
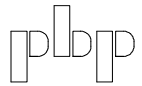


Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Stadt Hannover - B-Plan Nr. 1369 – 2. Änderung „Einkaufszentrum Altwarmbüchen“ Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) sowie der Behörden und sonst. TÖB (§ 4 (1) BauGB)</p>	<p>Planungsbüro Petersen Am Uhrturm 1-3 30519 Hannover fon 0511 838 73 62 mailbox@pbp-hannover.de</p> <p>Stand: 05.06.2012</p>	
	<p>Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</p>	
<p>1.0</p>	<p><u>Region Hannover</u> Schreiben vom 14.05.2012</p> <p>Die Prüfung der Planunterlagen im Hinblick auf die Belange der Raumordnung konnte innerhalb der gesetzten Frist leider nicht abgeschlossen werden. Eine entsprechende Stellungnahme wird noch kurzfristig nachgereicht.</p> <p>Ich beantrage daher insoweit Fristverlängerung gemäß § 4 (2) Satz 2 BauGB. Ansonsten nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p>	<p>Der Fristverlängerung wurde zugestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme zu den Belangen der Raumordnung wurde am 27.05. nachgereicht. Siehe hierzu lfd. Nr. 4.0 Region Hannover.</p>
<p>1.1</p>	<p><u>Wasserbehördliche Belange</u></p> <p><u>1. Autobahnseitengraben</u> Bei dem Autobahnseitengraben handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung im Sinne des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG), so dass die wasserrechtlichen Vorschriften Anwendung finden.</p> <p>Hier ist darauf hinzuweisen, dass die Bestimmungen der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet der Region Hannover vom 04.03.2008 zu beachten sind.</p> <p>Insbesondere können die Abstandsvorschriften gem. § 6 Abs. 1, § 7 Abs. 2, § 8 und § 9 (jeweils 5 m) sowie § 6 Abs. 2 und § 7 Abs. 4 (jeweils 1 m) der vorgenannten Verordnung und die Regelungen bezüglich geplanter Neuanpflanzungen bzw. vorgesehene Gehölzbeseitigungen innerhalb eines 5 m breiten Streifens (§ 9 der Unterhaltungsverordnung) betroffen sein. U a. ist zu beachten, dass bauliche Anlagen -außer Einfriedungen- grundsätzlich nur in einem Abstand von mind. 5 m von der oberen Böschungskante des Gewässers errichtet werden dürfen.</p> <p>Erdauffüllungen oder Abgrabungen und Ablagern von Holz, Bauschutt, Gartenabfällen und sonstigen Stoffen auf den Anliegergrundstücken sind innerhalb des 5 m breiten Streifens unzulässig.</p> <p>Geplante Neuanpflanzungen am Gewässer und innerhalb des genannten Streifens von 5 m dürfen nur mit Zustimmung des Unterhaltspflichtigen vorgenommen werden. Die Beseitigung von Gehölzen im Gewässerprofil und innerhalb des angrenzenden Streifens (5 m) bedarf grundsätzlich der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen zum Hoch- und Tiefbau sowie zur Gestaltung des Grünstreifens beachtet werden.</p> <p>Auf dem Bebauungsplan wird ein Hinweis zu nachrichtlichen Übernahmen eingefügt, die Begründung wird sinngemäß ergänzt.</p> <p>Eine Änderung der städtebaulichen Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>

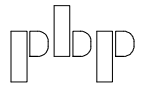


Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1.2	<p>2. Grundwasser Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten (z.B. Tiefgarage) das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³). Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach §§ 3, 4 und 10 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässer- und Bodenschutz LHH, OE 36.12 - Frau Strote, Tel.: 0511/616-22763 - bzw. Frau Brandes, Tel: 0511/616-22760) einzureichen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen zum Hoch- und Tiefbau beachtet werden.</p> <p>Die Begründung wird sinngemäß ergänzt.</p> <p>Eine Änderung der städtebaulichen Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>
1.3	<p>3. Niederschlagswasserversickerung Es ist geplant, die vorhandene Versickerungsfläche (Regenrückhaltebecken) zu verkleinern. Ob die Fläche nach dieser Maßnahme noch ausreicht, um das gesamte Regenwasser aufnehmen zu können, kann derzeit nicht beurteilt werden.</p> <p>Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mind 6 Wochen vor Baubeginn für die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässer- und Bodenschutz LHH, Team 36.12) einzureichen.</p> <p>Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt.</p> <p>In jedem Fall ist die Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich gemäß dem Stand der Technik auf der Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e V - Januar 2002) durchzuführen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen zum Hoch- und Tiefbau beachtet werden.</p> <p>Eine Verkleinerung des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens im Nordwesten wird durch die erhebliche Abkopplung von bisher angeschlossenen Teilflächen möglich. Gleichzeitig wird innerhalb des Plangebietes für die Neubauung ein neues Regenwasserbewirtschaftungssystem für die autarke Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück vorgesehen. Hierfür soll durch die Art der Oberflächenbefestigung (Gründächer, durchlässige Pflasterbeläge) der Regenwasseranfall vermindert werden. Ansonsten sind für die künftige Bewirtschaftung dezentrale Versickerungsanlagen und/ oder die Sammlung von Regenwasser mit Zwischenspeicherung, gedrosselter Weiterleitung und abschließender Versickerung geplant, wobei die Einzelsysteme miteinander vernetzt werden sollen.</p> <p>Die entsprechenden Nachweise werden im Rahmen des Bauantrages erbracht. Ein entsprechendes Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung liegt bereits vor.</p> <p>Die Begründung wird sinngemäß ergänzt, eine Änderung der städtebaulichen Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1.4	<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage des in der Planungsbegründung genannten Umweltberichts abgegeben werden, der auch Aussagen über schalltechnische Auswirkungen durch Anliefer- und Kundenverkehr beinhalten muss.</p>	<p>Dieser Drucksache zur förmlichen Auslegung liegt der Umweltbericht bei. Er beinhaltet auch eine Einschätzung der Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch.</p> <p>Allerdings wird eine gesonderte schalltechnische Untersuchung zu Auswirkungen durch den Anliefer- und Kundenverkehr nicht für notwendig erachtet, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> - mit der vorliegenden B-Plan-Änderung die bereits heute planungsrechtlich zulässigen Baumassen und Verkaufsflächen nicht erweitert werden, - davon auszugehen ist, dass es künftig zu keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Vergleich zum derzeit geltenden Planungsrecht kommen wird und - bereits ein genehmigter Bauantrag für eine Erweiterung des bestehenden Fachmarktzentrums auf der Basis des heute geltenden Städtebaurechtes vorliegt. <p>Insofern kann davon ausgegangen werden, dass mit der B-Plan-Änderung keine zusätzlichen Anliefer- und Kundenverkehre generiert werden, die nicht auch schon heute aufgrund der bestehenden rechtlichen Situation zu erwarten sind. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Plangebiet bereits in erheblichem Maße durch die Verkehre auf der Bundesautobahn A 2 und auf der Regionsstraße K 112 (Kirchhorster Straße / Hannoversche Straße), die von Außen auf das Plangebiet einwirken, vorbelastet ist und - der Verkehr fast ausschließlich während des Tages stattfindet, des Nachts herrscht überwiegend Betriebsruhe, - es sich bei den angrenzenden Bereichen ebenfalls um intensiv genutzte Sonderbau- und Gewerbeflächen mit Ausrichtung auf Kundenverkehr handelt und - schutzbedürftige Wohnbereiche oder -siedlungen in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden sind. <p>Ein Nachweis, dass die Planung mit der Nachbarschaft verträglich ist, wird deshalb nicht für notwendig erachtet.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
2.0	<p><u>67.10 - Umweltschutz</u> Schreiben vom 15.05.2012</p> <p>Altlasten Außerhalb des Plangebietes und der Stadtgrenze Hannovers befand sich in der Opelstraße 3-5 eine Tankstelle. Aus dem Begründungstext 1. Änderung zum B-Plan 1369 ist zu entnehmen, dass dort ein sanierungsbedürftiger Schaden durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) festgestellt wurde. Wann und welche Maßnahmen seitens der Region durchgeführt worden sind, ist OE 67.12 nicht bekannt. Das Grundwasser aus dem Bereich der ehem. Tankstelle fließt in das Plangebiet. Ob durch den Schaden Boden und Grundwasserverunreinigungen aufgetreten sind, kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen oder Grundwasserabsenkungen ist das Grundwasser vor und während der Pumpmaßnahmen auf MKW und BTEX zu untersuchen.</p> <p>An der nordnordwestlichen Grundstücksgrenze sind auf dem Nachbargrundstück künstliche Auffüllungen bis 1,20 m Tiefe erbohrt worden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich auch innerhalb des Plangebietes künstliche Auffüllungen befinden.</p> <p>Aushubarbeiten und Maßnahmen, die das Grundwasser betreffen, sind fachgutachterlich zu begleiten.</p>	<p>Der Hinweis zu den Altlasten wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ist folgendes anzumerken:</p> <p>Der Landkreis Hannover (jetzt: Region Hannover) hat in seiner Stellungnahme vom 10.09.2001 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/149 der Gemeinde Isernhagen darauf hingewiesen, dass sich im Südosten des Plangebietes eine altlastenverdächtige Fläche gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz befindet. In Verbindung mit der Tankstelle und Kfz.- Werkstatt, die in geringer Entfernung zum B-Plangebiet der Stadt Hannover liegt, wurde hier mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Sollte sich der Verdacht bestätigen, müssen die für die geplante Nutzung notwendigen Maßnahmen und Vorkehrungen durchgeführt werden.</p> <p>Die geplante Nutzung wird dadurch nicht in Frage gestellt.</p> <p>Inzwischen wurde der belastete Boden ausgetauscht und bei dem Abriss der baulichen Anlagen Maßnahmen und Schutzvorkehrungen entsprechend den gesetzlichen Anforderungen durch den Grundstückseigentümer eingehalten. Fachgutachterlich begleitet wurden der Abriss und das Thema Schadstoffe von der Firma Igfaus aus Melle.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt. Eine Änderung der Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>
3.0	<p><u>67.20</u> Schreiben vom 04.05.2012</p> <p>Hinweis: Bestandteil dieser Stellungnahme ist die beiliegende HM von 67.70 vom 30.04.2012.</p> <p>Aus grünplanerischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und den Erläuterungsbericht der geplanten 2. Änderung des B-Planes 1369.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>
3.1	<p>HM von 67.70 vom 30.04.2012</p> <p><u>Planung</u> Anlass des Planes ist eine Neuordnung der gewerblich genutzten Flächen. Bisher festgesetzte Stellplätze sollen z. T in überbaubare Flächen umgewidmet werden Die zu ersetzenden Stell-</p>	



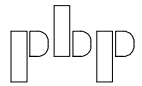
Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>plätze werden in einem mehrstöckigen Parkhaus nachgewiesen.</p> <p>Die GRZ erhöht sich gegenüber jetzigen Festsetzungen geringfügig auf 0.65.</p> <p><u>Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes</u> Die Planflächen sind bereits überwiegend versiegelt. Gehölzstrukturen befinden sich lediglich entlang der BAB A 2 sowie punktuell über die Planfläche verteilt, z B auf Stellplätzen. Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten sind nicht nachgewiesen worden und aufgrund der vorhandenen ökologisch verarmten Strukturen auch nicht zu erwarten.</p> <p>Das überplante Gebiet ist für den Naturschutz und für die Naherholung von nachrangiger Bedeutung.</p> <p><u>Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild</u> Die Planänderung lässt nur in geringem Umfang negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild erkennen.</p> <p><u>Eingriffsregelung</u> Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sind lediglich bei den Gehölzbeständen zu erwarten. Die textlichen Festsetzungen im § 4 sind geeignet, einen notwendigen Ausgleich herbeizuführen.</p> <p><u>Baumschutzsatzung</u> Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung. Entscheidungen über den Erhalt der Bäume und über ggf. notwendige Ersatzpflanzungen erfolgen in einem gesonderten Verfahren.</p>	



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Sonstige Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</p>	
<p>4.0</p>	<p>Region Hannover Schreiben vom 27.04.2012</p> <p>Im Rahmen der Vorbereitung zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 2/149. 2. Änderung der Gemeinde Isernhagen und Nr. 1369 der Landeshauptstadt Hannover hatten Sie die Region Hannover um eine raumordnerische Beurteilung zu den Entwicklungs- und Planungsvorstellungen im Bereich des „herausgehobenen Fachmarktstandortes“ Lahe/Altwarmbüchen (Möbel-Krieger) gebeten.</p> <p>Raumordnerische Beurteilung:</p> <p>Mit den in Aufstellung befindlichen Bauleitplänen Nr. 2/197 der Gemeinde Isernhagen und Nr. 1369 - 2. Änderung der Landeshauptstadt Hannover sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Flächenverschiebungen genehmigter Einzelhandelsgroßprojekte und für neue textliche Festsetzungen geschaffen werden.</p> <p>Die derzeit gültigen Bebauungspläne - B-Plan Nr. 2/149 1. Änderung der Gemeinde Isernhagen von 3/2006 sowie der B-Plan Nr. 1365 der Landeshauptstadt Hannover – ermöglichen die Realisierung von 44.000 m² Verkaufsfläche (ohne Sortimentsbeschränkung) für ein Einkaufszentrum bzw. 64.000 m² Verkaufsfläche (VKF) unter Ausschöpfung einer Möbelquote für ein Möbelhaus mit kleinerem Einkaufszentrum.</p> <p>Aktuell besteht seitens des Grundstückseigentümers Krieger die Absicht, ein Möbelhaus und ein Einkaufszentrum zu errichten und im Zuge dieser Baumaßnahmen die vorhandene Bausubstanz des bestehenden Einkaufszentrums weitgehend durch Neubauten zu ersetzen und um zusätzliche Verkaufsflächen zu erweitern. Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Bezüglich der raumordnerischen Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten sind die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 (RROP 2005) der Region Hannover zu beachten. Für die Region Hannover wurde im Jahr 2001 ein verbindliches Regionales Einzelhandelskonzept in das Regionale Raumordnungsprogramm aufgenommen und bei der darauf folgenden Neuaufstellung aktualisiert in das RROP 2005 für die Region Hannover integriert.</p>	<p>Die raumordnerische Beurteilung wird positiv zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich somit nicht.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des im RROP 2005 (erstmalig 2001) als „herausgehobener Fachmarktstandort mit regionaler Bedeutung“ (siehe Beikarte 1a und 1b zum RROP 2005) festgelegten Bereichs. Als weitere Funktionsbestimmung ist durch Symbol ein „Fachmarktzentrum >100.000 qm VKF“ festgelegt. Zulässig sind bestehende Einzelhandelsbetriebe einschließlich raumordnerisch abgestimmter Planung. Außerdem ist zulässig „innerhalb des festgelegten Standortbereichs die Anpassung der baulichen Struktur sowie verträgliche Erweiterung und kontrollierte Neuansiedlung. Verträglich ist eine Zunahme der vorhandenen planerisch gesicherten Verkaufsfläche pro Betrieb um bis zu 10%, jedoch nicht mehr als 10 000 qm insgesamt.....“.</p> <p>Die beabsichtigten Änderungen der beiden vorliegenden und raumordnerisch zu beurteilenden Bebauungspläne betreffen die Überbaubarkeit des Grundstückes und bleiben mit ihrer Festsetzungen im Rahmen der regionalplanerischen Festlegung» zum „herausgehobenen Fachmarktstandort mit regionaler Bedeutung“ Lahe-Altarmbüchen. Die das Fachmarktzentrum Lahe/Altarmbüchen betreffenden Bebauungsplanentwürfe der Landeshauptstadt Hannover und der Gemeinde Isernhagen sind somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Festlegung als „herausgehobener Fachmarktstandort mit regionaler Bedeutung“ wurde in enger Abstimmung mit den Städten und Gemeinden der Region Hannover sowie der IHK Hannover und dem Einzelhandelsverband entwickelt und hat zweimal ein Beteiligungsverfahren durchlaufen (4. Änderung des RROP 1996 und Neuaufstellung RROP 2005).</p> <p>Dieser Fachmarktstandort weist als wichtigster Versorgungsstandort in der Region Hannover nach der hannoverschen Innenstadt ein mindestens regionales Einzugsgebiet auf und bedarf aufgrund seiner übergemeindlichen Ausstrahlung, der Standortgröße und des Branchenangebotes einer Einzelfallregelung im RROP. Weil eine ungeordnete Entwicklung, dieses Standortes die Entwicklung der zentralen Standortbereiche und insbesondere der Versorgungskerne gefährden würde, wurden räumlich konkrete Festlegungen getroffen. Die räumliche Erweiterung über den in der verbindlichen Beikarte 1b festgelegten Bereich ist unzulässig.</p> <p>Zum Nachweis, dass bei Realisierung der Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen gem. RROP D 1.6. 04 bewirkt werden, hat die</p>	



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Landeshauptstadt Hannover die vorliegende Verträglichkeitsanalyse zur Modernisierung und Erweiterung eines Einkaufszentrums. Opelstraße 3-5, der GfK GeoMarketing vom Dezember 2011 in Auftrag gegeben. Die Verträglichkeitsanalyse kommt nachvollziehbar zum Schluss, dass die Realisierung eines Möbelmarktes/Einrichtungshauses sowie eine Ergänzung der bestehenden Fachmarktnutzungen als verträglich bewertet werden kann. Eine Beeinträchtigung der Zentren in ihrer Versorgungsfunktion oder Entwicklungsfähigkeit ist nicht zu erwarten. Dieser Auswirkungsprognose schließt sich die untere Landesplanungsbehörde Region Hannover an.</p>	
5.0	<p><u>Bundesnetzagentur</u> Schreiben vom 18.04.2012</p> <p>Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem vorgesehenen Baubereich, teile ich Ihnen Folgendes mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber [...] die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen [...] informieren. - Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten - Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. [...] Aus Gründen des Datenschutzes können diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden. - [...] Der beigefügten Anlage 1 können Sie die dazu von mir ermittelten Koordinaten des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen Punkt-zu-Punkt- 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entsprechenden Anlagenbetreiber wurden wegen der z.T. zulässigen mit Bauhöhen über 20 m gesondert Verfahren beteiligt.</p> <p>Nach den bisher vorliegenden Rückmeldungen <u>nicht betroffen</u> sind Richtfunkstrecken</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Eplus Mobilfunk GmbH (Nachricht vom 03.05.2012) - Polizei Niedersachsen (Nachricht vom 03.05.2012) <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich somit nicht.</p>

**Stadt Hannover - B-Plan Nr. 1369 – 2. Änderung
„Einkaufszentrum Altwarmbüchen“**

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) sowie der Behörden und sonst. TÖB (§ 4 (1) BauGB)

Planungsbüro Petersen

Am Uhrturm 1-3 | 30519 Hannover
fon 0511 838 73 62 | mailbox@pbp-hannover.de



Stand: 05.06.2012

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Richtfunktrassen entnehmen. In dem zu dem Baubereich gehörenden Landkreis sind außerdem Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen geplant bzw. in Betrieb. [...] ,kann nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber die Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet direkt betroffen ist (Anlage 2)</p> <p>Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt Diesbezügliche Prüfungsanträge können an die örtlich zuständigen Wehrbereichsverwaltungen (WBVen) gestellt werden. [...].</p> <ul style="list-style-type: none">- Die [...] Übersichten geben Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskriterium [...] ist, empfehle ich Ihnen, sich mit den Richtfunkbetreibern in Verbindung zu setzen und sie in die weiteren Planungen einzubeziehen. [...]- Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet ggf- in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend [...] und] die Ihnen hiermit erteilte Auskunft nur für das Datum meiner Mitteilung gilt.- Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. <p>Weiterhin möchte ich noch auf folgenden Sachverhalt aufmerksam machen: Das Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22.06.2004 sieht für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekommunikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff TKG) vor. [...] Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllen im Sinne des Art. 87f GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nehmen somit „öffentliche Belange“ wahr. Meines Erachtens müssen jedoch nicht alle Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien beteiligt werden. Ich empfehle jedoch, die in dem entsprechenden Landkreis tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.</p> <p>Ich hoffe, dass ich Ihrem Anliegen entsprochen habe und meine Mitteilung für Sie von Nutzen ist. Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA Referat 226 (Richtfunk), unter der o a Telefonnummer gern zur Verfügung.</p>	



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
6.0	<p><u>Nds. Landesbeh. für Straßenbau und Verkehr</u> Schreiben vom 08.05.2012</p> <p>Durch das o g Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover liegenden Autobahn A2 in der Anschlussstelle Hannover-Lahe berührt.</p> <p>Ich kann dem Vorhaben zustimmen, wenn die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone der A2 (gem. § 9 FStfG - 40m gemessen vom Fahrbahnrand der Autobahn; gilt auch für Anschlussstellenrampen) beachtet wird.</p> <p>In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch nachweispflichtige Stellflächen, Feuerwehrumfahrungen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges (auch Regenrückhaltebecken und -graben) unzulässig sind.</p> <p>Es ist jedoch vorgesehen, bauliche Anlagen innerhalb der gesetzlichen Bauverbotszone der A2 <u>ausnahmsweise</u> in Aussicht zu stellen, auch wenn sie für den betrieblichen Ablauf der Unternehmen im Plangebiet erforderlich sind.</p> <p>Einer derartigen Regelung kann ich zustimmen, sofern § 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs folgendermaßen ergänzt/geändert wird:</p> <p><i>§ 3 Überschreitung der Baugrenzen</i> <i>§23 Abs. 3 BauNVO</i></p> <p><i>Eine Überschreitung der südlichen Baugrenzen innerhalb der Bauverbotszone der Bundesautobahn (§9 Abs.1 FStrG) durch Gebäudeteile und bauliche Anlagen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.</i></p> <p><i>Voraussetzung ist die Zustimmung der zuständigen obersten Landesstraßenbaubehörde als Träger der Straßenbaulast, im Rahmen der Erteilung einer Ausnahme vom Bauverbot gemäß § 9 Abs.8 FStrG im Baugenehmigungsverfahren.</i></p> <p><i>Ferner ist zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Träger der Straßenbaulast eine verbindliche vertragliche Vereinbarung zu schließen, die u a die Rückbaukostentragung durch den Vorhabenträger, im Falle der notwendigen Inanspruchnahme der Bauverbotszone durch die Straßenbauverwaltung regelt.</i></p>	<p>Der Anregung wird hinsichtlich der Absätze 1 und 2 entsprochen.</p> <p>Der 3. Absatz wird jedoch nicht in die textlichen Festsetzungen übernommen, da es im Rahmen dieser Satzung aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist, Dritten, in diesem Fall der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie dem Vorhabenträger, das Schließen eines Vertrages vorzuschreiben.</p> <p>Sie ist aber zur Sicherstellung der Interessen der Nds. Landesbehörde auch nicht erforderlich, da grundsätzlich das Bauen in der Bauverbotszone unzulässig ist. Es wird nur ausnahmsweise zulässig durch die Zustimmung der Behörde im Baugenehmigungsverfahren. Im Zweifel muss die Nds. Landesbehörde keine Ausnahme vom Bauverbot erteilen, wenn die angesprochene vertragliche Vereinbarung nicht vorher geschlossen ist.</p> <p>Der 3. Absatz wird aber sinngemäß in die Begründung eingearbeitet.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Ich kann dem geplanten Bebauungsplan außerdem zustimmen, weil die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreibens ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) beachtet werden, d.h.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werbeanlagen nur am Ort der Leistung - Höhe der Werbeanlagen in der Regel maximal 20m - keine Prismenwendeanlagen - keine Lauflichtbänder - keine Rollbänder - keine Filmwände u a. <p>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Bund als Straßenbaulastträger der A2 für das Plangebiet im Nahbereich der Autobahn keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird zur weiteren Definition der „Wechselwerbung“ sinngemäß um den 3. bis 6. Spiegelstrich ergänzt.</p> <p>Mit dem Ausschluss von Fremdwerbung wird dem ersten Spiegelstrich bereits entsprochen und mit der Festlegung zu den maximalen Gebäudehöhen und dem Ausschluss von Werbeanlagen oberhalb der Attika in der Regel auch die maximale Höhe der Werbeanlagen eingehalten.</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich dadurch nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung ergibt sich dadurch nicht.</p>
7.0	<p><u>E-ON / Netz</u> Schreiben vom 08.05.2012</p> <p>Im Bereich Ihrer Planung verläuft eine Hochspannungsfreileitung unserer Gesellschaft.</p> <p>Unsere Belange sind in dem Anhang detailliert beschrieben. Diese sind von Ihnen in die Begründung mit aufzunehmen.</p> <p>Zu Ihrer Information erhalten Sie Bestandspläne, aus denen Sie den Leitungsverlauf entnehmen können.</p> <p>Am Verfahren bitten wir uns weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die zeichnerischen Festsetzungen nachrichtlich ergänzt (Schutzbereich), soweit dies für das städtebauliche Planungsrecht relevant ist.</p> <p>Darüber hinaus wird die Begründung sinngemäß ergänzt und auf die Einhaltung der Vorschriften verwiesen. Eine vollständige Übernahme der detaillierten Angaben in die Begründung würde dagegen den Zweck der Begründung übersteigen.</p>
8.0	<p><u>LBEG</u> Schreiben vom 02.05.2012</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht CLZ wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gegen die Planung bestehen in bergaufsichtlicher Hinsicht keine Bedenken.</p> <p>Durch die Planung könnte eine Gashochdruckleitung der E.ON Gastransport GmbH betroffen sein. Im Bereich von Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten die von Bebauung und tief wurzelnder Bepflanzung frei zu halten sind.</p> <p>Es wird gebeten das entsprechende Unternehmen am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die E.ON Gastransport GmbH wurde an dem frühzeitigen Verfahren ebenfalls beteiligt.</p> <p>Die Leitung mit dem dazugehörigen Schutzstreifen ist danach ausreichend in der vorliegenden Planung berücksichtigt.</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	
<p>9.0</p>	<p><u>aha</u> Schreiben vom 02.05.2012</p> <p>Gegen die Festsetzungen im o. g. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass der/die Abfallbehälter-Standplätze des EKZ so angelegt sein müssen, dass sie ohne längeres Rückwärtsfahren für Leerungsfahrzeuge erreichbar sind, und dass alle zwecks Entsorgung zu befahrenden Erschließungswege Lkw-geeignet ausgelegt sein müssen.</p> <p>Im Falle, dass das Grundstück selbst später mit Entsorgungsfahrzeugen befahren werden muss, wäre 'aha' vom/von den Grundstückseigentümern außerdem eine entsprechende schriftliche Genehmigung zu erteilen (Haftungsausschluss).</p> <p>Im Bedarfsfall empfehlen wir, hinsichtlich Erarbeitung eines angepassten Entsorgungskonzeptes frühzeitig Kontakt mit dem Zweckverband Abfallwirtschaft, Stelle für Kundenbetreuung (S.KuB) aufzunehmen.</p> <p>Sollten im Planungsbereich zusätzliche Abpollerungen von öffentlichen Straßen und Wegen notwendig sein, bitten wir um weitere Abstimmung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie sind jedoch nicht Bestandteil des städtebaulichen Planungsrechtes, eine Änderung der Festsetzungen ergibt sich dadurch nicht.</p> <p>Im Rahmen der Hochbauplanungen werden die Hinweise jedoch beachtet werden.</p>
<p>10.0</p>	<p><u>Stadt Burgdorf</u> Schreiben vom 15.05.2012</p> <p>Die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 1369, 2. Änderung „Einkaufszentrum Altwarmbüchen“ sind, wie in Ihrer Bebauungsplanbegründung auch dargelegt, im Zusammenhang mit der Aufstellung des direkt angrenzenden Bebauungsplans Nr. 2/197 „Einkaufszentrum Opelstraße“ der Gemeinde Isernhagen zu betrachten.</p> <p>Mit den o.g. Bebauungsplänen werden die Möglichkeiten zur Anordnung von Einzelhandelsgebäuden in großem Umfang ausgeweitet, indem bisher nicht überbaubare oder nur für Stellplatzanlagen nutzbare Flächen umfunktioniert werden. Die dadurch ermöglichte Neugestaltung und Erweiterung des südöstlichen Teilbereichs des Fachmarktzentrum Lahe / Altwarmbüchen wird erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt der Stadt Burgdorf haben, da in großem Umfang Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Haupt- und Randsortimenten realisiert werden können.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Hierzu ist folgendes anzumerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereits im Rahmen des heutigen Planungsrechtes ist nicht nur eine Erweiterung der Verkaufsflächen zulässig, sondern unabhängig davon auch eine Modernisierung und Umstrukturierung im Bestand. Dieses würde bei den derzeit noch geltenden überbaubaren Grundstücksflächen in jedem Fall ebenfalls zur Erhöhung der Attraktivität des Einkaufszentrums beitragen. - Da eine Verlagerung aller Verkaufsflächen in die Erdgeschossenebene aufgrund der festgesetzten GRZ-Werte, die in beiden Kommunen unverändert beibehalten werden, nicht umsetzbar ist, müssen auch in dem künftigen Einkaufszentrum die Verkaufsflächen wie bisher auf zwei Ebenen angeordnet werden. Dies wird den Umsatz etwas dämpfen, da Ober- und Unterge-



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>schosse erfahrungsgemäß weniger gut angenommen und frequentiert werden als Flächen im Erdgeschoss.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit der Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen wird lediglich eine größere Flexibilität bei der Verteilung der Bau- masse auf dem Grundstück sowie bei der Anordnung einer zentralen Grundstückszu- fahrt und der Stellplatzflächen ermöglicht. Mit der zentralen Zufahrt wird insbesondere auch die Funktionsfähigkeit der Opelstraße verbessert und die Verkehrssicherheit für die Kunden und Beschäftigten erhöht. <p>Darüber hinaus sind auch folgende Aspekte in die Abwägung mit einzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit dem Bebauungsplan 1369 – 2. Ände- rung der LHH und dem angrenzenden B- Plan Nr. 2/197 der Gemeinde Isernhagen werden insgesamt nicht mehr Verkaufsflä- chen ermöglicht, als bereits heute mit den rechtskräftigen Bauleitplänen der beiden Kommunen zulässig sind. Dies gilt auch für die Regelungen hinsichtlich der beiden Vari- anten zur Realisierung eines großen Ein- kaufszentrums oder alternativ eines kleine- ren Einkaufszentrums mit einem Möbel- markt. - Vielmehr werden im Vergleich zum gelten- den Planungsrecht u.a. mit der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 1c die Warengruppen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung auf 45 % der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt, um nachteilige Auswirkungen für die Nach- bargemeinden zu vermeiden und deutlich zu machen, dass mit der Planung in jedem Fall eine raumverträgliche Entwicklung des FMZ angestrebt wird. - Die Region Hannover stellt in ihrer raumord- nerischen Beurteilung im Rahmen der früh- zeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ausdrücklich fest, dass die beabsichtigten Änderungen der beiden vorliegenden und raumordnerisch zu beurteilenden Be- bauungspläne Nr. 1369 – 2. Änderung der LHH und Nr. 2/197 der Gemeinde Isernha- gen die Überbaubarkeit des Grundstücks betreffen und mit ihren Festsetzungen im Rahmen der regionalplanerischen Festle- gung zum „herausgehobenen Fachmarkt- standort mit regionaler Bedeutung“ Lahe- Altwarmbüchen bleiben und deshalb an die Ziele der Raumordnung angepasst sind.

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>- Darüber hinaus würde eine Reduzierung der zulässigen Verkaufsflächen zu Schadenersatzansprüchen des Eigentümers führen.</p>
10.1	<p>Aus dem von der Gemeinde Isernhagen im Jahre 2010 aufgestellten 'Konzept zur Revitalisierung des Fachmarktzentrums Lahe / Altwarmbüchen' geht zudem hervor, dass die Planungsabsichten zur Neugestaltung des Fachmarktzentrums deutlich über den Umfang der aktuellen o.g. Bebauungspläne hinausgehen. In Bezug auf die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Burgdorf (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) ist es daher nicht ausreichend, nur die Auswirkungen zu betrachten, die von kleinen Teilabschnitten des Fachmarktzentrums - wie den aktuell vorliegenden Bebauungsplänen - ausgehen. Stattdessen ist in die Abwägung der Auswirkungen das Gesamtkonzept zur Revitalisierung des Fachmarktzentrums einzubeziehen.</p> <p>Zumindest sind aber die Auswirkungen von direkt in Zusammenhang mit den aktuellen Plangebietten der o.g. Bebauungspläne stehenden Flächen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die direkt nach Westen anschließende Fläche südlich der Straße Varrelheide, die Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1369 1. Änderung ist. Dort befinden sich zzt. ein Real-Sport und ein Real-Getränkemarkt. Es ist anzunehmen, dass diese Flächen/Nutzungen in die Neugestaltung des Real-Marktes einbezogen werden. Daher ist es erforderlich, mögliche Nachnutzungen dieser Flächen bei der Abwägung der Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob die dort für das Sondergebiet „Gewerbe und Einzelhandel“ geltenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an die regionalplanerische Vorgabe Fachmarktzentrum und im Hinblick auf die von ihnen ausgehenden Auswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzupassen sind. Mit Blick auf das Gesamtkonzept für die Entwicklung des Fachmarktzentrums gilt dies auch für die weiter nach Westen anschließenden Flächen des Sondergebiets Gewerbe und Einzelhandel die ebenfalls im ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1369 liegen.</p> <p>Die Stadt Burgdorf begrüßt die beabsichtigte Begrenzung der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Warengruppen Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren, die mit der Zielsetzung begründet wird, die Auswirkungen auf benachbarte Zentren zu vermeiden. Rechnerisch ergibt sich damit für die o.g. Bebauungspläne immer noch eine mögliche Verkaufsfläche für diese Warengruppen von 26.230 m². In Bezug zur im zentra-</p>	<p>Die vorgebrachten Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Ungeachtet der Tatsache, dass die Planungen der Gemeinde Isernhagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes der Stadt Hannover sind, erscheint mit Verweis auf bereits die oben erfolgte Abwägung (siehe Pkt. 10.0), insbesondere auf die raumordnerische Beurteilung der Region, eine Betrachtung des gesamten Fachmarktzentrums Lahe / Altwarmbüchen nicht erforderlich.</p> <p>Zudem kommt das vorliegende Gutachten der GfK zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Variante 1 - Einkaufszentrum und Möbelhaus (Zitat, S. 54):</p> <p><i>Die Innenstadt des im Kerneinzugsgebiet gelegenen Mittelzentrums Burgdorf erreicht mit 2,4 % die höchste Quote, die gleichwohl auf insgesamt niedrige Umsatz-Umverteilungen hinweist. Warengruppenspezifisch ist auf 6,4 % Umsatz-Umverteilung bei Bekleidung/Textilien/Schuhe/ Lederwaren hinzuweisen. Umverteilungen auf diesem Niveau sind für die Betreiber sicherlich spürbar, aber lassen aus Gutachtersicht keine nachhaltigen negativen Auswirkungen erwarten. In den anderen Warengruppen sind keine Auswirkungen nachweisbar.</i></p> <p>Variante 2 – großes Einkaufszentrum (Auszug, S. 60)</p> <p><i>[...] Insbesondere in den nah am Mikro-Standort gelegenen Innenstädten und Zentren sind durchschnittliche Quoten in ähnlicher Größenordnung (ca. 3,7 % bei Worst Case-Betrachtung) zu erwarten, in Burgdorf fällt die Umsatz-Umverteilung noch etwas höher aus und liegt im Durchschnitt bei moderaten rd. 5,1 %.</i></p> <p><i>[...] In einigen Warengruppen sind die Umsatz-Umverteilungen sehr gering oder liegen teilweise unterhalb der Nachweisgrenze und werden nicht einzeln ausgewiesen. In vielen Warengruppen und Zentren liegen die Quoten auf einem mittleren Niveau und geben keinen Anlass zur Besorgnis.</i></p> <p><i>In wenigen Warengruppen und Innenstädten werden teilweise hohe Umverteilungsquoten erreicht. Dies trifft in erster Linie zu auf die Warengruppe Bekleidung/Textilien, Schuhe/ Leder-</i></p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>len Versorgungsbereich 'Innenstadt' der Stadt Burgdorf vorhandenen Gesamtverkaufsfläche (für alle Warengruppen) von ca. 17.000 m² ist die Begrenzung aber nicht als ausreichend anzusehen, um die Zielsetzung zu erreichen. Eine weitergehende Begrenzung erscheint auch vor dem Hintergrund möglich, dass in der Begründung bzw. der zugehörigen Verträglichkeitsanalyse der GfK GeoMarketing mehrfach erläutert wird, dass der Investor eine Lösung bevorzugt, welche eine deutlich kleinere Verkaufsfläche für die Warengruppen Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren von zusammen 7.950 m² in Anspruch nimmt.</p> <p>Darüber hinaus wird angeregt, in Zusammenhang mit einer weitergehenden Betrachtung der Auswirkungen des gesamten Fachmarktzentrums (s.o.) bei der Begrenzung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen die Warengruppen Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren separat zu regeln sowie für weitere Zentren relevante Leitsortimente, wie z.B. Bücher, Glas/Porzellan, Geschenkartikel, Spielwaren, Sportbekleidung/-artikel oder Uhren/Schmuck ebenfalls Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.</p>	<p><i>waren, und dort auf die zum Projekt nächstgelegenen Zentren. In dieser für das Einzelhandelsangebot von Innenstädten und anderen hochrangigen Zentren typischen Warengruppe entfällt der eindeutig größte Teil der Umverteilungen auf die betrachteten Zentren. Die errechneten Umverteilungsquoten liegen zwischen 0,7 und 11,2 % und somit punktuell leicht oberhalb der vielfach zur Bewertung der Verträglichkeit herangezogenen 10 %-Schwelle. In dieser Warengruppe ist die größte Angebotsausweitung geplant und ist die Angebotsverbesserung im Vergleich zu den Innenstädten am stärksten spürbar. [...]</i></p> <p><i>In den übrigen Warengruppen fallen die Auswirkungen geringer aus.</i> (Die Umverteilungsquoten übersteigen i.d.R. die 5%-Marke nicht oder liegen z.T. erheblich darunter.)</p> <p>Insofern wird auch eine Begrenzung und weitere Differenzierung von Verkaufsflächen für einzelne Warengruppen mit Ausnahme der Warengruppe Bekleidung/Textilien/Schuhe/Lederwaren nicht für notwendig erachtet.</p> <p>Weiterhin ist anzumerken, dass die befürchtete Umverteilung auch schon mit den derzeit geltenden Bebauungsplänen möglich wäre und mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium nicht verhindert werden könnte. Dieser Spielraum muss zur langfristigen Sicherung der Funktionalität eines solchen Zentrums auch gewährleistet bleiben.</p> <p>Eine nachteilige Entwicklung lässt sich dadurch aber nicht erkennen, da insgesamt die Verkaufsflächen für das Plangebiet und die angrenzenden B-Pläne nicht verändert werden. Somit ist es für die Außenwirkung relativ unwichtig, wie die Nutzungen auf den beiden benachbarten Grundstücken verteilt werden.</p> <p>Unabhängig von den Verkaufsflächenzahlen bleiben auch weiterhin die festgesetzten Baufelder von denen des westlich angrenzenden Grundstücks an der Varrelheide getrennt. Der Vorteil einer möglichen Zusammenführung beider Grundstücksnutzungen wird somit nicht eröffnet. Dies wird auch dauerhaft aufgrund der Zufahrt zum FMZ von der Straße Varrelheide aus nicht möglich sein.</p>
10.2	<p>Zur Begrenzung der Auswirkungen der zentrenrelevanten Randsortimente eines Möbelmarktes enthält der Bebauungsplanvorentwurf Nr. 2/197 „Einkaufszentrum Opelstraße“ (Isernhagen) in der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 1.2 c) eine Verkaufsflächenbegrenzung von 10%.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Allerdings betreffen sie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Gemeinde Isernhagen.</p>

han129 120605 Abwägung frühz-Beteiligung.doc



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Es wird angeregt, darüber hinaus für die Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente klarzustellen, dass der in der Festsetzung § 2 Nr. 1.2 b) geregelte Anrechnungsfaktor von 0,5 entfällt.</p> <p>Über die textliche Festsetzung § 2 Nr. 1.2 c) wird definiert, welche Randsortimente in dem Möbelmarkt als zentrumsrelevant anzusehen sind. Dabei wird auch das Sortiment „Heimtextilien ohne Bettwaren und Bettwäsche“ aufgezählt. Dieses Sortiment wird auch in der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 1.2 b) zur Beschreibung des Kernsortiments des Möbelmarktes verwendet. Somit bleibt unklar, ob das Sortiment „Heimtextilien ohne Bettwaren und Bettwäsche“ dem Kern- oder dem Randsortiment zuzurechnen ist. Es wird angeregt, die Festsetzungen diesbezüglich eindeutig zu formulieren.</p>	<p>Der Anregung wird insofern entsprochen, als in der textlichen Festsetzung §2 Nr. 1f das Sortiment „Heimtextilien ohne Bettwaren und Bettwäsche“ gestrichen wird.</p>
10.3	<p>Der Bebauungsplanvorentwurf Nr. 1369 - 2. Änderung „Einkaufszentrum Altwarmbüchen“ (Hannover) enthält keine Regelung zur Begrenzung der Verkaufsfläche des zentrumsrelevanten Randsortiments eines Möbelmarktes. Mit der in der textlichen Festsetzung § 1 f) enthaltenen Regelung wird auch nur ein relativ kleiner Verkaufsflächenanteil für ein Möbel- und Einrichtungshaus zugelassen (ca. 1.345 m²). In Bezug auf die Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments wäre aber zu bedenken, dass diese Verkaufsfläche ggf. zu 100 % für Randsortimente eingesetzt werden könnte. Es stellt sich die Frage, ob dies noch dem Planungsziel entspricht oder ob eine ergänzende Festsetzung aufgenommen werden sollte.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die textliche Festsetzung zu § 2 Nr. 1.f) wird wie folgt ergänzt und neu gefasst:</p> <p><i>§ 2 Nr. 1f)</i> <i>Ausnahmsweise ist im SO Einkaufszentrum in unmittelbarem baulichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Möbel- und Einrichtungshaus im Geltungsbereich des direkt angrenzenden Bebauungsplans 2/197 der Gemeinde Isernhagen eine Verkaufsfläche für Sortimente eines Möbel- und Einrichtungshauses (Möbel Heimtextilien ohne Bettwaren und Bettwäsche, zentren- und nichtzentrenrelevante und Randsortimente eines Einzelhandelsbetriebes mit dem Kernsortiment Möbel) zulässig, die bei der Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche mit dem Faktor 0,5 anzusetzen ist.</i></p> <p><i>Die Verkaufsfläche des Möbel- und Einrichtungshauses darf 3,7 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten.</i></p> <p><i><u>Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente können nur zugelassen werden, soweit dadurch der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche für Möbel- und Einrichtungshäuser im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes 2/197 der Gemeinde Isernhagen den Wert von 10 % nicht übersteigt.</u></i></p> <p>Diese Festlegung für das Gebiet der Stadt Hannover ist sinnvoll, da so</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine flexible Anordnung der Randsortimente innerhalb des Gebäudes ermöglicht wird, - die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben trotzdem sichergestellt ist und - eine Beeinträchtigung der untersuchten Zentren und Innenstädte vermieden wird.



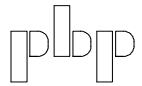
Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Hinsichtlich der Vermeidung von nicht mehr als verträglich geltenden Auswirkungen auf die untersuchten Nachbargemeinden ist es irrelevant, wo innerhalb des Möbel- und Einrichtungshauses die Randsortimente angeordnet sind, solange insgesamt die 10%-Marke nicht überschritten wird.</p>
10.4	<p>Zur Verträglichkeitsanalyse der GfK GeoMarketing wird darauf hingewiesen, dass es nicht plausibel erscheint, warum bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets die Stadt Celle der Zone II und die Gemeinde Uetze der Zone III zugeordnet wurde. Denn die Kfz-Fahrzeit Uetze - Altwarmbüchen ist seit Inbetriebnahme der Ortsumgehung Burgdorf Nord (B 188) nicht mehr länger, als die Kfz-Fahrzeit Celle - Altwarmbüchen. Es wird angeregt diese Entfernung zu überprüfen.</p>	<p>Zu der Zonierung ist folgendes anzumerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Zone III wird ausschließlich durch die Reichweite der Möbelhäuser bestimmt. Da das originäre Einzugsgebiet von Möbelhäusern dabei größer ist als bei SB-Warenhäusern und Fachmärkten, reicht sie deutlich über die Zone II hinaus. - Die Gemeinde Uetze ist ein Grundzentrum und hat somit den Grundbedarf der in ihrem Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung abzudecken. Möbelhäuser gehören jedoch <u>nicht</u> dazu. <p>Vor diesem Hintergrund wurde die Gemeinde Uetze ungeachtet der Zeit-/Wege-Distanz und der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur nicht in die Untersuchungen der GfK mit einbezogen.</p> <p>Entsprechendes gilt übrigens auch für andere Gemeinden in allen untersuchten Zonen.</p>
11.0	<p><u>Stadt Lehrte</u> Schreiben vom 15.05.2012</p> <p>Die Stadt Lehrte sieht die vorgelegte abgestimmte Planung der Kommunen Hannover und Isernhagen mit Sorge.</p> <p>Mit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lehrte ist deutlich geworden, dass Lehrte seine Versorgungsfunktion als Mittelzentrum nicht in vollem Umfang erfüllt. Das Fachmarktzentrum Lahe-Altwarmbüchen generiert dabei einen erheblichen Kaufkraftabfluss, der durch Erweiterungen oder Umstrukturierungen der Sortimente noch verschärft würde.</p> <p>Die Befürchtungen der Stadt Lehrte finden sich auch in den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hannover wieder, das feststellt, dass der Standort bereits ein großes Angebot zentrenrelevanter Sortimente aufweist und deshalb bei der künftigen Entwicklung dieses Standortes auf die Bestandssicherung geachtet werden sollte, damit die Konkurrenzsituation zu den zentralen Versorgungsbereichen nicht weiter verstärkt wird.</p> <p>Die Stadt Lehrte plädiert deshalb dafür die rechtskräftigen Verkaufsflächenbegrenzungen</p>	<p>Die vorgebrachten Bedenken werden zurückgewiesen. Hierzu ist folgendes anzumerken:</p> <p>Mit dem Bebauungsplan 1369 – 2. Änderung der LHH und dem angrenzenden B-Plan Nr. 2/197 der Gemeinde Isernhagen werden insgesamt nicht mehr Verkaufsflächen ermöglicht, als bereits heute mit den rechtskräftigen Bauleitplänen der beiden Kommunen zulässig sind. Dies gilt auch für die Regelungen hinsichtlich der beiden Varianten zur Realisierung eines großen Einkaufszentrums oder alternativ eines kleineren Einkaufszentrums mit einem Möbelmarkt. Mit der B-Plan-Änderung werden lediglich die bisher festgesetzten absoluten Obergrenzen der Verkaufsflächen unter Berücksichtigung neuerer Rechtsprechung durch Verkaufsflächenzahlen bezogen auf das Baugrundstück ersetzt.</p> <p>Auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts liegt bereits ein genehmigter Bauantrag vor. Die Umsetzung ist bisher nicht erfolgt, da jetzt für die Anordnung der Baumassen auf dem Grundstück ein anderes Konzept verfolgt wird, bei dem die Anordnung einer zentralen Grundstückszufahrt mit zentralen Stellplatzflächen</p>

**Stadt Hannover - B-Plan Nr. 1369 – 2. Änderung
„Einkaufszentrum Altwarmbüchen“**

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) sowie der Behörden und sonst. TÖB (§ 4 (1) BauGB)

Planungsbüro Petersen

Am Uhrturm 1-3 | 30519 Hannover
fon 0511 838 73 62 | mailbox@pbp-hannover.de



Stand: 05.06.2012

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>nicht nur in Bezug auf ein sonstiges Fachmarktzentrum, sondern auch im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Möbelhauses beizubehalten.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird zum Beeinträchtigungsverbot ausgeführt, dass mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan der Stadt Hannover und dem angrenzenden Bebauungsplanentwurf Nr. 2/197 der Nachbargemeinde Isernhagen insgesamt nicht mehr Verkaufsflächen ermöglicht werden, als heute hinsichtlich der Art und des Umfangs bereits zulässig sind und auf dieser Basis auch umgesetzt werden können. Diesen Ausführungen kann ich nicht folgen</p>	<p>ermöglicht wird. Damit wird nicht nur die städtebauliche Situation, sondern insbesondere auch die Funktionsfähigkeit der Opelstraße verbessert und die Verkehrssicherheit für die Kunden und Beschäftigten erhöht.</p> <p>Die Region Hannover stellt in ihrer raumordnerischen Beurteilung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ausdrücklich fest, dass die beabsichtigten Änderungen der beiden vorliegenden und raumordnerisch zu beurteilenden Bebauungspläne Nr. 1369 – 2. Änderung der LHH und Nr. 2/197 der Gemeinde Isernhagen die Überbaubarkeit des Grundstückes betreffen und mit ihren Festsetzungen im Rahmen der regionalplanerischen Festlegung zum „herausgehobenen Fachmarktstandort mit regionaler Bedeutung“ Lahe-Altwarmbüchen bleiben und deshalb an die Ziele der Raumordnung angepasst sind.</p> <p>Auch das vorliegende Gutachten der GfK kommt zu folgendem Ergebnis (<i>Zitat, S. 54</i>):</p> <p><i>In Lehrte ist ein etwas größerer Möbelanbieter am Innenstadtrand vorhanden, so dass in der Lehrter Innenstadt ungünstigstenfalls Umsatz-Umverteilungen von gut 7 % möglich erscheinen, die aber noch deutlich unter 10 % liegt. In absoluten Zahlen ist die Umverteilung jedoch gering, die Warengruppe leistet nur einen geringen Beitrag zur Versorgungsfunktion und ist auch für die Attraktivität des Zentrums wenig prägend.</i></p> <p><i>Eine nachhaltige Beeinträchtigung ist in Anbetracht der Höhe der Umverteilung nicht zu erwarten. Im Durchschnitt liegt die Umverteilung bei sehr geringen 1,6 %.</i></p> <p><i>Nennenswert ist ferner die moderate und verträgliche Umverteilungsquote von 4,2 % bei Bekleidung/Schuhen. U.a. wegen des Expert-Technikmarktes in der Zuckerfabrik ist auch im Technikbereich eine Umsatz-Umverteilung nachweisbar, die mit 1,4 % aber auf einem sehr geringen Niveau rangiert.</i></p> <p>Damit liegen die möglichen Umsatz-Umverteilungen im niedrigen einstelligen Bereich, so dass die Auswirkungen i.d.R. in einem unbedenklichen bzw. absolut unbedenklichen Niveau rangieren.</p> <p>Variante 2 – großes Einkaufszentrum (<i>Auszug, S. 60</i>) [...] Insbesondere in den nah am Mikro-Standort gelegenen Innenstädten und Zentren sind durchschnittliche Quoten in ähnlicher Größenordnung (ca. 3,7 % bei Worst Case-Betrachtung) zu erwarten, [...]</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p><i>In einigen Warengruppen sind die Umsatz-Umverteilungen sehr gering oder liegen teilweise unterhalb der Nachweisgrenze und werden nicht einzeln ausgewiesen. In vielen Warengruppen und Zentren liegen die Quoten auf einem mittleren Niveau und geben keinen Anlass zur Besorgnis.</i></p> <p><i>In wenigen Warengruppen und Innenstädten werden teilweise hohe Umverteilungsquoten erreicht. Dies trifft in erster Linie zu auf die Warengruppe Bekleidung/ Textilien, Schuhe/ Lederwaren, und dort auf die zum Projekt nächstgelegenen Zentren. In dieser für das Einzelhandelsangebot von Innenstädten und anderen hochrangigen Zentren typischen Warengruppe entfällt der eindeutig größte Teil der Umverteilungen auf die betrachteten Zentren. Die errechneten Umverteilungsquoten liegen zwischen 0,7 und 11,2 % und somit punktuell leicht oberhalb der vielfach zur Bewertung der Verträglichkeit herangezogenen 10 %-Schwelle. In dieser Warengruppe ist die größte Angebotsausweitung geplant und ist die Angebotsverbesserung im Vergleich zu den Innenstädten am stärksten spürbar. [...]</i></p> <p><i>In den übrigen Warengruppen fallen die Auswirkungen geringer aus. (Die Umverteilungsquoten übersteigen i.d.R. die 5%-Marke nicht oder liegen z.T. erheblich darunter.)</i></p> <p>Vor diesem Hintergrund werden im Vergleich zum geltenden Planungsrecht mit der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 1c die Warengruppen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung auf 45 % der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt, um sicherzustellen, dass nachteilige Auswirkungen für die Nachbargemeinden vermieden werden und um deutlich zu machen, dass mit der Planung in jedem Fall eine raumverträgliche Entwicklung des FMZ angestrebt wird. Darüber hinaus gehende Begrenzungen und weitere Differenzierungen von Verkaufsflächen für einzelne Warengruppen werden aufgrund der Ergebnisse des GfK-Gutachtens nicht für notwendig erachtet.</p>
11.1	<p>Nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen der benachbarten Kommunen wird für die Ansiedlung, eines Möbelhauses die Verkaufsfläche mit dem Bonusfaktor 0,5 versehen, der zu einer Verdoppelung der zulässigen Verkaufsfläche gegenüber sonstigen Fachmärkten führt. Dieser Bonusfaktor gilt auch für Randsortimente, die auf 10 % der Verkaufsfläche und auf die Warengruppen Haushaltswaren, Geschenkartikel und Elektroartikel (ohne Unterhaltungselektronik und Informations- und Kommunikationstechniken) beschränkt ist. Andere als die bisher als Rand-Sortimente</p>	<p>Aus Sicht der Stadt Hannover sind gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben für die Verkaufsflächen und Sortimente keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen vorgenommen worden, da der Bonusfaktor von 0,5 auch bisher schon für die Randsortimente eines Möbel- und Einrichtungshauses galt. Auch bezüglich der Warengruppen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, da die zu einem Möbel- und Einrichtungshauses gehörenden Standardsortimente gleich geblieben sind.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>festgesetzten Warengruppen und Flächenanteile sollten auch künftig nicht in den Genuss der Bonusregelung kommen. Die vorgelegten Bebauungspläne beider Standortkommunen weichen von der vorgenannten Regelung ab.</p> <p>Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1369, 2 Änderung der Stadt Hannover nimmt die zentrenrelevante Warengruppe Heimtextilien in das Kernsortiment für die Bonusregelung auf. Des Weiteren werden die zentren- und nicht zentrenrelevanten Randsortimente eines Möbelhauses weder definiert noch ihr Anteil an der Verkaufsfläche begrenzt. Damit werden für die auf hannoverschem Gebiet vorgesehenen 1.346 m² VK eines Möbelhauses komplett für nicht näher bezeichnete zentrenrelevante Sortimente zugelassen.</p>	<p>Der vorgebrachte Einwand wird jedoch dahingehend berücksichtigt, dass die textliche Festsetzung zu § 2 Nr. 1.f) wird wie folgt ergänzt und neu gefasst wird:</p> <p><i>§ 2 Nr. 1f)</i> <i>Ausnahmsweise ist im SO Einkaufszentrum in unmittelbarem baulichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Möbel- und Einrichtungshaus im Geltungsbereich des direkt angrenzenden Bebauungsplans 2/197 der Gemeinde Isernhagen eine Verkaufsfläche für Sortimente eines Möbel- und Einrichtungshauses (Möbel Heimtextilien ohne Bettwaren und Bettwäsche, zentren- und nichtzentrenrelevante und Randsortimente eines Einzelhandelsbetriebes mit dem Kernsortiment Möbel) zulässig, die bei der Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche mit dem Faktor 0,5 anzusetzen ist.</i></p> <p><i>Die Verkaufsfläche des Möbel- und Einrichtungshauses darf 3,7 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten.</i></p> <p><u><i>Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente können nur zugelassen werden, soweit dadurch der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche für Möbel- und Einrichtungshäuser im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes 2/197 der Gemeinde Isernhagen den Wert von 10 % nicht übersteigt.</i></u></p> <p>Diese Festlegung für das Gebiet der Stadt Hannover ist sinnvoll, da so</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine flexible Anordnung der Randsortimente innerhalb des Gebäudes ermöglicht wird, - die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben trotzdem sichergestellt ist und - eine Beeinträchtigung der untersuchten Zentren und Innenstädte vermieden wird. <p>Hinsichtlich der Vermeidung von nicht mehr als verträglich geltenden Auswirkungen auf die untersuchten Nachbargemeinden ist es irrelevant, wo innerhalb des Möbel- und Einrichtungshauses die Randsortimente angeordnet sind, solange insgesamt die 10%-Marke nicht überschritten wird.</p>
11.2	<p>Der parallel ins Verfahren gegebene Bebauungsplan Nr. 2/197 der Gemeinde Isernhagen bezieht ebenfalls zentrenrelevante Heimtextilien sowie nicht näher bezeichnete nicht zentrenrelevante Randsortimente in das unbegrenzte Kernsortiment Möbel ein. Zentrenrelevante Randsortimente werden auf 10 % VK begrenzt, allerdings umfassen die zugelassenen Warengruppen die komplette Palette nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente, überwiegend ohne Bezug zum Kernsortiment Möbel.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Allerdings betrifft sie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Gemeinde Isernhagen.</p> <p>Eine Abwägung durch die LHH ist hierzu nicht möglich.</p>

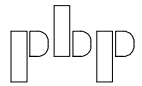
Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
11.3	<p>Die Stadt Lehrte wendet sich nicht gegen die festgesetzten Sortimente an sich, die tatsächlich auch heute schon zulässig sind. Vielmehr wendet sich die Stadt Lehrte gegen die Ausweisung des Bonusfaktors 0,5 auf weitere Sortimente, da sich dadurch eine erhebliche Umstrukturierung der Warengruppen und eine Erweiterung der Verkaufsflächen insbesondere auch zentrenrelevanter Sortimente bezogen auf das Gesamtprojekt um mehrere tausend qm Verkaufsfläche ergibt (unter diesem Aspekt bekommt auch die geringfügige Überschreitung der Verkaufsfläche, die mit der Umstellung der Festsetzungsmethodik argumentiert wird, etwas Gewicht).</p> <p>Der Faktor 0.5 für die Verkaufsflächen Möbelhaus wird damit begründet, dass die Ausstellung und der Verkauf von Möbeln einen erheblich größeren Flächenanspruch hat als z.B. Textilien oder Schuhe. Für die zusätzlich in diese Regelung einbezogenen Sortimente ist diese Grundlage nicht zu erkennen. Sie sollten deshalb auch künftig der vollen Anrechnung der Verkaufsfläche unterliegen.</p>	<p>Hierzu wird auf die Abwägung unter Pkt. 11.0 und 11.1 verwiesen.</p> <p>Ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass sich der „Anrechnungsfaktor“ von 0,5 in dem § 2 Nr. 1.f der textlichen Festsetzungen auf die Gesamtverkaufsfläche eines Möbel- und Einrichtungshauses bezieht. Die Regelung zur Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente wiederum ist dabei relativ zur Gesamtverkaufsfläche zu sehen. Ist z.B. bei einem zur Genehmigung gestellten Betrieb unter Anwendung des Anrechnungsfaktors von 0,5 eine Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² zulässig, so dürfen auf maximal 1.000 m² dieser Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.</p> <p>Die Festsetzung ist insoweit eindeutig. Die Anwendung dieser Regelung wird in diesem speziellen Fall auch nur zugelassen, soweit dadurch der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche für Möbel- und Einrichtungshäuser im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes 2/197 der Gemeinde Isernhagen den Wert von 10 % nicht übersteigt.</p>
	<p>Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren und gehe davon aus, dass im weiteren Verfahren auch das Sondergutachten zur Prüfung der Auswirkungen der angestrebten Nutzungen auf die Zentrenstruktur der benachbarten Gemeinden vorgelegt wird.</p>	<p>Das GfK-Gutachten liegt vor.</p> <p>Die Stadt Lehrte wird an dem weiteren Verfahren beteiligt.</p>
12.0	<p><u>Stadt Langenhagen</u> Schreiben vom 14.05.2012</p> <p>Eine Planung mit solcher Dimensionierung und Sortimentsvielfalt wie das Einkaufszentrum Altwarmbüchen (Fachmarkttagglomerat von im Bereich der Bebauungspläne 1369, 2. Änd. der Landeshauptstadt Hannover und 2/149, 1. Änd. der Gemeinde Isernhagen) hätte aus heutiger Sicht „auf der grünen Wiese“ kaum Realisierungschancen. Derartigen Einzelhandelsgroßprojekten in nicht integrierter Lage und mit entsprechenden Auswirkungen auf die benachbarten Kommunen bzw. deren zentrale Versorgungsgebiete würde man heute eine ganze Palette von städtebaulichen und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen entgegen halten.</p> <p>Insofern ist es nachvollziehbar, dass bei der Rechtfertigung der vorliegenden Planung mit dem Bestandsschutz argumentiert wird. Allerdings ist seitens der Stadt Langenhagen nicht zu akzeptieren, dass dieser allein an den Verkaufs-</p>	<p>Die Bedenken der Stadt Langenhagen werden zurückgewiesen. Hierzu ist folgendes anzumerken:</p> <p>Bereits im Rahmen des heutigen Planungsrechtes ist nicht nur eine Erweiterung der Verkaufsflächen zulässig, sondern unabhängig davon auch eine Modernisierung und Umstrukturierung im Bestand. Dieses würde bei den derzeit noch geltenden überbaubaren Grundstücksflächen in jedem Fall ebenfalls zur Erhöhung der Attraktivität des Einkaufszentrums führen.</p> <p>Da eine Verlagerung aller Verkaufsflächen in die Erdgeschossenebene aufgrund der festgesetzten GRZ-Werte, die in beiden Kommunen unverändert beibehalten werden, nicht umsetzbar ist, müssen auch in dem künftigen Einkaufszentrum die Verkaufsflächen wie bisher auf zwei Ebenen angeordnet werden. Dieses wird den</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>flächenobergrenzen der rechtskräftigen B-Pläne festgemacht wird. Auch die bisherigen Baugrenzenregelungen sind in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung.</p> <p>Denn ohne deren Ausdehnung wären die Entwicklungspotenziale des Einkaufszentrums nur noch sehr gering und größere Veränderungen mit möglichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche aus Sicht der Stadt Langenhagen nicht zu befürchten.</p> <p>Eine Ausdehnung der Baugrenzen ohne weitere Beschränkungen der Sortimente oder Verkaufsflächen(zahlen) führt zu einer bisher nicht möglichen Verfestigung und Erweiterung des kritischen Einzelhandelsstandortes „Altwarmbüchen“ und wird deshalb seitens der Stadt Langenhangen angelehnt.</p> <p>Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren und um Zusendung des vollständigen Einzelhandelsgutachtens (CFK- Verträglichkeitsanalyse)!</p>	<p>Umsatz etwas dämpfen, da Ober- und Untergeschosse erfahrungsgemäß weniger gut angenommen und frequentiert werden als Flächen im Erdgeschoss.</p> <p>Mit der Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen wird lediglich eine größere Flexibilität bei der Verteilung der Baumasse auf dem Grundstück sowie bei der Anordnung einer zentralen Grundstückszufahrt und der Stellplatzflächen ermöglicht. Mit der zentralen Zufahrt wird insbesondere auch die Funktionsfähigkeit der Opelstraße verbessert und die Verkehrssicherheit für die Kunden und Beschäftigten erhöht.</p> <p>Darüber hinaus sind auch folgende Aspekte in die Abwägung mit einzustellen:</p> <p>Mit dem Bebauungsplan 1369 – 2. Änderung der LHH und dem angrenzenden B-Plan Nr. 2/197 der Gemeinde Isernhagen werden insgesamt nicht mehr Verkaufsflächen ermöglicht, als bereits heute mit den rechtskräftigen Bauleitplänen der beiden Kommunen zulässig sind. Dies gilt auch für die Regelungen hinsichtlich der beiden Varianten zur Realisierung eines großen Einkaufszentrums oder alternativ eines kleineren Einkaufszentrums mit einem Möbelmarkt.</p> <p>Vielmehr werden im Vergleich zum geltenden Planungsrecht u.a. mit der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 1c die zulässige Warengruppen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung auf 45 % der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt, um nachteilige Auswirkungen für die Nachbargemeinden zu vermeiden und deutlich zu machen, dass mit der Planung in jedem Fall eine raumverträgliche Entwicklung des FMZ angestrebt wird.</p> <p>Die Region Hannover stellt in ihrer raumordnerischen Beurteilung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ausdrücklich fest,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die beabsichtigten Änderungen der beiden vorliegenden und raumordnerisch zu beurteilenden Bebauungspläne Nr. 1369 – 2. Änderung der LHH und dem angrenzenden B-Plan Nr. 2/197 der Gemeinde Isernhagen die Überbaubarkeit des Grundstückes betreffen und - dass mit ihren Festsetzungen im Rahmen der regionalplanerischen Festlegung zum „herausgehobenen Fachmarktstandort mit regionaler Bedeutung“ Lahe-Altwarmbüchen bleiben und - deshalb an die Ziele der Raumordnung angepasst sind. Diese Beurteilung wird durch das vorliegende Gutachten der GfK gestützt.

han129 120605 Abwägung frühz-Beteiligung.doc



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Außerdem würde eine Zurücknahme der Nutzungsmöglichkeiten hinter das derzeit geltende Baurecht zu Schadenersatzansprüchen des Eigentümers führen. Auf der Grundlage der bestehenden Bebauungspläne liegt bereits ein genehmigter Bauantrag vor. Die Umsetzung ist bisher nicht erfolgt, da jetzt für die Anordnung der Baumassen auf dem Grundstück ein anderes Konzept verfolgt wird, bei dem die Anordnung einer zentralen Grundstückszufahrt mit zentralen Stellplatzflächen ermöglicht wird. Damit wird nicht nur die städtebauliche Situation, sondern insbesondere auch die Funktionsfähigkeit der Opelstraße verbessert und die Verkehrssicherheit für die Kunden und Beschäftigten erhöht.</p>
13.0	<p><u>Stadt Celle</u> Schreiben vom 22.05.2012</p> <p>Von Seiten der Stadt Celle kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Grad der Betroffenheit noch nicht abgeschätzt werden. Ich bitte daher um eine erneute Beteiligung im nächsten Planungsschritt.</p> <p>Was den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung betrifft, kann ich keine Angaben machen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Celle wird am weiterten Verfahren beteiligt werden.</p> <p>Keine Änderung der Planung.</p>
14.0	<p><u>Einzelhandelsverband Hannover (HVH)</u> Schreiben vom 18.05.2012</p> <p>Mit Schreiben vom 11.04.2012 hatte uns die Landeshauptstadt Hannover und mit Schreiben vom 20.04.2012 die Gemeinde Isernhagen aufgefordert, zu dem o.g. Planvorhaben Stellung zuzunehmen. Nach dem uns nunmehr auch das aktualisierte GfK-Gutachten zur Verfügung steht, kommen wir diese Bitte gerne nach. Auf Grund der fortgeschrittenen Zeit und auf Bitte von Herrn Holland (LHH) antworte ich Ihnen direkt.</p> <p>Die Planungsüberlegungen im Plangebiet beschäftigen alle Beteiligten ja nun schon seit Jahren. Zahlreiche Bedenken wurden auch im Rahmen der 7. Änderung des RROP ausgetauscht, diskutiert und abgewogen.</p> <p>Aus unserer Sicht werden die Planungen unverändert im Sinne einer geordneten und zukunfts-trächtigen Handelsentwicklung in der Region Hannover als nicht hilfreich eingestuft – aber es erscheint mir müßig, noch einmal alle Argumente aus der Vergangenheit zu bemühen.</p>	



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
14.1	<p>Die nunmehr vorliegende, aktualisierte Wirkungsanalyse zeigt für die umliegenden Innenstädte keine nennenswerten, kritischen Umsatzumlenkungsergebnisse auf. Das ist auch nachvollziehbar, da wesentliche Sortimentsgruppen in der Regel in den herausgehobenen Fachmarktstandorten geführt werden. Hier dürften nach unserer Einschätzung die Umlenkungswirkungen in wesentlich deutlicherer Form sichtbar werden – Zahlen für eine solche Betrachtung liefert das Gutachten nicht.</p>	<p>Im Sinne der Raumordnung und Landesplanung sind die Zentren und Innenstädte der Gemeinden in der Region vor nachhaltigen Beeinträchtigungen und Funktionsverlust sowie dem Entstehen städtebaulicher Missstände zu schützen, damit sie die ihnen zugewiesenen Versorgungsaufgaben entsprechend der hierarchischen Funktionsteilung erfüllen können und entwicklungsfähig bleiben.</p> <p>Darunter fallen aber nicht die Fachmarktstandorte außerhalb der Zentren. Insofern ist eine gutachterliche Betrachtung hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Außerdem lässt sich aus dem Beeinträchtungsverbot kein allgemeiner Schutz vor Wettbewerb ableiten, weder in den Zentren, noch für konkurrierende Fachmärkte in Gewerbegebietslagen. Dies gilt auch für die im RROP festgesetzten herausgehobenen Fachmarktstandorte.</p> <p>Diese sind im RROP u.a. deshalb explizit ausgewiesen, um die Entwicklung von großflächigen Fachmärkten außerhalb der Zentren auf diese Bereiche zu fokussieren, den für Innenstädte nicht geeigneten Betriebstypen Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten und Festlegungen zum Schutz der Innenstädte zu treffen, nicht um sie vor Entwicklungen des Wettbewerbs zu schützen.</p>
14.2	<p>Darüber hinaus geht der Gutachter von einer angenommenen Sortimentszusammensetzung aus, die aber durch keinerlei Vorgaben durch die vorliegende Planung erhärtet wird. Deshalb sind die Zahlen des Gutachtens nur eine Art „Ausschnittbetrachtung“ – da die zu Grunde liegende Sortimentszusammensetzung variabel ist, muss dieses auch für die Ergebnisse gelten.</p>	<p>Richtig ist, dass die beiden untersuchten Varianten nur zwei von vielen theoretisch möglichen Sortimentszusammensetzungen abbilden. Diese entsprechen aber dem derzeitigen Stand der Kenntnis und orientiert sich an vergleichbaren und anerkannten Großprojekten (wie z.B. Dodenhof bei Bremen).</p> <p>Es bedeutet darüber hinaus auch nicht, dass die möglichen Auswirkungen des Vorhabens unterzeichnet würden. Vielmehr haben die Gutachter in Abstimmung mit der Stadt für die Untersuchungen zwei Varianten zugrunde gelegt, die die beiden Extreme des Bebauungsplans abbilden.</p> <p>So wird in der Variante 1 eine Konzeption untersucht, die mit Blick auf die Größe des Möbelhauses und seines Randsortimentes sowie auf den Verkaufsflächenumfang insgesamt den Worst Case darstellt (40.000 m² Möbelhaus und 24.000 m² Einkaufszentrum mit Fachmärkten und Shops). Obwohl tatsächlich ein kleineres Möbelhaus geplant wird, wurde dennoch mit dem Extremfall gerechnet, um den maximalen vom B-Plan ermöglichten Flächenumfang abzuschätzen.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>In der Variante 2 wird dagegen die Konzeption untersucht, die den maximal zulässigen Umfang an Fachmärkten umfasst. Dabei wird davon ausgegangen, dass diese Fachmärkte überwiegend zentrenrelevante Kernsortimente führen, was nicht zwingend der Fall sein muss. Insofern stellt diese Variante mit Blick auf die zentrenrelevanten Sortimente den Worst Case dar (44.000 m² Einkaufszentrum mit Fachmärkten und Shops).</p> <p>Alle anderen Kombinationen von Möbelhaus und Fachmarktzentrum bewegen sich zwischen diesen Extremen, mit entsprechend geringeren Auswirkungen der beiden Bausteine Möbelhaus und Fachmarktzentrum gegenüber Variante 1 bzw. Variante 2.</p> <p>Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der Bebauungsplan keine feste Sortimentsstruktur vorgibt, haben die Gutachter innerhalb der Varianten keine feste Sortimentsstruktur unterstellt, sondern rechnen mit warengruppenspezifischen Oberkantenwerten, deren Summe über die insgesamt zulässige Verkaufsfläche deutlich hinausgeht.</p> <p>Würde in einer Warengruppe der Oberkantenwert ausgeschöpft, hätte dies aufgrund der gedeckelten Gesamtgröße des Vorhabens in einer anderen Warengruppe zwangsläufig eine Verringerung der Verkaufsfläche zur Folge, und die Auswirkungen in Bezug auf diese würden entsprechend geringer ausfallen. Auch gilt es im Allgemeinen als ausreichend, sich mit Sortimentsstrukturen auseinanderzusetzen, die für den Standort realistisch und plausibel erscheinen.</p> <p>Hierzu ist bei den Überlegungen des Gutachters das Konzept des Vorhabenträgers in allen Warengruppen als Unterkante eingeflossen. Auf dieser Basis wurden Aufschläge vorgenommen, mit denen die zusätzliche oder alternative Ansiedlung bislang nicht vorgesehener Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment berücksichtigt wurde. Dabei wurde in einigen Warengruppen ein Vielfaches dessen untersucht, was am Standort tatsächlich geplant ist. Dass in einzelnen Warengruppen mehr Verkaufsfläche realisiert wird als angenommen, halten die Gutachter unter den heutigen und absehbaren Rahmenbedingungen (z.B. Wettbewerbssituation im lokalen und regionalen Umfeld, Kreis der überhaupt für großflächige Fachmarktflächen in Frage kommenden Anbieter) für unwahrscheinlich.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
14.3	<p>Ebenso erscheint uns der Weg der Zusammenfassung von verschiedenen Sortimenten zu Gruppen in der Betrachtung der Wirkung als sehr steinig und schwierig, da hier Sortimente zusammengefasst wurden, da doch sehr unterschiedliche Leistungskennzahlen „zusammengerechnet“ wurden.</p>	<p>Zur Zusammenfassung der Sortimente ist folgendes anzumerken:</p> <p>Die Sortimente Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren werden sehr häufig zusammen angeboten, dies trifft auch auf die betrachteten Innenstädte zu. Auch am Vorhabenstandort sollen sowohl Bekleidung/Textilien als auch Schuhe/Lederwaren angeboten werden. Sie können durchaus vergleichbare Raumleistungen realisieren. Die Zusammenfassung dieser Sortimente wird daher für sinnvoll erachtet.</p> <p>Die verwendete Sortimentsstruktur stellen einen üblichen, teilweise sogar recht feinen Detaillierungsgrad für Wirkungsanalysen und für Sortimentsfestsetzungen in Bebauungsplänen dar. Es gibt ferner keinen Grund anzunehmen, dass wesentliche Bestandteile der zentrenrelevanten Warengruppen bei der Akquisition von Mietern außen vor bleiben werden, insbesondere wenn diese Sortimente im Umfang der Variante 2 realisiert werden sollen, so dass die hier untersuchten Sortimente als projektrelevant einzustufen sind.</p> <p>Zudem ist es ist bei Wirkungsanalysen notwendig, eine Balance zu finden zwischen dem Detaillierungsgrad der Berechnungen einerseits sowie der Prognosesicherheit und Belastbarkeit der Aussagen andererseits. Die Problematik einer zu starken Aufsplittung der Sortimente hat dabei den Nachteil, dass für viele Branchen/Standorte keine Aussagen mehr getroffen werden können oder die errechneten Werte aufgrund geringer Umverteilungsvolumina nicht aussagekräftig sind.</p> <p>Um die Zusammenfassung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten soweit möglich zu verhindern und die Randsortimente des Möbelhauses gut abbilden zu können, wurden bereits einige der von GfK GeoMarketing üblicherweise verwendeten Warengruppen feiner aufgeteilt. Auf eine weitere Aufteilung der Warengruppen wurde verzichtet, um zu einer größeren Anzahl an Standorten noch Aussagen treffen zu können.</p> <p>Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass auch die Region Hannover die von der GfK erstellte Verträglichkeitsanalyse als nachvollziehbar einstuft und sich der Schlussfolgerung anschließt, dass die Realisierung eines Möbelmarktes/Einrichtungshauses sowie eine Ergänzung der bestehenden Fachmarktnutzungen als verträglich bewertet werden kann. Eine Beeinträchtigung der Zentren in ihrer Versorgungsfunktion oder Entwicklungsfähigkeit ist nicht zu erwarten.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
14.4	<p>Unverändert halten wir das jetzt vorgelegte Verfahren mit zwei Varianten, das die tatsächliche Ausgestaltung offen lässt, für äußerst problematisch. Wie seinerzeit im Verfahren zur 7. Änderung des RROP sowohl von IHK als auch vom Handelsverband vorgetragen, sehen wir die Problematik der „Nicht-Festlegung“ für den Fall, dass die jetzige Planung zwar gebäudemäßig verwirklicht wird – aber später einer anderen Handels-Nutzung zugeführt wird. Hierzu gibt das jetzige Planvorhaben keine Lösungsidee.</p> <p>Wir regen daher mit großem Nachdruck an, sich im Rahmen der Planung auf eine Variante festzulegen – auch weil wir davon ausgehen, dass gegen die Planung von Seiten umliegender Gemeinden rechtliche Prüfungen erfolgen werden – und da erscheint uns die Variante 1 deutlich weniger innenstadtschädlich als die Variante 2.</p>	<p>Die Region Hannover stellt in ihrer raumordnerischen Beurteilung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ausdrücklich fest,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die beabsichtigten Änderungen der beiden vorliegenden und raumordnerisch zu beurteilenden Bebauungspläne Nr. 1369 – 2. Änderung der LHH und Nr. 2/197 der Gemeinde Isernhagen die Überbaubarkeit des Grundstückes betreffen und - dass mit ihren Festsetzungen im Rahmen der regionalplanerischen Festlegung zum „herausgehobenen Fachmarktstandort mit regionaler Bedeutung“ Lahe-Altwarmbüchen bleiben und - deshalb an die Ziele der Raumordnung angepasst sind. <p>Darüber hinaus würde eine Zurücknahme der Nutzungsmöglichkeiten hinter das derzeit geltende Baurecht zu Schadenersatzansprüchen des Eigentümers führen. Auf der Grundlage der bestehenden Bebauungspläne liegt bereits ein genehmigter Bauantrag vor. Die Umsetzung ist bisher nicht erfolgt, da jetzt für die Anordnung der Baumassen auf dem Grundstück ein anderes Konzept verfolgt wird, bei dem die Anordnung einer zentralen Grundstückszufahrt mit zentralen Stellplatzflächen ermöglicht wird. Damit wird nicht nur die städtebauliche Situation, sondern insbesondere auch die Funktionsfähigkeit der Opelstraße verbessert und die Verkehrssicherheit für die Kunden und Beschäftigten erhöht.</p> <p>Weiterhin gehen die Stadt Hannover und auch die Gemeinde Isernhagen davon aus, dass mit den vorliegenden Planungen ausreichende Vorkehrungen und eindeutige Regelungen getroffen wurden, um nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Zentren auch bei einem wirtschaftlichen Scheitern der Variante 1 zu vermeiden, da mit den getroffenen Festsetzungen bei der gebäudemäßigen Realisierung der Variante 1 (Einkaufszentrum und Möbelhaus) eine <u>vollständige Nutzung</u> der errichteten Flächen nur in dieser Nutzungskombination zulässig ist. Würde das Möbelhaus nicht als Möbelhaus genutzt werden, würde auch der Rechenfaktor 0,5 für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche entfallen und es dürften dann nur 20.000 m² als Verkaufsfläche genutzt werden, der Rest würde als Leerfläche ungenutzt räumlich abgetrennt werden müssen.</p> <p>Eine Ausweitung anderer Handelsnutzungen auf diese Leerflächen wäre ohne erneute Änderung der Bebauungspläne und der damit einhergehenden Beteiligungsverfahren und gutachterlichen Überprüfungen nicht möglich.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		Zusätzlich wird auf die Abwägung zu Pkt. 14.2 verwiesen.
14.5	<p>Natürlich ist uns die planungsrechtliche Ausgangssituation bekannt. Dennoch erwarten wir, dass mit der jetzt vorzunehmenden planerischen „Endbearbeitung“ eine Festlegung der Verkaufsflächengrößen für zentrenrelevante Sortimente (ggfs. auch in Bandbreiten) vorgenommen wird, die auch bei einem wirtschaftlichen Scheitern der Variante 1 Bestand hätte.</p> <p>Ferner regen wir ebenso nachdrücklich an, die Sortimente (auch die Fach-Sortimente des Möbelhauses) verbindlich zu definieren.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Lediglich für die Warengruppen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren hält die Stadt Hannover eine flächenmäßige Begrenzung auf 45 % der zulässigen Verkaufsfläche für sinnvoll,</p> <ul style="list-style-type: none"> - da bei der Variante 2 (großes Einkaufszentrum) hier die errechnete Umverteilungsquote zwischen 0,7 und 11,2 % und somit punktuell leicht oberhalb der vielfach zur Bewertung der Verträglichkeit herangezogenen 10 %-Schwelle liegt, - um so eine Quote von weniger als 10 % zu sichern und damit mögliche Auswirkungen auf benachbarte Zentren für diese Warengruppen auf jeden Fall zu vermeiden. <p>Darüber hinaus ist aufgrund der raumordnerischen Beurteilung durch die Region Hannover und unter Berücksichtigung der vorliegenden Ergebnisse des GfK-Gutachtens die städtebauliche Notwendigkeit zur Festlegung von Verkaufsflächengrößen für weitere einzelne Sortimente und Warengruppen nicht erkennbar.</p>
15.0	<p><u>IHK</u> Schreiben vom 21.05.2012</p> <p>Gemäß den Planunterlagen wird die Überarbeitung der o.g. Bebauungspläne erforderlich, weil der Umbau und die Neugestaltung des bestehenden Einkaufszentrums im westlichen Grundstücksbereich und die Neuerrichtung eines Möbelhauses im östlichen Abschnitt des Grundstücks die bisher festgesetzten Baugrenzen erheblich überschreiten. Dabei halten die angestrebten Verkaufsflächen die für den Planbereich gegenwärtig bereits zulässigen Grenzwerte ein. Auf der Grundlage der beiden oben genannten Bebauungspläne ist die Erweiterung des vorhandenen Einkaufszentrums Altwarmbüchen auf bis zu 44.000 m² Verkaufsfläche (VKF) für freie Sortimente oder - alternativ - auf bis zu 40.000 m² für Möbel und maximal 24.000 m² für freie Sortimente - wie bisher - zulässig. Insgesamt wird derzeit laut Planunterlagen auf ca. 18.000 m² Verkaufsfläche Einzelhandel betrieben.</p> <p>Weiterer Anlass für die Überarbeitung der Bebauungspläne sind geänderte planungsrechtliche Vorgaben hinsichtlich der Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten.</p>	



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Die Industrie- und Handelskammer Hannover trägt bezüglich der Planung folgende Bedenken bzw. Anregungen vor:</p>	
15.1	<p>In der "Verträglichkeitsanalyse zur Modernisierung und Erweiterung eines Einkaufszentrums, Opelstr. 3-5, Hannover-Lahe / Isernhagen-Altwarmbüchen der GfK GeoMarketing GmbH aus September 2011 /Februar 2012 werden zwei Umsetzungsvarianten näher gutachterlich analysiert. Mit diesen beiden vorgestellten Varianten hat der Gutachter aber lediglich einen nicht verbindlich geregelten Ausschnitt an möglichen Realisierungsformen bewertet. Die fehlenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen- Obergrenzen lassen auch deutlich andere als die vom Vorhabenträger geplanten Sortimentszusammensetzungen in beliebig skalierbarer Form zu.</p>	<p>Richtig ist, dass die beiden untersuchten Varianten nur zwei von vielen theoretisch möglichen Sortimentszusammensetzungen abbilden. Diese entsprechen aber dem derzeitigen Stand der Kenntnis und orientiert sich an vergleichbaren und anerkannten Großprojekten (wie z.B. Dodenhof bei Bremen).</p> <p>Es bedeutet darüber hinaus auch nicht, dass die möglichen Auswirkungen des Vorhabens unterzeichnet würden. Vielmehr haben die Gutachter in Abstimmung mit der Stadt für die Untersuchungen zwei Varianten zugrunde gelegt, die die beiden Extreme des Bebauungsplans abbilden.</p> <p>So wird in der Variante 1 eine Konzeption untersucht, die mit Blick auf die Größe des Möbelhauses und seines Randsortimentes sowie auf den Verkaufsflächenumfang insgesamt den Worst Case darstellt (40.000 m² Möbelhaus und 24.000m² Einkaufszentrum mit Fachmärkten und Shops). Obwohl tatsächlich ein kleineres Möbelhaus geplant wird; wurde dennoch mit dem Extremfall gerechnet, um den maximalen von dem B-Plan ermöglichten Flächenumfang abzuschätzen.</p> <p>In der Variante 2 wird dagegen die Konzeption untersucht, die den maximal zulässigen Umfang an Fachmärkten umfasst. Dabei wird davon ausgegangen, dass diese Fachmärkte überwiegend zentrenrelevante Kernsortimente führen, was nicht zwingend der Fall sein muss. Insofern stellt diese Variante mit Blick auf die zentrenrelevanten Sortimente den Worst Case dar (44.000 m² Einkaufszentrum mit Fachmärkten und Shops).</p> <p>Alle anderen Kombinationen von Möbelhaus und Fachmarktzentrum bewegen sich zwischen diesen Extremen, mit entsprechend geringeren Auswirkungen der beiden Bausteine Möbelhaus und Fachmarktzentrum gegenüber Variante 1 bzw. Variante 2.</p> <p>Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der Bebauungsplan keine feste Sortimentsstruktur vorgibt, haben die Gutachter innerhalb der Varianten keine feste Sortimentsstruktur unterstellt, sondern rechnen mit warengruppenspezifischen Oberkantenwerten, deren Summe über die insgesamt zulässige Verkaufsfläche deutlich hinausgeht.</p>

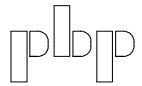


Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Würde in einer Warengruppe der Oberkantenwert ausgeschöpft, hätte dies aufgrund der begrenzten Gesamtgröße des Vorhabens in einer anderen Warengruppe zwangsläufig eine Verringerung der Verkaufsfläche zur Folge und die Auswirkungen in Bezug auf diese würden entsprechend geringer ausfallen. Auch gilt es im Allgemeinen als ausreichend, sich mit Sortimentsstrukturen auseinanderzusetzen, die für den Standort realistisch und plausibel erscheinen.</p> <p>Hierzu ist bei den Überlegungen des Gutachters das Konzept des Vorhabenträgers in allen Warengruppen als Unterkante eingeflossen. Auf dieser Basis wurden Aufschläge vorgenommen, mit denen die zusätzliche oder alternative Ansiedlung bislang nicht vorgesehener Anbieter mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment berücksichtigt wurde. Dabei wurde in einigen Warengruppen ein Vielfaches dessen untersucht, was am Standort tatsächlich geplant ist. Dass in einzelnen Warengruppen mehr Verkaufsfläche realisiert wird als angenommen, halten die Gutachter unter den heutigen und absehbaren Rahmenbedingungen (z.B. Wettbewerbssituation im lokalen und regionalen Umfeld, Kreis der überhaupt für großflächige Fachmarktfelder in Frage kommenden Anbieter) für unwahrscheinlich.</p> <p>Auch die Region Hannover stuft die von der GfK erstellte Verträglichkeitsanalyse als nachvollziehbar ein und schließt sich der Schlussfolgerung an, dass die Realisierung eines Möbelmarktes/Einrichtungshauses sowie eine Ergänzung der bestehenden Fachmarktnutzungen als verträglich bewertet werden kann. Eine Beeinträchtigung der Zentren in ihrer Versorgungsfunktion oder Entwicklungsfähigkeit ist nicht zu erwarten.</p>
15.2	<p>In der Wirkungsanalyse ergibt sich der Umsatzzuwachs aus dem erwarteten Gesamtumsatz nach Modernisierung/Erweiterung, abzüglich des heute bereits gebundenen Bestandsumsatzes. Dieses Vorgehen ist problematisch, weil für den Bestand keine sortimentsbezogenen Flächengrößen im gültigen Bebauungsplan festgesetzt sind.</p>	<p>Der Einwand ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Um abschätzen zu können, welche Auswirkungen sich nun durch die Modernisierung/ Erweiterung des Fachmarktzentrum im Vergleich zum heutigen Bestand tatsächlich ergeben, ist es durchaus sinnvoll, die vorhandenen, konkret vorliegenden Bestandsdaten als Berechnungsbasis zu verwenden, da die bestehenden Einzelhandelsnutzungen am Vorhabenstandort bereits heute faktisch einen Teil der im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft binden.</p> <p>Der erzielte Umsatz hat also bereits heute Auswirkungen auf die regionalen Kaufkraftströme bzw. auf die Einzelhandelsstrukturen im relevanten Umfeld, da den Wettbewerbern dieses Potenzial nicht mehr zur Verfügung steht. Diese Wirkung ist unabhängig von etwaigen Festsetzungen in den aktuell gültigen Bebauungsplänen.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>nen. Den Bestandsumsatz nicht als neutral zu bewerten, würde bedeuten, die Wirkungen der bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen doppelt zu berücksichtigen.</p> <p>Im Vergleich dazu ist z.B. ein Möbelhaus zwar planungsrechtlich zulässig, vor Ort aber nicht existent und hat somit bisher keine regionalen Auswirkungen auf die Kaufkraftströme.</p>
15.3	<p>Aufgrund unterschiedlicher betriebswirtschaftlicher Leistungskennzahlen und der fehlenden Differenzierbarkeit von Bestandsdaten und Umsatzwirkungen halten wir das Zusammenfassen von Sortimenten zu größeren Bereichen wie Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren oder Bücher/Schreibwaren, Uhren/ Schmuck für nicht akzeptabel. Hinzu kommt, dass bei zusammengefassten Sortimentsgruppen die Nachvollziehbarkeit der Auswirkungen in einzelnen Sortimenten unmöglich wird.</p>	<p>Zur Zusammenfassung der Sortimente ist folgendes anzumerken:</p> <p>Die Sortimente Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren werden sehr häufig zusammen angeboten, dies trifft auch auf die betrachteten Innenstädte zu. Auch am Vorhabenstandort sollen sowohl Bekleidung/ Textilien als auch Schuhe/Lederwaren angeboten werden. Sie können durchaus vergleichbare Raumleistungen realisieren. Die Zusammenfassung dieser Sortimente wird daher für sinnvoll erachtet.</p> <p>Die verwendete Sortimentsstruktur stellen einen üblichen, teilweise sogar recht feinen Detaillierungsgrad für Wirkungsanalysen und für Sortimentsfestsetzungen in Bebauungsplänen darstellt. Es gibt ferner keinen Grund anzunehmen, dass wesentliche Bestandteile der zentrenrelevanten Warengruppen bei der Akquisition von Mietern außen vor bleiben werden, insbesondere wenn diese Sortimente im Umfang der Variante 2 realisiert werden sollen, so dass die hier untersuchten Sortimente als projektrelevant einzustufen sind.</p> <p>Zudem ist es ist bei Wirkungsanalysen notwendig, eine Balance zu finden zwischen dem Detaillierungsgrad der Berechnungen einerseits sowie der Prognosesicherheit und Belastbarkeit der Aussagen andererseits. Die Problematik einer zu starken Aufspaltung der Sortimente hat dabei den Nachteil, dass für viele Branchen/Standorte keine Aussagen mehr getroffen werden können oder die errechneten Werte aufgrund geringer Umverteilungsvolumina nicht aussagekräftig sind.</p> <p>Um die Zusammenfassung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten soweit möglich zu verhindern und die Randsortimente des Möbelhauses gut abbilden zu können, wurden bereits einige der von GfK Geo-Marketing üblicherweise verwendeten Warengruppen feiner aufgeteilt. Auf eine weitere Aufteilung der Warengruppen wurde verzichtet, um zu einer größeren Anzahl an Standorten noch Aussagen treffen zu können.</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass auch die Region Hannover die von der GfK erstellte Verträglichkeitsanalyse als nachvollziehbar einstuft und sich der Schlussfolgerung anschließt, dass die Realisierung eines Möbelmarktes/Einrichtungshauses sowie eine Ergänzung der bestehenden Fachmarktnutzungen als verträglich bewertet werden kann. Eine Beeinträchtigung der Zentren in ihrer Versorgungsfunktion oder Entwicklungsfähigkeit ist nicht zu erwarten.</p>
15.4	<p>Die der Berechnung der Umsatzumlagen zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten (€/m² Verkaufsfläche) sehen wir im Bereich des periodischen Bedarfs sowie bei den Segmenten "übrige Technik" (6.200 €/m² VKF) und "Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren" (2.500 €/m² VKF) als zu defensiv angesetzt an. So liegt im Technikbereich die durchschnittliche Flächenleistung z. B. in der Media/Saturn-Gruppe bei ca. 7.000 €/m² VKF. Für das heterogene, konstitutiv zentrenrelevante Leitsortiment "Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren" halten wir im Sinne eines "worst-case-Szenarios" eine Flächenleistung, die an rund 3.000 €/m² Verkaufsfläche heranreicht, für realitätsnäher.</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich der zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten werden zurückgewiesen.</p> <p>Beim periodischen Bedarf haben die Gutachter Flächenproduktivitäten - je nach Variante - von 4.500 bis 4.900 Euro/m² angesetzt. Diese Werte sind bereits als hoch zu etikettieren. Zwar erreichen manche Betreiber vereinzelt auch höhere Werte (z.B. ausgewählte Lebensmittel-Discounter), doch ist es aufgrund der Tatsache, dass real,- seinen bestehenden Standort beibehalten will sowie v.a. angesichts des in dieser Warengruppe insgesamt unterstellten Verkaufsfächenumfangs (11.300 m² Verkaufsfläche in der Variante 2) nicht realistisch, dass ausschließlich solche leistungsstarken Anbieter angesiedelt werden können.</p> <p>In der Variante 1 wurde eine Steigerung der Flächenproduktivität gegenüber dem heutigen Niveau angenommen (durch Attraktivitätssteigerung des bestehenden Anbieters oder Anbieterwechsel). Schließlich ist hinzuzufügen, dass auch bei Ansatz einer etwas höheren Flächenproduktivität angesichts der durchweg sehr geringen ermittelten Umverteilungsquoten nicht mit nachhaltigen Auswirkungen zu rechnen wäre.</p> <p>In der Warengruppe übrige Technik wurde von dem Gutachter eine Flächenproduktivität von 6.200 Euro/m² angesetzt. Die IHK verweist auf eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 7.000 Euro/m² in der Media/Saturn-Gruppe. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es innerhalb der Media/Saturn-Gruppe große Unterschiede zwischen den einzelnen Filialen gibt und z.B. die Innenstadtfiliale in der Hannoveraner Innenstadt leistungsstärker einzustufen ist als die Filiale in Altwarmbüchen. Die angesetzte Raumleistung spiegelt zudem auch das Techniksoriment der übrigen Anbieter wider. Schließlich gilt auch in dieser Warengruppe, dass die errechneten Auswirkungen so gering sind, dass auch bei Ansatz einer höheren Flächenproduktivität die Verträglichkeit nicht in Frage zu stellen wäre.</p> <p>In der Warengruppe Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren legen die Gutachter eine Flächenproduktivität von 2.500 bis 2.600 Euro/m²</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>zugrunde. Die IHK hält hier einen Wert von 3.000 Euro für realistischer. Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, die überwiegend nur großflächige Ladeneinheiten erlauben, wird der Fachmarktzentrumsscharakter des Objektes sichergestellt. Dementsprechend wird auch von fachmarkttypischen Flächenproduktivitäten ausgegangen.</p> <p>Die von den Gutachtern angesetzten Werte sind dabei im Sinne der Worst Case-Betrachtung eher noch überzeichnet, und zwar aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die großflächigen Märkte können - für verkehrsorientierte Fachmarktzentren unüblich - ganz überwiegend nur als zweigeschossige, intern erschlossene Läden realisiert werden (sofern nicht insgesamt weniger Fläche realisiert wird). Ober- und Untergeschosse werden aber von den Kunden erfahrungsgemäß weniger gut angenommen und schwächer frequentiert als Flächen im Erdgeschoss, was die Umsatzerwartung verringert. - Sollten tatsächlich Bekleidungs- und Schuhanbieter in der im Worst Case angenommenen Größenordnung angesiedelt werden, so wäre auch ein erhöhter Wettbewerb zwischen den Anbietern im Objekt zu erwarten. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans einen fast ausschließlich großflächigen Anbietermix bedingen, werden viele gleichartige Anbieter vertreten sein, die in Konkurrenz zueinander stehen. - Bei der Umsatzschätzung wurde zudem unterstellt, dass die vom Vorhabenträger genannten, leistungsstarken Mieter gewonnen werden können und sie die aufgerufenen Umsätze gegenüber dem Wettbewerb tatsächlich durchsetzen können. Doch der angenommene Anbieterkreis umfasst auch solche leistungsstarken Anbieter, die aus Gutachtersicht nur mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit für ein fast ausschließlich fachmarktgeprägtes Einkaufszentrum zu gewinnen wären und eher in Shoppingcentern oder Innenstädten zu finden sind. Obwohl dies für die Umsatzschätzung als Worst Case angenommen wird, ist nicht damit zu rechnen, dass diese Anbieter sich tatsächlich am Fachmarktstandort Lahe-Altwarmbüchen ansiedeln werden, sondern dass sie durch Bekleidungsfachmärkte mit geringeren Raumleistungen ersetzt werden müssten und die Umsatzerwartung dann geringer ausfiele. <p>Insofern ist die Umsatzerwartung, die den Berechnungen in dem Gutachten zugrunde liegt, keinesfalls zu defensiv, sondern erscheint eher zu hoch gegriffen. Schließlich sei angemerkt, dass die maximal zulässige Verkaufsfläche für</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		diese Warengruppe als Konsequenz aus dem Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse eingeschränkt wurde und die Berechnungen im Gutachten auch vor diesem Hintergrund eine Worst Case-Betrachtung darstellen.
15.5	<p>Die Festschreibung der Sortimente Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren auf eine maximale Verkaufsfläche von 19.985 m2 (entsprechend 45 % der maximal möglichen Verkaufsfläche) verleiht einerseits zwar mehr Planungssicherheit für Innenstadt-Leitsortimente als bisher. Andererseits bleibt der enorme Umfang dieser Sortimente, der zudem von den außerhalb der betrachteten Bebauungspläne liegenden, aber noch dem Fachmarktzentrum zuzurechnenden Angeboten ergänzt wird und ein Vielfaches der Angebote in diesen Sortimenten in einzelnen Mittelzentren beträgt, kritisch zu bewerten.</p> <p>In Anerkennung des bestehenden Baurechts für eine Gesamtverkaufsfläche von potenziell 44.000 m2 mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind die geplanten zentrenrelevanten Bestandteile des Planvorhabens insgesamt als zentrenschädlich anzusehen. Demnach ist einer Variante mit dem geringstmöglichen Anteil an innenstadtrelevanten Sortimenten den Vorzug zu geben.</p> <p>Insofern wäre zumindest die als Variante 1 skizzierte Nutzungsstruktur (mit bis zu 40.000 m2 Möbelhaus und bis zu 24.000 m2 Einkaufszentrum) unter möglichst weitgehender Einbeziehung der vorhandenen Angebote bzw. Nutzungsformen vorzuziehen.</p> <p>Grundsätzlich bleiben bei Umsetzung der Planungen die Lasten und die Risiken der künftigen Entwicklung am Standort Altwarmbüchen auch weiterhin potenziell auf die anderen Städte und Gemeinden in der Region verteilt: Der Gemeinde Isernhagen am Standort Altwarmbüchen wird das Recht zur Ansiedlung von umfangreichen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, z. T. über bestehende Schwellenwerte hinweg und ohne maßgebliche Beschränkungen, zugestanden. Erschwerend kommt hinzu, dass bei Nichtumsetzung bzw. bei Aufgabe der Nutzungsvariante 1 (Möbelhaus mit 40.000 m2 VKF und 24 000 m2 VKF für freie Sortimente) auch die gesamte dafür vorgehaltene Verkaufsfläche von 44.000 m2 gemäß Nutzungsvariante 2 (wieder) fast uneingeschränkt für zentrenrelevanten Einzelhandel zulässig ist.</p>	<p>Die vorgebrachten Bedenken werden zurückgewiesen. Hierzu ist folgendes anzumerken:</p> <p>Insgesamt wurde mit dem GfK-Gutachten nachgewiesen, dass die vorliegende Planung weder mit der Variante 1 noch mit der Variante 2 schädliche Auswirkungen auf die untersuchten Zentren hat. Da aber die errechneten Umverteilungsquoten für die Sortimente Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren bei der Variante 2 zwischen 0,7 und 11,2 % und somit punktuell leicht oberhalb der vielfach zur Bewertung der Verträglichkeit herangezogenen 10 %-Schwelle liegen, ist die Begrenzung der Verkaufsflächen für die Sortimente Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren auf 45 % der VK erfolgt, mit der Zielsetzung, eine Umverteilungsquote von weniger als 10 % zu sichern und damit mögliche Auswirkungen auf benachbarte Zentren für diese Warengruppen auf jeden Fall zu vermeiden. Weitere Begrenzungen für einzelne Warengruppen und Sortimente sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Region Hannover stellt in ihrer raumordnerischen Beurteilung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ausdrücklich fest,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die beabsichtigten Änderungen der beiden vorliegenden und raumordnerisch zu beurteilenden Bebauungspläne Nr. 1369 – 2. Änderung der LHH und dem angrenzenden B-Plan Nr. 2/197 der Gemeinde Isernhagen die Überbaubarkeit des Grundstückes betreffen und - dass die beiden B-Pläne mit ihren Festsetzungen im Rahmen der regionalplanerischen Festlegung zum „herausgehobenen Fachmarktstandort mit regionaler Bedeutung“ Lahe-Altwarmbüchen bleiben und - deshalb an die Ziele der Raumordnung angepasst sind. <p>Eine Betrachtung und Untersuchung des gesamten Fachmarktzentrums über die beiden Bebauungspläne hinaus ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Außerdem würde eine Zurücknahme der Nutzungsmöglichkeiten hinter das derzeit geltende Baurecht zu Schadenersatzansprüchen des Eigentümers führen. Auf der Grundlage der be-</p>



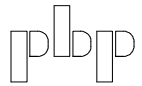
Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>stehenden Bebauungspläne liegt bereits ein genehmigter Bauantrag vor. Die Umsetzung ist bisher nicht erfolgt, da jetzt für die Anordnung der Baumassen auf dem Grundstück ein anderes Konzept verfolgt wird, bei dem die Anordnung einer zentralen Grundstückszufahrt mit zentralen Stellplatzflächen ermöglicht wird. Damit wird nicht nur die städtebauliche Situation, sondern insbesondere auch die Funktionsfähigkeit der Opelstraße verbessert und die Verkehrssicherheit für die Kunden und Beschäftigten erhöht.</p>
15.6	<p>Fazit: Im Plangebiet bleibt die Grundproblematik, die von der IHK auch in der Vergangenheit schon mehrfach kritisiert wurde, mit der vorgelegten Überplanung leider grundsätzlich erhalten:</p> <p>Weniger die Höhe der maximal zulässigen Verkaufsfläche als vielmehr die uneingeschränkte Zulässigkeit des Einzelhandels auf der Verkaufsfläche von maximal 44.000 m² im Geltungsbereich der o. g. Bebauungspläne stellt das eigentliche raumordnerische und städtebauliche Problem des Einzelhandelsstandortes Altwarmbüchen dar.</p> <p>Es ist bedauerlich, dass es auch im Rahmen dieser Bebauungsplanänderungen im Sinne eines gegenseitigen Interessenausgleiches (zwischen den Interessen der Gemeinde Isernhagen, der Stadt Hannover, des Flächeneigentümers und der betroffenen Umlandkommunen) erneut nicht gelingt, das bestehende Konfliktpotenzial im Geltungsbereich der Bebauungspläne zukunftsgerichtet zu entschärfen.</p> <p>Wir fordern deshalb für den Geltungsbereich der hier vorgelegten Bebauungspläne weiterhin sortimentsbezogene, städtebaulich und raumordnerisch abgestimmte textliche Festsetzungen zu Verkaufsflächengrößen für die zentrenrelevanten Warengruppen. Hierbei ist nach unserer Auffassung - unter Beachtung der bisherigen Bestandsituation - auch eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche für Fachmärkte mit einem (überwiegend) zentrenrelevanten Kernsortiment erforderlich. Dieses würde die raumordnerische und städtebauliche Zulässigkeit bzw. Verträglichkeit vor allem im Hinblick auf die Nachbarkommunen und die Innenstadt von Hannover deutlich verbessern helfen.</p>	<p>Das Fazit fasst die wesentlichen Inhalte der vorgebrachten Bedenken zusammen. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Abwägungen zu den Pkt. 15.0 bis 15.5 verwiesen.</p>
15.7	<p>Darüber hinaus ist unbedingt sicherzustellen, dass die Einzelhandelsentwicklung in den Geltungsbereichen der benachbarten Bebauungspläne auf dem Gebiet der Gemeinde Isernhagen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Allerdings betrifft sie die Bauleitplanung der Gemeinde Isernhagen. Eine Abwägung durch die LHH ist hier nicht möglich.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>auf ihr gegenwärtig zulässiges Potenzial gehalten und Ausweitungstendenzen konsequent vermieden werden. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Isernhagen hin, das auch genau dieses restriktive Vorgehen bei der Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel vorsieht.</p>	
16.0	<p><u>Handwerkskammer Hannover</u> Schreiben vom 22.05.2012</p> <p>Beiliegend senden wir Ihnen unsere Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Isernhagen, die ebenfalls die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Hannover berührt, zur Kenntnis.</p>	
16.1	<p>Schreiben an die Gemeinde Isernhagen vom 22.05.2012</p> <p>Wir bedanken uns für die Zusendung der o. g. Planunterlagen und begrüßen explizit den Ausschluss eines FOC im Plangebiet. In diesem Zusammenhang verweisen wir aber auch auf unsere Stellungnahme vom 2. Dezember 2004 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/149 der Gemeinde Isernhagen.</p>	<p>Die positive Stellungnahme zum Ausschluss eines FOC wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 2.12.2004 zum Bebauungsplan Nr. 2/149 – 2. Änd. der Gemeinde Isernhagen liegt bei der Stadt Hannover nicht vor. Eine Abwägung hierzu ist deshalb nicht möglich.</p>
16.2	<p>Nach wie vor sehen wir allerdings einen zusätzlichen Bedarf an Verkaufsfläche in der Region Hannover für nicht unbedingt zwingend erforderlich, aus unserer Sicht ist der Verkauf wohl eher gedeckt, zumal in den letzten Jahren weitere Zentren mit Marktfunktion in der Stadt Hannover und den Umlandgemeinden entstanden sind.</p>	<p>Zur Einschätzung der Handwerkskammer zu dem Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen sind folgende Aspekte anzumerken:</p> <p>Mit dem Bebauungsplan 1369 – 2. Änderung der LHH und dem angrenzenden B-Plan Nr. 2/197 der Gemeinde Isernhagen werden insgesamt nicht mehr Verkaufsflächen ermöglicht, als bereits heute mit den rechtskräftigen Bauleitplänen der beiden Kommunen zulässig sind. Dies gilt auch für die Regelungen hinsichtlich der beiden Varianten zur Realisierung eines großen Einkaufszentrums oder alternativ eines kleineren Einkaufszentrums mit einem Möbelmarkt.</p> <p>Vielmehr werden im Vergleich zum geltenden Planungsrecht u.a. mit der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 1c zulässige Warengruppen (Bekleidung/Textilien, Schuhe/ Leder) in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung auf maximal 45% der zulässigen Verkaufsfläche eingeschränkt, um nachteilige Auswirkungen für die Nachbargemeinden und deren Zentren zu vermeiden.</p> <p>Mit den vorliegenden Ergebnissen der Studie der GfK wird die Verträglichkeit nachgewiesen und auch die Region Hannover stellt in ihrer raumordnerischen Beurteilung im Rahmen der</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ausdrücklich fest, dass die beabsichtigten Änderungen der beiden vorliegenden und raumordnerisch zu beurteilenden Bebauungspläne Nr. 1369 – 2. Änderung der LHH und dem angrenzenden B-Plan Nr. 2/197 der Gemeinde Isernhagen die Überbaubarkeit des Grundstückes betreffen und mit ihren Festsetzungen im Rahmen der regionalplanerischen Festlegung zum „herausgehobenen Fachmarktstandort mit regionaler Bedeutung“ Lahe-Altwarmbüchen bleiben. Die Planung ist deshalb an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Darüber hinaus würde eine Reduzierung der zulässigen Verkaufsflächen zu Schadenersprächen des Eigentümers führen, der über eine gültige Baugenehmigung verfügt.</p>
16.3	<p>Abschließend merken wir an, dass gewährleistet sein muss, dass, sollte das Möbelhaus der Kannibalisierung zum Opfer fallen, diese 40.000 m² Verkaufsfläche (VF) nicht den 24.000 m² VF für freie Sortimente zugeschlagen werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan der Stadt Hannover und auch der angrenzende Bebauungsplan der Gemeinde Isernhagen treffen hierzu eindeutige Regelungen.</p> <p>Die 40.000 m² Verkaufsfläche sind nur zulässig für ein Möbelhaus. Würde das errichtete Gebäude nicht als Möbelhaus genutzt werden, würde auch der Rechenfaktor 0,5 für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche entfallen und es dürften dann nur 20.000 m² als Verkaufsfläche genutzt werden. Der Rest würde als Leerfläche ungenutzt oder als Lagerfläche räumlich abgetrennt werden müssen.</p> <p>Insgesamt ergibt sich somit trotz der vorgebrachten Bedenken keine Änderung der Planung.</p>
17.0	<p>PLEdoc GmbH Schreiben vom 11.05.2012</p> <p>von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.</p> <p>Die uns mit Ihrer obengenannten Zuschrift übermittelten Planunterlagen senden wir Ihnen als Anlage zurück. Im Bebauungsplan ist bereits die Leitungsführung der Ferngasleitung einschließlich des zugehörigen Schutzstreifens erforderlichen Umfang lagerichtig dargestellt worden. Die Leitung liegt in einem 10 m breiten Schutzstreifen (5 m links und rechts der Leitungssachse).</p> <p>Zur weiteren Information erhalten Sie die Bestandsunterlagen (Bestands- und Katasterpläne)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden durch eine nachrichtliche Übernahme zur Ferngasleitung Nr. 66 ergänzt.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>der Ferngasleitung. Die Höhenangaben in den Längenschnitten der Ferngasleitung beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.</p> <p>Die Darstellung der Ferngasleitung ist sowohl im Bebauungsplan als auch in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.</p> <p>In der Planzeichenerklärung (Anlage 3a) wird die Ferngasleitung als unterirdische Versorgungsleitung aufgeführt. Wir bitten Sie auch in den textlichen Festsetzungen (Anlage 3c und 3d) auf die Ferngasleitung hinzuweisen.</p> <p>Als Anlage fügen wir ein <i>Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen</i> bei. Die dort gemachten Anmerkungen sind grundsätzlich zu berücksichtigen.</p> <p>Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Bereich des Bebauungsplans Kabelschutzrohranlagen der GasLiNE GmbH & Co. KG nicht vorhanden sind.</p>	

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	Bürgerinnen und Bürger / Öffentlichkeit	
18.0	<p>18.0 [REDACTED] Schreiben vom 11.04.2012</p> <p>Anbindung des EKZ Altwarmbüchen an den ÖPNV:</p> <p>Bei der Überprüfung des Integrationsgebotes gehen Sie auf die Anbindung des EKZ an den ÖPNV ein.</p> <p>Ich möchte anmerken, dass die Anbindung des EKZ für Bewohner des Naheinzuggebietes in Hannover-Bothfeld durch die Zuordnung der Haltestellen der Linie 631 in diesem Bereich zu verschiedenen Tarifzonen gehemmt wird. Die letzte Haltestelle in der hannoverschen Tarifzone ist die Haltestelle "An den Deichwiesen". Die Haltestellen "Franz-Steineke-Weg", "Varrelheide" und "Varrelheidering" liegen allesamt an der Stadtgrenze aber immer noch auf dem Stadtgebiet der Landeshauptstadt Hannover, werden aber der Tarifzone Umland zugeordnet. Dies sorgt dafür, dass bei der Fahrt von Bothfeld zum EKZ ein zwei Zonen-Ticket bzw. eine zusätzliche Zone für Monatskarteninhaber gelöst werden muss. Aus eigener Erfahrung kann ich bestätigen, dass das EKZ auch bei kleineren Einkäufen mit dem Kfz angefahren wird.</p> <p>Ich empfehle daher im Rahmen der Neuordnung des Bebauungsplanes, die Zuordnung der o.g. Haltestellen zur Tarifzone Hannover (Ticket) bzw. Hannover 2 (Card) zu prüfen. Alternativ könnten die Haltestellen als so genannte Grenzhaltestellen mit Zuordnung sowohl zur Tarifzone Hannover (2) und zur Tarifzone Umland deklariert werden. Dies würde darüber hinaus den Individualverkehr entlasten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Allerdings ist mit den geltenden Gesetzen im Rahmen der städtebaulichen Planungen eine Neuordnung der Tarifzonen des ÖPNV nicht möglich.</p> <p>Hierfür ist u.a. die ÜSTRA zuständig.</p> <p>Eine Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung ist somit nicht möglich.</p>