

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit :

Ausweisung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“ und eines Sondergebietes „Gewerbe und Einzelhandel“

Bebauungsplan Nr. 1369, 1. Änderung – EKZ Altwarmbüchen –

Stadtteil : Lahe

Geltungsbereich

Ostgrenze: Verlauf der Stadtgrenze zwischen Nordrampe der BAB-Anschlußstelle „Hannover-Lahe“ und der Straße „Varrelheide“

Südgrenze: BAB 2

Westgrenze: östliche Begrenzungslinie der privaten Verkehrsfläche „Varrelheidering“ (Flurst. Nr. 1/87, Flur 24, Gem. Klein-Buchholz)

Nordgrenze: südliche Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche „Varrelheide“

Darstellungen im Flächennutzungsplan

In der Umgebung:

Allgemeine Grünfläche, Hauptverkehrsstraße (BAB 2), Sonderbaufläche „Einzelhandel“, Sonderbaufläche „Gewerbe und Einzelhandel“, Gewerbliche Baufläche

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes:

Sonderbaufläche „Einzelhandel“, Sonderbaufläche „Gewerbe und Einzelhandel“

Hauptverkehrsstraßen:

BAB 2, Kirchhorster Straße

Öffentlicher Personennahverkehr:

Buslinien 631 in der Straße Varrelheide und 630, 635, 640 in der Kirchhorster Straße (ab 2006 Stadtbahn)

Anlass und Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 1369 (in Kraft getreten am 04.07.2001) umfasst in seiner östlichen Hälfte weite Teile des so genannten 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 so genannten 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) abzubauen und stattdessen einen zweigeschossigen Neubau für Verkaufsflächen mit zwei darüber liegenden Parketagen zu errichten.

Die Gemeinde Isernhagen hat dafür im Jahr 2001 die 1. Änderung ihres Bebauungsplanes Nr. 2/149 aufgestellt. Auf Antrag der Landeshauptstadt Hannover 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 Landeshauptstadt Hannover nicht den Zielsetzungen der Regionalplanung, die Gemeinde Isernhagen hatte die Bebauungsplanänderung weder mit der Landeshauptstadt Hannover 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 der Landeshauptstadt Hannover.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1369, 1. Änderung sind zwischen der Gemeinde Isernhagen, der Landeshauptstadt Hannover 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 noch 21.000m² Verkaufsfläche für freie Sortimente, die jetzt für das geplante Möbelhaus zur Verfügung stehen. Dies reicht für ein den heutigen Anforderungen entsprechendes Möbelhaus nicht aus.

Nach den Erfahrungen mit der früheren Planung des Investors aus dem Jahre 2001 ist es vorrangiges Ziel der Landeshauptstadt Hannover und der Region Hannover, die freien Sortimente - also diejenigen, die die Innenstadt und zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Hannover beeinträchtigen können - zu begrenzen und die Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers (FOC) in Altwarmbüchen zu verhindern. Im Gegenzug sind die Landeshauptstadt Hannover 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 Landeshauptstadt Hannover, als auch im Bebauungsplan 2/149, 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 ist ebenfalls eine abgestimmte Formulierung für eine textliche Festsetzung in beiden Bebauungsplänen gefunden worden.

Somit wäre es möglich, unter Anrechnung der bisher nicht ausgeschöpften Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung, zusätzlich zu den bestehenden Verkaufsflächen die benötigten 40.000 m² Verkaufsfläche für Möbel zu errichten. Die Erweiterung der Verkaufsfläche gilt damit nur für das Sortiment Möbel.

Neben diesen Änderungen der textlichen Festsetzungen muss im Bebauungsplan Nr. 1369 die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche an die neue Planung angepasst werden. Dies betrifft Flächen, die bisher als Stellplatzfläche genutzt werden.

Die beschriebene Planung ist – soweit sie das Gebiet der Gemeinde Isernhagen betrifft – mit den zurzeit geltenden Zielen der Raumordnung nicht vereinbar. Die Region Hannover ist aber bereit, ihr Regionales Raumordnungsprogramm entsprechend zu ändern. Dem Antrag der Gemeinde Isernhagen auf vereinfachte Änderung hat die Landeshauptstadt Hannover in ihrer vom Verwaltungsausschuss am 14.10.2004 beschlossenen Stellungnahme (Drucksache Nr. 1874/2004) bereits zugestimmt.

Nutzungs- und Baukonzept

Der Zuschnitt des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ soll an das eingangs beschriebene Projekt angepasst werden.

Das vorhandene SB-Warenhaus bleibt in seinen Ausmaßen unverändert. Der östliche daran anschließende Parkplatz soll zukünftig überbaut werden.

Die Planung im Einzelnen:

- Abriss des alten Möbelhauses (Unger), der Waschstraße, der Tankstelle, des Reifendienstes und des Sportmarktes;
- Errichtung eines neuen Möbelhauses mit ca. 40.000 m² Verkaufsfläche und einem Parkdeck auf dem Dach;
- Erweiterung des vorhandenen Fachmarktzentrum 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 heutigen Getränkemarkt;
- Architektonische Reparatur der vorhandenen Fassade in der Opelstraße.

In den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1369 fallen hiervon hauptsächlich die Erweiterung des vorhandenen Fachmarktzentrums und die Verlegung der Tankstelle. Das geplante Möbelhaus ragt nur mit einem kleinen Teil seiner Grundfläche (ca. 900 m²) in das Plangebiet hinein.

Auswirkungen der Planung

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1369 werden bisher als nicht überbaubar festgesetzte Stellplatzflächen in überbaubare Flächen umgewidmet.

Die Flächen sind bereits zu ca. 95 % versiegelt. Inwieweit für abgängige Bäume und Sträucher, die auf den Stellplatzflächen in Pflanzbecken vorhanden sind, Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, muss im weiteren Bebauungsplanverfahren durch Anwendung der Eingriffsregelung geprüft werden.

Verkehrliche Auswirkungen wurden bereits 2001 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1369 durch ein Gutachten untersucht. Seinerzeit standen 16.000 m² Verkaufsfläche im ehemaligen Unger-Möbelhaus leer. Als mögliche Folgenutzung für diese Verkaufsfläche gingen die Gutachter damals auf Grund der fehlenden Sortimentsbeschränkung im Bebauungsplan von einer Nutzung als SB-Warenhaus aus. Allein aus dieser Annahme resultierte ein prognostizierter Verkehrsmengenzuwachs von ca. 9.700 Pkw-Fahrten/Tag.

Für die jetzt in Rede stehende Planung wurde im Mai 2004 eine neue Verkehrsexpertise angefertigt. Danach kann insgesamt mit den beiden Neuentwicklungen Möbelhaus und Verbindungsmall ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwas mehr als 3.600 Kfz/24h erwartet werden. Das sind etwa 6.000 Kfz/24h weniger, als in der Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Lahe/Altwarmbüchen im Jahre 2001 für die damals erwartete Folgenutzung des ehemaligen Unger-Möbelhauses unterstellt wurde.

Dieser Unterschied ist dadurch zu erklären, dass bei Verkaufsflächen ohne Sortimentsbeschränkung (SB-Warenhaus) mit circa neunmal soviel Kunden je 100 m² Verkaufsfläche gerechnet wird als bei Verkaufsflächen in Möbelhäusern.

Insgesamt stellt die Umsetzung der vorliegenden Planung also eine geringere Verkehrsbelastung dar, als bei einer Entwicklung auf der Grundlage des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 1369 zu erwarten wäre und deren Verträglichkeit bereits im Gutachten aus dem Jahre 2001 nachgewiesen worden war.

Aufgestellt:

Fachbereich Planung und Stadtentwicklung, November 2004

(Heesch)

Fachbereichsleiter