

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

Begründung

Inhaltsübersicht

| | Seite |
|--|-----------|
| <u>1. Anlass und Ziel der Planung</u> | 1 |
| <u>2. Städtebauliche und landschaftliche Situation</u> | 3 |
| <u>3. Rechtliche Situation</u> | 4 |
| 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 1996 (RROP 1996) | 4 |
| 3.2 Bebauungsplan | 7 |
| 3.3 Landschaftsrahmenplan | 7 |
| 3.4 Landschaftsplan | 7 |
| 3.5 Kulturdenkmale | 7 |
| <u>4. Vorbelastungen</u> | 7 |
| 4.1 Lärmimmissionen | 7 |
| 4.2 Altlasten / Altablagerungen | 7 |
| <u>5. Planungsinhalt</u> | 8 |
| <u>6. Ökologische Risikoabschätzung / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt</u> | 8 |
| 6.1 Umweltfaktor Tier- und Pflanzenwelt | 8 |
| 6.2 Umweltfaktor Boden | 8 |
| 6.3 Umweltfaktor Wasser | 9 |
| 6.3.1 Grundwasser | 9 |
| 6.3.2 Oberflächenwasser | 10 |
| 6.4 Umweltfaktor Klima / Lufthygiene | 10 |
| 6.5 Umweltfaktor Mensch / Wohn- und Arbeitsumfeld | 10 |
| 6.6 Umweltfaktor Natur / Landschaft / Erholung | 11 |
| 6.7 Kultur- und sonstige Sachgüter | 12 |
| 6.8 Konfliktanalyse / Fazit | 12 |
| <u>7. Sonstige Auswirkungen der Planung</u> | 12 |
| 7.1 Einzelhandel | 12 |
| 7.2 Verkehr | 15 |
| <u>8. Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft</u> | 18 |
| <u>9. Flächenbilanz</u> | 18 |

186. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

Bereich: Kronsberg / "Möbelfachmarkt IKEA"

Begründung

Hinweis: Mit der am 07.07.2004 erfolgten Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 01.07.2004 ist das 186. Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes förmlich eingeleitet worden. Gemäß der Übergangsregelung des § 233 Abs. 1 i.V.m. § 244 Abs. 1 BauGB in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung wird dieses Änderungsverfahren nach den Vorschriften dieses Gesetzes in der bisher geltenden Fassung zu Ende geführt.

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma IKEA beabsichtigt, in der Region Hannover ein zweites Einrichtungshaus zu errichten. Von den untersuchten Standortalternativen auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Hannover entspricht die Fläche des Messeparkplatzes Süd 5a/5b zwischen dem Messeschnellweg und der Straße der Nationen in hohem Maße den unternehmerischen Anforderungen. Im ersten Bauabschnitt ist eine Verkaufsfläche von 18.500 m² vorgesehen. Eine Erweiterung bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 25.500 m², verteilt auf zwei Ebenen, soll möglich sein. Diese Gesamtverkaufsfläche soll sich auf ca. 16.825 m² im Möbelkernsortiment, ca. 5.125 m² für zentrenrelevante Randsortimente und ca. 3.550 m² nicht zentrenrelevante Randsortimente verteilen.

Gegenwärtig dient die zur Ansiedlung vorgesehene Fläche der Deutschen Messe AG als Parkplatz für ca. 1.600 Pkw. Die durch den Fachmarkt entfallenden Stellplätze sollen durch den Bau eines Parkhauses auf der südwestlich der Kronsbergkreuzung gelegenen Parkplatzfläche Süd 4a ersetzt werden.

Das Vorhaben der Fa. IKEA entspricht in Umfang und Zweckbestimmung der oberzentralen Funktion der Landeshauptstadt Hannover und trägt dazu bei, diese Aufgabe zu stützen.

Während der EXPO Park Hannover - das ehemalige EXPO-Gelände Ost - nach wie vor vorrangig Büro- und Dienstleistungsstandort für IT-Wirtschaft und Neue Medien ist, kann diese Entwicklungslinie von dem Vorhaben IKEA genutzt, ergänzt und angereichert werden, so dass auch eine Belebung des EXPO Parkes Hannover durch die zu erwartende hohe Frequentierung des Möbelfachmarktes stattfindet. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 1563, 2. Änderung, rechtsverbindlich festgesetzte städtische Zielvorstellung für die Nachnutzung des ehemaligen EXPO-Geländes bleibt unverändert.

Die Landeshauptstadt Hannover unterstützt das Vorhaben und beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan stellt in der geltenden Fassung "Sonderbaufläche" mit der näheren Zweckbestimmung "Messe" dar. Eine Änderung in "Sonderbaufläche - Möbelfachmarkt" für den Bereich des Ansiedlungsvorhabens ist erforderlich, der o.g. Bau eines Parkhauses für die Zwecke der Messe entspricht hingegen der geltenden Darstellung.

2. Städtebauliche und landschaftliche Situation

Der Änderungsbereich dient heute der Deutschen Messe AG als Parkplatz. Diesem Zweck entsprechend ist die Fläche weitgehend versiegelt (Schotter, Bitumen). Gliederungselemente sind linienhaft angepflanzte Bäume (Stieleichen) entlang der Straße der Nationen und zum Messeschnellweg hin sowie zwischen den Parkplatzbereichen 5a und 5b, ferner Heckenbänder aus Liguster an der Straße der Nationen. Im Norden wird der Änderungsbereich begrenzt von dem in Fortführung der Avenida de Sevilla angelegten, alleeartigen regionalen Grünzug. Nördlich davon liegen die weiterhin zu betreibenden Parkplatzflächen Süd 4a und 4b, wobei auf der Fläche 4a als Ersatz für die durch die Ansiedlung des Möbelfachmarktes entfallenden Stellplatzflächen die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen ist. Im Osten, jenseits der Straße der Nationen, ist das ehemalige Pavillongelände der Weltausstellung EXPO 2000 gelegen, der heutige zu Teilen bereits gewerblich genutzte EXPO Park Hannover. Im Südosten des Änderungsbereiches liegt der EXPO-Park Süd mit den Teichanlagen und dem "Wal" als erhaltenes Wahrzeichen der Weltausstellung EXPO 2000. Die Westgrenze des Änderungsbereiches bildet ein der Parkplatzfläche entlang des Messeschnellweges vorgelagerter Grünstreifen mit Entwässerungsmulde.

Der dem Änderungsbereich zugrunde liegende Standort des Möbelfachmarktes ist sowohl in Richtung Laatzen als auch nach Norden über die Buslinien 340 und 341 (Haltestelle "Chicago Lane" in etwa 300 m Entfernung) und über die Stadtbahnstation "Messe-Ost / EXPO-Plaza" der Linien 6 bzw. 16 zufriedenstellend an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden (im Nahverkehrsplan der Region Hannover ist darüber hinaus als Option die Weiterführung nach Laatzen vorgesehen, die unmittelbar südlich den Änderungsbereich tangiert); die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz (im wesentlichen B 6 und BAB A 37 / A 7) ist hervorragend und eine der ausschlaggebenden Kriterien für die Standortentscheidung.



Luftbild 2001

3. Rechtliche Situation

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 1996 (RROP 1996)

Mit der im Jahre 2001 in Kraft getretenen 4. Änderung des RROP 1996 (Regionales Einzelhandelskonzept) wurden die raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für Einzelhandelsansiedlungen in der Region Hannover verbindlich festgelegt und die Zielvorgabe des Landesraumordnungsprogramm (LROP) im Ziel C 1.6-03 konkretisiert. Die für die Ansiedlung des Einrichtungshauses IKEA vorgesehene Fläche liegt sowohl außerhalb des für die Ansiedlung von Fachmärkten vorgesehenen oberzentralen Standortbereiches als auch des oberzentralen Ergänzungsbereiches und ist auch nicht als Standort für eine Fach- oder Verbrauchermarktan-siedlung ausgewiesen. Somit ist die raumordnerische Zulässigkeit des o.g. Vorhabens bisher nicht gegeben.

Die Landeshauptstadt Hannover hat mit Schreiben vom 02.08.2004 bei der Region Hannover beantragt, im RROP 1996 durch Festlegung eines Standortes für einen Möbelmarkt die raumordnerische Voraussetzung für das An siedlungsvorhaben zu schaffen. Im Rahmen dieses Antrages wurde darauf hingewiesen, dass eine weitere Entwicklung raumordnerisch bedeutsamen Einzelhandels im Bereich des EXPO Parks Hannover städtebaulich nicht erwünscht sei.

Als Gründe für den Antrag wurden aufgeführt:

- "Das Vorhaben der Fa. IKEA entspricht in Umfang und Zweckbestimmung der oberzentralen Funktion der Landeshauptstadt Hannover und trägt dazu bei, diese Aufgabe zu stützen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das für das An siedlungsvorhaben erstellte Einzelhandelsgutachten u.a. zu der Feststellung gelangt, dass im Angebotsbereich Möbel und Einrichtungbedarf nur rd. 60 % der verfügbaren Kaufkraft im Stadtgebiet gebunden werden.
- Entsprechend dem Ziel C 1.6-03, Satz 9 und 10 des Landesraumordnungsprogramms (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 m² der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig.

Mit der vorstehenden Regelung in C 1.6-03 LROP wird das Ziel verfolgt, zu verhindern, dass durch An siedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit einem überproportionalen Angebot an innenstadtrelevanten Randsortimenten zu schützende Versorgungsstrukturen in raumordnerisch nicht verträglicher Weise beeinträchtigt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wird im LROP der Anteil dieser Sortimente auf 10 % der Verkaufsfläche, maximal auf 700 m² Verkaufsfläche begrenzt. Wie das Einzelhandelsgutachten nachweist, sind jedoch mit dem ca. 5.125 m² umfassenden Angebot an innenstadtrelevanten Randsortimenten keine raumordnerisch erheblichen Beeinträchtigungen zu schützender Zentrenstrukturen zu erwarten, so dass die An siedlung IKEA insofern als unbedenklich einzustufen ist."

Die Region Hannover hat nach Beschluss des Regionsausschusses am 31.08.2004 mit Anschreiben vom 20.09.2004 das Beteiligungsverfahren für die 10. Änderung des RROP 1996 eingeleitet. Die nach § 8 Abs. 2 NROG zu beteiligenden Gemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten Gelegenheit, sich bis zum 20.12.2004 zum Entwurf der Änderung zu äußern. Mit der Änderung des RROP 1996 soll in der Beikarte 1 zur Zeichnerischen Darstellung

des Regionalen Einzelhandelskonzeptes westlich des EXPO Parkes Hannover ein Fachmarktstandort "Möbelmarkt" festgelegt werden. In der Begründung wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass es aus Sicht der Raumordnung erforderlich sei, im Flächennutzungsplan die angestrebte Darstellung zu spezifizieren als "Sonderbaufläche - Möbelmarkt" (vgl. unten Abschnitt 5).

Im wesentlichen wurden von den Beteiligten im Verfahren zur 10. Änderung des RROP 1996 - und auch teilweise zum Zielabweichungsverfahren (s.u.) - folgende Bedenken vorgebracht:

- Der mit dem 4. Änderungsverfahren zum RROP 1996 (Regionales Einzelhandelskonzept) erzielte kommunale Konsens werde verlassen.
- Angesichts der geplanten Größenordnung für innenstadtrelevante Randsortimente werden trotz gegenteiliger Einschätzung des Einzelhandelsgutachtens erhebliche nachteilige Auswirkungen auf vorhandene oder in der Entwicklung befindliche Einzelhandelsstrukturen zu befürchtet, selbst wenn die Kaufkraftabflüsse deutlich unter den als kritisch geltenden 10 % liegen.
- Die zugunsten des Planvorhabens notwendige Abweichung von landesplanerischen Zielvorgaben darf bei der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben nicht zu marktwidriger Ungleichbehandlung von Unternehmen führen.
- Die Einzelfallbetrachtung der Auswirkungen des konkreten Ansiedlungsvorhabens wird abgelehnt und vielmehr eine summarische Betrachtung mit weiteren konkreten Einzelhandels-großprojekten am Fachmarktstandort Altwarmbüchen gefordert.
- Mit dem Ansiedlungsprojekt IKEA werde in Abweichung von der bisher auch von der LHH vertretenen Linie die Entstehung eines Fachmarktzentrum im Bereich des EXPO Parks Hannover befürchtet.
- Die verkehrlichen Auswirkungen auf die Städte Laatzen und Pattensen seien unzureichend in die Verkehrsuntersuchung eingestellt worden, die Stadt Springe befürchtet für den Stadtteil Gestorf eine zunehmende Verkehrsbelastung.

Über die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken hat die Region Hannover am 10.02.2005 die nach § 8 Abs. 2 NROG erforderliche Erörterung durchgeführt.

Der Erörterungstermin führte zu folgendem Ergebnis:

- Das Einzelhandelsgutachten einschließlich der ergänzenden summarischen Betrachtung möglicher Auswirkungen des Vorhabens im Zusammenwirken mit dem Fachmarktstandort Lahe-Altwarmbüchen weist nach, dass angesichts der Einzigartigkeit der Verkaufsform und der spezifischen Sortimentsstruktur keine wesentlichen und regionalplanerisch bedenklichen Auswirkungen auf bestehende oder geplante Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.
- Das Verkehrsgutachten einschließlich der ergänzenden Beurteilung der Auswirkungen auf Laatzen und Pattensen-Koldingen weist nach, dass bei Realisierung verkehrslenkender Maßnahmen der Kundenverkehr auch im Zusammenwirken mit dem Messe- und Veranstaltungsverkehr abwickelbar ist und dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Nachbarstädte nicht zu erwarten sind.

- Mit der von der Landeshauptstadt Hannover beabsichtigten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Ansiedlungsvorhaben IKEA und mit den fortbestehenden Zielvorstellungen der Landeshauptstadt für die Nachnutzung des ehemaligen EXPO-Ost-Geländes wird der Einzigartigkeit dieses Projektes entsprochen.

Das Ergebnis der Erörterung war Grundlage für die Beschlussvorlage der Regionsverwaltung zum Satzungsbeschluss für die 10. Änderung des RROP 1996. Der Satzungsbeschluss ist in der Sitzung der Regionsversammlung am 26.04.2005 erfolgt. Die Satzung bedarf der Genehmigung durch die zuständige oberste Landesbehörde (das Niedersächsische Ministerium für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - ML). Das Genehmigungsverfahren hierfür ist eingeleitet und soll in Kürze zum Abschluss gebracht werden. Nach erfolgter Veröffentlichung der 10. Änderung des RROP 1996 und nach Genehmigung durch die Region Hannover kann die 186. Änderung des Flächennutzungsplanes in Kraft gesetzt werden.

Mit der 10. Änderung des RROP 1996 wird auch das o.g. landesplanerische Ziel des LROP berührt. Als Ergebnis frühzeitiger Abstimmungen zwischen damals zuständiger Bezirksregierung Hannover und der Region Hannover ist das Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens zum LROP festgestellt worden. Die Bezirksregierung hat die Region Hannover mit der Durchführung dieses, in das Änderungsverfahren zum RROP zu integrierenden Verfahrens beauftragt. Nach Auflösung der Bezirksregierungen ist die Zuständigkeit für die abschließende Entscheidung über die Zielabweichung auf das ML übergegangen. Der erfolgreiche Abschluss dieses Zielabweichungsverfahrens war Voraussetzung für den Satzungsbeschluss zur 10. Änderung des RROP 1996. Das ML hat mit Bescheid vom 10.03.2005 die Abweichung von dem o.a. Ziel des LROP zugelassen. Allerdings sieht es das ML angesichts des weit über das landesplanerisch zulässige Maß hinausgehenden innenstadtrelevanten Randsortiments zum Schutz des zentralörtlichen Einzelhandels und aufgrund des Beteiligungsergebnisses als unverzichtbar an, die Zielabweichung nur unter Nebenbestimmungen zuzulassen. Dementsprechend wird bestimmt:

1. Die Landeshauptstadt Hannover hat bauleitplanerisch sicherzustellen, dass an diesem Standort ausschließlich ein Möbelfachmarkt in Gestalt der Vorhabenbeschreibung für das Ansiedlungsprojekt IKEA realisiert werden kann.
2. Die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover haben in geeigneter Weise sicherzustellen, dass die für die übrigen z.Zt. im Bebauungsplan Nr. 1563, 2. Änderung, südlich der Lissabonner Allee als Sondergebiet (Fachmarkt Sportartikel) und als Gewerbegebiete ausgewiesenen Bereiche keine weiteren Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevantem Kern- und/oder Randsortiment erfolgen, die den Zielen der Raumordnung entgegen stehen oder die Grundzüge der Planung zum Schutz des zentralörtlichen Einzelhandels beeinträchtigen;

ausnahmsweise zugelassen werden können insbesondere die bereits nach derzeitiger rechtsverbindlicher Bauleitplanung im Ausnahmefall zulässigen

- Einzelhandelsnutzungen, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen steht,
- Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 250 m², wenn der Verkauf an Endverbraucher nach der Art in eindeutigem Zusammenhang mit Großhandelsnutzung steht und nach dem Umfang in Grundfläche und Baumasse dem Großhandel zugeordnet ist.

3. Der Bescheid ergeht unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall, dass sich die Sach- und Rechtslage vor Inbetriebnahme des IKEA-Einrichtungshauses ändert.

3.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1563, 2. Änderung setzt für den Bereich der 186. Änderung des Flächennutzungsplanes als Art der baulichen Nutzung "Sondergebiet - Stellplätze Messe" fest. Für die Ansiedlung des Einrichtungshauses IKEA ist die Änderung der geltenden Festsetzungen erforderlich. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1678 (zunächst als Bebauungsplan Nr. 1563, 3. Änderung, eingeleitet) wird parallel zur 186. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan 1989 enthält folgende Zielsetzungen bzw. Empfehlungen, die den Änderungsbereich betreffen:

- Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen
Vom Kronsberg zur Würzburger Straße in Laatzen führend "Entwicklung eines Grünzuges". Diese Zielvorstellung ist im Rahmen der Weltausstellung EXPO 2000 bereits umgesetzt. Zusätzlich besteht eine Grünverbindung im Norden des Änderungsbereiches durch den regionalen Grünzug in Verlängerung der Avenida de Sevilla.
- Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften
Der Landschaftsrahmenplan enthält hierzu keine Zielvorstellungen für den Änderungsbereich.
- Grundwasserneubildungsrate / Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung
Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes vorgenommenen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen wie realen Grundwasserneubildungsrate von 0-75 mm/a (Einstufung: gering). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch; dennoch ist darauf zu achten, dass Schadstoffeinträge in den Boden möglichst vermieden werden.

3.4 Landschaftsplan

Durch die Realisierung der Weltausstellung EXPO 2000 und der nachfolgenden, vollzogenen Bebauungsplanung haben die Aussagen des Landschaftsplanes Kronsberg von 1995 für den Änderungsbereich keine Bedeutung.

3.5 Kulturdenkmale

Kulturdenkmale sind im Änderungsbereich nicht zu verzeichnen.

4. Vorbelastungen

4.1 Lärmimmissionen

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar am Messeschneidweg und ist daher den von dieser Hauptverkehrsstraße ausgehenden Immissionen ausgesetzt.

4.2 Altlasten / Altablagerungen

Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen liegen nicht vor, auch besteht kein Verdacht auf derartige Bodenbelastungen.

5. Planungsinhalt

Der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes entsprechend wird der südliche Teil der bisher dargestellten "Sonderbaufläche - Messe" westlich des EXPO Parkes Hannover geändert in "Sonderbaufläche - Möbelfachmarkt". Diese spezifizierte Darstellung trägt der Besonderheit des Standortes und des Ansiedlungsvorhabens Rechnung. Mit dem nunmehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan fortgesetztem verbindlichen Bauleitplanverfahren wird eine darüber hinaus gehende Bindung an das konkrete Projekt erreicht. Eine weitere Entwicklung raumordnerisch bedeutsamen innenstadtrelevanten Einzelhandels im Bereich des EXPO Parks Hannover ist städtebaulich nicht erwünscht. Die Darstellung erfasst das gesamte Vorhaben mit den Baulichkeiten und den zugehörigen Stellplatzanlagen. Das neu zu errichtende Parkhaus für die Messenutzung (vgl. Abschnitt 1) ist im weiterhin als "Sonderbaufläche - Messe" dargestellten Bereich gelegen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher hierfür nicht erforderlich.

Die im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten "Allgemeinen Grünflächen" am Messe-schnellweg und für den regionalen Grünzug in Verlängerung der Avenida de Sevilla bleiben unberührt.

6. Ökologische Risikoabschätzung / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Änderungsbereich ist durch die bestehende Parkplatznutzung weitestgehend versiegelt und hat für den Arten- und Biotopschutz nur geringe Bedeutung. In Nachbarschaft zum geplanten Möbelfachmarkt liegt der im Zusammenhang mit der Weltausstellung EXPO 2000 landschaftlich gestaltete Bereich des EXPO-Parkes Süd. Durch das Gebäude des Einrichtungshauses ergeben sich im Nahbereich Veränderungen des Landschaftsbildes.

Mit der Verwirklichung des Planungszieles können insbesondere folgende Beeinträchtigungen von Faktoren des Naturhaushaltes verbunden sein:

- weitere Versiegelung bisher un bebauter Flächen
- Reduzierung von Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser
- Verlust von Einzelbäumen

6.1 Umweltfaktor Tier- und Pflanzenwelt

Die Messeparkplätze Süd sind als Schotterrasen versickerungsfähig ausgebaut worden. Insgesamt sind 20 % der Fläche im südlichen Bereich der Messeparkplätze als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt und mit Bäumen, Sträuchern und Rasen gestaltet worden. Wertvolle Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren kommen nicht vor. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind daher als gering zu bewerten.

Die bei der Herstellung des Parkplatzes gepflanzten Bäume können voraussichtlich bei der Umsetzung der Planung weitgehend nicht erhalten werden. Lediglich im Bereich der zukünftigen Stellplätze für den Möbelfachmarkt könnten sie in das neue Stellplatzsystem integriert werden.

Eine Beeinträchtigung des östlich, in einer Entfernung von ca. 2,5 km liegenden FFH-Gebietes Gaim/Bockmerholz ist nicht zu erwarten.

6.2 Umweltfaktor Boden

Durch die Bebauung für die Weltausstellung und die Anlage der Grünanlagen mit umfangreichen Bodenmodellierungen ist der ursprüngliche Oberboden nur noch im östlichen Teil des Expo-Park Süd und im Bereich der Kalsaunequelle vorhanden.

Bei den südlichen Flächen der Messeparkplätze (5a und 5b) ist der Boden stark anthropogen überformt. Eine weitergehende Überformung natürlicher Böden ist daher nicht zu besorgen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder Altlasten noch andere Belastungen bekannt, die Einfluss auf das Grundstück bzw. auf die geplanten Baumaßnahmen haben könnten.

Die Untersuchungen im Rahmen der Planung zum Weltausstellungsgelände ergaben seinerzeit eine hohe Grundwasserschutzfunktion des Bodens aufgrund mächtiger, gering durchlässiger bzw. gut filternder Deckschichten (Geschiebelehm, glazifluviatile Sande). Diese Funktion wird durch das Ansiedlungsvorhaben des Möbelfachmarktes nicht über das durch die Stellplatzanlage bereits vorhandene Maß hinaus beeinträchtigt.

6.3 Umweltfaktor Wasser

6.3.1 Grundwasser

Das Baugrundstück ist rechtsverbindlich als dauerhafter Messeparkplatz festgesetzt, auf dem das anfallende Niederschlagswasser über ein Mulden-Rigolen-System zur Versickerung gebracht wird. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann das Niederschlagswasser der Stellplatzflächen kaum zur Versickerung gebracht werden, so dass eine gedrosselte Ableitung in den angrenzenden Entwässerungsgraben erfolgt. Die Abfluss-Spitzen werden dem Mastbrucher Holz durch einen Kanal unter dem Messe-Schnellweg zugeführt. Das darüber hinaus anfallende Wasser wird in einem Rückhaltebecken am Südrand der Stellplatzanlage gesammelt und vorgeeignet. Es kann im Bedarfsfall dem Regenwasserrückhaltebecken im Expo-Park Süd zugeführt werden.

Bei der geplanten, weit reichenden Überbauung und Versiegelung bisheriger Schotterflächen ist zunächst von einem erhöhten Oberflächenabfluss bzw. einer erheblich geringeren Versickerung des Regenwassers auszugehen. Ein schnellerer Abfluss des Wassers hätte negative Auswirkungen auf das Wasserregime des westlich angrenzenden Mastbrucher Holz. Es ist daher beabsichtigt, für die durch das Vorhaben zu überbauenden Teile des Mulden-Rigolen-Systems einen funktionalen Ausgleich zu schaffen. Die technisch hierfür erforderlichen Maßnahmen regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan, erforderlichenfalls in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen. Das Regenrückhaltebecken am Südrand der heutigen Stellplatzanlagen bleibt erhalten.

Der zulässige Regenwasserabfluss aus der zu überplanenden Fläche wird sich daher auch nach Verwirklichung des Ansiedlungsvorhabens nicht verändern.

Für das Bauvorhaben "IKEA" wurde ein Baugrundgutachten erarbeitet. Daraus geht hervor, dass Grundwasser erst in einer Tiefe von ca. 12 m unter Geländeoberfläche angetroffen wird. Für unterhalb der Geländeoberfläche gelegene Bauteile sind daher keine Probleme aus der etwaigen Beeinträchtigung grundwasserführender Schichten zu erwarten.

6.3.2 Oberflächenwasser

Südlich des zu überplanenden Gebietes befindet sich ein tiefer liegender Teich, der durch die Planungen nicht betroffen ist. Weiterhin befindet sich im Seitenraum des Messeschnellweges ein Graben in einer Entwässerungsmulde. Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Durch das Ansiedlungsvorhaben wird der Entwässerungsgraben bis auf Höhe des regionalen Grünzugs durch die Messezuwegung zum geplanten Parkhaus auf der nördlichen Fläche der Messeparkplätze überplant. Der vorhandene Entwässerungsgraben müsste aus diesem Grund weiter nach Westen an den Messeschnellweg verlegt werden. Da das Bauvorhaben in die Bauverbotszone des Messeschnellweges eingreift, bedarf es der Zustimmung des Straßenbauamtes. Eine Lösung ist möglich und wird im weiteren Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt. Die Anpassung des Wasserregimes und der Ausgleich des Eingriffs in den Grabenbewuchs können ebenfalls im Bebauungsplanverfahren gelöst werden.

6.4 Umweltfaktor Klima / Lufthygiene

Die synthetische Klimafunktionskarte von 1992 ordnete die betroffene Fläche dem Klimatop "Freilandklima" zu. Die damaligen Acker- und Grünlandflächen wurden darin als bioklimatisch wertvoll eingestuft, da mit einer erhöhten Abkühlungsrate zu rechnen war und nächtliche Kaltluftsammlungen für diesen Bereich nachgewiesen wurden. Durch den Verkehr auf dem Messeschnellweg wurde jedoch bereits damals bei austauscharmen Wetterlagen die Gefahr der Schadstoffanreicherung in dieser sich sammelnden Kaltluft gesehen. Ein Einströmen der Kaltluft in die Wohnbebauung von Laatzen und damit eine Wohlfahrtwirkung bei Inversionswetterlage für die dort lebenden Menschen jenseits des Messeschnellwegs wurde vermutlich durch die im Mastbrucher Holz entwickelte Kaltluft verhindert.

Durch die heutige Nutzung des mit Rasenschotter für die Stellplätze und Asphalt / Bitumen für die Fahrspuren hergerichteten Messeparkplatzes und durch die vorhandene Bebauung des Gewerbegebietes EXPO-Park Hannover wird die Funktion des Kaltluftentstehungsgebietes bereits heute schon deutlich beeinträchtigt, so dass die Auswirkungen des Möbelfachmarktes auf die Klimaökologie als nicht relevant einzustufen sind.

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO₂). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach gehört der gesamte Änderungsbereich zu einem größeren, fast das gesamte südöstliche Stadtgebiet einschließlich der vorhandenen Bebauung umfassenden Bereich mit potentiell unterdurchschnittlicher NO₂-Belastung (sog. "Gunstraum"). Aufgrund der klimatischen Verhältnisse ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungssituation entscheidend nachteilig verändert.

6.5 Umweltfaktor Mensch / Wohn- und Arbeitsumfeld

Das Ansiedlungsvorhaben liegt im unmittelbaren Einflussbereich der Schallemissionen des Messeschnellweges (B6) südöstlich der Anschluss-Stelle Messe-Süd. Der Messeschnellweg zählt als Bestandteil des Tangentensystems mit zu den verkehrlich höchstbelasteten Straßen in der Stadt Hannover.

Die derzeitige Lärmsituation in der Nachbarschaft des geplanten Möbelhauses lässt sich auf der Grundlage des Schallimmissionsplans beschreiben, der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie erarbeitet und der Stadt Hannover im Jahr 2000 übergeben wurde. Demnach liegt die für die Ansiedlung des Möbelfachmarktes vorgesehene Fläche im Lärmpegelbereich von 60 bis 65 dB(A) am Tage.

Um die durch das Möbelfachmarkt-Projekt verursachten Veränderungen abschätzen zu können, ist zunächst ein Prognose-Nullfall zu konstruieren, der zwischenzeitlich registrierte Veränderungen im Verkehrsgeschehen (aktuelle Verkehrszählungen) sowie absehbare Entwicklungen durch die weitere Nutzung des Gewerbegebietes EXPO-Park Hannover berücksichtigt.

Für den Planungsfall liegt ein Verkehrsgutachten vor, das für unterschiedliche Szenarien die Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen prognostiziert. Zur Abschätzung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen kann vereinfacht die zukünftige Belastung der Straßen den Werten gegenübergestellt werden, die dem Schallimmissionsplan zu Grunde lagen. Für eine sichere Aussage werden bezüglich des Ansiedlungsvorhabens die Planungswerte für den besucherstarken Freitag gewählt.

Wie zu erwarten gibt es nennenswerte Veränderungen nur in unmittelbarer Nähe des Möbelfachmarktes. Dabei ist allerdings die geringe Grundbelastung zu beachten. Bereits nördlich der Anschlussstelle Messe-Süd bewegen sich die Lärmveränderungen am Messeschnellweg unter 3 dB(A) und sind damit vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar. Auf Grund der erheblichen Grundbelastung des Messeschnellwegs und der für die anderen Straßenabschnitte ermittelten schalltechnischen Veränderungen kann angenommen werden, dass auch die schalltechnischen Auswirkungen des neuen Projektes auf den Messeschnellweg deutlich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen werden.

6.6 Umweltfaktor Natur / Landschaft / Erholung

Südlich an die heutigen Messeparkplätze schließt sich der landschaftlich gestaltete EXPO-Park Süd an. Der daran angrenzende Landschaftsraum des Kronsberges ist östlich des Gutes Kronsberg zu weiten Teilen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Beeinträchtigungen der geschützten Landschaft sind nicht zu erwarten.

Aus Blickrichtung des Möbelfachmarktes besteht eine Zäsur zum Landschaftsraum bereits heute durch die großformatige Bebauung des Gewerbegebietes EXPO Park Hannover, den Messeschnellweg und den Damm zum EXPO-Park Süd. Die Baulichkeiten werden sich hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes in den Rahmen der angrenzenden, gewerblichen Bebauung einfügen. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die über die von den Parkplätzen ausgehende Situation hinausgehen, sind daher nicht zu erwarten.

Der mittig durch den EXPO Park Hannover verlaufende, von Baumreihen begleitete regionale Grünzug im Zuge und in Fortsetzung der Avenida de Sevilla mit der Option einer Verbindung von Leineau und Mittellandkanal im Falle einer zweiten Brücke über den Messeschnellweg begrenzt im Norden das Vorhaben und wird nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Die bisherige Parkplatzfläche und zukünftige Fläche des Möbelfachmarktes hat keine Bedeutung für die Erholung.

6.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale betroffen. Als sonstiges Sachgut sind die vorhandenen Messeparkplätze Süd zu benennen. Die durch das Bauvorhaben entfallenen Stellplätze werden durch ein geplantes Parkhaus im Nordteil der Messeparkplätze Süd kompensiert. Auswirkungen über das baurechtlich bereits Zulässige hinaus sind nicht zu befürchten.

6.8 Konfliktanalyse / Fazit

Baubedingte Auswirkungen lassen sich für die Schutzgüter Boden, Klima / Lufthygiene (Stäube), Wasser, Pflanzen und Tiere nicht vollständig ausschließen, sie sind jedoch aufgrund der anthropogenen Überformung der Böden, der ausreichend mächtigen Grundwasserüberdeckung und der nur geringen Ausstattung des Raumes mit naturnahen Lebensgemeinschaften als gering einzustufen und durch ein gutes Baustellenmanagement drastisch minimierbar.

Für die **anlagebedingten** Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima/Lufthygiene, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter ist aufgrund der Vorbelastung des Raumes ebenfalls nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Die anlagebedingten Auswirkungen für das Schutzgut Wasser können für den Bereich Grundwasser vollständig vermieden werden, für den Bereich Oberflächengewässer (Überplanung des Seitengrabens) sind sie als gering und ausgleichbar einzustufen.

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist durch die dauerhafte Beseitigung von Bäumen des Stellplatzrasters und die Überbauung der Rasenschotterflächen betroffen. Diese Beeinträchtigungen sind aufgrund des Bestandes als gering einzustufen und können ausgeglichen werden.

Das Vorhaben führt aufgrund der starken Vorbelastung des Raumes nicht zu erheblichen **betriebsbedingten** Beeinträchtigungen der Umwelt.

Grundsätzliche Hindernisse stehen dem Vorhaben daher nicht entgegen.

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen konnte, auch aufgrund der zeitlichen Nähe zur Umsetzung der Vornutzung Messe-Parkplätze Süd, auf ausreichende Informationen, eigene Erhebungen und auf Erhebungen des Investors zurückgegriffen werden, so dass keine wesentlichen Informationslücken zu verzeichnen sind.

7. Sonstige Auswirkungen der Planung

7.1 Einzelhandel

Der Möbelfachmarkt IKEA wäre einer der größeren Anbieter in der Region und der größte Anbieter auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Hannover. In einer Markt- und Standortuntersuchung unter besonderer Berücksichtigung raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen hat die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH - die Verträglichkeit des Vorhabens mit den vorhandenen Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet des Fachmarkts untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit dem zentralörtlichen System übereinstimmt und keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt und im Umland, insbesondere der Stadtzentren und Nebenzentren, zu erwarten sind. Die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens dienen als Abwägungsmaterial sowohl den bauleitplanerischen als auch den raumordnungsrechtlichen Verfahren.

Auszug aus der Zusammenfassung des Gutachtens (ohne Tabellen und Karte):

Angebotssituation

Das Oberzentrum Hannover für sich gesehen ist, bezogen auf Möbel- und Einrichtungsbedarf, relativ schlecht ausgestattet. Bei einer Gesamtverkaufsfläche im reinen Möbelsegment von knapp 71.000 m² und einem geschätzten Umsatz von ca. 106 – 107 Mill. € sind erhebliche Kaufkraftabflüsse bei Möbeln aus dem Oberzentrum Hannover festzuhalten. Die Zentralität (Umsatz : Kaufkraft) für Möbel beträgt für die Stadt Hannover ca. 63 % (GMA-Richtwert 175 – 200 %).

Betrachtet man dagegen die Region Hannover mit den umliegenden Kommunen, so ist eine relativ intensive Wettbewerbssituation vorhanden. Mit den beiden Anbietern Porta in Laatzen und in Altwarmbüchen sowie Möbel Hesse in Garbsen und den darumliegenden kleineren und z. T. spezialisierten Möbelanbietern ist der Wirtschaftsraum Hannover bereits sehr gut ausgestattet. Bezogen auf die Kommunen der Region Hannover im Einzugsgebiet ist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 219.000 m² festzuhalten. Hier werden Umsätze i. H. v. ca. 328 - 329 Mill. € generiert. Stellt man diesen Umsatz der Anbieter aus der Region Hannover der Kaufkraft der Wohnbevölkerung der entsprechenden Kommunen im Möbelkernsortiment gegenüber, so ergibt sich ein Zentralitätswert von 100,8 %, d.h. die vorhandene Kaufkraft wird rein rechnerisch komplett gebunden.

Bei den **zentrenrelevanten** Randsortimenten ist auf einige groß- und mittelflächige Anbieter in den Innenstädten der Ober- und Mittelzentren hinzuweisen. Hierzu zählen auch die innerstädtischen Warenhäuser (z.B. Galeria Kaufhof, Karstadt). Im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente weisen auch die großen Vollsortimentsmöbelhäuser wie Möbel Hesse, Porta oder Möbel Heinrich z.T. großflächige Verkaufsflächen in den einzelnen Teilsortimenten auf. Während Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik und Geschenkartikel noch stark in Innenstädten angeboten werden, liegt der Schwerpunkt des Angebotes bei Leuchten heute zum größten Teil im Bau- und Heimwerkermärkten und Möbelhäusern an dezentralen Standorten.

Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten** Randsortimente, bei Teppichen / Bodenbelägen und Bettwaren / Matratzen sind als wesentliche Wettbewerber zum IKEA-Einrichtungshaus die Fachmärkte verschiedener Filialisten, insbesondere die weit verbreiteten Hammer-Märkte, der Anbieter Fair, Dänisches Bettenlager usw. anzuführen. Daneben werden diese Sortimente von den größten Möbelhäusern teilweise auf großen Flächen als Randsortimente geführt.

Raumordnerische und städtebauliche Beurteilung

Sowohl hinsichtlich der Marktanteile als auch der potenziellen Kaufkraftbewegungen, die durch ein IKEA-Einrichtungshaus am Planstandort in Hannover verursacht werden, sind keine relevanten raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Lagen oder das zentralörtliche System im Einzugsgebiet abzusehen. Dies gilt sowohl für das Möbelkernsortiment als auch für die zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimente.

Vor dem Hintergrund der bisher niedrigen Angebotssituation im Möbeleinzelhandel in Hannover in Relation zur Versorgungsbedeutung eines Oberzentrums ist die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses aufgrund der deutlich steigenden Zentralität des Hannoveraner Einzelhandels positiv zu beurteilen.

Zwar widerspricht das Vorhaben in der vorgesehenen Größenordnung zunächst formal dem Ziel, dass bei Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment (z.B. Möbelmärkte) nicht mehr als 10 von Hundert und maximal 700 m² der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig sind (vgl. Kap. I, 2.2). Allerdings ist eine Abweichung von diesem Grundsatz möglich, wenn durch die Überschreitung dieser „Regelvermutungsgrenze“ keine wesentlichen negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen anzunehmen sind.

Wie die Marktanteil- und Umsatzumverteilungsberechnungen ergeben haben (vgl. Anhangstabellen A3, A4 und Karten 9 und 10), werden durch die zentrenrelevanten Randsortimente von IKEA in den vorgesehenen Größenordnungen keine wesentlichen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen erzielt. Die Umsatzumverteilungseffekte liegen in den Oberzentren Hannover und Hildesheim bei ca. 3 – 4 %, in umliegenden zentralen Orten darunter. Die kritische Grenze von 10 % Umsatzverlust (vgl. Kap. V, 1) wird in keinem zentralen Ort erreicht. Die Versorgungsfunktion der umliegenden zentralen Orte wird nicht geschädigt, das zentralörtliche System im Großraum Hannover wird nicht verletzt.

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass ein erheblicher Teil des zu erwartenden Umsatzes am Planstandort durch Kannibalisierungseffekte gegenüber den bereits bestehenden Häusern in Großburgwedel und Braunschweig erzielt wird. Insbesondere das Haus in Großburgwedel wird einen erheblichen Anteil seiner Kunden aus der Stadt Hannover bzw. den südlich davon liegenden Räumen an das Planobjekt verlieren. Die Kannibalisierungseffekte gegenüber den bestehenden IKEA-Häusern können mit ca. 28 – 29 Mill. € abgeschätzt werden. Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den bestehenden Anbietern mit planobjektrelevanten Sortimenten in den Zonen I bis III im abgegrenzten Einzugsgebiet liegen bei rd. 42 – 43 Mill. € (vgl. Anhangstabelle A4).

Die in den vorangehenden Kapiteln dargestellten Berechnungen der Kaufkraftabschöpfung und Umsatzumverteilung durch das Planobjekt beziehen sich auf die zweite Ausbaustufe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 25.500 m². Bezogen auf die zunächst erfolgende erste Ausbaustufe mit ca. 18.500 m² Verkaufsfläche reduzieren sich die berechneten Auswirkungen nochmals.

Ergänzend wurde eine detaillierte Bewertung der Wirkungen eines IKEA-Einrichtungshauses am Standort Hannover auf die innerstädtische Haupteinkaufslage in Laatzen vorgenommen:

- "Zusammenfassend ist für das zentrenrelevante Randsortiment in Laatzen festzuhalten, dass der Schwerpunkt der Angebote mittlerweile bei den dezentralen Lagen zu finden ist. Dies bezieht sich insbesondere auf den Sortimentsbereich Leuchten. Bei Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik / Kunst sind als wesentliche innerstädtische Anbieter das Warenhaus Karstadt und das SB-Warenhaus real zu nennen; ergänzt wird das Angebot durch einige kleinflächige Anbieter. Dieses Sortiment wird darüber hinaus auf großen Flächen an dezentralen Standorten im Möbelhaus Porta und im SB-Warenhaus Novo vorgehalten. Gleiches gilt auch für den Sortimentsbereich Heimtextilien; hier ist neben Karstadt und real noch der Anbieter Gebers im Leine-Center anzuführen.
- Insgesamt hat die GMA im zentrenrelevanten Sortimentsbereich für die Stadt Laatzen eine Umsatzumverteilung in Höhe von ca. 0,7 – 0,8 Mill. € errechnet; davon entfällt etwas mehr als die Hälfte auf den Bereich Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik / Kunst. Damit liegt die Gesamtumverteilungsquote gegenüber dem Einzelhandelsbestand in Laatzen bei ca. 2 – 3 %. Auf Grund der o.a. Flächenverteilung, die sich analog auch bei der Umsatzverteilung widerspiegelt, ist folglich von einer sehr niedrigen Umverteilungsquote gegenüber der Innenstadt von Laatzen bzw. dem Leine-Center auszugehen. Selbst bei Unterstellung eines worst-case-Falles, d.h. einer Umsatzumverteilung, die sich komplett gegenüber innerstädtischen Einkaufslagen vollzieht, läge die Umverteilungsquote bei Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik / Kunst bei ca. 9 – 10 %; bei Heimtextilien bei ca. 5 – 6 %. Auf Grund der Verkaufsflächenschwerpunkte in Laatzen an dezentralen Standorten ist ein solcher worst-case-Fall jedoch sehr unwahrscheinlich.
- Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich aus den errechneten Umsatzumverteilungseffekten gegenüber der Stadt Laatzen keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf innerstädtische Einkaufslagen und v.a. das Leine-Center ableiten lassen."

Mit einer weiteren Ergänzung des Gutachtens wurden die Summationswirkungen der zu erwartenden Auswirkungen des Möbelfachmarkts und des in der Umstrukturierung befindlichen Fachmarktstandortes Lahe-Altwarmbüchen bewertet. Eine Beurteilung erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Daten aus dem für die Möbelhausansiedlung in Altwarmbüchen erstellten Einzelhandelsgutachten der Fa. GfK PRISMA Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG. Untersucht wurden die gemeinsamen Umverteilungseffekte mit ihren Auswirkungen auf die Landeshauptstadt Hannover, auf die Städte Garbsen, Laatzen, Langenhagen, Lehrte, Peine und auf die Gemeinde Isernhagen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch die beiden künftigen Möbelanbieter Fa. Höffner in Altwarmbüchen und IKEA in Marktkonkurrenz zueinander stehen. Die im Zusammenwirken der beiden Fachmarktansiedlungen zu erwartenden Umverteilungen wurden bei den kritischen innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen Heimtextilien sowie Haushaltswaren / Geschenkartikel auf maximal 6 - 7 % (Lehrte und Hannover) eingeschätzt, für alle anderen betrachteten Städte und die Gemeinde Isernhagen wurden niedrigere Werte ermittelt. Für die dem Vorhaben IKEA unmittelbar benachbarte Stadt Laatzen wird eine summarische Umverteilungsgröße von 1 - 2 % (Heimtextilien) bzw. 2 - 3 % (Haushaltswaren / Geschenkartikel) erwartet.

In einer dritten Ergänzung hat die GMA die spezifischen Auswirkungen auf die Stadt Lehrte unter Berücksichtigung des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes als Einzelhandelsstandort betrachtet. Dort ist ein Fachmarktzentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 9.000 m² vorgesehen. Magnetbetrieb ist ein SB-Warenhaus (knapp 3.800 m² Verkaufsfläche), hinzu kommen Fachmärkte verschiedener Branchen sowie ein Lebensmitteldiscounter. Die Fachmärkte weisen Verkaufsflächengrößen zwischen 550 m² (Schuhfachmarkt, Drogeriefachmarkt, Textilfachmarkt) und 950 m² (Elektronikfachmarkt) auf. Eine weitere Verkaufsfläche von ca. 740 m² wird für Waren aller Art vorgehalten. Abgerundet wird das Fachmarktzentrum durch einige kleinflächige Shops.

Insgesamt wird angesichts der Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption für das Fachmarktzentrum in Lehrte nicht von Gefährdungen für die Gesamtkonzeption ausgegangen. IKEA-relevante Teilsortimente, wie Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik / Kunst und Geschenkartikel werden in kleinflächigen Shops bzw. im SB-Warenhaus angeboten, stellen insgesamt jedoch nur max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche. Die Attraktivität des Fachmarktzentums wird dagegen vom Magnetanbieter SB-Warenhaus sowie dem Branchenmix der verschiedenen Fachmärkte bestimmt.

7.2 Verkehr

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen und die Verkehrsqualität und für die Entwicklung von Lösungsansätzen wurde das Büro Schnüll Haller und Partner GbR mit der Erstellung eines Verkehrsgutachtens beauftragt.

Auf der Grundlage der vorliegenden Markt- und Standortuntersuchung ist anzunehmen, dass ca. 46 % der Kunden das Einrichtungshaus über den Messeschnellweg aus Richtung Norden und 44 % aus Fahrtrichtung Süden erreichen. Die verbleibenden 10 % werden über die Kronenbergstraße aus Richtung Westen erwartet.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens weisen nach, dass je nach Belastungsfall entweder nur verhältnismäßig geringe, immerhin aber keine unlösbaren verkehrlichen Auswirkungen durch das Zusammenwirken der verschiedenen Einflussfaktoren (Kundenverkehr, Messeverkehr, Veranstaltungsverkehr) mit dem Vorhaben verbunden sind. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens dienen sowohl den Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes als auch dem Änderungsverfahren zum RROP 1996 als Abwägungsmaterial.

Auszug aus der Zusammenfassung des Gutachtens:

"Gutachterliche Empfehlungen

- Der **Standort** für das geplante IKEA-Einrichtungshaus am EXPO-Ost-Gelände ist verkehrlich grundsätzlich gut geeignet. Die Ansiedlung kann deshalb verkehrlich empfohlen werden.
- Als **flankierende Maßnahmen** werden im Wesentlichen veränderte Fahrstreifenaufteilungen an den Knotenpunkten B (*Anm. d. Verw.: Lissabonner Alle/Straße der Nationen*) und C (*Anm. d. Verw.: Straße der Nationen/Kronsbergkreuzung*) sowie eine Möglichkeit, am Knotenpunkt A (*Anm. d. Verw.: Kronsbergstraße/Kronsbergkreuzung*) zweistreifig nach links in die Südwestrampe des Messeschnellweges abzubiegen, empfohlen.
- Notwendig ist eine **Optimierung der Lichtsignalprogramme** an den Knotenpunkten A, B und C. Hierfür sind mikroskopische Verkehrssimulationen erforderlich.
- Nach Umsetzung des Maßnahmenpaketes ist das Verkehrsaufkommen des IKEA-Einrichtungshauses im **Normalbetrieb** störungsfrei abwickelbar. Ergänzende verkehrslenkende Maßnahmen sind deshalb im Normalbetrieb nicht erforderlich.
- Selbst das Verkehrsaufkommen zur **Arena**-Anreise und zu den „mittleren“ **Fachmessen** weist noch eine zufriedenstellende Verkehrsqualität auf. Dies gilt auch in Hinsicht auf die absehbar verstärkten Nutzungen des **EXPO-Ost**-Geländes und einer Wiedernutzung des Decathlon-Standortes für ein Sportfachgeschäft.
- Die Ergebnisse zeigen, dass bei den **Leitmessen** und bei der unterstellten Addition der jeweils maximalen Verkehrsstärken an etwa 6 Tagen im Jahr – nicht ganztägig, sondern nur zu den Hauptverkehrszeiten – die Grenze der Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlagen überschritten wird.
- Diese Aussage gilt insbesondere während der **Maßnahme R**, die in diesem Jahr allerdings nur an wenigen CeBIT-Tagen eingesetzt wurde.
- Zum weiteren Ausschöpfen von Leistungsfähigkeitsreserven sollen die verfügbaren Fußgängerbrücken und **Skywalks** bei absehbar hoher Stellplatznachfrage während der Messen nutzbar sein, um den Verkehrsablauf an den Knotenpunkten nicht mehr als notwendig zu beeinträchtigen. Das geplante Messe-Parkhaus Süd sollte einen direkten und attraktiven Zugang zum Skywalk sicherstellen.
- Die verkehrliche Lagegunst des Standortes ermöglicht **weitere Maßnahmen** zur Steigerung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit, die bei den bisherigen Betrachtungen noch nicht berücksichtigt wurden:
 - Bei einer verstärkten **Zufahrt aus Richtung Süden** kann eine häufigere Öffnung der Südrampe zu einer Entlastung der Knotenpunkte B und C führen.
 - Bei „mittleren“ Fachmessen, aber insbesondere zur CeBIT sollten IKEA-Kunden aus der Landeshauptstadt, die über den Messeschnellweg anreisen, bereits an der **Anschlussstelle Messe-Nord** aufgefordert werden, bereits dort abzufahren – beispielsweise über dynamische Freitextanzeigen – , um die Knotenpunkte A, B und C zu entlasten.
 - Eine **dynamische Verkehrslenkung** für die Abreise von IKEA während des Abreisezeitraumes der Messen mit einer Führung der Abreiserichtung nach Norden und Süden über Chicago Lane und Boulevard de Montreal zur Anschlussstelle Messe-Nord würde die Knotenpunkte A, B und C ebenfalls entlasten. Eine Wiedereinspeisung der Abreiserichtung nach Süden in die Lissabonner Allee und damit in die kritischen Knotenpunkte B und A wäre jedoch kontraproduktiv.

- Diese verkehrslenkenden Maßnahmen haben zudem den positiven Effekt, das Linkseinbiegen bei der Ausfahrt aus dem Messe-Parkplatz Süd 4 (bzw. dem geplanten Messe-Parkhaus Süd) auf die Straße der Nationen wesentlich zu erleichtern, da in diesem Fall die Straße der Nationen sowohl vom Anreiseverkehr zu IKEA als vom Abreiseverkehr von IKEA entlastet würde.
- Die Ausstattung des **Knotenpunktes Lissabonner Allee/Boulevard de Montreal** mit einer Lichtsignalanlage wäre dann voraussichtlich allein aufgrund einer intensiven Nutzung des Expo-Ost-Geländes sinnvoll.
- Über gezielte Maßnahmen zur **Öffentlichkeitsarbeit** lassen sich weitere Potenziale zur Verkehrslenkung während der Spitzenzeiten erschließen.

Insgesamt zeigt sich, dass mit dem vorgeschlagenen Maßnahmenpaket die prognostizierten Verkehrsstärken bewältigt werden können. Selbst bei der Addition maximaler Verkehrsstärken ist beim Normalverkehr, bei der Anreise zur Arena und bei den „mittleren“ Fachmessen immer eine zumindest zufriedenstellende Verkehrsqualität erreichbar. Nur während der Spitzenstunden bei den Leitmessen lassen sich – unter diesen Annahmen – die Verkehrsstärken nicht mit ausreichender Verkehrsqualität abwickeln. Durch ergänzende verkehrslenkende Maßnahmen sind aber auch diese Verkehrssituationen beherrschbar."

Ergänzend wurden die verkehrlichen Auswirkungen auf die Nachbarstadt Laatzen und auf den Stadtteil Koldingen der Stadt Pattensen betrachtet. Der Gutachter kommt zu folgender zusammenfassenden Beurteilung:

- Insgesamt zeigt sich nach der Auswertung des Verkehrsmodells anhand von 28 Querschnitten, dass die befürchteten hohen Verkehrszunahmen bedingt durch ein IKEA-Einrichtungshaus am EXPO-Ost-Gelände nicht nachgewiesen werden können.
- Die relativen Zunahmen zwischen der Prognose 2006 ohne bzw. mit einem IKEA-Einrichtungshaus bewegen sich im Bereich von + 1 % bis maximal + 11 % (mit Ausnahme der L402, Querschnitt 12). Die höheren Zunahmen zwischen + 9 % und + 11 % finden auf den Bundesfernstraßen A 37, B 3, B 6 und B 443 statt (mit Ausnahme der L 402, Querschnitt 12).
- In der Stadt Laatzen liegen die Zunahmen zwischen + 1 % und + 5 % (mit Ausnahme der Karlsruher Straße + 6,5 %).
- Die maßgebenden absoluten und relativen Zunahmen finden auf dem Bundesfernstraßennetz statt. Eine erste Einschätzung ergibt dort eine auch dann noch befriedigende Verkehrsqualität.
- Eine Betrachtung der Summe der Knotenpunktzufahrten ergibt im Tagesverkehr eine IKEA-bedingte Veränderung zwischen + 1 % und + 4 %.
- In der Stadt Laatzen werden demnach vergleichsweise geringe Zunahmen im Tagesverkehr auftreten. In Folge der zeitlichen Verteilung der Verkehre sind voraussichtlich auch keine Einschränkungen in der Verkehrsqualität zu erwarten.
- In der Stadt Pattensen werden im Zuge der B3 südlich von Pattensen und in der Ortsdurchfahrt von Koldingen (B443) vergleichsweise hohe Zunahmen auftreten. Beide Querschnitte weisen zwar derzeit schon hohe Verkehrsbelastungen auf, eine wesentliche Verschlechterung der Situation ist aus diesen Ergebnissen aber nicht ableitbar. Insbesondere die Lärmsituation wird sich durch die Verkehrszunahme nicht spürbar ändern. Auch eine nennenswerte Verschlechterung der Verkehrsqualität, die zu vermehrten Rückstaus führen könnte, ist nach der zeitlichen Verteilung der zusätzlichen Verkehre nicht zu befürchten. Ob die in der Ortsdurchfahrt Koldingen (B443) zu erwartende Verkehrszunahme um bis zu 10 % zu Grenzwertüberschreitungen bei Luftschadstoffen und Feinstäuben führen wird, lässt sich anhand der Untersuchungen zwar nicht zeigen, da die dort auftretenden IKEA-Verkehre aber fast ausschließlich Pkw-Verkehre sind, sind derartige Auswirkungen nicht zu erwarten.

8. Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind selbst keine Eingriffe in Natur und Landschaft, jedoch schaffen sie zusammen mit den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes die rechtlichen Rahmenbedingungen dafür. Aus diesem Grunde ist eine der Planungsebene des Flächennutzungsplanes angemessene Vorklärung der Eingriffsregelung vorzunehmen und nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB der Ausgleich in geeigneter Weise darzustellen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser und damit auf das benachbarte Mastbrucher Holz sind weitgehend zu vermeiden. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser praktisch ausgeschlossen. Die bestehenden Versickerungseinrichtungen auf den nicht zu überbauenden Flächen sollen daher möglichst erhalten und weiterhin genutzt werden, für die zu überbauenden Flächen sollen alternative Rückhaltesysteme sicherstellen, dass sich der Abfluss nicht erhöht.

Flächensparende Bauweise (der Projektentwurf sieht vor und unter dem Einrichtungshaus zwei durchgehende Parkebenen vor) führt zur Minimierung des Eingriffs.

Die bei der Gestaltung der Messeparkplätze seinerzeit gepflanzten Bäume sollen, soweit möglich, in die Neuplanung der Parkplätze auf den nicht überbauten Flächen integriert und erhalten werden. Für die zu fällenden Bäume und weitere Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren wird im Rahmen der Eingriffsregelung nach BauGB ein geeigneter Ausgleich geleistet.

Verbleibende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden auf der Grundlage des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan außerhalb des Plangebiets im Bereich des Kronsberges ausgeglichen bzw. ersetzt.

Weitere denkbare Maßnahmen, wie z.B. Fassadenbegrünung, sind geeignet, negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie auf das Kleinklima abzumildern.

Geeignete Regelungen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (einschließlich des Durchführungsvertrages) sowie erforderlichenfalls in städtebaulichen Verträgen getroffen.

9. Flächenbilanz:

(Vergleich der bisherigen und der neuen Darstellung im Flächennutzungsplan)

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Sonderbaufläche - Messe | - 5,97 ha |
| Sonderbaufläche - Möbelfachmarkt | + 5,97 ha |

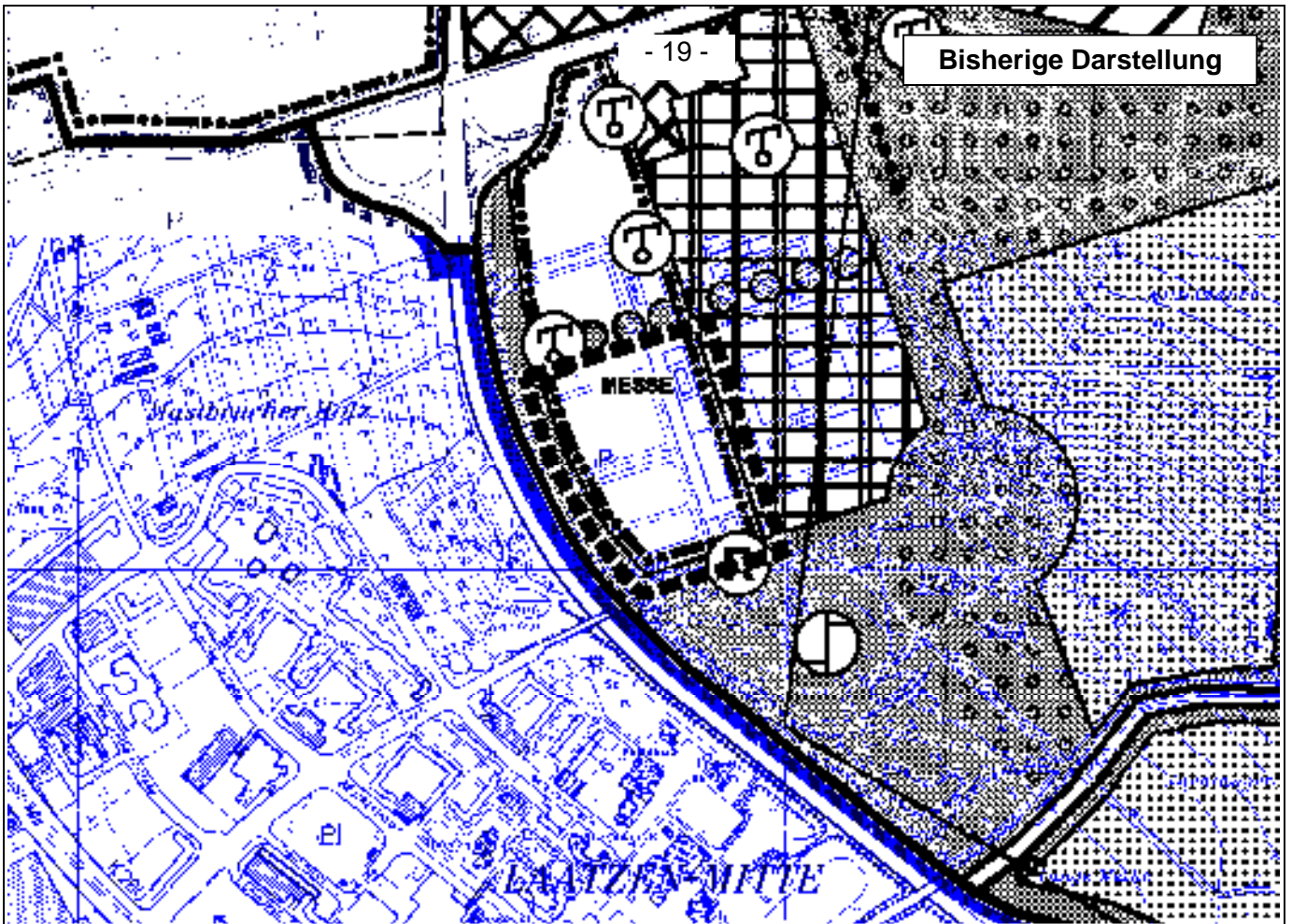
Begründung aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Flächennutzungsplanung

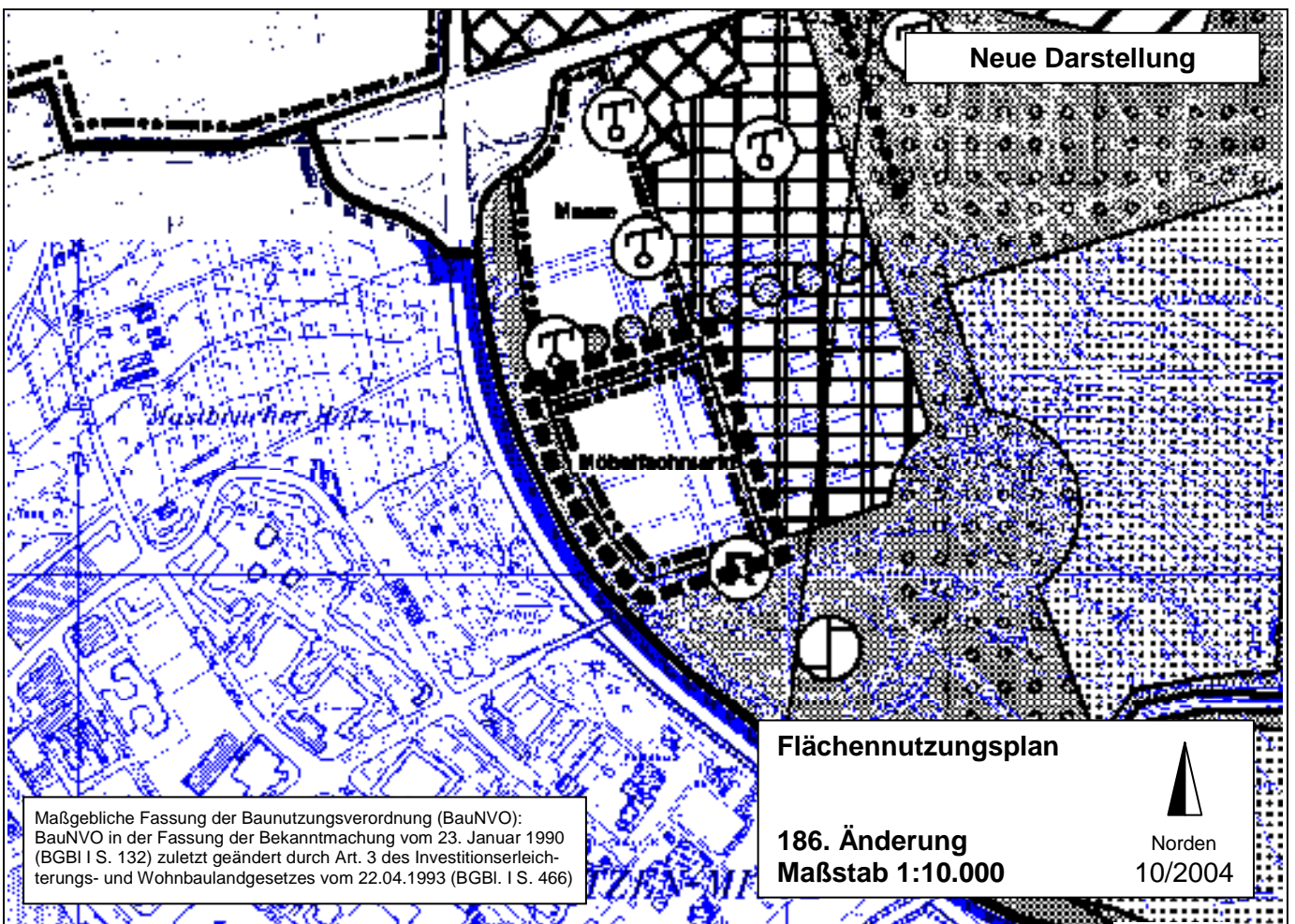
Hannover, den

(Malkus-Wittenberg)
stellv. Fachbereichsleiterin

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO):
 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserlei-
 cherungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Flächennutzungsplan

186. Änderung
 Maßstab 1:10.000










Norden
 10/2004

PLANZEICHENERKLÄRUNG









(Verkleinerung)

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

| | |
|------------------------------|---|
| WOHNBAUFLÄCHE |  |
| GEMISCHTE BAUFLÄCHE |  |
| GENEWBLICHE BAUFLÄCHE |  |
| GENEWBEGEBIET |  |
| INDUSTRIEGEBIET |  |
| SONDERBAUFLÄCHE |  |
| Spezielle Zwecke | 502 |
| SONDERGEBIET |  |
| FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF |  |
| FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN |  |











GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

| | |
|------------------------------------|---|
| ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE |  |
| WALDFLÄCHE |  |
| KLEINGARTENFLÄCHE |  |
| SPORTFLÄCHE |  |
| FREIBAD |  |
| FRIEDHOF |  |
| WASSERFLÄCHE |  |
| LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE |  |

VERKEHRSFLÄCHEN

| | | |
|--------------------------|---|--|
| HAUPTVERKEHRSSTRASSE |  |  |
| FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN |  | |
| STADTBAHN |  | U - BAHN  |

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

| | |
|---|---|
| FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN |  |
| LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET |  |
| NATURSCHUTZGEBIET |  |
| ÜBERSCHNEMMUNGSGEBIET |  |
| MASSNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT |  |
| FLUGHAFEN : BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE |  |
| SIEDLUNGSZONE 1 |  |
| SIEDLUNGSZONE 2 |  |
| SIEDLUNGSZONE 3 |  |
| IMMISSIONSSCHUTZ |  |




KENnzeICHNUNGEN

| | | |
|---------------------------------------|--|---|
| SENKUNGSGBIET |  |  |
| FLÄCHE MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN |  |  |

ÄNDERUNGSBEREICH 

EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF









AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND 
SCHULE-BERUFSBILDEND 
HOCHSCHULE 

SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE 
JUGENDHEIM 
ALTENEINRICHTUNG 
KRANKENHAUS 
GESUNDHEITSAMT 







KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM 
THEATER, MUSEUM 
FREIZEITHEIM 
STÄDTISCHE BÜCHEREI 
HALLENBAD 
BADEPLATZ 
SPIELPARK 
FESTPLATZ 















VERKEHR

GROSSPARKPLATZ 
UMSTEIGE - EINRICHTUNG  Park and Ride

SONSTIGE EINRICHTUNGEN

KOMMUNALVERWALTUNG 
FEUERWEHR 
ZIVILSCHUTZ 
BEREICH MIT MARKTFUNKTION 
WOCHEMARKT 
CAMPINGPLATZ 

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

ELEKTRIZITÄTSWERK 
UMSPANNWERK 
FERNHEIZWERK 
GASBEHÄLTER 
WASSERBEHÄLTER 
KLÄRANLAGE 
ABWASSERPUMPANLAGE 
SCHLAMMLAGERPLATZ 
REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN 
STÄDTISCHER WERKHOF 
FERNSPRECHVERMITTLUNGSSTELLE 
HUBSCHRAUBERLANDEPLATZ 
ERDÖLPUMPE 
WINDENERGIEANLAGE 

LEITUNGEN : ELEKTRIZITÄT --- E ---
FERNHEIZUNG --- H ---
GAS --- G ---
WASSER --- W ---
ABWASSER --- A ---
ERDÖLLEITUNG --- ÖL ---