

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1468/2012

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1369, 2. Änderung – Einkaufszentrum Altwarmbüchen - Auslegungsbeschluss

Antrag,

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

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden geprüft. Das Ziel des Bebauungsplans, das Einkaufszentrum Altwarmbüchen neu auszurichten und umzugestalten, wirkt sich auf alle Bevölkerungsgruppen in gleichem Maße aus.

Kostentabelle

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Planungsrechtes keine Kosten, da der Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Plans alle Kosten für externe Planungsleistungen und Fachgutachten übernimmt. Näheres dazu ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und den beteiligten Kommunen geregelt.

Begründung des Antrages

Das Einkaufszentrum Altwarmbüchen verfügt über ein Grundstück von ca. 11 ha und liegt je etwa zur Hälfte im Stadtteil Lahe der Stadt Hannover und auf dem Gebiet der Gemeinde Isernhagen. Große Teile der Gebäude stehen seit Jahren leer und werden zurzeit abgebrochen. Insgesamt besteht in der in den 1970er Jahren errichteten Anlage Modernisierungsbedarf.

Seit dem Jahr 2006 bzw. 2005 gelten die beiden Bebauungspläne Nr. 1369, 1. Änderung der Stadt Hannover und Nr. 2/149, 2. Änderung der Gemeinde Isernhagen. Diese lassen für den Standort eine Erweiterung des vorhandenen Einkaufszentrums von zurzeit ca. 18.000

m² auf bis zu 44.000 m² Verkaufsfläche für freie Sortimente oder - alternativ - auf bis zu 40.000 m² für Möbel und max. 24 000 m² für freie Sortimente zu. Für beide Varianten wurden Planungen entwickelt, die aber zu keiner funktional und städtebaulich befriedigenden Lösung führten und deshalb nicht in ein Investitionsvorhaben mündeten.

Der Eigentümer der Flächen hat jedoch 2011 eine Baugenehmigung für ein Einkaufszentrum mit 44.000m² Verkaufsfläche erwirkt. Davon abweichend legte er nun eine Planungsalternative vor, die eine Umgestaltung des Einkaufszentrums im westlichen Grundstücksbereich und die Neuerrichtung eines Möbelhauses im östlichen Grundstücksbereich vorsieht. Es sollen zwei baulich und räumlich voneinander getrennte Baukörper mit eigenständig gestalteten Fassaden und sich gegenüberliegenden Eingangsbereichen entstehen.

Die Stellplätze werden innerhalb des Baugebietes in einem mehrgeschossigen Parkhaus und auf den ebenerdigen Flächen zwischen den beiden Gebäudekomplexen angeordnet. Die verkehrliche Erschließung der Kundenstellplätze wird über die bereits vorhandene Zufahrt von der Straße Varrelheide und über eine neue Zufahrt von der Opelstraße erfolgen. Zudem soll der bereits bestehende Fuß- und Radweg entlang der Autobahn weiterhin planungsrechtlich gesichert werden.

Das Konzept hält die durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne vorgegebenen Verkaufsflächenobergrenzen ein, überschreitet jedoch erheblich die festgesetzten Baugrenzen. Die veränderte Lage der überbaubaren Flächen sowie der Nutzungszuweisungen erfordert deshalb die Änderung der beiden Bebauungspläne. Die bisher zulässige Grundflächenzahl bleibt unverändert. Die neuen Bebauungspläne sollen wie bisher beide Nutzungsvarianten – ausschließlich Einkaufszentrum oder Einkaufszentrum mit Möbelhaus – ermöglichen. Am 23. Juni 2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1369, 2. Änderung gefasst.

Unter Berücksichtigung neuerer Rechtsprechung sollen die bisher festgesetzten absoluten Obergrenzen der Verkaufsflächen jetzt durch Verkaufsflächenzahlen bezogen auf das Baugrundstück ersetzt werden. Dabei soll die oben genannte zulässige Verkaufsfläche für das gesamte Vorhaben auf Hannoveraner und Isernhagener Gebiet auch in Zukunft nicht überschritten werden.

Im Planungsprozess stellte sich heraus, dass es erforderlich ist den Geltungsbereich im westlichen Bereich für den Erhalt der vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindung für die Öffentlichkeit entlang der Südwestgrenze des Vorhabengrundstücks gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig zu erweitern.

Die Änderung des Bebauungsplans wird in enger Abstimmung mit der Gemeinde Isernhagen durchgeführt, die direkt angrenzend den Bebauungsplan Nr. 2/197 „Einkaufszentrum Opelstraße“ zeitlich parallel aufstellt.

Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Der Landeshauptstadt Hannover liegt ein notarielles Angebot über einen städtebaulicher Vertrag zwischen dem Eigentümer, der Gemeinde Isernhagen und der Landeshauptstadt vor. Mit der Drucksache 1187/2012 liegt der Beschluss über die Zustimmung, diesen Vertrag anzunehmen, zur Beratung vor.

In dem Vertrag verpflichtet sich der Eigentümer,

1. das beschriebene Projekt innerhalb von fünf Jahren nach Bekanntgabe der Baugenehmigung zu errichten,
2. innerhalb von 10 Jahren auf von dem so vereinbarten Projekt abweichende Bauanträge zu verzichten,
3. auf die Inanspruchnahme der inzwischen erteilten Baugenehmigung nach bisherigem Planungsrecht zu verzichten,

4. auf den Betrieb von Herstellerdirektverkaufszentren (Factory Outlet Center) zu verzichten und Läden unter 800 m² Verkaufsfläche auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1000 m² zu beschränken,
5. die Verkaufsflächenobergrenzen durch Eintragung von Baulasten zu sichern,
6. die durch Ratsbeschluss vorgegebenen baulichen und ökologischen Standards zu berücksichtigen,
7. eine abgestimmte Fassadengestaltung zu berücksichtigen,
8. die abgestimmte Gestaltung der Außenräume zu berücksichtigen,
9. Fahrradbügel zu installieren und die Anordnung von Wertstoffcontainerstandplätzen zu gestatten,
10. alle Kosten für Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum sowie externe Planungsleistungen und Fachplanungen im Rahmen der Bauleitplanung und der Fassadengestaltung des Einkaufszentrum sowie des Möbelhauses zu übernehmen.

Der **Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 21.03.2012 vom Stadtbezirksrat Bothfeld- Vahrenheide gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

- Neuordnung des Einkaufszentrums Altwarmbüchen –

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1369, 2. Änderung wurde vom 05. April bis einschließlich 04. Mai 2012 durchgeführt. Während dieser Zeit ist ein Schreiben eingegangen.

In der Anlage 3 ist das eingegangene Schreiben wiedergegeben und dazu Stellung genommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 12. April bis zum 16. Mai durchgeführt. Die Stellungnahmen sind in der Anlage 3 wiedergegeben.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, sowie die weiteren umweltbezogenen Stellungnahmen sind in Anlage 3 enthalten. +

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umgestaltung des Einkaufszentrums im westlichen Grundstücksbereich und die Neuerrichtung eines Möbelhauses im östlichen Grundstücksbereich geschaffen werden. Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.13
Hannover / 12.06.2012