

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt
Wirtschafts und
Liegenschaftsangelegenheiten
In den Verwaltungsausschuss
An den Stadtbezirksrat
Misburg-Anderten (zur Kenntnis)

Nr. 0721/2004

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Regionales Raumordnungsprogramm 1996 (RROP '96),
9. Änderungsverfahren zwecks Aufnahme eines Fachmarktstandortes (Ansiedlung
eines Teppichmarktes der Fa. Teppich Kibek) im Bereich Sehnde-Höver;
Stellungnahme der Landeshauptstadt Hannover zum Entwurf**

Antrag,

dem Entwurf der Stellungnahme der Landeshauptstadt Hannover zur 9. Änderung des RROP '96 (Anlage 1 zu dieser Drucksache) zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die mit der Beschlussempfehlung verfolgte Zielsetzung wirkt sich in gleicher Weise auf Männer und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Ferner ist damit eine geschlechtsbezogene bzw. gruppenbezogene Bevorzugung oder Benachteiligung nicht verbunden.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages:

Verfahren

Die Stadt Sehnde hat mit Schreiben vom 17.11.2003 bei der Region Hannover einen Antrag auf Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 (RROP '96) zwecks Aufnahme eines Fachmarktstandortes (Ansiedlung eines Teppichmarktes der Fa. Teppich Kibek) im Bereich Sehnde-Höver gemäß § 9 Abs. 2 NROG gestellt. Ein Änderungsverfahren ist erforderlich, da ein Fachmarkt an dem außerhalb des grundzentralen Standortbereiches gelegenen Standort derzeit nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Entsprechend dem RROP '96 in der Fassung der 4. Änderung (Regionales Einzelhandelskonzept) ist die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche sowie außerhalb festgelegter Fachmarkt-Standorte unzulässig. Da der Stadtteil Höver keine zentralörtliche Funktion erfüllt, wäre ein "Sonstiger Fachmarktstandort" (zu dem ein Teppichmarkt zu zählen ist) im Regionalen Einzelhandelskonzept festzulegen, um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung herzustellen.

Die Region Hannover hat mit Schreiben vom 20.02.2004 auf Beschluss des Regionsausschusses vom 09.12.2003 die 9. Änderung des RROP '96 eingeleitet und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.04.2004 gebeten. Liegt eine Stellungnahme bis zum genannten Termin bei der Region nicht vor, geht sie davon aus, dass die von der Landeshauptstadt Hannover zu vertretenden Belange nicht berührt werden bzw. dass sie mit der Planänderung einverstanden ist.

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden mit einem Abwägungsvorschlag der Regionalverwaltung den Regionsgremien vorgelegt, die dann abschließend zu entscheiden haben. Das Ergebnis wird in die Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung eines Bebauungsplanes) der Stadt Sehnde einfließen.

Projektbeschreibung (Auszug aus der Begründung zur Einleitung des Änderungsverfahrens)

Der Standort für das Vorhaben Teppich-Markt Kibek liegt im äußersten Nordwesten des Stadtgebietes von Sehnde an der Grenze zur Landeshauptstadt Hannover (Stadtteil Anderten). Westlich der A 7 gelegen wird es durch die Autobahntrasse vom eigentlichen Höverschen Gebiet räumlich abgetrennt. Es liegt innerhalb der sogenannten "Dreiecksfläche", die im Norden von der B 65, im Südosten von der A 7 und im Westen vom Mittellandkanal begrenzt wird. Die "Dreiecksfläche" wird durchquert durch die Höversche Straße (K 142), die vom Knoten B 65 / L 382 / K 142 auf hannoverschem Gebiet nach Höver hineinführt und die zugleich der Erschließung des Teppich-Marktes dienen soll.

Die Firma Kibek beabsichtigt in der "Dreiecksfläche" einen Teppichmarkt im Stadtteil Höver der Stadt Sehnde anzusiedeln. Geplant ist eine Gesamtverkaufsfläche von 10.000 qm.

Die Gesamtverkaufsfläche teilt sich wie folgt auf:

- 9.300 qm VKF Kernsortiment: Einrichtungswaren, Teppiche, Teppichböden, Hartbodenbeläge, Kleinmöbel, Heim- und Haustextilien,
- 700 qm VKF Randsortiment: Zubehör, Klebstoffe, Farben, Lacke, Tapeten, Leuchten, Kunstgegenstände, Geschenkartikel

Das Vorhaben soll direkt an der Bundesautobahn A 7, Abfahrt Anderten / Sehnde im Kreuzungsbereich mit der Bundesstraße B 65 errichtet werden. Südlich wird der Bereich zusätzlich von der Landesstraße L 385 tangiert. Es handelt sich damit um einen peripheren, autoorientierten Standort.

Die Fa. Kibek bekundet bereits seit dem Jahr 2000 Interesse an dem Standort, jedoch damals noch unter anderen Vorzeichen. Die Firmen Behling Bauprojekt GmbH und Teppich Kibek beabsichtigten auf der "Dreiecksfläche" ein Themenfachmarktcenter für Bauen und Einrichten mit einer Verkaufsfläche von knapp 33.000 qm unter der Projektbezeichnung "BauBoulevard" zu errichten. Die Konzeption "BauBoulevard" sah neben einem Baumarkt und ergänzenden Nutzungen rund um das Bauen einen Teppichmarkt der Firma Kibek vor. Die vom damaligen Kommunalverband Großraum Hannover als eine wesentliche Voraussetzung für die raumordnerische Verträglichkeit geforderte Abstimmung zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Stadt Sehnde ist seinerzeit nicht zustande gekommen, weswegen das Projekt schließlich aufgegeben wurde.

Abweichend von dem Ursprungskonzept strebt die Firma Teppich Kibek nunmehr die Ansiedlung eines Teppichmarktes im Rahmen eines Solitärstandortes an. Vorgesehen ist jetzt (abweichend von den ursprünglichen 8.000 qm Verkaufsfläche für den Teppichmarkt) eine Verkaufsfläche von insgesamt 10.000 qm. Hiervon sollen die sogenannten Randsortimente auf eine Fläche von 700 qm beschränkt bleiben.

Raumordnerische Einschätzung der Region Hannover (Auszug aus der Begründung zur Einleitung des Änderungsverfahrens)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 03.11.2003 einen Grundsatzbeschluss zur Ansiedlung des Teppichmarktes Kibek in der "Dreiecksfläche" im Ortsteil Höver gefasst. Im Rahmen des 9. Änderungsverfahrens des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 ist die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens mit Hilfe eines Einzelhandelsgutachtens zu belegen. Die Fa. Kibek hat eine Aktualisierung des damals im Rahmen des Raumordnungsverfahrens vorgelegten Gutachtens zum "BauBoulevard" erstellen lassen, das die Auswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung der geänderten Projektvorgaben untersucht.

Maßstab für die raumordnerische Beurteilung ist das seit Oktober 2001 wirksame Regionale Einzelhandelskonzept für die Region Hannover (4. Änderung des RROP) sowie die im November 2002 geänderten Ziele zum Einzelhandel im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen - Teil II (RROP).

Entsprechend dem Ziel C 1.6-03, Satz 9 und 10 LROP sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 vom Hundert und maximal 700 qm der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig.

Gleichzeitig kann Ziel C 1.6-03, Satz 8 LROP Anwendung finden. Danach können die Träger der Regionalplanung in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für den großflächigen Einzelhandel jenseits der Grenze des privilegierten Zentrums (hier Oberzentrum Hannover) in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum (hier Grundzentrum Sehnde) festlegen, wenn damit den Anforderungen wie bei einer Lage innerhalb des Gemeindegebiets des privilegierten Zentrums (hier Oberzentrum Hannover) entsprochen wird. Damit kann jenen Ansiedlungsfällen Rechnung getragen werden, die unmittelbar an der Gemeindegrenze zweier benachbarter Zentren liegen. Das konkrete

Ansiedlungsvorhaben der Fa. Kibek, das unmittelbar an der Stadtgrenze zur Landeshauptstadt Hannover realisiert werden soll, ist dann genauso zu behandeln wie ein Vorhaben im Oberzentrum Hannover, wenn alle übrigen Voraussetzungen erfüllt sind.

Das geplante Vorhaben beinhaltet im wesentlichen ein nicht innenstadtrelevantes Sortiment, das an einem autoorientierten, nicht integrierten Standort angesiedelt werden soll. Die Randsortimente werden auf max. 700 qm Verkaufsfläche beschränkt sein. Es wird daher maßgeblich darauf ankommen, welche Auswirkungen das Einzelhandelsvorhaben auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte und integrierter Versorgungsstandorte hat. Dabei ist es von besonderer Bedeutung, dass in jedem Fall (im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung) sichergestellt wird, dass sich an diesem Solitärstandort zukünftig kein weiterer Einzelhandel ansiedeln kann.

Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Wettbewerbssituation (bezogen auf das vorhabenrelevante Sortiment) im Primäreinzugsgebiet als relativ "entspannt" zu bewerten ist. Die vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur ist durch eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte charakterisiert, so dass derzeit von überdurchschnittlichen Flächenleistungen im bestehenden Einzelhandelsnetz auszugehen ist. Auch das Planvorhaben wird diese Situation nicht umkehren, so dass das Vorhaben den Wettbewerb zwar intensivieren wird, jedoch keine Überkapazitäten entstehen ließe.

Das Vorhaben wird die Angebotsvielfalt verbessern und kein Ungleichgewicht in den Versorgungsmöglichkeiten entstehen lassen. Der Osten Hannovers ist bezüglich des vorhabenrelevanten Sortiments vergleichsweise "unterversorgt". Das Vorhaben wird daher dazu beitragen, den Raum gleichmäßiger abzudecken und insgesamt ausgewogener versorgen.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Dies zeigen die Umverteilungsquoten von 2,7 % in den Mittelzentren und 1,4 % in den Grundzentren im Primäreinzugsgebiet. Auch die Umverteilungsquoten von 2,1 % für das Oberzentrum Hildesheim und 3,9 % für das Mittelzentrum Peine liegen unterhalb der Spürbarkeitsgrenze von 5 %. Die anhand der Umverteilungswirkungen in den Grund- und Mittelzentren zu erwartenden Zentralitätsverluste werden insgesamt relativ gering sein und deren Funktion nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigen. Das Oberzentrum Hannover wird mit einer Umverteilungsquote von 8,7 % stärker tangiert werden. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass das vorhabenbezogene Sortiment eine sehr geringe Innenstadtrelevanz aufweist, so dass die Innenstädte als vorrangige Träger der ober- und mittelzentralen Funktion so gut wie gar nicht tangiert werden.

Das Vorhaben wird sich räumlich in den Verflechtungsraum Hannovers einfügen. Insgesamt trägt das Vorhaben angesichts einer in der Branche Teppiche/Heimtextilien unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung und räumlicher Defizite im Osten Hannovers dazu bei, die Versorgungsmöglichkeiten in diesem Sortimentsbereich zu verbessern.

Die heutige und die beabsichtigte zeichnerische Festlegung im RROP '96 gibt Anlage 2 zu dieser Drucksache wieder.

In der Anlage 3 ist die zusammenfassende Empfehlung aus dem Verträglichkeitsgutachten wiedergegeben.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung teilt die weitgehend vorbehaltlose Unterstützung des Projektes durch die Region Hannover nicht. Sie befürchtet, dass auf längere Sicht eine weitere Einzelhandelsagglomeration kaum wirksam zu verhindern wäre.

Damit wird nunmehr von der Verwaltung das jetzt vorgesehene Projekt anders beurteilt als als die Ansiedlung des sog. Bauboulevards im Jahre 2001. Damals war beabsichtigt, eine Bündelung von Fachmärkten, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben rund um das Thema Bauen und Einrichten in einer einheitlichen Gebäudestruktur mit einer Verkaufsfläche von ca. 32.000 m² (24.000m² Bauboulevard, 8.000m² Kibek) zu realisieren. Die Verwaltung hatte damals eine positive Stellungnahme vorgeschlagen, da hier eine neue und nach damaliger Sicht innovative Verkaufs-idee zusammen mit der Stadt Sehnde realisiert werden sollte.

Das Vorhaben wurde aus verschiedenen Gründen nicht weiter verfolgt. Im Oktober 2001 trat zudem die 4. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms (Regionales Einzelhandelskonzept) in Kraft, mit der im regionalen Konsens der Standort Höver nicht mehr als Fachmarktstandort regionalplanerisch abgesichert worden ist.

Seither sind verschiedene Projekte im Möbel- und Baumarktbereich in der Region realisiert worden (z. B. Vergrößerung Möbel Hesse in Garbsen, Erweiterung Möbel Staude, Vergrößerung Porta in Laatzen, Marktkauf Baumarkt am Industriegeweg, Baumärkte Hanomaggelände). Weitere Projekte sind in der Planung (z.B. Ansiedlung Ikea, Ansiedlung Möbelmarkt in Isernhagen-Altwarmbüchen, Fachmarktzentrum Westfalenstraße in Langenhagen).

Die Verwaltung ist nunmehr der Auffassung, dass in diesem Bereich kein weiterer solitärer Fachmarktstandort zusätzlich zu den bereits in der Region bestehenden zugelassen werden sollte. Sie empfiehlt daher, zu dem Vorhaben kritisch und ablehnend Stellung zu nehmen und beantragt, der vorbereiteten Stellungnahme an die Region Hannover (Anlage 1 zu dieser Drucksache) zuzustimmen.

61.15
Hannover / 30.03.2004