



Region Hannover

(Abschrift)

**7. Änderung des
Regionalen Raumordnungsprogramms 1996
für die Region Hannover
zwecks Zielergänzung für das
Fachmarktzentrum Lahe-Altwarmbüchen
(Ziel D 1.6.1-06, 1. Absatz, 1. Spiegelstrich)**

**Begründung/Erläuterung zur
Beschreibenden Darstellung**

- Entwurf -

Stand: Juni 2004

1. Einleitung

Die Gemeinde Isernhagen hat mit Schreiben vom 24. Mai 2004 bei der Region Hannover einen Antrag auf Einleitung eines vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 9 Abs. 2 NROG gestellt. Die Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 (RROP '96) in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 9 Abs. 2 NROG ist erforderlich, um eine Vereinbarkeit der von der Gemeinde Isernhagen beabsichtigten Planung im Fachmarktzentrum Lahe-Altwarmbüchen mit den Zielen der Raumordnung herzustellen. Derzeit widerspricht die Planung der im Regionalen Einzelhandelskonzept für den herausgehobenen Fachmarktstandort Lahe-Altwarmbüchen festgelegten Zielen der Raumordnung.

Der Regionsausschuss der Region Hannover hat in seiner Sitzung am 22.06.2004 die Einleitung der 7. Änderung des RROP '96 zwecks Zielergänzung für das Fachmarktzentrum Lahe-Altwarmbüchen (Ziel 1.6.1-06) beschlossen.

2. Beabsichtigte Planung

Der Bereich des Einkaufszentrums Altwarmbüchen mit real und dem ehemaligen Möbelhaus Unger befindet sich im Eigentum der Firma Krieger Projekt Altwarmbüchen GmbH & Co. (im Folgenden Fa. Krieger abgekürzt).

Die Fa. Krieger beabsichtigt folgende Planung im Einkaufszentrum Altwarmbüchen durchzuführen:

- Abriss des alten Möbelhauses (Unger), der Waschstraße, der Tankstelle, des Reifendienstes, des Sportmarktes,
- Errichtung eines neuen Möbelhauses mit Dachparkplatz mit ca. 40.000 qm Verkaufsfläche,
- Erweiterung des vorhandenen Fachmarktzentrums zwischen vorhandenem Eingang und neu zu errichtendem Möbelhaus durch den Bau einer eingeschossigen Verbindungsmall. In der EKZ-Erweiterung soll der abzureißende Sportmarkt wieder angesiedelt werden,
- Verlegung der Tankstelle von der Opelstraße zum Getränkemarkt,
- Architektonische Reparatur der vorhandenen Fassade in der Opelstraße.

Insgesamt sollen so ein Möbeleinrichtungshaus für Möbel und Heimtextilien mit einer Gesamtverkaufsfläche von 40.000 qm sowie Verkaufseinrichtungen mit 23.000 qm Verkaufsfläche für frei bestimmbare Sortimente entstehen.

3. Derzeitiger Planungs- und Nutzungsstand

"Das Einkaufszentrum Altwarmbüchen erstreckt sich auf Hannoveraner und Isernhagener Gebiet. Es bestehen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Für den Isernhagener Teil: Bebauungsplan Nr. 2/149 "Westlich Opelstraße"

Dieser Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet (SO) "Einkaufszentrum" für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 34.000 qm fest. Festsetzungen zu Sortimentsbeschränkungen enthält dieser Bebauungsplan nicht.

- Für den Hannoveraner Teil: Bebauungsplan Nr. 1369
"Gewerbe- und Sondergebiet Varrelheide"

Dieser Bebauungsplan enthält die Festsetzung Sondergebiet (SO) "Einkaufszentrum" mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 10.000 qm. Festsetzungen über Sortimentsbeschränkungen enthält dieser Bebauungsplan ebenfalls nicht.

Insgesamt ist nach den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen in dem Einkaufszentrum eine Verkaufsfläche von insgesamt 44.000 qm ohne Sortimentsbeschränkung zulässig.

Der tatsächlich vorhandene und genutzte bauliche Bestand de Einkaufszentrums beläuft sich nach Angabe der Gemeinde Isernhagen derzeit auf ca. 21.700 qm Verkaufsfläche, davon ca. 7.400 qm VKF (real) auf hannoverschem Gebiet und ca. 14.300 VKF (real, Saturn, Toys'R'Us, Deichmann) auf Isernhagener Gebiet. Nach den geltenden Planfestsetzungen sind somit noch weitere rd. 22.000 qm VKF ohne Sortimentsbeschränkung zulässig.

Das geplante Projekt ist derzeit nach den Festsetzungen der Bebauungspläne nicht zulässig, insbesondere da die zulässige Fläche durch den Möbelmarkt überschritten würde.

Die Fa. Krieger erklärte sich bereit, auf die Verwirklichung von Teilen der Verkaufsflächen ohne Sortimentsbeschränkung (innenstadtschädlich) zu verzichten, wenn ihr bei der Verkaufsflächengröße für Möbel und Heimtextilien (relativ unschädlich) Zugeständnisse gemacht würden, d.h. heißt konkret eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche um 20.000 qm, um ein Möbelhaus mit max. 40.000 qm Verkaufsfläche errichten zu können. In den folgenden Abstimmungsgesprächen zwischen Investor, Gemeinde Isernhagen, Landeshauptstadt Hannover und Region Hannover konnte schließlich ein Kompromiss erzielt werden, der unter Punkt 5 näher erläutert wird.

4. Derzeitiges Ziel D 1.6.1 Abschnitt 06 RROP '96 für den herausgehobenen Fachmarktstandort Lahe-Altwarmbüchen

Die beabsichtigte Planung ist derzeit nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, weil das Ziel D 1.6.1-06 Regionales Raumordnungsprogramm 1996, 4. Änderung vom 24.10.2001, für das Fachmarktzentrum Lahe-Altwarmbüchen festlegt:

"Das Fachmarktzentrum Lahe-Altwarmbüchen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten weitgehend ungeplant zu dem bei weitem bedeutendsten Fachmarktstandort der Region entwickelt. Zum Schutz der Innenstädte ist eine unkontrollierte Entwicklung dieses Standortes zu verhindern. Dies bedeutet vor allem, dass die räumliche Erweiterung dieses Standortbereichs über den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Bereich hinaus unzulässig und die Umstrukturierung der angrenzenden Gewerbegebiete für Zwecke des Handels zu verhindern ist. Da das Fachmarktzentrum Lahe-Altwarmbüchen den Druck zur Entwicklung weiterer vergleichbarer Standorte in der Region Hannover vermindert, sind innerhalb des festgelegten Standortbereichs die Anpassung der baulichen Struktur sowie verträgliche Erweiterungen und kontrollierte Neuan-siedlungen möglich. Verträglich ist eine Zunahme der vorhandenen Verkaufsfläche pro Betrieb um bis zu 10 %, jedoch nicht mehr als 10.000 qm insgesamt am Standort Lahe-Altwarmbüchen. Bei der Darstellung neuer Sondergebiete ist jedoch eine Einzelfallprüfung der unteren Landesplanungsbehörde erforderlich."

Bei Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche um 20.000 qm Verkaufsfläche (d.h. von 44.000 qm auf 64.000 qm Verkaufsfläche) ist folglich eine Änderung des RROP '96 erforderlich, da nach dem Ziel D 1.6.1-06 RROP '96 lediglich eine Zunahme der vorhandenen Verkaufsfläche pro Betrieb um bis zu 10 %, jedoch nicht mehr als 10.000 qm Verkaufsfläche insgesamt am Standort Lahe-Altwarmbüchen zulässig ist.

5. Erforderliche Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1996

Die Vereinbarkeit des Ansiedlungsvorhabens mit den Zielen der Raumordnung ist nur durch die Änderung des Zieles D 1.6.1 Abschnitt 06 RROP '96 für den herausgehobenen Fachmarktstandort Lahe-Altwarmbüchen zu erreichen.

Einem Möbelhaus mit 40.000 qm Verkaufsfläche im "Einkaufszentrum Altwarmbüchen" kann aus raumordnerischer Sicht im Grundsatz zugestimmt werden, da es sich hierbei um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment handelt. Dies ist allerdings an die Voraussetzung geknüpft, dass im Gegenzug zu der Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche um 20.000 qm zu Gunsten des Möbelhauses eine Reduzierung der bisher zulässigen Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung um entsprechende 20.000 qm (d.h. von 44.000 qm auf 24.000 qm) erfolgt. Von den bisher offenen Sortimenten, bei denen es sich auch um hochgradig innenstadtrelevante Sortimente handeln, kann, können in erheblichem Maße Auswirkungen auf die Innenstädte der Nachbarkommunen verursacht werden, die ein beträchtliches und unkontrollierbares Gefährdungspotential darstellen. Daher ist die Inanspruchnahme von 40.000 qm VKF für das Sortiment Möbel bei gleichzeitiger Reduzierung der offenen Sortimente auf 24.000 VKF raumordnerisch zu befürworten. Dafür kann auch eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche um 20.000 qm zu Gunsten des Sortiments Möbel akzeptiert werden. Durch die Festlegung auf dieses nicht innenstadtrelevante Sortiment kann das Gefährdungspotential, das bisher von den zulässigen offenen Sortimenten zu befürchten ist, in erheblichem Maße eingedämmt werden. Damit entsteht trotz Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche ein raumordnerischer Mehrwert, der diese Erhöhung rechtfertigt. Dies um so mehr als in jedem Fall zusätzlich die Zulässigkeit eines Factory-Outlet-Centers (FOC) ausgeschlossen werden soll.

In Abstimmungsgesprächen zwischen dem Investor, der Gemeinde Isernhagen, der Landeshauptstadt Hannover und der Region Hannover konnte so eine "Strategie des Gebens und Nehmens" erarbeitet werden. Faktisch kann damit eine Gesamtverkaufsfläche von 64.000 qm realisiert werden, von denen 40.000 qm auf das Sortiment Möbel entfallen. Weitere 24.000 qm verbleiben als offene Sortimente, von denen bereits jetzt 21.700 qm durch das bestehende Einkaufszentrum genutzt werden.

Damit wird dem Wunsch der Gemeinde Isernhagen Rechnung getragen, die zulässigen offenen Sortimente im Bebauungsplan zu sichern und diese nur im Falle der Errichtung eines Möbelhauses (mit maximal 40.000 qm VKF) einzuschränken. Im Gegenzug dazu wird dem besonderen Interesse der Landeshauptstadt Hannover am Ausschluss eines FOC's entsprochen. Durch die Reduzierung der offenen Sortimente entsteht weiterhin ein raumordnerischer Mehrwert. Und nicht zuletzt kann der Investor die Realisierung eines Möbelhauses mit 40.000 VKF umsetzen.

Dennoch ist aufgrund der regionalen Bedeutung des "Herausgehobenen Fachmarktstandortes Lahe-Altwarmbüchen" auch der Konsens mit den Nachbarkommunen zu suchen. Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Zentralen Orte abzuschätzen und um das im Rahmen der Bebauungsplanänderungen erforderliche Abwägungsmaterial in die Planung einzustellen, wurde von der Fa. Krieger ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.

Das Einzelhandelsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Kernsortiment Möbel Umverteilungsquoten von im Durchschnitt 7,51 - 7,75 % zu erwarten sind. Der kritische Wert von 10 % wird damit unterschritten. Auch die Werte für jede einzelne untersuchte Stadt liegen unterhalb dieses in der Rechtsprechung häufig zitierten Schwellenwertes. In Burgwedel und Garbsen werden mit 8,36 - 8,62 % bzw. 9,34 - 9,50 % recht hohe rechnerische Umverteilungsquoten im Segment Möbel erreicht, die durch die Konkurrenz zu typenähnlichen Wettbewerbern (IKEA bzw. Möbel Hesse) zu erklären sind. Der Gutachter schätzt diese Umverteilungsquoten zwar als relevant, aber in einer gesunden Wettbewerbslandschaft als absolut verkraftbar ein. Bei den weiteren untersuchten Sortimenten (insbesondere den innenstadtrelevanten Warengruppen) werden die Umverteilungsquoten als marginal eingestuft.

Da aus den genannten Gründen einem Möbelhaus mit 40.000 qm Verkaufsfläche im "Einkaufszentrum Altwarmbüchen" aus raumordnerischer Sicht im Grundsatz und unter den im neuen, ergänzten Zieltext für das Fachmarktzentrum Lahe-Altarmbüchen genannten Voraussetzungen zugestimmt werden kann, ist eine Ergänzung des Zieles D 1.6.1-06 in einem förmlichen Änderungsverfahren gemäß § 9 NROG raumordnerisch zu befürworten. Die neue, ergänzte Zielformulierung ist in der geänderten Beschreibenden Darstellung abgedruckt. Weil es sich im vorliegenden Fall um eine eng begrenzte Planung handelt, kann die Ergänzung des Zieles in einem vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 9 Abs. 2 NROG durchgeführt werden.

6. Erforderliche Bebauungsplanänderungen

Um das Ansiedlungsvorhaben zu ermöglichen, ist neben der Änderung des RROP auch die Änderung der Bebauungspläne erforderlich. Daher soll im Bereich des bisherigen Einkaufszentrums, verteilt auf die Hannoveraner und Isernhagener Flächen, künftig eine Verkaufsfläche von insgesamt 64.000 qm möglich sein. Von diesen Flächen befinden sich 12.500 qm auf Hannoveraner Gebiet und 51.500 qm auf Isernhagener Gebiet.

In Abstimmungsgesprächen zwischen dem Investor, der Gemeinde Isernhagen, der Landeshauptstadt Hannover und der Region Hannover wurde im Sinne der o.g. "Strategie des Gebens und Nehmens" folgende spezielle Textliche Festsetzung (Kurzfassung) für die Bebauungspläne entwickelt.

Zulässige Nutzungen im Sondergebiet (SO) "Einkaufszentrum":

- Im SO "Einkaufszentrum" sind großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 44.000 qm VKF zulässig (das gilt auch nach der derzeitigen Festsetzung).
- Bei Errichtung eines Möbelmarktes wird dessen Verkaufsfläche lediglich mit dem Faktor 0,5 auf die maximal zulässige Verkaufsfläche angerechnet. Dies gilt jedoch nur bis zu einer Größe des Möbelmarktes von 40.000 qm VKF (ergibt im Ergebnis + 20.000 qm VKF)
- Unzulässig ist ein Factory-Outlet-Center (FOC).

Damit kann dem Wunsch der Gemeinde Isernhagen und des Investors entsprochen werden, die heute schon gegebene Nutzungsmöglichkeit von 44.000 qm VKF ohne Sortimentsbeschränkung grundsätzlich zu erhalten. Für den Fall der Errichtung eines Möbelmarktes wird dem Investor sogar bis zu 20.000 qm VKF mehr zugestanden. Allerdings nur in dem Maße, in dem Flächen aus dem Kontingent der zulässigen Verkaufsflächen ohne Sortimentsbeschränkung dafür in Anspruch genommen und damit entsprechend reduziert werden. Zum Schutz der Innenstädte wird ein FOC ausgeschlossen; und das gilt in jedem Fall, also auch, wenn kein Möbelmarkt errichtet würde.

Die endgültige Textliche Festsetzung (z.B. Verkaufsflächenaufteilung auf die beiden Bebauungspläne, Randsortimente, Definition eines FOC) ist im Rahmen der erforderlichen Bebauungsplanänderungen vorzunehmen. Hierzu hat es bereits erste verwaltungsseitige Abstimmungsgespräche gegeben.

Aus regionalplanerischer Sicht und aus Sicht der Nachbarkommunen ist es weiterhin von besonderer Wichtigkeit, dass die Textliche Festsetzung im Hinblick auf die ausschließliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben unverändert bleibt.