

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat  
Bothfeld-Vahrenheide  
An den Stadtentwicklungs- und  
Bauausschuss (zur Kenntnis)

Nr. 15-2370/2004

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

---

**Bebauungsplan Nr. 1369, 1. Änderung, vereinfachtes Verfahren - EKZ  
Altwarmbüchen;  
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Antrag,**

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes Nr. 1369, 1. Änderung Ausweisung eines Sondergebietes "Einkaufszentrum" und eines Sondergebietes "Gewerbe und Einzelhandel" entsprechend den Anlagen 1 und 2 zuzustimmen;
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen.

**Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1369 hat keine spezifischen Auswirkungen auf bestimmte Gruppen der Bevölkerung.

**Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

**Begründung des Antrages**

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) abzubrechen 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgelegt. Außerdem soll das bestehende Einkaufszentrum von heute vorhandenen ca. 21.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 23.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung zulässig, davon 34.000 m<sup>2</sup> auf dem Gebiet der Gemeinde Isernhagen.

Vorhanden sind ca. 21.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Durch die Planung der Fa. Krieger erhöht sich diese Fläche auf ca. 23.000 m<sup>2</sup>. Rechnerisch verbleiben für das geplante Möbelhaus 21.000 m<sup>2</sup>. Benötigt werden jedoch 40.000 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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

m<sup>2</sup> 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 ist – soweit sie das Gebiet der Gemeinde Isernhagen betrifft – mit den zurzeit geltenden Zielen der Raumordnung nicht vereinbar. Die Region 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 bereits zugestimmt.

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

61.11  
Hannover / 04.11.2004