Sahlkamp / "ehemalige Freiherr-von-Fritsch Kaserne"
177. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan

Entscheidung über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

Aufgrund des Beschlusses der Ratsversammlung vom 19.05.2022 wurde die öffentliche Auslegungen des Entwurfes der 177. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Bekanntmachung am 25.05.2022 in der Zeit vom 02.06.2022 bis 04.07.2022 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im gleichen Zeitraum durchgeführt.

Aus diesen Verfahrensschritten sind zwei Stellungnahmen eingegangen, über die zu entscheiden sind.

Behandlung der Einwendungen zur Entscheidung
Für eine umfassende Abwägung aller Belange wurden die vorgetragenen Argumente, die sich ausschließlich auf Einzelhandelsbelange beziehen, an den Gutachter GMA zur Beurteilung gegeben. Die Anmerkungen und Abwägungsvorschläge des Gutachters sind tabellarisch aufgearbeitet worden und werden durch die Verwaltung anerkannt. Den Anregungen wird deshalb nicht gefolgt.

Zusammenfassung der Abwägung

Nach sorgfältiger Abwägung der planungsrechtlich zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange unter Zugrundelegung der vorliegenden bzw. ermittelten Sachverhalte, insbesondere bezüglich

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- der Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familien, der jungen, älteren und behinderten Menschen, des Bildungswesens und der Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), sowie
- gemäß dem gesetzlichen Auftrag, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 2 BauGB)

bestehen keine durchschlagenden Gründe, das Bauleitplanverfahren nicht abzuschließen. Vielmehr überwiegen in der Gewichtung der verschiedenen Belange gegeneinander und untereinander die Vorteile einer städtebaulichen Weiterentwicklung der ehemaligen Militärflächen der Freiherr-von-Fritsch-Kaserne.

Im Rahmen der 177. Änderung des Flächennutzungsplanes „Freiherr-von-Fritsch-Kaserne“ wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt und im Vorfeld die Studie „Aktualisierung der Auswirkungsanalyse zum geplanten Nahversorgungszentrum Freiherr-von-Fritsch-Kaserne in Hannover“ vom 03. Dezember 2022 übergeben, die auf einer Ergebnisfortschreibung des Jahres2017 basiert. Da hierzu Stellungnahmen eingegangen sind, bat die Landeshauptstadt Hannover, die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, als Verfasser der Ausarbeitung im Folgenden eine Kommentierung zu den jeweiligen Ausführungen abzugeben.

Die folgende Kommentierung ist nach den eingereichten Stellungnahmen (jeweils 01. Juli 2022) gegliedert, die wesentlichen Kritikpunkte werden in Form von Auszügen dargestellt.

Nr.	Stellungnahmen	Kommentierung GMA
1	Industrie- und Handelskammer Hannover	
1.1	S. 2: „Die im Gutachten (Seite 29ff) durchgeführte Alternative der Prüfung und Bewertung der Voraussetzungen für ein nicht-raumbedeutsames Vorhaben im Sinn des LROP 2017 (50%-Regel) ist aus unserer Sicht weitgehend plausibel durchgeführt worden. Problematisch ist allerdings, dass die Einzelhandelsansiedlung vergleichsweise zeitnah umgesetzt werden kann, während die Realisierung der Wohngebäude ein paar Jahre dauern wird und die für die fehlende Raumbedeutsamkeit im fußläufigen Einzugsgebiet zugrunde gelegten Kaufkraftpotenziale der maximal eingeplanten 1.500 Einwohner in dem Quartier zunächst nicht zur Verfügung stehen. Folglich wird das Planvorhaben anfänglich die Voraussetzungen für ein nicht raumbedeutsames Vorhaben wahrscheinlich nicht einhalten und die Auswirkungen für die umliegenden Einzelhandelsstandorte zunächst höher ausfallen.“	Die GMA gibt der IHK Hannover prinzipiell Recht, dass die Auswirkungen in einer Startphase, in der noch nicht sämtliche Wohnungen errichtet und bezogen sind, (etwas) höher ausfallen werden, als in der GMA-Auswirkungsanalyse dargestellt. Zu berücksichtigen ist allerdings auch, dass in diesem Szenario dann auch noch 25 % der Einwohner fehlen und suboptimale, städtebauliche und von baustellenbedingten Beeinträchtigungen gekennzeichnete, Rahmenbedingungen vorherrschen werden, die keine sonderlich einladende Einkaufsattraktivität vermitteln. Erfahrungen der Gutachter mit Nahversorgungseinrichtungen in größeren Quartiersentwicklungen (u.a. Hamburg, HafenCity, Seestadt Aspern / Wien; München-Freiham und Oberbillwerder Hamburg) zeigen, dass diese eine längere Startphase benötigen und in den ersten Jahren mangels Attraktivität / hinreichend Mantelbevölkerung auch (bei weitem) nicht ihr bei der Planung kalkulierten Umsatz erreichen werden, sondern erst mit Vollendung allmählich in den Umsatz hineinwachsen werden. Damit relativieren sich auch Entgegnungen zur Umverteilung vor Fertigstellung des Neubaupotenzials.

Nr.	Stellungnahmen	Kommentierung GMA
1.2	S. 2: „Wenn im Gutachten verschiedene Nutzungsbausteine als verträglich oder unverträglich bewertet werden, so sind dies Bewertung und Ratschläge, aber keine verbindlichen Regelungen, wie sie bislang in textlichen Festsetzungen festgelegt werden. Und dass von diesen nutzungsstrukturell sehr unterschiedlichen Varianten derart einheitliche Umverteilungen entsprechend der Tabelle 7 im Gutachten ausgehen können sollen (basierend auf einem Umsatz von ca. 8,3 Mio. EURO NUG-Umsatz und ca. 2,2 Mio. EURO bei Gesundheit und Körperpflege) ist für uns - auch wenn wir die angenommenen Flächenproduktivitäten für richtig halten - nur teilweise nachvollziehbar.“	Faktisch hat die GMA in ihrer Betrachtung der Nutzungsoptionen sechs größere Lebensmittelvarianten aufgezeigt, die allesamt verträglich wären und für die jeweils ein maximaler Umsatz von ca. 8,3 Mio. EURO bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie ca. 2,2 Mio. EURO bei Gesundheit und Körperpflege anzusetzen ist. Da diese Varianten allesamt im Vergleich zur Supermarktvariante kleiner werden und tlw. Umsatz umsatzumverteilungsneutral mit an den neuen Standort mitgebracht wird (Varianten Discounter-Neuansiedlung, Aldi-Verlagerung / Erweiterung) oder sind zumindest partiell durch vergleichsweise geringere Raumleistungen geprägt sind (Variante kleinerer Supermarkt, zzgl. Getränkemarkt Flächen; Aldi-Erweiterung zzgl. Getränkemarkt) wird nach den Modellrechnungen der Gutachter das obige Umsatzvolumen nicht überschritten werden. Die Herleitung der Umsätze und die angesetzten Raumleistungen sind im GMA-Bericht transparent aufgeführt und werden auch von der IHK Hannover für richtig gehalten.
1.3	S. 3: „Wir teilen dabei auch ausdrücklich die gutachterlichen Einschätzungen, dass die Verlagerung der Aldi-Filiale vom Standort Zur Stadtgärtnerei hinsichtlich der Verträglichkeit die beste Option darstellt und dass Fachmärkte mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht in die Planung einbezogen werden sollten.“ S. 3: „Bezüglich einer sicheren Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes und unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit mit den Verkaufsflächen in den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen würden wir bei einer Supermarkt-Neuansiedlung eine Verkaufsfläche von maximal 1.600 m² raumordnerisch und städtebaulich als standortbezogene günstigste Lösung favorisieren.“	Die Teilung der GMA-Einschätzung, dass die Aldi-Verlagerung auch aus Sicht der IHK Hannover standortbezogene die beste Lösung für eine Nahversorgungseinrichtung am Standort Freiherr-von-Fritsch-Kaserne in Hannover wäre, wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen der IHK Hannover zur aus ihrer Sicht raumordnerisch und städtebaulich als standortbezogene günstigsten Lösung bei einer Supermarktansiedlung (maximale Verkaufsfläche: 1.600 m²) wird durch die Gutachter zur Kenntnis genommen.

- 4 -

2.	Region Hannover	
2.1	S.2: „Die im Rahmen einer absatzwirtschaftlichen Herleitung entwickelte Argumentation zur Nicht-Raumbedeutsamkeit gemäß LROP und in der Folge städtebaulichen Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist aus meiner Sicht unzureichend. Im vergleichsweise engen Standortgefüge mit mehreren Einkaufsalternativen sind die angesetzten Marktanteile zu hoch angesetzt worden. Außerdem sollte das Kaufkraftaufkommen stärker nach den unterschiedlichen Sortimentsuntergruppen differenziert werden, weil auch dort sehr unterschiedliche Kaufkraftbindungen zu erwarten sind.“	Die angewandte Methodik entspricht handelswissenschaftlichen Standards und wurde bereits zahlreich in ähnlich gelagerten anderen Fällen andernorts angewandt. Das Verfahren wird auch gerichtlich goutiert. Die GMA führt jährlich bis zu 100.000 empirische Befragungen zum Einkaufsverhalten in Lebensmittelmärkten allerorten in Deutschland durch und kann daher auf eine äußerst breit angelegte und fundierte Plattform zur Kundenherkunft und den Verhaltensweisen zurückblicken. Diese Erfahrungswerte wurden auch in diesem Fall bei den angenommenen Marktanteilen berücksichtigt. Auf die Differenzierung des Kaufkraftvolumens nach unterschiedlichen Sortimentsgruppen wurde im Rahmen dieser Analyse bewusst verzichtet, um kongruent zur Sprachreglung der niedersächsischen Landesplanung (LROP 2017) zu sein, die in ihrer Rechtsprechung nur den übergeordneten Begriff „periodischer Bedarf“ kennt.
	S. 4: „Das Beeinträchtigungsverbot soll verhindern, dass „ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung“ durch neue Einzelhandelsgroßprojekte wesentlich beeinträchtigt werden (2.3 Ziffer 08 LROP). Die aktualisierte Auswirkungsanalyse konstatiert „nachhaltige und verträgliche“ Größenordnungen für die geplante Nahversorgungsnutzung. Die 2017 prognostizierten Umsatzverlagerungen aus den vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und/oder integrierter Versorgungsstandorte im Einzugsgebiet lagen teilweise auf einem hohen Niveau. Da diese Auswirkungsanalyse aktuelle Entwicklungen (u.a. Erweiterung des EDEKA-Marktes am Standort Kurze-Kamp-Str. / Bothfeld) nicht berücksichtigt und auch die angesetzten Struktur- und Leistungsdaten nicht mehr dem aktuellen Stand entsprachen, wurde dringend eine Aktualisierung empfohlen. Nach Durchsicht der Bestandserfassung fällt auf, dass z. Z. ebenfalls im Rahmen von Bauleitplanverfahren verfolgte Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes von rd.	Das Ziel des Beeinträchtigungsverbotes gibt die Region Hannover zutreffend wider. Unverständlich ist uns der Umstand, dass die Region Hannover behauptet, die GMA hätte die Erweiterung des Edeka-Marktes an der Kurze-Kamp-Straße nicht berücksichtigt. So schreiben wir in der Tabelle S. 3 (S. 11) zu dem Standort E1-Zentrum Kurze-Kamp-Straße in der Spalte Bemerkungen / Veränderungen seit 2010, dass die „Erweiterung projektiert“ ist. Wie die Region Hannover richtiger Weise angemerkt hat, würde in der aktualisierten GMA-Erhebung 2021 der Norma-Markt im Stadtteil Lahe nicht berücksichtigt. Der unweit des Stadtfriedhofes gelegene Norma-Markt befindet sich in rd. 4,5 km östlicher Distanz und damit nachweislich bereits weit außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes. Norma dürfte vorrangig das Laher Einkaufspublikum ansprechen und mit dem projektierten Lebensmittemarkt auf dem Kasernengelände an der Ada-Lessing-Straße keine Überschneidungen der Einzugsgebiete aufweisen. Überbezirklich / -regional wurden nur die größeren relevanten Einzelhandelsstandorte,

- 5 -

	1.000 m² auf 1.600 m² VKF nicht berücksichtigt wurde. Außerdem wurde eine zwischenzeitlich erfolgte Neuansiedlung eines NORMA-Marktes im Stadtteil Lahe (Kirchhorster Straße/Stadtbahnhaltestelle Laher Friedhof) nicht erfasst bzw. nicht dokumentiert. Ich bitte daher dringend um eine entsprechende Nacherfassung und ggf. Nachjustierung der Auswirkungsanalyse.“	wie z.B. das A2-Center in Altwarmbüchen, die D-Zentrum Bothfeld sowie das Langenhagener Stadtzentrum in die Betrachtung mit aufgenommen. Eine Neuerfassung sowie eine Nachjustierung des Gutachtens sind daher nicht erforderlich, da die Wirkungen zwischen dem Norma-Markt und dem Projektstandort absolut zu vernachlässigen sind.
2.2	S. 6: „Eine abschließende raumordnerische Beurteilung bezüglich des Beeinträchtigungsverbotes kann erst nach Klärung der noch offenen Fragen und einer vervollständigten Auswirkungsanalyse erfolgen.“	Nicht verständlich ist uns, dass der Region Hannover derzeit keine abschließende raumordnerische Beurteilung möglich ist. Wenn die Region Hannover diese Bemerkungen unsererseits zur Kenntnis erhält und zur nimmt, sind wir sehr wohl der Auffassung, dass ihr eine „abschließende raumordnerische Beurteilung“ möglich sein wird.