

# Hannover

SEITE 17 - MITTWOCH, 13. MÄRZ 2002 - NR. 61

## Gericht stoppt „Shopping Mall“

Einkaufszentrum Altwarmbüchen darf vorerst nicht erweitert werden / Richtern fehlt Gutachten

Das Einkaufszentrum Isernhagen-Altwarmbüchen wird vorerst nicht erweitert. Auf zwei Stockwerken mit 34 000 Quadratmetern wollte Investor Kurt Krieger 140 Geschäfte unterbringen – und provozierte damit den Protest der Nachbarstädte Hannover, Langenhagen und Burgdorf. Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg gab den Städten in einer Eilentscheidung Recht. Es stoppte den Bau der „Shopping Mall“. Die Gemeinde Isernhagen habe die Auswirkung auf die Nachbarkommunen „nicht ausreichend untersucht“, heißt es in der Urteilsbegründung vom Dienstag. Die Entscheidung im Hauptverfahren steht noch aus.

Gemeinsames Motiv der Klage war die Sorge, dass die eigenen Innenstädte ver-

öden. „Isernhagen würde sich eine zweite City bauen, beinahe so groß wie die Innenstadt von Peine“, sagte Volker Ziegenbein, Jurist bei der Landeshauptstadt. Langenhagens Anwalt Marcus Trott berief sich auf ein Gutachten, demzufolge 15 bis 20 Prozent der Kaufkraft Langenhagener Bürger an das Isernhagener Einkaufszentrum verloren gehen würden. Und in Burgdorf fühlt sich Stadtdirektor Leo Reinke nach der Gerichtsentscheidung in seiner Forderung nach einem fairen Wettbewerb der Kommunen bestärkt.

Die Richter halten die Sorge der Nachbarstädte für berechtigt. „Gravierende Auswirkungen“ hätten Hannover, Langenhagen und Burgdorf zu befürchten,

die zu untersuchen gewesen wären. Wesentlicher Grund dafür sei eine Änderung des Isernhagener Bebauungsplanes vom Oktober 2001. Damals habe die Gemeinde beschlossen, neben großen Einzelhandelsbetrieben wie etwa Real auch kleinere Geschäfte zuzulassen. Damit sei ein Sortiment an großen und kleinen Läden gestattet, das den City-Lagen der klagenden Städte „angesichts der günstigen Verkehrsverbindungen und des vorhandenen Parkraumes den Rang ablaufen kann“, urteilte das Gericht.

Der Brandenburger Unternehmer Krieger will das frühere Möbelhaus Unger neben dem Real abreißen und ein Einkaufszentrum mit Parkdecks bauen. Dass der Umbau nach der Eilentschei-

dung aus Lüneburg nicht zulässig ist, findet Isernhagens Bürgermeister Arpad Bogya „ziemlich deftig“. Er sprach im Gegensatz zum Gericht von lediglich 50 Geschäften und 32 000 Quadratmetern, die geplant seien.

Hannovers Wirtschaftsdezernent Michael Karoff ist optimistisch, dass die Eilentscheidung Bestand hat. Isernhagen empfahl er, die Pläne für eine „Shopping Mall“ dieser Größe aufzugeben. Die Verkehrsbelastung seien schon jetzt sehr groß. Im Rathaus der Landeshauptstadt fürchtete man nicht nur Verluste für die City, sondern auch hohe Kosten für mögliche Straßenausbauten, sollte der Autoverkehr nach Isernhagen stark zunehmen. gum/fr

# Richter legen Einkaufs-Mall vorerst auf Eis

## Konkurrenz für Nachbarn zu groß

**Niederlage für Isernhagen und Investor Kurt Krieger: Der Bau des neuen Einkaufszentrums in Altwarmbüchen liegt zunächst auf Eis.**

VON THOMAS NAGEL

ISERNHAGEN. Juristen treffen eine Entscheidung für die Innenstädte: Der Ausbau des Einzelhandelszentrums Altwarmbüchen (Isernhagen) wurde gestern vom Oberverwaltungsgericht (OVG) in Lüneburg vorerst gestoppt. Die Richter gaben damit den einstweiligen Normenkontrollverfahren der Städte Hannover, Langenhagen und Burgdorf Recht. Das Hauptsacheverfahren könnte noch in diesem Jahr entschieden werden, so ein OVG-Sprecher.

Der Brandenburger Investor Kurt Krieger plant in Altwarmbüchen eine „Shopping-Mall“ mit 140 Geschäften (Verkaufsfläche 34 000 Quadratmeter). Für dieses Vorhaben hatte Isernhagen im Oktober 2001 den Bebauungsplan geändert.

Angesichts der verkehrsgünstigen Lage könne das neue Zentrum den Innenstädten Hannovers, Langenhagens und Burgdorfs gefährlich werden, so die Richter. Zumal Altwarmbüchen über viele Parkplätze verfüge. Die umliegenden Städte hätten bei der Bebauungsplan-Änderung stärker beteiligt werden müssen. „Wenn das neue Einkaufszentrum kommt, müssen wir mit einem Kaufkraft-Abfluss von bis zu 20 Prozent in Langenhagen rechnen“, so Rechtsanwalt Marcus Trott. Er vertritt in der Angelegenheit die Stadt. Er glaubt, dass die Richter auch im Hauptsacheverfahren zu Gunsten der Kläger entscheiden.

Isernhagens Bürgermeister Arpad Bogya (CDU) ist enttäuscht: „Die Realität ist doch, dass Altwarmbüchen schon längst ein Einkaufszentrum ist.“ Die Bebauungsplan-Änderung falle kaum ins Gewicht. Investor Krieger war gestern nicht erreichbar. Im Falle einer gerichtlichen Niederlage hatte er den Bau eines Factory Outlet Center (FOC) angekündigt – dem Schreckgespenst des Einzelhandels.

## KOMMENTAR

### Baustopp ist begrüßenswert

VON THOMAS NAGEL

**U**rteilen Sie selbst: Wiegen die Vorteile des Einkaufens auf der grünen Wiese die Nachteile verödeter Innenstädte auf?

Antwort: Leere City-Schaufenster in der City möchte niemand. Insofern hat das Oberverwaltungsgericht eine richtige Ent-

scheidung getroffen. Die Kommunen müssen sich künftig in Sachen Einzelhandel bis ins Detail abstimmen. Die Region hat das in ihrem Einzelhandelskonzept festgehalten. Auch deshalb ist der verhängte Baustopp begrüßenswert.



**LANGENHAGEN / LÜNEBURG**

## **OVG stoppt Isernhagener Bebauungsplan**

Der 1. Senat des Niedersächsischen Obergerverwaltungsgerichts (OVG) in Lüneburg hat jetzt den Anträgen der Städte Langenhagen, Burgdorf und Hannover auf Gewährung vorläufigen gerichtlichen Rechtsschutzes entsprochen und eine Bebauungsplanänderung der Nachbargemeinde Isernhagen außer Vollzug gesetzt. Wie berichtet, hatten die drei Städte rechtliche Schritte gegen Isernhagen eingeleitet, um ein neues Einkaufszentrum im Gewerbegebiet Altwarmbüchen zu stoppen. Dort wollten die Isernhagener das Gebäude des ehemaligen Möbelhauses abreißen und ein Einkaufszentrum mit etwa 140 Geschäften bauen. Langenhagen hatte befürchtet, dass zu Lasten vorhandener Standorte wie dem CCL gehen werde. Das Gericht sah es als erwiesen an, dass die Isernhagener die Auswirkungen ihres Bauvorhabens auf die Nachbarstädte nicht ausreichend untersucht haben und das Projekt den Zielen der Raumordnung widerspreche. Die OVG-Entscheidung bedeute, dass derzeit keine Baugenehmigungen erteilt werden dürften, erklärte Rechtsanwalt Marcus Trott, der mit seinem Kollegen Erich Deter die Flughafenstadt vertritt. Wann mit einer endgültigen Entscheidung gerechnet werden könne, sei noch unklar. Trott ist jedoch zuversichtlich, dass das OVG seine vorläufige Entscheidung im Hauptverfahren bestätigen wird. tom

► Siehe auch Bericht auf Seite 4.

## **Burgwedel · Isernhagen**

**ISERNHAGEN / „Auswirkung auf Nachbarn nicht ausreichend untersucht“**

# **Gericht stoppt Umbau des Einkaufszentrums Opelstraße**

**Der 1. Senat des Obergerverwaltungsgerichts Lüneburg (OVG) hat die Änderung des Bebauungsplanes Opelstraße in Altwarmbüchen außer Vollzug gesetzt. Bis zu einer Entscheidung in der Hauptsache ist der geplante Umbau des Einkaufszentrums auf Eis gelegt. Die Klägerinnen - Hannover, Burgdorf und Langenhagen - fühlen sich vom OVG bestätigt, dass die beabsichtigte Konzentration von Fachmärkten und Läden zu Lasten des Einzelhandels in den drei Innenstädten gehe.**

Der brandenburgische Unternehmer Kurt Krieger hatte 2001 den gesamten real-Komplex an der Opelstraße erworben. Er plant den Abriss des ehemaligen Möbel-Unger-Kaufhauses. Stattdessen soll eine Ladenpassage mit Parkdecks für Autos errichtet werden.

Nach Angaben von Bürgermeister Arpad Bogya sollen 50 Geschäfte in der Passage eingerichtet werden, von der Boutique bis zum Parfümlädchen. Laut Bürgermeister werde die bisher vorhandene Einkaufsfläche nur um 2000 auf insgesamt 32 000 Quadratmeter erweitert.

Gegen die von Isernhagen innerhalb weniger Monate beschlossene Bebauungsplanänderung hatten Hannover, Langenhagen und Burgdorf eine Normenkontrollklage angestrengt. Das OVG stellte jetzt dazu fest: Der ursprünglich

von der Gemeinde Isernhagen erlassene Bebauungsplan Opelstraße habe zwar bereits ein Einkaufszentrum vor den Toren Hannovers vorgesehen, aber es habe sich mit Real, Toys'R'Us und ehemals Möbel-Unger nur um eine Ansammlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gehandelt.

Die Bebauungsplanänderung vom Oktober 2001 erlaube jedoch eine Mischung großer und kleiner Läden, die den Innenstädten der drei Klägerinnen den Rang ablaufe. Dieser Eindruck werde angesichts besserer Verkehrsanbindungen und großzügiger Parkplätze des geplanten Einkaufszentrums noch verstärkt. „Die Gemeinde Isernhagen hat die Auswirkungen auf die benachbarten Gemeinden nicht ausreichend untersucht“, meinen die Obergerverwaltungsrichter.

Isernhagens Bürgermeister Bogya zeigte sich überrascht über die in Lüneburg getroffene Entscheidung. „Das ist schon ziemlich deftig“, sagte er. Nun müsse man die ausführliche schriftliche Begründung abwarten und sich dann mit seinen Anwälten neu beraten.

Das OVG mache deutlich, „dass Projekte dieser Art von einer Kommune nicht mehr im Alleingang durchgezogen werden können“, erklärte Langenhagens Stadtplaner Burkhard Uhlig in einer ersten Stellungnahme. Burgdorfs Stadtdirektor Leo Reinke fühlte sich in

*Der Kommentar*

### *Wink mit dem Zaunpfahl*

Der Satz, Isernhagen habe bei seinen Planungen an der Altwarmbüchener Opelstraße nicht genügend die Interessen der Nachbarkommunen berücksichtigt, ist wie ein Wink mit dem Zaunpfahl. Bürgermeister Arpad Bogya und der Isernhagener Gemeinderat sollten die Entscheidung des Obergerverwaltungsgerichtes (OVG) Lüneburg als Chance begreifen, die aufgezeigten Versäumnisse bei der Änderung des Bebauungsplanes zu korrigieren. Nur dann läuft die Gemeinde nicht Gefahr, die Pläne für das Einkaufszentrum endgültig begraben zu müssen. Außerdem spart sich Isernhagen auf diese Weise vielleicht weitere Prozess- und Anwaltskosten - Geld, das die Gemeinde anderswo besser verwenden kann.

PETER FREESE

seiner Forderung nach einem fairen Wettbewerb bestärkt. Investor Krieger war nicht erreichbar. fr