

Region Hannover  
- Team Regionalplanung -  
Postfach 147

**30001 Hannover**

6182/21(38)-1666      20.02.2004      61.15      . April 2004

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

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.02.2004 haben Sie die Landeshauptstadt Hannover über die Einleitung der 9. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 ( RROP '96) in Kenntnis gesetzt und gleichzeitig um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.04.2004 gebeten.

Mit der 9. Änderung des RROP '96 sollen auf Antrag der Stadt Sehnde die raumordnerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Teppichmarktes der Fa. Kibek im Sehnder Stadtteil Höver geschaffen werden.

Die bisherigen Darstellungen des RROP '96 stehen dieser Absicht der Stadt Sehnde bisher entgegen.

Aus der Sicht der Landeshauptstadt Hannover sind folgende Bedenken gegen die 9. Änderung des RROP '96 vorzubringen, insbesondere hinsichtlich der im Anschreiben dargelegten Beurteilung des Standortes aus raumordnerischer Sicht und des Umfangs des Vorhabens Teppich Kibek als solchem.

**Raumordnerische Beurteilung**

Die Landeshauptstadt Hannover kann die raumordnerische Einschätzung der Region Hannover nicht nachvollziehen, wonach der Standort den raumordnerischen Zielen entspricht. Der geplante Standort liegt auf dem Gebiet der Stadt Sehnde im Stadtteil Höver und von

diesem durch die BAB 7 getrennt. Dieser Standort steht nicht im baulichen Zusammenhang mit dem im RROP '96 dargestellten Grundzentrum Sehnde. Der Sehnder Stadtteil Höver besitzt selbst keinerlei Zentralität, der Vorhabensstandort steht durch seine Lage jenseits der Autobahn auch in keinerlei baulichem Zusammenhang mit der Ortslage Höver. Er entspricht damit nicht dem Ziel C 1.6-03 des Landesraumordnungsprogramms (LROP).

Auch die Einschätzung, dass der Vorhabensstandort auf Grund seiner Nähe zum Oberzentrum Hannover wie ein Standort im Oberzentrum Hannover beurteilt werden kann, wird nicht geteilt:

Der für die Landeshauptstadt Hannover im RROP '96 dargestellte oberzentrale Ergänzungsbereich als Suchbereich für die Ansiedlung von Fachmärkten, endet weit vor der Stadtgrenze nördlich der B65 in Anderten und Kirchrode. Das Fachmarktkonzept der Landeshauptstadt Hannover von 1996 sieht diesen Bereich ebenfalls nicht als Standort für die Entwicklung von Fachmärkten vor.

Die Landeshauptstadt Hannover lehnt die Entwicklung eines zusätzlichen Fachmarktstandortes ab und sieht auch keine besondere Lagegunst, die eine Ansiedlung sinnvoll oder erforderlich macht. Der Standort sollte im Gegenteil für solche Gewerbebetriebe freigehalten und angeboten werden, die auf die Nähe von Autobahnanschlüssen angewiesen sind, denn solche Standorte sind nicht beliebig vermehrbar. Nach Einschätzung der Landeshauptstadt Hannover verfügt das Projekt über nicht genügend eigene Attraktivität, um sich am Markt behaupten zu können. Es wird mit der Ansiedlung weiterer Fachmärkte zu rechnen sein, die dann trotz aller planerischer Festlegungen und Bemühungen nicht zu verhindern sein werden. Diese Einschätzung wird durch Betrachtung der bisherigen Standorte des Unternehmens gestützt: In keinem Fall der bundesweit 14 Ansiedlungen handelt es sich um einen Solitärstandort.

### **Vorhaben / Verträglichkeitsgutachten**

#### Zentrenrelevante Sortimente

Nach Auffassung der Landeshauptstadt Hannover umfasst das Sortiment des Teppichmarktes Kibek einen weit höheren Anteil im Bereich des zentrenrelevanten Sortiments als der Gutachter Dr. Lademann & Partner zu Grunde legt. Teppiche sowie Haus- und Heimtextilien werden durchaus dem zentrenrelevanten Sortiment zugerechnet. Lediglich Teppichauslegeware und Hartbodenbeläge sind nicht zentrenrelevant. Somit fällt auch der Sortimentsbereich Einrichtungswaren, Kleinmöbel und Heim- und Haustextilien unter die 700 m<sup>2</sup> Obergrenze für Randsortimente.

#### Einzugsbereich / Standort

Der Sehnder Stadtteil Höver liegt am Rand eines relativ dünn besiedelten Bereichs, der selbst nicht die zur Tragfähigkeit des Vorhabens notwendige eigene Mantelbevölkerung aufweist. Das Gutachten macht deutlich, dass sich der Einzugsbereich hauptsächlich auf das hannoversche Stadtgebiet konzentriert. Damit geht die Bedeutung des Vorhabens deutlich über die einem Grundzentrum zuzuordnende Funktion hinaus.

Vor dem Hintergrund der anstehenden Entwicklungen an den vorhandenen Fachmarktstandorten mit ähnlichem Sortimentsangebot (die etablierten Möbelhäuser entwickeln sich immer mehr zu Einrichtungshäusern mit breitem Anteil an Heimtextilien, Einrichtungswaren und Teppichen) und den in der Region anstehenden Neuansiedlungen wie Ikea, Möbelmarkt in Isernhagen-Altwarmbüchen und der Entwicklungsreserve Westfalenstraße in der Stadt Langenhagen, erscheint die im Gutachten zu Grunde gelegte Umsatzprognose unrealistisch.

## Einschätzung der Auswirkungen

Die vom Gutachter für das Einzugsgebiet angeführte geringe Verkaufsflächendichte im beabsichtigten Sortimentsbereich korrespondiert mit der geringen Bevölkerungsdichte, die gar keine höheren Umsätze zulässt. Daraus die Schlussfolgerung zu ziehen, dass hier in der Größenordnung von ca. der Hälfte der Verkaufsfläche der Landeshauptstadt Hannover im Sortimentsbereich Teppiche / Heimtextilien ohne wesentliche Auswirkungen anzusiedeln zu können, wird angezweifelt und widerspricht der bisherigen Zielsetzung der Regionalplanung. Mit dieser im Gutachten hergeleiteten Argumentation lassen sich auch Fachmärkte mit anderen Sortimenten an diesem Standort begründen.

## Fazit

Die bisher für das Projekt vorgetragene Argumentation rechtfertigt nicht die Ausweisung eines neuen Fachmarktstandortes. Ausschlaggebend für die Standortwahl ist allein die verkehrsgünstige Lage und nicht die Einordnung in die zentralörtliche Gliederung. Nicht genügend berücksichtigt wird die Beeinträchtigung der zentralen Lagen und der hannoverschen Innenstadt im Zusammenhang mit den anderen geplanten Projekten in der Region. Die Umverteilung von immerhin 8,7 % trifft in erster Linie Hannover. Hier sind die kleinen Anbieter in den Stadtteilen und der Innenstadt sowie die Kaufhäuser, als besondere Magneten in der Innenstadt, betroffen. Auch vor dem für die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms diskutierten Hintergrund, der u. a. mit den Stichworten „Demographischer Wandel“ und „Bevölkerungsrückgang“ umrissen ist, scheint eine Ausweisung eines neuen Fachmarktstandortes nicht sinnvoll.

Die Landeshauptstadt Hannover lehnt den neuen Standort ab, da:

- er dem Kongruenzgebot widerspricht; das Projekt entspricht in Umfang und Zweckbestimmung nicht der grundzentralen Funktion Sehndes, er entspricht auch nicht dem „Verflechtungsraum“ der Standortgemeinde, da das Einzugsgebiet weit in hannoversches Stadtgebiet hineinreicht,
- er nicht im baulichen Zusammenhang eines zentralen Ortes (weder Ober- noch Grundzentrum) steht,
- er geeignet ist zentrale Lagen zu schwächen und gerade nicht zur Stärkung einer verbrauchernahen Versorgung beiträgt,
- er nicht städtebaulich integriert ist,
- kein ÖPNV-Anschluss vorhanden ist,
- es genügend Fachmarktstandorte in der Region gibt, die über Reserven oder Leerstände verfügen,
- er in Konkurrenz zu Gewerbeansiedlungen steht, die den günstigen Verkehrsanschluss als Standortvoraussetzung benötigen und somit zu weiterer Zersiedlung und Flächenversiegelung beiträgt.

Mit freundlichen Grüßen  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrage

(Heesch)  
Fachbereichsleiter