

LANDKREIS NIENBURG/WESER DER LANDRAT



LANDKREIS NIENBURG/WESER · 31577 Nienburg

Stadt Nienburg/Weser
Herr Bigos
Marktplatz 1
31582 Nienburg

Fachdienst Immissionsschutz

Herr Frankenberg

Zimmer: 440, Eingang B

Telefon: (05021) 967 370

Fax: (05021) 967-510

Zeichen: **521-300-01441/17**

Ihre Nachricht vom / Ihr Zeichen:
61-26-01/182

Nienburg, 06.07.2017

Grundstück **Nienburg, Nienburg**
Gemarkung: Nienburg
Flur:
Flurstück:

Vorhaben Bauleitplanung der Stadt Nienburg/Weser
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182 "Einzelhandel
Ziegelkampstraße-Ost"
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Nienburg/Weser nimmt aufgrund der von hier zu vertretenden öffentlichen Belange wie folgt Stellung:

Die raumordnerische Beurteilung des o. g. Bebauungsplans erfolgte unter Berücksichtigung der Einschätzung der IHK und der Stellungnahmen der von dem Vorhaben betroffenen angrenzenden Kommunen.

Der B-Plan beinhaltet die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel „Nahversorgung“, um die bereits vorhandenen Einzelhandelsstrukturen neu zu ordnen und zu modernisieren. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines sog. Fachmarktzentrums geschaffen werden. Dabei sollen die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen im Wesentlichen erhalten bleiben und der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen.

Maßgebend für die raumordnerische Beurteilung sind die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2008. Die letzte Änderung des LROP ist am 17.02.2017 nach der Veröffentlichung der Änderungsverordnung in Kraft getreten (Nds.GVBl. Vom 16.02.2017, S. 26). Es wird darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen diesbezüglich zu aktualisieren sind und die LROP-Änderung 2017 im weiteren Verfahren zugrunde zu legen ist.

Für die Beurteilung des Einzelhandelsgroßprojektes ist wesentlich, dass es sich um eine bestehende Einzelhandelsagglomeration handelt, die der wohnortbezogenen Nah-

Hausanschrift:
Kreishaus
am Schloßplatz
31582 Nienburg

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8 bis 16 Uhr
Fr. 8 bis 12 Uhr
Bitte vereinbaren
Sie einen Termin.

Kontakt
Tel. Zentrale: 05021 967-0
www.kreis-ni.de
immissionsschutz@kreis-ni.de

Sparkasse Nienburg
Kto. 300 384 BLZ 256 501 06
IBAN:
DE21 2565 0106 0000 3003 84
BIC: NOLADE21NIB

Postbank Hannover
Kto. 86 92-304 BLZ 250 100 30
IBAN:
DE68 2501 0030 0008 6923 04
BIC: PBNKDEFF



versorgung zugerechnet wird. Dies ergibt sich aus der vorliegenden Wirkungsprognose des Planvorhabens gemäß vorgelegtem Gutachten und dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Nienburg der CIMA GmbH.

Laut Gutachten soll die zulässige Gesamtverkaufsfläche des sog. Fachmarktzentrums von derzeit **3.324 m²** auf 3.100 m² reduziert werden. Die derzeit ausgewiesenen Verkaufsflächen für Bäckerei, Blumenladen, Kiosk, für einen ehemaligen Getränkemarkt, einem Windfang und einer Mall sollen zukünftig entfallen. Der bestehende ALDI-Markt der derzeit eine Verkaufsfläche von 815 m² aufweist und damit bereits geringfügig über der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m²) liegt, soll hingegen um rd. 600 m² auf 1.400 m² erweitert werden. Ebenso soll der Drogeriemarkt von derzeit 431 m² auf 742 m² Verkaufsfläche erweitert werden. In der Begründung zum o. g. B-Plan wird hingegen angegeben, dass derzeit nur **2.300 m²** Verkaufsfläche zulässig seien und eine Erweiterung auf zukünftig 3.300 m² Verkaufsfläche geplant sei.

Auf Grundlage des Ziele und Grundsätze des LROP insbesondere in Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen und des Einzelhandels“ beurteilt sich der o. g. vorhabenbezogene B-plan wie folgt:

Das Vorhaben ist gemäß LROP 2.3 02 S. 2 u. 3 als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen. Gemäß LROP gelten mehrere selbständige, jeweils ggf. für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsprojekt ausgehen oder ausgehen können als Einzelhandelsprojekte (Agglomerationen). Dies ist hier der Fall.

Das Vorhaben zur wohnortbezogenen Nahversorgung ist innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets der Stadt Nienburg geplant, die gemäß LROP 2.2. 07 im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 als Mittelzentrum festgelegt ist. Laut Gutachten der CIMA GmbH machen nahversorgungsrelevante Sortimente ca. vier Fünftel der Verkaufsfläche aus (periodischer Bedarf).

1. Kongruenzgebot

Gemäß Ziel LROP 2.3 03 S. 2 darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts in einem Mittel- oder Oberzentrum in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Versorgungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 03 S. 8 u. 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überbeschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraums erzielt würde. Davon ist laut Gutachten nicht auszugehen.

Aus Sicht des Gutachters ist das Vorhaben der Versorgungsfunktion Nienburgs angemessen. Diese Ansicht wird bezogen auf das Siedlungsgebiet der Stadt Nienburg aus raumordnerischer Sicht geteilt. Der Einzugsbereich wird dem Versorgungsauftrag im Bereich der wohnortbezogenen Nahversorgung gerecht und der Umsatz wird im Wesentlichen durch Kaufkraft aus dem Stadtgebiet Nienburgs erwirtschaftet.

Allerdings wird die oben dargelegte Verkaufsflächenerweiterung kritisch gesehen in Bezug auf die direkten Auswirkungen auf das nah gelegene Nahversorgungszentrum

„Westlich Hannoversche Straße“. Es wird die Auffassung der IHK Hannover geteilt, dass die gutachterlich ermittelten Umlenkungseffekte nicht plausibel sind.

Die im Gutachten aufgezeigte Umsatzherkunft aus dem Nebenzentrum „Nordertor“ mit 27 % wird im Vergleich zum dem nahe gelegenen Nahversorgungszentrum „Westliche Hannoversche Straße“ mit nur 3,6 % als unrealistisch beurteilt. In diesem Punkt wird der Auffassung der IHK Hannover gefolgt, der diese Differenz zu groß erscheint. Aufgrund der Attraktivität des Standorts „Nordertor“ und räumlichen Entfernung ist keine derart hohe Umsatzherkunft zu prognostizieren.

Das für die Nahversorgung wichtige Versorgungszentrum „Westliche Hannoversche Straße“ ist mit nur einem einzigen Vollsortimenter im Vergleich zum Vorhaben „Ziegelkampstraße“ als schwach einzustufen. Es ist davon auszugehen, dass aus diesem Bereich höhere Umsatzverteilungen zu erwarten sind.

2. Konzentrationsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind laut LROP 2.3. 04 nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Dem Konzentrationsgebot wird Rechnung getragen, da sich das Fachmarktzentrum innerhalb des im Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2003 festgelegten Mittelzentrums Nienburg befindet.

3. Integrationsgebot

Bezüglich des Integrationsgebots gemäß LROP 2.3 05 S. 1-3 ist festzustellen, dass sich der Nahversorgungsstandort im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Nienburg innerhalb der städtebaulich integrierten Lage befindet. Es handelt sich um einen bestehenden Fachmarktstandort, der unmittelbar an Wohnbebauung angrenzt. In der Nähe befinden sich zentrale Einrichtungen wie das Krankenhaus, die Polizei, die BBS und die IGS (rd. 3000 Schüler). Der Standort hat eine direkte Anbindung an den ÖPNV. Damit ist er vom Grundsatz her gut in das Siedlungsgebiet integriert.

Es werden jedoch die Bedenken der IHK mitgetragen, dass der Standort das im LROP festgelegte Integrationsgebot nur dann einhalten kann, wenn eine klare Nahversorgungsorientierung vorliegt. Angesichts der geplanten Größenordnung ist dies aus Sicht der Raumordnung nicht gegeben. Der Planbereich befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. In der Begründung zum B-Plan ist dargelegt, dass innerhalb der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur der Standort „Ziegelkampstraße“ lediglich als solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesen ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Nienburg hinsichtlich seiner Entwicklungsschwerpunkte im Bereich der wohnortbezogenen Nahversorgung überarbeitet werden und der vorhandenen Einzelhandelsstruktur angepasste werden sollte. Aus raumordnerischer Sicht wird daher empfohlen, den Standort „Ziegelkampstraße“ als Nahversorgungszentrum in einem zentralen Versorgungsbereich darzustellen. Das derzeitige Nahversorgungszentrum „Westliche Hannoversche Straße“ würde sich dagegen eher als solitärer Nahversorgungsschwerpunkt eignen.

4. Abstimmungsgebot

Von Seiten der benachbarten Kommunen wurden keine Bedenken geäußert.

Die IHK Hannover bringt in ihrer Stellungnahme vom 27.06.2017 Bedenken und Hinweise hervor, die im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung berücksichtigt werden.

5. Beeinträchtigungsverbot

Gemäß LROP 2.3 08 dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandels-großprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Da es sich um die Umstrukturierung eines bestehenden Fachmarktzentrums handelt, ist nicht von **wesentlichen** Beeinträchtigungen auszugehen. Es gibt jedoch Überschneidungen der fußläufigen Einzugsbereiche des Standorts „Ziegelkampstraße“ und des Nahversorgungszentrum „Westliche Hannoversche Straße“. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein Defizit bei der Nahversorgung im Bereich der Ziegelkampstraße laut Gutachten nicht nachgewiesen werden kann, da sich in der räumlichen Nähe noch weitere Einzelhandelsbetriebe mit periodischem Bedarf befinden. Daher ist zu befürchten, dass sich aufgrund der Größendimensionierung des Nahversorgungsstandorts „Ziegelkampstraße“ negative Auswirkungen für die benachbarten Versorgungsstrukturen ergeben.

Aus den dargelegten Gründen wird die Auffassung der IHK geteilt, die zulässigen Verkaufsflächen zu reduzieren, um der Aufgabe der wohnortbezogenen Nahversorgung gerecht zu werden. Aus Sicht der Raumordnung wird daher empfohlen, die Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter auf 1.100 m² und die für den Drogeriemarkt auf 600 m² zu begrenzen. Dies vorausgesetzt, würden aus Sicht der Raumordnung die bestehenden Bedenken zurückgestellt werden können.

Aus raumordnerischer Sicht wird der Einschätzung der IHK gefolgt, dass die Stadt Nienburg klare Prioritäten für die Standortentwicklung auf Basis des Einzelhandelskonzepts setzen sollte. Dies bedeutet, dass eine Neufestlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen des Konzepts vorgenommen werden sollte.

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass in der schalltechnischen Immissionsprognose die Vorbelastung durch angrenzende Unternehmen nicht berücksichtigt wurde.

Die Aussagen zur ermittelten Überschreitung von 1 dB(A) an einem Immissionsort, werden unter Beachtung der Nr. 3.2.1 der TA-Lärm als nicht fachgerecht angesehen.

Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass im räumlichen Geltungsbereich mehrere altlastenverdächtige Nutzungen aus der Vergangenheit bekannt sind. Das Grundstück „Ziegelkampstraße 30“ wird im Altlastenkataster des Landkreises Nienburg/Weser unter der Standort-Nr. 256.022.5128 geführt.

Im nördlichen Bereich des Flurstückes 201/36, Flur 5, Gemarkung Nienburg wurde eine Tankstelle betrieben (1961 - 1982).

Im nördlichen Gebäudeteil wurde zwischen 1971 - 1992 eine chemische Reinigung betrieben.

Im Jahre 2012 wurde das Grundstück umwelttechnisch untersucht, um zu überprüfen, ob nachteilige Boden- und Grundwasserveränderungen bei den vorher genannten Nutzungen entstanden sind.

Aus den Untersuchungsergebnissen in 2012 ließen sich keine schädlichen Veränderungen im Boden oder Grundwasser ableiten. Jedoch sind im Grundwasser Abbauprodukte von branchenspezifischen Schadstoffen für chemische Reinigungen nachgewiesen worden (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe „LHKW“). Es wurde eine Konzentration von 2,0 µg LHKW / l erfasst. Die Konzentration liegt im unteren Prüfwertbereich der LAWA (Prüfwertebereich 2-10 µg/l). Da der Befund als geringe Auffälligkeit zu werten ist, wurden keine weiteren Untersuchungen durchgeführt.

Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass die Fläche aufgrund der Überbauung nicht vollständig untersucht werden konnte, weshalb auch weiterhin ein Kontaminationsverdacht für das gesamte Grundstück besteht. Dementsprechend sind bei der weiteren Bauplanung / bei weiteren Baumaßnahmen grundsätzlich die Untere Bodenschutzbehörde (Fachdienst Umweltrecht und Kreisstraßen) des Landkreises zu beteiligen bzw. zu informieren.

Die Untere Wasserbehörde regt an zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser nicht zumindest anteilig durch **ortsnahe Versickerung** wieder in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frankenberg