

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Bothfeld-Vahrenheide
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1530/2005

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Bebauungsplan Nr. 1369, 1. Änderung, vereinfachtes Verfahren - EKZ Altwarmbüchen; Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1369, 1. Änderung zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zuzustimmen,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Änderung des Bebauungsplanes kann mittelbar dazu beitragen, die Nahversorgung und damit die Wohn- und Lebensbedingungen der Bevölkerung in den umliegenden Stadtteilen zu sichern. Dies kommt insbesondere weniger mobilen Bevölkerungsgruppen zugute.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine erhebliche Zunahme innen- und zentrenrelevanter Verkaufsfläche am nicht integrierten Standort des Fachmarktzentrums Lahe/Altwarmbüchen zu verhindern. Dadurch, dass der Bebauungsplan die Bemühungen der Nachbargemeinde Isernhagen unterstützt, dort ein Möbelhaus mit 40.000 m² Verkaufsfläche anzusiedeln, stehen dem Betreiber des Einkaufszentrums in diesem Fall zukünftig ca. 20.000 m² planungsrechtlich noch zulässiger Verkaufsfläche nicht mehr zur Verfügung. Anderenfalls bestünde die Gefahr, dass diese 20.000 m² Verkaufsfläche für Sortimente benutzt würden, die nicht nur negative Auswirkungen auf die Innenstadtzentren der Region, sondern auch bis in die Nahversorgungszentren der benachbarten Stadtteile hinein hätten, was deren Bestand langfristig gefährden würde.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide hat in seiner Sitzung am 10.11.2004 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 1369, 1. Änderung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 1369 umfasst in seiner östlichen Hälfte weite Teile des sogenannten real-Einkaufszentrums bestehend aus einem Teil des real SB-Warenhauses, dem real-Getränkemarkt und einem Teil des Parkplatzes. Die übrigen Bereiche des Einkaufszentrums liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/149 der Gemeinde Isernhagen.

Die Firma Krieger Objekt Altwarmbüchen GmbH & Co.KG (im folgenden kurz: Fa. Krieger) hat zum 01.01.2001 die Flächen des sogenannten real-Einkaufszentrums erworben. Zunächst plante die Fa. Krieger auf Isernhagener Gebiet das viergeschossige ehemalige Möbelhaus und die übrigen Gebäude zwischen Möbelhaus und Hannoverscher Straße (Tankstelle mit Servicestation und Waschanlage, Sportmarkt) abzurechen und stattdessen einen zweigeschossigen Neubau für Verkaufsflächen sowie zwei darüberliegende Parketagen zu errichten.

Die Gemeinde Isernhagen hat dafür im Jahr 2001 die 1. Änderung ihres Bebauungsplanes Nr. 2/149 aufgestellt. Auf Antrag der LHH ist diese Planänderung dann im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens am 11.03.2002 vom Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht bis zur Rechtskraft der Entscheidung über den Normenkontrollantrag außer Vollzug gesetzt worden. Daraufhin haben die Gemeinde Isernhagen und die Fa. Krieger diese Planung nicht weiterverfolgt. Die Gemeinde Isernhagen hat die 1. Änderung ihres Bebauungsplanes Nr. 2/149 stattdessen wieder aufgehoben. Die Aufhebung ist am 16.01.2003 rechtsverbindlich geworden.

Das von der Fa. Krieger geplante Fachmarktzentrum entsprach nach Auffassung der LHH nicht den Zielsetzungen der Regionalplanung, die Gemeinde Isernhagen hatte die Bebauungsplanänderung weder mit der LHH abgestimmt, noch hatte sie die Auswirkungen des geplanten Fachmarktzentums auf den Einzelhandel in der hannoverschen Innenstadt geprüft.

Inzwischen hat die Fa. Krieger eine neue Projektplanung für ein Möbelhaus mit 40.000 m² Verkaufsfläche vorgelegt. Außerdem soll das bestehende Einkaufszentrum von heute vorhandenen ca. 21.700 m² Verkaufsfläche auf ca. 23.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden.

Die Umsetzung dieser Planung erfordert die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/149 der Gemeinde Isernhagen und des Bebauungsplanes Nr. 1369.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1369, 1. Änderung sind zwischen der Gemeinde Isernhagen, der LHH und der Region Hannover als Trägerin der Regionalplanung abgestimmt worden. Sie sind nur vor dem Hintergrund der heute geltenden Festsetzungen verständlich:

In dem gesamten Einkaufszentrum sind nach den bestehenden Festsetzungen 44.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung zulässig, davon 34.000 m² auf dem Gebiet der Gemeinde Isernhagen.

Vorhanden sind ca. 21.700 m² Verkaufsfläche. Durch die Planung der Fa. Krieger erhöht sich diese Fläche auf ca. 23.000 m². Rechnerisch verbleiben für das geplante Möbelhaus 21.000 m². Benötigt werden jedoch 40.000 m².

Nach den Erfahrungen mit der früheren Planung des Investor aus dem Jahre 2001 ist es vorrangiges Ziel der LHH und der Region Hannover, die Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers (FOC) in Altwarmbüchen zu verhindern. Im Gegenzug sind die LHH und die Region Hannover bereit, der Ansiedlung eines Möbelhauses mit 40.000 m² Verkaufsfläche zuzustimmen.

Dies soll durch eine Festsetzung sowohl im Bebauungsplan Nr. 1369, 1. Änderung der LHH, als auch im Bebauungsplan Nr. 249, 2. Änderung der Gemeinde Isernhagen erreicht werden, nach der die Verkaufsfläche für Möbel als flächenextensiver Einzelhandel nur zu 50 % auf die zulässige Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung angerechnet wird. Für den Ausschluss des FOC wird ebenfalls eine abgestimmte Formulierung für eine textliche Festsetzung in beide Bebauungspläne übernommen.

Somit wäre es möglich, unter Anrechnung der bisher nicht ausgeschöpften Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung, zusätzlich zu den bestehenden Verkaufsflächen die 40.000 m² Verkaufsfläche für Möbel zu errichten.

Neben diesen Änderungen der textlichen Festsetzungen muss die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche an die neue Planung angepasst werden. Dies betrifft Flächen, die bisher als Stellplatzfläche genutzt werden.

Die beschriebene Planung war – soweit sie das Gebiet der Gemeinde Isernhagen betrifft – mit den damaligen geltenden Zielen der Raumordnung nicht vereinbar. Die Region hat ihr Regionales Raumordnungsprogramm entsprechend geändert. Die 7. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 für die Region Hannover ist am 07.07.2005 in Kraft getreten.

Die Bekanntgabe der genannten Planungsziele erfolgte vom 03.02. bis zum 02.03.2005. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keinerlei Hinweise oder Zuschriften ein.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann hierfür ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die gutachtliche Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz ist als Anlage beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind notwendig um der Fa. Krieger Rechtssicherheit zu gewährleisten.

61.11
Hannover / 17.08.2005