

Drucksache Nr. IX/0162

öffentlich

18.10.2017
Az. FB 4 / Müller-Bec

Beschlussergebnis

Zur Vorlage in den:	am:	Status	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat von Pattensen-Mitte	02.11.2017	vorberatend			
Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung	09.11.2017	vorberatend			
Verwaltungsausschuss	14.11.2017	vorberatend			
Rat der Stadt Pattensen	16.11.2017	beschließend			

B-Plan Nr. 145 Fachmarktzentrum im Gewerbepark Pattensen, 2. Änderung;
hier: 1. Aufstellungsbeschluss
2. Auslegungsbeschluss
3. Behördenbeteiligung

Beschlussempfehlung:

1. Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 "Fachmarktzentrum im Gewerbepark Pattensen" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt und von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 mit Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung zu beteiligen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 145 "Fachmarktzentrum im Gewerbepark Pattensen" wurde 1996 aufgestellt, um für die Stadt Pattensen ein neues Fachmarkt-/Einkaufszentrum bereitzustellen, mit dem die Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs an zentraler und verkehrsgünstiger Stelle verbessert werden sollte.

Der Bebauungsplan weist ein Sondergebiet für ein Einzelhandelszentrum aus und ist bereits seit vielen Jahren entsprechend den Planfestsetzungen vollständig ausgebaut. Der Betreiber und Eigentümer des Fachmarktzentruns, die Beteiligungsobjekt Pattensen GmbH & Co. KG aus München, möchte das vorhandene Angebot um eine Apotheke erweitern und hat dazu Verhandlungen mit der Franchise-Kette easyApotheke aufgenommen.

Das Konzept der Kette sieht vor, neben einer "kompetenten Beratung in der Apotheke bei Rezeptlösung" auch "ein großes Selbstbedienungsangebot mit einer umfangreichen Auswahl an Marken- und Gesundheitsprodukten, Wellness- sowie Kosmetikartikeln" vorzuhalten (Internetseite "<http://www.easyapotheke.ag>"). Eine Unterbringung im bestehenden Gebäude scheitert an dem Wunsch, einen Nacht- und Autoschalter einzurichten. Hierzu wäre ein ständiger Zugang zur Apothe-

ke von außen notwendig, der nur durch eine Umstrukturierung und bauliche Veränderungen des Gebäudes zu erreichen wäre.

Um dies zu vermeiden sieht das Konzept der easyApotheke die Errichtung eines freistehenden Gebäudes in Modulbauweise auf der Parkplatzfläche vor dem Marktgebäude vor. Es soll in der Mitte des Parkplatzes zwischen zwei Fahrgassen unter Aufgabe von ca. 20 Stellplätzen eingerichtet werden (siehe Anlage 1). An der Südseite des Gebäudes ist ein Autoschalter vorgesehen, der auch als Nachtschalter dienen soll.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des gewünschten Bauplatzes Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB fest. Ein Bauantrag in Verbindung mit einem Antrag zur Befreiung von dieser Festsetzung wurde von der Region Hannover mit der Begründung abgelehnt, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspräche und eine Befreiung nicht möglich sei, da die Festsetzung einen Grundzug der Planung darstelle.

Daher hat die Betreiberin des Calenberg Centers in Absprache mit der Bauherrin des neuen Gebäudes, der easyApotheke Immobilienentwicklung und Verwaltung GmbH aus Hildesheim, den Antrag an die Stadt Pattensen gerichtet, ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 145 einzuleiten. Ziel der Änderung ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Apothekegebäudes. Dazu ist auf dem Parkplatz ein Teil der Stellplatzfläche zurückzunehmen und ein Baufenster festzusetzen. Die Planungskosten werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Investor übernommen.

Die Stadtverwaltung hat den Änderungsantrag geprüft und festgestellt, dass weder die verkehrliche Situation auf dem Marktgelände und den angrenzenden Straßen noch die Schallbelastung der Umgebung nennenswert verändert wird. Der Wegfall von ca. 20 Stellplätzen ist unproblematisch, da von den derzeit vorhandenen 508 Stellplätzen lediglich 446 nach Bauordnung nachweispflichtig sind.

Zu den im Vorfeld der Planungen vorgetragenen Bedenken, dass die Konkurrenzsituation für die örtlichen Apotheken gravierend verschärft wird, ist darauf hinzuweisen, dass an der Stelle des Einkaufszentrums schon früher eine Apotheke existierte (im früheren Walmart) und somit eine Konkurrenzsituation lediglich wieder hergestellt wird, die es schon einmal gab. Zudem hat der Franchise-Geber der Stadt versichert, dass den örtlichen Apothekern angeboten wurde, den Betrieb der easyApotheke (als Franchise-Nehmer) zu übernehmen. Damit können die örtlichen Apotheker selbst entscheiden, ob sie Einfluss auf die Konkurrenzsituation nehmen wollen. Auch der Fachbereich Raumordnung der Region Hannover sieht kein Problem in der Ansiedlung einer weiteren Apotheke im Stadtgebiet von Pattensen.

Städtebauliche Gründe stehen der beabsichtigten Planänderung damit nicht entgegen. Es liegt auch im Interesse der Stadt, die Attraktivität des Calenberg Centers zu steigern. Sie unterstützt die Bemühungen des Center-Betreibers und leitet das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 ein.

Das Änderungsvorhaben lässt sich nach § 13 a BauGB als "Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren durchführen, weil die in der 2. Änderung des Bebauungsplans möglichen überbaubaren Grundflächen mit ca. 250 qm weit unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm bleiben und der Änderungsbereich an allen Seiten an ausgebaute Siedlungsflächen angrenzt.

Es werden mit der Änderung des Bebauungsplans auch keine Vorhaben vorbereitet, für die die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich ist. Bei solchen Vorhaben ist ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen. Auch löst diese Änderung keine wesentlichen Umweltbelastungen aus. Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Um-

weltprüfung aufgestellt, weil keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen durch das Planungsvorhaben zu erwarten sind.

Als weitere Bedingung ist unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB ausgeführt, dass bei der Bauleitplanung die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes insbesondere zu berücksichtigen sind. Diese Gebiete sind weder im Bereich der Änderung des Bebauungsplans noch in ihrer engeren und weiteren Umgebung vorhanden.

Bebauungspläne und ihre Änderungen müssen sich aus dem Flächennutzungsplan ableiten. Zur Zeit stellt der wirksame Flächennutzungsplan "Sonderbauflächen für großflächigen Handelsbetrieb" dar. Die geplante Gebietsart "Sondergebiet für Einkaufszentrum und großflächigen Einzelhandel" der 2. Änderung des Bebauungsplans lässt sich daraus ableiten. In Fortführung der Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 145 wird außerdem eine Eingeschossigkeit und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (siehe Anlage 2).

Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Apotheke auf dem Parkplatz des Calenberg-Centers.

Vorgehensweise:

Änderung des bestehenden B-Planes nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.

In Vertretung

M ü l l e r

Anlagen

Finanzielle Auswirkungen

Angesprochene/s Produkt/e		
<input type="checkbox"/> Ausgaben im Haushalt veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH

Fundstellen: