

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

.In den Stadtbezirksrat
Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Stadtbezirksrat
Döhren-Wülfel
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1168/2005

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1678, Möbelfachmarkt "IKEA" Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Anregungen von
 - a. der Deutschen Messe AG
 - b. der Industrie- und Handelskammer Hannover,
 - c. der Region Hannover
zu berücksichtigen,
 - d. der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Außenstelle Hannover
teilweise zu berücksichtigen, im Übrigen nicht zu berücksichtigen,
 - e. der Gemeinde Isernhagen,
 - f. der Stadt Sehnde,
 - g. der Union Boden und
 - h. des BUND Kreisgruppe Region Hannover
nicht zu berücksichtigen,
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1678 gemäß § 10 BauGB in Verbindung
mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Genderaspekte wurden eingehend geprüft. Die Planung wirkt sich auf Männer und Frauen gleichermaßen aus.

Das Einrichtungshaus IKEA in Großburgwedel ist im wesentlichen nur mit dem Auto und mit

Zeitaufwand erreichbar. Das Bebauungsplanverfahren bereitet den Bau einer weiteren Niederlassung im Oberzentrum Hannover vor, an einem Standort, der auch mit öffentlichen Nahverkehr (Buslinien 340 und 341 sowie Stadtbahnlinien 6 und 16) oder Fahrrad erreichbar ist. Die Realisierung dieses Vorhabens führt zu einem geringeren Zeitaufwand für Versorgungsmobilität sowie Begleitmobilität. Weiter wird nicht motorisierten Bevölkerungsgruppen auch die Chance gegeben, dieses Einkaufsangebot wahrzunehmen. Die Straße der Nationen, durch die IKEA erschlossen wird, ist bereits mit Rad- und Fußwegen ausgestattet. Das ansiedlungswillige Unternehmen legt großen Wert auf eine übersichtliche Anlage der Parkplätze.

Kostentabelle

Die finanziellen Auswirkungen der Planung sind im Abschnitt 8 - Kosten für die Stadt - der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2 zu dieser Drucksache) genannt.

Begründung des Antrages

Der Rat hat am 17. März die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1678 beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 31. März 2005 bis 2. Mai 2005 durchgeführt. Es gingen folgende abwägungsrelevanten Anregungen ein:

Deutsche Messe AG:

Die Deutsche Messe AG bittet um Klarstellung, dass sich die Gesamtzahl der Parkplätze auf das Parkhaus einschließlich Erdgeschoss bezieht und nicht auf die Gesamtzahl der Parkplätze im Sondergebiet Parkhaus mit den vorhandenen Busparkplätzen. Sie stehen bei Bedarf auch für PKW zur Verfügung.

Außerdem wird um eine Ergänzung der Planzeichenerklärung gebeten. Hier solle die Bezeichnung für die am südlichen Rand des Sondergebietes Parkhaus und Stellplätze Messe festgesetzte "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" um den Zusatz "Regionaler Grünzug" ergänzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Anregungen wird entsprochen. Die textliche Festsetzung für den Teil B des Bebauungsplans wird klarstellend dahingehend geändert, dass sich die Anzahl von 2.100 Stellplätzen nur auf den Bereich des Parkhauses bezieht. Die Busparkplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind davon nicht betroffen. Da es sich bei dieser Änderung nur um eine Klarstellung handelt, ist kein zusätzlicher Verfahrensschritt erforderlich.

Bei der Ergänzung der Planzeichenerklärung handelt es sich um einen erklärenden Hinweis, der aufgenommen werden soll.

Industrie und Handelskammer Hannover:

Die IHK Hannover äußert sich weiter kritisch zu dem von der Stadt Hannover beantragten Verfahren zur Abweichung von landesplanerischen Zielvorgaben. Sie will sich weiterhin dafür einsetzen, dass auf kommunaler, regionaler und Landesebene bei Ansiedlungsvorhaben der Wirtschaft (darunter auch des Einzelhandels) alle Marktteilnehmer gleiche Wettbewerbsvoraussetzungen erhalten. Die im Falle des IKEA-Projektes gewählte Vorgehensweise dürfe nicht zum Berufungsfall für gleichgelagerte Fälle in der Zukunft, sowohl in der Region, als auch andernorts in Niedersachsen führen.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung gleicher Wettbewerbsbedingungen erwarte die IHK, dass ihre Aussage dazu in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 2 zu dieser

Drucksache) in Abschnitt 2.1 "Vereinbarkeit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms" in der Aufzählung der dazu vorgebrachten Bedenken erwähnt wird. Dazu wird folgender Text vorgeschlagen:

"Die zugunsten des Planvorhabens notwendige Abweichung von landesplanerischen Zielvorgaben darf bei der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben nicht zu marktwidriger Ungleichbehandlung von Unternehmen führen."

Es wird erneut bestätigt, dass anhand der gutachterlichen Berechnungen plausibel nachgewiesen wird, dass von dem Projekt (IKEA) und insbesondere von dem Anteil der zentrenrelevanten Sortimente keine mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Marktbereiche im Einzugsgebiet zu erwarten sind. Es werden deshalb keine weiteren Anregungen vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In Abschnitt 2.1 der Begründung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren die Bedenken der IHK Hannover nicht in der Aufzählung der wesentlichen Bedenken zur 10. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes und zum Zielabweichungsverfahren genannt. Dies wird in der Begründung zur Satzung (Anlage 2 zu dieser Drucksache) wie vorgeschlagen ergänzt. Die Anregungen sind damit berücksichtigt.

Region Hannover:

Die Region Hannover weist darauf hin, dass für eine Regenwasserversickerung entscheidend sei, dass eine ausreichende Rückhaltung von abzuführendem Niederschlagswasser z. B. in Regenwasserspeichern wie Mulden, Stauraumkanälen oder Erdbecken erfolgt, so dass nach Umsetzung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Vorhaben nicht mehr Niederschlagswasser pro Zeiteinheit unter Berücksichtigung der abflusswirksamen Flächen abgeleitet wird als heute.

Weiterhin solle aus Sicht der Nahverkehrsplanung im Bereich der nördlichen Parkplatzausfahrt in Höhe des Haupteinganges von IKEA die Einrichtung einer Bushaltestelle sowie einer Querungsmöglichkeit, um die Haltestelle auf der Ostseite der Straße der Nationen erreichen zu können vorgesehen werden. Haltestellenausbau und -lage seien mit der Region abzustimmen, die Haltestellen müssten den Ansprüchen von mobilitätseingeschränkten Personen entsprechen.

Zu der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung hat die Region noch keine Stellungnahme abgegeben, weil das Verfahren zur 10. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes noch nicht endgültig abgeschlossen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Regenwasserversickerung gibt es getrennte Konzepte für Teil A und Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

1. Teil A Möbelfachmarkt

Als Ersatz für die bisher betriebene Mulden-Rigolen-Versickerung ist eine auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in das Regenrückhaltebecken im EXPO-Park Süd beabsichtigt. Hierzu ist das Oberflächenwasser zunächst auf dem Grundstück zurückzuhalten. Dies soll über ein neu zu errichtendes, unterirdisches Rückhaltebecken erfolgen. Das derzeit vorhandene Rückhaltebecken am südlichen Grundstücksrand muss dagegen entfallen. Durch das Konzept ist sichergestellt, dass sich die Einleitungsmengen in das Kanalnetz der Stadt Laatzten nicht erhöhen. Das in geringen Mengen anfallende häusliche Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

2. Teil B Sondergebiet Parkhaus und Stellplätze Messe

Für die Oberflächenentwässerung soll das Entwässerungssystem des Teil B vom Entwässerungssystem Teil A (Möbelfachmarkt) abgekoppelt werden. Während für die verbleibenden ebenerdigen Bus-Stellplätze keine Veränderungen erforderlich werden, ist infolge des höheren Versiegelungsanteils durch das geplante Parkhaus ein zusätzlicher Zwischenspeicher einzurichten. Dies soll in Form eines Staukanals im Bereich der Stellplatzanlage erfolgen. Der derzeit vorhandene Überlauf in das System der südlichen Parkplätze entfällt. Der Drosselabfluss erfolgt über die vorhandene Drosselleitung. Die Drosselleitung mündet in den vorhandenen Straßenseitengraben der Bundesstraße 6 (Messeschnellweg), der in Form eines Durchlasses die Straße unterquert und in einem Filterbecken endet. Das Filterbecken entwässert in ein Grabensystem im Mastbrucher Holz. Durch geringfügige bauliche Maßnahmen soll eine bessere Verteilung des Wassers im Mastbrucher Holz erreicht werden. Durch die Vorflut des Oberflächenwassers in das Mastbrucher Holz soll insgesamt eine Verbesserung des Wasserregimes für den hier ursprünglich insbesondere im nördlichen Teil des Landschaftsschutzgebietes vorkommenden nässegeprägten Waldstandort erreicht werden. Die Deutsche Messe AG und die Stadt Laatzten haben sich auf dieses System verständigt.

Den Anregungen der Region zur Oberflächenentwässerung wird durch die genannten Maßnahmen Rechnung getragen.

Die Einrichtung einer Bushaltestelle gehört zu den flankierenden verkehrlichen Maßnahmen und ist durch den Durchführungsvertrag abgesichert. Diese Anregung ist damit ebenfalls berücksichtigt.

Von der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung kann ausgegangen werden, weil das Nds. Ministerium für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz als Oberste Landesplanungsbehörde die Zielabweichung vom Landesziel C 1.6 03 Sätze 9 und 10 des Landes-Raumordnungsprogramms (Randsortimente bei Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten dürfen in städtebaulich nicht integrierten Lagen nicht mehr als 10 % und höchstens 700 m² betragen) mit Schreiben vom 10.03.2005 zugelassen hat. Die 10. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes wurde am 26.04.2005 von der Regionsversammlung beschlossen. Die Genehmigung durch die Oberste Landesplanungsbehörde und die Bekanntmachung werden im Juni 2005 erwartet.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Straßenbauverwaltung) kann dem Vorhaben zustimmen, weil die Bauverbotszone entlang des Messeschnellweges (Bundesstraße 6) von Hochbauten jeder Art, sonstigen baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen freigehalten wird.

Der Verlegung der Zufahrtsstraße zu den Parkplätzen der Deutschen Messe AG in die

Bauverbotszone wird ausdrücklich zugestimmt.

Es wird darum gebeten, die Bauverbotszone von 20 m vermaßt in den zeichnerischen Festsetzungen darzustellen.

Es wird daraufhingewiesen, dass dem Ziel, "IKEA" auf die gesamte wegweisende Beschilderung aufzunehmen, nicht zugestimmt wird.

Dem Bebauungsplan könne nur zugestimmt werden, wenn die flankierenden Maßnahmen im Straßennetz aus dem Verkehrsgutachten, wie Ummarkierungen in den Knoten, Optimierung/Koordinierung der Signalprogramme, zusätzliche Verkehrslenkungsstafeln u. a. vor Eröffnung des Möbelmarktes abgeschlossen sind.

Es seien rechtzeitig vor Beginn der Straßenausbaumaßnahmen in enger Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung, den zuständigen Verkehrsbehörden und der Polizei die Ausführungsunterlagen zu erstellen und eine entsprechende Durchführungsvereinbarung zwischen der Stadt Hannover und der Straßenbauverwaltung zu schließen.

Es wird davon ausgegangen, dass weder dem Bund noch dem Land als Träger der Straßenbaulast für die B 6 bzw. die L 393 Kosten für die Herstellung und die Mehrunterhaltung der Änderungen in den Knotenpunkten entstehen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Bund für das Plangebiet im Nahbereich des Messeschnellweges keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Straßenbauverwaltung ist grundsätzlich mit dem Vorhaben einverstanden.

Eine zeichnerische Darstellung der Bauverbotszone wird nicht vorgenommen. Es handelt sich hier um eine gesetzliche Vorschrift, die aus sich heraus gilt. In der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird allerdings die Entfernung zwischen der östlichen Fahrbahnkante des Messeschnellweges (Bundesstraße 6) und der westlichen Baugrenze des Teil A vermaßt (20 Meter). Daraus ist zu erkennen, dass die Bauverbotszone eingehalten wird. In diesem Punkt empfiehlt die Verwaltung, die Anregungen über den obengenannten Umfang hinaus nicht zu berücksichtigen.

Die Beteiligten gehen davon aus, dass die flankierenden Maßnahmen vor Eröffnung des Möbelmarktes fertiggestellt werden.

Über die Hinweisbeschilderung ist mit der Straßenbauverwaltung eine einvernehmliche Lösung erarbeitet worden. Diese Anregung ist damit berücksichtigt.

Die Ausführung der Straßenbaumaßnahmen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Zu den flankierenden Maßnahmen, die im Zuständigkeitsbereich der Straßenbauverwaltung liegen, trifft die Stadt mit der Landesbehörde eine Verwaltungsvereinbarung. Die Anregungen sind damit berücksichtigt.

Die Hinweise zu den Themen Kosten und Lärmschutz werden zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Isernhagen:

Die Gemeinde Isernhagen ist der Ansicht, dass ein Möbelfachmarkt auf dem Expo-Gelände-Süd mit einer Gesamtverkaufsfläche von 25.000 m² ein innenstadtrelevantes Randsortiment von max. 10 % nicht überschreiten sollte, vergleichbar mit anderen Fachmarktzentren innerhalb der Region Hannover, die in z. T. integrierten Lagen angesiedelt sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Klärung der Raumverträglichkeit der Randsortimente ist nicht Angelegenheit der Bauleitplanung, sondern den raumordnungsrechtlichen Verfahren vorbehalten (Zielabweichungsverfahren zum LROP, 10. Änderungsverfahren zum RROP 1996). Danach sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen im Einzugsbereich angesichts der Besonderheit der Verkaufsform und der Sortimentsgestaltung nicht zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Stadt Sehnde:

Die Stadt Sehnde hält Ihre bisherige Stellungnahme aufrecht. Die zwischenzeitlich erfolgte ergänzende Betrachtung zu den Auswirkungen der Versorgungsstrukturen unter Beachtung des Vorhabens Lahe-Altwarmbüchen könne die Bedenken nicht zerstreuen, da hier lediglich das Möbelkernsortiment betrachtet worden sei.

Die Ansiedlung von IKEA stehe im Widerspruch zu dem Ziel einer raumverträglichen Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Die Stadt Sehnde erinnert an die Bedenken der Stadt Hannover gegen die Ansiedlung eines Teppichmarktes der Firma Fa. Kibek auf dem Gebiet der Stadt Sehnde.

Eine Einzelfallbetrachtung werde der Verträglichkeitsprüfung nicht gerecht. Wegen der Summierung der Vielzahl zurzeit konzipierter Einzelhandelsgroßprojekte müsse eine Gesamtbetrachtung vorgenommen werden.

Mit der Ansiedlung von IKEA werde der 1. Schritt für eine weitergehende Einzelhandelsentwicklung auf dem ehemaligen EXPO-Gelände getan. Damit würden die Anstrengungen der Stadt Sehnde, eine angemessene Versorgungsstruktur für die am Ort ansässige Bevölkerung aufrecht zu erhalten, langfristig noch weiter erschwert.

Auch wenn die Umverteilungseffekte bei den innenstadtrelevanten Randsortimenten die Grenze von 10 Prozent Umsatzverlusten nicht erreichten, stelle das Vorhaben gleichwohl eine Gefährdung für die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und eine Existenzbedrohung für die kleineren Fachgeschäfte dar.

Auf die Ansiedlung eines IKEA-Markts müsse verzichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Sehnde trägt keine neuen Gesichtspunkte vor. Es bleibt daher bei der Stellungnahme der Verwaltung zum Auslegungsbeschluss (Anlage 2 zur Drucksache Nr.0430/2005):

Die Klärung der Raumverträglichkeit ist nicht Angelegenheit der Bauleitplanung, sondern den laufenden raumordnungsrechtlichen Verfahren (Zielabweichungsverfahren zum LROP, 10. Änderungsverfahren zum RROP 1996) vorbehalten. Nach dem Stand dieser Verfahren sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen im Einzugsbereich angesichts der Besonderheit der Verkaufsform und der Sortimentsgestaltung nicht zu erwarten.

Bei der gescheiterten Ansiedlung von "Teppich-Kibek" ist nicht die ablehnende Stellungnahme der LHH ausschlaggebend gewesen, sondern die Entscheidung des Investors für einen raumordnerisch günstigeren Standort in der Region. Außerdem entsprach der Fachmarkt nicht der nur grundzentralen Funktion von Sehnde.

Nach dem erreichten Stand der raumordnungsrechtlichen Verfahren ist von einer für das Vorhaben positiven Entscheidung auszugehen.

Mit der beabsichtigten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den

Möbelfachmarkt IKEA stellt die Stadt sicher, dass an dem Standort ausschließlich ein Möbelfachmarkt in der Gestalt der Vorhabenbeschreibung für IKEA realisiert werden kann. Der Bebauungsplan ist auf das konkrete Vorhaben bezogen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1563, 2. Änderung, schließt großflächigen Einzelhandel in den Gewerbegebieten des EXPO Park Hannover mit Ausnahme des Sondergebiets für Sportartikel (ehemals Decathlon) aus. Ferner steht einer befürchteten weiteren Fachmarktentwicklung das Regionale Raumordnungsprogramm entgegen. Die städtischen Zielvorstellungen für die Nachnutzung des ehemaligen EXPO-Geländes bleiben unverändert.

Die errechneten Umverteilungseffekte können in einzelnen Innenstädten spürbar sein. Eine Verletzung der Zielsetzungen des Regionalen Einzelhandelskonzepts liegt jedoch nicht vor. Beurteilungsmaßstab sind raumordnerisch nennenswerte Effekte. Kaufkraftabflüsse aus bestehenden Einzelhandelsstandorten liegen unter der kritischen Marke von 10 Prozent und sind somit dem normalen Wettbewerb zuzurechnen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Union Boden:

Die Union Hannover ist der Auffassung, dass zumindest mittelfristig eine zweite Zufahrt vom Messeschnellweg zum EXPO-Park ermöglicht werden müsste.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine zweite Zufahrt zum EXPO-Park ist grundsätzlich möglich. Sie kann aber zurzeit nicht finanziert werden. Außerdem wäre eine intensive Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung, den Verkehrsbehörden und der Polizei erforderlich. Sollte ein Investor im EXPO-Park zur Übernahme der Kosten bereit sein, könnte die Realisierung unter der oben genannten Bedingung geprüft werden. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen die Voraussetzungen nicht vor. Im Bebauungsplan Nr. 1678 kann deshalb keine Regelung getroffen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung nicht zu berücksichtigen.

Bund Kreisgruppe Region Hannover:

Der BUND bemängelt mit Schreiben vom 18.04.2005, dass bei der Bilanzierung des Bestandwertes der Eingriffsfläche nicht der Grünordnungsplan zugrunde gelegt wurde, der auch Grundlage für die Festsetzungen der Ausgleichmaßnahmen und die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 1563, 2. Änderung - Weltausstellungsgelände Ost, Nachnutzung - war. Bei der Bilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 1678 nach dem hannoverschen Kompensationsmodell EIBE sei ein wesentlich geringerer Wert des Bestandes ermittelt worden.

Auch die Bewertung der externen Ersatzmaßnahme sei fragwürdig. Sie sei höher ausgefallen, als das Modell EIBE vorsehe. Es wird eine vollkommene Neubearbeitung der Bilanzierung gefordert. Bei einer Korrektur der angesprochenen Punkte seien die externen Kompensationsmaßnahmen um rund 24.000 m² zu vergrößern.

Außerdem seien offenbar auch die Änderungen des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1678 gegenüber der bisherigen Planung als Bebauungsplan Nr. 1563, 3. Änderung noch zu berücksichtigen. Hier hätten sich veränderte Abgrenzungen der Nutzungen, zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen sowie ein veränderter Anteil der Begrünungsflächen ergeben.

Mit Schreiben vom 18.05.2005 (nach Abschluss der öffentlichen Auslegung) wird die Stellungnahme vom 18.04.2005 ergänzt.

In der Bilanzierung werde für den Ist-Zustand der Wert einer vollständig versiegelten Fläche

mit Regenwasserversickerung angesetzt, obwohl in den Bebauungsplan-Festsetzungen die Regenwasserversickerung festgeschrieben gewesen sei. Zwar müsse bei einer Bebauungsplan-Änderung in der Tat die im bisherigen Bebauungsplan zugelassene bauliche Nutzung für die Bestandsbewertung zugrunde gelegt werden. Das könne aber nicht bedeuten, dass über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus auch von der theoretisch maximal möglichen Versiegelung ausgegangen werde. Die Versiegelung außerhalb der überbaubaren Flächen werde im Normalfall im Bebauungsplan nicht geregelt. Trotzdem werde man z.B. bei der Bilanzierung für ein Einfamilienhausgebiet davon ausgehen, dass außerhalb der überbauten Flächen Hausgärten angelegt werden, obwohl sie theoretisch vollständig versiegelt werden könnten. Auch im vorliegenden Fall sei entsprechend von einer realistischen Nutzung auszugehen. Vor diesem Hintergrund sei relevant, dass die Messeparkplätze noch nie völlig versiegelt waren, dass ihre Anlage als Schotterrasen in der Begründung zum gültigen Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sei und dass die Auflage, das Regenwasser auf den Parkplatzflächen zu versickern, bei einer Versiegelung der Stellplätze wohl kaum einzuhalten wäre.

Die Bilanzierung sei fehlerhaft. Dies gelte zum einen für die Bewertung der geplanten Grünflächen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans für IKEA. Zur Gestaltung der Grünflächen auf dem Gelände des Fachmarkts mache der Vorhaben- und Erschließungsplan, von Baumpflanzungen abgesehen, keine Aussagen. Da auch hier konsequenterweise nur die planungsrechtlich verbindlichen Festsetzungen in der Bilanzierung berücksichtigt werden dürften, müsse der Minimalwert für Grünflächen (das sei der Wert für Rasenflächen) eingesetzt werden. Tatsächlich würden aber die viel höheren Werte für freiwachsende Hecken und Gebüsche sowie für Zierstrauchpflanzungen verwendet.

Zum anderen sei auch die Bewertung des Ist-Zustandes der Begrünungsflächen auf den Parkplätzen falsch. In der Bilanzierung für die Begrünungsflächen des Parkplatzes nördlich des Regionalen Grünzugs (15 % der Parkplatzfläche) werde als Bestand "Rasen" angegeben. Nach den Festsetzungen im Bebauungsplan 1563 seien diese Bereiche aber "mit Sträuchern und Rasenflächen zu gestalten". Nach dem Grünordnungsplan und der damaligen Bilanzierung seien 30 % dieser Grünflächen als Strauchpflanzung mit standortgerechten Sträuchern anzulegen. Zwar sei der Anteil der Strauchpflanzungen in diesem Teilbereich nicht in den textlichen Festsetzungen fixiert. Das bedeute aber nicht, dass die Pflanzungen, die ja konkret verlangt werden, in der Bilanzierung auf Null gesetzt werden könnten. Es seien entweder 30 % Strauchpflanzungen anzusetzen oder Werte von "gemischten" Grünflächen, z.B. "intensiv gepflegte gärtnerische Anlagen", zu wählen. In jedem Fall würde eine korrekte Bewertung höher ausfallen.

Als externe Ausgleichsmaßnahme sei die (bereits stattgefundene) Anlage zweier Tümpel mit umgebender Sukzessionsfläche vorgesehen. Der BUND habe bereits im Schreiben vom 18.04.2005 bemängelt, dass die Tümpel mit dem sehr hohen Kompensationsfaktor 0,95 Pkt./m² eingestuft würden, obwohl im hannoverschen Kompensationsmodell EIBE für hier in Betracht kommende Biotoptypen nur die Spanne 0,81 - 0,90 vorgesehen ist.

In den Tümpeln sei bei den gegebenen Standortverhältnissen von der Entwicklung von Röhrichten auszugehen. Außerdem fielen sie zeitweise trocken, seien also temporär. Die Lage könne nicht allen Ernstes als Grund für eine höhere Bewertung herangezogen werden, denn die Fläche liege nahe an der Autobahn. Beides gehe übrigens auch aus der Bilanzierung hervor. Hier heiße es: "Planung: naturnahe Tümpel mit Röhricht" und "die Ausgleichsfläche liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahnraststätte Hannover-Wülferode-West an der BAB 7".

Auffällig sei, dass die Fehler in der Bilanzierung ausnahmslos zum Nachteil der Naturschutzbelange ausfielen. Es falle schwer, hier an einen Zufall zu glauben. Auch wenn die LHH ein ganz besonderes Interesse an der Ansiedlung von IKEA habe, könne es nicht der richtige Weg sein, die Kompensationsmaßnahmen durch unkorrekte Anwendung des

Kompensationsmodells "kleinzurechnen".

Es werde eine neue, fachlich und rechtlich korrekte Ermittlung des Kompensationsbedarfs gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Schreiben vom 18.04.2005:

Durch das externe Büro Skribbe/Jansen wurde ein Abgleich zwischen den eingriffs- bzw. ausgleichsrelevanten Festsetzungen des alten und des neuen Bebauungsplanes durchgeführt. Das alte bis dahin gültige Planungsrecht wurde in Punkte gem. EIBE umgerechnet und ergab den Bestandswert; ebenso wurde das neue Planungsrecht bewertet. Die in Biotoppunkten errechnete Differenz stellt das nun zu kompensierende Eingriffsvolumen dieses Bebauungsplanverfahrens dar. Bei der Bewertung des Bestandes hat sich das Büro exakt an den konkreten Bebauungsplanfestsetzungen orientiert und nicht an dem tatsächlichen Bestand vor Ort. Dieses ist rechtlich korrekt, da bei einer Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Eingriffsregelung immer altes und neues Planungsrecht miteinander abgeglichen werden müssen und nicht der tatsächliche Bestand entscheidend ist, es sei denn, dass sich in der Zwischenzeit etwas Außergewöhnliches wie z.B. ein § 28a-Biotop entwickelt hat, was hier bekanntlich nicht der Fall ist.

Normalerweise müsste der Bestandswert der Bilanzierung dem Planungswert der letzten B-Planänderung entsprechen, was aber nicht der Fall ist. Der 1997 aktualisierte Grünordnungsplan bewertet den Bestand sehr viel höher, als es durch die konkreten Bebauungsplanfestsetzungen abgedeckt ist. Die relativ hochwertige Gestaltung der Parkplätze (Schotterrassen, umfangreiche Gehölzpflanzungen) ist seinerzeit mit der Stadt abgestimmt worden und bildete die Grundlage für die hoch angesetzten Werte im GOP. Es ist aber damals darauf verzichtet worden, diese Planung in allen Details im Bebauungsplan rechtlich abzusichern. Der ohnehin durch textliche Festsetzungen extrem regulierende Bebauungsplan sollte seinerzeit nicht durch weitere Festsetzungen belastet werden. Die zwingende Notwendigkeit der planungsrechtlichen Absicherung war damals aber auch nicht erkennbar, da überhaupt nicht absehbar war, dass diese Flächen wieder für eine andere bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden könnten. Das alte Planungsrecht kann heute zulasten des Investors (IKEA) nicht in Frage gestellt werden, es ist Grundlage für die neue Eingriffsbewertung.

Soweit vom BUND eine fragwürdige Bewertung der externen Ersatzmaßnahme nach dem Modell EIBE beanstandet wird, muss auf Folgendes hingewiesen werden:

Die Stadt Hannover orientiert sich am Modell Eibe, ohne dabei die Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls außer Acht zu lassen. Hinsichtlich der hohen Bewertung des Ersatzbiotops ist anzumerken, dass die Lage am Waldrand mit besonderer Bedeutung für Amphibien zu beachten ist und diese Bewertung fachlich begründet. Eine Bilanzierung als rein nach Biotoppunkten, wie vom BUND offensichtlich gewünscht wird, ist deshalb nicht möglich. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist eine Kommune auch nicht an standardisierte Bewertungsverfahren zur Beurteilung eines Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gebunden und hat die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen. Dass der Eingriff ausgeglichen ist, ist im Umweltgutachten des Büros Skribbe/Jansen ausführlich und nachvollziehbar dokumentiert.

Die Konkretisierung der Festsetzungen im Laufe des Verfahrens ist nicht eingriffsrelevant. Eine höhere Versiegelung wird nicht ermöglicht und es werden keine Nutzungsarten festgesetzt, die höhere Eingriffe zur Folge haben.

Zum Schreiben vom 18.05.2005

Der BUND bezweifelt weiterhin, dass die vollständige Versiegelung der Parkplatzflächen für die Bestandsbewertung korrekt ist. In dieser Frage ist die Rechtslage jedoch eindeutig:

Planungsrechtlich wäre eine Versiegelung der Parkplatzflächen mit Ausnahme der zu begrünenden Flächen nach dem B-Plan 1563, 2. Änderung, zulässig gewesen. Der Grad der Versiegelung außerhalb überbaubarer Flächen ist in B-Plänen generell sehr wohl geregelt, und zwar über die Grundflächenzahl (GRZ), die zudem gem.

Baunutzungsverordnung um bis zu 50 % für Nebenanlagen überschritten werden darf. Daraus ergibt sich z.B. für Wohngebiete recht eindeutig, was an Fläche für Hausgärten übrig bleibt (z.B.: GRZ=0,4, nach zulässiger Überschreitung um 50 % verbleiben 40 % des Grundstücks, die nicht bebaut oder versiegelt werden dürfen, für Hausgärten). Im vorliegenden Fall wurde im B-Plan aber keine GRZ festgesetzt, jedoch eine prozentuale Begrüpfungspflicht für die Parkplätze. Die Parkplätze selbst dürften versiegelt werden, soweit die festgesetzte Versickerungsverpflichtung erfüllt wird. Dass die Messeparkplätze ansonsten üblicherweise in Schotterrasen erstellt wurden und werden, ist dabei rechtlich irrelevant.

Die geplanten Grünflächen im Bereich IKEA werden nach Auffassung des BUND zu hoch bewertet. Zutreffend ist, dass es hierfür keine konkrete Festsetzung im B-Plan gibt; diese wird jedoch durch konkrete Festlegungen im Durchführungsvertrag zwischen LHH und IKEA ersetzt. Hierin ist u.a. fixiert, dass 50% der Begrünungsflächen flächig mit standortgerechten heimischen Sträuchern und die übrigen Grünflächen mit sonstigen Sträuchern flächendeckend zu begrünen sind. Somit ist der höhere Planungswert auch planungsrechtlich abgesichert worden.

Hinsichtlich der Bewertung des Ist-Zustandes wird erneut bemängelt, dass nicht von Strauchpflanzungen ausgegangen wurde, obgleich diese in den Festsetzungen genannt waren. Hier gilt jedoch Ähnliches wie beim Schotterrasen: Es hätte eine hinreichend konkrete Festsetzung getroffen werden müssen. Ohne konkrete, z.B. prozentuale Festsetzung der Strauchpflanzung läuft eine solche Festlegung ins Leere, so dass der hier angenommene niedrige Wert von 0,35 Pkt./m² rechtlich korrekt ist.

Bei der Kritik an der hohen Bewertung des Ausgleichsbiotops geht es um eine rein fachliche Einschätzung, wie die beiden schon realisierten Tümpel gem. EIBE-Modell zu beurteilen sind. Man kann fachlich sowohl den Wert 0,85 wie auch 0,95 Pkt./m² vertreten. Es ist hier der Einzelfall zu berücksichtigen. Es ist fachlich vertretbar, dass aufgrund der Nähe zu den Waldflächen ein Wert von 0,95 Pkt. angesetzt wurde, so dass daran festgehalten werden soll.

Die Behauptung, dass durch bewusstes „Kleinrechnen“ die aktuell vorzunehmende Bilanzierung manipuliert wurde, um einem Investor günstige Bedingungen zu verschaffen, wird zurückgewiesen.

Die Verwaltung empfiehlt die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan die interne Erschließung geändert. Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB (in der Fassung vor dem 20.07.2004) wird davon abgesehen eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen. Den von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümern (EXPO Grund GmbH, Union Boden und Deutsche Messe AG) wurde gemäß § 13 BauGB (alter Fassung) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das Verfahren wird nach altem Planungsrecht (BauGB in der Fassung vor dem 20.07.2004) durchgeführt.

Zum erforderlichen Durchführungsvertrag mit der Fa. IKEA wird den zuständigen Ratsgremien parallel eine gesonderte Drucksache vorgelegt.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist dieser Drucksache als Anlage 3 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

61.12/61.17
Hannover / 27.05.2005