Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Bothfeld-Vahrenheide
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0026/2006

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Bebauungsplan Nr. 1369, 1. Änderung - EKZ Altwarmbüchen, vereinfachte Änderung; Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1.a die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1369, 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen der Stadt Lehrte **teilweise zu berücksichtigen und ansonsten nicht zu berücksichtigen**,

b. die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1369, 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen der Industrie- und Handelskammer Hannover **nicht zu berücksichtigen**,

2. den gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1369, 1. Änderung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Änderung des Bebauungsplanes kann mittelbar dazu beitragen, die Nahversorgung und damit die Wohn- und Lebensbedingungen der Bevölkerung in den umliegenden Stadtteilen zu sichern. Dies kommt insbesondere weniger mobilen Bevölkerungsgruppen zugute.
Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine erhebliche Zunahme innenstadt- und zentrenrelevanter Verkaufsfläche am nicht integrierten Standort des Fachmarktzentrums Lahe/Altwarmbüchen zu verhindern. Dadurch, dass der Bebauungsplan die Bemühungen der Nachbargemeinde Isernhagen unterstützt, dort ein Möbelhaus mit 40.000 m² Verkaufsfläche anzusiedeln, stehen dem Betreiber des Einkaufzentrums in diesem Fall zukünftig ca. 20.000 m² planungsrechtlich noch zulässiger Verkaufsfläche nicht mehr zur Verfügung. Anderenfalls bestünde die Gefahr, dass diese 20.000 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente benutzt würden, was nicht nur negative Auswirkungen auf die Innenstadtzentren der Region, sondern auch bis in die Nahversorgungszentren der

benachbarten Stadtteile hinein hätte und deren Bestand langfristig gefährden könnte.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages
Der Rat hat in seiner Sitzung am 08. September 2005 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1369, 1. Änderung beschlossen.Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 22. September bis 21. Oktober 2005 wurden Anregungen von der Stadt Lehrte und von der Industrie- und Handelskammer Hannover vorgetragen.

zu 1a.

Die Stadt Lehrte beruft sich auf das Verfahren zur 7. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 (RROP 1996) zwecks Zielergänzung für das Fachmarktzentrum Lahe-Altwarmbüchen. Nach ihrer Auffassung sei das Verfahren mit der Intention durchgeführt worden, dass ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen. Sie verweist hierzu auf eine zu diesem Zweck zwischen dem Investor, der Gemeinde Isernhagen, der Landeshauptstadt Hannover und der Region Hannover entwickelten textlichen Festsetzung für die zu ändernden Bebauungspläne, die in der Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung (das ist die verbindliche textliche Festlegung im RROP) enthalten ist. Sowohl in der Erörterung als auch in der Abwägung zum Satzungsbeschluss der 7. Änderung des RROP sei die Beschränkung auf ausschließlich großflächigen Einzelhandel betont worden. Durch die Zulässigkeit nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe befürchtet die Stadt Lehrte weitere negative Auswirkungen auf ihren zentralen Einzelhandel. Die Stadt Lehrte bittet daher, wie für den Isernhagener Teil auch für den auf hannoverschem Stadtgebiet liegenden Teil des Fachmarktzentrums die Zulässigkeit auf großflächige Einzelhandelsbetriebe zu beschränken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Forderung der Stadt Lehrte betrifft auch den auf hannoverschem Gebiet liegenden Teil des "REAL"-Marktes. Hierfür bestehen bereits - durch Einzelhandelsnutzungen im Kassenvorbereich in Anspruch genommene - Baurechte auch für nicht großflächigen Einzelhandel durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1369. Eine Beschränkung auf ausschließlich großflächigen Einzelhandel würde eine Rücknahme dieser ausgeübten Baurechte bedeuten. Es ist allerdings zutreffend, dass in der Erörterung und Abwägung die seinerzeit von der Stadt Langenhagen angeregte Abfassung der textlichen Festsetzungen für die zu ändernden Bebauungspläne in Isernhagen und Hannover mit einer Beschränkung auf ausschließlich großflächigen Einzelhandel raumordnerisch unterstützt wurde. Im Blickfeld der 7. Änderung des RROP 1996 stand jedoch nicht die bestehende Nutzung des "REAL"-Marktes, sondern die Neuansiedlung eines Möbelhauses und insbesondere dessen Auswirkungen durch innenstadtrelevante Randsortimente.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bedenken der Stadt Lehrte teilweise zu folgen. Für die bisher noch nicht bebaubare Teilfläche des geplanten Möbelhauses wird der „kleinteilige Einzelhandel“ ausgeschlossen. Die übrigen Bedenken sind zurück zuweisen.

zu 1b.

Auch die Industrie- und Handelskammer (IHK) beruft sich auf das Verfahren zur 7. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 (RROP 1996) zwecks Zielergänzung für das Fachmarktzentrum Lahe-Altwarmbüchen. Nach Auffassung der IHK sei das Verkehrsaufkommen des geplanten Einrichtungshauses nach dessen Ausbau so hoch, dass die Abwicklung des KFZ-Verkehrs auf dem umgebenden Straßennetz problematisch wird. Das bereits im Zusammenhang mit der 7. Änderung des RROP 1996 erstellte Verkehrsgutachten (Schnüll, Haller und Partner: Lahe/Altwarmbüchen - Verkehrliche Expertise zur Erweiterung des Einkaufszentrums. Mai 2004) sei insofern fehlerhaft, als dass die Gutachter für das zugrunde gelegte Kundenaufkommen einen zu geringen Ansatz gewählt hätten. Außerdem seien die Berechnungen zur Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte nur bedingt nachvollziehbar. Es fehlten vor allem Signalphasenpläne und Angaben zu den Grünzeiten für die einzelnen Verkehrsströme an den Knotenpunkten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die IHK weist selbst darauf hin, dass sie die gleichen Anregungen vorträgt, die sie bereits zur 7. Änderung des RROP 1996 vorgetragen hat. Trotz plausibler Erläuterung durch den Gutachter während des Erörterungstermins zum 7. Änderungsverfahren des RROP 1996 beharrt die IHK in Ihren aktuellen Anregungen auf ihrer damaligen Einschätzung. Die Verwaltung zieht daher die Beurteilung der Anregungen durch die Region für ihre eigene Stellungnahme zu den Anregungen heran:
"Die Berechnungen mit den anerkannten Verfahren zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten haben nachgewiesen, dass nach dem vorgesehenen Ausbau/Umbau der Knotenpunkte und einer auf die veränderten Knotenpunkte abgestimmten Lichtsignalsteuerung die Knotenpunkte Hannoversche Straße/Nordrampe und Hannoversche Straße/Opelstraße auch in den werktäglichen Hauptverkehrszeiten leistungsfähig sind.".....“Die Wahl der Untergrenze des Kundenverkehrsaufkommens des sogenannten Bosserhoff-Ansatzes ist mit der Größe des Vorhabens begründet, da die Erfahrungen zeigen, dass die letzten Quadratmeter mehr an Verkaufsfläche nicht automatisch mehr Kunden anziehen. Darüber hinaus decken sich die Ergebnisse mit anderen aktuellen Erhebungen, die für Möbelhäuser mit einer Verkaufsfläche von 40.000 m² ebenfalls eine Zahl von etwa 2.500 Besucher pro Tag ermittelt haben."

Dem Verkehrsgutachten liegt der Ausbauzustand der Knotenpunkte gemäß dem Planfeststellungsbeschluss für den Bau der Stadtbahnverlängerung nach Altwarmbüchen zugrunde. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass auch unter Berücksichtigung der Verkehrserzeugung durch das Planvorhaben und weiterer Entwicklungsmaßnahmen sowie einer allgemeinen Verkehrszunahme die Kapazität der Knotenpunkte des umgebenden Straßennetzes ausreichend ist. Siehe hierzu auch Punkt 4.3 der Begründung (Anlage 2 zur Drucksache).

Daher schlägt die Verwaltung vor, die vorgebrachten Anregungen der IHK nicht zu berücksichtigen.

zu 2.

Wegen der genannten Änderung des Bebauungsplanentwurfes wurde zwischenzeitlich vom 09.12.2005 bis zum 13.01.2006 eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a BauGB durchgeführt. Es sind keine weiteren Anregungen eingegangen.
Die vorgenannten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

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

61.11
Hannover / 04.01.2006