

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB
zur 210. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der 210. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Grundlage für die Ansiedlung eines Unternehmens für Gartenmöbel in einem Geländestreifen westlich der "Gärten im Wandel" geschaffen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die nähere Umgebung werden den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Die "Gärten im Wandel" werden im Flächennutzungsplan erstmals als "Allgemeine Grünfläche" dargestellt.

Die Flächen im Änderungsbereich werden - abgesehen von den "Gärten im Wandel" - überwiegend bereits gewerblich genutzt. Besondere Wertigkeiten für Pflanzen und Tiere sind nicht zu verzeichnen. Über das bisher Zulässige hinaus werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
vom 13. Februar 2014 bis 12. März 2014

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
vom 05. Juni 2014 bis 07. Juli 2014

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
vom 27. Januar 2014 bis 12. März 2014

Das weitere Planverfahren entscheidend beeinflussende Hinweise wurden von den beteiligten Stellen nicht vorgebracht. Für das Verfahren relevante Stellungnahmen zu Umweltbelangen liegen nicht vor.

Zur Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung liegen folgende Stellungnahmen vor:

Region Hannover

"1. Anlass:

Die Stadt Hannover beabsichtigt (Schreiben vom 13.12.2013) im Bereich des Expo Park Hannover, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Gartenmöbel-Marktes auf dem Grundstück des ehemaligen Jordanischen Pavillons zu schaffen. Das Bauvorhaben soll eine Bruttogeschosfläche von rd. 3.000 m² umfassen. In diesem Bereich gilt bisher ein Ausschluss des Einzelhandels.

Es handelt sich um ein Vorhaben mit einem nicht innenstadtrelevanten Kernsortiment. Gemäß dem vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossenen Kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hannover aus dem Jahr 2010 ist der Bereich als Sonderstandort für nicht innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandel eingestuft.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Standort als 'Sonderbaufläche - Messe' dargestellt. Es ist beabsichtigt, die angrenzende 'Sonderbaufläche' mit der näheren Zweckbestimmung 'Möbelfachmarkt' zu erweitern und das Grundstück des ehemaligen Jordanischen Pavillons in diese Darstellung einzu beziehen.

2. Raumordnerische Festlegungen gemäß LROP und RROP

a) Festlegungen im RROP 2005:

In der Beikarte 1a zum RROP 2005 sind im Bereich des EXPO-Ost-Geländes zwei Standorte für Fachmärkte durch Symbol festgelegt:

- Möbelmarkt
- Sonstiger Fachmarktstandort

Der Möbelmarkt-Standort wurde für das im Rahmen einer RROP-Änderung raumordnerisch abgestimmte IKEA-Möbelhaus festgelegt (..Änderung des RROP 1996), für das gleichzeitig ein Zielabweichungsverfahren vom LROP 1994 durchgeführt wurde, um ein innenstadtrelevantes Randsortiment von über 700 m² VKF zu ermöglichen.).

Der 'Sonstige Fachmarktstandort' wurde zunächst vom Sportfachmarkt Decathlon beansprucht. Diese Nutzung wurde wieder aufgegeben, so dass die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment raumordnerisch zulässig ist. In den Erläuterungen zur Beikarte 1a heisst es: 'Die in Beikarte 1a dargestellten Fachmarktstandorte sind in Bezug auf den Standort raumordnerisch positiv beurteilt und bedürfen i.d.R. keiner weiteren raumordnerischen Abstimmung. Eine ergänzende raumordnerische Beurteilung kann in Bezug auf die Größenordnung bei Vorlage der konkreten Projektdaten erforderlich werden.' (S.65)

Der beabsichtigte Standort des Vorhabens ist durch das Symbol 'Sonstiger Fachmarkt' abgedeckt. Da die Festlegungen im RROP nicht parzellenscharf sind, gilt die Festlegung auch nicht nur für ein konkretes Grundstück. Die bodenrechtliche Umsetzung erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene (Bauleitplanung).

b) Raumordnerische Anforderungen des LROP 2008

Die wichtigste Regelung in diesem konkreten Fall ist neben dem Abstimmungsgebot und der Beschränkung der innenstadtrelevanten Randsortimente auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche das **Konzentrationsgebot**.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Orts zulässig (Konzentrationsgebot). (LROP, 2.3.03 Satz 5)

Dem Ziel, Einzelhandelsnutzungen den zentralen Orten zuzuordnen (Erläuterung zum LROP 2008) wird nicht widersprochen. Zukünftig wird dieser Bereich als 'zentrales Siedlungsgebiet' im RROP festgelegt werden.

3. Bisherige raumordnerische Abstimmung

Am 18. Februar fand auf Einladung der Region Hannover ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern/-innen der Stadt Hannover, Stadt Laatzen, der IHK Hannover und dem Einzelhandelsverband Hannover statt. Diese Runde diente dem Informationsaustausch und der Klärung, ob diese raumordnerischen Einschätzungen nachvollzogen werden bzw. ob es konkrete Bedenken gegen das Vorhaben gibt. Unter der Voraussetzung, dass das vorgesehene Kernsortiment keine Zentrenrelevanz aufweist, werden von den beteiligten Stellen keine Bedenken vorgebracht."

Auf der Grundlage der Stellungnahme der Region Hannover konnte das 210. Änderungsverfahren fortgesetzt werden.

Stadt Laatzen

"Die Stadt Laatzen möchte noch einmal darauf hinweisen, dass in der ursprünglichen Konzeption für die Nachnutzung der Flächen der Expo 2000 Einzelhandel ausgeschlossen war. Durch die Ansiedlung von Ikea und anderen Groß- und Einzelhändlern wurde dieses Konzept bereits stark aufgeweicht. Eine weitere Ausweitung von Handel im Bereich der Expo-Ost-Flächen ist daher für die Stadt Laatzen nur unter weitestgehender Beschränkung von innenstadtrelevanten Sortimenten vorstellbar. Das Schreiben der Firma Ludwig vom 04.09.2013 lässt hoffen, dass diesem Wunsch bei der anstehenden Überplanung Rechnung getragen wird.

Bei weitestgehender Beschränkung des innenstadtrelevanten Sortiments in der nachgelagerten Bauleitplanung stimmt die Stadt Laatzen der vorgestellte Planung zu."

Industrie- und Handelskammer Hannover

"...

Wir tragen bezüglich des o.g. Planentwurfs aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht keine Bedenken vor. Bei Erstellung des in der Begründung zum Flächennutzungsplan angekündigten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die landesplanerischen Vorgaben zur Verkaufsflächengröße für innenstadtrelevante Randsortimente (bei neuen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² VKF) zu beachten."

Handelsverband Hannover

"...

Ziel des Planvorhabens ist die Zulassung von weiteren Einzelhandelsnutzungen der Möbelbranche am Westrand des EXPO-Parks Hannover. Die bisherige 'Sonderbaufläche' Möbelmarkt soll in nördliche Richtung um den Bereich einer geplanten Ansiedlung erweitert werden.

Im Zuge der Neuaufstellung des RROP soll zudem der Expo-Park in das Zentrale Siedlungsgebiet der Landeshauptstadt Hannover einbezogen werden. Damit wäre eine Voraussetzung für großflächige Einzelhandelsansiedlungen an diesem Standort erfüllt.

Das hannoversche Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Dr. Acocella 2011) weist dem Plangebiet eine Rolle als Sonderstandort zu. Nach der Etablierung des IKEA-Möbelmarktes und mehrerer Kfz-Händler halten wir eine Anpassung des ursprünglichen EXPO-Nachnutzungskonzeptes und eine begrenzte Erweiterung um Einzelhandelsflächen der Möbelbranche, d.h. mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, für vertretbar.

Für uns ergeben sich daher keine Bedenken gegen das Planvorhaben."

- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
parallel zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
vom 27. Mai 2014 bis 07. Juli 2014

Bedenken, das weitere Planverfahren entscheidend beeinflussende Hinweise oder vom Vorverfahren abweichende Stellungnahmen wurden von den beteiligten Stellen in diesem Verfahrensschritt nicht vorgebracht. Zu Umweltbelangen liegen keine Äußerungen vor, die für die Maßstabebene und das Planungsziel des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind.

Hervorzuheben ist die Stellungnahme der Region Hannover:

"Bodenschutzbehördliche Belange

Der 210. F-Plan sieht als Planungsziel vor, das auf dem in der Karte näher umgrenzten Areal eines bisher solitär bestehenden Möbelfachmarktes (IKEA) weiter nach Norden zu öffnen, um die Nutzung für einen weiteren Möbelmarkt (LUDWIG), dann unter dem Sammelbegriff „Möbelfachmärkte“, zu ermöglichen. Die bisher dazu untersetzenden B-Planverfahren stellen im Süden des ehemaligen Weltausstellungsgeländes die Nr. 1563 (Teilbereiche) Nr. 1678 (IKEA) und die Nr. 1782 (F. LUDWIG) dar.

Im Rahmen der letzten Stellungnahme vom 14.2.2014 hatten wir uns vorbehalten, zum Thema Bodenschutz erst nach Vorliegen der Stellungnahme der LHH FB 67.12 Stellung zu nehmen. Dies wurde uns mit Datum vom 11.03.2014 zur Kenntnis gebracht.

Nach Kenntnisnahme teilen wir Ihnen mit, dass sich im überplanten Bereich die Verdachtsflächen AS.39088 und die AS. 39107 befinden. Etwas nördlich bzw. noch westlich davon gelegen wird weiter auf die AS 39087 hingewiesen.

Bei diesen 3 Flächen handelt es sich um ehemalige Sondenplätze des Erdölfeldes „Kronsberg“, das bis 1996 betrieben wurde. Die Erdölgewinnungsanlagen wurden verfüllt und die Nassölleitungen schadlos entfernt.

Zukünftig ist um die Bohrungen ein Sicherheitsradius von 5 m einzuhalten. – Sie sind auch im B-Plan 1563 gekennzeichnet. Im B-Plan Nr. 1782 sind sie informell dargestellt.-

Die Sondenplätze dürfen weder fest überbaut noch abgegraben werden und müssen jederzeit zugänglich sein. Sie sind daher von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Bereich zum Jahr 2000 zwar kampf-mittelfrei wurde, aber die Bombentrichterfüllungen nicht entfernt wurden. Daher kann es bei Eingriffen in den Boden zu erhöhten Entsorgungskosten kommen.

Weiterhin wurden im Rahmen der Vorbereitungen für die EXPO 2000 umfangreiche Bodenmodellierungen bzw. Bodenauffüllungen vorgenommen. Diese fanden im Rahmen des Bodenmanagements EXPO 2000 statt. Über das Bodenmaterial und die Mengen liegen uns in der Kürze keine konkreten Angaben vor. Es ist lediglich bekannt, dass Aushub vom neuen Stadtteil „Kronsberg“ dorthin verbracht werden sollte.

Dieser Einschätzung wird auf Seite 12 im Begründungstext unter dem Punkt 5.2.2.4. verkürzt aber auskömmlich dargestellt. Wir haben dem nichts mehr hinzuzufügen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang wie oben angegeben auf das parallel laufende B-Planverfahren Nr. 1782 hin, in dem wir ebenfalls ausführlich Stellung genommen haben.

Wasserbehördliche Belange

Auf der Stufe der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in 2/14 hatten wir bereits auf das Wasserrecht WR 52/01/127 an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des F-Planes hingewiesen. Es handelt sich um eine Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Straßenseitengraben der B 6.

Gem. Ziff. 5.2.2.2 des Begründungstextes zum 210. Änderungsverfahren wird festgestellt, dass eine Regenwasserversickerung für grundsätzlich möglich gehalten wird. Im Rahmen des B-Planes Nr. 1782 hatten wir zu den Themenkomplexen „Niederschlagswasserbeseitigung“ und „Grundwasser“ bereits unsere Standardhinweise mitgeteilt. Auf F-Plan-Ebene wird auf weitere Anmerkungen verzichtet.

Regionalplanung

Die Darstellung einer Sonderbaufläche „Möbelfachmärkte“ im Bereich „EXPO-Park Hannover - West“ ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Es wird auf die ausführliche raumordnerische Stellungnahme vom 26.03.2014 verwiesen. Darüber hinaus wird um einige Klarstellungen in der Begründung gebeten:

In Kapitel 3.1 „Regionales Raumordnungsprogramm“ bitte ich auf Seite 6 den letzten Satz zu streichen und durch folgende Sätze zu ersetzen:

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ist daher zulässig. Es ist allerdings das Ziel 2.3-03, Satz 8 Landes-Raumordnungsprogramm 2008 (LROP 2008) zu beachten, wonach neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes zulässig sind, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt. Dies ist insbesondere auf der Ebene des Bebauungsplans bei den konkreten Festsetzungen des zulässigen nicht innenstadtrelevanten Kernsortiments eines Möbelfachmarktes mit ggf. vorgesehenen innenstadtrelevanten Randsortimenten zu beachten und entsprechend festzusetzen.

Weiterhin bitte ich den letzten Absatz des Kapitels 3.1 auf Seite 7 wie folgt klarzustellen:

Es besteht zudem mit der Region grundsätzlich darüber Konsens, mit dem derzeit in der Neuaufstellung befindlichen RROP den Bereich des EXPO-Parks Hannover in das „Zentrale Siedlungsgebiet“ einzubeziehen, da die Voraussetzungen für den Bereich der Messe und den angrenzenden EXPO-Park dafür gegeben sind. Die raumordnerischen Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung gemäß LROP und RROP gelten hiervon unbenommen."

Die Ausführungen zur Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung wurden der Stellungnahme der Region entsprechend präzisiert.

3. Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen

Planungsziel ist, mit der 210. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuorientierung der zulässigen baulichen Nutzung im Geländestreifen zwischen der Straße der Nationen und den "Gärten im Wandel" am Westrand des EXPO-Parks Hannover zu schaffen. Vorgesehen ist die Darstellung von "Sonderbaufläche", vorwiegend für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit Kernsortiment Möbel. Eine gewerbliche bzw. bauliche Nutzung ist hier bereits zulässig, so dass die aus planungsrechtlichen Gründen erforderliche Änderung der Bauflächenart auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu keinen Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter führt. Ergänzend werden die "Gärten im Wandel" als "Allgemeine Grünfläche" dargestellt.

Planungsalternativen sowohl bezüglich des Standortes als auch bezüglich der flächenmäßigen Ausweisungen ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht.