

## Protokoll

über die Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am Montag, 16.11.2015, 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

(bis 17:50 Uhr, TOP 8)

Herr Manfred Lindenmann

Herr Ferdinand Lühring

Herr Wilfried Müller

Vertreter für Frau Christina Schlicker

Herr Björn Niemeyer

Frau Sieglinde Ritgen

Herr Thomas Stolte

### Beratende Mitglieder

Herr Reinhard Amm

Frau Margret Fiene

Herr Heinz-Jürgen Richter

### Gäste

Christoph Mathia (zu TOP 4)

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA)

### Bürgermeister

Herr Uwe Sternbeck

### Verwaltungsangehörige

Frau Ulrike Ahrbecker

Fachdienst Planung und Bauordnung, Protokoll

Herr Kai Nülle

Fachdienst Planung und Bauordnung

Frau Annette Plein

Fachdienstleiterin Planung und Bauordnung

### Zuhörer/innen

13 Personen (davon 2 Pressevertreter)

Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr

Sitzungsende: 18:05 Uhr

## Tagesordnung:

Vorlagen Nr.

- |     |   |                   |
|-----|---|-------------------|
| 1.  | Feststellung der ordnungsmäßigen Ladung und der Beschlussfähigkeit  |                   |
| 2.  | Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung am 19.10.2015   |                   |
| 3.  | Einwohnerfragestunde gemäß § 62 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes  |                   |
| 4.  | Aktualisierung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge.<br>- Ziele, Neustädter Sortimentsliste und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche   | <b>2015/002/1</b> |
| 5.  | Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2015 (RROP 2015); Beteiligungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 10 Abs. 1 ROG i. V. m. § 3 Abs. 2 und 3 NROG<br>- Stellungnahme der Stadt Neustadt a. Rbge.                 | <b>2015/252/2</b> |
| 6.  | Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2016 mit Ergebnis- und Finanzhaushalt sowie Stellenplan 2016 und Feststellung der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung und des Investitionsprogramms  | <b>2015/225</b>   |
| 7.  | Flächennutzungsplanergänzung Nr. 10 und Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 "Nienburger Straße/Moorgärten", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt<br>- Aufstellungsbeschluss<br>- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden | <b>2015/267</b>   |
| 8.  | Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt<br>- Beschluss zu den Stellungnahmen<br>- Satzungsbeschluss  | <b>2015/261</b>   |
| 9.  | Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 "Bultgärten", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, im Bereich Bungeweg 1<br>- Grundsatzbeschluss  | <b>2015/255</b>   |
| 10. | Dialogforum Schiene Nord: Empfehlung zum Ausbau von Bestandstrassen statt Y-Trasse  | <b>2015/297</b>   |
| 11. | Bekanntgaben  |                   |
| 12. | Anfragen  |                   |

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

Herr Jabusch eröffnet die Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt die Anwesenden, insbesondere Herrn Mathia von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), und stellt die ordnungsmäßige Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2. **Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung am 19.10.2015**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss fasst bei 2 Enthaltungen einstimmig den folgenden

**Beschluss:**

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Sitzung am 19.10.2015 wird genehmigt.

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

Frau Köntopp fragt an, inwieweit die Stadt am Dialogforum Schiene-Nord beteiligt wurde.

Herr Sternbeck führt hierzu aus, dass die Stadt Neustadt selbst keinen Sitz im Dialogforum habe, die städtischen Interessen jedoch von der Region Hannover vertreten würden.

4. **Aktualisierung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge. - Ziele, Neustädter Sortimentsliste und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** 2015/002/1

Herr Mathia erläutert in einem Vortrag die Merkmale zur Klassifizierung von Versorgungsbereichen in den Stadtteilen als Nahversorgungszentrum bzw. Nahversorgungslage und stellt die Klassifizierungen der einzelnen Stadtteile anhand der dortigen Versorgungslage dar. Er bezieht sich hierbei insbesondere auf die nachträglich vorgenommenen Flächenerweiterungen in den Stadtteilen Hagen und Mardorf sowie die strittigen Klassifizierungen in den Stadtteilen Bordenau, Helstorf, Mariensee und Schneeren.

Herr Lindenmann äußert sein Unverständnis darüber, dass Helstorf nicht gemeinsam mit Mandelsloh als Nahversorgungszentrum eingestuft werde und führt in diesem Zusammenhang den Dorfverbund zwischen den beiden Stadtteilen an. Herr Mathia erklärt, dass innerhalb eines Nahversorgungszentrums keine derartigen Entfernungen zwischen den Versorgungszentren liegen dürften und daher keine Ausweisung eines gemeinsamen Versorgungszentrums möglich sei.

Er befürchte, so Herr Lindenmann weiter, dass die Entwicklungsmöglichkeit des Stadtteils Helstorf eingeschränkt werde und insbesondere die Erweiterungsmöglichkeit für den Aldi-Markt mit dieser fehlenden Klassifizierung nicht mehr gegeben sei. Herr Mathia führt hierzu aus, dass eine maßvolle Erweiterung des Marktes zulässig sei. Solange es keine Sortimentsüberschreitungen gäbe und ein potenzieller Kundenkreis vorhanden sei, könnten zwei Supermärkte in benachbarten Stadtteilen nebeneinander bestehen.

Auf die Frage von Herrn Dr. Kass, ob die Nichtklassifizierung in den Stadtteilen die Niederlassung eines überregionalen Internethandels mit Verkaufsfläche ausschließe, erklärt Herr Mathia, dass kleinflächiger Verkauf unter 150 m<sup>2</sup> Fläche problemlos möglich sei und darüber hinaus größere Niederlassungen nach erfolgter Einzelfallprüfung zugelassen werden könnten.

Herr Scharnhorst zweifelt weiterhin die ermittelten Verkaufsflächenzahlen für Mariensee an, da seiner Meinung nach vorhandene Versorger und künftige Nutzungen nicht berücksichtigt wurden. Herr Mathia führt hierzu an, dass der Erhebungsstichtag ausschlaggebend sei und Leerstände nicht angerechnet werden könnten. Weiter merkt Herr Scharnhorst an, dass er die Auswirkung des Einzelhandelskonzeptes nur als sehr gering ansehe, er jedoch befürchte, dass die Klassifizierung der Stadtteile Auswirkung auf die Entwicklungsmöglichkeiten habe, zumal sie ins Regionale Raumordnungsprogramm einfließe. Dieser Ansicht schließt sich Herr Dr. Kass an und fügt an, Einzelhandel würde in Stadtteilen ohne Klassifizierung seines Erachtens verhindert.

Herr Lindenmann fordert die Ausweisung eines separaten zentralen Versorgungsbereiches in Helstorf. Auf seinen Antrag hin wird darüber abgestimmt, in den Stadtteilen Bordenau, Helstorf, Mariensee und Schneeren jeweils ebenfalls zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt daraufhin mit 3 Ja-Stimmen und 8 Enthaltungen für den Antrag, die Versorgungsbereiche in Helstorf, Bordenau, Schneeren und Mariensee als Nahversorgungszentren zu klassifizieren.

Frau Plein weist sodann nachdrücklich darauf hin, dass die Versorgungsbereiche in den vier Stadtteilen nicht die rechtlichen Voraussetzungen erfüllten, um als Nahversorgungszentren eingestuft zu werden. Ergänzend fügt Herr Mathia an, dass das Bundesverwaltungsgericht den zentralen Versorgungsbereich genau definiere und hierfür klare Urteile existierten.

Herr Scharnhorst und Herr Lühring ziehen daraufhin die Anträge auf Klassifizierung der Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Mariensee und Schneeren als Nahversorgungszentren zurück.

Herr Lühring stellt den Antrag, den Versorgungsbereich im Stadtteil Schneeren als Nahversorgungslage zu definieren, obgleich der Klassifizierung nach Aussage von Herrn Mathia keine rechtliche Bedeutung zukäme.

Diesem Antrag stimmt der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss mit 11 Ja-Stimmen einstimmig zu.

Es folgt eine Abstimmung darüber, die Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Bordenau und Helstorf als Nahversorgungszentren zu klassifizieren.

Mit 7 Ja-Stimmen und 4 Enthaltungen stimmt der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss für diese Einstufungen.

Herr Iseke spricht sich gegen das Einzelhandelskonzept aus, da für ihn eine steuernde Wirkung nicht erkennbar sei. Frau Ritgen äußert ebenfalls Skepsis zum Konzept und sieht die Entwicklungsmöglichkeiten in den Stadtteilen dadurch erheblich eingeschränkt. Nach Auffassung von Herrn Lühring sollte das ohnehin schon in den Stadtteilen bestehende Minderangebot nicht noch zusätzlich reglementiert werden.

Der Einzelhandel sei das tragende Element der Innenstadt, den es gilt mittels eines entsprechenden Konzeptes zu steuern, führt Herr Mathia aus. Andernfalls habe die Stadt Neustadt im Rahmen der Bauleitplanung kein rechtssicheres Instrument, um den Einzelhandel zu lenken, erklärt er weiter. Frau Plein fügt an, das Einzelhandelskonzept biete zudem Investoren die nötige Sicherheit. Sollte sich ohne ein Einzelhandelskonzept ein weiterer Bekleidungsmarkt im Gewerbegebiet Ost ansiedeln, sei zu befürchten, dass sich kein Bekleidungsgeschäft mehr in der Innenstadt niederlasse. Bürgermeister Sternbeck erinnert daran, dass das Einzelhandelskonzept 2009 von der Politik gewollt war und bedacht werden müsse, dass die Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Ost, sofern das Einzelhandelskonzept nicht erneut verabschiedet würde, erheblich zu günstig verkauft worden seien.

Unter Einbeziehung der vorgenannten Beschlüsse fasst der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss daraufhin mit 10 Ja-Stimmen und 1 Gegenstimme den folgenden empfehlenden

### **Beschluss:**

1. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. vom Oktober 2014 wird in der Fassung der Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2015/002 (Kurzfassung des Gutachtens) als kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
2. Im Einzelnen werden folgende Aspekte der Einzelhandelssteuerung beschlossen:
  - ▶ Städtebauliche Ziele des Einzelhandelskonzeptes (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2015/002, Seite 6 f.)
  - ▶ Neustädter Sortimentsliste (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2015/002, Übersicht 1, Seite 8),
  - ▶ Zentren- und Standortstruktur (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2015/002, Karte 1, Seite 10)
  - ▶ Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der § 1 (6) Nr. 4, § 2 (2) S. 2, § 9 (2a), § 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2015/002, Karten 2 (Seite 13), 3 (Seite 15), 4 (Seite 17), 5 (Seite 19) und 6 (Seite 20))

- ▶ Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2015/002, Kapitel 9)
- 3. Das Einzelhandelskonzept Neustadt a. Rbge. in seiner Fassung vom Oktober 2014 ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.
- 4. Der zentrale Versorgungsbereich für das Nahversorgungszentrum Mardorf soll wie in der Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2015/002/1 modifiziert werden.
- 5. In Bordenau soll entlang der Bordenauer Straße der Bereich zwischen der Straße Am Dorfteich und Masurenstraße als Nahversorgungslage festgelegt werden.
- 6. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept soll nach 5 Jahren zwecks Evaluierung und erneuter Überprüfung der Sinnhaftigkeit wieder vorgelegt werden.

**5. Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2015 (RROP 2015); Beteiligungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 10 Abs. 1 ROG i. V. m. § 3 Abs. 2 und 3 NROG - Stellungnahme der Stadt Neustadt a. Rbge.**

**2015/252/2**

Herr Scharnhorst führt aus, inwieweit die Stellungnahme der Verwaltung zum Regionalen Raumordnungsprogramm angepasst werden sollte:

1. Die Erhöhung des Basiszuschlages für die Entwicklung von Wohnbauland in Dörfern ohne Zentralfunktion auf 5 %, in Ausnahmefällen von 7 % ist zu berücksichtigen.
2. Mandelsloh *und* Helstorf sollten aufgeführt werden.
3. Schneeren sollte als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung mit einem geänderten Flächenzuschnitt Berücksichtigung finden. Hierzu ergehe eine entsprechende Stellungnahme an die Region Hannover (**Anlage zum Protokoll**). Die Protokollauszüge der Ortsratssitzungen zum Raumordnungsprogramm sollten als Anlage dem Schreiben an die Region Hannover beigelegt werden.
4. Die Bewertung des Stadtteils Mariensee in der vorliegenden Stellungnahme werde dem Stadtteil nicht gerecht. Aufgrund vorhandener kultureller und wirtschaftlicher Einrichtungen habe auch Mariensee eine Zentrenfunktion. Dieses spiegle sich im hohen Bodenrichtwert wider.

Herr Lindenmann fügt an, dass im Regionalen Raumordnungsprogramm das Vorhandensein einer mindestens einzügigen Grundschule Kriterium für die Wohnbaulandentwicklung sei. Dieses widerspreche dem bisherigen Leitlinienbeschluss und sollte in der Stellungnahme der Verwaltung deutlich zurückgewiesen werden.

Unter Einbeziehung der vorgenannten Ergänzungen fasst der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss einstimmig den folgenden empfehlenden

### **Beschluss:**

Die als Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/252 beigefügte Stellungnahme der Stadt Neustadt a. Rbge. zum RROP 2015 wird durch die als Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/252/1 beigefügte Stellungnahme ersetzt. Änderungen wurden zu den Erläuterungen "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur (Kap. 2)", letzter Absatz, formuliert; diese sind zu beachten. Die Stellungnahme soll an die Region Hannover übersandt werden.

**6. Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2016 mit Ergebnis- und Finanzhaushalt sowie Stellenplan 2016 und Feststellung der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung und des Investitionsprogramms** **2015/225**

Herr Scharnhorst schlägt im Namen der CDU-Fraktion vor, die fachliche Beratung möge im Finanzausschuss erfolgen und die Beschlussvorlage Nr. 2015/225 im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss als behandelt betrachtet werden. Die SPD-Fraktion schließt sich diesem Vorschlag an.

**7. Flächennutzungsplanergänzung Nr. 10 und Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 "Nienburger Straße/Moorgärten", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt** **2015/267**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Herr Scharnhorst regt an, mit dem Bebauungsplanverfahren möglichst zeitnah zu beginnen.

Nach Ansicht von Herrn Lühring sollte der durch das Plangebiet führende Entwässerungsgraben verlegt werden, obgleich die Verwaltung dieses aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht als nicht sinnvoll erachte. Mit der Verlegung des Grabens als Kompensationsfläche könnten auch Fördermöglichkeiten einhergehen, merkt Herr Scharnhorst an.

Sodann fasst der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss mit 10 Ja-Stimmen und 1 Gegenstimme den folgenden empfehlenden

### **Beschluss:**

1. Die Flächennutzungsplanergänzung Nr. 10 und die Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 "Nienburger Straße/Moorgärten", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, werden aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Vorlage Nr. 2015/267). Die Geltungsbereiche ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung des Plans.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden soll für die Flächennutzungsplanergänzung Nr. 10 und die Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 "Nienburger Straße/ Moorgärten", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, durchgeführt werden.

8. **Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt** 2015/261  
- **Beschluss zu den Stellungnahmen**  
- **Satzungsbeschluss**

Herr Dr. Kass führt aus, dass ein KfW-Effizienzhaus keinen Passivhausstandard aufweise. Vielmehr sei der Energiebedarf im Gegensatz zum Passivhaus mehr als doppelt so hoch. In der Begründung der Vorlage sollte der Begriff „**Niedrigst**energiegebäude“ daher durch „**Niedrig**energiegebäude“ ersetzt werden. Des Weiteren sollte der kursiv gedruckte Absatz gestrichen werden und der übernächste Absatz lauten: „Im Einzelnen werden folgende **Standards** vereinbart:...“

Unter Einbeziehung dieser Änderungen fasst der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss einstimmig den folgenden empfehlenden

**Beschluss:**

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/261 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/261 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/261). Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/261 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Der städtebauliche Vertrag zum energieeffizienten Bauen (Anlage 4 zur Beschlussvorlage Nr. 2015/261) ist abzuschließen.

9. **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 "Bultgärten", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, im Bereich Bungeweg 1** 2015/255  
- **Grundsatzbeschluss**

Herr Niemeyer spricht sich für eine generelle Umwandlung der Sondergebiete für Wochenendhäuser im Stadtteil Mardorf in Sondergebiete für Feriehäuser aus. Frau Plein berichtet, dass sich die Planänderungen bereits in der Bearbeitung befänden.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss fasst sodann den folgenden empfehlenden

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 "Bultgärten", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Sondergebietes für Ferienwohnungen herzustellen, wird zugestimmt. Sämtliche Kosten der Planung sind vom Antragsteller zu übernehmen.



**10. Dialogforum Schiene Nord: Empfehlung zum Ausbau von Bestandsstrassen statt Y-Trasse**

2015/297

Bürgermeister Sternbeck trägt vor, dass die Verwaltung sich gegenüber der Region Hannover, die im Dialog-Forum Schiene Nord vertreten sei und dort auch die Interessen der Stadt Neustadt wahrnehme, deutlich zur Bahnübergangsproblematik und den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen positioniert habe. Es solle sich mit Nachdruck für die Durchsetzung der von der Verwaltung aufgestellten Bedingungen seitens der Region eingesetzt werden.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss fasst einstimmig den folgenden empfehlenden

**Beschluss:**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. stimmt den Inhalten des Abschlussdokuments des Dialogforums Schiene Nord (DSN) zu (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2015/297).

Die Stadt Neustadt a. Rbge. unterstreicht ausdrücklich, dass die unter Kapitel 2 des Abschlussdokuments genannten Bedingungen Voraussetzungen für die Akzeptanz in Neustadt a. Rbge. und der Region sind.

**11. Bekanntgaben**

Bekanntgaben liegen nicht vor.

**12. Anfragen**

Die Verbindungsstraße zwischen Dudensen und Büren sei aufgrund der Verlegung einer Wasserleitung laut Herrn Scharnhorst immer noch vollständig gesperrt. Eine einseitige Sperrung, um die Durchfahrt, insbesondere für landwirtschaftlichen Verkehr zu gewährleisten, wäre hier seines Erachtens sinnvoller gewesen. Er fragt an, wann die Straße wieder freigegeben werde.

Frau Plein sagt ihm diesbezüglich Klärung zu.

Hierzu die Stellungnahme des Wasserverbandes Garbsen – Neustadt a. Rbge.:

*Die Arbeiten werden voraussichtlich bis zum 27.11.2015 abgeschlossen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt wird die Baufirma die Straße wieder freigeben.*

Ausschussvorsitzender

Bürgermeister

Protokollführerin

Neustadt a. Rbge., 19.11.2015