



**Abwägung zur  
Bauleitplanung  
der Stadt Neustadt a. Rbge.**

**Bebauungsplan Nr. 147 „Zwischen Landwehr und Danziger Straße“, 1. Änderung**

1. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.07.2018 bis 15.08.2018

- B = Begründung ändern oder ergänzen
- H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
- K = Keine Abwägung erforderlich
- N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
- P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
- T = Textliche Festsetzung/Hinweis ändern
- U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
- V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
- Z = Zurückweisung einer Argumentation

**Gesamtliste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

| I.          | Behörden / Träger öffentlicher Belange<br>(Post- / E-Mail-Zustellung jeweils in alphabetischer Reihenfolge) | Datum der<br>Stellungnahme | Anregungen<br>und Hinwei-<br>se |
|-------------|---|----------------------------|---------------------------------|
| <b>a.</b>   | <b>Postzustellung</b>   |                            |                                 |
|             | Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH   | ---                        |                                 |
| <b>1.1</b>  | Handwerkskammer Hannover  | 11.07.2018                 |                                 |
|             | Naturschutzbeauftragter östlich der Leine   | ---                        |                                 |
|             | Naturschutzbeauftragter westlich der Leine  | ---                        |                                 |
|             | Nds. Heimatbund e. V.   | ---                        |                                 |
| <b>1.2</b>  | Region Hannover (1-fach postalisch)   | 09.08.2018                 |                                 |
| <b>1.3</b>  | Stadt Neustadt a. Rbge., Bauordnung / Untere Denkmalschutzbehörde   | 18.07.2018                 |                                 |
|             | Stadt Wunstorf  | ---                        |                                 |
| <b>1.4</b>  | Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover   | 13.07.2018                 |                                 |
| <b>b.</b>   | <b>E-Mail-Zustellung</b>  |                            |                                 |
| <b>1.5</b>  | Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser   | 11.07.2018                 |                                 |
|             | Bischöfliches Generalvikariat   | ---                        |                                 |
|             | BUND, Kreisgruppe Region Hannover   | ---                        |                                 |
|             | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr                               | ---                        |                                 |
| <b>1.6</b>  | Deutsche Telekom Technik GmbH   | 13.07.2018                 |                                 |
|             | Ev.-luth. Kirchenamt in Wunstorf  | ---                        |                                 |
|             | Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (EMPG)  | ---                        |                                 |
|             | Finanzamt Nienburg  | ---                        |                                 |
|             | HVH - Handelsverband Hannover e. V.   | ---                        |                                 |
| <b>1.7</b>  | IHK – Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim  | 23.07.2018                 |                                 |
|             | Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH   | ---                        |                                 |
|             | LGLN - Domänenamt Hannover  | ---                        |                                 |
| <b>1.8</b>  | LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst  | 02.07.2018                 |                                 |
|             | NABU Niedersachsen - Landesgeschäftsstelle  | ---                        |                                 |
|             | Naturschutzbund – NABU – Ortsverband Neustadt a. Rbge.  | ---                        |                                 |
|             | Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz  | ---                        |                                 |
|             | PLEdoc GmbH   | ---                        |                                 |
|             | Polizeikommissariat Neustadt a. Rbge.   | ---                        |                                 |
|             | Region Hannover (unter 1.2 erfasst)   | 09.08.2018                 |                                 |
| <b>1.9</b>  | Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover  | 15.08.2018                 |                                 |
|             | Stadt Garbsen   | ---                        |                                 |
| <b>1.10</b> | Stadtnetze Neustadt a. Rbge. GmbH   | 02.01.2019                 |                                 |
|             | Stadtverwaltung Stadt Rehburg/Loccum  | ---                        |                                 |

| <b>II.</b> | <b>Öffentlichkeit</b>               | <b>Datum<br/>der<br/>Stellungnahme</b> | <b>Anregungen<br/>und Hinwei-<br/>se</b> |
|------------|-------------------------------------|--|--|
|            | Keine Anregungen und Stellungnahmen | ---                                    | keine                                    |
|            |                                     |  |  |
|            |                                     |  |  |
|            |                                     |  |  |
|            |                                     |  |  |

**Abwägungstabelle**

zum

**B-Plan Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

| Lfd. Nr.   | Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | Vermerk  |
|------------|---|---|----------|
| <b>1.</b>  | <b>Öffentliche Auslegung</b>  |   |          |
| <b>1.1</b> | <b>Handwerkskammer Hannover</b>   |   |          |
|            | Nach eingehender Prüfung der Planung werden Bedenken oder Anregungen nicht vorgebracht.   | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  |          |
| <b>1.2</b> | <b>Region Hannover</b>  |   |          |
|            | <b>Brandschutz:</b> Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit mindestens 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.  | Für das Plangebiet wird gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 als erforderliche Löschwassermenge 96 m <sup>3</sup> /h über die Dauer von zwei Stunden bereitgestellt. Die Bereitstellung erfolgt über Entnahmestellen in Nähe des Plangebietes. Eine diesbezügliche Formulierung ist bereits in der Begründung, Kap. 2.7 „Technische Infrastruktur“ enthalten. | <b>K</b> |
|            | <b>Naturschutz:</b> Zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung liegen hier keine Daten vor. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall zu beachten.  | Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz werden in jedem Falle beachtet.  | <b>K</b> |
|            | <b>Boden- und Grundwasserschutz:</b> Im Planungsgebiet befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) BBodSchG, da hier durch die derzeitige / frühere Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird / wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffende/n Fläche/n zu beteiligen. Der Planänderungsbereich wird auf einer bei der Region Hannover gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche mit der Altstandortnummer 253.011.5.230.0092 durchgeführt. Deshalb sind folgende Auflagen und Hinweise zu beachten: | Wegen der bei der Region Hannover geführten Altstandortnummer 253.011.5.230.0092 wird das gesamte Plangebiet in der Planzeichnung vollständig gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als „ <i>Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</i> “.   | <b>P</b> |

|  |  |                             |
|--|--|-----------------------------|
| <p><b>Hinweise:</b> Die bei dem Umbau anfallenden Abfälle sind gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen (Grundsätze und Pflichten der Abfallerzeuger, Abfallhierarchie, § 6 KrWG). Diesbezüglich wird insbesondere auf die §§6 - 9 des KrWG (u. a. Verwertungsgebot, Vermischungsverbot) hingewiesen.</p> <p>Im Zuge der Baumaßnahme können auch Abfälle anfallen, die gefährliche Stoffe enthalten (kurz: „gefährliche Abfälle“ oder auch „Abfälle zur Beseitigung“). Diese Abfälle sind einer geeigneten, fachgerechten Entsorgung / Beseitigung zuzuführen. Sie sind der Niedersächsischen Gesellschaft zur Endablagerung von Sonderabfällen (NGS) anzudienen.</p> <p>Bei der Herrichtung der Außenanlagen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Mutterböden und deren Verwertung unterliegen den Anforderungen des Baurechts. Ansprechpartner bei der Untere Abfallbehörde (UAB) sind die Herren Hahn (0511 / 616-21041) und Vehlow (0511 / 616-22788).</p> <p><b>Auflagen:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die qualitativen Nachweise für eine externe Verwertung des Bodens sind der UAB vor einer Abfuhr zur Prüfung vorzulegen. Erst nach Freigabe durch die UAB darf mit der Abfuhr begonnen werden.</li> <li>2. Für die einzelnen Abfallstoffe/ -ströme sind der Region Hannover, Untere Abfallbehörde (UAB), die vom Auftraggeber gewählten Entsorgungsunternehmen mitzuteilen bzw. mit ihr abzustimmen.</li> <li>3. Die entsprechenden Nachweise über die Verwertung / Entsorgung sind der UAB ihr unaufgefordert vorzulegen.</li> <li>4. Um diesen Nachweis zu erbringen, ist das Material in max. 300 m<sup>3</sup> großen Haufwerken ortsnah aufzuhalden und gem. LAGA PN 98 zu beproben.</li> <li>5. Diese Proben sind gem. LAGA - TR Boden in einem dafür zugelassenen Labor zu untersuchen.</li> <li>6. Mit den Probenahmen ist ein fachkundiger Gutachter zu beauftragen.</li> <li>7. Sollten die Untersuchungsergebnisse einen Schadstoffgehalt größer als der Zuordnungswert Z 2 gem. LAGA M20 sein, so sind diese Böden - unter Berücksichtigung des Abgrenzungserlasses des MU - der NGS anzudienen.</li> <li>8. Die Deklarationsanalytik der mineralischen Straßenausbaustoffe rich-</li> </ol> | <p>Die diesbezüglich von der Region Hannover als Untere Bodenschutzbehörde gegebenen <u>Hinweise</u> werden in die Begründung und in die Planzeichnung aufgenommen und werden im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Die <u>Auflagen</u> werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p> | <p><b>B<br/>+<br/>H</b></p> |
|--|--|-----------------------------|

|  |   |  |                                 |
|--|---|--|---------------------------------|
|  | <p>tet sich nach dem Untersuchungsumfang der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall sowie den Annahmekriterien des Entsorgers / des Verwerters.</p> <p>9. Für die gesamte Entsorgung ist eine Dokumentation zu erstellen und der UAB unaufgefordert und umgehend nach Beendigung der Baumaßnahme zu übersenden.</p> <p>10. Der Baubeginn ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) bei der UAB anzuzeigen.</p> <p>11. Vom Bauherren ist ein Ansprechpartner für Entsorgungsfragen zu benennen.</p> <p>12. Der UAB ist die Teilnahme an Baubesprechungen zu ermöglichen.</p> <p>13.</p>  |  |                                 |
|  | <p><u>Regionsstraßen:</u></p> <p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zur K 347. Aus straßenplanerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die o. g. Regionsstraße sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich vom Vorhabenträger zu tragen sind. Über Baudurchführung und Kostentragung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung mit der Region Hannover zu schließen. Es wird ferner darum gebeten, die Ausführungspläne vor Baubeginn mit dem Fachbereich Verkehr der Region Hannover abzustimmen. Die K 347 ist derzeit mit einem DTV von 10.166 Kfz / 24 h (1,6 % Lkw-Anteil) belastet. Es ist nachzuweisen, dass der neue Knotenpunkt die Verkehrsmenge bei ausreichender Verkehrsqualität und -sicherheit aufnehmen und abwickeln kann.</p> | <p>Die Hinweise finden Eingang in die Begründung und werden bei der Umsetzung der Maßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Für die Ausbildung des neuen Knotenpunktes mit Lichtsignalanlage und Linksabbiegespuren liegt bereits eine detaillierte Entwurfsplanung vor, die der beabsichtigten Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes Rechnung trägt. Die Begründung wird um diesen Aspekt ergänzt. Die Verzögerung in der Umsetzung der Planung beruht auf nicht verfügbaren finanziellen Mitteln.</p>  | <p><b>B</b></p> <p><b>B</b></p> |
|  | <p><u>Regionalplanung:</u></p> <p>Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover. Die vorliegende Planung steht aufgrund eines Verstoßes gegen das Integrationsgebot des LROP und des RROP mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung nicht im Einklang. Aktuell liegt der Region Hannover ein Bebauungsplan-Entwurf im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Beurteilung vor.</p>   | <p>In der überarbeiteten Begründung wird die besondere Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung im westlichen Teil der Kernstadt explizit herausgearbeitet. Im Ergänzungsgutachten (CIMA, Oktober 2018) wird die Nahversorgungsfunktion für heute bereits ca. 7.000 EW im fußläufigen 1000 m-Einzugsbereich herausgestellt. Mit der in naher Zukunft vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung im Bereich des Hüttengeländes wird sich diese Zahl nochmals spürbar erhöhen. Im Rahmen der bereits beauftragten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes soll der Standort in der zentralen Versorgungsbereich Stadtkern einbezogen werden, womit dann die Übereinstimmung mit dem landesplanerischen Integrationsgebot hergestellt wird.</p> | <p><b>B</b></p>                 |

|  |  |
|--|--|
| <p>Es ist beabsichtigt, einen an der Straße Landwehr in der Kernstadt bereits ansässigen Lebensmitteldiscounter Lidl von bisher 800 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) zu erweitern. Die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> VKF gemäß Rechtsprechung zu § 11 Abs. 3 BauNVO) wird damit überschritten. Das Vorhaben ist gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Sätze 1 und 2 nur zulässig, wenn die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung beachtet werden.</p> <p>Bezüglich der Erweiterungsabsicht der Firma Lidl gab es bereits im Jahr 2015 eine frühzeitige und noch informelle Anfrage. Diese wurde von Seiten des Teams 61.01 schriftlich per Email vom 23.04.2015 beantwortet. Die wichtigsten Stichworte wurden bereits angesprochen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Großflächigkeit,</li> <li>• zentrenpflichtiges Kernsortiment,</li> <li>• Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Innenstadt),</li> <li>• kein Anschmiegen, sondern durch Bahnlinie räumlich vom ZVB getrennte Solitärage,</li> <li>• standortgerechte Dimensionierung erforderlich,</li> <li>• Frage nach Nahversorgungsfunktion mit überwiegend fußläufigem Einzugsgebiet,</li> <li>• Nachweis dieser durch ein Verträglichkeitsgutachten.</li> </ul> <p>Dem vorliegenden B-Planentwurf ist ein Verträglichkeitsgutachten der CIMA vom 27.04.2017 beigefügt. Beabsichtigt ist eine komplette Modernisierung und Erweiterung auf 1.000 m<sup>2</sup> VKF. Im Jahr 2015 waren 1.200 m<sup>2</sup> VKF im Gespräch. Das Gutachten der CIMA geht von einem Einzugsgebiet aus, welches das gesamte Stadtgebiet Neustadt umfasst und untersucht die potenziellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Nahversorgungszentren) und sonstige Lagen.</p> <p>Da nur ein geschätzter zusätzlicher Umsatz von 900.000 €/a betrachtet wird, sind die Umverteilungsquoten im niedrigen einstelligen Bereich oder kaum feststellbar. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot wird dementsprechend eindeutig verneint. Es wird sogar eindeutig als verträglich im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet.</p> <p>Aus regionalplanerische Sicht problematisch ist die unzureichende Auseinandersetzung mit dem Thema „Integration“ gemäß LROP und RROP. Im Gutachten der CIMA wird auf die Anforderungen der Raumordnung zwar eingegangen (s. S. 24 ff.), jedoch erfolgt beim Integrationsgebot eine schwerwiegende Fehlbewertung. Nach Einschätzung der Gutachter befindet sich „Der Vorhabenstandort ... in einer städtebaulich integrierten Lage“</p> | <p>Wesentliche Aspekte für die Beibehaltung des Marktstandortes und seine Bedeutung für die Nahversorgung sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die drei größeren Potentialflächen im zentralen Versorgungsbereich sind nicht verfügbar und für großflächigen Einzelhandel nicht geeignet sind und sollen innerstädtischen Leitsortimenten vorbehalten bleiben. Zudem sollen die Standorte der Ansiedlung publikumsintensiven Nutzungen vorbehalten bleiben, wie z.B. Rathaus, Stadtbibliothek etc.</li> <li>• die schlechte verkehrstechnische Erreichbarkeit und Sichtbarkeit der Potentialflächen sowie Anlieferungsmöglichkeit für 40 t-Sattelzüge,</li> <li>• das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen durch Kundenbewegungen durch das Nadelöhr der Bahnunterführung an der K 347,</li> <li>• wesentlich mehr Einwohner und damit Kunden im westlich der Bahnlinie gelegenen Teil der Kernstadt als östlich der Bahnanlage, die dann auf die Ostseite fahren müssten, um ihren Einkaufsmarkt zu erreichen,</li> <li>• die Verschärfung der ohnehin schon gegebenen Überlastung der Ampelkreuzungen Wunstorfer Str. / Marktstraße und Wunstorfer Str. / Herzog-Erich-Allee mit bereits langen Staubildungen,</li> <li>• die vergleichsweise bessere Versorgung der östlich der Kernstadt liegenden Wohnbereiche,</li> <li>• die derzeit meist nie ausgelasteten Lidl-Stellplätze können als deutliches Indiz dafür gedeutet werden, dass viele wohnortnahe Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen,</li> <li>• die perspektivisch wachsende Nachfrage im Westen der Kernstadt durch zusätzliche Einwohner in Folge der Wohngebietsentwicklung im Bereich Hüttengelände / Siemensstraße.</li> </ul> |
|--|--|

|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| <p>(S. 26). Das Integrationsgebot wäre damit und der Einbindung in das ÖPNV-Netz erfüllt. Gemäß LROP-Begründung korrespondiert der Begriff „städtebaulich integrierte Lage“ jedoch auf das Engste mit dem „zentralen Versorgungsbereich“ und der dort vorhandenen Funktionsvielfalt, Versorgungsfunktion und Qualität.</p> <p>Ein Standort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, selbst in direkter Zuordnung zur Wohnbebauung, erfüllt diese spezifischen Anforderungen, die an einen „zentralen Versorgungsbereich“ zu stellen sind, nicht. Der Standort des Lidl-Marktes liegt ca. 350 m vom äußeren Rand des „zentralen Versorgungsbereichs“ Innenstadt entfernt. Gemäß RROP 2016 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der im RROP festgelegten Versorgungskerne zulässig. Die Regelung konkretisiert das Integrationsgebot des LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05.</p> <p>Als städtebaulich integrierte Lage gelten ergänzend aber auch die nicht im RROP festgelegten Nahversorgungszentren (z. B. Auenland), wenn sie innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes liegen. Diese Anforderungen erfüllt der vorliegende Änderungsentwurf bezüglich des Standortes nicht. Da das LROP im begründeten Einzelfall eine Ausnahme vom Integrationsgebot erlaubt, wäre zu prüfen, ob die Anforderungen für den Ausnahmetatbestand erfüllt werden könnten. Die wichtigste Forderung ist die Begründung auf der Grundlage einer verbindlichen städtebaulichen Konzeption, also einem Kommunalen Einzelhandelsstandortkonzept oder Nahversorgungskonzept. Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfügt über ein aktualisiertes Konzept von 2015.</p> <p>Allerdings erfüllt dieses nach hiesiger Einschätzung die Anforderungen zur berechtigten Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung nicht. Es fehlt eine Auseinandersetzung mit der Frage bzw. Problematik fehlender Flächenpotenziale in der Innenstadt oder anderer zentraler Versorgungsgebiete in der Kernstadt. Die Ansiedlungsregeln empfehlen für großflächige Lebensmittelmärkte an Solitärstandorten lediglich eine Einzelfallprüfung. Eine Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Folgen und Standortalternativen zu bestehenden Standorten bisher kleinflächiger Märkte erfolgte nicht. Der Nachweis fehlender Flächen und somit Ansiedlungsmöglichkeiten in der Innenstadt (Versorgungskern) fehlt nicht nur, es werden im Gegenteil sogar drei Potenzialflächen im westlichen und südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs abgegrenzt und bezüglich ihrer Eignung beurteilt (Seiten 58 - 59), insoweit stellt sich die Flächenverfügbarkeit nicht als Restriktion dar.</p> | <p>In der überarbeiteten Begründung wird die besondere Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung im westlichen Teil der Kernstadt explizit herausgearbeitet. Im Ergänzungsgutachten (CIMA, Oktober 2018) wird die Nahversorgungsfunktion für heute bereits ca. 7.000 EW im fußläufigen 1000 m-Einzugsbereich herausgestellt. Mit der in naher Zukunft vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung im Bereich des Hüttengeländes wird sich diese Zahl nochmals spürbar erhöhen.</p> <p>Die zuvor genannten Gründe untermauern in der Begründung die Bedeutung, die der Markt bereits heute für die Nahversorgung einer großen und künftig stark wachsenden Bevölkerung in seinem Einzugsbereich hat.</p> | <p><b>B</b></p> |
|---|---|-----------------|

|            |   |  |                      |
|------------|---|--|----------------------|
|            |   | Im Rahmen der bereits beauftragten und in Arbeit befindlichen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes soll der Standort in der zentralen Versorgungsbereich Stadtkern einbezogen werden, womit dann die Übereinstimmung mit dem landesplanerischen Integrationsgebot hergestellt wird. |                      |
|            | <u>Fazit:</u> Das Vorhaben verstößt an dem vorgesehenen Standort gegen das Integrationsgebot des LROP und RROP. Sollte der Nachweis einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion für ein überwiegend fußläufiges Einzugsgebiet erbracht werden können, wäre es als wohnortbezogene Nahversorgungseinrichtung denkbar. Aber auch dies ist bei einem umsatzstarken Lidl-Markt realistischweise nicht begründbar, zumal es durch weitere Anbieter ein sehr enges Standortnetz gibt.  |  |                      |
|            | Allgemeiner Hinweis zum Verfahren: Es wird darum gebeten, im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens die neuen Regelungen, die sich aus den Änderungen des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2017 ergeben haben (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)) zu beachten. Weitere Detailinformationen finden sich im Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 Mustererlass).   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  | <b>K</b>             |
| <b>1.3</b> | <b>Stadt Neustadt a. Rbge., Bauordnung, Untere Denkmalbehörde</b>   |  |                      |
|            | <p>Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 147 „Zwischen Landwehr und Danziger Straße“, 1. Änderung sind bislang keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Es ist bei Bodenfunden aber nicht zwingend eine denkmalrechtliche Genehmigung für Erdarbeiten zu beantragen! Insoweit ist Absatz 2 des Punktes 2.8 in der Begründung unrichtig.</p> <p>Es wird daher um entsprechende Korrektur des Punktes 2.8 in der Begründung des Bebauungsplans entsprechend nachfolgender Formulierung gebeten: „Aus dem Plangebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Sollten Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Leichenbrand, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, so sind diese gern. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmal-schutzbehörde der Stadt Neustadt a.Rbge. unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum</p> | Der Hinweis wird in der Begründung berücksichtigt und als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.  | <b>B<br/>+<br/>P</b> |

|            |   |   |          |
|------------|---|---|----------|
|            | <p>Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es sich für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet“.</p> <p>Unter Berücksichtigung der o.a. Stellungnahme bestehen keine weiteren denkmalpflegerischen Bedenken gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 „Zwischen Landwehr und Danziger Straße“, 1. Änderung.</p>   |   |          |
| <b>1.4</b> | <b>Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover</b>  |   |          |
|            | <p>Der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover geht davon aus, dass die Rahmenbedingungen der Abfallentsorgung durch die geplante Erweiterung nicht beeinflusst werden.</p> <p>Zur Abfuhr von Abfallbehältern werden die in der Müllabfuhr üblichen Fahrzeuge (Maße B x L x H = 2,50 m x ca. 10,0 m x ca. 3,80 m) mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t eingesetzt.</p> <p>Es wird zudem davon ausgegangen, dass private Verkehrsflächen zum Zwecke der Entsorgung befahren werden müssen.</p> <p>In diesem Falle müssten alle zu befahrenden Erschließungswege Lkw-gerecht ausgelegt sein und der Standplatz so positioniert werden, dass er von Entsorgungsfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren (außer im Rahmen eines Wendemanövers) erreicht werden kann. Weitere Anmerkungen oder Hinweise werden momentan nicht hinzugefügt.</p> | <p>Die Rahmenbedingungen für die Entsorgung ändern sich durch die Planung nicht. Die LKW-Eignung aller befahrbaren Erschließungswege wird im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> | <b>K</b> |
| <b>1.5</b> | <b>Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser (ArL)</b>  |   |          |
|            | <p>Bezüglich der seitens des ArL zu vertretenden Belange werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>   | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>  | <b>K</b> |
| <b>1.6</b> | <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  |   |          |
|            | <p>Seitens der Telekom bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 Zwischen Landwehr und Danziger Straße, Stadt Neustadt a. Rbge grundsätzlich keine Bedenken. Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung wird das Gebiet grundsätzlich als erschlossen betrachtet und zurzeit kein Handlungsbedarf gesehen. Es wird um frühzeitige Information über die weiteren Planungsaktivitäten gebeten.</p>   | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>  | <b>K</b> |

|                   |   |   |                 |
|-------------------|---|---|-----------------|
| <p><b>1.7</b></p> | <p><b>Industrie- und Handelskammer Hannover (IHK)</b></p>   |   |                 |
|                   | <p>Es geht um die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung der Verkaufsfläche (VF) eines vorhandenen Lidl- Marktes von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf künftig 1.000 m<sup>2</sup>. Zu der Planung wird ein „Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des LIDL-Lebensmitteldiscounters in Neustadt am Rübenberge, Landwehr 9“ (CIMA, Lübeck, 27.04.2017) vorgelegt.</p> <p>Die geplante Einzelhandelsansiedlung liegt oberhalb des Schwellenwertes (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) zur Großflächigkeit i. S. von § 1 1 Abs. 3 BauNVO 1990. Damit steht die Zulässigkeit der Planung grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Erfüllung der raumordnerischen Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Folglich ist nachzuweisen, dass die vorliegende Neuplanung das im LROP enthaltene Integrations-, Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungs- verbot einhält.</p> <p>Auf Grundlage des Verträglichkeitsgutachtens und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt am Rübenberge kommt die IHK zu der Einschätzung, dass die vorgesehene Planung das Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhalten kann.</p> <p>Bezogen auf das Integrationsgebot ist folgendes festzuhalten: Der Vorhabenstandort wird im CIMA-Gutachten als „in einer städtebaulich integrierten Lage“ befindlich charakterisiert. Für die erforderliche Einhaltung des Integrationsgebots ist diese Aussage planungsrechtlich allerdings nicht relevant. Der Standort erfüllt nicht die wesentlichen Anforderungen der Landesraumordnung und der aktuellen Rechtsprechung (vgl. u. a. OVG Lüneburg 1. Senat, Beschluss vom 17.05.2013, 1 ME 56/13, Nr. 2.3 RaumOPrVND) an einen im raumordnungsrechtlichen Sinne integrierten Standort (Lage im oder enge räumliche bzw. funktionale Verflechtung mit einem zentralen Versorgungsbereich).</p> <p>Nach Bewertung der IHK kann der Planstandort das im LROP festgelegte Integrationsgebot aber deshalb einhalten, weil eine Nahversorgungsorientiertheit vorliegt. Gemäß des LROP unterliegt ein großflächiges Vorhaben im Einzelfall, sofern es der wohnortbezogenen Nahversorgung dient oder nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen und die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung haben kann, nicht den Vorgaben der Raumordnung, weil kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO entsteht.</p> <p>Nicht zuletzt basierend auf der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung</p> | <p>In der überarbeiteten Begründung wird die besondere Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung im westlichen Teil der Kernstplizit herausgearbeitet. Im Ergänzungsgutachten (CIMA, Oktober 2018) wird die Nahversorgungsfunktion für heute bereits ca. 7.000 EW im fußläufigen 1000 m-Einzugsbereich herausgestellt. Mit der in naher Zukunft vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung im Bereich des Hüttengeländes wird sich diese Zahl noch spürbar erhöhen.</p> <p>Im Rahmen der bereits beauftragten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes soll der Standort in der zentralen Versorgungsbereich Stadtkern einbezogen werden, womit dann die Übereinstimmung mit dem landesplanerischen Integrationsgebot hergestellt wird.</p> | <p><b>B</b></p> |

|            |  |   |          |
|------------|--|---|----------|
|            | <p>und weil es sich bei der vorgesehenen Einzelhandelsplanung um die Erweiterung eines bereits am Planstandort ansässigen Lebensmittelmarktes handelt, erwartet die IHK keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen von der geplanten Verkaufsflächen-erweiterung. Hinzu kommt, dass sich der Planstandort in einem von Wohnnutzungen geprägten städtebaulichen Umfeld befindet.</p> <p>Aus Sicht der IHK ist das vorgelegte Verträglichkeitsgutachten bezüglich der Einhaltung des Integrationsgebotes entsprechend den vorgenannten Anregungen zu ergänzen.</p> <p>Fazit: Die IHK hält die vorgesehene Planung raumordnerisch und städtebaulich grundsätzlich für verträglich und empfiehlt aus planungsrechtlicher Sicht, die Ausführungen zum Integrationsgebot im Bebauungsplan bzw. im Verträglichkeitsgutachten zu überarbeiten.</p>  |   |          |
| <b>1.8</b> | <b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD))</b>   |   |          |
|            | <p>Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) wurde als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Bau-gesetzbuch (BauGB) beteiligt. Die diesbezüglichen Ausführungen emp-fehlen eine Luftbildauswertung. Sofern eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefah-renerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Nie-dersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildaus-wertung durchgeführt werden soll, wird um entsprechende schriftliche Auftragserteilung gebeten.</p> | <p>Der Antrag auf Luftbildauswertung wurde gestellt und ist am 30.10.2018 beim LGLN eingegangen; von dort erging die Mitteilung, dass die Bear-beitung ca. 19 Wochen ab Eingangsdatum in Anspruch nehmen kann. Ungeachtet des Ergebnisses der Luftbildauswertung wird folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:</p> <p><i>„Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mi-nen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizei-dienststelle, der Fachdienst Recht und Ordnung der Stadt Neustadt a. Rbge. oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrich-tigen“.</i></p> | <b>H</b> |
| <b>1.9</b> | <b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</b>  |   |          |
|            | <p>Zum o. g. Bauleitplan sind aus der Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertretenden Belange keine Hinweise zu geben.</p>   | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>  | <b>K</b> |

|             |   |   |          |
|-------------|---|---|----------|
| <b>1.10</b> | <b>Stadtnetze Neustadt GmbH &amp; Co. KG</b>  |   |          |
|             | Nach schriftlicher Auskunft der Stadtnetze Neustadt GmbH & Co. KG kann für das Plangebiet über dort befindliche Hydranten derzeit eine Gesamtlöschwassermenge von bis zu 192m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden im ungestörten Betrieb aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. | Die durch die Stadtnetze Neustadt GmbH & Co. KG bereitgestellte Menge ist die doppelte Menge der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW geforderten Menge. Unabhängige Löschwasser-Entnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen o.ä. sind somit nicht erforderlich. Die Begründung wird um diesen Aspekt ergänzt. | <b>B</b> |

**I. Vorschlag ist bereits berücksichtigt (V)**

| zu lfd. Nr. | Sachpunkt |
|-------------|-----------|
| ---         | ---       |

**II. Notwendige Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen (T)**

| zu lfd. Nr. | Sachpunkt |
|-------------|-----------|
| ---         | ---       |

**III. Notwendige Ergänzungen der Begründung (B)**

| zu lfd. Nr.        | Sachpunkt   |
|--------------------|---|
| <b>1.2 und 1.7</b> | <p><b>Integrationsgebot Einzelhandel gemäß LROP und RROP:</b></p> <p>In der überarbeiteten Begründung wird die besondere Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung im westlichen Teil der Kernstadt explizit herausgearbeitet. Im Ergänzungsgutachten (CIMA, Oktober 2018) wird die Nahversorgungsfunktion für heute bereits ca. 7.000 EW im fußläufigen 1000 m-Einzugsbereich herausgestellt. Mit der in naher Zukunft vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung im Bereich des Hüttenengeländes wird sich diese Zahl nochmals spürbar erhöhen.</p> <p>Im Rahmen der bereits beauftragten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes soll der Standort in den zentralen Versorgungsbereich Stadtkern einbezogen werden, womit dann die Übereinstimmung mit dem landesplanerischen Integrationsgebot hergestellt wird.</p> |
| <b>1.2</b>         | <p><b>Bodenschutz:</b></p> <p>Wegen des bei der Region Hannover geführten Altstandortes mit der Registriernummer 253.011.5.230.0092 wird das gesamte Plangebiet in der Planzeichnung vollständig gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als „<i>Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</i>“. Die diesbezüglich von der Region Hannover als Untere Bodenschutzbehörde gegebenen Hinweise werden als Hinweise in die Begründung und in die Planzeichnung aufgenommen und werden im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung berücksichtigt.</p>  |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>1.10</b> | <p><b>Brandschutz:</b><br/>Nach schriftlicher Auskunft der Stadtnetze Neustadt GmbH &amp; Co. KG kann für das Plangebiet über dort befindliche Hydranten derzeit eine Gesamtlöschwassermenge von bis zu 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden im ungestörten Betrieb aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.; das ist die doppelte Menge der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW geforderten Menge. Unabhängige Löschwasser-Entnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen o.ä. sind somit nicht erforderlich.</p> |
|-------------|--|

**IV. Sonstiger Handlungsbedarf (H)**

| zu lfd. Nr. | Sachpunkt |
|-------------|-----------|
|             |           |

**V. Zurückweisung der Argumentation (Z)**

| zu lfd. Nr. | Sachpunkt |
|-------------|-----------|
|             |           |

**Erläuterung (öffentliche Auslegung):**

Der Entwurf des Planwerks wurde öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem **Satzungsbeschluss / Feststellungsbeschluss** sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligungen nach § 3 (2), § 4 (2) **und erneute Beteiligungen nach § 4 a (3) Baugesetzbuch (BauGB)** eingehen.