

3/1 – Samtgemeinde Nenndorf mit Schreiben vom 03.09.2001

Aus Sicht der Verkehrsbehörde ist auf folgendes hinzuweisen:

Der seit über 2 Jahren monatlich stattfindende Großflohmarkt erfreut sich steigender Beliebtheit. Möbel-Heinrich setzt samstags vermehrt auf besondere Aktionen (Hubschrauberflüge, Bungeespringen, Oldtimerrally, Sicherheitstage u.a.).

Die Beschwerden aus der Nachbarschaft häufen sich, nicht nur wegen des Lärms sondern auch wegen der parkenden Fahrzeuge in den umliegenden Straßen. So liegen konkrete Anträge zur Vollsperrung der Straßen Finkenweg und Oberer Hohlweg vor. Verkehrsbehörde und Polizei hoffen, daß sich die Lage durch das Ausweisen weiterer Parkplätze im Gewerbegebiet entspannt. Die Kopie eines Vermerks der örtlichen Polizei, auch im Hinblick auf den Bau einer Großdisco, wird zur Kenntnis beigefügt.

– Polizeikommissariat Bad Nenndorf mit Schreiben vom 11.07.2001**1. Großflohmarkttag**

Die Markttag sind Kundenmagnete im überregionalen Bereich. Sie führen regelmäßig zu fast chaotischen Straßenverkehrszuständen im näheren und erweiterten Veranstaltungsbereich. Dies ist bei den verantwortlichen Stellen bekannt.

Durch gemeinsame Aktionen oder Aktionen nur durch die Polizei ist lediglich Einzelfalllinderung möglich.

Deshalb werden Beschwerdegrund und Antrag hier für berechtigt angesehen.

Gleichermaßen notwendig und berechtigt sehen wir für diese Region die Durchführung derartiger Veranstaltungen.

2. Zusätzlich zu den vorstehenden Veranstaltungen wird derzeit in der Straße Piepmühle ein Gebäude errichtet, in dem eine Groß-Disko entsteht und noch in diesem Jahr in Betrieb genommen werden soll.

Die Erfahrungen mit derartigen Betrieben zeigen, dass die Umgebung mit handfesten Negativerscheinungen in Mitleidenschaft gezogen wird. Dies besonders dann, wenn für die Besucher - wie in diesem Fall - augenscheinlich zu wenig Parkplatzangebote zur Verfügung stehen.

Derartige Erscheinungen sind erwartungsgemäß:

- unzumutbares Befahren naheliegender Wohnbereiche mit Kraftfahrzeugen mit gleichzeitiger unzumutbarer Lärmbelästigung bis tief in die Nächte hinein,

Anlagen zu Anhang 3

- Trunkenheitsfahrten während und zum Ende der Diskoveranstaltungen,
- sprunghaftes Ansteigen der Verkehrsunfälle mit Flucht, weil sich die Verursacher der polizeilichen Überprüfung nicht stellen wollen,
- Aufkommen von Sachbeschädigungen (Farbschmierereien, Unordnung und Unrat, sonst. Sachbeschädigungen an Gebäuden und Fahrzeugen),
- zahlreiche Polizeieinsätze mit größeren Aufgeböten aus verschiedenen Gründen heraus auch unter Einsatz der Signalanlagen (Martinshorn).

3. Bewertung:

3.1 Flohmärkte und ähnliche Veranstaltungen, industrielle und wirtschaftliche Förderung / Entwicklung sind unverzichtbar und zwingend notwendig.

3.2 Da die Entwicklung jedoch nach Einrichtung der nahegelegenen Wohnbereiche eintritt, ergibt sich m. E. hieraus der ebenso zwingende und verpflichtende Schutz der Anwohner vor unzumutbaren Unbillen, und das von dem Moment an, in dem diese Unbillen auftreten oder, wie mit Errichtung und Betrieb der Groß-Disko aus Erfahrungen von anderen Standorten her, aus realistischer Betrachtung zu erwarten sind.

3.3 Eine Präzedenzfallentwicklung sehe ich derzeit nicht, weil eine derartig kompakte Situation von

einerseits → industriell- wirtschaftlichen Belangen unter Einbezug der Fortentwicklung,

→ dem Bau und Betrieb einer Groß-Disko in diesem Bereich

und andererseits

→ berechtigtem und notwendigem Schutz von Anwohnern und Wohnbereichen, die vor oben stehender Entwicklung entstanden sind,

mir weder tatsächlich noch planerisch im Bereich der Samtgemeinde BN bekannt sind.

4. Maßnahmen aus polizeilicher Sicht:

Statt einer berechtigten Einzelfallregelung für den Finkenweg sollten alle Wohnbereiche, soweit noch nicht geschehen oder geplant, von dem Industriebereich „abgehängt werden“.

Dies sollte grundsätzlich durch bauliche Maßnahmen erfolgen und ggf. durch Aufstellen von Verkehrszeichen verdeutlicht werden. Die Aufstellung

Anlagen zu Anhang 3

von Verkehrszeichen allein wird für nicht durchgreifend und wirksam gehalten.

Als Gedankenvorschlag rege ich an:

1. Unterbrechung der Str. „Auf dem Wachtland“ am Übergang vom Industriegebiet zum Wohngebiet mit Durchlass für Fußgänger und Radfahrer.
2. Gleichartige Absicherung des Bereichs „Unterer Hohlweg“.

Dies alles sollte unter enger Zusammenarbeit aller beteiligten Ämter und Stellen vor Ort kurzfristig erörtert werden.

– **Stadt Bad Nenndorf mit Schreiben vom 04.10.2001**

Im Verfahren der Beteiligung Träger öffentlicher Belange werde ich darauf hingewiesen, dass ein Entwickeltsein aus dem Flächennutzungsplan möglicherweise nur dann angenommen werden kann, wenn die Vorgaben der sogenannten Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme eingehalten werden. Ich bitte um kurzfristige Stellungnahme.

– **Samtgemeinde Nenndorf mit Schreiben vom 05.10.2001**

Ihre o.g. Anfrage, ob der Bebauungsplan Nr. 49 Bückethaler Landwehr, 2. Änderung in der Fassung der öffentlichen Auslegung als aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde entwickelt anzusehen ist, beantworte ich wie folgt:

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde stellt für das hier in Rede stehende Gebiet der 2. Änderung „**SO Großflächiger Einzelhandel und sonstige großflächige Handelsbetriebe**“ dar. Dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass eine weitere Konkretisierung, so wie es von den Nachbargemeinden und einigen Trägern öffentlicher Belange angeregt worden war, nicht für erforderlich gehalten wird, weil der FNP die Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darzustellen hat (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Unter dem Gesichtspunkt des Entwicklungsgebots sehe ich mit hin kein Hindernis für den Bebauungsplan.

Ich habe diese Fragestellung in der Sitzung des Samtgemeindeausschusses am 04.10.2001 zum Gegenstand eines Beratungspunktes gemacht. Der SGA sieht weder Anlass noch Erfordernis einer begleitenden Änderung des FNP.

Eine bekanntlich andere Frage ist, ob der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung entspricht. Diese liegt jedoch nicht in meinem Zuständigkeitsbereich.

Abwägungen:

Die Stadt teilt die Einschätzung der Samtgemeinde, dass sich die Park-

platznot anlässlich der Sonderveranstaltungen durch die in Herstellung befindlichen Einstellplätze des Objektes Edeka E-Center entspannen wird. Investor und Betreiber haben bereits eine Zurverfügungstellung zugesagt. Ob ein „Abhängen“ von Anliegerstraßen ggf. geboten ist, muss auf anderer planerischer Grundlage geprüft werden. Die 2. Änderung ist hierzu nicht geeignet.

6/2 – Landesamt für Wasserwirtschaft mit Schreiben vom 10.07.2001 und vom 04.09.2001

Schreiben vom 10.07.2001:

Das Planungsgebiet „Bückethaler Landwehr“ liegt außerhalb des 1926 für die Schwefelquellen (Esplanadequellen) von Bad Nenndorf festgesetzten Schutzgebietes, aber innerhalb der Schutzzonen III (C), bzw. IV (D) des Abgrenzungsvorschlages für ein Heilquellenschutzgebiet von 1976.

Es ist geplant im Sondergebiet SO3 für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Vergnügungstätten Einrichtungen der genannten Art zu errichten.

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass alles anfallende Abwasser sicher aus dem Gebiet herausgeleitet wird.

Betriebe zur Kraftfahrzeugpflege und Reparatur sind so zu bauen, dass gewährleistet ist, dass keine Mineralölprodukte in den Untergrund gelangen können. Eine Verwendung von wassergefährdenden Straßenbaustoffen ist nicht zulässig.

Schreiben vom 04.09.2001:

Mit Schreiben vom 10.07.2001, Tgb.Nr.: HQ 124, haben wir zum vorgelegten Bebauungsplan Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert, die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes macht keine zusätzlichen Auflagen notwendig.

Abwägungen:

Die Anregungen beziehen sich auf die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind insoweit planungsrechtlich nicht relevant. Sie werden bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet.

8/3 – Industrie- und Handelskammer Hannover – Hildesheim mit Schreiben vom 14.08.2001 und vom 04.09.2001**Schreiben vom 14.08.2001:**

Wir beziehen uns insbesondere auf unsere schriftlichen Stellungnahmen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf, zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 und dessen 1. Änderung, auf unsere mündliche (protokollierte) Stellungnahme im Rahmen des Informationsgespräches im Landkreis Schaumburg am 26.01.1999 sowie auf unsere Stellungnahmen im Rahmen abschließender raumordnerischer Beurteilung der Einzelhandelsgroßprojekte im Bereich Bantorf/Bad Nenndorf.

Wir haben uns darin stets gegen eine Entwicklung der Gewerbestandorte an der Anschlussstelle Bad Nenndorf der BAB A2 zu einem Einzelhandelsschwerpunkt gewandt. Und wir haben diese Position gegenüber der Stadt Barsinghausen stets mit gleichem Nachdruck vertreten wie gegenüber der Samtgemeinde Nenndorf bzw. der Stadt Bad Nenndorf. Und wir haben deutlich gemacht, dass es das Ziel beider Mittelzentren sein sollte, die unverändert hohen Kaufkraftabflüsse durch Weiterentwicklung und Stärkung zentrumsnaher städtebaulich integrierter Einzelhandelsstandorte zu reduzieren.

Ungeachtet dessen ist mit der Genehmigung der F-Plan-Änderung und Rechtskraft des darauf aufbauenden Bebauungsplanes Nr. 137 A „Gewerbegebiet an der Autobahn - Teil A“ im Ortsteil Bantorf der Stadt Barsinghausen die von uns -mit ausführlicher Begründung- abgelehnte Entwicklung eines Einzelhandelsschwerpunktes an der A 2 mit zentrenrelevanten Branchen weit abseits der integrierten Marktbereiche eingeleitet worden. Wir stufen diese Entscheidung unverändert als sehr problematisch ein. Immerhin hat die gemeinsame landesplanerische Stellungnahme des Landkreises Schaumburg und des Kommunalverbandes Großraum Hannover vom 24.03.1999 zu einer deutlichen Reduzierung ursprünglich geplanter Verkaufsflächen für zentrenrelevante Angebote im Bereich Bantorf geführt.

Die Samtgemeinde Nenndorf hat mit Aufnahme der Ergebnisse der „Gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme“ in den Erläuterungsbericht ihres Flächennutzungsplanes deutlich gemacht, dass sie sich im Rahmen ihrer verbindlichen Bauleitplanung „an diese Vorgaben halten muss“ (Wortlaut der Ratsentscheidung über die Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf vom 21.06.1999). Nun erwarten wir die konsequente Umsetzung dieses Ratsbeschlusses.

Von den unteren Landesplanungsbehörden sind für den Standort Bantorf/Bad Nenndorf 4.070 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel („inkl. untergeordneter Non-Food-Anteile“) als raumordnerisch verträglich eingestuft worden. Laut textlicher Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 137 A der

Stadt Barsinghausen sind davon 2.750 m² Geschossfläche (entsprechen etwa 2.100 m² Verkaufsfläche) bereits rechtsverbindlich festgesetzt worden. Um den durch die landesplanerische Stellungnahme vorgegebenen Rahmen nicht zu sprengen, sollte die Verkaufsfläche für entsprechende Sortimente auf dem Gebiet der Stadt Bad Nenndorf rund 2.100 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49, dem wir mit unserer Stellungnahme vom 09.01.2001 zugestimmt haben, hat diesen Rahmen eingehalten.

Der jetzt vorliegende Entwurf einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 mit der Festsetzung von 3.980 m² Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel/Periodischer Non-Food-Bedarf überschreitet den raumordnerisch vorgegebenen Rahmen erheblich.

Wir bitten um Einhaltung des Entwicklungsrahmens der gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme und des dazu vom Rat gefassten Beschlusses im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Schreiben vom 04.09.2001:

Wir halten unsere Stellungnahme mit Schreiben vom 14.08.2001 aufrecht.

17/3

– **Stadt Stadthagen mit Schreiben vom 26.07.2001 und vom 18.09.2001**

Schreiben vom 26.07.2001 (Schreiben vom 18.09.2001 ist gleichlautend):

Mit dem vorliegenden Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 nimmt die Stadt Bad Nenndorf eine Verschiebung innerhalb des bisher zulässigen Einzelhandelsassortiments vor. Sie legt hierzu ein Einzelhandelsgutachten vor, das die städtebauliche und raumordnerische Unbedenklichkeit des Vorhabens belegen soll. Im Begründungsentwurf wird der Planänderung Konformität mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bescheinigt.

Die Stadt Stadthagen bezweifelt, dass der vorliegende Änderungsentwurf durch die „Gemeinsame landesplanerische Stellungnahme des Kommunalverbandes Großraum Hannover und des Landkreises Schaumburg zum Einzelhandelsgroßprojekt Barsinghausen/Bantorf und Bad Nenndorf/Waltringhausen“ gedeckt ist. So werden die dort genannten Obergrenzen für den Lebensmitteleinzelhandel nicht eingehalten. Weiterhin ist nicht erkennbar, inwieweit die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes, wie z. B. die Bevorzugung zentraler, städtebaulich integrierter Lagen für den Einzelhandel gegenüber der „Grünen Wiese“ bei dem vorliegenden Änderungsentwurf berücksichtigt worden sind.

Die Stadt Stadthagen schließt sich der Kritik an, die in einem Informati-

onsgespräch am 24.07.2001 in Ihrem Hause insbesondere durch die Untere Raumordnungsbehörde an dem zu der Bebauungsplanänderung erstellten Einzelhandelsgutachten geäußert wurde. Zu bemängeln sind u.a. folgende Punkte:

- Die statistischen Grundlagen der Berechnung (Bevölkerung, Umsätze, Zentrumsentwicklung),
- Der Verzicht auf die Betrachtung des gesamten Standorts Bückethaler Landwehr/Bantorf,
- Der Verzicht auf die Untersuchung des Kaufkraftabzuges bei den Pendlern aus dem Landkreis nach Hannover, die in Bad Nenndorf auf die A 2 auffahren.

Vor diesem Hintergrund bittet die Stadt Stadthagen um eine Überarbeitung des der Planung zu Grunde liegenden Gutachtens sowie die Berücksichtigung der in der „Gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme des Kommunalverbandes Großraum Hannover und des Landkreises Schaumburg“ sowie dem Landesraumordnungsprogramm formulierten Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

18/3

- **Samtgemeinde Rodenberg mit Schreiben vom 27.07.2001 und vom 19.09.2001**

Schreiben vom 27.07.2001:

Durch die Bauleitplanung wird angestrebt, die Verkaufsflächenbegrenzungen im Gewerbegebiet neu zu ordnen. Die Verkaufsflächen für den Lebensmitteleinzelhandel sollen dabei erheblich erhöht werden. Die von der gesa GmbH, Hamburg, erarbeitete Marktanalyse soll die Auswirkungen dieser Planung auf die angrenzenden zentralen Orte darlegen.

Zu dieser Planung habe ich folgende Anregungen vorzutragen:

1. Grundlage für eine Beurteilung der im Gewerbegebiet Bückethaler Landwehr zulässigen Einzelhandels-Verkaufsflächen bildet die vom Großraumverband Hannover und dem Landkreis Schaumburg erarbeitete *Landesplanerische Stellungnahme*. Die hier getroffenen Vorgaben müssen eingehalten werden. Die Verkaufsflächen für Lebensmittel werden durch die vorliegende Planung erheblich überschritten. Der städtebaulich nicht integrierte Standort Bückethaler Landwehr mit dezentraler Lage ist für die Festsetzung weiterer Verkaufsflächen Lebensmittel nicht geeignet.
2. Auf der Grundlage der vorliegenden Marktanalyse lassen sich die Auswirkungen der Planung nicht darlegen.
 - Die der Marktanalyse zugrunde liegenden Einwohnerzahlen sind nicht nachzuvollziehen. Für die Zone III im Bereich der Samtgemeinde Rodenberg kann ich die getroffene Annahme von ca.

19.500 Einwohner nicht bestätigen.

- Die Marktanalyse trifft ausschließlich unverbindliche Annahmen über die weitere Entwicklung im Ortszentrum.
 - Die Marktanalyse berücksichtigt nicht die weitere Entwicklung im Bereich Barsinghausen/Bantorf. Auch in diesem Bereich werden Verkaufsflächen für den Einzelhandel entstehen.
 - Die in der Marktanalyse angenommene Flächenauslastung von 14.000 DM/qm VKF ist zu niedrig angesetzt. Die auf der Grundlage dieser Annahme errechnete Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung lässt die Auswirkungen der Planung nicht darlegen.
3. In der Samtgemeinde Rodenberg werden zur Versorgung der Bevölkerung insbesondere die Grundzentren Lauenau und Rodenberg entwickelt. In beiden Grundzentren werden erhebliche Investitionen zur Entwicklung der Ortszentren vorgenommen. Die hier geplante Erweiterung von Verkaufsflächen Lebensmittel im Bereich des Gewerbegebietes Bückethaler Landwehr gefährdet durch Kaufkraftabzug den Bestand und die weitere Entwicklung dieser Ortszentren, ohne dass ein geeigneter Nachweis über die voraussichtlichen Auswirkungen dieser Planung vorliegt.

Schreiben vom 19.09.2001:

Bereits in meiner Stellungnahme vom 27.07.2001 habe ich unter Hinweis auf die vom Großraumverband Hannover und dem Landkreis Schaumburg erarbeitete Landesplanerische Stellungnahme vorgetragen, dass die Planung die nach den Vorgaben der Raumordnung zulässigen Verkaufsflächen für Lebensmittel im Bereich Bückethaler Landwehr erheblich überschreitet. Diese Anregung bleibt auch im vorliegenden Planentwurf unberücksichtigt.

Die vorliegende Gutachterliche Stellungnahme „Markt- und Wirkungsanalyse Verbrauchermarkt Gewerbegebiet Bückethaler Landwehr“ kann nicht als Grundlage für die Beurteilung der raumordnerische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen herangezogen werden:

- Die dem Gutachten zugrunde liegenden Einwohnerzahlen für die Zone III sind nicht zutreffend. Eine Begründung, die Bereiche Bantorf/ Wichtinghausen/ Winninghausen der Zone III zuzuordnen ist nicht nachvollziehbar.
- Das Gutachten trifft ausschließlich unverbindliche Annahmen über die weitere Entwicklung im Ortszentrum der Stadt Bad Nenndorf. Unberücksichtigt und ungeregelt bleiben insbesondere die zukünftigen Nutzungen vorhandener großflächiger Verkaufsstätten.

- Unberücksichtigt bleiben auch die Auswirkungen durch weitere Entwicklung im Bereich Barsinghausen/Bantorf. Auch hier sind Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Verbrauchermarkt/Lebensmittel/Non-Food zulässig.
- Die angenommene Flächenauslastung von 14.000,00 DM/qm VKF ist zu niedrig angesetzt. Auf der Grundlage dieser Annahme errechnete Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung werden folglich ebenso zu niedrig vorgegeben.

In der Entwurfsbegründung wird unter Hinweis auf die Gutachterliche Stellungnahme ausgeführt, dass die Auswirkungen der Planung auf die Entwicklung benachbarter Gemeinden vertretbar gehalten wird. Die in dieser Gutachtlichen Stellungnahme nicht begründeten Annahmen (siehe oben) können diese Aussage nicht belegen. Für eine in der Bauleitplanung erforderliche Abwägung kann diese Gutachtliche Stellungnahme nicht herangezogen werden.

Die geplante Erweiterung von Verkaufsflächen für Lebensmittel im Bereich Bückethaler Landwehr gefährdet durch Kaufkraftabzug den Bestand und die Entwicklung der Ortszentren Lauenau und Rodenberg, ohne dass ein geeigneter Nachweis über die voraussichtlichen Auswirkungen dieser Planung vorliegt.

Die Stadt Bad Nenndorf hat als Mittelzentrum insbesondere Aufgaben für die Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf. Mittelzentren haben Schwerpunktaufgaben bei der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Der Bereich Bückethaler Landwehr muss diesen Funktionen vorbehalten bleiben. Hierzu wurde der Bereich Bückethaler Landwehr im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Die Genehmigung für diese vorbereitende Flächennutzungsplanung erfolgte nicht für einen dezentralen Bereich zur Grundversorgung. Angebote zur Grundversorgung dürfen in dem geplanten Umfang nicht zugelassen werden.

19/3

- **Stadt Barsinghausen mit Schreiben vom 03.08.2001 und vom 26.09.2001**

Schreiben vom 03.08.2001:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Barsinghausen hat in seiner Sitzung am 02.08.2001 beschlossen, zu den von Ihnen geplanten Nutzungsänderungen im Bebauungsplangebiet „Bückethaler Landwehr“ folgende Stellungnahme abzugeben:

- Die gemeinsame landesplanerische Stellungnahmen des Landkreises Schaumburg und des Kommunalverbandes Großraum Hannover zum Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Bad Nenndorf und zum Bebauungsplan 137 A der Stadt Barsinghausen sah ein gesamtverträgliches Maß der Ein-

zelhandelsnutzungen unter Ausschluss von Gefährdungspotentialen gewährleistet.

Durch die geplante Veränderung des Branchenmixes und die erhebliche Vergrößerung der Innenstadtrelevanten Sortimente, vor allem des Lebensmittelbereiches in dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 wird die ausgeglichene Versorgungsstruktur gefährdet und den Zielen der Raumordnung nicht entsprochen.

Das Gutachten der GESA berücksichtigt weder die gemeinsame landesplanerische Stellungnahme noch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 137 A der Stadt Barsinghausen. Wie auch bei dem Informationsgespräch am 24.07.2001 deutlich wurde, sehen daher sowohl der KGH als auch die Regionalplanung SHG in dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes 49 die Inhalte der gemeinsamen Stellungnahme nicht eingehalten.

Die Stadt Barsinghausen hat vor einiger Zeit ebenfalls Überlegungen gehabt, die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 137 A zu ändern. Dazu ist vom KGH eindeutig vertreten worden, dass die Inhalte der landesplanerischen Stellungnahme speziell in den Bereichen der zentrenrelevanten Sortimente nicht vergrößert werden dürfen. Daher muss selbiges auch für die Stadt Bad Nenndorf gelten.

Aus diesen genannten Gründen widerspricht die Stadt Barsinghausen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49.

Schreiben vom 03.08.2001:

Die am 03.08.2001 abgegebene Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird in vollem Umfang aufrecht erhalten. Um es noch einmal zu verdeutlichen: Die Planungen der Stadt Bad Nenndorf stehen den, in der gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme von KGH und LK-SHG formulierten Zielen entgegen. Sie übersteigen das für beide Seiten festgelegte, gesamtverträgliche Maß der Einzelhandelsnutzung immens.

Die Stadt Barsinghausen hält nach wie vor an ihrer Planung fest und ist zurzeit in Verhandlungen mit einem Investor, der die Fläche - entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 137 A - entwickeln will. Einer unterstellten Verhinderungsfunktion dieses Bebauungsplanes (S. 25 des Gutachtens) wird daher entschieden widersprochen.

Auch fehlt den Nachbesserungen des gesa - Gutachtens im Hinblick auf eine mögliche Einzelhandelsentwicklung in der Kernstadt Barsinghausens der Realitätsbezug. Sie basieren auf einer bloßen Spekulation, da das dort zitierte SB-Warenhaus am Volkers Hof mit 5000 m² Verkaufsfläche (S. 24/25 des Gutachtens) nicht planungsrechtlich gesichert ist.

20/3 – Kommunalverband Großraum Hannover mit Schreiben vom 03.08.2001 und vom 01.10.2001

Schreiben vom 03.08.2001:

Zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ gebe ich folgende Stellungnahme ab.

In der gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme des Kommunalverbandes Großraum Hannover und des Landkreises Schaumburg vom 24.03.1999 wurde für die Einzelhandelsentwicklung der Standorte „Bückethaler Landwehr“ (Stadt Bad Nenndorf) und „Gewerbegebiet an der Autobahn“ (Stadt Barsinghausen) ein Rahmen festgelegt, der eine raumordnerische Verträglichkeit für den Gesamtstandort sicherstellt. Die auf beiden Seiten der Autobahn geplanten Einzelhandelsprojekte stehen in einem engen räumlichen Zusammenhang und sind daher als regional bedeutsamer und landkreisübergreifender Einzelhandelsstandort zu betrachten. Aufgrund der nicht unerheblichen Bedeutung für die Nachbargemeinden war eine Abstimmung des Branchenmixes mit entsprechenden Verkaufsflächenoberbegrenzungen dringend erforderlich. Die Stadt Bad Nenndorf ist auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ den Vorgaben der Landesplanerischen Stellungnahme nachgekommen.

Mit der nun beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ ist jedoch für das Sondergebiet (SO) 3 eine Neufestsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen sowie des Branchenmixes geplant, die eine grundlegende Änderung darstellt. Entsprechend der textlichen Festsetzungen für das SO 3 im Vorentwurf soll der Verbrauchermarkt (inklusive Getränkemarkt und Shopzone) wesentlich vergrößert und zusätzlich ein Lebensmitteldiscounter zugelassen werden, Zweirad- und Heimtextilmarkt sollen verkleinert werden, während Technik- und Zoo- markt nicht mehr zulässig sein sollen.

In der Branche Lebensmittel/Verbrauchsgüter sollen demnach folgende Verkaufsflächen (VKF) zulässig sein:

• Verbrauchermarkt:	3.100 qm VKF
• Lebensmitteldiscounter:	<u>880 qm VKF</u>
	<u>3.980 qm VKF</u>

In der Landesplanerischen Stellungnahme wurden für die Branche Lebensmittel für den Gesamtstandort insgesamt 4.070 qm VKF raumordnerisch für verträglich gehalten (2.070 VKF auf Barsinghauser Seite und 2.000 qm auf Bad Nenndorfer Seite). Mit der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ würde jedoch die Möglichkeit geschaffen werden, allein auf Bad Nenndorfer Seite den raumordnerisch verträglichen Gesamtrahmen nahezu vollständig auszu-schöpfen.

Der in der gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme vom 24.03.1999 festgelegte Rahmen für die Einzelhandelsentwicklung der Standorte „Bückethaler Landwehr“ und „Gewerbegebiet an der Autobahn“ ist unverändert gültig. Von der Stadt Barsinghausen vorgelegte Voranfragen für Einzelhandelsprojekte wurden in der jüngsten Vergangenheit ebenfalls an diesem vereinbarten Rahmen gemessen. Bei Nichtvereinbarkeit mit der Landesplanerischen Stellungnahme hat der Kommunalverband Großraum Hannover signalisiert, dass diese nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar wären, so dass diese Projekte auch nicht weiterverfolgt wurden. Seitens des Kommunalverbandes kann daher einer Abweichung von der gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme nicht zugestimmt werden.

Schreiben vom 01.10.2001:

Meine Stellungnahme vom 03.08.2001 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ erhalte ich vollständig aufrecht.

Ich weise nochmals darauf hin, dass mit der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ für das Sondergebiet (SO) 3 eine Neufestsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen sowie des Branchenmixes geplant ist, die eine grundlegende Änderung für das SO 3 im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan darstellt. Als besonders problematisch wird die wesentliche Erhöhung der max. zulässigen Verkaufsfläche (VKF) für einen Verbrauchermarkt von 2.000 auf 3.100 qm VKF sowie die erstmalige Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters mit einer max. VKF von 880 qm betrachtet. Damit wären in der Branche Lebensmittel/Verbrauchsgüter insgesamt 3.980 qm VKF im SO 3 zulässig. In der gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme des Kommunalverbandes Großraum Hannover und des Landkreises Schaumburg vom 24.03.1999 wurde für den Gesamtstandort „Bückethaler Landwehr“ (Stadt Bad Nenndorf) und „Gewerbegebiet an der Autobahn“ (Stadt Barsinghausen) eine max. VKF von 4.070 qm für diese Branche als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar bewertet (davon 2.070 VKF auf Barsinghauser Seite und 2.000 qm auf Bad Nenndorfer Seite). Die vorgelegte Planung widerspricht somit der gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme.

In der Begründung des Bebauungsplanes und in dem vorgelegten Einzelhandelsgutachten mangelt es an einer Gesamtbetrachtung für diesen regional bedeutsamen und landkreisübergreifenden Einzelstandort. Das Einzelhandelsgutachten wurde zwar dahingehend ergänzt, dass es nun einen Exkurs zu den Planungen in Bantorf macht, geht aber nach wie vor in der Wirkungsanalyse von unzureichenden Prämissen aus. Die Planungen in Bantorf werden vollständig ausgeklammert, obwohl hier faktisch Baurechte in einem B-Plan existieren. Das Gutachten geht weiterhin von einer vergleichsweise engen, an der Nahversorgung orientierten Abgrenzung des Marktgebietes aus (vgl. S. 14 ff. des Gutachtens), die nicht nachvollziehbar ist. In die Analyse werden lediglich die Barsinghauser

Anlagen zu Anhang 3

Stadtteile Bantorf, Wichtringhausen, Winninghausen und Hohenbostel einbezogen, nicht aber die Kernstadt Barsinghausen. Gegen eine so enge Abgrenzung sprechen die sehr gute verkehrsorientierte Lage des Standortes („Bückethaler Landwehr“ und „Gewerbegebiet an der Autobahn“), die regionale Ausstrahlung und die mit einem Einzelhandelsstandort dieser Größenordnung verbundenen Synergie- und Agglomerationseffekte. Vor diesem Hintergrund ist auch die Annahme des Gutachtens, dass es durch die geplante Aldi-Verlagerung (Lebensmitteldiscounter) aus dem Gewerbegebiet Nord weitestgehend nur zu einer Umsatzverlagerung kommen wird, nicht schlüssig. Das Gutachten kommt selbst zu dem Schluss, dass der überwiegende Teil des Mehrumsatzes des Aldi-Marktes auf externe Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes infolge der guten verkehrsorientierten Lage und der Synergie- und Agglomerationseffekte (vgl. S. 41 des Gutachtens) zurückzuführen ist.

Für die Einzelhandelsentwicklung der Standorte „Bückethaler Landwehr“ (Stadt Bad Nenndorf) und „Gewerbegebiet an der Autobahn“ (Stadt Barsinghausen) ist eine Gesamtbetrachtung unerlässlich. Der in der gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme vom 24.03.1999 festgelegte Rahmen für die Einzelhandelsgroßprojekte im Bereich der BAB-Anschlussstelle Bad Nenndorf ist unverändert gültig.

Eine Vereinbarkeit der vorgelegten Planung mit den Zielen der Raumordnung ist nicht gegeben.

21/3 u. 4 – Landkreis Schaumburg mit Schreiben vom 01.08.2001 und vom 02.10.2001

Schreiben vom 01.08.2001:

Zu den uns mit Schreiben vom 02.07.2001 vorgelegten Planunterlagen werden folgende Anregungen vorgebracht:

Amt für Zivil- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 11.07.2001, AZ. 38 50 32/31.

Zu o.g. Bebauungsplan haben wir mit Schreiben vom 29.08.2000 Stellung genommen. Weitere Anregungen und Bedenken haben sich zwischenzeitlich nicht ergeben.

Straßenverkehrsamt mit Schreiben vom 18.07.2001, AZ. 36 47 01.

Gegen die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Polizeiinspektion Schaumburg und des Straßenverkehrsamtes des Landkreises Schaumburg keine Bedenken.

Anlagen zu Anhang 3

Amt für Naturschutz mit Schreiben vom 25.07.2001, AZ. 44 24 03/31.

Zu dem o.a. Vorhaben nehmen wir aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie folgt Stellung:

Gegenüber der 2. Änderung des B-Planes Nr. 49 bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.

Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft mit Schreiben vom 06.07.2001, AZ. 67 14 40/30.

Zu dem o.g. Bebauungsplan sind aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung mit Schreiben vom 01.08.2001, AZ. 80(442403/31).

Zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf nehmen wir aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Die Stadt Bad Nenndorf beabsichtigt im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ für das Sondergebiet (SO) 3 *„durch Neufestsetzung der Verkaufsflächenbegrenzungen und der Agglomeration der Einzelhandelsflächen“* den Branchenmix der zulässigen Einzelhandelsnutzungen zu verändern (vgl. Vorentwurfsbegründung zum B-Plan Nr. 49, S. 4). Laut den im Vorentwurf vorliegenden neuen textlichen Festsetzungen I Nr. 3 für das SO 3 sollen zum einen der Technik- und Zoomarkt entfallen sowie der Zweirad- und der Heimtextilienmarkt verkleinert werden, zum anderen aber der Verbrauchermarkt (einschließlich Getränkemarkt und Shopzone) vergrößert und die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes ermöglicht werden. Der Bebauungsplanänderung liegt ein konkretes Konzept eines Investors zu Grunde.

Bei der vorgelegten grundlegenden Änderung des ausgewiesenen *„Sondergebietes SO 3 für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, sonstige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Vergnügungsstätten“* handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Belange der Raumordnung betroffen sind. Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandelsgroßbetrieben haben grundsätzlich der jeweiligen Stufe der Zentralen Orte zu entsprechen. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen ausgeglichener Versorgungsstrukturen führen (vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 Teil II, Abschn. C 1.6.04).

Ob sich das o.g. Einzelhandelsgroßprojekt auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken wird, ist im Rahmen einer sog. **Raumordnerischen Beurteilung** zu prüfen. Als zuständige Untere Landesplanungsbehörde haben wir dabei zu beurteilen, ob

- das Planvorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Bad Nenndorf entspricht
- und ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit des direkt berührten Mittelzentrums Bad Nenndorf und anderer Zentraler Orte im Einzugsgebiet bzw. Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich gilt, dass ein Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widerspricht und damit nicht zulässig ist, wenn nur eine der geforderten Voraussetzungen nicht erfüllt wird. Der Nachweis obliegt der Stadt Bad Nenndorf oder dem Unternehmer des Vorhabens. (Vgl. Hinweise und Materialien zur Durchführung von Raumordnungsverfahren - Einzelhandelsgroßprojekte -; hrsg. v. Nds. Innenministerium Stand 10/98).

Für die Prüfung der raumordnerischen Zulässigkeit der vorgesehenen Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 hat die Stadt Bad Nenndorf die *„Gutachterliche Stellungnahme Markt- und Wirkungsanalyse Verbrauchermarkt Gewerbegebiet Bückethaler Landstraße 31542 Bad Nenndorf“* der Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH (im Nachfolgenden Gutachter oder Gutachtern genannt) vom Juni 2001 vorgelegt. Das Gutachten ist aus Sicht der Raumordnung jedoch nicht dazu geeignet, den erforderlichen Nachweis zu führen, dass von dem Planvorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit im Einzugsgebiet liegender Zentraler, Orte ausgehen können, da es von folgenden falschen bzw. nicht nachvollziehbaren Grundvoraussetzungen ausgeht:

1. Die im „Gewerbegebiet an der Autobahn“ in der Stadt Barsinghausen, OT Bantorf, bestehenden Baurechte für die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.500 qm werden bei der Wirkungsanalyse durch den Gutachter vollständig ausgeklammert. Der Gutachter wählt dieses einseitige Vorgehen, obwohl die Ansiedlung von zusätzlichem Einzelhandel in dem Sondergebiet SO 3 des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ bereits Gegenstand der *„Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme des Kommunalverbandes Großraum Hannover und des Landkreises Schaumburg - Einzelhandelsgroßprojekte im Bereich Barsinghausen-Bantorf und Bad Nenndorf-Waltringhausen“* vom 24.03.1999 (im Nachfolgenden Gemeinsame Landesplanerische Stellungnahme genannt) war. In der Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme ist auf der Grundlage der einschlägigen Ziele der Raumordnung eine Gesamtbeurteilung der Einzelhandelsgroßprojekte im Bereich der BAB-Anschlussstelle Bad

Anlagen zu Anhang 3

Nenndorf vorgenommen worden. Anlass für die gemeinsame raumordnerische Beurteilung des Kommunalverbandes Großraum Hannover und des Landkreises Schaumburg als benachbarte Untere Landesplanungsbehörden war die drohende Entwicklung einer grenzübergreifenden Fachmarkttagglomeration mit innenstadtrelevanten Sortimenten, die wegen des nicht integrierten sowie automobilorientierten Standortes eindeutig den genannten Zielen der Raumordnung widersprochen hätte. In der Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme sind für den Gesamtstandort "BAB-Anschlussstelle Bad Nenndorf" aus raumordnerischer Sicht als vertretbar einzustufende Verkaufsflächen benannt worden (siehe Gemeinsame Landesplanerische Stellungnahme, S. 42).

Auch die Bezirksregierung Hannover schätzt die Konfliktrichtigkeit von Einzelhandel im Bereich der BAB Anschlussstelle Bad Nenndorf hoch ein und hält eine integrierte Betrachtung des Gesamtstandortes „Bückethaler Landwehr“ und „Bantorf“ für erforderlich. Sie hat dementsprechend in die Genehmigungsbescheide zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (siehe Schreiben vom 13.10.1999) und zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Barsinghausen (siehe Schreiben vom 29.03.1999) jeweils folgenden Hinweis aufgenommen:

„Ein aus der Sondergebietesdarstellung des Flächennutzungsplans entwickelter Bebauungsplan wird nur dann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anpasst sein, wenn er den Vorgaben der gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme des Kommunalverbandes Großraum Hannover und des Landkreises Schaumburg vom 24.03.1999 genügt.“

Vor diesem Hintergrund - zumal auch der Gutachter in dem Informationsgespräch bei der Stadt Bad Nenndorf am 24.07.2001 den unmittelbaren Zusammenhang zwischen den Einzelhandelsentwicklungen beiderseits der BAB Anschlussstelle Bad Nenndorf eingeräumt hat - ist eine Ausklammerung des baurechtlich zulässigen Einkaufszentrums im OT Bantorf bei der Betrachtung der Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Bückethaler Landwehr" auf die Versorgungsstrukturen unverständlich und nicht sachgerecht. Das Gutachten müsste daher um eine entsprechende Variante ergänzt werden.

2. Während die Baurechte für ein Einkaufszentrum im OT Bantorf bisher aus der Betrachtung ausgeklammert wurden, fließt in die Wirkungsanalyse des vorliegenden Gutachtens die in der Innenstadt Bad Nenndorfs geplante Erweiterung der Verkaufsfläche der Fa. MINIMAL (als Bestandteil des geplanten Einkaufszentrums „Atriumcenter“) mit ein. Der Gutachter gibt in diesem Zusammenhang jedoch selbst zu bedenken gegeben, „dass die Entwicklung der „Minimal“- Immobilie nicht absehbar sei, da es sich um einen geschlossenen Immobilienfonds“ handle (siehe Niederschrift vom 25.07.2001 über das Informationsgespräch bei

der Stadt Bad Nenndorf am 24.07.2001). Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum in dem vorgelegten Gutachten bei der Wirkungsanalyse nicht auch die Möglichkeit miteinbezogen wurde, dass das Zentrum der Stadt Bad Nenndorfs durch ein mögliches Ausbleibens der Minimal-Erweiterung keine Stärkung seiner Marktposition erfährt. Auch wird in dem Gutachten nicht thematisiert, wie wahrscheinlich überhaupt eine Erweiterung „MINIMALS“ in der Innenstadt noch ist, wenn tatsächlich - wie in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bückethaler Landwehr“ geplant - an dem peripheren; automobilorientierten Standort „Bückethaler Landwehr“ rd. 3.800 qm Verkaufsfläche für Lebensmittel und Verbrauchsgüter geschaffen werden.

3. Die Fa. ALDI hat laut der Vorentwurfsbegründung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 Interesse daran bekundet, einen Lebensmittel-discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 876 qm in dem geplanten Einkaufszentrum einzurichten. Gleichzeitig wolle ALDI den bisherigen Standort im Gewerbegebiet Nord aufgeben, weil die Standortbedingungen hinsichtlich der Einstellplätze nicht mehr dem heutigen Anforderungsprofil entsprächen (vgl. Vorentwurfsbegründung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49, S. 4).

Ausgehend von diesen Informationen setzt der Gutachter in seiner Wirkungsanalyse den nunmehr am Standort Bückethaler Landwehr im SO 3 geplanten Lebensmitteldiscountmarkt weitestgehend als eine Verlagerung des bestehenden Aldi Objektes an. In seine Berechnungen des Umsatzes lässt der Gutachter jedoch mögliche Synergieeffekte mit anderen am Standort Bückethaler Landwehr vorhanden bzw. geplanten Einzelhandelsgeschäften sowie die im Vergleich zum Gewerbegebiet Nord verkehrsgünstigere Lage an der B 65 und BAB 2 nicht einfließen. Im Gegenteil, der Gutachter kommt zu dem für uns unverständlichen Schluss, dass die Flächenauslastung des neuen Aldimarktes - anstatt der im allgemeinen auf 18.000,- bis 20.000,- DM/qm VKF (inkl. Aktions-Umsätze) für attraktive Standorte geschätzten Flächenleistung - auf ca. 14.000,-DM/qm VKF sinken werde (siehe Gutachten S. 35, letzter Absatz).

Im Zusammenhang mit der Betrachtung des im SO 3 geplanten Lebensmitteldiscountmarktes als reine Verlegung des Aldi-Marktes ist ferner zu berücksichtigen, dass mit der geplanten Änderung des Bebauungsplan Nr. 49 selbstverständlich nicht Baurechte ausschließlich für eine bestimmte Firma - im vorliegenden Fall für die Fa. ALDI - geschaffen werden. Es ist somit nicht auszuschließen, dass eine Verlagerung des Aldi-Marktes aus dem Gewerbegebiet Nord aufgrund einer geänderten Investitionsentscheidung der Fa. ALDI unterbleibt und die vorhanden Baurechte im Bereich Bückethaler Landwehr durch einen anderen Lebensmitteldiscounter - wahrgenommen werden. Auch diese Möglichkeit muss in die gutachterlichen Betrachtungen der Auswirkungen des Planvorhabens einbezogen werden.

Anlagen zu Anhang 3

4. Insbesondere aus Richtung Stadthagen und Rodenberg bestehen umfangreiche auf das Oberzentrum Hannover ausgerichtete Berufs- und Ausbildungspendlerströme, die zu großen Teil über die BAB-Anschlussstelle Bad Nenndorf laufen. Der Effekt möglicher Kaufkraftbindung aus dem Pendlerverkehr durch das o.g. Einzelhandelsvorhaben wird in der Wirkungsanalyse des Gutachtens nicht berücksichtigt.
5. Im übrigen ist in dem Gutachten nicht ersichtlich, woher sich die bei den Berechnungen zugrundegelegten Einwohnerzahlen der SG Nenndorf ergeben (siehe Gutachten Kapitel 4.1.2 „Marktzonenuntergliederung“). Möglicherweise basieren diese auf der der Flächennutzungsplanneu-aufstellung von 1999 zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose, die jedoch für einen mittelfristigen Zeitraum gelten und nicht den heutigen Bevölkerungszahlen entsprechen.

Da aufgrund der gravierenden Mängel des Gutachtens für die vorgelegte Neufassung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 die Zulässigkeit nach den o.g. einschlägigen Zielen der Raumordnung (LROP, Abschnitt C 1.6.04) nicht nachgewiesen ist, kann der 2. Bebauungsplanänderung auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen raumordnerisch nicht zugestimmt werden.

Von dieser Beurteilung der vorgelegten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 ist jedoch losgelöst zu betrachten, dass nach Einschätzung der Stadt Bad Nenndorf im Bereich des Sondergebietes SO 3 der momentan zulässige „Branchenmix nicht marktgerecht“ sei. „Dieses gelte insbesondere für die Teilfläche Technikmarkt“. (Vgl. Vorentwurfsbegründung zum B-Plan Nr. 49, S. 3.)

Diese Einschätzung gilt offenbar auch für das im Bebauungsplan Nr. 137 A der Stadt Barsinghausen ausgewiesene Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, denn dort sind bis heute konkrete Investitionen von Seiten des Einzelhandels ausgeblieben. Eine „marktgerechtere“ Gestaltung der Baurechte für großflächigen Einzelhandel im Bereich der BAB-Anschlussstelle Bad Nenndorf sollte aus raumordnerischer Sicht von den Städten Bad Nenndorf und Barsinghausen möglichst gemeinsam geplant oder zumindest frühzeitig aufeinander abgestimmt werden. Durch ein solches Vorgehen - unter Einbezug der für die raumordnerische Beurteilung der großflächigen Einzelhandelsgroßprojekte zuständigen Unteren Landesplanungsbehörden (Kommunalverband Großraum Hannover und Landkreis Schaumburg) - würden die beiden Städte der räumlichen Nähe und der engen Verflechtung in diesem Bereich gerecht.

Bauordnungsamt

Aus der Sicht des Bauordnungsamtes werden zur vorgenannten Planung folgende Anregungen vorgebracht:

Wir weisen vorsorglich auf die Begründung der Bezirksregierung Hanno-

ver vom 13.10.1999 zum Genehmigungsantrag des Flächennutzungsplanes vom 16.07.1999 der Samtgemeinde Nenndorf hin.

Unter Hinweise Punkt 1. wird auf die Konflikträchtigkeit von Einzelhandel an dem vorgesehenen Standort „Bückethaler Landwehr“ aufmerksam gemacht. Punkt 1 lautet wie folgt:

Aufgrund der hohen Konflikträchtigkeit von Einzelhandel an dem vorgesehenen Standort „Bückethaler Landwehr“ kommt hier einer an den Erfordernissen der Raumordnung ausgerichteten Eingrenzung dieser Nutzung nach Art und Umfang durch Festsetzungen im Bebauungsplan entscheidende Bedeutung zu.

Ein aus der Sondergebietsdarstellung des Flächennutzungsplans entwickelter Bebauungsplan wird nur dann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst sein, wenn er den Vorgaben der gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme des Kommunalverbandes Großraum Hannover und des Landkreises Schaumburg vom 24.03.1999 genügt.

Schreiben vom 02.10.2001:

Zu den vorgelegten Planunterlagen werden von den einzelnen Fachämtern keine Bedenken erhoben und keine Anregungen vorgebracht.

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung hätte es für erforderlich gehalten, die 2. Änderung des Bebauungsplanes, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenbegrenzung (u.a. Lebensmittel) vor Beginn des formellen Verfahrens zu erörtern.

Die mit der Stellungnahme vom 01.08.2001 erhobenen Bedenken sind nicht ausgeräumt.

27/3

– **Handwerkskammer Hannover mit Schreiben vom 15.08.2001**

Nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir zu o. g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 wie folgt Stellung:

Durch die 2. Änderung soll eine Erweiterung der Verkaufsflächenzahlen sowie eine Änderung des Branchenmixes erfolgen. So soll u. a. der Verbrauchermarkt vergrößert werden und ein zusätzlicher Lebensmittel-discounter zugelassen werden.

Wir halten diese enorme Verkaufsflächenerweiterungen - insbesondere auch vor dem Hintergrund des geplanten Einzelhandelsstandortes in Barsinghausen (Gewerbegebiet an der Autobahn) - für äußerst bedenklich. Eine nachteilige Beeinflussung der bestehenden Zentren im Einzugsbereich des geplanten Einkaufszentrums mit einer Ausdünnung des vorhan-

denen Einzelhandels- und Handwerksbesatzes ist u. E. wahrscheinlich; mehr als nur unwesentliche Auswirkungen sind nicht auszuschließen.

Abwägungen:

Die Vorträge zu den lfd. Nrn. 8, 17,18,19,20,21 und 27 treffen die beiden nachfolgend aufgeführten Problemkreise:

- Gesichtspunkte des Raumordnungsrechts in Verbindung mit dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauBG,
- Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge der Innenstadt und der Nachbargemeinden in Verbindung mit dem interkommunalen Abstimmungsgebot der §§ 1 Abs. 6 und 2 Abs. 2 BauGB.

Zum Anpassungsgebot

Zusammengefasst wird vorgetragen:

- Die Gemeinsame Landesplanerische Stellungnahme von Kommunalverband Grossraum Hannover und Landkreis Schaumburg wird nicht eingehalten,
- Ziele der Raumordnung werden verletzt („Grüne Wiese“ anstatt „städtebaulich integrierter Standort“, Gefährdung von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen).

Den Anregungen wird nicht gefolgt

Die Aussagen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) I und LROP II zu den Einzelhandelsgroßprojekten enthalten lediglich allgemeine Programmsätze, nicht jedoch konkret gefasste Ziele, welche im Sinne einer verbindlichen Letztentscheidung mit der erforderlichen Eindeutigkeit und Bestimmtheit eine Anpassung der Bauleitpläne im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB fordern (siehe Urteil des OVG Niedersachsen v. 30.08.1995-1 L 894/94 unter Hinweis auf BVerwG, B. v. 20.08.1992, und Beschluss der Niedersächsischen OVG v. 31.10.2000, NST-N 5/2001). Es kann dahinstehen, ob ein etwaiges Regionales Raumordnungsprogramm eine Bindungswirkung entfalten könnte, da der Landkreis Schaumburg über ein RegROP nicht verfügt. Gleichfalls kommt der sogenannten Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme von KGH und Landkreis Schaumburg keine Bindungswirkung zu. Sie ist weder Verwaltungsakt noch sonst wie vom Gesetz wenigstens mit einer formellen Wirkung versehen.

Zum Interkommunalen Abstimmungsgebot

Zusammengefasst wird vorgetragen:

- Das Einzelhandelsgutachten der gesa, Hamburg, hat erhebliche Mängel:
 - statistische Grundlagen haben Mängel (Bevölkerung, Umsatz),
 - Fehleinschätzung der Zentrumsentwicklung Bad Nenndorf, insbesondere des MINIMAL,
 - Verzicht auf Betrachtung des Gesamtstandorts Bückethaler Landwirtschaft/Bantorf und Nichtberücksichtigung der Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme,
 - Verzicht auf Untersuchung des Kaufkraftabzuges durch Pendler,
 - fehlerhafte Flächenauslastung mit 14.000 DM/m² VKF (ALDI),
 - fehlerhafte Berücksichtigung der SB-Warenhausplanung Barsinghausen,
- Gefährdung der Grundzentren Lauenau und Rodenberg durch Kaufkraftabzug,
- Beeinträchtigung von Investitionsbemühungen der Stadt Barsinghausen/Bantorf.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Das Interkommunale Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) als spezieller Unter- und Anwendungsfall des allgemeinen Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 6 BauGB) fordert der planenden Gemeinde ab, ihre Planung mit den Nachbargemeinden in einer Weise abzustimmen, daß unzumutbare Einwirkungen auf die Nachbargemeinden vermieden, d.h. sie vor unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art verschont werden. Bei dieser Abstimmung ist insbesondere das Gebot zu sachgerechter Abwägung widerstreitender nachbarlicher Belange zu beachten (siehe hierzu BVerwG, Urt. V. 15.12.1989-4C 36.86- und Beschl. v. 09.05.1994-4NB 18.94-).

Zur Abschätzung der Auswirkungen der hier in Rede stehenden Art, namentlich auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Planvorhabens, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in Nachbargemeinden und auf (im landesplanerischen Sinne) ausgeglichene Versorgungsstrukturen, bedient sich die planende Stadt der Markt- und Wirkungsanalyse der Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH gesa, Hamburg. Nach deren, wie noch dargelegt wird, sachgerechter Prognose sind die oben beschriebenen Auswirkungen zumutbar und dürfen im vorliegenden Verfahren auch zugemutet werden.

Im Einzelnen:

⇒ Zu: statistische Grundlagen

Die Einwohnerzahlen im gesa-Gutachten basieren auf Angaben des Statistischen Landesamtes per 30.06.2000. Die Zahl von Bad Nenndorf beruht auf Angaben des dortigen Einwohnermeldeamtes per 30.12.2000. In den Fällen, in denen nur Teile von Gemeinden erfasst werden (z. B. Barsinghausen), basieren diese Zahlen ebenfalls auf Angaben der Einwohnermeldeämter. Die Angaben zu Umsätzen basieren auf GfK-Werten und auf eigenen gesa-Erhebungen.

⇒ Zu: Fehleinschätzung der Zentrumsentwicklung Bad Nenndorf, insbesondere MINIMAL

Die Entwicklung im Zentrum von Bad Nenndorf wurde ausdrücklich in Form der Erweiterung des MINIMAL-Marktes berücksichtigt (Seite 38). Die diskutierte Verlagerung des PLUS-Marktes wird auf Seite 5 ausdrücklich angesprochen. Da es sich um eine Verlagerung mit wahrscheinlich nur geringfügiger Flächenerweiterung handelt, spielt sie für die Wirkungsanalyse keine Rolle. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass eine Wirkungsanalyse keine Projektentwicklungsstudie ersetzen kann und soll.

⇒ Zu: Verzicht auf Betrachtung des Gesamtstandortes Bückethaler Landwehr/Bantorf Nichtberücksichtigung der Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme

Das Gutachten stellt auf Seite 24 die genehmigten Nutzungsbereiche und Flächen vor, klammert die Nutzungen in der Wirkungsanalyse mit Hinweis auf die laufenden SB-Warenhausplanungen in Barsinghausen jedoch aus, da „ihre Realisierung (als deren Folge) zeitlich nicht mehr zuzuordnen ist“ (Seite 38). Nach Auffassung der Gutachter schließt ein neues SB-Warenhaus in Barsinghausen einen Verbrauchermarkt in Bantorf aus. Des Weiteren muss die „Vorgabe“ in der Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme (2.000 m² Lebensmittel auf Bad Nenndorfer Seite und 2.070 m² in Bantorf) hinsichtlich ihrer Wahrscheinlichkeit in der Umsetzung bezweifelt werden (ein Verbrauchermarkt auf der Seite von Bad Nenndorf dürfte einen Verbrauchermarkt in Bantorf ausschließen). Aus gutachterlicher Sicht ist die Gemeinsame Landesplanerische Stellungnahme verbraucht und überarbeitungsbedürftig (siehe hierzu auch die Einschätzung des Landkreises Schaumburg). Theoretisch denkbar wäre eine Entwicklung von Szenarien; dies würde jedoch nur Sinn machen, wenn die einzelnen Vorhaben eine annähernd vergleichbare Realisierungswahrscheinlichkeit hätten. Dies ist offensichtlich jedoch nicht der Fall.

⇒ Zu: Verzicht auf Untersuchung des Kaufkraftabzuges durch Pendler

Das Argument „Kaufkraftabzug durch Pendler aus dem Landkreis“ liefert keine Kriterien für die Bewertung des Planvorhabens. Die Pendler sind, soweit sie aus dem Einzugsgebiet kommen, als Wohnbevölkerung in der Berechnung des Kaufkraftvolumens und der Abschöpfung erfasst. Von einem Abfluss kann daher keine Rede sein. Im Gegenteil: Sofern diese Pendler bisher an ihrem Arbeitsplatz im Raum Hannover einkaufen, ergibt sich die Chance, diese Kaufkraft im Einzugsgebiet vor Ort zu binden.

⇒ Zu : Fehlerhafte Flächenauslastung mit 14.000 DM/m² VKF (ALDI)

Die angesprochene Flächenauslastung bezieht sich offensichtlich auf ALDI. ALDI macht in einzelnen Objekten sicherlich auch höhere Umsätze. Im Rahmen von Wirkungsanalysen für neue Vorhaben sollen jedoch nach herrschender Meinung keine Spitzenwerte, sondern betreiberunabhängige Durchschnittswerte herangezogen werden. Als Durchschnittswert für die Vertriebschiene Kleindiscounter ist 14.000 DM/m² keinesfalls eine Fehleinschätzung.

⇒ Zu: fehlerhafte Berücksichtigung der SB-Warenhausplanung Barsinghausen

Die Planungen für das SB-Warenhaus in Barsinghausen am Volkers Hof haben in etwa den gleichen Planungsstand wie die für die (berücksichtigte) MINIMAL-Planung im Zentrum von Bad Nenndorf.

Im übrigen wird hier eine Schwäche der Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme deutlich: Während Bad Nenndorf den Standort Bückethaler Landwehr um den Technikmarkt bereinigt und dadurch Entwicklungsmöglichkeiten für den zentralen Bereich freisetzt, steht in Barsinghausen eine SB-Warenhausplanung im kontraproduktiven Verhältnis zum SB-Warenhaus in Bantorf.

⇒ Zu: Gefährdung der Grundzentren Lauenau und Rodenberg durch Kaufkraftabzug und Beeinträchtigung von Investitionsbemühungen der Stadt Barsinghausen

Die Umverteilungskennziffern in Zone 3 werden im periodischen Bereich mit 4.197 TDM = 7,2 % ermittelt. Eine strukturelle Gefährdung in Rodenberg und Lauenau wie auch in Barsinghausen entsteht nicht.

21/4 – Sonstige Abwägungen zu den Schreiben des Landkreises Schaumburg

Amt für Zivil- und Katastrophenschutz

Abwägungen:
Kenntnisnahme

Straßenverkehrsamt

Abwägungen:
Kenntnisnahme

Amt für Naturschutz

Abwägungen:
Kenntnisnahme

Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Abwägungen:
Kenntnisnahme

Bauordnungsamt

Abwägungen:
Kenntnisnahme. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Auf das Schreiben der Samtgemeinde Nenndorf vom 05.10.2001 (siehe Anlage 1 zu lfd. Nr. 3) wird Bezug genommen.

22/5 – Straßenbauamt Hannover und Hameln mit Schreiben vom 09.07.2001 (Straßenbauamt Hannover), vom 25.07.2001 (Straßenbauamt Hameln) und vom 27.09.2001 (Straßenbauamt Hannover)

Schreiben vom 09.07.2001:

Durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des Straßenbauamtes Hannover liegenden Bundesstraße B 65 aus verkehrlicher Sicht berührt.

Ich kann dem Vorhaben zustimmen, weil mit dem beiliegenden Verkehrsgutachten des Ing. - Büro's Jester nachgewiesen wird, dass die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes die Leistungsfähigkeit der bestehenden Knotenpunkte nicht beeinträchtigt.

Schreiben vom 25.07.2001:

Die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 49 berühren die Belange der Straßenbauverwaltung hinsichtlich der Erschließung des Gewerbeareals über die Bundesstraße 442.

Durch die vorgesehenen Änderungen wird sich aller Voraussicht nach das Verkehrsaufkommen wesentlich erhöhen. Die angenommene Prognose der Verkehrssteigerung um 10 % erscheint etwas zu gering zu sein, lässt sich jedoch aufgrund der bekannten Prognoseverfahren kaum genauer schätzen. Aufgrund der vorliegenden Leistungsreserve von 25 % erheben wir deshalb keine Bedenken.

Schreiben vom 27.09.2001:

Durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des Straßenbauamtes Hannover liegenden A 2 und B 65 berührt.

Ich kann der 2. Änderung zum Bebauungsplan zustimmen, weil es mit der Änderung, wie in der beiliegenden Verkehrsuntersuchung beschrieben, zu keinen erhöhten Verkehrs. mengen an den relevanten Knotenpunkten A 2 / B 65 und B 442 / B 65 kommt.

Abwägungen:

Kenntnisnahme

29/6

– Bezirksregierung Hannover mit Schreiben vom 12.07.2001:

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebe ich zu dem Entwurf des o. g. Plans aus Sicht der Denkmalpflege folgenden Hinweis:

Da Solaranlagen auf Baudenkmalen in der Regel nur mit großen Komplikationen zu verwirklichen sind rege ich an, zum Schutze der Baudenkmale in Bad Nenndorf auf den Flachdächern der im Planungsgebiet projektieren Gewerbebauten die planerische Möglichkeit für Solarparkanlagen zu schaffen. Denkmaleigentümer können sich dann für eine gewünschte Quadratmeterzahl einkaufen. Diese Vorgehensweise ist geeignet um das Baudenkmal in seiner Gesamtheit vorgeifend zu schützen.

Abwägungen:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Planänderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Zum Schutz von Baudenkmalen außerhalb des Planbereichs eine planerische Möglichkeit für Solarparkanlagen auf Flachdächern im Planbereich vorzusehen, wird für nicht erforderlich und im übrigen in der Durchführung für wenig akzeptabel gehalten. Des weiteren schließt das Baurecht die Errichtung solcher Anlagen auf Gewerbebauten auch nicht aus.

- 3217 – Rae Dr. Klausing pp für die Heinrich Brunkhorst KG mit Schreiben vom 19.07.2001 und vom 04.10.2001

Schreiben vom 19.07.2001:

In obiger Angelegenheit zeige ich an, dass mich die Heinrich Brunkhorst KG, Im Niedernfeld 1, 31542 Bad Nenndorf, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Auf mich lautende Vollmacht reiche ich nach.

Namens und im Auftrage meiner Mandanten nehme ich im Rahmen der derzeit bis zum 27.07.2001 stattfindenden frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu der o.a. Planung wie folgt Stellung:

Zur Vermeidung von Wiederholungen beziehe ich mich zunächst vollinhaltlich auf mein Vorbringen in dem Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ sowie in den Verfahren 1 MN 418/01 und 1 KN 417/01 vor dem Nds. Oberverwaltungsgericht. Das Hauptsacheverfahren 1 KN 417/01 ist noch anhängig.

Die Stadt beabsichtigt mit der 2. Änderung für das Sondergebiet SO 3 die für den Verbrauchemarkt zulässige Verkaufsfläche von 2000 m² auf 3100 m² heraufzusetzen.

Ich möchte in diesem Zusammenhang noch einmal darauf aufmerksam machen, dass für den Bereich des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ am 08.11.1996 eine Bauvoranfrage für die Umnutzung eines Baumarktes in einen Lebensmittelmarkt und unter dem 02.07.1997 eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Verbrauchemarktes gestellt wurden. Über die vor dem Verwaltungsgericht anhängigen Klagen ist noch nicht entschieden. Des weiteren hatte die Antragstellerin unter dem 05.07.1999 beim Landkreis Schaumburg für ihr Grundstück in der Bückethaler Landwehr eine Bauvoranfrage für das Vorhaben „Neubau eines SB-Warenhauses“ mit einer Verkaufsfläche von max. 5000 m² gestellt. Gegen die Ablehnung des Bauantrages wurde Klage vor dem VG Hannover erhoben. Das Verfahren ist dort unter dem Aktenzeichen 8 A 2707/00 anhängig. Auch über diese Klage ist noch nicht entschieden.

Meine Mandantin ist mit der nunmehr beabsichtigten 2. Änderung nicht einverstanden, es sei denn die vorstehend genannten Vorhaben im Bereich des Bebauungsplans Nr. 64 und des Bebauungsplans Nr. 49 werden genehmigt bzw. die Stadt - soweit entgegen der hier vertretenen Auffassung die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit nicht gegeben sein sollten - schafft die Voraussetzungen dafür, dass die Vorhaben planungsrechtlich zulässig sind. Die Stadt versucht ganz offenkundig, Schritt für Schritt die Voraussetzungen für ein Vorhaben auf ihrem Grundstück zu schaffen, welches von meiner Mandantschaft für ihren Grundbesitz seit Jahren verfolgt und was von der Stadt Bad Nenndorf verhindert wird.

Die nunmehr beabsichtigte Heraufsetzung der Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt von 2000 m² auf 3100 m² bestätigt im übrigen, dass die von dem Komplementär meiner Mandantin beabsichtigten o.a. Vorhaben im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 64 zulässig sind. Die permanenten Änderungen der Stadt belegen die Richtigkeit der Tatsache, dass die von meiner Mandantin und ihrem Komplementär gestellten Bauvoranfragen keine nachteiligen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit sich bringen. Es ist in keiner Weise nachzuvollziehen, dass von den Vorhaben meiner Mandantin und ihres Komplementärs nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind und von dem Vorhaben auf dem städtischen Grundstück in der Landwehr nicht. Beide Vorhaben bewegen sich in der gleichen Größenordnung. Des weiteren ist die nunmehr in Angriff genommene Planänderung der Stadt der beste Beweis dafür, dass der Landkreis in rechtswidriger Weise positive Bauvorbescheide vorenthalten und sich damit schadensersatzpflichtig unter dem Gesichtspunkt der Amtshaftung gemacht hat. Die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 64 ist gegenüber dem Komplementär meiner Mandantin längst außer Kraft getreten, so dass eine positive Entscheidung über die gestellten Bauvoranfragen „überfällig“ ist und die Verzögerungen sich der Landkreis als Amtspflichtverletzung vorwerfen lassen muss. Sollte diese Verzögerung dazu führen, dass nunmehr die Genehmigungsvoraussetzungen für die Vorhaben im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 64 nicht mehr zulässig sind, so ist ganz klar, dass der Landkreis hierfür als die zuständige Bauaufsichtsbehörde in jedem Fall die Verantwortung tragen wird.

Schreiben vom 04.10.2001:

In obiger Angelegenheit bringe ich namens und im Auftrage meiner Mandantin, der Heinrich Brunkhorst KG, gegen den derzeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegenden Planentwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ einschließlich der Begründung folgende

Anregungen

VOR:

Zur Vermeidung von Wiederholungen beziehe ich mich zunächst vollinhaltlich auf mein Schreiben vom 19.07.2001, mit dem ich mich für meine Mandantin im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu der o.a. Planung geäußert habe.

Ergänzend ist folgendes zu bemerken:

Die gutachterliche Stellungnahme „Markt- und Wirkungsanalyse Verbrauchermarkt Gewerbegebiet Bückethaler Landstraße 31542 Bad Nenndorf“ der gesa aus Juni 2001 kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben verträglich ist i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO. Gerechnet wird mit einer Umverteilungsquote von 8,2 % (vgl. S. 45). Ich möchte darauf aufmerksam machen, dass das von meiner Mandantschaft vorgelegte Gutachten

der GWH Dr. Lademann und Partner Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung mbH „Verbrauchermarkt in Bad Nenndorf“ vom 30.05.1997 von einem Umverteilungseffekt von „7 bis 8 %“ ausgeht (s. S. 27).

Sollten die von meiner Mandantschaft in meinem Schreiben vom 19.07.2001 erwähnten Bauvoranfragen aufgrund des Planvorhabens nunmehr scheitern, dürfte feststehen, dass die Ablehnung bzw. Nichterteilung der von meiner Mandantschaft bzw. dem Komplementär begehrten positiven Bauvorbescheide seitens des Landkreises Schaumburg rechtswidrig war und die Richtigkeit meiner Ausführungen im Schreiben vom 19.07.2001 letztlich bestätigt ist.

Abwägungen:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Hinweis auf die Bauvoranfragen betrifft nicht das Plangebiet der 2. Änderung. Die Grundstücke, auf die sich die Hinweise beziehen, befinden sich in den Planbereichen Nr. 64 Gewerbegebiet Nord und Nr. 49 Bückethaler Landwehr (SO Baumarkt). Über diesbezügliche Standortzuweisungen wird (64) bzw. ist (49) bereits entschieden.

33/8

– **Stadtentwicklungsgesellschaft Barsinghausen mbH mit Schreiben vom 04.10.2001**

Schreiben vom 04.10.2001:

Vorstehende Planung widerspricht den landesplanerischen Zielen der gemeinsamen Stellungnahme des Kommunalverbandes Großraum Hannover sowie des Landkreises Schaumburg. Diese sieht unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange der Gemeinde Bad Nenndorf und der Stadt Barsinghausen ein gesamtverträgliches Maß von Einzelhandelsnutzungen unter Ausschluss von Gefährdungspotentialen vor. Mit der geplanten Veränderung des Branchenmixes unter erheblicher Vergrößerung der innenstadtrelevanten Sortimente, vor allem des Lebensmittelbereiches, in vorstehender beabsichtigter Änderungsplanung, wird die ausgeglichene Versorgungsstruktur gefährdet und den Zielen der Raumordnung nicht entsprochen.

Wie Sie wissen, hat die Stadt Barsinghausen unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben den Bebauungsplan 137 A - Gewerbegebiet An der Autobahn - aufgestellt. Die Stadtentwicklungsgesellschaft Barsinghausen mbH hat die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen erworben und inzwischen an einen Investor veräußert. Durch die in Ihrem Hause vorbereitete Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 trägt sich der Investor mit dem Gedanken der Rückabwicklung des Kaufvertrages.

Wir möchten an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich darauf hinweisen,

dass wir die beabsichtigte Änderung der Bauleitplanung für rechtswidrig halten und behalten uns deshalb Schadenersatzansprüche gegenüber der Gemeinde Bad Nenndorf vor.

Abwägungen:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie andere Grundstückseigentümer muss auch die SGB und ein potenzieller Investor damit rechnen, dass das Planungsrecht auf Nachbargrundstücken der Veränderbarkeit unterliegt. Sie konnte nicht davon ausgehen, dass die Stadt Bad Nenndorf durch die Gemeinsame Landesplanerische Stellungnahme "auf ewig" in ihrer Stadtentwicklung entsprechend den Inhalten dieser Stellungnahme fixiert ist. Einerseits ist diese durch die Entwicklung überholt. Andererseits entfaltet sie keine Bindungswirkung (siehe hierzu Anlage 3). Die Stadt Bad Nenndorf hat gegenüber der SGB und der Stadt Barsinghausen zu keiner Zeit Vertrauenstatbestände geschaffen. Vielmehr ist die Stadt Bad Nenndorf dem Ergebnis der Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme entgegengetreten. Auf die als Anlage beigefügte Äußerung der damaligen Gemeinde Bad Nenndorf v. 08.04.1999 wird insoweit verwiesen. Der berechtigten Interessenlage der SGB wird nicht der Vorzug gegeben. Ihr ist zuzumuten, ihre Chancen im gültigen Baurecht der Stadt Barsinghausen zu suchen oder ggf. dort ein Planänderungsverfahren in Gang zu bringen.



GEMEINDE BAD NENNDORF

DER GEMEINDEDIREKTOR

Gemeinde Bad Nenndorf · Postfach 1342 · 31538 Bad Nenndorf
Rodenberger Allee 13 · 31542 Bad Nenndorf

31542 Bad Nenndorf, 08.04.1999

Landkreis Schaumburg
Jahnstraße 20

30655 Stadthagen

Aktenzeichen: 60/80
Es berät Sie: Herr Pieper
Tel.: (0 57 23) 7 04 - 31 (Durchwahl)
Fax: (0 57 23) 7 04 55

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom:

Gemeinsame Landesplanerische Stellungnahme - Äußerung der Gemeinde Bad Nenndorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen vorgestellte gemeinsame Landesplanerische Stellungnahme veranlaßt mich, folgende Anmerkungen aktenkundig zu machen:

1. Aus raumordnerischer Sicht gleich in zweifacher Hinsicht bedenklich erscheint der Umgang dieser Landesplanerischen Stellungnahme mit den behaupteten oder tatsächlichen Vorgaben des Raumordnungsrechts für die Standortauswahl.

Richtig ist es, wenn Regionale Raumordnungsprogramme (RROP) für raumordnungsrechtliche Beurteilungen herangezogen werden. Raumordnungsrechtlich fehlerhaft erscheint es aber, wenn (S. 8/9) ein alleine im Entwurfsstadium seit 1988 (!) vorliegender RROP-Entwurf als Grundlage genommen wird. Ein derartiger Entwurf ist weder durch das Gesetz zu einer raumordnungsrechtlichen Grundlage legitimiert noch durch seine überlange Entstehungsdauer mit der Gewähr für eine raumordnerisch überzeugende Lösung versehen.

Es dürfte jedenfalls kein alltäglicher Vorgang sein, daß sich ein Mittelzentrum im Hinblick auf die Frage der Standortauswahl einen über 10 Jahre alten Entwurf entgegenhalten lassen muß, wie dies im Hinblick auf Waltringhausen als reine Behauptung geschieht.

Umgekehrt erstaunt allerdings genauso, daß ein wirksames und gültiges RROP für Barsinghausen ignoriert wird. Ansonsten wäre nicht erklärbar, wie es der Landesplanerischen Stellungnahme gelingt, über die Standort-Fehlplazierung in Bantorf hinweg zu sehen, die dem eigenen raumordnungsrechtlichen Geflecht an Vorgaben unzweideutig widerspricht.

- 2 -

Besuchszellen: Mo-Fr 9.00 - 12.00 Uhr allg.
Mo-Do 14.00 - 16.00 Uhr allg. außer Melde-, Sozial-, Standesamt u. Paßstelle
Do 15.00 - 16.00 Uhr nur Meldeamt, Paßstelle u. Standesamt

Bankverbindungen: Sparkasse Bad Nenndorf 200 527 (BLZ 254 511 35)
Volksbank Nordschaumburg e. G. 10 741 700 (BLZ 255 623 08)

Volksbank Bad Nenndorf 199 301 100 (BLZ 251 901 01)
Postbank Hannover 922 29 - 309 (BLZ 250 100 30)

Man kommt um den Befund nicht umhin, daß der Standort Bantorf in Anbetracht des dort gültigen RROP schlechterdings unzulässig ist.

Hiervon findet sich in der gesamten Landesplanerischen Stellungnahme kein Wort.

2. Eine gemeinsame Landesplanerische Stellungnahme des KGH und des Landkreises Schaumburg ist als solche ein ambitioniertes und im Hinblick auf die Vorhabenhäufung durchaus angezeigtes Vorhaben. Umso mehr muß bedauert werden, daß es nicht zu einer wirklichen gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme gekommen ist. Denn das vorliegende Werk erscheint lediglich als eine gemeinsam abgedruckte, aber im übrigen getrennt erstellte Landesplanerische Stellungnahme zu zwei Vorhaben.

Bereits die divergierenden Darstellungen und das divergierende Layout, aber noch vielmehr die inhaltliche Auseinandersetzungsdichte zwischen dem ersten Teil (Projekt Bantorf) und dem zweiten Teil (Projekt Bückethaler Landwehr) legen hierfür be-
redtes Zeugnis ab.

Insbesondere muß dies um so bedauerlicher erscheinen, als bereits auf S. 2 (unter 1.1 Anlaß) davon gesprochen wird, daß eine getrennte Beurteilung beider Planungen angesichts der großen räumlichen Nähe und der engen Verflechtung in diesem Teilraum aus Sicht der Raumordnung dem Problem nicht gerecht werde. Dann allerdings wäre auch eine tatsächlich in der Sache gemeinsame raumordnerische Haltung wünschenswert gewesen.

Ich vermag diese nicht zu entdecken.

Dies zeigt sich nicht alleine, aber besonders deutlich hinsichtlich der Leistung der raumordnerischen Beurteilung im Hinblick auf Rodenberg.

- a) Die Beurteilung des Projekts Bantorf kennt im Hinblick auf die Auswirkungen auf Rodenberg (S. 17) eine einzige lapidare Aussage: Wesentliche Auswirkungen auf die Nahversorgungssituationen bzw. die Funktionsfähigkeit des Ortszentrums von Rodenberg (Grundzentrum) werden aufgrund der Leistungsfähigkeit der anässigen Lebensmittelmärkte nicht für wahrscheinlich erachtet.
- b) Nun wäre nach einer derartig deutlichen raumordnerischen Einschätzung zu erwarten gewesen, daß ein vergleichbarer Lebensmittelversorger in der Bückethaler Landwehr zu keinem anderen Ergebnis führen kann: Wie auf S. 43 selbst betont wird, sind die geplanten Flächen nahezu identisch, die Entfernungen und die infrastrukturellen Anbindungen vergleichbar - und doch

kommt die Landesplanerische Stellungnahme mit einer völlig anderen Handschrift und einem völlig anderen Inhalt zu einem entgegengesetzten Urteil, sobald es um Bad Nenndorf geht: Auf S. 34/35 ist nicht mehr die Rede von einem leistungsfähigen Besatz an Lebensmittelmärkten, sondern von einer zu befürchtenden, wesentlichen Beeinträchtigung.

- c) Der unbefangene Leser wird kaum annehmen können, daß dieses gemeinsame Ergebnis einer gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme sein kann. Vielmehr wird hier ersichtlich, daß es sich um unterschiedliche landesplanerische Einschätzungen in einem gemeinsamen Abdruck handeln muß. Dies wäre legitim, falls nicht die Landesplanerische Stellungnahme gerade dadurch an Überzeugungskraft verliert. Dies ist bedauerlich, weil offensichtlich unterschiedliche Landesplanungsbehörden über unterschiedliche Stellungnahmen ihren zugehörigen Gemeinden unterschiedlich fördernd zuarbeiten.

3. Es gibt weitere Aspekte, die in dieser Landesplanerischen Stellungnahme nicht überzeugen. Genannt werden darf etwa die auf S. 37 aufgeführte Befürchtung, daß das Vorhaben Bad Nenndorf Auswirkungen für das Mittelzentrum Barsinghausen habe. Bei dieser charmanten Aussage fehlt offensichtlich jede Verrechnung mit dem in Barsinghausen selbst geplanten SB-Warenhaus mit Tendenzen zu einem Subzentrum. Frappanterweise hat die vom KGH verfaßte Teil-Stellungnahme zum Projekt Bantorf ein umgekehrtes Ergebnis. Danach hat Barsinghausen vom Projekt Bantorf nichts zu befürchten.

Man zeigt sich über diese mangelnde innere Stringenz schon sehr erstaunt.

Dies gilt umso mehr, wenn man auf S. 15 die auch am Gutachten der BBE-Hamburg orientierten Verrechnungen des Projekts Bantorf mit der Einzelhandelsstruktur Barsinghausen liest. Insbesondere im Hinblick auf die in Barsinghausen an mehreren Stellen geplanten Vorhaben und die dahinter nicht erkennbare urbane Einzelhandelsstruktur, die im übrigen im Gegensatz zu Bad Nenndorf nicht einmal konzeptionell aufbereitet ist, mutet es wie raumordnerischer Optimismus an, wenn Barsinghausens Bantorf-Projekt gleichwohl für die Raumordnung zustimmungsfähig bleibt.

Der dabei entstehende Eindruck wird nicht schöner, wenn man sich vor Augen führt (S. 10), daß das zugrundeliegende Gutachten der BBE-Hamburg jeweils auf dezidierten Zuruf dreimal nachgebessert werden mußte, um dem Vorhaben Bantorf die "gutachterliche Reife" zu geben.

Noch deutlicher wird die Schiefelage in der Interessenwahrung Bad Nenndorfs und damit der Region Schaumburg, wenn man bedenkt, daß ich Sie schon frühzeitig mehrfach mündlich und schriftlich gebeten hatte, den Untersuchungsrahmen sowie die Untersuchungsmethode für das von mir für das Projekt Bückethaler Landwehr avisierte Ergänzungsgutachten festzulegen. Die einzige Antwort, die ich auf meine Bitte um Unterstützung erhalten habe, ist die, daß mir in der gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme das Fehlen des Ergänzungsgutachtens entgegengehalten wird.

4. Im Hinblick auf die Vernachlässigung des RROP für das Gebiet Barsinghausen soll schließlich nicht unerwähnt bleiben, daß (S. 21/22) - anstatt den Arbeitsstättenschwerpunkt ernst zu nehmen - ein Arbeitsstättenschwerpunkt nunmehr als "Lebensmittlerrechtfertigung" benutzt wird. Diese Argumentation ist schlechterdings unglaubwürdig.
5. Mit etwas Distanz zu den einzelnen Schwächen und Ungereimtheiten einer vorgeblich gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme erweist sich schließlich die gesamte Konzeption dieser Stellungnahme selbst als von den Verfassern in Frage gestellt, wenn auf S. 24 oben - wider Inhalt und Stoßrichtung des gesamten übrigen Textes - ausgeführt wird: "Aus Sicht der Raumordnung kann aufgrund vielfältiger Belagerung eine klare Abgrenzung der Verflechtungsbereiche daher gar nicht vorgenommen werden." Mit einiger Irritation frage ich daher, was denn über eine erhebliche Anzahl von Seiten zuvor und über noch folgende erhebliche Anzahl von Seiten danach anderes versucht wird.

Die Gemeinde Bad Nenndorf wird zu erwägen haben, ob und ggfls. welche juristische Schritte einzuleiten sind, um das Bantorfer SB-Warenhaus abzuwehren. Ich hatte diesen Schritt für vermeidbar gehalten. Wie Sie wissen, stehen mir landesplanerische Argumente zur eigenen Verteidigung nun nicht mehr zu Verfügung. Die Defizite werden im schlechtesten Falle nicht nur Bad Nenndorf selbst sondern auch die Region Schaumburg treffen.

Im unklaren ist geblieben, welches regionale Leitbild für den Einzelhandel die Haltung des Landkreises stützt. Nach einiger Zeit der Besinnung werden sich auch die übrigen kreisangehörigen Städte und Gemeinden fragen, nachdem die Presseinformationen über angeblich geplante 90.000 m² Verkaufsfläche als schlichtweg unverantwortliche Panikmache entlarvt worden sind, welches langfristige eigene Interesse an einer funktionierenden schlagkräftigen regionalen Landesplanung aller Beteiligten eigentlich zu formulieren ist. Die Weiterentwicklung des Standortes Bad Nenndorf im Nordkreis wäre jedenfalls ohne weiteres aus dem Wirtschaftsgutachten des Landkreises abzulesen gewesen. Ich verkenne durchaus nicht die Legitimation des Landkreises oder gar seine zweifellos vorhandene Integrationsfähigkeit. Die gemeinsame raumordnerische Beurteilung als Instrument war sogar beispielgebend.

Für die Weiterführung der Planung "Bückethaler Landwehr" rege ich an, die betroffenen Nachbargemeinden umfassend in geeigneter Weise gemeinsam zu informieren. Ich hoffe hierbei auf Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Pieper