

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung  
An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)  
An die Kommission Sanierung Limmer (zur Kenntnis)

Nr. 1532/2012  
Anzahl der Anlagen 5  
Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1745 - Färberstraße - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. die Anregungen aus der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Hannover (IHK) nicht zu berücksichtigen,
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1745 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Planung wirkt sich nicht unterschiedlich auf Frauen und Männer aus.

#### **Kostentabelle**

Es wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerinnen verpflichten, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Für die Stadt entstehen keine Kosten.

#### **Begründung des Antrages**

Der Bebauungsplan Nr. 1745 hat vom 5. April 2012 bis 4. Mai 2012 öffentlich ausgelegen. Es ging folgende **Stellungnahme der IHK Hannover** ein:

"Aufgrund des zeitlichen Planungsnachlaufs bei Umsetzung der Planungen im Bereich der Wasserstadt Limmer halten wir die Realisierung des Marktes mit 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich der Färberstraße für zustimmungsfähig. Allerdings empfehlen wir, nach Umsetzung des Planvorhabens eine kritische Analyse der geplanten

Einzelhandelsplanung im Rahmen der 126. Änderung des Flächennutzungsplanes Hannover (Wasserstadt Limmer) vorzunehmen. Dabei sollte fachgutachterlich geprüft werden, ob im Bereich der Wasserstadt Limmer eine weitere Ansiedlung mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufgrund des begrenzten Nachfragevolumens als städtebaulich verträglich eingestuft werden kann. Ggf. ist bei Realisierung des Marktes im Bereich der Färberstraße am Standort Wasserstadt Limmer eine Reduzierung der Verkaufsfläche erforderlich, um schädliche Auswirkungen vermeiden und eine stadtteilgerechte Dimensionierung der Ansiedlung sicherstellen zu können. In diesem Zusammenhang sei ergänzend nochmals darauf hingewiesen, dass im Gutachten des Jahres 2007 zur Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Wunstorfer Straße, bezogen auf die derzeitige Einwohnerzahl und auf die unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus, eine „recht schmale Nachfrageplattform“ als Problem identifiziert wurde.

Abschließend regen wir zur planungsrechtlichen Klarstellung an, in der Vorhabenbeschreibung zusätzlich zu der Gesamtladenfläche (inklusive Nebenflächen) auch die Gesamtverkaufsfläche von 1.780 m<sup>2</sup> festzuschreiben."

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die IHK hält die Planung grundsätzlich für zustimmungsfähig. Die Stellungnahme bezieht sich dem Grunde nach auf die 126. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wasserstadt Limmer). In diesem Verfahren wurde eine im Wesentlichen inhaltlich gleiche Stellungnahme abgegeben. Dazu ist folgendes zu sagen:

Für die Nahversorgung der Bevölkerung im westlichen Teil von Limmer, einschließlich der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des "Wasserstadt"-Geländes, sind keine funktionsadäquat angeordneten Standorte vorhanden. Der Bereich des D-Zentrums Färberstraße am östlichen Rand von Limmer liegt außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit, ebenso die Standorte mit Lebensmittel-Angebot im westlich angrenzenden Stadtteil Ahlem. Diese Angebote bestehen fast ausschließlich aus auf Autokunden orientierten Solitärstandorten in nicht integrierten Lagen.

Die 126. Änderung des Flächennutzungsplanes soll Vorsorge für die Möglichkeit der Unterbringung von Nahversorgungseinrichtungen am Standort der "Wasserstadt" treffen. Das zitierte Gutachten zeigt auf, dass dieses Planungsziel grundsätzlich gerechtfertigt ist. Über die tatsächliche künftige Verkaufsflächengröße kann der Flächennutzungsplan keine Aussage treffen. Die im 126. Änderungsverfahren genannten Größen dienen deshalb nur als Orientierungsgrößen. Daher werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Ergebnisse des zitierten Gutachtens auch vor dem Hintergrund der Entwicklung im Bereich "Stichweh-Leinepark" durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1745 nach wie vor eingehalten.

Ergänzend ist hinzuweisen auf das zur Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt erstellte Gutachten des Büros Acocella von 2010. In diesem wird der beabsichtigte Einzelhandelsstandort im Bereich der "Wasserstadt" als wichtig für den ganzen Stadtteil festgestellt. Ziel ist eine stadtteilgerechte Dimensionierung.

Eine zusätzliche aktuelle bzw. ergänzende gutachterliche Betrachtung ist vor dem dargestellten Hintergrund nicht erforderlich.

Eine Festschreibung der Gesamtverkaufsfläche für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1745 in der Vorhabenbeschreibung auf max. 1.780 m<sup>2</sup> ist nicht erforderlich, weil die dort genannten Verkaufsflächen in der Addition 1.780 m<sup>2</sup> ergeben.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt,

ist der Drucksache als Anlage 5 beigefügt.

Der beantragte Beschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

61.12  
Hannover / 18.06.2012