

**186. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan;  
Bereich: Kronsberg / Möbelfachmarkt "IKEA"**

**Entscheidung über im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahmen**

Aufgrund des Beschlusses der Ratsversammlung vom 17.03.2005 wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 186. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 31.03. bis 02.05.2005 durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern gingen nicht ein.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB wurden die am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Stellen, die öffentliche Belange zu vertreten haben, sowie die Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung des Entwurfes benachrichtigt. Die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen, über die zu entscheiden ist, sind im folgenden aufgeführt. Die Entscheidung wird gemäß den Einzelanträgen empfohlen.

Stellungnahmen, über die zu entscheiden ist, gingen ein von

- Industrie- und Handelskammer Hannover (Schreiben vom 16.03.2005 bzw. 29.03.2005)
- Polizeidirektion Hannover (Schreiben vom 13.04.2005)
- Region Hannover (Schreiben vom 02.05.2005)
- Stadt Sehnde (Schreiben vom 02.05.2005)
- Stadt Lehrte (Schreiben vom 27.04.2005)
- Gemeinde Isernhagen (Schreiben vom 06.05.2005)

**Industrie- und Handelskammer Hannover**  
(Schreiben vom 16.03.2005 bzw. 29.03.2005)

**Kurzfassung der Stellungnahme:**

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) hat mit Schreiben vom 29.03.2005 zur 186. Änderung des Flächennutzungsplanes mitgeteilt, dass sie die Planung unterstütze.

Die IHK verweist ergänzend auf Ihre bekannte und auch in der Stellungnahme vom 16.03.2005 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1678 zum Ausdruck gebrachte Position ihrer kritischen Einstellung zum Zielabweichungsverfahren zum Landesraumordnungsprogramm (LROP). Im letztgenannten Schreiben führt sie aus, dass sie sich weiterhin dafür einsetzen werde, dass auf kommunaler, regionaler und Landesebene bei Ansiedlungsvorhaben der Wirtschaft (darunter auch des Einzelhandels) alle Marktteilnehmer gleiche Wettbewerbsvoraussetzungen erhalten. Die im Falle des IKEA-Projektes gewählte Vorgehensweise dürfe nicht zum Berufungsfall für gleichgelagerte Fälle in der Zukunft, sowohl in der Region, als auch andernorts in Niedersachsen führen. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung gleicher Wettbewerbsbedingungen erwarte die IHK, dass ihre Aussage dazu in der Begründung zum Bebauungsplan in Abschnitt 2.1 "Vereinbarkeit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms" in der Aufzählung der dazu vorgebrachten Bedenken erwähnt wird. Dazu schlägt sie folgenden Text vor:

"Die zugunsten des Planvorhabens notwendige Abweichung von landesplanerischen Zielvorgaben darf bei der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben nicht zu marktwidriger Ungleichbehandlung von Unternehmen führen."

Die IHK bestätigt allerdings in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1678 erneut, dass anhand der gutachterlichen Berechnungen plausibel nachgewiesen wird, dass von dem Projekt (IKEA) und insbesondere von dem Anteil der zentrenrelevanten Sortimente keine mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Marktbereiche im Einzugsgebiet zu erwarten sind. Es werden deshalb keine weiteren Anregungen vorgetragen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Sowohl in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1678 als auch in Abschnitt 3.1 der Begründung zum Entwurf der 186. Flächennutzungsplan-Änderung waren die Bedenken der IHK Hannover nicht in der Aufzählung der wesentlichen Bedenken zur 10. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes und zum Zielabweichungsverfahren dargestellt worden. Dies wird in der abschließenden Planbegründung (Anlage 3 zu dieser Drucksache) wie von der IHK vorgeschlagen ergänzt. Die Anregungen sind damit berücksichtigt.

**Antrag,**

die Anregung der IHK aufzugreifen und auch die Begründung zur 186. Änderung des Flächennutzungsplanes im Abschnitt 3.1 wie oben dargestellt zu ergänzen.

**Polizeidirektion Hannover**  
(Schreiben vom 13.04.2005)

**Kurzfassung der Stellungnahme:**

Die Polizeidirektion Hannover trägt grundsätzliche Bedenken nicht vor. Sie weist aus verkehrspolizeilicher Sicht auf mögliche Problemfelder in der Verkehrsabwicklung bei Veranstaltungen und Messen und das Erfordernis flankierender Maßnahmen hin. Positiv angemerkt wird die geplante Zu- und Abfahrtsregelung von der Straße der Nationen auf das IKEA-Gelände. Bei außergewöhnlichen Verkehrssituationen (Open-Air-Veranstaltungen zu Zeiten des Kundenverkehrs) seien detaillierte Planungen und Abstimmungen erforderlich.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme der Polizeidirektion bezieht sich auf verkehrslenkende Maßnahmen außerhalb des Regelungsrahmens der Bauleitplanung. Das Verkehrsgutachten einschließlich der dazu erfolgten Ergänzung weist nach, dass die Abwicklung des Kundenverkehrs im Zusammenwirken mit Messe- und Veranstaltungsverkehr grundsätzlich möglich ist.

Die Vorschläge des Verkehrsgutachtens für flankierende verkehrslenkende Maßnahmen werden bei der Realisierung des Projektes umgesetzt.

**Antrag.**

die Hinweise der Polizeidirektion Hannover zur Kenntnis zu nehmen.

## **Region Hannover**

(Schreiben vom 02.05.2005)

### **Kurzfassung der Stellungnahme:**

Die Region Hannover weist aus wasserbehördlicher Sicht bezüglich der Aussage in Abschnitt 8 der Begründung zum Entwurf der 186. Änderung des Flächennutzungsplanes darauf hin, dass aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser praktisch ausgeschlossen sei. Damit zukünftig nicht mehr Niederschlagswasser pro Zeiteinheit abgeleitet wird als zum gegenwärtigen Zeitpunkt, sei eine ausreichende Rückhaltung des abzuführenden Niederschlagswassers in entsprechenden Regenwasserspeichern erforderlich.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass eine Stellungnahme aus regionalplanerischer Sicht erst erfolgen könne, wenn die 10. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 (RROP 1996) genehmigt worden sei.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Hinsichtlich der Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden die Ausführungen in der Begründung bzgl. der Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft angepasst. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1678 werden ausführlich die Maßnahmen zur Steuerung des Niederschlagsabflusses dargestellt (Mulden-Rigolen-System / Regenwasserrückhaltebecken), die eine schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen sollen. Damit wird den wasserwirtschaftlichen Anforderungen Rechnung getragen.

Zu dem Hinweis bzgl. der Belange der Regionalplanung ist anzumerken, dass das Zielabweichungsverfahren zum LROP bereits positiv abgeschlossen ist und auch bereits der Satzungsbeschluss zur 10. Änderung des RROP 1996 vorliegt (s. Abschnitt 3.1 der Begründung zur 186. Flächennutzungsplan-Änderung). Insofern kann davon ausgegangen werden, dass regionalplanerische Bedenken gegen die Planinhalte der 186. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht bestehen. Gleichwohl kann eine positive Stellungnahme der Region erst dann erwartet werden, wenn die 10. Änderung des RROP 1996 förmlich genehmigt ist. Jedenfalls können die 186. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 1678 nicht vor Inkrafttreten der 10. Änderung in Kraft gesetzt werden.

### **Antrag.**

die aus wasserwirtschaftlicher Sicht abgegebene Anregung zu berücksichtigen und den aus regionalplanerischer Sicht abgegebenen Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

**Kurzfassung der Stellungnahme:**

Die Stadt Sehnde hält ihre bisher vorgetragenen Bedenken in vollem Umfange aufrecht. Auch die zwischenzeitlich erfolgte ergänzende Betrachtung der summarischen Auswirkungen im Zusammenwirken mit dem Ansiedlungsvorhaben in Lahe-Altwarmbüchen könne die Bedenken nicht zerstreuen, da hier lediglich das Möbelkernsortiment betrachtet worden sei.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stadt Sehnde hatte sowohl zur 10. Änderung des RROP 1996 / zum Zielabweichungsverfahren zum LROP als auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgetragen:

- Die Basis der 4. Änd. des RROP werde verlassen. Sehnde sieht eine Ungleichbehandlung gegenüber der 9. Änd. des RROP (Kibek).
- Keine Einzelfall- sondern summarische raumordnerische Betrachtung ist erforderlich.
- Weitere Einzelhandelsentwicklung auf dem EXPO-Gelände ist zu befürchten.
- Anstrengungen Sehndes zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Versorgungsstruktur werden konterkariert.
- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen werden trotz Umsatzverlust <10% bis zur Existenzbedrohung gefährdet.

Die Stadt Sehnde trägt keine neuen Gesichtspunkte vor. Es bleibt daher bei der Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses (s.a. Anlage 2 zur Drucksache Nr.0432/2005):

Zur Vereinbarkeit mit dem Raumordnungsrecht und zu den Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen wird auf das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens zum 10. Änderungsverfahren zum RROP 1996, auf den dazu zwischenzeitlich erfolgten Satzungsbeschluss und auf das positive Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens zum LROP verwiesen (s. Abschnitt 3.1 der Begründung zur 186. Flächennutzungsplan-Änderung).

Das regionale Einzelhandelskonzept ist auch nach Einschätzung der Region kein statisches Planungsinstrument, bietet jedoch gegenüber der früheren unkontrollierbaren Einzelfallbeurteilung den Vorteil, die Abweichungen von der verbindlichen Basis über ein formelles raumordnerisches Verfahren zu steuern. Das belegen das jetzige Verfahren und bereits durchgeführte Verfahren zu Standorten in Garbsen-Havelse und Lahe-Altwarmbüchen - wie auch zum immerhin eingeleiteten Verfahren zur Ansiedlung von Teppich-Kibek in Sehnde. Diese Ansiedlung ist nicht zustande gekommen, weil der Investor sich für einen anderen, bereits raumordnungsrechtlich abgesicherten Standort entschieden hatte.

Aufgrund der Forderung einiger Beteiligter im 10. Änderungsverfahren zum RROP wurden ergänzend zum Einzelhandelsgutachten mögliche summarische Auswirkungen der Ansiedlung IKEA und der Umstrukturierung des Fachmarktstandortes Lahe-Altwarmbüchen betrachtet. Dabei ging es vor allem um die zu erwartenden Umverteilungseffekte bei den innenstadtrelevanten Sortimentsanteilen (und nicht etwa nur um das - raumordnerisch unkritische - Möbelkernsortiment, wie von der Stadt Sehnde dargestellt). Ausgewertet wurden die vorliegenden Daten aus den für die beiden Projekte erstellten Gutachten. Die summarische Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass in den innenstadtrelevanten Sortimenten Heimtextilien, Haushaltswaren und Geschenkartikel der kritische Wert von 10 % nicht erreicht wird

(der erwartete Maximalwert liegt bei 7 %). Aufgrund fehlender Datenlage bzgl. der Bewertung des Standortes Lahe-Altwarmbüchen konnte zwar die summarische Betrachtung auch für Sehnde nicht vorgenommen werden. Gemäß mündlich im Erörterungstermin zum Änderungsverfahren des RROP vorgetragener Einschätzung des Gutachters kann aufgrund der untersuchten Auswirkungen davon ausgegangen werden, dass diese im Bereich von etwa 4 - 6 % Kaufkraftumverteilung in den kritischen Sortimenten, also unterhalb der städtebaulichen Erheblichkeitsschwelle liegen.

Eine Absicht der Landeshauptstadt Hannover, eine neue Fachmarkttagglomeration im Zusammenhang mit der Nachnutzung des ehemaligen EXPO-Geländes zu entwickeln, besteht nicht.

Gemäß Einzelhandelsgutachten und nach den erfolgten raumordnungsrechtlichen Verfahren sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen im Einzugsbereich angesichts der Besonderheit der Verkaufsform und der Sortimentsgestaltung nicht zu erwarten. Kaufkraftabflüsse aus bestehenden Einzelhandelsstandorten liegen unter der kritischen Marke von 10 % und sind somit dem normalen Wettbewerb zuzurechnen.

**Antrag,**

die Bedenken der Stadt Sehnde zurückzuweisen.

## **Stadt Lehrte**

(Schreiben vom 27.04.2005)

### **Kurzfassung der Stellungnahme:**

Die Stadt Lehrte trägt nach wie vor erhebliche Bedenken gegen die Ansiedlung eines IKEA-Möbelfachmarktes vor und hält ihre im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahme aufrecht.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stadt Lehrte hatte sowohl zur 10. Änderung des RROP 1996 / zum Zielabweichungsverfahren zum LROP als auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgetragen:

- Die Entstehung eines Fachmarktstandortes von nicht erkennbarer Größenordnung wird befürchtet, dessen Realisierung das Reg. Einzelhandelskonzept ad absurdum führen würde.
- Die Argumentation, das Oberzentrum Hannover sei vergleichsweise schlecht mit Möbel- und Einrichtungsbedarf ausgestattet, ist nicht nachvollziehbar vor dem Hintergrund der vorhandenen Anbieter in unmittelbarer Stadtnähe.
- Die Größenordnung der Randsortimente wird abgelehnt, da auch in Hannover an abgestimmten Standorten genügend Flächen zur Verfügung stehen.
- Die Bemühungen Lehrtes zur Förderung innerstädtischen Einzelhandels werden konterkariert.
- Die raumordnerische Einzelfallbetrachtung wird kritisiert.
- Das Einzelhandelsgutachten weist Mängel hinsichtlich der Abgrenzung des Einzugsbereiches, der Darstellung, dass IKEA-Kunden auf das spezielle Angebot fixiert seien, und des Fehlens von Aussagen, welche Auswirkungen alternativ bei Ansiedlung anderer Anbieter zu erwarten wären. Außerdem ist die Entwicklung auf dem Gelände der Zuckerfabrik nicht berücksichtigt worden.

Die Stadt Lehrte trägt keine neuen Gesichtspunkte vor. Unberücksichtigt gelassen hat sie in ihrer Stellungnahme zum Entwurf der 186. Flächennutzungsplan-Änderung insbesondere, dass mit einer Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens die Summationswirkungen der zu erwartenden Auswirkungen des Möbelfachmarkts und des in der Umstrukturierung befindlichen Fachmarktstandortes Lahe-Altwarmbüchen bewertet wurden, dass in einer weiteren Ergänzung zum Einzelhandelsgutachten die möglichen Auswirkungen des Vorhabens IKEA auf die Entwicklung des Zuckerfabriksgeländes in Lehrte betrachtet worden waren (s. Abschnitt 7.1 der Begründung zur 186. Flächennutzungsplan-Änderung), dass das Zielabweichungsverfahren zum LROP mit Bescheid vom 10.03.2005 positiv abgeschlossen wurde und dass am 26.04.2005 die Regionsversammlung die 10. Änderung des RROP 1996 als Satzung beschlossen hat. Mit diesen Verfahren ist die raumordnerische Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens IKEA festgestellt worden. In den übrigen, nicht durch die raumordnungsrechtlichen Verfahren abgedeckten Punkten bleibt es bei der Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses (s.a. Anlage 2 zur Drucksache Nr.0432/2005):

Eine Absicht der Landeshauptstadt Hannover, eine neue Fachmarkttagglomeration im Zusammenhang mit der Nachnutzung des ehemaligen EXPO-Geländes zu entwickeln, besteht nicht. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass nicht ohne Not die geltende Grundlage des RROP verlassen wird. Standortalternativen, an denen eine Übereinstimmung mit dem RROP gegeben wären, sind untersucht worden, mussten aber aufgrund der Anforderungen des Unternehmens verworfen werden.

### **Antrag,**

die Bedenken der Stadt Lehrte zurückzuweisen.

**Gemeinde Isernhagen**  
(Schreiben vom 06.05.2005)

**Kurzfassung der Stellungnahme:**

Die Gemeinde Isernhagen ist der Ansicht, dass ein Möbelfachmarkt auf dem Expo-Gelände-Süd mit einer Gesamtverkaufsfläche von 25.000 m<sup>2</sup> ein innenstadtrelevantes Randsortiment von max. 10 % nicht überschreiten sollte, vergleichbar mit anderen Fachmarktzentren innerhalb der Region Hannover, die in z. T. integrierten Lagen angesiedelt sind.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme der Gemeinde Isernhagen lässt unberücksichtigt, dass mit Bescheid vom 10.03.2005 das Zielabweichungsverfahren zum LROP positiv abgeschlossen wurde und dass die Regionsversammlung der Region Hannover am 26.04.2005 die 10. Änderung des RROP 1996 als Satzung beschlossen hat. Insbesondere mit dem Abschluss des Zielabweichungsverfahrens ist die Größenordnung der innenstadtrelevanten Randsortimente angesichts der spezifischen Ausrichtung des Ansiedlungsvorhabens IKEA als raumordnerisch verträglich festgestellt anzusehen. Danach sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen im Einzugsbereich angesichts der Besonderheit der Verkaufsform und der Sortimentsgestaltung nicht zu erwarten. Eine Beurteilung der Raumverträglichkeit der Randsortimente ist damit nicht mehr auf der Ebene der Bauleitplanung durchzuführen (s.a. Abschnitte 3.1 und 7.1 der Begründung zur 186. Flächennutzungsplan-Änderung).

**Antrag.**

die Anregung der Gemeinde Isernhagen nicht zu berücksichtigen.