

## Protokoll

über die Sitzung des **Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten** am Montag, **22.11.2021**, 17:00 Uhr, in der Mensa der **Leine-Schule und des Gymnasiums, Bunsenstraße 3, 31535 Neustadt a. Rbge.**

Anwesend:

### Vorsitzende/r

Herr Heinz-Günter Jaster

### Stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Stolte

### Mitglieder

Herr Dr. Ulrich Baulain

Frau Andrea Czernitzki

Herr Peter Hake

Frau Magdalena Itrich

Vertreterin für Herrn Matthias Rabe

Herr Hans-Dieter Jaehnke

Herr Dr. Godehard Kass

Herr Edward-Philipp Pieper

Herr Heinz-Jürgen Richter

Herr Wilhelm Wesemann

Frau Marie Zoey Wolters

### Grundmandat

Herr Volker vom Hofe

### Verwaltungsvorstand

Frau Annette Plein

Fachbereichsleitung 2, Bürgerservice

### Beratende Mitglieder

Herr Torben Klingemann

Feuerwehr

### Gäste

Herr Florian Komossa, GMA, Gesellschaft für  
Markt- und Absatzforschung mbH

### Verwaltungsangehörige/r

Frau Meike Kull

Fachdienstleitung Stadtplanung

Frau Iris Mohrhoff

Fachdienst Stadtplanung, Protokoll

Herr Kai Nülle

Fachdienst Stadtplanung

### Zuhörer/innen

7, davon 2 Pressevertreter

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 18:40 Uhr

## Tagesordnung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- 2 Berichte und Bekanntgaben
- 3 Einwohnerfragestunde gemäß § 62 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes
- 4 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge. **2021/251**
  - Städtebauliche Ziele für die Einzelhandelsentwicklung, Zentren- und Standortstruktur, Neustädter Sortimentsliste und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- 5 Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2022 mit Ergebnis- und Finanzhaushalt sowie Stellenplan 2022 und Feststellung der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung und des Investitionsprogramms **2021/221**
- 6 Wohnbaulandentwicklung in Esperke **2021/258**
  - Grundsatzentscheidung
- 7 Initiativantrag des Ortsrates der Ortschaft Mardorf auf Entwicklung von Flächen für ein Baugebiet und Aufstellung eines Bebauungsplans für das Flurstück 87, Flur 16 "Vor dem Fensterlande" **2021/270**
  - Grundsatzbeschluss
- 8 Flächennutzungsplanänderung Nr. 41 "Nördlich Meyerkampstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen **2021/219**
  - Beschluss zu den Stellungnahmen
  - Feststellungsbeschluss
- 9 Bebauungsplan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen **2021/245**
  - Aufstellungsbeschluss
  - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- 10 Einziehung von Teilflächen der "St.-Osdag-Straße" in Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh, nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) **2021/246**
- 11 Projektfeststellung Fahrrad-Sammelschließanlage Bahnhof Hagen **2021/263**
- 12 Neuberechnung des Entschädigungsbetrages für das Tierheim Wunstorf e.V. **2021/207**
- 13 Anfragen
- 13.1 Erhebung von Verkehrsflüssen im Stadtgebiet

**13.2** Prioritätenliste für Feuerwehrhäuser/Fahrzeuge

**13.3** Coronamaßnahmen in Gremien

**13.4** Coronakontrollen

## 1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Herr Jaster eröffnet die erste Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuer-  
schutz und allgemeine Ordnungsangelegenheiten, begrüßt die Anwesenden und stellt die  
ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Frau Plein informiert, dass der Tagesordnungspunkt 4 ausschließlich der Information dient.  
Außerdem soll der Tagesordnungspunkt 7 von der Tagesordnung abgesetzt werden, da die  
Vorlage noch nicht freigegeben worden ist.

## 2. Berichte und Bekanntgaben

Frau Plein gibt die Sitzungstermine des Ausschusses für das 1. Quartal 2022 bekannt:  
24.01., 21.02. und 21.03.

*Anmerkung der Verwaltung:*

Weitere Termine: 02.05., 30.05., 13.06., 04.07., 22.08., 26.09., 24.10., 28.11. und 12.12.

## 3. Einwohnerfragestunde gemäß § 62 Absatz 1 des Niedersächsi- schen Kommunalverfassungsgesetzes

Ein Einwohner erkundigt sich nach dem Fortschritt im Baugebiet in Büren. Laut Frau Plein  
hat sie ihm bereits schriftlich den Sachstand, an dem sich nichts geändert hat, mitgeteilt. Sie  
rät ihm, sich an den Ortsrat oder an die Bauordnung zu wenden. Weitere Details würden hier  
unter den Datenschutz fallen.

Ein Einwohner beklagt, dass die Protokolle aus vorherigen Sitzungen des Ausschusses für  
Feuerschutz und allgem. Ordnungsangelegenheiten nicht im Internet einsehbar sind.

## 4. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt 2021/251 a. Rbge. - Städtebauliche Ziele für die Einzelhandelsentwicklung, Zentren- und Standortstruktur, Neustädter Sortimentsliste und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Grundsätze zur Steuer- ung der Einzelhandelsentwicklung

Nach ein paar einführenden Worten von Frau Plein stellt Herr Komossa anhand einer  
PowerPoint-Präsentation (**Anlage 1**) die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vor und  
beantwortet die Fragen aus dem Ausschuss.

Frau Plein betont, dass weitere Fragen an die Stadtverwaltung gestellt werden können.

*Anmerkung der Verwaltung:*

*Wunschgemäß wird dem Protokoll eine Übersichtskarte des Geltungsbereiches des InSEK  
beigefügt (**Anlage 2**).*

## 5. Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2022 mit Ergebnis- und 2021/221 Finanzhaushalt sowie Stellenplan 2022 und Feststellung der mit- telfristigen Ergebnis- und Finanzplanung und des Investitionspro- gramms

Der Ausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

**6. Wohnbaulandentwicklung in Esperke  
- Grundsatzentscheidung**

**2021/258**

Auf die Frage von Frau Itrich bestätigt Frau Kull, dass es Interessenten für die Baugrundstücke gibt. Bei der Grundsatzentscheidung handelt es sich um ein perspektivisches Votum, dem sich dann das fortführende Bauleitverfahren anschließt.

Daraufhin fasst der Ausschuss einstimmig folgenden empfehlenden

**Beschluss:**

1. Bebauungspläne und weitere Satzungen gemäß dem BauGB sind sobald und soweit es die städtebauliche Ordnung erfordert aufzustellen. Vor der Einleitung des Planverfahrens ist nachzuweisen, dass der Bedarf an Wohnbauland in Esperke nicht über die vorhandenen Baulücken gedeckt werden kann und die Aufstellung einer Satzung gemäß BauGB erforderlich ist.
2. Für die in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/258 dargestellten Flurstücke 74/9, 77/13, 77/4, 77/8, 77/7, 77/9, 77/10 und ggf. 77/12, Flur 2, Gemarkung Esperke, soll eine Satzung gemäß BauGB aufgestellt werden, da Baulücken und Bestandimmobilien den derzeitigen Bedarf nach Immobilien nicht abdecken. Der exakte Geltungsbereich eines 1. Bauabschnittes ist im Prozess abzustimmen.
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des derzeitigen Wohnbedarfes im Stadtteil Esperke.
4. Die Planung ist im Auftrag und auf Kosten der Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen zu erstellen und die zugehörigen Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.

**7. Initiativantrag des Orsrates der Ortschaft Mardorf auf Entwicklung  
von Flächen für ein Baugebiet und Aufstellung eines Bebauungs-  
plans für das Flurstück 87, Flur 16 "Vor dem Fensterlande"  
- Grundsatzbeschluss**

**2021/270**

Dieser Tagesordnungspunkt ist zu Beginn der Sitzung abgesetzt worden.

**8. Flächennutzungsplanänderung Nr. 41 "Nördlich Meyerkampstra-  
ße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen  
- Beschluss zu den Stellungnahmen  
- Feststellungsbeschluss**

**2021/219**

Ohne Aussprache fasst der Ausschuss einstimmig folgenden empfehlenden

**Beschluss:**

1. Den Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 41 "Nördlich Meyerkampstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen wird, wie in den Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/219 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/219 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 41 "Nördlich Meyerkampstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen wird festgestellt. Die Begründung gemäß § 6 Abs.

5 BauGB hat in der Fassung der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/219 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

9. **Bebauungsplan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen** 2021/245  
- **Aufstellungsbeschluss**  
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Ohne Aussprache fasst der Ausschuss einstimmig folgenden empfehlenden

**Beschluss:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen, wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/245. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/245).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke zur Deckung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauland im Stadtteil Dudensen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

10. **Einziehung von Teilflächen der "St.-Osdag-Straße" in Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh, nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG)** 2021/246

Ohne Aussprache fasst der Ausschuss einstimmig folgenden empfehlenden

**Beschluss:**

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Absicht der Einziehung der Flurstücke 524/17 und 526/14, Flur 3 der Straßenfläche St.-Osdag-Straße, Stadtteil Mandelsloh, gemäß § 8 Abs. 2 NStrG öffentlich bekannt zu geben.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, nach Ablauf der in § 8 Abs. 2 des NStrG vorgeschriebenen Frist von drei Monaten nach Bekanntgabe der Einziehungsabsicht die endgültige Einziehung der Widmung bekannt zu machen, sofern nicht Anregungen und Bedenken eingegangen sind. Bei Vorliegen von Anregungen und Bedenken ist die Einziehung erneut den Gremien zur Beratung vorzulegen.

**11.           Projektfeststellung Fahrrad-Sammelschließanlage Bahnhof Ha-           2021/263**  
**gen**

Nach dem Hinweis von Herrn Richter, dass die Sammelschließanlage zusammen mit der Servicestation als eine kompakte Anlage realisiert werden soll, fasst der Ausschuss einstimmig folgenden empfehlenden

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Förderantrag für eine Sammelschließanlage beim Projektträger Jülich (PTJ) zu stellen. Der Beauftragung der baulichen Umsetzung einer Fahrrad-Sammelschließanlage am Bahnhof Hagen wird unter der Voraussetzung eines positiven Förderbescheides zugestimmt.

**12.           Neuberechnung des Entschädigungsbetrages für das Tierheim           2021/207**  
**Wunstorf e.V.**

Herr Pieper fragt nach der genauen Zusammensetzung des Betrages. Frau Plein erläutert, dass die bisherigen Zahlungen aufgrund eines alten Vertrages geleistet wurden. Jedoch ist der Pauschalbetrag, der aus einer Mischkalkulation resultiert, nun nicht mehr ausreichend. Sie weist auch auf die Gefahr hin, dass der Vertrag vom Tierheim aufgekündigt werden könnte und die Stadt sich dann selbst um ihre Fundtiere kümmern müsste.

Daraufhin fasst der Ausschuss mehrheitlich bei einer Enthaltung folgenden empfehlenden

**Beschluss:**

Die aufgrund des bestehenden Fundtiervertrages mit dem Tierheim Wunstorf e.V. vom 18.06.1999 vertraglich vereinbarte Entschädigung für die Aufnahme und tierärztliche Versorgung von Fundtieren wird mit Wirkung vom 01.04.2022 auf 30.000 EUR angehoben und erhöht sich sodann jährlich um den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes für Deutschland, jeweils des Vorjahres.

**13.           Anfragen**

**13.1.       Erhebung von Verkehrsflüssen im Stadtgebiet**

Herr Hake bezieht sich auf seine Anfrage aus dem Sommer bezüglich der Erhebung von Verkehrsflüssen im Stadtgebiet. Frau Plein sichert die Daten zu.

**13.2.       Prioritätenliste für Feuerwehrehäuser/Fahrzeuge**

Bezugnehmend auf die letzte Sitzung des Ausschusses für Feuerschutz und allgemeine Ordnungsangelegenheiten fragt Herr Wesemann nach der Prioritätenliste für die Feuerwehrehäuser und der Fahrzeuge und weist auf deren Dringlichkeit hin.

**13.3.       Coronamaßnahmen in Gremien**

Herr Wesemann erkundigt sich nach dem Reglement der Coronamaßnahmen in Ratssitzungen. Frau Plein kündigt eine Information voraussichtlich noch in dieser Woche an.

#### **13.4. Coronakontrollen**

In Beantwortung der Frage von Herrn Richter führt Frau Plein aus, dass die Fortführung der Kontrollen der Coronamaßnahmen mit dem derzeitigen Personal realisierbar ist.

Mit einem Dank an die Anwesenden schließt Herr Jaster den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:35 Uhr.

Heinz-Günter Jaster  
Ausschussvorsitzender

Iris Mohrhoff  
Protokollführerin

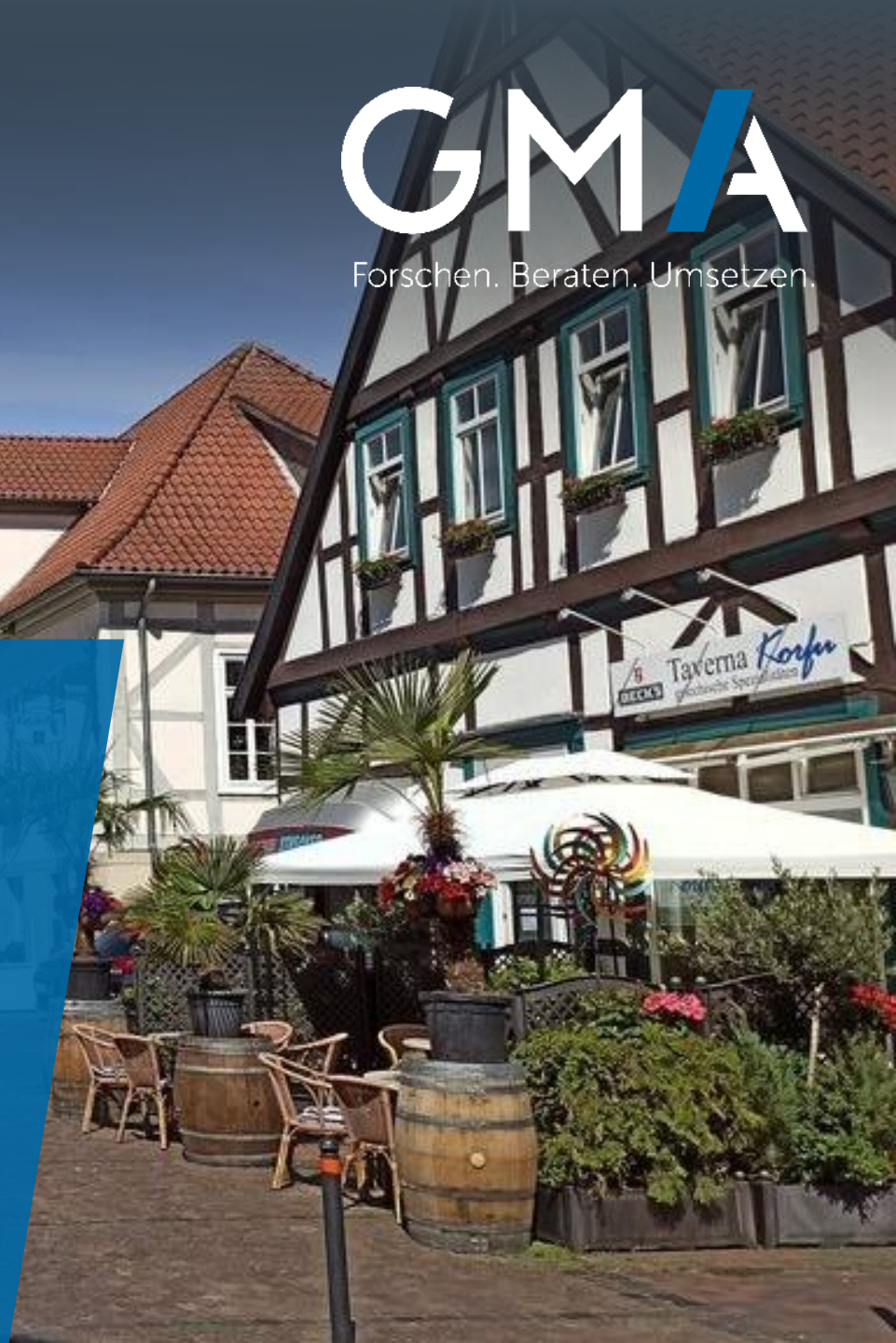
Neustadt a. Rbge., 30.11.2021



# FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTES NEUSTADT A. RBGE.

Präsentation der Ergebnisse 22.11.2021

Dipl.-Ing. Florian Komossa



# Aufgabe von Einzelhandelskonzepten



# Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

## LROP 2017

### Ziele

- Konzentrationsgebot
- Integrationsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsverbot

### Wann sind die Vorgaben der Raumordnung anzuwenden?

- bei der Neuaufstellung / Änderung von Bebauungsplänen
  - wenn es sich um großflächige Einzelhandelsvorhaben handelt
- ➔ immer alle einzuhalten

# Evaluation EHK 2015 - Was haben wir bislang erreicht?

Fazit Evaluation 2019\*: „Das Einzelhandelskonzept ist wirkungsvoll“

- Aufwertung in der Innenstadt: v. a. Neuansiedlung H&M, Verbesserung Branchenmix
- Ungleichgewicht Innenstadt / Gewerbegebiet Ost ist durch Einzelhandelsausschluss nicht weiter gewachsen
- Stärkung der Nahversorgung: Neubau E-Center Auenland im NVZ
- Als einfach anzuwendendes Instrument bewährt



# EHK 2021 - Was haben wir vor uns?

- Veränderte rechtliche Rahmenbedingungen (LROP 2017, EUGH-Urteil, 1.Änderung RROP)
- Strukturwandel im Handel (Online-Handel und Corona-Pandemie)
- Lenkung von Investitionen auf die Innenstadt (Rathausneubau und NeustadtTor)
- Schaffung von Investitionssicherheit
- Schließung von Versorgungslücken (Planung Hüttengelände und Ausnahme vom Integrationsgebot)
- Sicherung der Nahversorgung (z. B. Erweiterung Lidl Landwehr)



# Einzelhandelsbestand Neustadt a. Rbge.

## Insgesamt

Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Nahrungs- und Genussmittel	90	46	21.210	35
Gesundheit, Körperpflege	16	8	3.000	5
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	8	4	1.960	3
<b>periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>114</b>	<b>58</b>	<b>26.170</b>	<b>43</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	6	3	855	1
Bekleidung, Schuhe, Sport	20	10	7.055	12
<b>mittelfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>26</b>	<b>13</b>	<b>7.910</b>	<b>13</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	6	3	1.840	3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	12	6	3.025	5
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	11	6	17.900	30
Optik / Uhren, Schmuck	8	4	555	1
Sonstige Sortimente ***	20	10	2.800	5
<b>langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>57</b>	<b>29</b>	<b>26.120</b>	<b>43</b>
<b>Nichtlebensmittel insgesamt</b>	<b>107</b>	<b>54</b>	<b>38.990</b>	<b>65</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>197</b>	<b>100</b>	<b>60.200</b>	<b>100</b>

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

\*\* bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet

\*\*\* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

GMA-Erhebungen Juni 2020 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

# Einzelhandelsbestand Neustadt a. Rbge.

## Nach Stadtteilen

Stadtteil	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Neustadt	137	70	49.785	83
Mardorf	11	6	715	1
Mandelsloh	8	4	2.490	4
Bordenau	5	3	860	1
Helstorf	4	2	1.115	2
Eilvese	4	2	85	<1
sonstige Stadtteile	28	14	5.150	9
<b>Neustadt a. Rbge. gesamt</b>	<b>197</b>	<b>100</b>	<b>60.200</b>	<b>100</b>

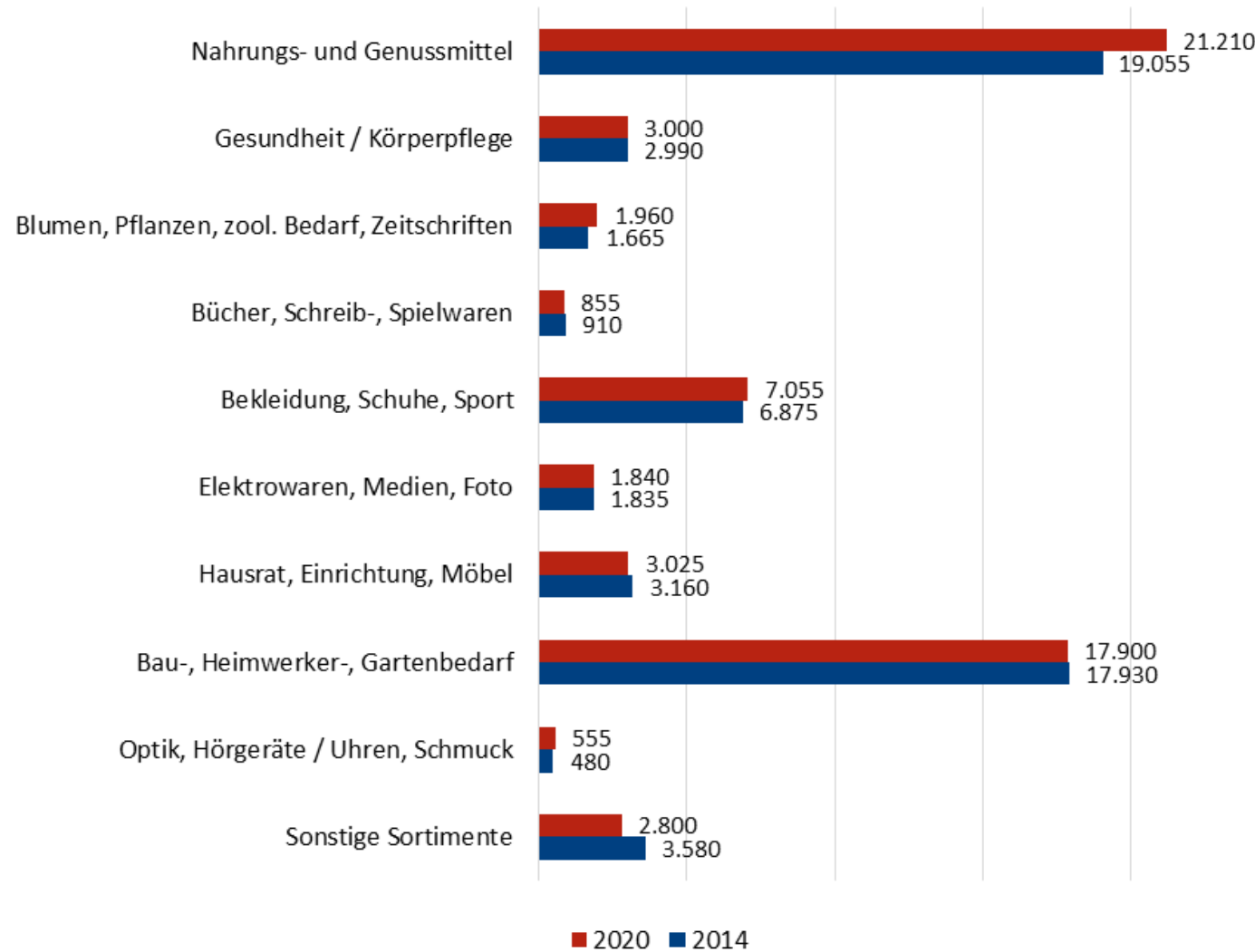
bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; GMA-Erhebungen Juni 2020 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

# Veränderung 2014 - 2020

Kriterium	Jahr			Veränderung 2014 – 2020	
	2014	2020	abs.	in %	Tendenz
Einwohner Neustadt a. Rbge.	44.120	45.055	935	2	→
Anzahl der Betriebe	229	197	-32	-14	↘
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	58.480	60.200	1.720	3	→
Verkaufsfläche je Betrieb in m <sup>2</sup>	255	306	50	20	↗
Verkaufsfläche je 1.000 EW in m <sup>2</sup>	1.325	1.336	11	1	→

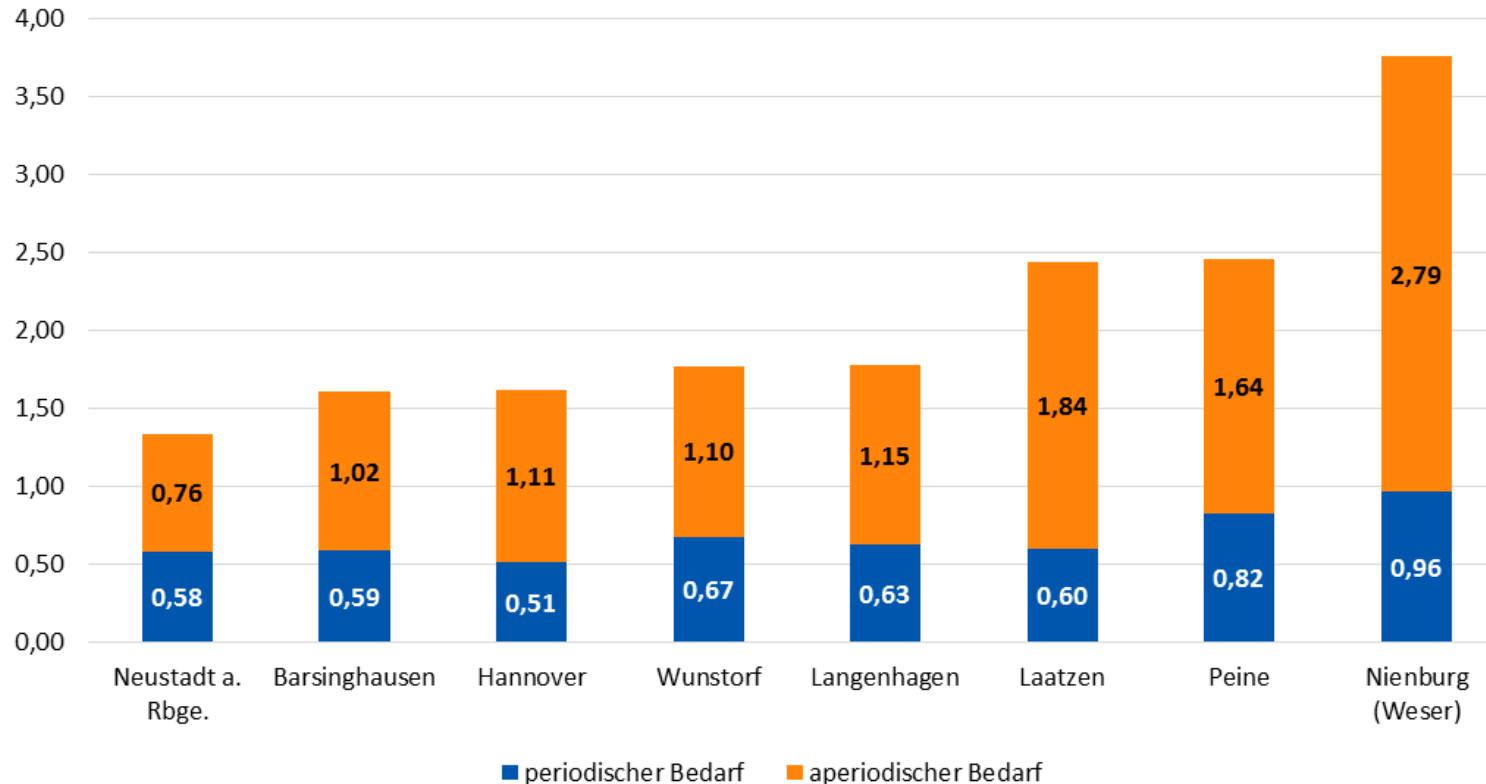


# Veränderung 2014 – 2020 nach Sortimenten



# Verkaufsflächenausstattung

## in m<sup>2</sup> je Einwohner, regionaler Vergleich



- periodischer Bedarf mit regionalen Mittelzentren vergleichbar
- Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet
- Peine, Nienburg: ländliches Einzugsgebiet
- Garbsen, Laatzen, Langenhagen: Größere Einkaufszentren

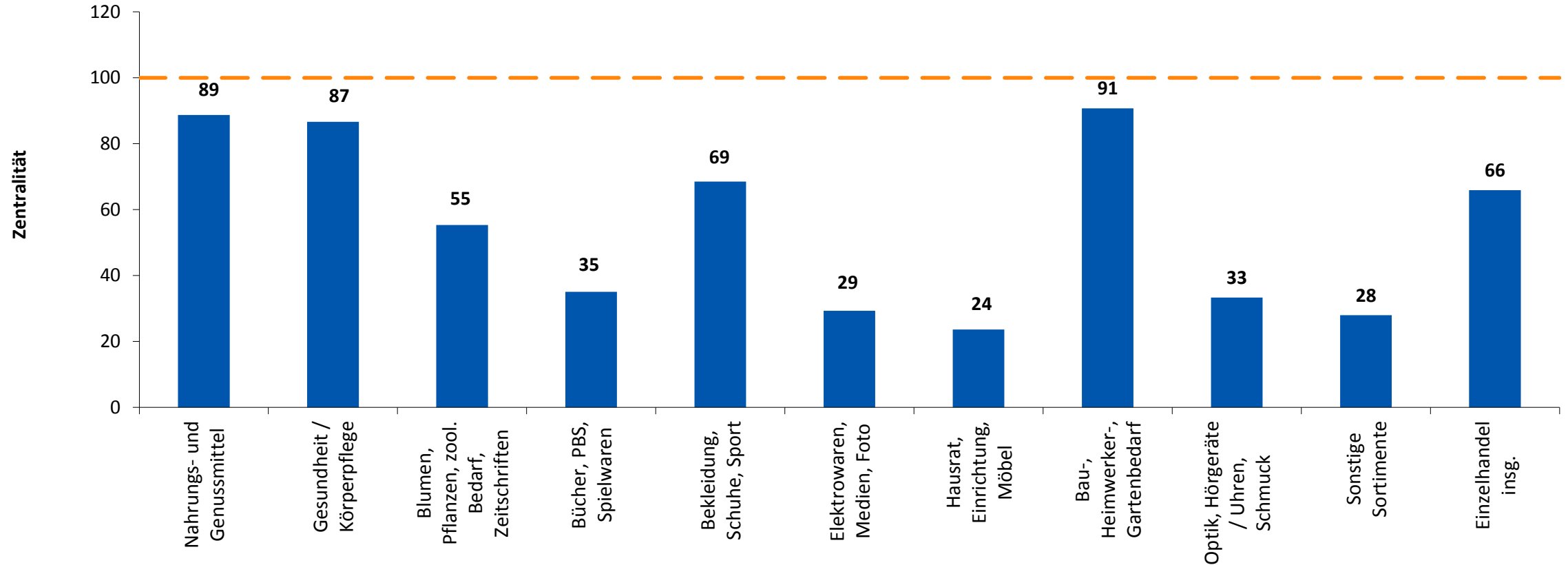
# Kaufkraft in Neustadt a. Rbge.

## Nachfrage in Mio. €

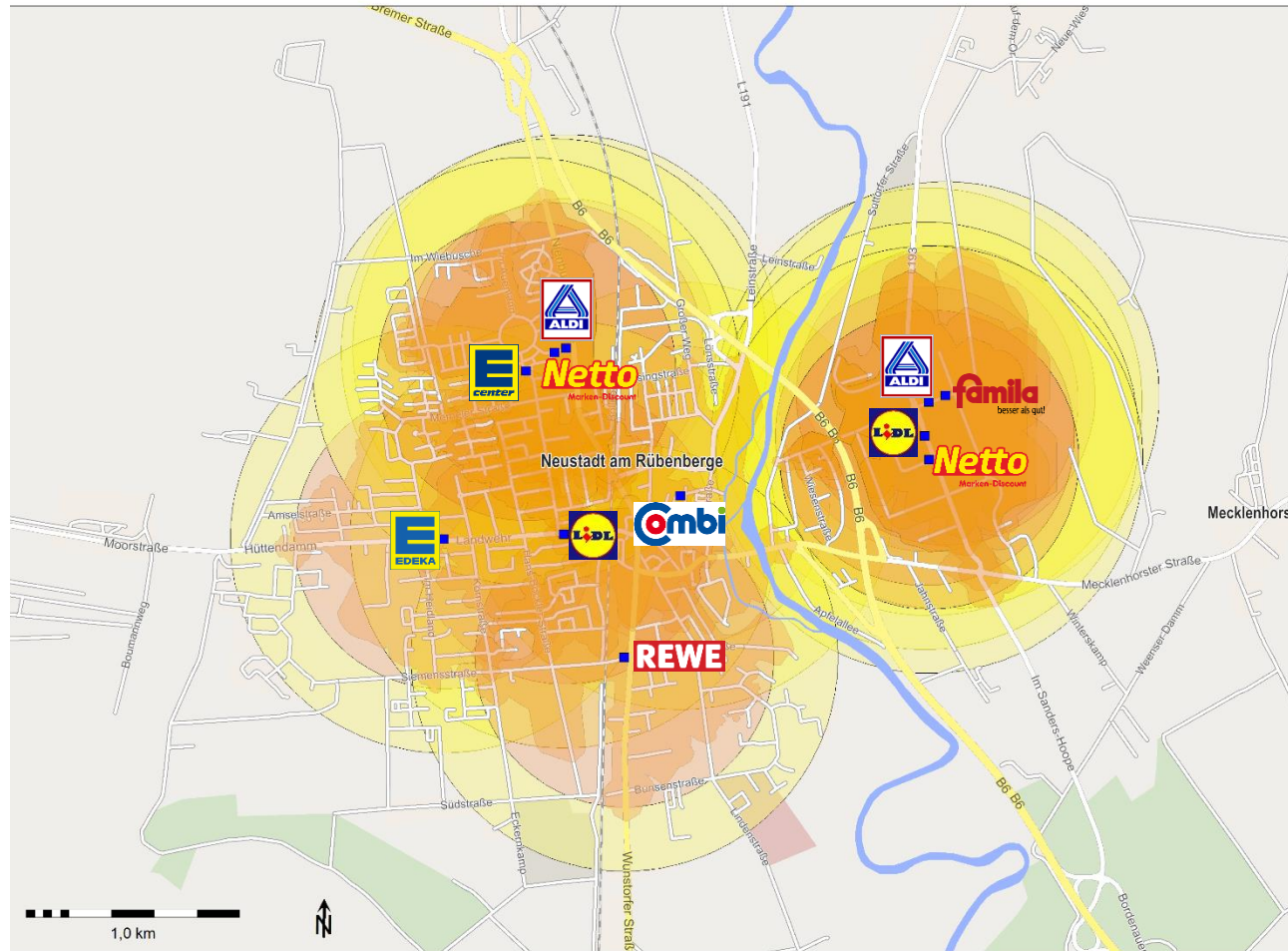
Branche	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	<b>106,3</b>
Gesundheit, Körperpflege	21,7
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	9,4
<b>periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>137,4</b>
Bücher, Schreib-, Spielwaren	11,7
Bekleidung, Schuhe, Sport	34,3
<b>mittelfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>46,0</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	26,6
Hausrat, Einrichtung, Möbel	29,2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	24,8
Optik, Uhren, Schmuck	7,5
sonstige Sortimente*	17,5
<b>langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>105,6</b>
<b>Nichtlebensmittel insgesamt</b>	<b>182,7</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>289,0</b>

# Zentralitäten für den Einzelhandel in Neustadt a. Rbge.



Umsatz: ca. 191 Mio. €      Kaufkraft: ca. 289 Mio. €



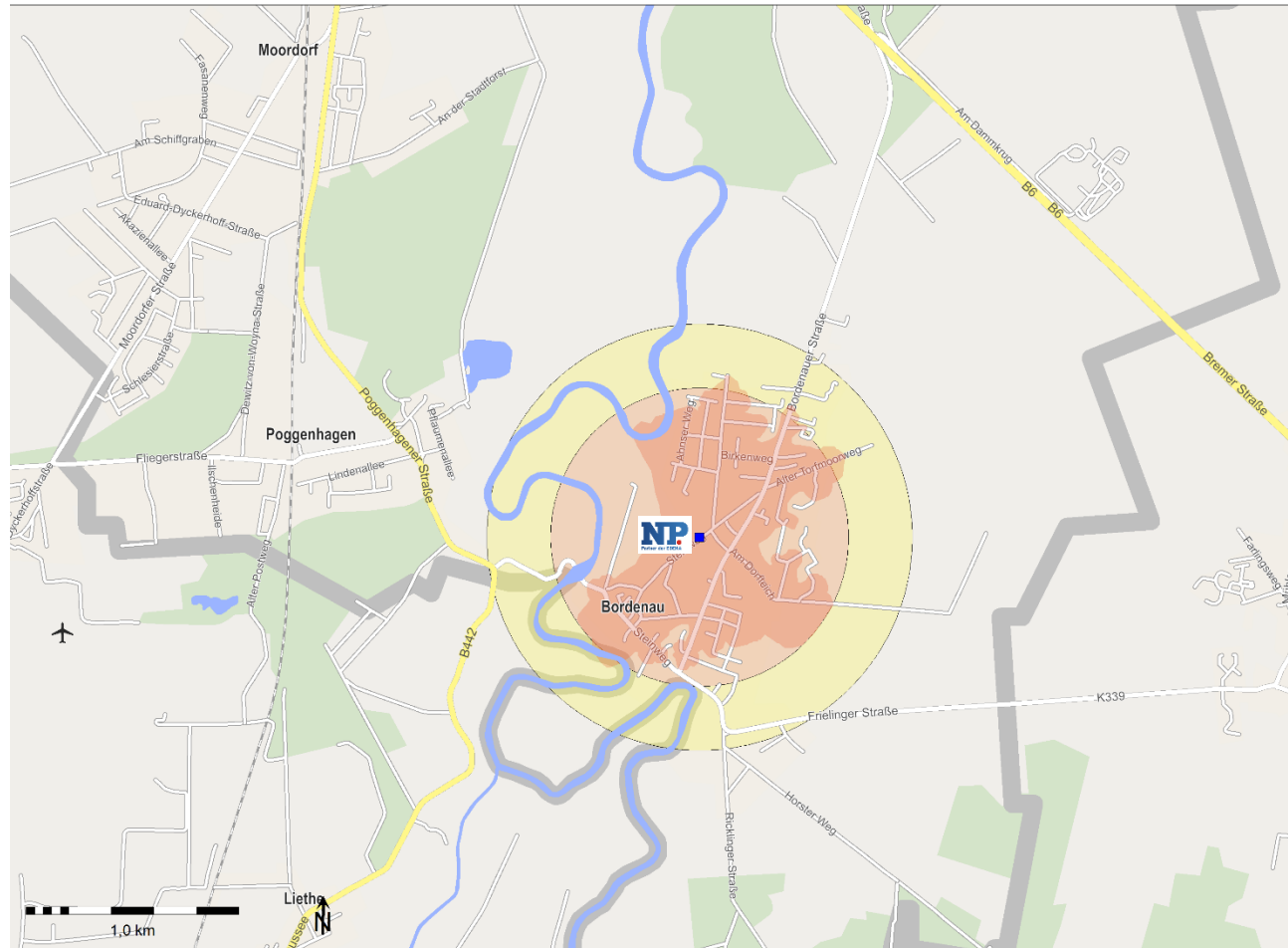
# Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Kernstadt Neustadt a. Rbge.





## Legende

-  10 Minuten fußläufiges Einzugsgebiet
-  700 – 1.000 m fußläufiges Einzugsgebiet (Radius)

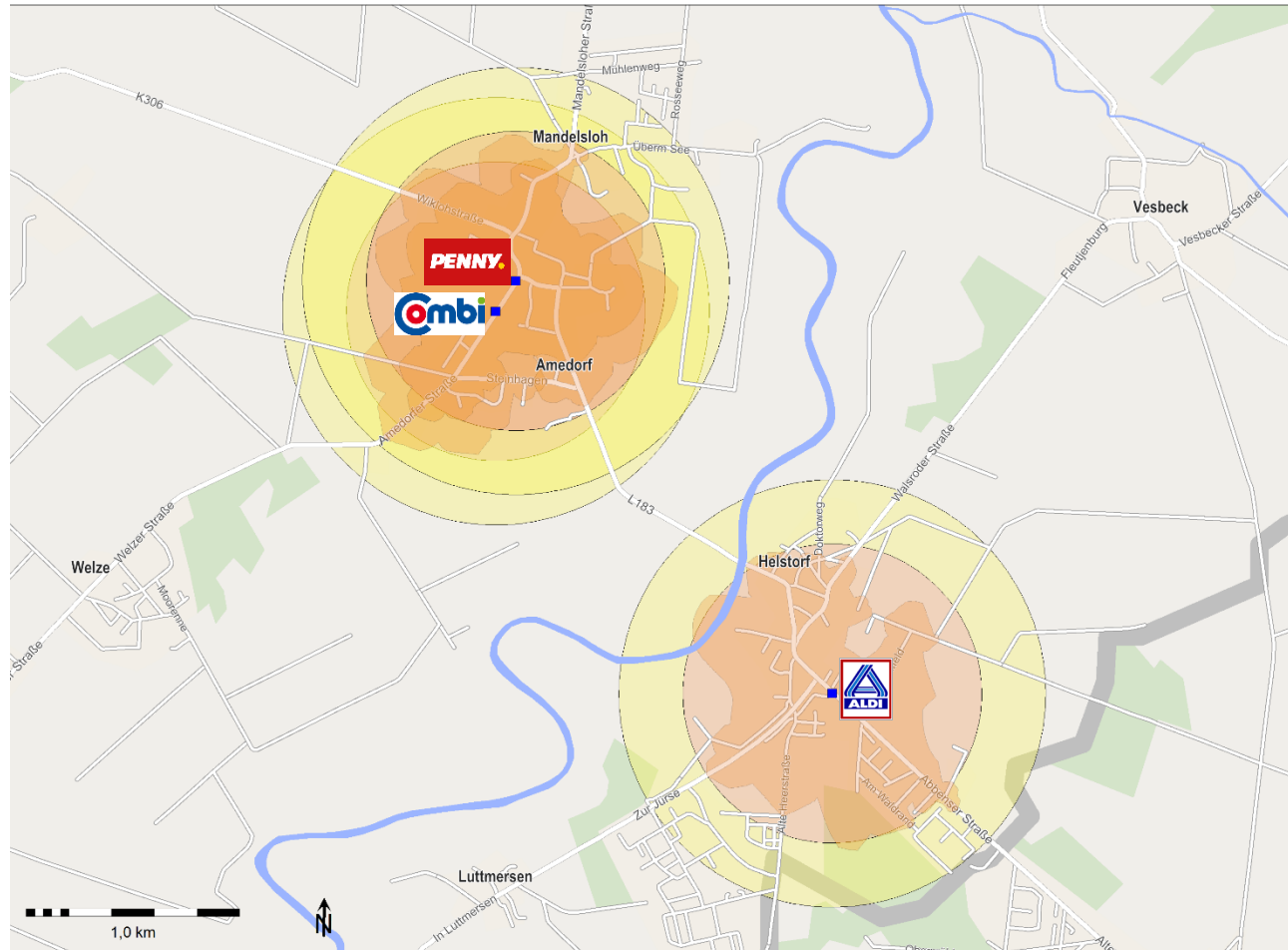
# Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Bordenau





## Legende

-  10 Minuten fußläufiges Einzugsgebiet
-  700 – 1.000 m fußläufiges Einzugsgebiet (Radius)

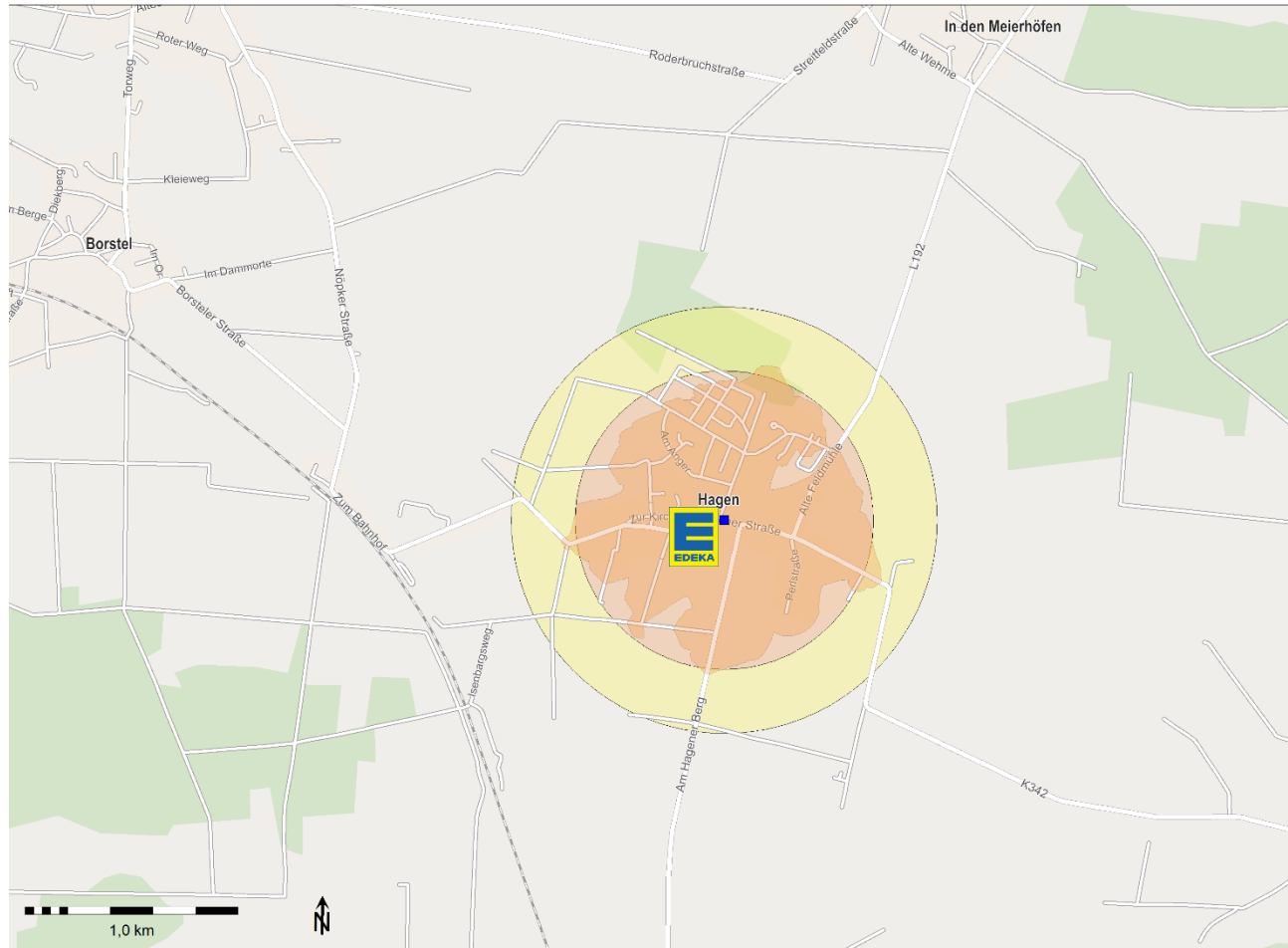
# Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Mandelsloh / Helstorf





## Legende

-  10 Minuten fußläufiges Einzugsgebiet
-  700 – 1.000 m fußläufiges Einzugsgebiet (Radius)

# Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Hagen

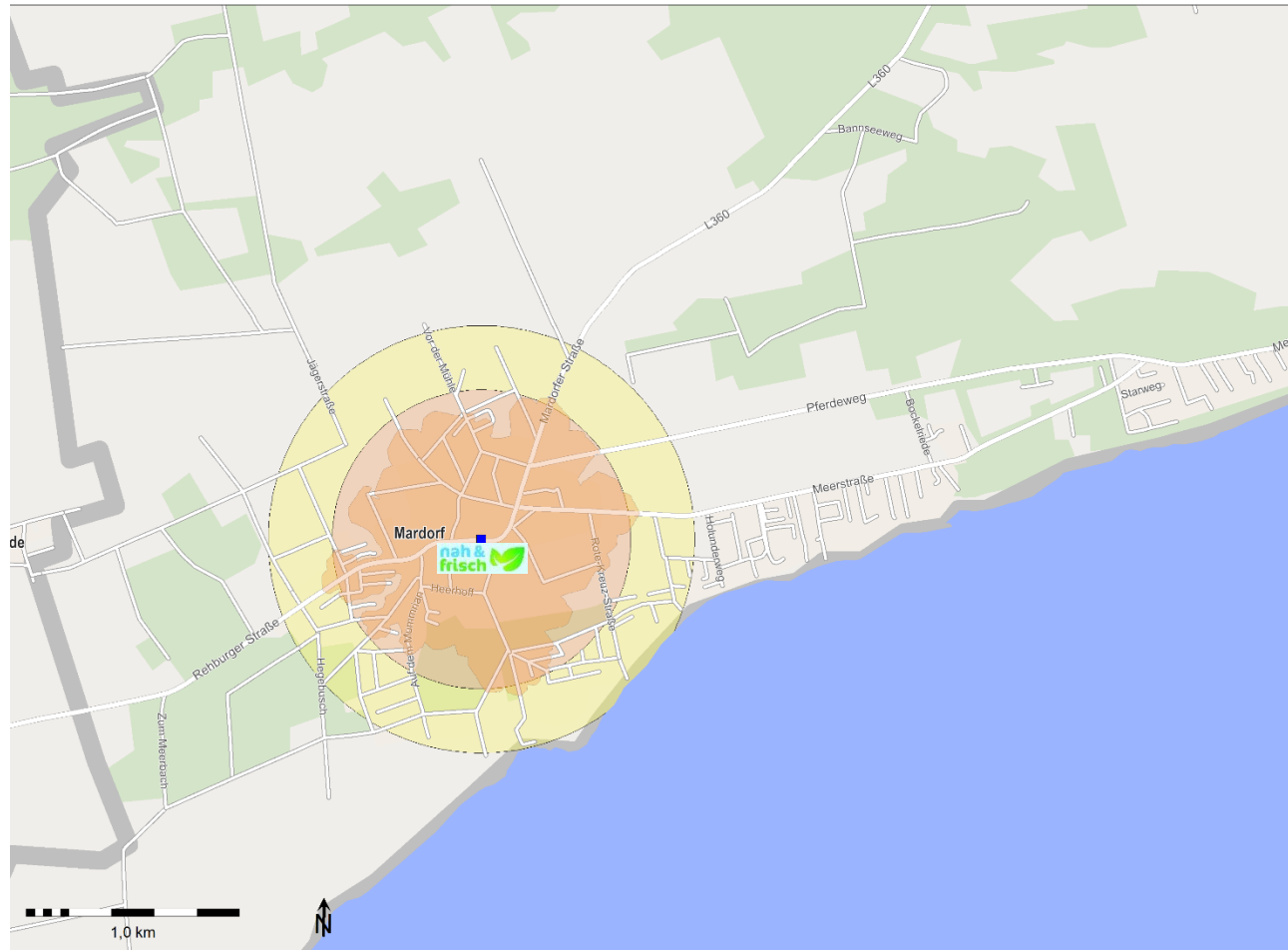


## Legende



-  10 Minuten fußläufiges Einzugsgebiet
-  700 – 1.000 m fußläufiges Einzugsgebiet (Radius)



# Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter, Mardorf



## Legende

-  10 Minuten fußläufiges Einzugsgebiet
-  700 – 1.000 m fußläufiges Einzugsgebiet (Radius)

# Optimierung des Angebotes

## Nahrungs- und Genussmittel

Betreiber	Empfehlungen / Handlungsbedarf
Rewe, Siemensstraße	Modernisierung (Tiefkühlanlage)
Combi, Am Walle	Sicherung Versorgungsfunktion
Combi, Mandelsloh	Modernisierung, Integration Getränkemarkt
Edeka, Landwehr	Verlagerung (Hüttengelände)
Lidl, Landwehr	Erweiterung vorgesehen

Fehlendes Format: Biomarkt

# Optimierung des Angebotes

## übrige Warengruppen

Warengruppe	Empfehlungen / Handlungsbedarf
Drogeriewaren	ausbaufähig
Apotheken	✓
Blumen, zoolog. Bedarf	Blumen fehlen in der Innenstadt
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Eingeschränktes Angebot, Potenzial begrenzt (online-Handel)
Bekleidung, Schuhe, Sport	Potenzial begrenzt (online-Handel); Schuhgeschäft fehlt in der Innenstadt
Elektro, Medien, Foto	Eingeschränktes Angebot, Potenzial begrenzt (online-Handel)
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	✓
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik / Wohnaccessoires	Einzelne Potenziale in spezialisierten Nischenmärkten
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	✓
Fahrräder / Zubehör	Weiterer Ausbau, E-Bikes

# Planerisches Einzelhandelskonzept

## Ziele des Einzelhandelskonzepts

- Sicherung und Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Neustadt a. Rbge.
- Schutz und Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage
- Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung

### Standortkonzept

Wo soll Handel stattfinden?

- zentrale Versorgungsbereiche
- Nahversorgungslagen
- Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung
- Sonstige Lagen

### Sortimentskonzept

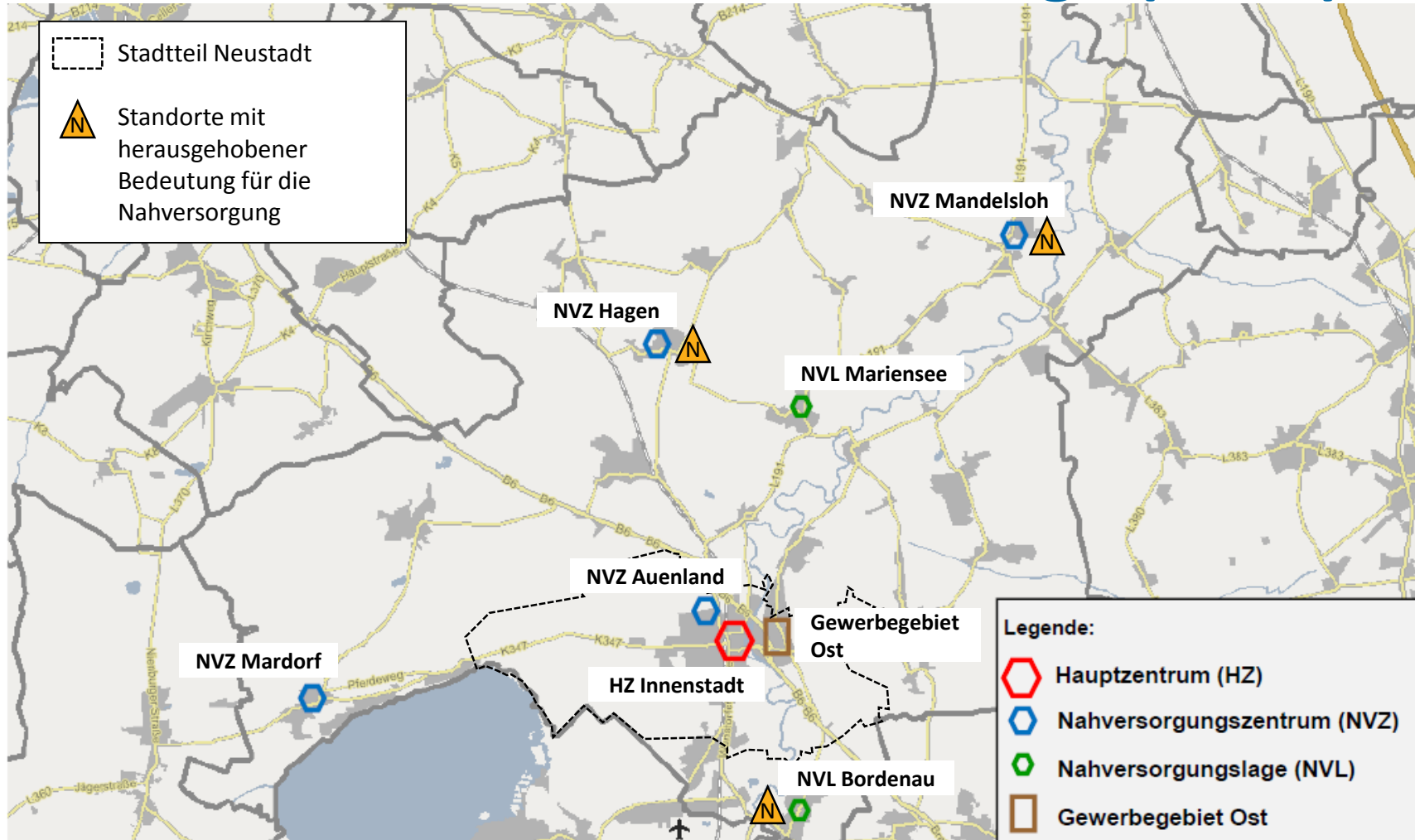
Welches Sortiment soll wo zulässig sein?

- derzeitige räumliche Verteilung
- städtebauliche Zielsetzungen
- Landes-Raumordnung / Regionalplanung

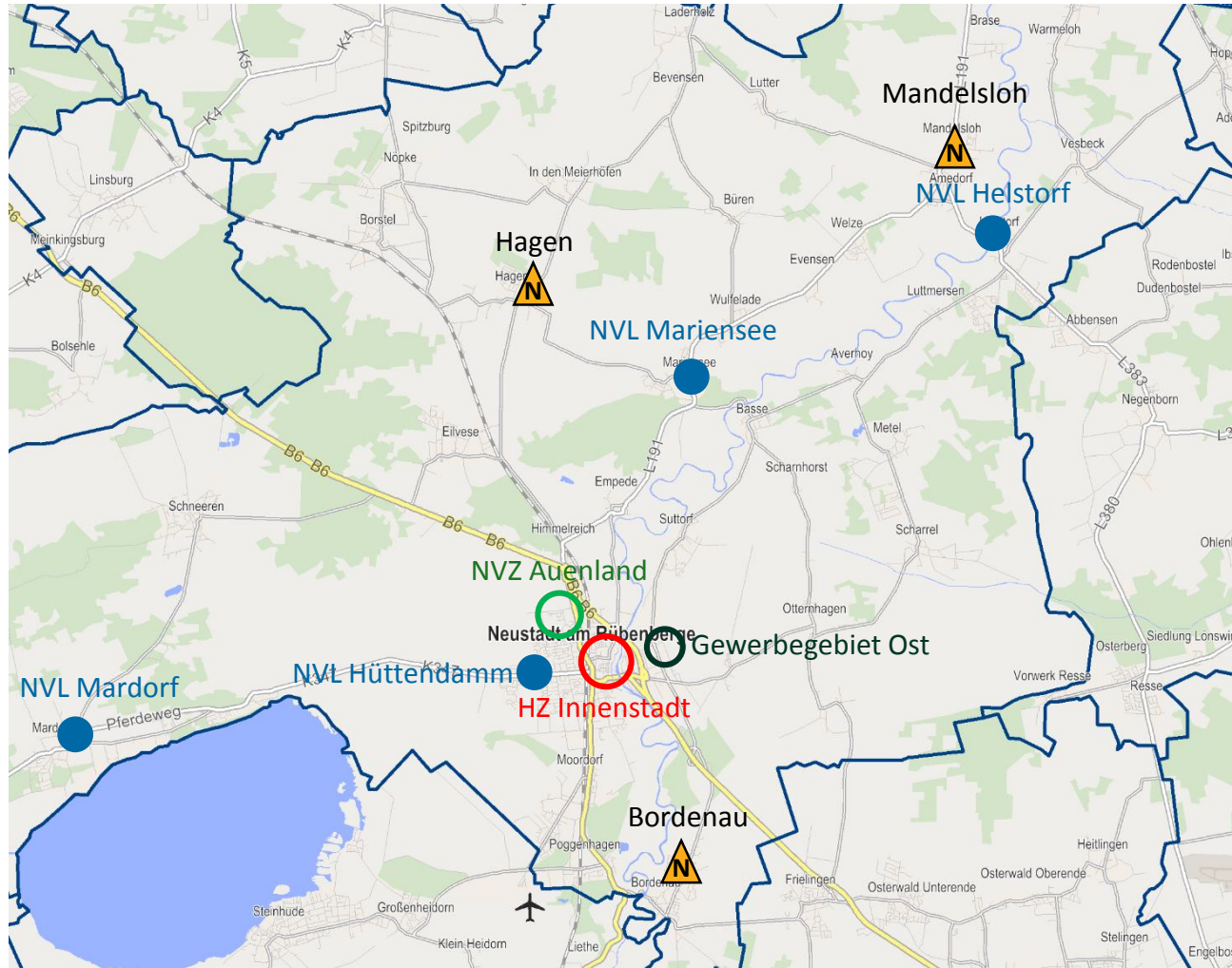
# Was sind zentrale Versorgungsbereiche?

- räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus** zukommt
- nicht nur Innenstadt, Nebenzentren in Stadtteilen, sondern auch **Nahversorgungszentren**
- **nur städtebaulich integrierte Lagen** (BVerwG, Urteil vom 11. Okt. 2007, BVerwG, Urteil vom 17. Dez. 2009)
- Die Abgrenzung richtet sich nach den tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten und unterliegt der vollen gerichtlichen Kontrolle.
- Städtebaulich integrierte Lagen gem. LROP 2017 befinden sich ausschließlich innerhalb der Zentralen Orte, d. h. innerhalb zentraler Siedlungsgebiete.

# Zentrenstruktur Neustadt a. Rbge (2015)



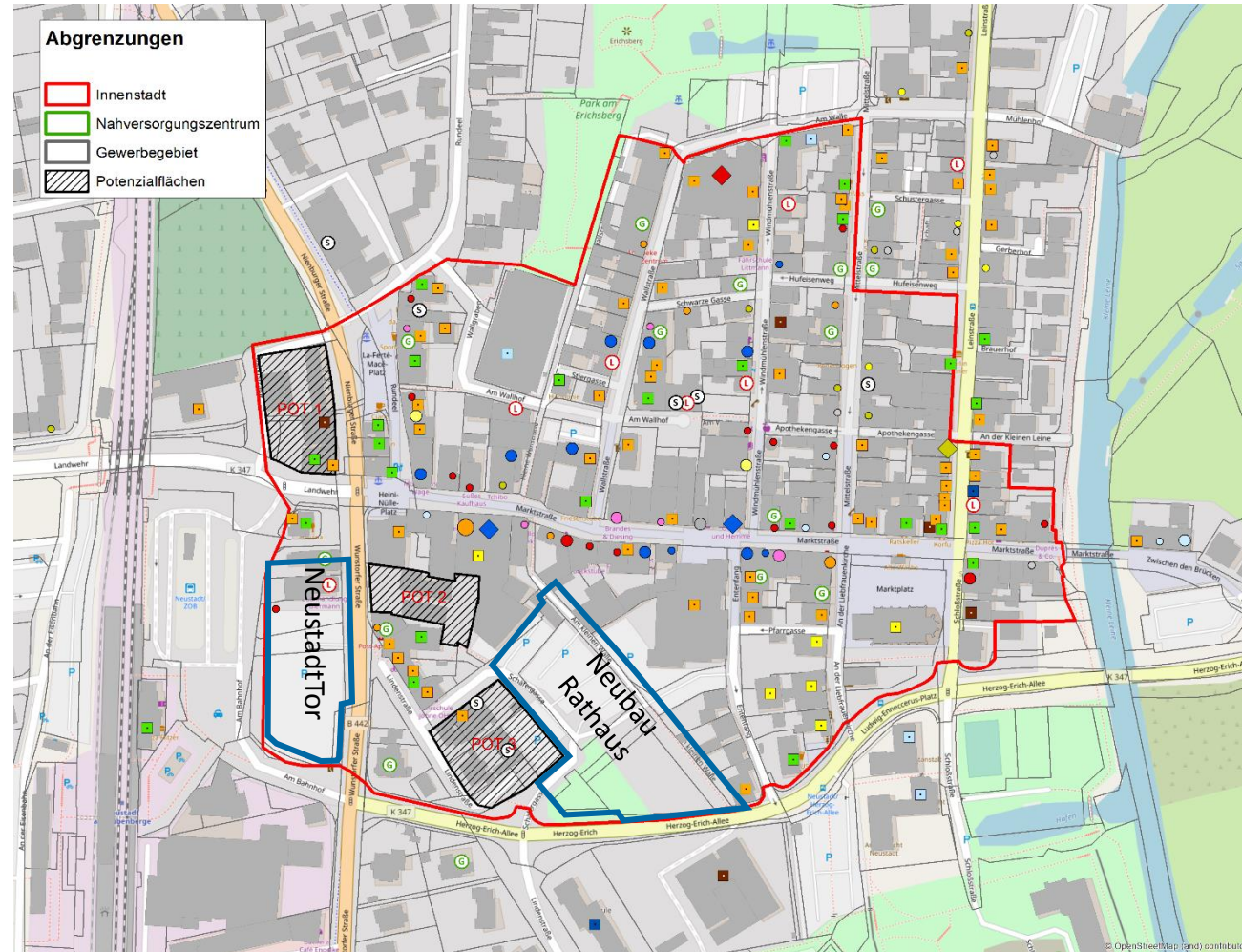
# Zentrenstruktur Neustadt a. Rbge 2021



## Legende

-  Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt (HZ)
-  Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum (NVZ)
-  Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung
-  Nahversorgungslage (NVL)
-  Regional bedeutsamer Fachmarktstandort

# Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt



- Abgrenzungen**
- Innenstadt
  - Nahversorgungszentrum
  - Gewerbegebiet
  - Potenzialflächen

## Legende

### Verkaufsflächengröße

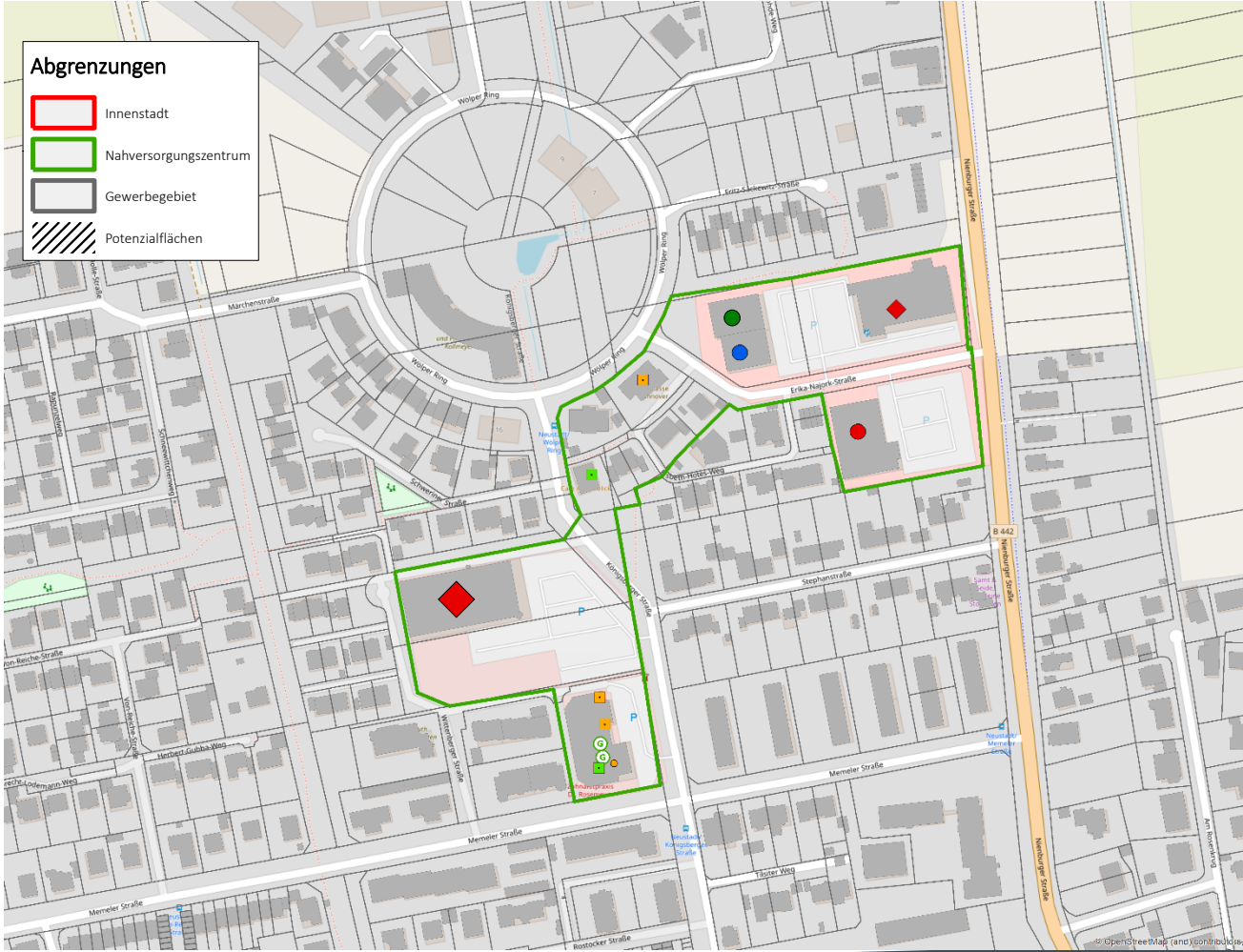
- über 1.500 m<sup>2</sup> VK
- 800 bis unter 1.500 m<sup>2</sup> VK
- 400 m<sup>2</sup> bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- 100 m<sup>2</sup> bis unter 400 m<sup>2</sup> VK
- unter 100 m<sup>2</sup> VK

### Sortimente und Nutzungen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielzeug
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Ⓛ Leerstand
- Ⓞ Gesundheitseinrichtungen
- Ⓢ Spielhallen, Wettbüros etc.



# Zentraler Versorgungsbereich NVZ Auenland



# Planstandort Hüttengelände

- Ausnahmeregelung Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP (Integrationsgebot) möglich
  - Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nicht möglich
  - Versorgungsdefizite bei Schließung von Edeka Landwehr
- Ausweisung des Standortes im EHK
- Verlagerung Edeka (ca. 500 m östlich) erforderlich



## Legende

- Entwicklung Hüttengelände (tlw. mit Visualisierung)
- Potenzialstandort Lebensmittelmarkt
- überwiegend Wohnen
- Einzelhandel
  1. Edeka
- Dienstleistung / Hotellerie / Gastronomie
  1. Restaurant Athen
  2. Pizzalieferdienst
- Gewerbe/ sonst. Nutzungen
  1. Elektromeister
  2. Kita
  3. Micheal-Ende-Schule
  4. Kindergarten
  5. Johanneskirche
- ÖPNV Bushaltestelle

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende  
GMA-Bearbeitung 2020

# Nahversorgung außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes (LROP)

## Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung

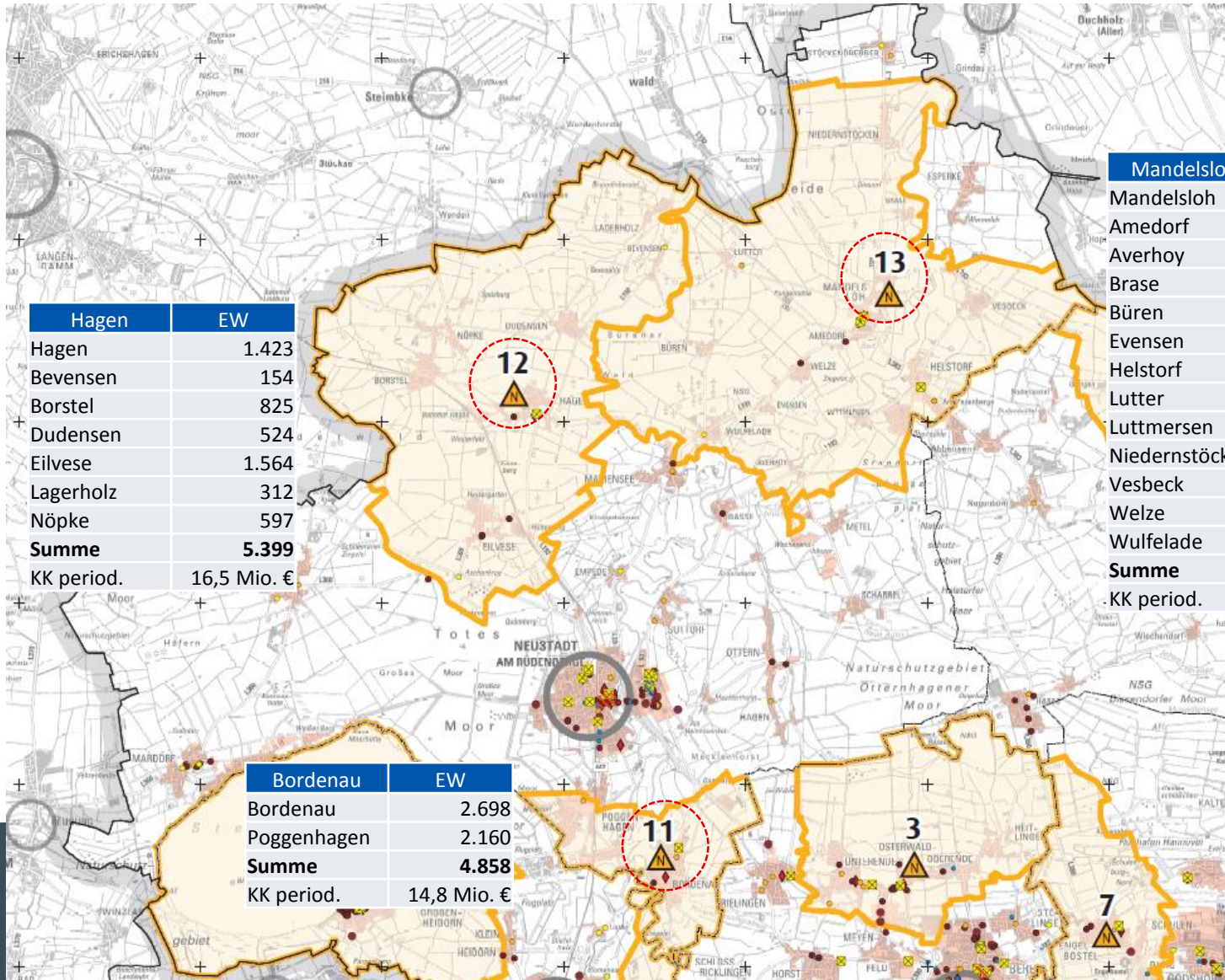
Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf **mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente** sind, auch zulässig, wenn

- sie an Standorten errichtet werden, die im **Regionalen Raumordnungsprogramm** als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
- sie den Anforderungen der Ziffern 07 (**Abstimmungsgebot**) und 08 (**Beeinträchtungsverbot**) entsprechen,
- sie im **räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung** liegen und
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den **zu versorgenden Bereich** im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen (Abschnitt 2.3 Ziffer 10).

# Regionales Raumordnungsprogramm, 1. Änderung

## Standorte mit herausgehobener Nahversorgung in Neustadt a. Rbge.



Hagen	EW
Hagen	1.423
Bevensen	154
Borstel	825
Dudensen	524
Eilvese	1.564
Lagerholz	312
Nöpke	597
<b>Summe</b>	<b>5.399</b>
KK period.	16,5 Mio. €

Bordenau	EW
Bordenau	2.698
Poggenhagen	2.160
<b>Summe</b>	<b>4.858</b>
KK period.	14,8 Mio. €

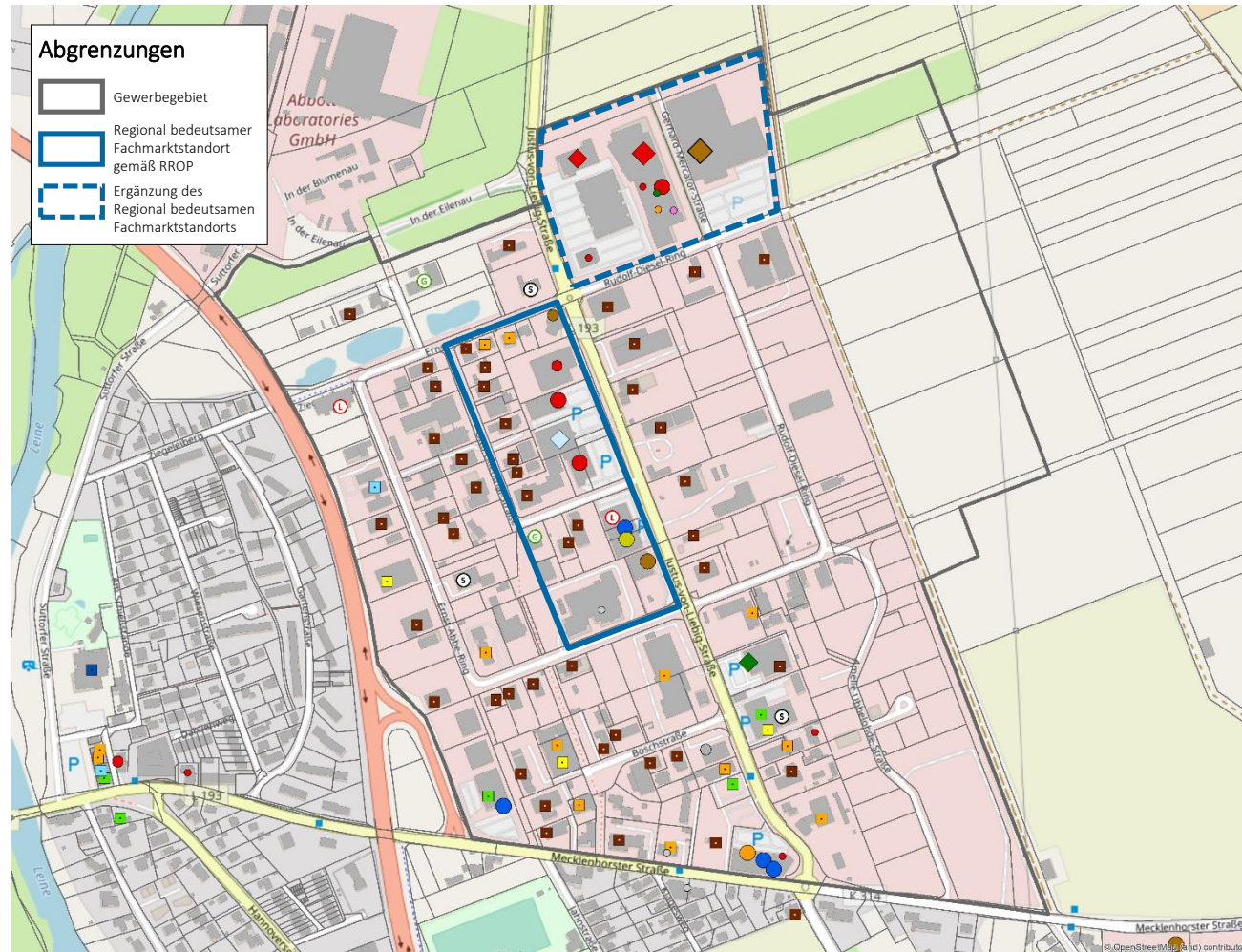
Mandelsloh	EW
Mandelsloh	1.215
Amedorf	292
Averhoy	81
Brase	112
Büren	234
Evensen	115
Helstorf	1.318
Lutter	200
Luttmersen	131
Niederntöcken	455
Vesbeck	397
Welze	216
Wulfelade	367
<b>Summe</b>	<b>5.133</b>
KK period.	15,7 Mio. €

Quelle Einwohnerzahlen:  
Stadt Neustadt a. Rbge.;

Kaufkraftkennziffern: MB  
Research 2020,

GMA-Zusammenstellung  
2020

# Gewerbegebiet Ost und Regional bedeutsamer Fachmarktstandort



# Sortimentskonzept (Vorschlag)

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente	
- Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren	- <u>Heimtextilien</u> , Gardinen und Zubehör, Bettwäsche	- Tiere, <u>Zooartikel</u> , Tierpflegemittel, <u>Tiernahrung</u>	- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- <u>Bücher</u>	- <u>Haushaltswaren</u> , Glas / Porzellan / Keramik	- Gartenbedarf, <b>Pflanzen</b>	- Brennstoffe
- <u>Papier / Bürobedarf / Schreibwaren</u>	- <u>Kunstgewerbe</u> , Bilderrahmen, <u>Antiquitäten</u>	- Elektroinstallationsbedarf	- Babyartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kinder-sitze)
- <u>Spielwaren</u>	- <u>Uhren, Schmuck</u>	- Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Ko-pierer, Bindegeräte, Aktenvernichter)	- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)***
- <u>Bastelartikel</u>	- <u>Optik</u> , Augenoptik, <b>Hörgeräteakustik</b>	- Antennen, Satellitenanlagen	- <u>Lampen, Leuchten</u>
- <u>Bekleidung, Wäsche</u>	- Musikalien, <b>Musikinstrumente</b>	- Möbel (inkl. Küchen)	- Sportgroßgeräte
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe	- <u>Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik</u> , Computer, <u>Foto</u> , Bild- / Tonträger, <u>Elektrokleingeräte</u>	- Gartengeräte, Gartenkeramik	- <u>Campingartikel</u>
- <u>Babyartikel, Kinderartikel</u>		- Matratzen, Bettwaren	- Kfz- / Motorradzubehör
- <u>Schuhe, Lederwaren</u>		- <u>Teppiche</u> , Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf	- <u>Fahrräder, Fahrradzubehör</u>
- <u>Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel</u>			
davon Nahversorgungsrelevant (periodischer Bedarf)			
- <u>Nahrungs- und Genussmittel</u> inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren (inkl. E-Zigaretten und Zubehör), <u>Getränke**</u>	- <u>Drogeriewaren, Kosmetika</u> (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel)	- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badein-richtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen	
- Reformwaren	- Zeitungen / <u>Zeitschriften</u>		
- <u>Schnittblumen</u>	- <b><u>Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel</u></b>		

\* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar. \*\* Aufgrund des Flächenbedarfs von Großgebinden sind reine Getränkemarkte von der Zentrenrelevanz ausgenommen  
 \*\*\* sperrige Haus- und Küchengeräte wie z. B. Herde, Öfen, Kühlschränke, Waschmaschinen GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2020, der stadtplanerischen Absichten und der landes- und regionalplanerischen Vorgaben; ,\_\_\_\_\_ = zentrenrelevant gemäß LROP 2017; **rot** = andere Einordnung als 2014

# Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversor- gungs- zentrum Auenland	Standorte mit heraus- gehobener Bedeutung für die Nahversorgung	Nahversor- gungslagen	sonstige Lagen		
						Siedlungsräum- lich integrierte Lagen	Regional bedeutsamer Fachmarkt- standort	Siedlungsräum- lich nicht integrierte Lagen
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✓	ⓘ	ⓘ	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	ⓘ	⚡**	⚡**
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	⚡	⚡	⚡	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	ⓘ	ⓘ	ⓘ	⚡**	⚡**
nicht zentren- relevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	⚡	⚡	⚡	⚡	✓	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen

ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen

⚡ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen

\* großflächiger Einzelhandel ab 800 m<sup>2</sup> VK

\*\* Ausnahme: Annexhandel

# Steuerungsempfehlungen

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt:

- Keine Beschränkungen
- Ziel: Sicherung als mittelzentraler Versorgungsstandort
- Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Auenland:

- Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (groß- und kleinflächig)
- zentrenrelevante Angebote (nicht großflächig) als Ergänzung



# Steuerungsempfehlungen

Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung:

- Kleinflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig
- Großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist an Raumordnung gebunden (=Verträglichkeit, Lage in Ortskern oder Wohnbebauung, Einzugsgebiet darf Vorgaben des RROP nicht überschreiten)
- Ziel: Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion für das zugeordnete Versorgungsgebiet

Nahversorgungslagen:

- Kleinflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig
- Großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel am Hüttengelände: Standorte für Ausnahmeregelung des LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5 Satz 3; nicht raumbedeutsamer Einzelhandel
- Ziel: Sicherung und Ausbau der wohnortbezogenen Nahversorgung

# Steuerungsempfehlungen

Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete):

- kein großflächiger Einzelhandel
- zentrenrelevante Sortimente nicht neu ansiedeln, da diese in die Innenstadt gehören – Ausnahme: quartiersbezogene Versorgung (Schwellenwert = 150 m<sup>2</sup> VK)
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung im periodischen Bedarf

Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (z. B. Gewerbegebiete) und „Regional bedeutsamer Fachmarktstandort“:

- primär für produzierendes / weiterverarbeitendes Gewerbe vorhalten
- großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf „Regional bedeutsamen Fachmarktstandort“ lenken
- kleinflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig
- Nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente ausschließen

Ausnahme:

- Eigenproduktion / Annexhandel / Handwerk zulässig
- Hofläden zulässig

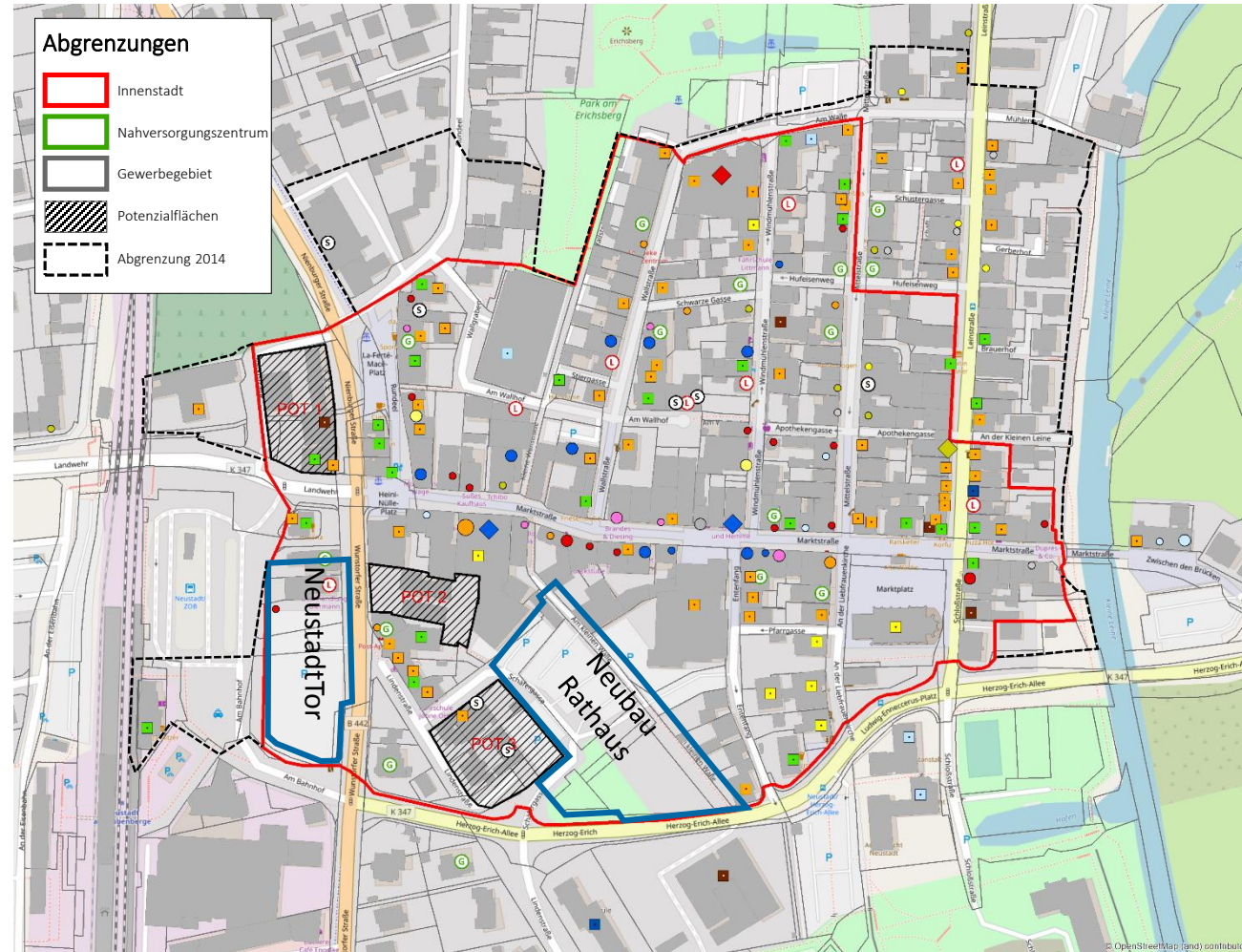
**GMA**

Forschen. Beraten. Umsetzen.



**VIELEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT!**

# Zentraler Versorgungsbereich 2014 & 2021



**Abgrenzungen**

- Innenstadt
- Nahversorgungszentrum
- Gewerbegebiet
- Potenzialflächen
- Abgrenzung 2014

## Legende

### Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m<sup>2</sup> VK
- 800 bis unter 1.500 m<sup>2</sup> VK
- 400 m<sup>2</sup> bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
- 100 m<sup>2</sup> bis unter 400 m<sup>2</sup> VK
- unter 100 m<sup>2</sup> VK

### Sortimente und Nutzungen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielzeug
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Ⓛ Leerstand
- Ⓞ Gesundheitseinrichtungen
- Ⓢ Spielhallen, Wettbüros etc.

Integriertes Städtebauliches  
Innenstadtentwicklungs-konzept  
(InSEK) Neustadt a. Rbge.

Auftrag: Stadt Neustadt a. Rbge.

Karte

**Bestand**

18. Mai 2020



Postkamp 14 a  
30159 Hannover  
0511-27949546  
klein@plan-zwei.com

plan  
zwei

