

## Protokoll

über die Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am Montag, 15.06.2015, 16:00 Uhr, im Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes Nienburger Straße 31, 31535 Neustadt a. Rbge.

Anwesend:

### Vorsitzende/r

Herr Hans-Günther Jabusch

### Stellv. Vorsitzende/r

Herr Reinhard Scharnhorst

### Mitglieder

Herr Klaus Hibbe

Herr Thomas Iseke

Herr Dr. Godehard Kass

Herr Ferdinand Lühring

Herr Björn Niemeyer

Herr Harry Piehl

Vertreter für Frau Sieglinde Ritgen und  
Ortsbürgermeister der Ortschaft Bordenau  
Vertreter für Herrn Manfred Lindenmann

Herr Andreas Plötz

Frau Christina Schlicker

Herr Thomas Stolte

### Beratende Mitglieder

Herr Klaus-Dieter Drechsler

Herr Heinz-Jürgen Richter

### Ortsbürgermeister/in

Frau Annegret Messerschmidt

Ortsbürgermeisterin der Ortschaft Mandelsloh

### Gäste

Herr Christoph Mathia

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung  
(GMA) zu TOP 4

### Verwaltungsangehörige

Frau Ulrike Ahrbecker

Fachdienst Stadtortentwicklung, Wirtschafts-  
förderung und Tourismus, Protokoll

Herr Jörg Homeier

Vertreter Dezernatsleiter 2

Herr Kai Nülle

Fachdienst Planung und Bauordnung

Frau Annette Plein

Fachdienstleiterin Planung und Bauordnung

Herr Uwe Sternbeck

Bürgermeister

### Zuhörer/innen

9 Personen, davon 1 Vertreter der örtlichen Presse

Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr

Sitzungsende: 17:21 Uhr

## Tagesordnung:

Vorlagen Nr.

1. Feststellung der ordnungsmäßigen Ladung und der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung am 18.05.2015
3. Einwohnerfragestunde gemäß § 62 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes
4. Aktualisierung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Ziele, Neustädter Sortimentsliste und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche **2015/002**
5. Feuerwehrzentrum Neustadt a. Rbge.  
- Vergabe der Leistungen Planung, Bau und Finanzierung als ganzheitliche Leistung **2015/153**
6. Bebauungsplan Nr. 502 "Beekefeld", beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen  
- Beschluss zu den Stellungnahmen  
- Satzungsbeschluss **2015/133**
7. Schulwegsicherung/Ortsmittengestaltung - Hagen im Rahmen der Dorf-erneuerung Mühlenfelder Land **2015/127**
8. Bekanntgaben
9. Anfragen

**1. Feststellung der ordnungsmäßigen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Herr Jabusch eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden, insbesondere Herrn Mathia von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, der unter Tagesordnungspunkt 4 zum Einzelhandelskonzept vortragen wird. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

**2. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung am 18.05.2015**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss fasst bei 3 Enthaltungen einstimmig folgenden

**Beschluss:**

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Sitzung am 18.05.2015 wird genehmigt.

**3. Einwohnerfragestunde gemäß § 62 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes**

Herr Köhne fragt an, ob von den Zuhörern Fragen zum Einzelhandelskonzept im Anschluss an den Vortrag unter TOP 4 gestellt werden dürften. Herr Sternbeck sicherte diesbezüglich eine Sitzungsunterbrechung zu.

**4. Aktualisierung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Ziele, Neustädter Sortimentsliste und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche**

**2015/002**

Herr Mathia von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erläutert anhand einer Präsentation das Einzelhandelskonzept und stellt dabei zu Beginn den Einzelhandelsbestand und die Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zu 2008 (13 Betriebe weniger und 5.500 m<sup>2</sup> weniger Verkaufsfläche) sowie im Vergleich zu anderen Mittelzentren dar und zeigt auf, dass das Angebot Hausrat/Einrichtung/Möbel sowie Bekleidung/Schuhe/Sport in Neustadt stark unterdurchschnittlich sei. Anhand der Zentralitätskennziffer stellt er Umsatz und Kaufkraft gegenüber und berichtet, dass 29 % der Neustädter Kaufkraft auf das Umland entfielen (2008 26 %). In Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung führt Herr Mathia an, dass der Rückgang der Betriebe in Neustadt nicht, wie in anderen vergleichbaren Mittelzentren, im Gegenzug größere Verkaufsflächen nach sich gezogen habe. Er weist des Weiteren auf die geringe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> in der Innenstadt hin und stellt im Vergleich dazu die Häufigkeit entsprechender Betriebe im Gewerbegebiet Ost heraus. Im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes sollten aus der Sortimentsliste von 2009 Geschenkartikel herausgenommen werden, da diese zu undefiniert sind und Fahrräder im nicht-zentrenrelevanten Sortiment aufgenommen werden. Im

Rahmen des Standortkonzeptes werden sowohl die vier Versorgungsbe-  
reiche Auenland, Mandelsloh, Mardorf und Hagen als Nahversorgungszentren klassifiziert als auch drei Potenzialflächen für die Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Innenstadt vorgeschlagen. Abschließend erläutert Herr Mathia die Steuerungsempfehlungen und weist darauf hin, dass Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet Ost durch das Konzept ausgeschlossen werden sollen und lediglich im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig seien.

Herr Piehl kritisiert, dass Bordenau im Gegensatz zu Hagen und Mandelsloh nicht als Nahversorgungszentrum klassifiziert werde, obgleich die Nahversorgungssituationen der drei Ortschaften vergleichbar seien. Der Ortsrat Bordenau habe sich ausdrücklich für eine solche Klassifizierung ausgesprochen.

Zur Einzelhandelsfläche in Mariensee merkt Herr Scharnhorst an, dass diese tatsächlich doppelt so groß sei wie von der GMA angegeben. Er befürchte, dass Ortsteile wie Mariensee, die nicht als Nahversorgungszentrum eingestuft seien, bei der künftigen Siedlungsentwicklung keine Berücksichtigung fänden. Herr Homeier sichert zu, dass die Flächenangaben noch einmal überprüft würden.

Herr Dr. Kass stellt in Frage, ob es tatsächlich sinnvoll sei, Neustadt mittels des Einzelhandelskonzeptes weitere Beschränkungen aufzuerlegen. Herr Mathia führt hierzu aus, dass in Mittelzentren wie Neustadt Kaufkraftabflüsse normal seien, diese Steuerungselemente sich jedoch für die Innenstädte als unerlässlich darstellten. Für Neustadt sei es darüber hinaus besonders wichtig, die aufgezeigten Potenzialflächen auszuschöpfen.

Herr Köhne zweifelt ebenfalls die angegebenen Einzelhandelsflächen an und fragt an, ob sich anhand von Zahlen abbilden lasse, inwieweit der Kaufkraftabfluss mit dem Online-Handel im Zusammenhang stehe. Nach Aussage von Herrn Mathia sei dieses nicht ermittelbar. Ansatzweise hätten Daten hierüber anhand von Befragungen ermittelt werden können, für die der GMA jedoch keinen Auftrag erhalten habe.

Nach Meinung von Herrn Iseke habe das bestehende Einzelhandelskonzept bisher nicht zum gewünschten Erfolg, vielmehr jedoch zu den vorhandenen Leerständen geführt. Er zweifelt an, dass das aktualisierte Konzept für den Innenstadtbereich tatsächlich zuträglich wäre. Herr Mathia betont in diesem Zusammenhang, dass die Gründe für die Leerstände in der allgemeinen Handelsentwicklung, insbesondere dem zunehmenden Online-Handel, zu sehen seien. Herr Homeier führt ergänzend an, dass das Einzelhandelskonzept ein geeignetes Instrument sei, um die Bauleitplanung zu steuern und in diesem Zusammenhang für Rechtssicherheit Sorge. Es sei zu vermuten, dass die Einzelhandelsentwicklung ohne das bisherige Konzept einen noch negativeren Verlauf genommen hätte.

Auf Nachfrage von Herrn Iseke teilt Herr Mathia mit, dass auch die Stadt Wunstorf ein Einzelhandelskonzept habe, dessen Bestandteile ebenfalls Standortkonzept, Sortimentsliste und die Steuerungsempfehlung seien.

5. **Feuerwehrzentrum Neustadt a. Rbge.** **2015/153**  
**- Vergabe der Leistungen Planung, Bau und Finanzierung als ganzheitliche Leistung**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss fasst einstimmig den folgenden empfehlenden

**Beschluss:**

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Empfehlungen und Vorschläge aus der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vWU) vom 12.05.2015 durch die Verwaltung umsetzen zu lassen, insbesondere:

1. Planung, Bau und Finanzierung für den Neubau des Feuerwehrzentrums sollen europaweit auf der Grundlage einer funktionalen Bauleistungsbeschreibung als ganzheitliche Leistung in einem Verhandlungsverfahren nach europaweitem Teilnahmewettbewerb auf der Grundlage der VOB/A, § 3 EG (1) Nr. 3 vergeben werden.
2. Als Vertragsmodell wird das Inhabermodell vorgesehen.

6. **Bebauungsplan Nr. 502 "Beekefeld", beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen** **2015/133**  
**- Beschluss zu den Stellungnahmen**  
**- Satzungsbeschluss**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss fasst einstimmig folgenden empfehlenden

**Beschluss:**

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 502 "Beekefeld", beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wird, wie in der Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/133 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/133 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 502 "Beekefeld", beschleunigte 5. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/133). Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/133 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

7. **Schulwegsicherung/Ortsmittengestaltung - Hagen im Rahmen der Dorferneuerung Mühlenfelder Land** **2015/127**

Herr Homeier teilt mit, der Ortsrat Mühlenfelder Land habe hierzu in seiner Sitzung am 10.06.2015 um Ergänzung der Begründung zur Beschlussvorlage gebeten. Danach soll neben dem Punkt 2 des Maßnahmenkataloges (Ortsmittengestaltung) auch der Punkt 10 „Schulwegsanie rung Kirchstraße“ (richtig: Zur Kirche) (Bushaltestelle, Sanierung Kirchstraße (richtig: Zur Kirche)) aufgenommen werden.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss fasst sodann einstimmig folgenden empfehlenden

**Beschluss:**

1. Der baulichen Umsetzung der Maßnahme Schulwegsicherung/Ortsmittengestaltung Hagen im Rahmen der Dorferneuerung Mühlenfelder Land wird unter der Voraussetzung eines positiven Förderbescheids des „Amtes für regionale Landesentwicklung Leine-Weser“ zugestimmt.
2. Die für Planung und Durchführung der Arbeiten erforderlichen Ingenieurleistungen werden an das Büro Stadtlandschaft aus Hannover vergeben.

**8. Bekanntgaben**

- a) Herr Homeier gibt bekannt, dass zum Konzept des seniorengerechten Wohnens noch Beratungsbedarf in zwei Ortsräten bestehe und danach eine weitere Beratung im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss anhand einer Ergänzungsdrucksache erfolge.
- b) Auf die Anfrage von Herrn Scharnhorst aus der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 20.04.2015, ob die Ausweitungen von Windkraftanlagen auch im Binnenland zurückgefahren würden, teilte Herr Homeier mit, dass Nachforschungen hierzu keine Erkenntnisse ergeben hätten und daher davon auszugehen sei, dass dieses ausschließlich für die meeresseitigen Bereiche gelte.
- c) Zur Anfrage von Herrn Scharnhorst aus der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 18.05.2015 bezüglich der geplanten Ausbaubereiche der L 191 verweist Herr Homeier auf die Presseberichterstattung und bestätigt deren Inhalt.
- d) Weiter führt Herr Homeier aus, dass über die Ergänzungsdrucksache zur Einbeziehungssatzung „Pastor-Simon-Weg“, in die Elemente aus dem Initiativantrag eingearbeitet wurden, in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 22.06.2015 beraten werde.
- e) Herr Sternbeck gibt bekannt, dass die Region Hannover zum Thema Y-Trasse am Dialog-Forum „Schiene-Nord“ teilnehme. Für Neustadt werde sich besonders in Bezug auf Lärmschutzmaßnahmen und die Schranken-Schließzeiten im Rahmen der Mitwirkung in einer Arbeitsgruppe eingesetzt.

**9. Anfragen**

Herr Scharnhorst überreicht ein Schreiben von Herrn Stünkel aus Suttorf, der darin als Projektentwickler und Bauherr im Bereich des B-Plangebietes Nr. 889 auf Probleme bei der Erschließung hinweise. Er bittet diesbezüglich um eine Stellungnahme des Fachdienstes 66.

Mit einem Dank an die Anwesenden schließt Herr Jabusch den öffentlichen Teil der Sitzung um 17:17 Uhr.

Ausschussvorsitzender

Bürgermeister

Protokollführer

Neustadt a. Rbge., 19.06.2015