

Beschlussvorlage Nr. 2014/031/1

öffentlich

Bezugsvorlagen: 2014/031

Finanzielle Auswirkungen	
	Haushaltsjahr: 2014
Produktkonto:	
einmalige Kosten:	
jährliche Folgekosten (Sachkosten, Personalkosten, Zinsen, Abschreibungen):	

		Stimmen				
Gremium	Sitzung am	TOP	einst.	Ja	Nein	Enthal- tung
Umwelt- und Stadtent- wicklungsausschuss	24.03.2014 -					
Verwaltungsausschuss	31.03.2014 -					
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	nachrichtlich					

**Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Eilvese**
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird, wie in der Anlage 7 zur Beschlussvorlage Nr. 2014/031 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 7 zur Beschlussvorlage Nr. 2014/031 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.02.2014 die Verwaltung um Prüfung gebeten, ob die im Bebauungsplan festgesetzten 100 m² Verkaufsfläche erhöht werden könnten.

Dazu lässt sich festhalten, dass die Region Hannover schon in ihrem Schreiben am 06.07.2012 darauf hingewiesen hat, dass die im Vorentwurf ursprünglich vorgesehenen 400 m² Verkaufsfläche (VK) aus raumordnerischer Sicht deutlich überdimensioniert sind und üblicherweise bis 100 m² VK für Tankstellenshops realisiert würden. 400 m² VK entspricht etwa der Größe eines kleinen Supermarktes (zum Vergleich: der Edeka-Frischemarkt Bertram in Hagen hat eine VK von ca. 320 m²). Die städtebauliche Erforderlichkeit für eine VK-Größe, die deutlich über die von der Region Hannover vorgeschlagenen 100 m² hinausgeht, wäre explizit nachzuweisen. Die Region Hannover weist in ihrem Schreiben darauf hin, dass die von den Ausschusmitgliedern angeführten Gründe für die Realisierung eines sog. "Convenience-Shops" an dieser Stelle, nämlich die nicht-integrierte Lage und die Nähe zu Eilvese und Schneeren, gerade dazu führen, dass raumordnerische Bedenken gegen eine größere VK sprechen.

Aus städtebaulicher Sicht wird ein großer Lebensmittel-Versorgungstandort an diesem dezentralen Ort ebenfalls für nicht praktikabel gehalten, da es vielmehr ein städtebaulicher Ansatz sein muss, in den Dörfern, die keine Nahversorgung (mehr) anbieten, Kleinflächenkonzepte, Bürgerläden oder Ladengemeinschaften zu initiieren, die zudem zusätzliches motorisiertes Verkehrsaufkommen vermeiden helfen, da diese auch fußläufig erreichbar wären.

Auch im Sinne des Ratsbeschlusses vom 18.06.2009 zum Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. handelt es sich bei diesem Standort um einen städtebaulich unerwünschten Standort für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes, da dieser eine nicht-integrierte Lage hätte. Dennoch kann der Standort Aschenkrug als „Ergänzungsstandort“ gesehen werden, der mit einer ortstypischen VK-Größe den Ansprüchen des Ergänzungseinkaufs gerecht werden könnte.

Die für Neustadt a. Rbge. ortstypische VK-Größe bei Tankstellenshops läge bei deutlich unter 100 m². Der größte Tankstellenshop in Neustadt a. Rbge. hat derzeit eine VK-Größe von etwa 86 m². Alle anderen Tankstellenshops in Neustadt a. Rbge. sind deutlich kleiner.

Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) hat das Nutzungsverhalten von Tankstellenkunden untersucht (GfK Tankstellenpanel¹) und festgestellt, dass 98 % der Tankstellenbesucher die Tankstelle immer noch aufsuchen, um zu tanken. Einkauf spielt demnach eine deutlich untergeordnete Rolle. Der Aral Mobilitätsstudie aus dem Jahr 2007² ist zu entnehmen, dass die Tankstelle bei Kunden grundsätzlich nicht als Ersatz für den Supermarkt oder den Discounter gesehen werde. Eine große Ausweitung des Produktangebots an Tankstellen werde von den Kunden sogar abgelehnt. Beim Kauf an der Tankstelle gehe es auch in heutiger Zeit grundsätzlich nicht um das Einkaufen im klassischen Sinn. Es ist nach Auswertung des von der Aral AG beauftragten Forschungsinstitutes Rheingold nicht Ziel, an Tankstellen seinen Pflichtkauf zur Grundversorgung zu erledigen oder einen Einkaufsbummel zu machen. Einer Erhebung des Bundesverbandes Tankstellen und gewerbliche Autowäsche Deutschland e.V. zufolge machen Lebensmittel nicht einmal 2 % des Umsatzes eines Tankstellenshops aus.

Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass eine deutlich größere Verkaufsfläche für den Tankstellenstandort Aschenkrug weder ortstypisch noch angemessen wäre. Die planungsrechtliche Erforderlichkeit wäre ebenfalls zumindest strittig. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung weiterhin eine VK-Größe für den Tankstellenshop im Bebauungsplan von 100 m².

¹ Vgl. http://www.gfkps.com/imperia/md/content/ps_de/tankstellenpanel/tankstellenpanel_-_information.pdf

² Vgl. http://www.aral.de/content/dam/aral/pdf/Brosch%C3%BCren/aral_mobilitaetsstudie_2007.pdf

Darüber hinaus bat der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss um Überprüfung, ob eine Direktabbiegung von der Bundesstraße B 6 in Richtung Bremen zur Tankstelle im Bebauungsplan berücksichtigt werden sollte, da die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr dieser Variante zustimmen würde.

Mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Hannover wurde zur Erschließung des Tankstellengeländes am 06.07.2012 ein Abstimmungsgespräch geführt. In ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 363 hatte die Straßenbaubehörde aufgrund des allgemeinen Zufahrtsverbots an der freien Strecke eine Erschließung der geplanten Nutzung von der Bundesstraße B 6 abgelehnt. Ziel des Gespräches war es zu klären, inwieweit eine Erschließung der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Tankstelle von der Bundesstraße B 6 aus erfolgen kann.

Die Vertreter der Landesbehörde haben darauf hingewiesen, dass die beiden vorhandenen Zufahrten von der Bundesstraße seit Ruhen der Tankstellennutzung keinen Bestandsschutz mehr genießen. Die Zufahrten würden derzeit nur geduldet.

Eine Zufahrt für die geplante Tankstellennutzung von der Bundesstraße ist aus Sicht der Behörde nur unter folgenden Voraussetzungen vorstellbar:

- Verlängerung der Rechtsabbiegespur der B 6 nach Eilvese in die Landesstraße (L 360) in südöstlicher Richtung,
- Schaffung einer rd. 60 m langen, eigenen Abbiegespur auf das Grundstück,
- Verlegung des Radwegs auf die Nordseite der neuen Abbiegespur, besondere Beachtung der Verkehrssicherheit für Radfahrer bei der Trassenführung der neuen Abbiegespur und des Radweges.

Als Ergebnis bleibt, dass eine Erschließung der geplanten Tankstelle über die Grundstückszufahrt von der Landesstraße L 360 die einfachste und kostengünstigste Variante darstellt. Gegen diese Erschließung bestehen seitens der Straßenbaubehörde keine Bedenken. Der Grundstückseigentümer hält eine eigene Abbiegespur für finanziell nicht darstellbar und favorisiert daher ebenfalls eine Erschließung von der Landesstraße L 360 aus. Für die Aufnahme einer Abbiegespur in die Bauleitplanung müssten zudem weitere Grundstücke in Anspruch genommen werden, die sich derzeit im LSG H-2 befinden. Das dafür erforderliche Teillösungsverfahren des LSG würde neben inhaltlichen Risiken insbesondere einen deutlichen zeitlichen Verzug im Bauleitplanverfahren bedeuten.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung weiterhin, die Erschließung der geplanten Tankstelle über die Grundstückszufahrt von der Landesstraße L 360 aus im Bebauungsplan festzusetzen.

Sachgebiet 610 - Stadtplanung -
Sachbearbeitung: Herr Nülle, Tel.-Nr.: 05032 84-200