

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Ricklingen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

	Nr.	1829/2008
Anzahl der Anlagen		3
Zu TOP		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1703 - Westlich Bornumer Weg -

Antrag,

den Antrag des Bauunternehmens Wallbrecht und des Architekten Voigt über die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1703 abzulehnen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Durch diesen Beschluss wird formal über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entschieden. Gender-Aspekte werden nicht berührt.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Für das Plangebiet Hauptstraße / Bornumer Weg haben das hannoversche Bauunternehmen Wallbrecht und der Architekt W. Voigt mit Schreiben vom 07.06.2007 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Das Vorhaben sieht für die Grundstücke Hauptstr. 33 und Bornumer Weg 1 den Bau eines Einkaufszentrums mit ca. 2300 m² Verkaufsfläche und 103 Stellplätzen vor. Das 2-geschossige Wohnhaus der Hofanlage Hauptstr. 33 soll als Ortsbild prägendes Gebäude erhalten werden.

Bereits im Vorfeld eines Einleitungsbeschlusses durch die politischen Gremien wurde das Vorhaben 2007 sehr kontrovers in der Stadtteilöffentlichkeit diskutiert. Die Drucksache zur Entscheidung über den Einleitungsbeschluss für das Planverfahren wurde deshalb von der Verwaltung im Sept. 2007 zurückgezogen. Dem Diskussionsbedarf über die Zukunft des Wettberger Zentrums wurde Rechnung getragen. Im Rahmen des Projekts „Integrative Stadtteilarbeit“ wurde die Diskussion durch ein externes Büro moderiert. Eine Arbeitsgruppe hat sich mit der Versorgungssituation und der Gestaltung des Ortskerns von Wettbergen im Besonderen beschäftigt. Das in Bezug auf das beantragte Verfahren negative Ergebnis der

Arbeitsgruppensitzung vom 27.05.2008 mit 45 Teilnehmern und Teilnehmerinnen wird in die Abwägung und Stellungnahme der Verwaltung einbezogen.

Diskussion / Anregungen der Arbeitsgruppe aus der Integrativen Stadtteilarbeit Wettbergen (Zusammenfassung)

Der Bereich „An der Kirche“ wird als eigentliches Zentrum Wettbergens (Ortsmitte) angesehen und geschätzt. Einigkeit bestand darin, dass dieses Zentrum nachhaltig erhalten und gestärkt werden sollte.

Zwei Entwicklungsvarianten wurden diskutiert:

Variante A: Konzentration der Versorgung auf die gewachsene Ortsmitte, Stärkung durch gestalterische Aufwertung

Vorzüge: Es wird die Chance gesehen, einen Nahversorger in der Ortsmitte zu halten und damit eine Nutzung für das Gebäude Hauptstraße / Ecke An der Kirche zu sichern, welches das Ortsbild prägt. Ferner befinden sich in direkter Nachbarschaft der Ortsmitte Wohnstätten für Mobilitätsbehinderte. Besonders für diesen Personenkreis ist die Nähe zur Versorgung wichtig.

Nachteile: Die Versorgungsmöglichkeiten sind in der Ortsmitte unzureichend, weil sie keine Erweiterungspotentiale bieten. Wocheneinkäufe von größeren Haushalten können hier nur begrenzt getätigt werden. Außerdem ist der verkehrliche und gestalterische Zustand unbefriedigend.

Risiko: Wenn der bestehende Nahversorger den Standort ohne Nachfolger verlassen würde, dann wäre damit die wohnungsnaher Versorgung für diesen Teil Wettbergens gefährdet.

Variante B: Erweiterung des Versorgungsangebots

Vorteile: Verbesserung der Versorgung; Möglichkeit für „Wocheneinkauf“ in Wettbergen, damit Kaufkraftbindung und mehr Wettbewerb.

Nachteile: Gefährdung der alten Ortsmitte durch Verlust an Kaufkraft und an Bedeutung; Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Resümee der Diskussion

In der Arbeitsgruppe erhielt insbesondere die unerwünschte Abwertung der gewachsenen Ortsmitte durch die Variante B eine hohe ablehnende Bewertung. Die Nahversorgung wird durch die Ansiedlung von zwei neuen Märkten (Lidl / Tresckowstraße und ein Verbrauchermarkt In der Rehre) als ausreichend angesehen.

Dagegen bietet die Variante A mehr Chancen zum Erhalt der Ortsmitte. Mit gezielten privaten und öffentlichen Maßnahmen könne sowohl die Funktion wie die Gestaltung verbessert und damit ein Erhalt der Ortsmitte gewährleistet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Das kleine, historisch gewachsene Zentrum Alt-Wettbergens bietet heute einen vielfältigen Mix an Einzelhandel und Dienstleistungen. Der Kaufkraftabfluss im Bereich Wettbergen u. a. in Richtung Hemmingen ist jedoch groß. Dies belegen das Nahversorgungskonzept der Landeshauptstadt Hannover (durch CIMA), sowie das Einzelhandelsgutachten (durch GfK Prisma), das vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben worden war.

Der Vorhabenträger beabsichtigt einen Lebensmitteldiscounter sowie Einzelhandelsbetriebe mit ergänzenden Angeboten wie Drogerie- und Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2300 m² zu errichten. Er will ferner das bestehende Wohnhaus der Hofstelle Hauptstraße 33 als Ortsbild prägendes Gebäude erhalten und einer neuen Nutzung

zuführen.

Es ist zu befürchten, dass in Folge des Vorhabens langfristig der Magnetbetrieb (Plus) seinen Standort aufgibt bzw. sich hier kein Nachfolger finden lässt und das Stadtteilzentrum damit ein wichtiges Standbein seiner lokalen Nahversorgung verliert. Andererseits stellen das begrenzte Stellplatzangebot und die fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten seit langem ein Problem gerade für den Sektor Lebensmittelversorgung dar.

Das Vorhaben eignet sich, die Lebensmittel-Nahversorgung und Kaufkraft in Wettbergen zu sichern und zu verbessern. Allerdings kann das Risiko, dass im Bereich An der Kirche Kaufkraft abgezogen wird, auch durch die Gutachten nicht ausgeräumt werden. Das bedeutet Leerfallen von Ladenflächen sowie Verlust eines Treff- und Kommunikationsortes.

Der hohe Stellenwert der gewachsenen Ortsmitte „An der Kirche“ in der Bevölkerung wurde bei der Diskussion im Rahmen der integrativen Stadtteilarbeit sehr deutlich.

In der Abwägung sind die Risiken, wie Funktionsverlust der Ortsmitte, deutlich höher zu bewerten als die Effekte des Vorhabens für die Nahversorgung. Deshalb empfiehlt die Verwaltung, den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzulehnen.

61.12

Hannover / 15.08.2008