

# Bebauungsplan Nr. 50 Alt-Gehrden

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der beteiligten Verbände mit Einzelblättern zu den Stellungnahmen, die Anregungen enthalten.

	<b>Beteiligte Stellen (Behörden / Ämter)</b>	<b>Stellungnahme vom (Datum)</b>	<b>Anregungen (Bemerkungen)</b>
1	Abwassergesellschaft Gehrden Kirchstraße 1-3 30989 Gehrden	---	Keine Stellungnahme.
2	aha, Abfallwirtschaft Region Hannover Karl-Wiechert-Allee 60c 30625 Hannover	27.04.2017	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
3	Avacon AG, Betriebsmanagement Bahnhofstr. 11 30989 Gehrden	18.04.2017	Keine Einwände. Die bauausführenden Firmen sind auf die Erkundungs- und Sicherungspflicht hinzuweisen.
4	Avacon AG, Prozesssteuerung DGP Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	---	Keine Stellungnahme.
5	Bischöfliches Generalvikariat Domhof 18-21 31134 Hildesheim	---	Keine Stellungnahme.
6	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	28.03.2017	Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.
7	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben -Hauptstelle Portfoliomanagement- Otto-von-Guericke-Str.4 39104 Magdeburg	---	Keine Stellungnahme.
8	Bund für Umwelt- und Naturschutz Landesverband Niedersachsen e.V. Goebenstr. 3 A 30161 Hannover	---	Keine Stellungnahme.
9	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Hamburg Kurt-Schumacher-Str. 7 30159 Hannover	---	Keine Stellungnahme.
10	Deutsche Telekom Technik GmbH Neue-Land-Straße 6 30625 Hannover	03.05.2017	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
11	DFS Deutsche Flugsicherung, Postfach 1243 63202 Langen	12.04.2017	Durch die Planung werden Belange der DFS bezüglich §18a LuftVG nicht berührt. Daher weder Bedenken noch Anregungen. Keine weitere Beteiligung.
12	Enercity Netzgesellschaft mbH Postfach 57 47 30057 Hannover	13.04.2017	Keine Bedenken.
13	Handwerkskammer Hannover -Wirtschaftsförderung- Berliner Allee 17 30175 Hannover	29.03.2017	Keine Anregungen.
14	Handelsverband Hannover Hinüberstraße 16-18 30175 Hannover	28.04.2017	Siehe beigefügtes Einzelblatt.

15	Harzwasserwerke Hildesheim Nikolaistraße 8 b 31137 Hildesheim	29.03.2017	Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der Maßnahme nicht betroffen.
16	Industrie- und Handelskammer Hannover Postfach 30 29 30030 Hannover	24.04.2017	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
17	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG Region: Niedersachsen / Bremen, Planung Verteilnetz Süd, Hans-Böckler-Allee 5 30173 Hannover	26.04.2017	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
18	Kirchenkreisamt Ronnenberg, Postfach 13 01 65 30944 Ronnenberg	---	Keine Stellungnahme.
19	Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie (LBEG), Alfred-Bentz-Haus Stilleweg 2 30655 Hannover	12.04.2017	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
20	Landesamt für Geoinformation u. Landesentwicklung Nds. (LGLN) Regionaldirektion Hannover Constantinstraße 40 30177 Hannover	---	Keine Stellungnahme.
21	Landesamt für Geoinformation u. Landesentwicklung Nds. (LGLN) Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dez. 6 Marienstraße 34 30171 Hannover	28.03.2017 und 26.04.2017	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
22	Landvolkkreisverband Hannover e.V. Wunstorfer Landstr. 11 30453 Hannover-Ahlem	---	Keine Stellungnahme.
23	Landwirtschaftskammer Hannover Bezirksstelle Hannover FB 2 Regionalentwicklung / Umweltschutz Wunstorfer Landstr. 11 30453 Hannover	---	Keine Stellungnahme.
24	Naturschutzbeauftragter Herr Heinrich Möller Deisterstraße 11 30989 Gehrden	26.04.2017	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
25	Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Niedersachsen e.V. Ortsgruppe Gehrden-Benthe, zu Hd. Frau Giesela Wicke Am Gut Erichtshof 2b 30989 Gehrden	---	Keine Stellungnahme.
26	Netzgesellschaft Gehrden Kirchstraße 1-3 30989 Gehrden	---	Keine Stellungnahme.
27	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Dorfstraße 17-19 30519 Hannover	---	Keine Stellungnahme.
28	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz, Betriebsstelle Hannover-Hildesheim An der Scharlake 39 31135 Hildesheim	---	Keine Stellungnahme.

29	Niedersächsische Landesforsten Forstamt Fuhrberg Am Försterkamp 3 30938 Fuhrberg	27.04.2017	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
30	PLEdoc GmbH Schnieringshof 10-14 45329 Essen	04.04.2017	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
31	Polizeikommissariat Ronnenberg, Leiter ESD, Hamelner Str. 3 30952 Ronnenberg	---	Keine Stellungnahme.
32	Purena GmbH Friedrichstr. 54 31832 Springe	28.03.2017	Aus Sicht der Purena GmbH und der Abwassergesellschaft Gehrden mbH bestehen keine Bedenken.
33	Regio Bus Hannover GmbH Georgstraße 54 30159 Hannover	---	Keine Stellungnahme.
34	Region Hannover Team Städtebau (61.03) Höltystraße 17 30171 Hannover	28.04.2017	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
35	Regionssportbund Hannover e.V. Maschstr. 30 30160 Hannover	---	Keine Stellungnahme.
36	Staatliches Baumanagement, Weser-Leine Postfach 1760 31567 Nienburg / Weser	---	Keine Stellungnahme.
37	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Am Listholze 74 30177 Hannover	20.04.2017	Keine Bedenken. Anregungen und Hinweise werden nicht gegeben.
38	Stadt Ronnenberg Postfach 10 02 62 30940 Ronnenberg	28.03.2017	Keine Bedenken oder Anregungen.
39	TenneT TSO GmbH Eisenbahnlängsweg 2A 31275 Lehrte	---	Keine Stellungnahme.
40	Unterhaltungsverband 53 „West und Südaue“ Marktstraße 33 30890 Barsinghausen	---	Keine Stellungnahme.

**TÖB, Ifd. Nr. 2, aha, Abfallwirtschaft Region Hannover**

- Schreiben vom 27.04.2017

**Anregungen:**

„gegen die Ausführung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Das Planungsvorhaben sieht u. a. die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes vor. Bei dem gegenwärtigen Planungsstand können unsererseits z. Zt. nur allgemeine Hinweise gegeben werden.

Zur Entsorgung von Abfallbehältern durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover 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.

Wir gehen zudem davon aus, dass private Verkehrsflächen zum Zwecke der Entsorgung befahren werden müssen. In diesem Falle müssten alle zu befahrenden Erschließungswege Lkw-geeignet ausgelegt sein und der Standplatz so positioniert werden, dass er von Entsorgungsfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren (außer im Rahmen eines Wendemanövers) erreicht werden kann. Ferner wäre 'aha' durch den Grundstückseigentümer eine entsprechende Genehmigung zum Befahren des Privatgeländes zu erteilen (Haftungsausschluss).“

**Stellungnahme der Stadtverwaltung:**

Der Hinweis, dass der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover keine Bedenken gegen die Planung vorträgt und zum gegenwärtigen Planungsstand nur allgemeine Hinweise gegeben werden, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu den zur Entsorgung von Abfallbehältern üblichen Fahrzeugen werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Bei den Flächen für den geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich um private Flächen. Sofern der Betreiber/Eigentümer des neuen Marktes die Abfallentsorgung durch die 'aha' zukünftig durchführen lassen möchte, sind die vom Entsorgungsunternehmen aufgeführten Hinweise zu beachten und entsprechende Genehmigungen (z.B. Haftungsausschluss) zu erteilen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den Hinweisen der aha, Abfallwirtschaft Region Hannover wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**TÖB, lfd. Nr. 10, Deutsche Telekom Technik GmbH**

- Schreiben vom 03.05.2017

**Anregungen:**

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Seitens der Telekom bestehen gegen den B-Plan Nr. 50 Alt Gehrden, Teilfläche der Kleingartenanlage Ronnenberger Straße Ecke Stadtweg, Gehrden grundsätzlich keine Bedenken.

Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.“

**Stellungnahme der Stadtverwaltung:**

Die Hinweise, dass seitens der Telekom gegen den Bebauungsplan Nr. 50 Alt-Gehrden grundsätzlich keine Bedenken bestehen und, dass sich im Planbereich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden, wird zur Kenntnis genommen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird die Deutsche Telekom Technik GmbH so früh wie möglich vor Baubeginn informiert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den Hinweisen der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**TÖB, lfd. Nr. 14, Handelsverband Hannover**

- Schreiben vom 28.04.2017

**Anregungen:**

„Ziel des Planvorhabens ist Überplanung einer Kleingartenanlage und die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird die Fläche zukünftig als „Sonstige Sondergebiete (SO)“ dargestellt.

Im parallelen B-Plan-Verfahren soll Baurecht für einen Lebensmittelmarkt mit maximal 1.500qm Verkaufsflächen geschaffen werden. Die Fläche der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf 10% begrenzt. Der geplante Markt befindet sich in einem durch das kommunale Einzelhandelskonzept (BBE Münster, 2016, S. 70) festgelegten potenziellen Nahversorgungsstandort. Hierbei handelt es sich um Standortbereiche, die mit dem „Ziel einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorgehalten werden sollen“ (ebd. S. 85), basierend auf einer neuer Ausnahmeregelung des Landesraumordnungsprogramms. Diesen Ausnahmetatbestand beschreibt ebenfalls die Auswirkungsanalyse (BBE Münster, 2016, S. 59f) und weist die Verträglichkeit des Vorhabens nach (z.T. mit städtebaulicher Abwägung, vgl. ebd. S. 54f).

Für uns ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt keine grundlegenden Bedenken gegen das Planvorhaben.“

**Stellungnahme der Stadtverwaltung:**

Die allgemeinen Hinweise zu den Bauleitplänen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass von Seiten des Handelsverbandes Hannover keine grundlegenden Bedenken gegen das Planvorhaben vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den Hinweisen des Handelsverbandes Hannover wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **TÖB, Ifd. Nr. 16, Industrie- und Handelskammer Hannover**

- Schreiben vom 24.04.2017

### **Anregungen:**

„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 § 11 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 enthaltenen Integrations-, Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhält.

Eine Prüfung der Einhaltung der Kriterien des im Februar 2017 beschlossenen Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) sowie des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Region Hannover 2016 (RROP) erfolgt zwar, lässt aber nach unserer Einschätzung in einigen Prüffeldern Fragen offen. So wird die neue Ausnahmeregelung des Integrationsgebots - weil der Planstandort klar außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Gehrden und damit nicht integriert gelegen ist - am vorliegenden Planvorhaben lediglich in Teilaspekten abgeprüft. Es fehlt u. a. die erforderliche Prüfung von Standortalternativen im zentralen Versorgungsbereich. Weiterhin wird hinsichtlich des Kongruenzgebotes nur der Hinweis gegeben, dass ein Großteil des Umsatzes aus der Stadt Gehrden selbst generiert wird. Ein nachvollziehbarer gutachterlicher Nachweis, dass nicht mehr als 30 % des Planumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb der Stadt Gehrden erzielt wird, wird nicht geführt.

Sowohl unter raumordnerischen als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten weisen wir hinsichtlich der Methodik und Ergebnisse des vorgelegten Verträglichkeitsgutachtens auf folgende Punkte hin:

- **Flächenproduktivität:** Der Planumsatz des vorgesehenen Lidl wird nach unserer Einschätzung zu defensiv angesetzt. Im Gutachten wird einerseits auf eine deutschlandweite Flächenleistung von Lidl-Märkten in Höhe von 7.030 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VF) hingewiesen. Andererseits wird aber bezogen auf den Standort Gehrden für die Verkaufsfläche lediglich eine maximale Flächenleistung von 6.400 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Da es sich bereits bei den 7.030 €/m<sup>2</sup> um einen Durchschnittswert handelt und Gehrdens Kaufkraftniveau deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt, sind aus unserer Sicht kaufkraftbedingte Abschläge - die zudem in ihrer Höhe nicht begründet werden - nicht gerechtfertigt. Damit handelt es sich, anders als vom Gutachter vorgegeben, nicht mehr um die Anwendung des geforderten „worst-case-Ansatzes“ und folglich sind inner- und außerhalb von Gehrden höhere Umlenkungswirkungen zu erwarten, die ggf. zu einer Nicht-Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes führen.
- **Der Untersuchungsraum bzw. wirtschaftliches Einzugsgebiet und dessen Zonierung:** Der Gutachter grenzt in nicht nachvollziehbarer Weise einen weit gezogenen Untersuchungsraum bzw. ein großes wirtschaftliches Einzugsgebiet ab, das weit über die Grenzen des Grundzentrums Gehrdens hinausreicht und auch benachbarte Grundzentren umfasst. Die ausgewiesenen drei Zonen werden nur grob skizziert und hinsichtlich einbezogener Gemeinden und Ortsteile nicht konkret benannt und mit Einwohnerzahlen hinterlegt. Konkrete Folgerungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Verflechtungen mit diesen Zonen (Umsatzherkunft) werden im Gutachten nicht dargelegt. Hinzu kommt, dass Grundzentren gemäß dem LROP keinen Versorgungsauftrag für benachbarte Grundzentren haben.
- **Größenrelation zum Wettbewerb:** Es werden für keinen der Wettbewerber Verkaufsflächengrößen angegeben, sondern lediglich standortbezogene Gesamtverkaufsflächengrößen aufgeführt. Die Richtigkeit bzw. Angemessenheit der für die Wettbewerbsstandorte

angenommenen Umsätze kann insofern nicht beurteilt werden. Auch die Umsatz-Kaufkraft-Relation von 74/9 % für den Gesamtstandort Gehrden kann so weder verifiziert noch falsifiziert werden. In diesen Zusammenhang ist auch zu klären, warum die im Rahmen des „Konsensprojekt Großflächiger Einzelhandel im erweiterten Wirtschaftsraum Hannover“ ermittelte Umsatz-Kaufkraft-Relation (Einzelhandelszentralität) für den projektrelevanten Sortimentsbereich nicht bei 74.9 %, sondern bei über 90 % liegt. Bei einem Wert von 90 % wäre die Verträglichkeit des neuen Vorhabens kaum noch darstellbar.

- Verkaufsflächengröße: Die geplante Verkaufsfläche (VF) des neu geplanten Lidl wäre bereits mehr als halb so groß wie die relevanten VF im Hauptzentrum Innenstadt von 2.900 m<sup>2</sup> und wäre fast so groß wie das planungsrechtlich besonders schützenswerte „Nahversorgungszentrums Schulstraße“. Keine Angaben werden zur Größe der Anbieter Aldi (Nahversorgungsstandort Everloher Straße) und Netto (Nahversorgungsstandort Ronnenberger Straße) und zu ihren wohnstandortbezogenen Versorgungsfunktionen gemacht.

- Auswirkungen: Laut Gutachter unterschreiten die Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Schulstraße (mit dem Edeka-Markt) mit einer Umverteilung von 7,9 % den Schwellenwert von 10 %. Allein aber die Tatsache, dass ein Edeka-Markt einer anderen Betriebsform als der neu anzusiedelnde Lidl zuzurechnen ist, kann nicht - wie im Gutachten vorgetragen - als Argument dafür angeführt werden, dass eine Betriebsaufgabe bedingt durch das Ansiedlungsvorhaben ausgeschlossen werden kann.

- Maßstäblichkeit des Vorhabens: Das Vorhaben wird als die Nahversorgungsstruktur ergänzender „Nahversorgungsstandort“ festgesetzt. Damit ist der Standort hierarchisch unterhalb des als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesenen Nahversorgungszentrums angesiedelt und muss bezogen auf die Verkaufsflächengröße, die Ausstrahlung bzw. die Einkaufsverflechtungen erkennbar maßstäblich auf die Versorgung der zugeordneten Wohngebiete ausgerichtet sein. Das Gutachten aber gibt keinen Hinweis auf die regionalräumliche Umsatzherkunft des Vorhabens und vermittelt insofern auch keinen Aufschluss darüber, inwiefern die Kaufkraft der Bevölkerung im unmittelbar zugeordneten Nahversorgungsbereich (fußläufige Erreichbarkeit) zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des neuen Marktes beiträgt. Solche Werte sind aber erforderlich, um den Nachweis zu führen, dass das Vorhaben für die Sicherung der Nahversorgung in Ergänzung zu den im Einzelhandelskonzept als „Zentraler Versorgungsbereich“ ausgewiesenen Standorten richtig dimensioniert oder aber überdimensioniert ist.

Zusammenfassend kommen wir zu folgender Bewertung:

Unabhängig davon, dass aus unserer Sicht in den Planunterlagen bzw. in dem Verträglichkeitsgutachten nicht alle planungsrelevanten Prüfkriterien detailliert und plausibel behandelt werden, halten wir die Ansiedlung eines großflächigen, nahversorgungsorientierten Lebensmittelmarktes am Planstandort raumordnerisch und städtebaulich für nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Allerdings ist nach unserer Bewertung zur Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben (vor allem bezüglich des Kongruenzgebotes sowie des Integrationsgebotes) und zur Sicherstellung der Maßstäblichkeit zu anderen Lebensmittelanbietern an vergleichbaren Standorten in Gehrden, eine Reduzierung der Verkaufsflächengröße auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> angeraten.

Bei einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> kann das Planvorhaben unseres Erachtens - bei Zugrundelegung der im LROP festgelegten restriktiven Vorgaben - nicht mehr die planungsrechtliche Größenordnung eines Nahversorgers im engeren Sinne einhalten. Sollte sich darüber hinaus bestätigen, dass die Einzelhandelszentralität für den projektrelevanten Sortimentsbereich, wie im „Konsensprojekt Großflächiger Einzelhandel im erweiterten Wirtschaftsraum Hannover“ dargelegt, bei über 90 % liegt, dann kann es zur Einhaltung der Verträglichkeit sogar erforderlich werden, die Verkaufsfläche der Neuplanung auf eine Größenordnung unterhalb von 1.200 m<sup>2</sup> VF abzusenken.



Abschließend weisen wir aus städtebaulichen Gesichtspunkten darauf hin, dass auch von uns die in der Verträglichkeitsanalyse angedeuteten städtebaulichen Folgewirkungen für Gehrden (Schwächung von bestehenden Nahversorgungsstandorten/zentralen Versorgungsbereichen) - teilweise in größerem Umfang – erwartet werden. Diese negativen städtebaulichen Auswirkungen liegen allerdings in erster Linie im Verantwortungsbereich der kommunalen Planungshoheit und sind somit einer städtebaulichen Abwägung durch die örtlichen Planverantwortlichen aus Politik und Verwaltung zugänglich.“

### **Stellungnahme der Stadtverwaltung:**

Stellungnahme des Gutachters (BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, 04.09.17):

#### *„Flächenleistung*

In der Rechtsprechung (OVG Münster (02.10.2013), Az.: 7 D 18/13.NE - BRS 81, Nr. 11) ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer realistischen maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen. Die Annahme einer Flächenleistung geringer als der zitierte Bundesdurchschnitt von 7.030 €/qm erfolgt aus gutachterlicher Sicht aufgrund der Größe des Grundzentrums und des verfügbaren Kaufkraftpotenzials. In der aktualisierten Berichtsfassung vom 01.08.2017 wird auf Anregung von IHK und Region Hannover dennoch die maximale Leistung angenommen, wenngleich diese in der wirtschaftlichen Realität so nicht erreicht werden kann und die absatzwirtschaftlichen Umlenkungseffekte in der worst-case-Betrachtung somit deutlich höher ausfallen als zu erwarten ist.

#### *Untersuchungsraum*

Die Herleitung des Untersuchungsraumes orientiert sich am wirtschaftlichen Einzugsgebiet des Vorhabens sowie den Einkaufsverflechtungen, die sich durch Aufwertung des Standortes und somit resultierenden Umorientierungen der Verbraucher ergeben. Die zu untersuchenden Auswirkungen orientieren sich der somit nicht an zentralörtlichen Gliederungen, sondern an den prognostizierten Veränderungen, wenngleich sicherlich unstrittig ist, dass dem Grundzentrum keine größere Versorgungsfunktion für benachbarte Grund- und gar Mittelzentren zukommt. Dennoch sind aufgrund der bislang fehlenden Marktpräsenz des Betreibers in Gehrden sowie den unmittelbar angrenzenden Nachbarkommunen gewisse Zuflüsse zu erwarten.

#### *Umsatz-Kaufkraft-Relation*

Hinsichtlich der Abweichungen zu den Ergebnissen aus der Primärerhebung der BBE Münster verweise ich auf die Erläuterungen des aktualisierten Berichtes vom 28.08.2017.

#### *Verkaufsflächengrößen*

Die Anbieter ALDI (900 qm) und NETTO (700 qm) wurden, genauso wie der Planstandort, entsprechend ihrer gesamtstädtischen und räumlichen Versorgungsfunktion bei der Erarbeitung des städtischen Einzelhandelskonzeptes, auch unter Beteiligung der IHK Hannover sowie der Region Hannover, als Nahversorgungsstandorte eingeordnet.

#### *Maßstäblichkeit und Versorgungsdefizit*

Entgegen der ursprünglichen Planungen wurde die anvisierte Verkaufsflächengröße des Planvorhabens durch den Betreiber noch einmal deutlich reduziert. Die Erhebungen und Auswertungen im Rahmen des städtischen Einzelhandelskonzeptes haben deutliche Kaufkraftabflüsse aufzeigen können. Das Planvorhaben leistet bei fehlenden

Standortalternativen im zentralen Versorgungsbereich somit auch in quantitativer Hinsicht einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Angebotssituation. Auf die zu prognostizierten Veränderungen der Umsatz-Kaufkraft-Relation bei Realisierung des Planvorhabens sei auf den aktualisierten Bericht vom 01.08.2017 verwiesen.

#### *Integrationsgebot*

Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb des Hauptzentrums und somit der im LROP definierten integrierten Lage. Allerdings sieht die Ausnahmeregelung des LROP sehr wohl auch Standorte außerhalb der tatsächlichen oder planerisch festgelegten Zentren vor. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen sind aus gutachterlicher Sicht erfüllt (vgl. Kap. 9.2).

#### *Prüfung von Standortalternativen*

Eine Prüfung möglicher Standortalternativen im zentralen Versorgungsbereich ist u. a. im Rahmen der Erarbeitung des städtischen Einzelhandelskonzeptes erfolgt. Bei den Arbeitskreisen auch unter Beteiligung der IHK Hannover sowie der Region Hannover konnten keine geeigneten Standorte oder Objekte trotz intensiver Suche identifiziert werden. Der Nachweis ist somit im Einzelhandelskonzept genauso wie auch im Rahmen weiterer Projekte (u. a. Stadtentwicklungskonzept) geführt und dokumentiert worden.

#### *Kongruenzgebot*

Hinsichtlich der Einhaltung des Kongruenzgebotes sei auf den aktualisierten Bericht vom 01.08.2017 verwiesen.“

Die maximal zulässige Verkaufsfläche des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird von derzeit 1.500 m<sup>2</sup> auf nunmehr 1.310 m<sup>2</sup> reduziert. Der Bebauungsplan sowie die Begründung werden entsprechend geändert.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den Hinweisen und Anregungen der Industrie- und Handelskammer Hannover wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden im erläuterten Umfang berücksichtigt.

**TÖB, lfd. Nr. 17, Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

- Schreiben vom 26.04.2017

**Anregungen:**

„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de](mailto:Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

**Stellungnahme der Stadtverwaltung:**

Die Hinweise, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH eine Ausbauentcheidung Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft und dazu eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet erfolgt, werden zur Kenntnis genommen.

Bei Interesse einer Erschließung des Plangebietes durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird sich die Stadt Gehrden mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den Hinweisen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**TÖB, lfd. Nr. 19, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)**

- Schreiben vom 12.04.2017

**Anregungen:**

„Im Untergrund der Planungsfläche für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Alt Gehrden liegen lösliche Gesteine aus der Oberen Kreide in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung, Karbonatkarst). Erdfälle im Planungsgebiet und im naheren Umfeld sind uns nicht bekannt. Es erfolgt eine Einstufung der Planungsfläche in die Erdfallgefährdungskategorie 1 (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr und auf diesbezügliche konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der D(N EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.“

**Stellungnahme der Stadtverwaltung:**

Die Hinweise, dass im Untergrund der Planungsfläche für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Alt Gehrden lösliche Gesteine aus der Oberen Kreide in einer Tiefe liegen, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können und, dass Erdfälle im Planungsgebiet und im naheren Umfeld dem LBEG nicht bekannt sind, werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise für geotechnische Erkundungen des Baugrundes, dass die Stellungnahme keine geotechnische Erkundung des Baugrundes ersetzt und dass weitere Anregungen oder Bedenken nicht bestehen, werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den Hinweisen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**TÖB, Ifd. Nr. 21, Landesamt für Geoinformation u. Landesvermessung Nds.**

- Schreiben vom 28.03.2017 und 26.04.2017

**Anregungen:****Schreiben vom 28.03.2017:**

„Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung 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 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

(...)

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planbereich vorliegt.“

**Schreiben vom 26.04.2017:**

„die hier zurzeit vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet (siehe Vermerk/e in beigefügter Kartenunterlage).

**Ergebnis:**

Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

**Hinweis:**

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover.

Die Auswertung von Luftbildern ist kostenpflichtig. Die Kosten der Auswertung haben Sie zu tragen. Über die Höhe der festgesetzten Kosten ergeht ein gesonderter Kostenbescheid.

**Falls Sie nicht der Kostenträger sind, leiten Sie bitte den anliegenden Kostenfestsetzungsbescheid an Ihren Auftraggeber weiter.“**

**Stellungnahme der Stadtverwaltung:****Zum Schreiben vom 28.03.2017:**

Die Hinweise zur empfohlenen Luftbildauswertung werden zur Kenntnis genommen.  
Die Stadt Gehrden hat am 06.04.2017 beantragt, eine Luftbildauswertung für das Plangebiet durchzuführen.

**Zum Schreiben vom 26.04.2017**

Das Ergebnis der Luftbildauswertung:

*„Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.“*

und

der Hinweis:

*„Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover.“*

werden zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den Hinweisen des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**TÖB, Ifd. Nr. 24, Naturschutzbeauftragter**

- Schreiben vom 26.04.2017

**Anregungen:**

„zu der o.g. Änderung kann ich als Naturschutzbeauftragten keine Anregungen und Bedenken vorbringen. Es handelt sich wiederum um eine ordentliche Abarbeitung aller geforderten Belange. Es ist sozusagen wieder eine Meisterleistung deutscher Bürokratie. Aber abgesehen davon ist es ein Jammer, eine Kleingartenkolonie zu beseitigen. Da das politische Mandat selbiges so entschieden hat, muss ich wohl damit leben.“

Weiterhin möchte ich für zukünftige Anfragen Frau Matzmor freundlich um die „Papierform“ bitten.“

**Stellungnahme der Stadtverwaltung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zukünftig wird der Naturschutzbeauftragte Unterlagen im Beteiligungsverfahren in „Papierform“ erhalten.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den Hinweisen des Naturschutzbeauftragten wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **TÖB, Ifd. Nr. 29, Niedersächsische Landesforsten**

- Schreiben vom 27.04.2017

### **Anregungen:**

„ich habe mir die Fläche des B- und F- Planes am 07.04.2017 angeschaut. Die Fläche für eine geplante Kompensation habe ich mir am 26.04.2017 angeschaut.

In der von den Änderungen des F- Planes und der Aufstellung des B-Planes betroffenen Flächen und in deren direkten Umgebung ist kein Wald im Sinne des NWaldLG betroffen.

Teile der geplanten Kompensationsfläche am Kniggenbrink südlich vom Gehrden Berg sind schon Wald im Sinne des NWaldLG. Diese Fläche ist in der Karte im Anhang abgegrenzt. Auch die Fläche für die geplante Pferdeweide ist betroffen. Die Beweidung von Wald ist laut NWaldLG verboten.

Weitere Hinweise und Bemerkungen habe ich zum jetzigen Zeitpunkt nicht.“

### **Stellungnahme der Stadtverwaltung:**

Der Hinweis, dass die Flächen im Bebauungsplan und deren direkter Umgebung kein Wald im Sinne des NWaldLG sind, wird zur Kenntnis genommen.

Die Feststellung, dass es sich bei Teilen der externen Ausgleichsfläche Kniggenbrink um Wald gemäß NWaldLG handele, ist nicht zutreffend. Das in Anspruch genommene Flurstück 49/2 ist in der Flur 4 der Gemarkung Lemmie gelegen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Gehrden. Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Aktualität der Daten 08.08.2016) sind Anteile (10.149 m<sup>2</sup>) Laub- und Nadelholz, also Wald. Der überwiegende Teil ist als Ackerfläche klassifiziert (35.916 m<sup>2</sup>). Der nordöstliche Abschnitt des Ackerlandes wurde zu einem früheren Zeitpunkt zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt als Aufforstungsfläche im Bebauungsplan Nr. 8 „Im Steerfeld“ festgesetzt und dementsprechend mit Gehölzen bepflanzt. Die Fläche umfasst 3.700 m<sup>2</sup>.

Zum verbliebenen landwirtschaftlichen Teil des Flurstücks (ca. 20.067 m<sup>2</sup>) besteht seit vielen Jahren ein Pachtvertrag. Dieser verpflichtet den Pächter zur ordnungsgemäßen und pfleglichen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen. Der Vertrag erlegt dem Pächter eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene, umweltverträgliche Bewirtschaftung unter besonderer Beachtung der Maßgaben des Natur- und Landschaftsschutzes auf. Seit Beginn des Pachtverhältnisses wurde dieses fortlaufend verlängert und der Pächter erfüllte durchgehend bis zum Jahr 2013 die eingegangenen Verpflichtungen. Die vereinbarte ackerbauliche Bewirtschaftung der Pachtfläche wurde vom Pächter mangels Ertrag aufgegeben. Seit 2014 hat eine natürliche Sukzession eingesetzt, infolge derer sich mittlerweile eine grünlandähnliche Vegetation entwickelt hat.

Zu differenzieren sind im Hinblick auf die Einstufung der Flächen also der rechtliche Status nach dem Liegenschaftskataster (Ackerfläche) und die tatsächliche Bodennutzung (Grünland bzw. halbruderale Vegetation). Als Basis für die naturschutzfachliche Bewertung des standörtlichen Aufwertungspotentials wurde eine Erfassung von Flora und Vegetation durchgeführt (Potenzialanalyse durch Ingenieurbüro agwa und Dr. S. Aboling, Oktober 2017). Im Ergebnis wurde der Bereich der früher erfolgten Gehölzanpflanzungen im Osten (B-Plan „Im Steerfeld“), also außerhalb der jetzt überplanten Fläche, als Biotoptyp *HPG – standortgerechte Gehölzpflanzung* definiert. Für den höhergelegenen westlichen Teil wurde *UHT – halbruderale Gras und Staudenflur trockener Standorte* konstatiert. Das östliche Teil-Areal wurde als „Goldruten- und Landreitgrasflur“ (UHL/ UNG) erfasst, also eine gräser- und staudendominierte Vegetation. Die Florentabelle repräsentativer Pflanzenarten des



Kniggenbrinks weist ausnahmslos Gräser- und Staudenarten aus. Nicht auszuschließen ist, dass aus den nördlich und östlich angrenzenden Wald- und Gehölzflächen durch Verdriftung oder Einbringung durch Tiere einzelne Baumsämlinge eingewandert sind, so wurde das vereinzelt Emporkommen von Keimlingen von Laubgehölzen beschrieben. Dieser Befund entspricht dem natürlichen sukzessiven Fortgang der Vegetationsentwicklung nach Aufgabe der ständigen Bewirtschaftung. Die Untersuchungsergebnisse weisen insgesamt jedoch eindeutig grünlandähnliche Strukturen aus. Das vereinzelt Auftreten von Waldbaum- oder Straucharten im Keimlingsstadium begründet 3 Jahre nach Nutzungsaufgabe noch keine Einstufung des Areals als Wald oder waldähnliche Vegetationsgesellschaft.

Die Inanspruchnahme für naturschutzrechtliche Zwecke, also die Herstellung der beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen, neben der Erhaltung und Entwicklung von Wiesenpflanzengesellschaften die Förderung von extensivem Grünland durch Nutzung als Dauerstandweide für Robustpferde, ist daher möglich und mit dem rechtlichen und tatsächlichen Status vereinbar. Die geplante Ausgleichsmaßnahme umfasst mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> ausschließlich Flächen, die nicht mit Gehölzen bestanden sind. Die Beweidung von Wald ist nicht vorgesehen. Gegen Belange des NWaldLG wird mit der beabsichtigten Planung nicht verstoßen.

Dass weitere Hinweise und Bemerkungen derzeit nicht bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den Hinweisen der Niedersächsischen Landesforsten wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**TÖB, Ifd. Nr. 30, PLEdoc GmbH**

- Schreiben vom 04.04.2017

**Anregungen:**

„mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsleitungen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständigkeit- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereiches bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.“

**Stellungnahme der Stadtverwaltung:**

Der Hinweis, dass Versorgungseinrichtungen, der von der PLEdoc GmbH vertretenen Eigentümer bzw. Betreiber im Plangebiet nicht vorhanden sind, wird zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der markierten Flächen des von der PLEdoc GmbH beigefügten Übersichtsplanes.

Sofern der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert werden sollte, wird die Stadt Gehrden die PLEdoc GmbH erneut im Bauleitplanverfahren beteiligen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den Hinweisen der PLEdoc GmbH wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **TÖB, lfd. Nr. 34, Region Hannover**

- Schreiben vom 28.04.2017

### **Anregungen:**

#### **„Naturschutz:**

Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

Dass die Kleingartennutzung bei Umsetzung der Planung verkleinert wird und damit insgesamt optisch als grüne geprägte Kulisse in den Hintergrund treten wird, wird aus Naturschutzsicht grundsätzlich bedauert.

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover war der Planbereich auf Karte 5a als Bereich gekennzeichnet, der nach einer Überprüfung durch die kommunale Landschaftsplanung gegebenenfalls zu sichern sei.

#### **Bei Beibehaltung der Planung gilt:**

In der Eingriffsbilanzierung werden 9 der vorhandenen Bäume als Bäume, die erhalten bleiben, mit Wertstufe 3 eingerechnet.

Der Vorentwurf der Planzeichnung setzt jedoch nur 4 Bäume als zu erhalten fest.

Es wird empfohlen, die Planzeichnung anzupassen oder die Eingriffsbilanzierung abzuändern.

Zudem wird empfohlen, entlang der Straßen einen breiteren Pflanzstreifen als 2,50 Meter festzusetzen, um eine möglichst gute Entwicklung der geplanten straßenbegleitenden Gehölze und damit eine bessere Einbindung des geplanten Marktes in das Ortsbild zu fördern.

Das Flurstück 49/2 der Flur 4 in der Gemarkung Lemmie liegt im Landschaftsschutzgebiet H 24 »Calenberger Börde«.

Es wird darum gebeten, den rechtlichen Status der Fläche zu prüfen und zu dokumentieren (Acker oder Brache).

Außerdem wird von Seiten der UNB um weitere Beteiligung bei der Ausgestaltung der Maßnahme gebeten. Dabei sollten die Flachgründigkeit des Bodens mit Kalksteinen sowie sein Magerrasenentwicklungspotenzial besondere Berücksichtigung finden.

Auch wenn es sich um einen innerstädtischen Planungsbereich handelt, wird gebeten, die in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen unter den Punkten »Artenlisten zum Anpflanzen« enthaltenen nicht heimischen Gehölze zu streichen und durch standortheimische Gehölzarten zu ersetzen (vergleiche Info 2 der Region Hannover. Heimische Gehölze).

Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich des Artenschutzes keine abschließende Beurteilung erfolgen kann, da noch keine Kartiererergebnisse vorliegen.

Wesentliche Beeinträchtigungen und ihre Vermeidung können bei dem derzeitigen Kenntnisstand nicht ausreichend abgeschätzt werden (vergleiche Seite 38 des Vorentwurfes).

Dies betrifft insbesondere die Artengruppe der Fledermäuse.

Bezüglich der Artengruppe der Amphibien gilt, dass vorhandene geeignete Kleingewässer (mindestens eines ist in dem aktuellen Luftbild zu erkennen) zu untersuchen sind.

#### **Boden- und Grundwasserschutz:**

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Beim Rückbau von Kleingartenkolonien ist auf die ordnungsgemäße Handhabung und Entsorgung von Abfällen zu achten.

Zu den als umwelt- und gesundheitsgefährdend eingestuften Abfällen zählen asbesthaltige Baustoffe, mineralische Dämmstoffe, Teerbahnen, behandeltes Holz, Chemikalien und verschmutzter Boden.

Gerade die häufige Verwendung von Asbestzementplatten hat beim unsachgemäßen Rückbau von Kleingartenanlagen bereits zu erheblichen Zusatzkosten für die Entsorgung von scherbenbelasteten Böden gesorgt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des KrWG und dessen untergesetzlichen Regelungen (u.a., DepV, AndienungsVO, LAGA PN 98, LAGA M20) einzuhalten sind.

Deshalb sollen die Rückbauarbeiten durch einen anerkannten/zertifizierten Gutachter, in Absprache mit der Region Hannover Team 36.26, begleitet werden und durch eine zertifizierte Fachfirma ausgeführt werden.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist gegenüber der Unteren Abfallbehörde (Team 36.26) bei der Region Hannover in einer Abschlussdokumentation nachzuweisen.

#### **Bauaufsicht:**

Es wird zu Bedenken gegeben, dass die textliche Festsetzung § 1 (4) zum Thema des zentrenrelevanten Sortiments von der Bauaufsicht nur schlecht bis gar nicht kontrolliert werden kann.

#### **Regionsstraßen:**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zur K 230 und zur Stadtstraße.

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 von der Stadt Gehrden zu tragen sind.

Über Baudurchführung und Kostentragung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung mit der Region Hannover zu schließen.

Es wird gebeten, die Ausführungspläne vor Baubeginn mit dem Fachbereich Verkehr der Region Hannover abzustimmen.

Vor Baubeginn (bzw. vor Erstellen der Entwurfsunterlagen) ist zwingend die Knotenpunktgrundform (K 230 / Stadtstraße) mit der Region Hannover, Team 86.06, abzustimmen.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens sind zu beachten.

#### **Regionalplanung:**

Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover (Satzungsbeschluss am 27. September 2016) und das derzeit noch rechtsgültige RROP 2005.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

### Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß RROP 2016. Alte raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. RROP 2016 Abschnitt 3.2.1 Ziffer 02).

### Einzelhandel

Die Stadt Gehrden beabsichtigt, im nördlichen Teil der Kernstadt im Kreuzungsbereich von Ronnenberger Straße / Stadtweg / Nedderntor einen Lebensmitteldiscounter (LIDL) mit einer voraussichtlichen Verkaufsfläche von 1.435 m<sup>2</sup> anzusiedeln.

Durch die vorgesehene Bauleitplanung sollen die kommunale Versorgungsfunktion und die Angebotsvielfalt gestärkt werden.

Außerdem wird ausgeführt, dass es ein Erfordernis zur Ausweisung weiterer Flächen für den großflächigen Einzelhandel gäbe.

Daher ist vorgesehen, eine bisher als Kleingärten genutzte Fläche als Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu nutzen.

Im Rahmen des im letzten Jahr abgeschlossenen „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gehrden“. BBE Standort und Kommunalberatung Münster (August 2016) wurden insgesamt drei potentiell in Frage kommende neue Standorte für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gutachterlich bewertet.

Bezüglich der Eignung wurde folgende Aussage getroffen:

**Der Standort im Kreuzungsbereich Stadtweg / Ronnenberger Straße befindet sich in derzeitiger Nutzung als Kleingartenanlage in unmittelbarer Nähe zum bestehenden NETTO-Standort an der Ronnenberger Straße und verfügt über eine fußläufige Anbindung an den zentralen Kernstadtbereich von Gehrden.**

Ein weiter nordöstlich gelegener Standort am Ortseingang wurde aufgrund der peripheren und nicht integrierten Lage als ungeeignet verworfen, während eine realisierbare Standortalternative innerhalb des bestehenden Nahversorgungsstandortes Schulstraße gesehen wurde. Hier könnte der Standort einer leerstehenden Tennishalle genutzt werden. Allerdings wird diese Variante seitens der Stadt Gehrden mit Verweis auf das laufende Verfahren zur Aufstellung eines Sportflächenbedarfsplans nicht mehr verfolgt. Zeitnah steht diese Potentialfläche demnach nicht zur Verfügung.

Der Standort Ronnenberger Straße / Stadtweg befindet sich im nordöstlichen Teilbereich der Kernstadt.

In diesem Bereich bestehen keine Defizite in der Nahversorgung für die dortigen Bewohner. Im Gegenteil überlagern sich die Einzugsgebiete der Versorgungsbetriebe (REWE, netto, Edeka) bereits, so dass es nicht gelingen würde, die Nahversorgungssituation in bisher schlecht versorgten Wohngebieten zu verbessern.

Insgesamt würde der vorgesehene Standort bzw. der neue Einzelhandelsbetrieb keinen positiven Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgung leisten, sondern durch Umsatzumlenkung die Versorgungsfunktion der Innenstadt und das vorhandene Nahversorgungszentrum Schulstraße schwächen.

Dies steht auch im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des kommunalen Zentren und Einzelhandelskonzeptes, denn dort ist festgelegt worden, dass Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen sollen oder ausnahmsweise in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb der Wohngebiete.

Als „zentrale Versorgungsbereiche“ festgelegt sind die Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Schulstraße.

Seitens der Stadt Gehrden wurde aber bisher noch nicht abschließend über die Folgenutzung der dort angrenzenden leerstehenden Tennishalle entschieden. Daher stünde dieser

Standort aus Sicht der Stadt Gehrden für eine Einzelhandelsansiedlung derzeit nicht zur Verfügung.

Um das Ziel „Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren“ zu erreichen, wären aus Sicht der Regionalplanung unabhängig davon vertieft zunächst die Ansiedlungsmöglichkeiten innerhalb des „zentralen Versorgungsbereichs“ Innenstadt zu prüfen.

Bezüglich von Leerständen bzw. ungenutzter oder mindergenutzter Grundstücke werden aber im Zentren- und Einzelhandelskonzept nur allgemeine Aussagen getroffen.

In der Begründung zum Entwurf des B-Plans Nr. 50 wird der Frage, ob es eine Option für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im Kernbereich (Versorgungskern) gäbe, nicht nachgegangen und insoweit auch nicht begründet, inwiefern konkrete Restriktionen einer Ansiedlung innerhalb des im RROP festgelegten Versorgungskerns entgegenstehen.

Aus Sicht der Regionalplanung stellt sich angesichts dieser Situation die Frage nach der „Erforderlichkeit“, Begründetheit und raumordnerischen Zulässigkeit für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an einem singulären Standort außerhalb des innerstädtischen „zentralen Versorgungsbereichs“ (Versorgungskern gemäß RROP 2005 und 2016).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gemäß Rechtsprechung zu § 11 Abs. 3 BauNVO) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig.

Als Ziel der Raumordnung ist in Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP festgelegt:

- 1Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).**
- 2Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.**

Der geplante Standort (Ronnenberger Straße / Stadtweg / Nedderntor) für die Ansiedlung eines mit 1.435 m<sup>2</sup> VKF großflächigen Lebensmitteldiscounters (Kernsortiment gilt als zentrenrelevant) liegt jedoch außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage.

Aufgrund der räumlichen Distanz zum „zentralen Versorgungsbereich“ Innenstadt kann der vorgesehene Standort auch nicht als „Ergänzungsbereich“ betrachtet werden.

Auch aus Sicht der Raumordnung ist die „städtebaulich integrierte Lage“ eng mit dem zentralen Versorgungsbereich und der dortigen Konzentration an privaten und öffentlichen Versorgungseinrichtungen, Einzelhandel und Gastronomie verknüpft.

Dies bedeutet, dass nur ein Standort, der in direktem Zusammenhang zu einem zentralen Versorgungsbereich steht, als städtebaulich integrierte Lage gelten kann.

Der Standort im Bereich der jetzigen Dauerkleingärten ist zwar fußläufig von der Innenstadt erreichbar.

Es ergeben sich aber keine Synergieeffekte, wie z. B. eine Funktion als Frequenzbringer für die Einzelhandelsgeschäfte der Innenstadt, allgemeine Nutzung zusätzlicher Stellplatzflächen auf dem Grundstück des großflächigen Lebensmittelmarktes durch Innenstadtbesucher etc.

Um eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren zu ermöglichen, wurde im Rahmen der jüngsten Aktualisierung des LROP eine Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot für Einzelhandelsgroßprojekte mit periodischem Kernsortiment eingeführt (LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05):

- 3Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten**

**Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt**

Aus Sicht der Regionalplanung erschließen sich die besonderen städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründe für eine ausnahmsweise Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittel-Discounters außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen des Grundzentrums Gehrden nicht.

Für die Begründung einer Ausnahme vom Integrationsgebot sind gemäß LROP-Begründung Angaben zu folgenden Punkten erforderlich:

- Aussagen zur Gefahr und dem Umfang von Versorgungsdefiziten im Zentralen Ort, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und
- Aussagen zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/Ortsmitte.

Mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept (August 2016) liegt zwar, wie vom LROP gefordert, ein verbindliches städtebauliches Konzept vor, welches im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses<sup>1</sup> unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange sowie ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden/ -städte zustande gekommen ist.

Dennoch fehlt es an einer städtebaulichen Begründung für einen zusätzlichen Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit periodischen/zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von städtebaulich integrierten Lagen.

<sup>1</sup> Der von Firma BBE ausgearbeitete Entwurf wurde im Rahmen von 2 Gesprächskreisen am 10.06.2015 sowie am 12.10.2015 vorgestellt und jeweils entsprechend der Stellungnahmen angepasst. An den Gesprächskreisen haben Vertreter von Rat und Verwaltung, Vertreter der Industrie- und Handelskammer, dem Handelsverband sowie Vertreter der Regionalplanung der Region Hannover teilgenommen.

Der Verwaltungsausschuss hat nach Vorbereitung durch den Ausschuss für Bau und Städteplanung am 11.05.2016 dem abschließend ausgearbeiteten Entwurf zugestimmt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Dieses Beteiligungsverfahren hat in der Zeit vom 04.07. bis einschließlich 05.08.2016 stattgefunden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Rat der Stadt Gehrden in seiner Sitzung am 07.09.2016 abgewogen. In gleicher Sitzung wurde das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gehrden in der Fassung vom 15.08.2016 beschlossen und ist somit für die Stadt Gehrden anwendbar.

Fazit:

Aus Sicht der Region Hannover sind auf der Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen keine Ausnahmetatbestände erkennbar, welche in diesem Einzelfall eine Ausnahme von der Beachtungspflicht von Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP (Integrationsgebot) begründen würde.

Die vorliegende Planung steht daher mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung nicht im Einklang.“

## **Stellungnahme der Stadtverwaltung:**

### **Zu Naturschutz:**

Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz werden beachtet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 Alt-Gehrden wurden „Artenschutzrechtliche Untersuchungen“ von der *Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH* (Hannover, September 2017) durchgeführt, deren Ergebnisse im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden.

Der Hinweis, dass die Kleingartennutzung bei Umsetzung der Planung verkleinert wird und dies aus Naturschutzsicht von der Region Hannover grundsätzlich bedauert wird, wird zur Kenntnis genommen. Durch die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet wird jedoch lediglich ein untergeordneter Teil der Kleingartenflächen im Norden von Alt-Gehrden der bisherigen Nutzung entzogen. In Gehrden stehen noch ausreichend große Flächen für die Kleingartennutzung zur Verfügung. Ein darüber hinausgehender Bedarf an Dauerkleingartenflächen ist in Alt-Gehrden nicht erkennbar. Tatsächlich sind vor kurzem Kleingartenflächen im Stadtgebiet von Gehrden wegen zu geringer Nachfrage aufgegeben worden. Die optische Wahrnehmung als prägender Grünraum im Stadtbild bleibt mit dem Erhalt des größeren Teils der Dauerkleingartenanlage grundsätzlich wirksam.

Eine im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans der Region Hannover (Karte 5a) geforderte fachliche Überprüfung durch die kommunale Landschaftsplanung mit dem Ziel, den Planbereich als Grün- und Freiraum gegebenenfalls zu sichern, hat bisher nicht stattgefunden. Eine hervorgehobene Bedeutung des intensiv genutzten (Teil-) Kleingartengeländes im Sinne der Qualitätsmerkmale und -ziele der kommunalen Landschaftsplanung nach BNatSchG ist weder für freiraumstrukturelle Erfordernisse oder das Landschafts- bzw. Ortsbild noch für die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erkennen. Dies belegen nicht zuletzt die Erkenntnisse der eigens durchgeführten faunistischen Untersuchungen. Eine unbedingte Sicherung der derzeitigen Nutzung als Teilgrünfläche ist demzufolge nicht erforderlich.

Die von der Region Hannover angesprochenen Bäume, die in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt wurden, befinden sich im Kreuzungsbereich Stadtweg/Nedderntor/Schulstraße und Ronnenberger Straße. Beim Stadtweg handelt es sich um eine im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „überörtliche Hauptverkehrsstraße“. Die Flurstücke des Stadtweges (Kreisstraße 230) stehen im Eigentum der Region Hannover.

Zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens in den betroffenen Straßenabschnitten, das infolge der Ansiedlung des Marktes noch steigen wird, wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben (*PGT Umwelt und Verkehr, Hannover 2017*). Danach wird eine Neuordnung des Verkehrsknotenpunktes erforderlich. Empfohlen wird die Anlage eines Kleinen Kreisverkehrs. Die Umsetzung dieses Ziel bedingt die Beseitigung aller innerhalb der Verkehrsflächen befindlichen Straßenbäume. Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend angepasst.

Der Empfehlung, entlang der Straßen einen 2,50 m breiten Pflanzstreifen festzusetzen, wird nicht gefolgt. Vor dem Hintergrund der funktional begründeten Neuordnung des Kreuzungsbereiches würde eine Festsetzung von Teilen der Straßenverkehrsfläche als Grünfläche im Bebauungsplan eine zu starke Einschränkung der Planung bedeuten, die vorrangig verkehrstechnischen Zielsetzungen zu folgen hat. Gleichwohl werden im Rahmen dieser Fachplanung die Ziele einer angemessenen Ortsbild- und Straßenraumgestaltung durch grünplanerische Mittel besonders beachtet.

Der Hinweis auf die Lage der externen Kompensationsfläche Kniggenbrink im LSG-H 24 „Calenberger Börde“ wird zur Kenntnis genommen. Dieser Sachverhalt war bereits bekannt.



Der rechtliche Status der Ausgleichsfläche wird überprüft und das Ergebnis der Prüfung der UNB mitgeteilt.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Entwurfsfassung des B-Plans Nr. 50 hat inzwischen außerdem eine Abstimmung über die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen mit der UNB stattgefunden.

Der Empfehlung zu einem Verzicht auf die Benennung nicht heimischer Gehölze in den Artenlisten unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen wird nicht gefolgt. Erfahrungsgemäß bieten Extremstandorte im innerörtlichen Bereich mit hoher Strahlung, geringem Wasserangebot und Gefahren durch mechanische Beschädigung oder Überfahren des Wurzelbereichs, wie zum Beispiel größere Kfz-Stellplatzanlagen, vielen heimischen Gehölzarten auf mittlere bis lange Sicht nicht ausreichende Bedingungen für eine artgemäße Entwicklung. Den Rückgriff auf für diese Standorte nachweislich geeignete Arten behält sich die Stadt Gehrden daher vor.

Der Hinweis, dass bezüglich des Artenschutzes keine abschließende Beurteilung erfolgen kann, da noch keine Kartierergebnisse vorliegen, wird zur Kenntnis genommen. Die Resultate der in 2017 durchgeführten faunistischen Kartierungen werden im Bebauungsplan Nr. 50 Alt-Gehrden beachtet. Überprüft wurde das Plangebiet in Bezug auf die maßgeblichen Artengruppen Brutvögel, Feldhamster, Fledermäuse und Reptilien. Für keine dieser Spezies werden speziellen Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich notwendig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einer Streupopulation des besonders geschützten Teichfrosches werden Maßnahmen zur Schaffung eines als Ausweichquartier geeigneten Kleingewässers im näheren Umfeld der Eingriffsfläche vorbereitet.

#### **Zu Boden- Grundwasserschutz:**

Der Hinweis, dass im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf den Flächen im Plangebiet die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan Nr. 50 Alt-Gehrden wird ein entsprechender Hinweis unter Nr. 5. „Boden- und Grundwasserschutz“ aufgenommen.

Die Stadt Gehrden wird dafür Sorge tragen, dass beim Rückbau der Kleingartenanlage die abfallrechtlichen Vorgaben des KrWG eingehalten und die Untere Abfallbehörde in die entsprechenden Maßnahmen eingebunden wird.

#### **Zu Bauaufsicht:**

Die Bedenken der Bauaufsicht, dass die textliche Festsetzung § 1 (4) zum Thema des zentrenrelevanten Sortiments von der Bauaufsicht nur schlecht bis gar nicht kontrolliert werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Deshalb wird der § 1 (4) der textlichen Festsetzungen in Abstimmung mit der Raumordnung der Region Hannover wie folgt geändert:

*„Der zulässige Anteil des aperiodischen Randsortiments zentrenrelevanter als auch nicht-zentrenrelevanter Sortimente nach der „Gehrdener Liste“ wird auf max. 10 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche begrenzt.“*

#### **Zu Regionsstraßen:**

Die Hinweise, dass die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die Regionsstraße sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich von der Stadt Gehrden zu tragen sind und über Baudurchführung und Kostentragung rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung mit der Region Hannover zu schließen ist, werden zur Kenntnis genommen.

Die übrigen Hinweise werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 Alt-Gehrden beachtet.

### **Zu Regionalplanung:**

Stellungnahme des Gutachters (BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, 04.09.17):

#### *„Flächenleistung*

In der Rechtsprechung (OVG Münster (02.10.2013), Az.: 7 D 18/13.NE - BRS 81, Nr. 11) ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer realistischen maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen. Die Annahme einer Flächenleistung geringer als der zitierte Bundesdurchschnitt von 7.030 €/qm erfolgt aus gutachterlicher Sicht aufgrund der Größe des Grundzentrums und des verfügbaren Kaufkraftpotenzials. In der aktualisierten Berichtsfassung vom 01.08.2017 wird auf Anregung von IHK und Region Hannover dennoch die maximale Leistung angenommen, wenngleich diese in der wirtschaftlichen Realität so nicht erreicht werden kann und die absatzwirtschaftlichen Umlenkungseffekte in der worst-case-Betrachtung somit deutlich höher ausfallen als zu erwarten ist.

#### *Untersuchungsraum*

Die Herleitung des Untersuchungsraumes orientiert sich am wirtschaftlichen Einzugsgebiet des Vorhabens sowie den Einkaufsverflechtungen, die sich durch Aufwertung des Standortes und somit resultierenden Umorientierungen der Verbraucher ergeben. Die zu untersuchenden Auswirkungen orientieren sich der somit nicht an zentralörtlichen Gliederungen, sondern an den prognostizierten Veränderungen, wenngleich sicherlich unstrittig ist, dass dem Grundzentrum keine größere Versorgungsfunktion für benachbarte Grund- und gar Mittelzentren zukommt. Dennoch sind aufgrund der bislang fehlenden Marktpräsenz des Betreibers in Gehrden sowie den unmittelbar angrenzenden Nachbarkommunen gewisse Zuflüsse zu erwarten.

#### *Umsatz-Kaufkraft-Relation*

Hinsichtlich der Abweichungen zu den Ergebnissen aus der Primärerhebung der BBE Münster verweise ich auf die Erläuterungen des aktualisierten Berichtes vom 28.08.2017.

#### *Verkaufsflächengrößen*

Die Anbieter ALDI (900 qm) und NETTO (700 qm) wurden, genauso wie der Planstandort, entsprechend ihrer gesamtstädtischen und räumlichen Versorgungsfunktion bei der Erarbeitung des städtischen Einzelhandelskonzeptes, auch unter Beteiligung der IHK Hannover sowie der Region Hannover, als Nahversorgungsstandorte eingeordnet.

#### *Maßstäblichkeit und Versorgungsdefizit*

Entgegen der ursprünglichen Planungen wurde die anvisierte Verkaufsflächengröße des Planvorhabens durch den Betreiber noch einmal deutlich reduziert.

Die Erhebungen und Auswertungen im Rahmen des städtischen Einzelhandelskonzeptes haben deutliche Kaufkraftabflüsse aufzeigen können. Das Planvorhaben leistet bei fehlenden Standortalternativen im zentralen Versorgungsbereich somit auch in quantitativer Hinsicht einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Angebotssituation. Auf die zu prognostizierten Veränderungen der Umsatz-Kaufkraft-Relation bei Realisierung des Planvorhabens sei auf den aktualisierten Bericht vom 01.08.2017 verwiesen.

### *Integrationsgebot*

Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb des Hauptzentrums und somit der im LROP definierten integrierten Lage. Allerdings sieht die Ausnahmeregelung des LROP sehr wohl auch Standorte außerhalb der tatsächlichen oder planerisch festgelegten Zentren vor. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen sind aus gutachterlicher Sicht erfüllt (vgl. Kap. 9.2).

### *Prüfung von Standortalternativen*

Eine Prüfung möglicher Standortalternativen im zentralen Versorgungsbereich ist u. a. im Rahmen der Erarbeitung des städtischen Einzelhandelskonzeptes erfolgt. Bei den Arbeitskreisen auch unter Beteiligung der IHK Hannover sowie der Region Hannover konnten keine geeigneten Standorte oder Objekte trotz intensiver Suche identifiziert werden. Der Nachweis ist somit im Einzelhandelskonzept genauso wie auch im Rahmen weiterer Projekte (u. a. Stadtentwicklungskonzept) geführt und dokumentiert worden.

### *Kongruenzgebot*

Hinsichtlich der Einhaltung des Kongruenzgebotes sei auf den aktualisierten Bericht vom 01.08.2017 verwiesen.“

Die allgemeinen Hinweise zum Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) und zum Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover sowie zur Beachtung der Ziele der Raumordnung, Berücksichtigung der Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, werden zur Kenntnis genommen.

### Landwirtschaft

Der Hinweis, dass das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß RROP 2016 liegt und alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden sollen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Neben den, oftmals in langjährig genutzten Dauerkleingärten vorzufindenden Belastungen der Böden im Plangebiet sowie auf den Flächen angrenzend an das Plangebiet, stehen diese und die angrenzenden Flächen auch langfristig nicht der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung sondern werden seit sehr vielen Jahren als private Dauerkleingärten genutzt. Die Umnutzung dieser im zentral gelegenen Siedlungsgebiet von Alt-Gehrden gelegenen privaten Kleingartenflächen ist schon deshalb nicht wahrscheinlich, da eine Reaktivierung intensiver Landwirtschaft, in unmittelbarer Umgebung bestehender Wohnnutzungen, den städtebaulichen Zielen der Stadt Gehrden entgegenstehen würde.

### Einzelhandel

Der in Rede stehende Lebensmittelmarkt, der im Stadtgebiet von Alt-Gehrden wieder angesiedelt werden soll, hatte viele Jahre in Alt-Gehrden eine Filiale am „Dammtor“ vorgehalten, bis vor einigen Jahren der Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> nicht mehr zeitgemäß war und aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen wurde.

Zunächst wurden von der Stadt Gehrden umfangreiche Bestrebungen unternommen, im „zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt geeignete Flächen u.a. durch Zusammenlegung von Grundstücken für die geplante Wiederansiedlung des Marktes zur Verfügung zu stellen (Fläche des aufgegebenen Marktes an der Kirchstraße, Flächen am Steinweg, ehemals „Rossmann“ und „Ihr Platz“, sowie die Fläche Steinweg 16). Trotz erheblicher Bemühungen ist es der Stadt Gehrden nicht gelungen, neben den Flächen für den Vollsortimenter an der „Nordstraße“, weitere Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im „zentralen Versorgungsbereich“ zu aktivieren. Neben der Bereitstellung einer hinreichenden Fläche war

auch eine ordnungsgemäße Zu- und Abfahrt sowie Anlieferung eines Marktes im historisch gewachsenen Ortskern von Gehrden aufgrund z.T. sehr enger Straßen/Gassen und bestehender schützenswerter Wohnnutzung nicht realisierbar, sodass die Stadt Gehrden dies und die erheblichen Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen in der Stadt zum Anlass genommen hat, ein aktuelles „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gehrden“, *BBE Standort und Kommunalberatung Münster*, August 2016 aufzustellen.

Auf der Grundlage des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Gehrden“ wurden drei Potentialflächen für etwaige Neuansiedlungen bzw. Standortverlagerungen (Wiederansiedlungen) von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gutachterlich bewertet.

Die Potentialfläche (Standort 1) an der „Schulstraße“ steht zurzeit für eine Wiederansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes nicht zur Verfügung und ist auch hinsichtlich der Größe der Fläche für die geplante Ansiedlung nicht geeignet.

Die Potentialfläche (Standort 3) wurde aufgrund der fehlenden Integration und Qualität nicht in das zukünftige Zentrenkonzept aufgenommen.

Somit steht zurzeit nur die Potentialfläche (Standort 2) am „Stadtweg“ / „Ronnenberger Straße“ für eine Wiederansiedlung zur Verfügung.

Diese Fläche soll nunmehr durch den Bebauungsplan Nr. 50 alt-Gehrden als „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ festgesetzt werden, um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich vorzubereiten.

Da es sich bei dem in Aussicht genommenen baulichen Vorhaben um einen großflächigen Betrieb nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt, war zunächst zu prüfen, ob durch die geplante Erweiterung von Verkaufsflächen bestehende, schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Gehrden sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach regionalplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten könnten. Aus diesem Grunde wurde eine „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Stadt Gehrden“, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, September 2016 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen der Region Hannover und der Industrie- und Handelskammer Hannover, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch mit den Planungsbeteiligten am 11.07.2017, wurde die „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Stadt Gehrden“ im August 2017 überarbeitet. Die Analyse kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*„Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Erweiterungsvorhabens in der Stadt Gehrden. Die Untersuchungen und Bewertungen der Vorhabenplanung konnten keine städtebaulichen negativen Folgewirkungen aufzeigen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:*

- *Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung führen gegenüber dem Hauptzentrum Innenstadt zu Umlenkungseffekten von maximal 6,9 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %, so dass städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.*
- *Die Umlenkungswirkungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum finden sich in einer maximalen Größenordnung von 8,2 % der Bestandsumsätze. Eine Betriebsaufgabe ist aufgrund der unterschiedlichen Betriebsformen des dortigen EDEKA-Marktes und der Vorhabenplanung auszuschließen.*

- *Gegenüber den Nahversorgungsstandorten an der Everloher Straße und Ronnenberger Straße liegen die Umlenkungswirkungen bei maximal 18 %. Etwaige städtebaulich negative Auswirkungen sind jedoch aufgrund der gleichen Standortkategorie des Planvorhabens städtebaulich abwägbar. Aus versorgungsstruktureller Sicht wäre zudem selbst bei einer Aufgabe des Standortes an der Ronnenberger Straße keine Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit gegeben, da der Planstandort den gleichen Nahbereich abdeckt.*
- *Die Umsatzumlenkungen gegenüber den sonstigen Lagen in Gehrden liegen unterhalb der definierten Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Diese lassen sich nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind somit methodisch nicht valide herleitbar.*
- *Die Umlenkungseffekte gegenüber dem Ortskern Wennigsen liegen bei 4,1 % und damit deutlich unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %. Auch hier ist eine Betriebsaufgabe des dortigen sehr leistungsfähigen EDEKA-Marktes ausgeschlossen.*
- *Gegenüber sonstigen Lagen in der Nachbarkommune Wennigsen belaufen sich die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen mit einer Größenordnung von maximal 10,1 % und damit knapp oberhalb des 10 %-Schwellenwertes. Diese Lagen sind allerdings als nicht schützenswert einzustufen, so dass etwaige Folgewirkungen städtebaulich abwägbar sind.*
- *Die Umlenkungseffekte gegenüber dem Versorgungskern Ronnenberg sind auch hier mit rd. 8,8 % etwa im Rahmen der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 % zur Zentrenschädlichkeit. Hier ist insbesondere der betriebsformengleiche Discounter NETTO absatzwirtschaftlich betroffen. Dieser stellt sich aktuell im Rahmen eines Neubaus modern und leistungsfähig auf, so dass insgesamt von einer Wettbewerbsfähigkeit des Anbieters auszugehen ist. Umlenkungen ergeben sich für den örtlichen EDEKA-Markt, der als Vollsortimenter allerdings ebenfalls einer anderen Vertriebsform zuzurechnen und somit eine Betriebsaufgabe bedingt durch das Erweiterungsvorhaben für diesen Betrieb auszu-schließen ist.*
- *Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem Einzelhandelsbestand in Ronnenberg Weetzen befinden sich unterhalb der definierten Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Diese lassen sich nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind somit methodisch nicht valide herleitbar.*
- *Die Umlenkungseffekte gegenüber dem Versorgungsstandort Ronnenberger Straße liegen mit maximal 5,6 % unterhalb der definierten Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit.*
- *Das Planvorhaben leistet einen Beitrag zur Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion sowie der Angebotsvielfalt in der Stadt Gehrden.*
- *Das Vorhaben entspricht den Zielen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.*
- *Das Vorhaben entspricht aus gutachterlicher Sicht den Vorgaben der Regionalplanung.*

*Die Untersuchungen konnten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen und keine regionalplanerischen Auswirkungen feststellen.“*

Umsatzumlenkungen, die die Versorgungsfunktion der Innenstadt und das vorhandene Nahversorgungszentrum „Schulstraße“ schwächen, wurden in der Verträglichkeitsanalyse untersucht; negative Auswirkungen sind nicht zu befürchten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 Alt-Gehrden soll, der Standort 2 für die Wiederansiedelung eines ehemals im Stadtgebiet von Alt-Gehrden bestehenden Marktes planungsrechtlich vorzubereitet werden. Da im historisch wertvollen Innenstadtbereich, trotz umfangreicher Bemühungen der Stadt, keine Flächen insbesondere aufgrund der problematischen Anlieferungssituation, verkehrlichen Erschließung und fehlender Parkraummöglichkeiten keine Flächen im „zentralen Versorgungsbereich“ für die Wiederansiedelung zur

Verfügung gestellt werden können, soll nunmehr der in Rede stehende Standort aktiviert werden, da diese Fläche in fußläufiger Erreichbarkeit von den neuen Wohngebieten und der Innenstadt liegt, gut an den ÖPNV angebunden ist und für diese Nutzung zur Verfügung gestellt werden kann.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird von derzeit 1.500 m<sup>2</sup> auf nunmehr 1.310 m<sup>2</sup> reduziert. Der Bebauungsplan sowie die Begründung werden entsprechend geändert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den Hinweisen und Anregungen der Region Hannover wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden in dem erläuterten Umfang berücksichtigt.