

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat
Kirchrode-Bemerode-Wülferode
(zur Kenntnis)

Nr. 0447/2004

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 1159, 1. Änderung, Gewerbegebiet Döhrbruch
Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss**

Antrag,

1. die zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1159, 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen
 - a) der Region Hannover nicht zu berücksichtigen,
 - b) der Industrie-und Handelskammer Hannover nicht zu berücksichtigen sowie
 - c) eines ortsansässigen Betriebes teilweise insofern zu berücksichtigen, als der Katalog der zulässigen Einzelhandelsnutzungen erweitert wird und im Übrigen nicht zu berücksichtigen,
 - d) der Eigentümerin des Grundstücks Döhrbruch 16 und
 - e) des Inhabers eines Supermarktes an der Bemeroder Straße teilweise zu berücksichtigen und im Übrigen nicht zu berücksichtigen sowie
 - f) des Betreibers eines Lebensmitteldiscounters nicht zu berücksichtigen
2. den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1159, 1. Änderung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat das Ziel, die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung durch Einzelhandel in den Zentren von Kirchrode und Bemerode zu sichern.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen:

Investitionen	in €	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position	Verwaltungs- haushalt; auch Investitions- folgekosten	in € p.a.	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position
Einnahmen			Einnahmen		
Finanzierungs- anteile von Dritten	0,00		Betriebsein- nahmen	0,00	
sonstige Ein- nahmen	0,00		Finanzeinnah- men von Dritten	0,00	
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	0,00	
Ausgaben			Ausgaben		
Erwerbsaufwand	0,00		Personal- ausgaben	0,00	
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	0,00		Sachausgaben	0,00	
Einrichtungs- aufwand	0,00		Zuwendungen	0,00	
Investitionszu- schuss an Dritte	0,00		Kalkulatorische Kosten	0,00	
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	0,00	
Finanzierungs- saldo	0,00		Überschuss/ Zuschuss	0,00	

Durch den Bebauungsplan Nr. 1159, 1. Änderung entstehen der Stadt keine Kosten. Siehe auch Anlage 2 zu dieser Drucksache, Abschnitt 3 -Kosten für die Stadt- .

Begründung des Antrages:

Der Bebauungsplan Nr. 1159, 1. Änderung hat vom 18.12.2003 bis 19.01.2004 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegen. Es gingen Anregungen von der Region Hannover und einem ortsansässigen Betrieb (siehe vertrauliche Ergänzung zu dieser Drucksache) ein.

Zu 1a) Anregungen der Region Hannover:

Die Region Hannover bedauert, dass der Bebauungsplan keinen grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss vorsieht. Aus Sicht der Regionalplanung sollten Gewerbegebiete grundsätzlich keine Einzelhandelsstandorte sein, sondern kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein. Falls nur zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden sollten, seien durch die textlichen Festsetzungen nicht alle besonders innenstadtrelevanten Sortimente ausgeschlossen. Es wird daher angeregt, auch die folgenden innenstadtrelevanten Nutzungen auszuschließen: Lederwaren, Bücher, Zeitschriften, Glas, Porzellan, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Optik, Foto, Video, Tonträger und EDV.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die zum Ausschluss zusätzlich vorgeschlagenen Nutzungen besteht wegen fehlender Nachfrage in diesem Bereich kein Regelungsbedarf. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, die

Anregungen nicht zuberücksichtigen.

Zu 1b) Anregungen der Industrie- und Handelskammer Hannover

Anlass der Planung sei offenkundig die Absicht der Stadt, die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters in das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verhindern. Um die wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten, wird die Verlagerung begrüßt. Insofern sei die geplante Beschränkung des Gewerbegebietes bezogen auf den Einzelfall städtebaulich unbegründet. Der Ausschluss des Einzelhandels aus dem übrigen, westlich anschließenden Gewerbegebietes würde dagegen mitgetragen. Sollte es allerdings gelingen, den jetzigen Standort am Döhrbruch beizubehalten und ggfs. auszuweiten, sei man auch mit dem vorgesehenen Ausschluss des Einzelhandels im Gewerbegebiet auf dem gegenüberliegenden Grundstück einverstanden. Dies entspräche der allgemeinen Zielsetzung der IHK, Gewerbegebiete für die ursprünglich vorgesehenen gewerblichen Nutzungen zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie unter Punkt 1d) näher ausgeführt, sind die Voraussetzungen für die Sicherung des Einzelhandelsstandortes an dieser Stelle gegeben, sodass der Forderung der IHK, in diesem Einzugsbereich einen Einzelhandelsstandort zur Versorgung der Bevölkerung zu erhalten, planungsrechtlich Rechnung getragen wird. Ob der bestehende Betrieb erhalten bleibt oder sich ein neuer Betrieb am jetzigen Standort ansiedelt, ist letztlich von den Entscheidungen des Eigentümers bzw. der jeweiligen Betreiber abhängig. Der vorgesehene Ausschluss von Einzelhandel innerhalb des Gewerbegebietes ist aus den nachgenannten Gesichtspunkten heraus städtebaulich und unabhängig vom konkreten Einzelfall begründet, insofern sollen die Anregungen der IHK nicht berücksichtigt werden.

Zu 1c) Anregungen des an der Lange-Hop-Straße befindlichen Betriebes:

(Da die neu vorgebrachten Anregungen die Grundstücke Lange-Hop-Straße 104 und Döhrbruch 16 betreffen und sich auch auf Anregungen beziehen, über die der Rat bereits entschieden hat, werden alle Anregungen, die in diesem Zusammenhang stehen, erneut behandelt. Die neu vorgebrachten Anregungen sind **fett** gedruckt.)

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes würde nicht nur die bisherige Nutzung, sondern auch die Nutzung in der Zukunft extrem einschränken und somit zu einem erheblichen Wertverlust der Immobilie führen und die Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft ausschließen.

Das Grundstück an der Lange-Hop-Straße sei für den Busbetrieb konzipiert. Allerdings würden die Kapazitäten nicht mehr benötigt. Man versuche seit Jahren vergeblich, Mieter für das Objekt zu finden. Wegen der Lage zur Wohnbebauung sei das Grundstück für viele Gewerbebetriebe nicht geeignet, so dass es schwer sei, Gewerbebetriebe zu finden. In dem vorhandenen Reisebüro würde bereits heute ein gewisser Einzelhandel betrieben (Verkauf von Reiseführern, Videos, Reisekoffer, Taschen). Sollte der Bereich "Reisebüro" einmal eingestellt werden, hätte der Betrieb keine Chance, das Ladengeschäft anderweitig im Bereich Einzelhandel zu nutzen.

Die Entscheidung zum Erwerb des Grundstücks vor ca. 20 Jahren sei auch unter dem Aspekt erfolgt, dass aufgrund der günstigen Lage (ca. 140 m Straßenfront) eine andere Verwertung in Zukunft möglich wäre. So bestünden Entwürfe für die Bebauung mit einem Bürogebäude mit Büro- und Praxisräumen und einer Ladenfläche im Erdgeschoss, die auf den Charakter der Mieter abgestimmt sind (Arztpraxis im Haus, Einzelhandelsgeschäft im Gesundheitsbereich). Weitere Überlegungen seien ein Einzelhandelsgeschäft in

Kooperation mit einer Tiernahrungskette oder ein Teegeschäft.

Ein auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliches Geschäft des Lebensmitteleinzelhandels habe sein Interesse an einer Verlagerung auf das Betriebsgrundstück bekundet, da für den jetzigen Standort wegen der ungünstigen Lage keine Zukunft gesehen würde. Bei Aufgabe des Geschäfts seien die umliegenden Wohngebiete sowie das Altenheim "Heinemann Hof" nicht mehr ausreichend versorgt. Die Wege zu den Stadtteilzentren seien zu lang.

Außerdem sei vorgesehen, dass an der Lange-Hop-Straße nur Betriebe zulässig sein sollen, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten im Sinne von § 6 BauNVO zulässig sein sollen. Sollte dies dazu führen, dass für den vorhandenen Omnibusbetrieb geringere Grenzwerte als vorher für die Lärmentwicklung maßgeblich seien, könnten diese voraussichtlich nicht mehr eingehalten werden. Bei dem vor Baugenehmigung erstellten Gutachten TÜV seien nämlich die Grenzwerte bereits erreicht worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgesehenen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1159 wurden aufgrund der vorgebrachten Anregungen präzisiert. Ausgeschlossen werden sollen die zentrumsrelevanten Einzelhandelsnutzungen Lebensmittel, Textil, Bekleidung, Schuhe, Drogerieartikel, Papier- und Schreibwaren, Sportartikel und Unterhaltungselektronik. Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

Mit dieser Klarstellung sind die vom Einwanderheber ins Auge gefassten Nutzungen Tierernährung, Büros, Praxen und damit im Zusammenhang stehender Einzelhandel im Gesundheitsbereich nicht von der Änderung betroffen. Eine weitergehende Öffnung des Bereichs für sonstigen Einzelhandel soll aber vermieden werden.

Zur Verlagerungsabsicht des Lebensmittelmarktes von der gegenüberliegenden Straßenseite in das Plangebiet der 1. Änderung des B - Planes Nr. 1159 ist festzustellen, dass für die gegenüberliegende Straßenseite der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 277, 5. Änderung gilt, der Mischgebiet (MI) festsetzt. In diesem Mischgebiet sind im Hinblick auf das südöstlich angrenzende Wohngebiet, das am Rand der zentralen Versorgungsbereiche liegt, Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Aufgrund dieser Ausnahmeregelung sowie der hier nur eingeschränkt verfügbaren Flächengröße ist jedoch gewährleistet, dass eine unerwünschte Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Stadtteilzentren vermieden wird. Dies wäre jedoch bei einer Verlagerung des Einzelhandels in den Bereich des bisherigen Busbetriebes nicht mehr gewährleistet.

Durch die Planänderung ist der zulässige Störungsgrad von Betrieben nicht betroffen. Der angesprochene § 2 Satz 2 der textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1159 entspricht § 1 der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1159. Danach sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, nicht zulässig.

Durch die präzisierten Ziele der 1. Änderung wird ein Teil der Anregungen berücksichtigt ; hinsichtlich der zentrumsrelevanten Einzelhandelsnutzungen schlägt die Verwaltung vor, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Nachträglich vorgebrachte Ergänzung der Anregungen:

Die vom Einwanderheber bereits fristgemäß vorgebrachten Anregungen werden nachträglich noch einmal zum Teil bekräftigt und ergänzt: Bei den Einwendungen der Verwaltung gegen den Einzelhandel auf dem Grundstück des Einwanderhebers sei nicht

berücksichtigt worden, dass es sich um eine reine Verlagerung eines bestehenden Betriebes handelt. Bei einer Schließung würde für diesen Stadtteilbereich keine ausreichende Nahversorgung mehr bestehen. Durch eine Verlagerung dürften wohl kaum zusätzliche Störungen auftreten. Sollte eine Verlagerung jedoch nicht möglich sein, sei man gezwungen, die Gewerbeflächen an einen Gewerbebetrieb zu vermieten, was von der Störung und der Optik nicht das optimale wäre.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter Hinweis auf die oben ausgeführte Stellungnahme empfiehlt die Verwaltung, die Anregungen nicht zu berücksichtigen. Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1159, mit der zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen in dem festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen werden sollen, schränkt die Möglichkeiten des Einwanderhebers zur gewerblichen Nutzung seines Grundstücks für alle sonstigen zulässigen gewerblichen Zwecke nicht ein. Im Übrigen wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu 1c), 1d) und 1e) hingewiesen.

Neu vorgebrachte Anregungen zu 1c)

Vom Betrieb/Eigentümer:

Durch den Wegfall des derzeitigen Supermarktes gegenüber seinem Grundstück entstehe eine Versorgungslücke, von der besonders die Altenheimanlage im Döhrbruch betroffen sei. Nach Auskunft des Betreibers hätten Gespräche zwischen der Eigentümerin und dem Betreiber wegen der Anforderungen des Betreibers - Abriss von Gebäuden; Parkplatz - zu einem negativen Ergebnis geführt. Wegen der Hinterhoflage sei auch nicht damit zu rechnen, dass sich ein anderer Lebensmittelmarkt dort wieder ansiedeln würde. Die allgemeine Situation in den Zentren von Kirchrode und Bemerode sei durch Schließungen von Läden gekennzeichnet. Nach Schließung des HL - Marktes gebe es in Kirchrode nur noch einen viel zu kleinen Discounter neben ansonsten hochpreisigen Anbietern. In Bemerode seien zwei Märkte geschlossen worden. Nach Ansicht eines Betreibers sei das Verhalten der Stadt nicht nachvollziehbar. Sie beklage das Verschwinden von Supermärkten in den Kerngebieten aufgrund der Errichtung von Großmärkten auf der grünen Wiese. Auf der anderen Seite blockiere sie noch vorhandene gute Lagen für einen Supermarkt im Ortsbereich und nehme die Unterversorgung der Bevölkerung in Kauf. Was gleichzeitig zu erheblicher Wertminderung der Immobilie führe. Zumindest solle auf dem Grundstück die Nutzung für einen Getränkeabholmarkt nicht eingeschränkt werden, für den es einen Interessenten im Bereich der ehemals von Bussen genutzten Halle gebe. Solche Märkte seien weder im Zentrum von Kirchrode noch in Bemerode zu finden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Argument des Einwanderhebers, am jetzigen Einzelhandelsstandort lägen keine optimalen Bedingungen für eine Neuansiedlung vor, diese müssten erst durch Abbruch und Neubau geschaffen werden, trifft im Prinzip auch für den Standort des Einwanderhebers zu. Insofern kann dies Argument nicht für oder gegen den einen oder anderen Standort verwendet werden.

Mit der Konzentration von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben an diesem Standort bestünde die Gefahr der Schließung kleinerer, wohnungsnaher Geschäfte in den Zentren von Kirchrode und Bemerode. Da der Lebensmitteleinzelhandel als Magnet wirkt, würde auch der übrige Einzelhandelsbereich in den Zentren und damit deren Funktionsfähigkeit gefährdet. Im Übrigen wird insbesondere auf die Ausführungen zu Punkt 1d) hingewiesen.

Auch der Anregung, zumindest einen Getränkeabholmarkt zuzulassen, soll grundsätzlich nicht entsprochen werden, da derartige Betriebe zur Sparte des Lebensmitteleinzelhandels gehören. Die Aussage, dass weder in Kirchrode noch in Bemerode Getränkemärkte in den Zentren vorhanden seien, muss relativiert werden. Zumindest Bemerode hat mehrere wohnungsnahe Standorte aufzuweisen. Sollte sich die Versorgungslage verschlechtern, kann ggfs. über die Zulässigkeit eines Getränkemarktes neu entschieden werden.

Ergänzende Anregungen des Rechtsanwaltes, der den Betrieb vertritt:

Die bereits von ihm und seinem Mandanten vorgebrachten Anregungen würden voll und ganz aufrecht erhalten. Für die von der Stadt in Aussicht gestellte Prüfung eines Antrages auf Vergrößerung bzw. Umplanung des derzeitigen Betriebes am Döhrbruch seien aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit in Frage zu stellen. Abgesehen davon sei der Betreiber mit einer solchen Notlösung nicht einverstanden. Wesentlich geeigneter und sinnvoller sei eine Verlegung des Standortes auf das Grundstück seines Mandanten, auf dem die erforderlichen Flächen zur Verfügung stünden.

Ebenfalls nicht haltbar sei die Beschränkung in § 2 Satz 2 der textlichen Festsetzungen. Ungeachtet der Frage, welche Festsetzung die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes enthalte, handle es sich bei dem auf dem Grundstück seiner Mandantin vorhandenen Omnibusbetrieb mit u.a. Buswerkstatt und Omnibushalle um einen Betrieb, der in ein uneingeschränktes Gewerbegebiet gehöre. Wegen der genehmigten und vorhandenen Nutzungen beziehe er sich im übrigen auf die Bauakte für das Grundstück seiner Mandantin Döhrbruch 24 / Lange-Hop-Straße 104 in Hannover. Diesem Befund müsse die Stadt bei ihrer Überplanung Rechnung tragen und notfalls die Festsetzungen der Genehmigungslage anpassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu den Vor- und Nachteilen der beiden Standorte wird auf die Ausführungen zu den vorstehenden Anregungen des Betriebsinhabers hingewiesen. Die Grundlage zur Beurteilung der planungsrechtlichen Situation des Grundstücks Döhrbruch 16 wird unter Punkt 1d) dargelegt.

Durch die Planänderung ist der zulässige Störungsgrad von Betrieben nicht betroffen. Der angesprochene § 2 Satz 2 der textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1159 entspricht § 1 der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1159. Danach sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, nicht zulässig. Der Argumentation, der vorhandene Omnibusbetrieb mit Buswerkstatt und Omnibushalle gehöre in ein uneingeschränktes Gewerbegebiet und deshalb müsse die bisherige und auch neu vorgesehene Beschränkung entfallen, kann nicht gefolgt werden. Diese Festsetzung dient u.a. dem Schutz der nach wie vor vorhandenen gegenüberliegenden Wohnbebauung, außerdem ist der Betrieb auch unter diesen Voraussetzungen genehmigt worden. Im Übrigen ist dies in erster Linie eine theoretische Diskussion, da die ganze Argumentation des Einwanderhebers nicht vom Erhalt des vorhandenen Busbetriebes ausgeht.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Zu 1d) Eigentümerin des Grundstücks Döhrbruch 16

Mit Bezug auf einen Artikel in der HAZ , in dem über die Umzugsabsicht des

Lebensmitteldiscounters berichtet wird, teilt die Eigentümerin des Grundstücks Döhrbruch 16 mit, dass sich die Argumentation des Betreibers des Einzelhandelsbetriebes, Größe und Lage des jetzigen Standortes sprächen für einen Umzug, entkräften ließe, indem die derzeitige Nutzfläche des Reifenservice von ca. 350 m² zusätzlich durch den Einzelhandelsbetrieb angemietet werden könne. Gleichzeitig könne damit eine Schaufensterfront und ein ansprechender Eingangsbereich zur Lange-Hop-Straße neu gestaltet werden. Sie verweist außerdem auf verbindliche Verträge, die ohnehin noch einige Jahre bestehen würden. Sie würde bei einem Umzug des derzeitigen Betriebes natürlich die frei werdende Fläche wieder entsprechenden Interessenten anbieten, um dem Versorgungswunsch vieler älterer Menschen nachzukommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der bestehende Discounter befindet sich nach dem verbindlichen Bebauungsplan Nr. 277, 5. Änd. in einem Mischgebiet, in dem nach § 1 der textl. Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind. Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung ist lt. Begründung zum Bebauungsplan, dass

- keine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben entsteht,
- der zu erwartende zusätzliche Kfz - Anliegerverkehr im Hinblick auf die angrenzende vorhandene Wohnbebauung und sonstige verkehrliche Belange unbedenklich ist,
- das städtebauliche Planungsziel, die Einzelhandelsversorgung der Stadtteile Bemerode und Kirchrode vorwiegend in den beiden vorhandenen Einkaufszentren sicherzustellen, nicht gefährdet wird und
- das Ziel, im Bereich des B - Planes Nr. 277, 5. Änderung vorwiegend Gewerbe- und Handwerksbetriebe anzusiedeln, möglich bleibt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung insofern zu berücksichtigen, als dass bei Vorliegen eines entsprechenden Antrages geprüft wird, ob vor dem Hintergrund des örtlichen Versorgungsbedarfes eine Vergrößerung bzw. Umplanung des derzeitigen Betriebes, der nach den vorliegenden Unterlagen eine Gesamtgröße von ca. 840 m² (Verkaufsfläche ca. 570 m²) hat, auf dem Wege einer Ausnahmegenehmigung zulässig ist. Nach Auffassung der Verwaltung wäre, unter Berücksichtigung der vorgenannten städtebaulichen Ziele, eine Sicherung des vorhandenen Standortes einer Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet auf der anderen Straßenseite vorzuziehen.

Zu 1e) Inhaber eines Supermarktes an der Bemeroder Straße

Der Betreiber eines Supermarktes an der Bemeroder Straße, der vor etwa einem Jahr eröffnet wurde, stellt den Antrag auf Ausschluss von Einzelhandel im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 1159. Andernfalls sei die Einzelhandelsansiedlung an der Bemeroder Straße, mit der der Versuch unternommen worden sei, eine für Bemerode attraktive Einkaufsmöglichkeit zu schaffen, extrem gefährdet. Die Ansiedlung eines Discounters im Gewerbegebiet könne außerdem niemals, wie die bestehenden Supermärkte, die Vollversorgung der Bevölkerung ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antrag entspricht der Zielsetzung der von der Verwaltung vorgelegten Drucksache zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1159. Er wird insofern berücksichtigt, als dass der zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein völliger Ausschluss des Einzelhandels ist jedoch nach Auffassung der Verwaltung aus den in der Begründung dargelegten Gründen nicht erforderlich.

Zu 1f) Betreiber des Lebensmitteldiscounters Döhrbruch 16

Der Betreiber des Lebensmitteldiscounters am Döhrbruch bittet darum, die Voraussetzungen für eine Umsiedlung seiner Filiale zu schaffen und den Nahversorgungsstandort langfristig zu erhalten. Er weist auf die schlechte, von der Hauptstraße nicht einsehbare Lage seiner Filiale hin. Hinzu käme eine zu geringe Verkaufsfläche und zu wenig Parkplätze. Die Filiale habe eine negative Umsatz- und Ertragsentwicklung und ließe sich nicht mehr wirtschaftlich betreiben. Um eine mittelfristige, ersatzlose Schließung zu verhindern sei man daran interessiert, auf dem Grundstück eines Gewerbebetriebes gegenüber an der Lange-Hop-Straße (also im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1159) Flächen für einen Lebensmitteldiscounter (ca. 700 m² Verkaufsfläche, ca. 65 Einstellplätze) anzumieten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, diese Anregung nicht zu berücksichtigen. Bei einer Aufgabe der Filiale am Döhrbruch könnte ein anderer Einzelhandelsbetrieb die aufgegebene Fläche nutzen. Die Voraussetzungen für einen Ersatz wären also gegeben. Hierfür sprechen sowohl die Absichten der Grundstückseigentümerin (Hinweis auf 1d) als auch die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten zur Verbesserung des vorhandenen Standortes. Die zusätzliche Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes auf der gegenüberliegenden Straßenseite würde den mehrfach dargestellten städtebaulichen Zielen (s. 1c), insbesondere dem Ziel, die Entstehung einer Konzentration von Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort zu vermeiden, widersprechen.

61.2(alt) / 61.12 (neu)
Hannover / 19.02.2002