mehr erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 1681 setzt, wie schon der Bebauungsplan Nr. 1294, einen Pflanzstreifen fest.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb den Anregungen nicht zu folgen.

Belange des Wasserrechts

Die Bestimmungen des Wasserrechts für die erforderlichen Erlaubnissen gelten per Rechtsnorm. Eine entsprechende Ausführung in der Bebauungsplanbegründung ist deshalb nicht erforderlich. Eine Aufnahme von gesetzlichen Einzelbestimmungen, die die Durchführung von Bebauungsplänen im Einzelfall regeln, in die Begründung, kann wegen der Vielzahl solcher Vorschriften aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht erfolgen. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dieser Bitte nicht zu folgen.

Weitere Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Anregungen der Stadtwerke Hannover AG

Die Anregungen der Stadtwerke zielen auf die Festsetzung einer ca. 6 x 3 m großen Fläche für einen Netztrafo und von Leitungsrechten für die Versorgung des Gebäudes.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Netztransformatorenstation ist in allen Baugebieten gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt ist. Die

Energieversorgung des Vorhabens wird selbstverständlich gesichert.

Die Verwaltung schlägt vor, den Anregungen nicht zu folgen und die Lage von Trafo und Leitungen privatrechtlich bzw. in der Baugenehmigung zu regeln.

Anregungen Rechtsanwalt Himstedt für den Grundstückseigentümer eines Verbrauchermarktes in Badenstedt (wörtlich zitiert):

"In obiger Angelegenheit nehme ich Namens und im Auftrag der Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, Hans-Böckler-Straße 33, 40476 Düsseldorf zu dem derzeit öffentlich ausliegenden Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1681 wie folgt Stellung:

Mit dem in Kopie beigefügten Schreiben vom 01.03.2006 wurde für meine Mandantin zu dem Entwurf für den Flächennutzungsplan - 193 Änderungsverfahren Stellung genommen und ausführlich dargelegt, dass die Bauleitplanung durchgreifenden rechtlichen Bedenken unterliegt. Aus der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1681 entwickelt werden. Namens und im Auftrag meiner Mandantin wiederhole ich deshalb vollinhaltlich meine Stellungnahme aus dem Verfahren der 193. Änderung des Flächennutzungsplans vom 01.03.2006 auch in dem Verfahren über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1681. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1681 unterliegt aus den in meinem Schreiben vom 01.03.2006 dargelegten Argumenten durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Meine Mandantin ist auch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1681 nicht einverstanden. Ich erwarte, dass die Stadt Einzelhandel auch auf dem Grundstück meiner Mandantin zulässt.

Meine Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke Empelder Straße 128 und Hagenbleckstraße 52. Das Grundstück Empelder Straße 128 wird von der Fa. extra für einen Verbrauchermarkt genutzt. Es handelt sich um einen Supermarkt erheblichen Ausmaßes, der seit der Genehmigung 1974 auf dem Grundstück besteht. Auf dem Grundstück Hagenbleckstraße 52 befindet sich eine Halle, in der sich früher ein C+C-Großmarkt befand. Mit Bescheid vom 09.01.1979 wurde eine Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung zum Supermarkt erteilt. Das Gebäude steht seit 2001 leer.

Beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich des am 20.04.1988 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover bekannt gemachten Bebauungsplan Nr. 1298, der den Bereich als Gewerbegebiet festsetzt und den textlichen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen vorsieht. Grundgedanke war seinerzeit das Planungsziel, Marktgebiete, Stadtteilzentren und Nachbarschaftsläden zu erhalten und zu fördern. Ergänzend führte die Begründung zum Bebauungsplan dazu aus, dass die Versorgungsstruktur im Stadtteil Badenstedt auch durch kleinere Einzelhandelsbetriebe nachhaltig gestört werden könne. Die Stadt hatte seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1298 für den Grundbesitz meiner Mandantin angenommen, dass selbst kleine Betriebe Auswirkungen auf den weniger als 1 km entfernten Marktgebiet in Badenstedt haben könnten.

In vergleichbarer Entfernung zum Marktgebiet in Badenstedt plant die Stadt nunmehr die Ansiedlung eines Nahversorgers mit Lebensmittel- und Getränkemarkt. Angeblich soll es sich um einen Verbrauchermarkt der Fa. minimal handeln. Die Verkaufsfläche soll 1.450 m² betragen. Zu diesem Zweck führt die Stadt derzeit das Verfahren der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Der Entwurf liegt vom 02.02. bis zum 01.03.2006 öffentlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Planungsziel ist die Darstellung von "Sonderbaufläche Einzelhandel und Dienstleistungen". Als Grund wird die Verbesserung der Versorgung in Badenstedt angegeben. Außerdem ist parallel zur Flächennutzungsplanänderung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, und zwar mit der Bezeichnung Nr. 1681, beabsichtigt. Es sollen hierdurch Baurechte für ein 3-geschossiges Büro- und Geschäftshaus mit teilweise

großflächigem Einzelhandel im Erdgeschoss geschaffen werden. Wie ich ferner in Erfahrung bringen konnte, soll es angeblich ein Nahversorgungskonzept der Fa. CIMA aus dem Jahr 2002 geben. Außerdem habe die Stadt angeblich die Verträglichkeit der Ansiedlung durch ein Einzelhandelsgutachten aus 2005 geprüft. Danach soll es im Verhältnis zum Stadtteil Badenstedt zu einer Umsatzumverteilung von "nur" 8 % kommen. Dies sei zwar spürbar, aber nicht kritisch. Der bisher in der Nähe vorhandene minimal-Markt soll dort verbleiben. Die öffentliche Auslegung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan findet vom 03.03. bis zum 03.04.2006 statt.

Hinsichtlich der Nutzungsabsichten für den Grundbesitz meiner Mandantin verweise ich auf einen Vermerk Ihres Hauses vom 06.04.2004 über ein Gespräch am 31.03.2004 zu Ihrem Aktenzeichen 61.12. Ich gehe davon aus, dass Ihnen dieser Vermerk bekannt ist. Anderenfalls bitte ich um eine kurze Nachricht. Ich würde dann eine Kopie zu den Akten reichen.

Die o. a. Bauleitplanung widerspricht den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 1298 und stellt eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung meiner Mandantin dar.

Im Einzelnen:

Wie der Stadt bekannt ist - siehe den vorstehend erwähnten Aktenvermerk - gibt es für den Grundbesitz meiner Mandantin verschiedene Nutzungsvorstellungen im Bereich Einzelhandel. Die Schwierigkeiten für die Verwirklichung dieser Nutzungsvorstellungen liegen im derzeit geltenden Planungsrecht für die Grundstücke Hagenbleckstraße 52 und Empelder Straße 128 begründet. Der Bebauungsplan Nr. 1298 setzt - wie ebenfalls erwähnt - Gewerbegebiet fest und sieht den textlichen Ausschluss jeglicher Einzelhandelsnutzungen vor. Grund für den Ausschluss von Einzelhandel war es, dass die Versorgungsstruktur im Stadtteil Badenstedt auch durch kleinere Einzelhandelsbetriebe nachhaltig gestört werden könne und dies vermieden werden soll. Die Stadt hat seinerzeit angenommen, dass selbst kleinere Betriebe Auswirkungen auf den weniger als 1 km entfernten Marktbereich in Badenstedt haben könnten. Derartige Auswirkungen dürften auch mit dem beabsichtigten Nahversorgungsvorhaben mit 1.450 m² Verkaufsfläche im Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 1681 und damit im Bereich der hier zur Debatte stehenden Flächennutzungsplanänderung verbunden sein. Die Stadt meint nun offenbar - unter Rückgriff auf ein Nahversorgungskonzept CIMA sowie ein Einzelhandelsgutachten -, dass die hieraus resultierende Umsatzumverteilung betreffend den Marktbereich in Badenstedt hinzunehmen sei. Angeblich soll es zwar zu spürbaren Auswirkungen kommen, diese werden allerdings von der Stadt nicht als kritisch angesehen. Ich möchte noch einmal den Bebauungsplan Nr. 1298 in Erinnerung rufen, der dazu gedient hat, jegliche Auswirkungen selbst durch kleine Betriebe im Einzelhandel auf den Marktbereich in Badenstedt zu vermeiden. Wenn die Stadt nunmehr innerhalb der damals "kritischen" Entfernung sogar großflächigen Einzelhandel mit 1.450 m² Verkaufsfläche zulässt, dann weicht sie damit eindeutig von dem im Bebauungsplan Nr. 1298 zum Ausdruck gebrachten eigenen Planungsziel ab. Der Bebauungsplan Nr. 1298 schließt bekanntlich jeglichen Einzelhandel aus, um den Marktbereich Badenstedt zu schützen. In Anbetracht dessen, dass die Stadt in unmittelbarer Nähe des Marktbereiches nunmehr sogar 1.450 m² Verkaufsfläche zulässt, macht der Ausschluss von Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 1298 keinerlei Sinn mehr. Durch die hier zur Debatte stehende Flächennutzungsplanänderung sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1681 bringt die Stadt auch offenkundig zum Ausdruck, dass von dem damaligen Planungsziel und der Funktion des Schutzes des Marktbereichs Badenstedt durch den Ausschluss jeglichen Einzelhandels abgewichen wird. Der Marktbereich bedarf offenbar nicht (mehr) des Schutzes, wie er noch angeblich Grundlage für den B-Plan 1298 war. Wenn eine Festsetzung eines Bebauungsplans offenbar keinen Sinn mehr macht, dann hat dies zur Folge, dass sie funktionslos geworden ist., Meine Mandantin und ich erwarten deshalb, dass die Stadt

auch für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 1298 ihren Standpunkt betreffend den Ausschluss jeglichen Einzelhandels - der produktionsbezogene Einzelhandel ist zwar weiterhin zulässig, ist aber unbedeutend - überprüft und Festsetzungen trifft, um auch für die Grundstücke Hagenbleckstraße 52/Empelder Straße 128 Einzelhandel zulassen.

Auch das Nds. OVG hatte damals in dem Ihnen bekannten Urteil vom 27.05.1994 - 6 L 936/92 - V. n. b. den textlichen Ausschluss von Einzelhandel nur deswegen nicht beantragt, weil die Stadt das Planungsziel, die Versorgungsstruktur im Stadtteil Badenstedt auch durch kleinere Einzelhandelsbetriebe nicht zu gefährden, für stichhaltig erachtet hat. Die nunmehr in Angriff genommene Planung zeigt, dass dieses Argument letztlich gar nicht so stichhaltig war, um jeglichen Einzelhandel auszuschließen.

Darüber hinaus sind der Stadt - siehe noch einmal den erwähnten Aktenvermerk vom 06.04.2004 über das Gespräch am 31.03.2004 (Az.: 61.12 der Landeshauptstadt Hannover) - also seit März 2004 die Nutzungsvorstellungen im Bereich Einzelhandel für die Grundstücke Hagenbleckstraße 52 und Empelder Straße 128 bekannt. Schon seit langer Zeit wird für den Grundbesitz meiner Mandantin das Ziel verfolgt, dort Einzelhandel zuzulassen. Die Verwaltung hatte ausweislich des Aktenvermerkes vom 06.04.2004 erklärt, dass eine Änderung des Bebauungsplans nicht vorgesehen und auch politisch voraussichtlich nicht durchsetzbar wäre. Es überrascht deshalb nunmehr, wenn in einer Entfernung zum Marktbereich Badenstedt, welche derjenigen des Grundbesitzes meiner Mandantin hierzu entspricht, sogar großflächigen Einzelhandel in einer Größenordnung von 1.450 m² Verkaufsfläche für einen Nahversorger - fast schon ein Nahversorgungszentrum - zugelassen wird. Es stellt für mich eine sachliche nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung dar, wenn die Stadt auf einem Grundstück in vergleichbarer Entfernung zum Marktbereich Badenstedt großflächigen Einzelhandel zulässt und anderen Grundstückseigentümern durch den textlichen Ausschluss Einzelhandel verbietet. Eine derartige Vorgehensweise verletzt für mich das Gleichbehandlungsgebot des Art. 3 Abs. 1 GG. Eine derartige Planung, wie sie die Stadt nunmehr mit der 193. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1681 auf den Weg gebracht hat, kann vor diesem Hintergrund kaum mit den Geboten der städtebaulichen Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und dem Gebot einer gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu vereinbaren sein. Wenn die Stadt Hannover meint, von ihrem Planungsziel des absoluten Schutzes des Marktbereiches Badenstedts durch den Ausschluss jeglichen Einzelhandels in einem Umkreis von 1 km abzurücken, dann wäre es erforderlich gewesen, um die unterschiedlichen Grundstückseigentümer nicht ungleich zu behandeln, ein entsprechendes Konzept zu entwickeln, das Einzelhandel auch an anderen Standorten in diesem Umkreis von 1 km um den Marktbereich Badenstedt zulässt. Es geht jedenfalls nicht an, im Wege einer "Briefmarkenplanung" auf einem Grundstück Einzelhandel zuzulassen und es für die anderen Grundstücke aus Gründen des Wettbewerbsschutzes für Badenstedt bei dem Ausschluss von Einzelhandel zu belassen.

Schließlich wird in formeller Hinsicht beanstandet, dass das Nahversorgungskonzept CIMA aus dem Jahr 2002 sowie das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2005 nicht mit öffentlich ausgelegt haben. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Hierzu zählen auch die vorstehend erwähnten Gutachten.

Zusammenfassend bleibt deshalb festzuhalten, dass die o. a. Planung für mich durchgreifenden rechtlichen Bedenken unterliegt und ich erwarte, dass die Stadt Einzelhandel auch auf dem Grundstück meiner Mandantin zulässt.

Ich möchte am Ende betonen, dass meine Mandantin bereit ist zu Gesprächen über die

künftige Nutzung des Grundbesitzes Empelder Straße 128/Hagenbleckstraße 152. Ich halte es aber auch für durchaus sinnvoll, wenn wir uns über die künftigen Nutzungsvorstellungen und -möglichkeiten gemeinsam noch einmal unterhalten könnten. Zu gemeinsamen Gesprächen ist meine Mandantin - wie gesagt - jederzeit gern bereit."

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einwanderheber beziehen sich mit den vorgebrachten Anregungen auf das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1298 gelegene Grundstück Hagenbleckstraße 52/Empelder Straße 128. Für dieses Grundstück wird ein hinsichtlich zulässigen Einzelhandels breiteres Nutzungsspektrum begehrt. Damit stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1681 nur insoweit in der Kritik, als von den Einwanderhebern in diesem Planverfahren eine Ungleichbehandlung gesehen wird. Sie kritisieren, dass die vorliegende Planung ebenso wenig dem im Bebauungsplanverfahren Nr. 1298 verfolgten Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept entspreche und die jetzt geplante Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von 1450 m² konzeptionslos und abwägungsfehlerhaft sei. Darüberhinaus fordern sie, dass der Ausschluss des Einzelhandels für ihre Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 1294 zugelassen wird. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1294 kann aber nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1681 erfolgen.

Mit den Grundstückseigentümern ist seitens der Verwaltung mehrmals verhandelt worden. In den Gesprächen ist klar Stellung bezogen worden, warum aus städtebaulichen Gründen davon abzusehen ist, Einzelhandelsnutzungen zuzulassen. So auch in einem Gespräch am 31.03.2004, auf das sich die Rechtsvertreter mit ihrem jetzigen Einwandschreiben beziehen.

Im Einzelnen ist den Anregungen insofern entgegen zu halten:

Die Stadt Hannover legt größten Wert auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Nahversorgung in den Stadtteilen. Der Rat hat auf der Grundlage eines umfangreichen Gutachtens zur Nahversorgung (CIMA 2002) Leitlinien beschlossen, die den Umgang mit dem sensiblen Thema Nahversorgung regeln.

Vor dem Hintergrund dieser Leitlinien sind die Grundstücke weder funktional noch rechtlich zu vergleichen.

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

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

Grundstück Lenther Straße / Riechersstraße nicht gefährdet wird (s. Abschnitt 4 der Begründung). Die Einschätzung des Gutachters wird geteilt.

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

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

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

Es gibt keinen Anlass, die Position zu ändern. Eine entsprechende Argumentation liegt dem Feststellungsbeschluss zur 193. Änderung des Flächennutzungsplanes (Drucksache Nr. 0628/2006) zu Grunde. Die Beschlussfassung des Rates ist für den 04.05.2006 vorgesehen.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Anregungen analog der Entscheidung im 193. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, auch in der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen.

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

Begründung zum Entwurf dargelegt und insoweit auch öffentlich ausgelegt worden. Ein formeller Mangel in der öffentlichen Auslegung ist daher nicht festzustellen.

Das Verfahren wird nach dem neuem Baurecht (in der ab dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des BauGB) durchgeführt. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist als Anlage 4 beigefügt. In ihr wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Der beantragte Beschluss ist erforderlich, um das Verfahren abschließen zu können.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 5 beigefügt.

61.12
Hannover / 02.05.2006