

24.03.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2021/251/2

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2019/125, 2019/125/1; 2021/251 und 2021/251/1

**Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge.
- Städtebauliche Ziele für die Einzelhandelsentwicklung, Zentren- und Standortstruktur,
Neustädter Sortimentsliste und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und
Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	02.05.2022 -							
Verwaltungsausschuss	09.05.2022 -							
Rat	12.05.2022 -							
Ortsrat der Ortschaft Bevensen	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Helstorf	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Mariensee	nachrichtlich							

Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Schneeren	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Suttorf	nachrichtlich							

Beschlussvorschlag

1. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. vom 11.08.2021 (Fortschreibung) wird in der Fassung der Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/251 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. 2021/251, Seite 45)
 - Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/251, Kap. 4, Seite 79 ff.)
 - Neustädter Sortimentsliste (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/251, Übersicht 3, Seite 50)
 - Zentren- und Standortstruktur (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/251, Seite 55 ff. und Karte 7, Seite 58)
 - Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/251, Karte 8, Seite 60 - Kernstadt und Karte 9, Seite 65 - Auenland)
 - Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/251, Seite 68 - Bordenau; Seite 69 - Hagen und Seite 70 - Mandelsloh)
 - Nahversorgungslagen (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/251, Seite 71 - Helsdorf; Seite 72 - Hüttendamm; Seite 73 - Mardorf und Seite 74 - Mariensee)
 - Regional bedeutsamer Fachmarktstandort Gewerbegebiet Ost (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2021/251, Karte 10, Seite 77)
3. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Fassung vom 11.08.2021 ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Begründung

Im Rahmen der Beschlussvorlage Nr. 2021/251 haben die Ortsräte nunmehr inhaltlich Stellung zu der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes genommen. Einige Ortsräte haben die Beschlüs-

se aus der oben genannten Beschlussvorlage abgelehnt bzw. nur zur Kenntnis genommen. Nachfolgend sind die Beschlüsse jener Ortsräte zusammengestellt, die Ergänzungen beschlossen bzw. Hinweise gegeben haben. Ferner ist eine entsprechende Bewertung dieser Beschlüsse durch die Fachverwaltung aufgeführt:

Der **Ortsrat Mardorf** hat in seiner Sitzung am 18.01.2022 angemerkt, dass das neue Konzept die Wichtigkeit von Mardorf nicht mehr sähe und angefragt, warum eine Abstufung erfolgt sei.

Der Ortsrat ist der Ansicht, dass die Drucksache in Bezug auf Mardorf komplett überarbeitet werden müsse, da es sonst negative Auswirkungen für Mardorf habe. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass die Aktualität der Drucksache nicht gegeben ist. Zum Beispiel seien in Mardorf zwei Bäcker und zusätzlich eine Fahrschule, ein Zahnarzt und mehrere Restaurants vorhanden.

- Stellungnahme der Verwaltung. Negative Auswirkungen für Mardorf, die sich aus dem Einzelhandelskonzept ergeben, können nicht erkannt werden. Mardorf ist im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungslage ausgewiesen. Dadurch soll die wohnortnahe Versorgung der Einwohner und Feriengäste herausgestellt werden. Eine Erweiterung des Nah- und Frischemarktes ist weiterhin möglich und sinnvoll. Es wird darauf hingewiesen, dass Außerhalb des zentralen Ortes keine Ausweisungen von zentralen Versorgungsbereichen mehr möglich ist.

Die Aktualität des Gutachtens spiegelt den Status quo zum Zeitpunkt der Erhebung wieder. Eine Tagesaktualität zum Zeitpunkt der politischen Beratungen ist leider nicht möglich.

Der **Ortsrat Neustadt** hat in seiner Sitzung am 09.02.2022 darauf hingewiesen, dass es im Beschlussvorschlag unter Ziffer 2, 5. Spiegelstrich „Seite 60“ statt „Seite 61“ heißen muss.

- Stellungnahme der Verwaltung. Dies ist im Beschlussvorschlag entsprechend korrigiert worden.

Der **Ortsrat Neustadt** hat in seiner o.g. Sitzung darüber hinaus den Beschluss gefasst, den zentralen Versorgungsbereich aus dem Einzelhandelskonzept des Jahres 2014/15 zu übertragen.

- Stellungnahme der Verwaltung.

Die Fachverwaltung hält die Übertragung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ (ZVB) aus dem Einzelhandelskonzept des Jahres 2014/15 für nicht zielführend und hat die GMA daher um eine fachliche Einschätzung des Ortsratsbeschlusses im Hinblick auf diese Vergrößerung des ZVB gebeten.

Die Gutachter raten aus fachlichen Gründen ebenfalls von einer Ausdehnung des ZVB „Innenstadt“ ab und weisen in ihrer Stellungnahme (vgl. Anlage 1 zu Beschlussvorlage 2022/251/1) u.a. darauf hin, dass die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche einer städtebaulich-funktionalen Begründung bedarf und diese der vollen gerichtlichen Kontrolle unterliegt. Außerdem hat der Gesetzgeber die zentralen Versorgungsbereiche als unbestimmten Rechtsbegriff eingeführt, das heißt die Anforderungen sind nicht allgemeingültig formuliert worden, sondern entwickeln sich im Lauf der Zeit, etwa durch Gesetzesnovellen und Urteile. Ein überdimensionierter zentraler Versorgungsbereich, der einen möglichst großen Teil des zentralen Siedlungsgebietes abdecken soll, **wird darüber hinaus von den unteren Landesplanungsbehörden nicht akzeptiert**. So kann die Region Hannover als untere Landesplanungsbehörde z. B. bei der Prüfung des Integrationsgebotes einen überdimensionierten ZVB ablehnen und stattdessen die Abgrenzung zugrunde legen, die sich aus den bestehenden zentrentypischen Nutzungen ergibt. **Die aktuelle, kleinere Abgrenzung des ZVB Neustadt ist mit der Region Hannover abgestimmt worden, daher ist diese rechts-sicher**. Zuletzt ist festzuhalten, dass der Stadt Neustadt und den Gewerbetreibenden innerhalb der ehemaligen Abgrenzung durch die kleinere aber rechtssichere Abgrenzung keinerlei Nachteile entstehen. Das Einzelhandelskonzept entwickelt keine Außenwirkung, diese entwickelt nur der Bebauungsplan. Somit hat das Konzept keine Wirkungen darauf, was an den Bestandsstandorten zulässig ist. Die vorhandenen Betriebe, z. B. an der Leinstraße, genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen des gelten Planrechts auch weiterentwickeln.

So geht es weiter

Sobald der Rat der Stadt das EHK 21 als informelles Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat, wird die Verwaltung das Konzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen und bei Stellungnahmen zu externen Planungen z. B. von Nachbargemeinden berücksichtigen. Darüber hinaus soll das EHK 21 aktiv z. B. von der städtischen Wirtschaftsförderung genutzt werden, um gezielt Investoren und Handelsunternehmen anzusprechen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -