

Beschlussvorlage **- öffentlich -**

Beratungsfolge:

Drucksachen-Nr.: 2012/019

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz,
Feuerschutz

am 02.02.2012

TOP:

Verwaltungsausschuss

am 02.02.2012

TOP:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 für den Bereich des ehem. Karstadt-Warenlagers, Ortsteil Laatzen-Mitte - Aufstellungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag des künftigen Eigentümers des o. a. Geländes auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Ansiedlung eines Baumarktes wird entsprochen.

2. Der Geltungsbereich wird begrenzt
im Osten durch die Erich-Panitz-Straße,
im Süden durch die Würzburger Straße und
im Westen und Norden durch die Mannheimer Straße (Anlage).

Sachverhalt:

Auf dem Gelände des ehemaligen Karstadt Warenlagers betreibt die „Lagerhaus Hannover“ einen Logistikstandort. Der Komplex steht weitestgehend leer. Von einer Gesamtnutzfläche von 31.000 qm sind 26.000 qm zumindest seit 2011 unvermietet.

Das Gelände ist als Logistikstandort nicht mehr vermarktbar und soll daher veräußert werden.

Dies hat mehrere Gründe, insbesondere

- ist das Gebäude so alt, dass es technisch nicht mehr den heutigen Anforderungen von Logistikern entspricht, weil die Ausbildung der Rampen nicht mehr zeitgemäß ist, die Tore nicht dem heutigen Standard zur Vermeidung von Wärmeverlusten entsprechen und die lichte Höhe im Inneren unter den Bindern nur ca. 4,5 m beträgt im Gegensatz zum heutigen Standard von mindestens 7 m, und
- Logistikbetriebe Standorte suchen mit unmittelbarer Anbindung an ein Schnellstraßen- oder Autobahnnetz ohne dazwischen liegende Lichtsignalanlagen.

Vorlage gefertigt von	SV Team	Mitzeichnung andere Teams	EStr	BGM
Diktatz.: StR Dürr				

Für eine neue Nutzung sind folgende Rahmenbedingungen maßgeblich:

Charakteristika	Folgerungen für Nachnutzung
Das Gelände ist knapp 50.000 qm groß, also ca. zwölfmal so groß wie der verbliebende Teil des städtischen Ahrberggeländes.	Von daher kam nur ein Nachnutzer mit einem Flächenbedarf in Betracht, der dieser Dimension Rechnung trägt.
Das Gelände gehört einer Vielzahl von Eigentümern, geführt von einem Fonds, z. T. bestehen Erbpachtverhältnisse, die noch fast 60 Jahre laufen mit einem extrem hohen Erbbauzins. Diese komplexen Verhältnisse behindern Nachnutzungsüberlegungen.	Gesucht wird daher ein Investor, der die Erbbaurechte bereinigt und die Flächen in eine Hand bringt.
Planungsrechtlich ist das Gelände zurzeit als Gewerbefläche festgesetzt. Dies ist bedingt durch die Nähe zur lärmemittierenden Bahntrasse im Westen, zur lärmemittierenden Erich-Panitz-Straße im Osten und zu den beeinträchtigenden, gewerblichen Nutzungen im Norden, wie des Müllentsorgers „aha“.	Insofern kommt nur eine unempfindliche Nachnutzung in Betracht.
Im innerstädtischen Verkehrsnetz ist die Fläche verkehrlich gut erschlossen und könnte auch unmittelbar von der Erich-Panitz-Straße eine Zufahrt erhalten.	Diese gute Erschließung sollte bei der Nachnutzung ausgenutzt werden.
Die Fläche liegt dem Parkplatz P 2 diagonal gegenüber, der das Leine-Center-Areal nach Nordwesten begrenzt.	Diese zentrumsnahe Lage bildet ebenfalls ein Potential, das bei der Nachnutzung ausgenutzt werden sollte.

Bei der Suche nach Käufern kam der Deutschen Lagerhaus entgegen, dass es einen Trend im großflächigen Einzelhandel gibt, der sich von der „grünen Wiese“ wieder abwendet und zurück in die Städte strebt. In Hamburg errichtet IKEA beispielsweise ein neues Einrichtungshaus unmittelbar im Stadtteil Altona.

Zurzeit entsteht eine neue Generation von Baumärkten. Marktführer dieser Generation ist in der Region Hannover die Firma Bauhaus GmbH & Co.KG, Mannheim, (Bauhaus). Ihren Markt an der Schulenburg Landstraße hat sie 2011 nach diesem Konzept umgebaut.

Mit einem Markt am Klagesmarkt hat die Firma darüber hinaus Erfahrungen im innerstädtischen Baumarkteinzelhandel erworben. Sie sucht nun einen zweiten Standort im Süden von Hannover, der beide Konzepte verknüpft.

Sie hat sich für den Standort des Karstadt-Warenlagers entschieden, weil die Synergien zum benachbarten Leine-Center und die Investitions- und Rahmenbedingungen in der Stadt Laatzen überzeugt haben.

Voraussetzung für die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Nachweis des Vorhabenträgers, dass er über die Flächen verfügungsberechtigt ist. Bauhaus hat

- die Flächen erworben unter dem Vorbehalt, dass das entsprechende Baurecht geschaffen wird, und
- den Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Für die wirtschaftliche Struktur der Stadt Laatzen hat der innerstädtische Einzelhandel eine besondere Bedeutung und würde durch eine innerstädtische Sortimentserweiterung eine weitere Aufwertung erfahren.

Ein Baumarkt in dieser Lage erhöht die Besucherfrequenz im Zentrum von Laatzen und entfaltet eine Magnetwirkung. Davon profitieren die Einzelhändler im Umfeld. Mit einem Baumarkt der neuen Generation bekommt die Stadt Laatzen in der südlichen Hälfte der Region ein Alleinstellungsmerkmal.

Durch die benachbarte Lage von Baumarkt und Leine-Center entsteht eine Kombination, die es bisher noch nicht gibt. Einkäufe ganz unterschiedlicher Sortimente können miteinander verknüpft werden.

An einen Baumarkt im Zentrum der Stadt sind besondere Anforderungen zu stellen:

- Ein Baumarkt in Zentrumslage muss in seiner Gestaltung, insbesondere der Fassadengestaltung zur Innenstadtlage passen mit wesentlich höheren Anforderungen als auf der grünen Wiese.
- Die Sortimente sind so zu beschränken, dass das Einzelhandelsgefüge im Zentrum zukunftsfähig bleibt.
- Es muss nachgewiesen werden, dass der Verkehr ohne unzumutbare Beeinträchtigungen abwickelbar ist.
- Ferner ist nachzuweisen, dass die nächstgelegene Wohnbebauung im Südosten nicht unzumutbar belastet wird.

Der Investor ist bereit, zur Sicherung einer qualitativ angemessenen Gestaltung mehrere namhafte Architekturbüros aus der Region mit Entwürfen zu beauftragen. Bei der Entscheidung über den auszuwählenden Entwurf soll der Rat der Stadt Laatzen in der „Jury“ vertreten sein.

Technische Fragen sind ggf. durch die Vergabe entsprechender Gutachten zu klären. Die Kosten solcher Aufträge soll der Investor vollständig tragen.

Für den beschriebenen Bereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 24 „Wehrbusch“, 4. Änderung, der dort ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt.

Um das Vorhaben zu ermöglichen, muss ein B-Plan aufgestellt werden, der ein Sondergebiet festsetzt. Der Vorteil des vorhabenbezogenen B-Planes besteht darin, dass er auf das gewünschte Projekt zugeschnitten ist und nur dafür Baurecht schafft. Die Verwaltung schlägt daher einen vorhabenbezogenen B-Plan vor, mit dessen Komponenten die Interessen der Stadt Laatzen gesichert werden können insbesondere mit der Möglichkeit eines Durchführungsvertrages, der beispielsweise die Kostenträgerschaft für Gutachten oder auch weitergehende gestalterische Vorgaben enthalten kann.

Im Auftrag

Dürr

Anlage