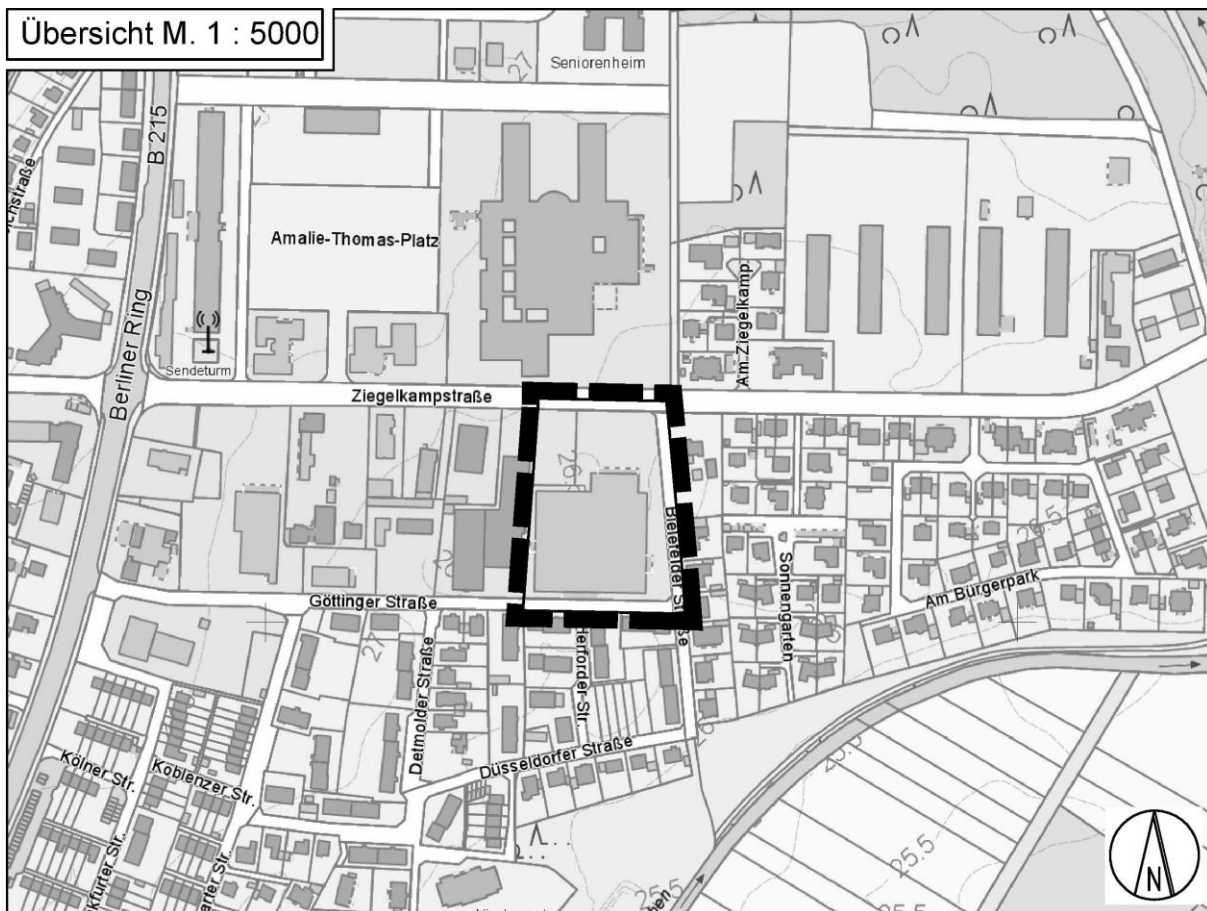




## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182 „Einzelhandel Ziegelkampstraße - Ost“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan

**Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**



Fachbereich Stadtentwicklung  Nienburg/Weser, den 03.04.2017	geändert:	Verfahrenstand: Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB
---	-----------	---

27.08.2018

**Stadt Nienburg/Weser**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182  
„Einzelhandel Ziegelkampstraße - Ost“**

**Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

**A. Anregungen im Rahmen der Behördenbeteiligung**

1.	Landkreis Nienburg/Weser, Schreiben vom 06.07.2017	Abwägungsvorschlag
	<p>Die raumordnerische Beurteilung des o. g. Bebauungsplans erfolgte unter Berücksichtigung der Einschätzung der IHK und der Stellungnahmen der von dem Vorhaben berührten angrenzenden Kommunen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Für die Beurteilung des Einzelhandelsgroßprojektes ist wesentlich, dass es sich um eine bestehende Einzelhandelsagglomeration handelt, die der wohnortbezogenen Nahversorgung zugerechnet wird. Dies ergibt sich aus der vorliegenden Wirkungsprognose des Planvorhabens gemäß vorgelegtem Gutachten und dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die raumordnerische Beurteilung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der IHK und der angrenzenden Kommunen erfolgt. Die Stellungnahme der IHK liegt mit Schreiben vom 27.06.2017 vor und wird im Rahmen dieses Verfahrens ebenfalls der Abwägung zugeführt. Seitens der umliegenden Kommunen wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Die Ausführungen zu den Zielen und Zwecken der Planung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planunterlagen (Begründung) sowie das Verträglichkeitsgutachten der CIMA GmbH werden hinsichtlich des Standes des LROPs (2017) aktualisiert.</p> <p>Die Aussagen der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und des Verträglichkeitsgutachtens werden aufeinander abgestimmt. Im Bestand ist derzeit eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.324 m<sup>2</sup> vorhanden. Diese soll zukünftig auf eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.146 m<sup>2</sup> verringert werden. Gemäß den</p>

<p>Nienburg der CIMA GmbH.</p> <p>Laut Gutachten soll die zulässige Gesamtverkaufsfläche des sog. Fachmarktzentrums von derzeit <b>3.324 m<sup>2</sup></b> auf 3.100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> aufweist und damit bereits geringfügig über der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) liegt, soll hingegen um rd. 600 m<sup>2</sup> auf 1.400 m<sup>2</sup> erweitert werden. Ebenso soll der Drogeriemarkt von derzeit 431 m<sup>2</sup> auf 742 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. In der Begründung zum o. g. B-Plan wird hingegen angegeben, dass derzeitig nur <b>2.300 m<sup>2</sup></b> Verkaufsfläche zulässig seien und eine Erweiterung auf zukünftig 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant sei.</p> <p>Auf Grundlage der 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:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p><u>1. Kongruenzgebot</u> 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</p>	<p>textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 3.160 m<sup>2</sup>. Die geringfügige Abweichung gegenüber der Angabe im Verträglichkeitsgutachten ergibt sich hierbei aus der geringfügig aufgerundeten Verkaufsfläche für den Tierbedarf-Fachmarkt und den Drogeriemarkt (Verträglichkeitsgutachten = 503,0 bzw. 742,24 m<sup>2</sup>/vorhabenbez. Bebauungsplan = 510 bzw. 750 m<sup>2</sup>).</p> <p>Die Ausführungen zur Beurteilung auf der Grundlage des LROPs werden zur Kenntnis genommen. Es wird in diesem Zusammenhang ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass es sich bei dem hier in Rede stehenden Vorhaben um eine Agglomeration handelt. Hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit wird auf die nachfolgenden Ausführungen zu den seitens des Landkreises vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken verwiesen.</p> <p><u>Zu 1. Kongruenzgebot</u> Den Ausführungen des Landkreises hinsichtlich des Einzugsgebietes und der Versorgungsfunktion des Vorhabens wird gefolgt.</p>
---	---

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Allerdings wird die oben dargelegte Verkaufsflächenerweiterung kritisch gesehen in Bezug auf die direkten Auswirkungen auf das nahe gelegene Nahversorgungszentrum „Westlich Hannoversche Straße“. Es wird die Auffassung der IHK Hannover geteilt, dass die gutachterlich ermittelten Umlenkungseffekte nicht plausibel sind.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Verkaufsflächenerweiterung seitens des Landkreises kritisch gesehen wird, da die ermittelten Umverteilungseffekte bezogen auf das Nahversorgungszentrum „Westlich Hannoversche Straße“ nicht plausibel erscheinen. Seitens der CIMA GmbH, Lübeck, wurde hierzu wie folgt Stellung genommen:</p> <p><i>„Wir weisen die Einlassungen des Landkreises und der IHK Hannover zurück. Unsere Berechnungen erfolgten in Kenntnis der oben beschriebenen Rahmenbedingungen und bilden die aktuelle Lage der Standorte ab.“</i></p> <p><i>Die im Verträglichkeitsgutachten aufgezeigten Umsatzherkunftsanteile begründen sich aus der Wettbewerbssituation in den genannten Standortbereichen sowie aus der Art der vorliegenden Betriebstypen.</i></p> <p><i>Zur Begründung liefert das Verträglichkeitsgutachten (Verträglichkeitsgutachten zur Restrukturierung des Fachmarktzentums am Standort Ziegelkampstraße in Nienburg (Weser), 01. August 2017, cima 2017) folgende Aussagen:</i></p> <p><i>„Aufgrund der direkten Wettbewerbssituation mit zwei Lebensmitteldiscountern und einem Drogeriemarkt ist das Nebenzentrum Nordertor am stärksten von Umsatzumverteilungswirkungen durch das Planvorhaben betroffen. Das Nahversorgungszentrum westl. Hannoversche Straße mit ausschließlich einem Lebensmittelvollsortimenter steht dagegen trotz geringerer Distanz zum Vorhabenstandort nur eingeschränkt im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.“ (Verträglichkeitsgutachten zur Restrukturierung des Fachmarktzentums am</i></p>
--	---

Standort Ziegelkampstraße in Nienburg (Weser), 01. August 2017, cima 2017, S. 20f)

„Da es sich um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Aufgrund der unterschiedlichen Verteilung der Wettbewerber variiert die Umsatzherkunft in den einzelnen Warengruppen. So ist zu beachten, dass es sich in Abb. 14 um eine kumulierte Darstellung des gesamten prüfrelevanten Umsatzes des Planvorhabens handelt (Lebensmittel- und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren). Die Werte in den einzelnen Sortimenten können je nach Wettbewerbslage von den dargestellten kumulierten Werten abweichen.“  
(Verträglichkeitsgutachten zur Restrukturierung des Fachmarktzentrams am Standort Ziegelkampstraße in Nienburg (Weser), 01. August 2017, cima 2017, S. 21f)

Abb. 14: Umsatzherkunft des Planvorhabens

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
HZ Innenstadt	0,67	16,8
Ergänzungsbereich HZ Innenstadt	0,00	0,0
NZ Nordertor	1,08	27,2
NVZ westl. Hannoversche Straße	0,14	3,6
sonstiges Stadtgebiet	1,83	46,2
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen	0,25	6,3
<b>Gesamtsumme</b>	<b>3,96</b>	<b>100,0</b>

Quelle: cima 2016

„Das Nahversorgungszentrum Westl. Hannoversche Straße ist mit ca. 4 % nur gering betroffen. Trotz der geringeren Entfernung zum Planvorhaben als das Nebenzentrum Nordertor steht der Vollsortimenter Rewe mit dem Vorhaben nur begrenzt im Wettbewerb. Ein Drogeriefachmarkt ist im Nahversorgungszentrum Westl. Hannoversche Straße nicht ansässig. Neben dem Umstand, dass es sich um unterschiedliche Betriebstypen handelt (Lebensmitteldiscounter / Lebensmittelvollsortimenter), wird ebenso berücksichtigt, dass es sich bei dem Planvorhaben um eine Modernisierung und Erweiterung von schon am Standort ansässigen Betrieben handelt. Zwar wird die Gesamtattraktivität des Standortes steigen – eine grundlegende Abkehr von Kunden, die für gewöhnlich einen Lebensmittelvollsortimenter aufsuchen und stattdessen einen Lebensmitteldiscounter wählen, wird es allerdings voraussichtlich nicht geben.“ (Verträglichkeitsgutachten zur Restrukturierung des Fachmarktzentrams am Standort Ziegelkampstraße in Nienburg (Weser), 01. August 2017, cima 2017, S. 22f)

<p><u>2. Konzentrationsgebot</u>  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.</p> <p><u>3. Integrationsgebot</u>  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.</p> <p>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</p>	<p><i>Wir möchten noch einmal zusammenfassend auf folgenden Zusammenhang hinweisen:</i></p> <p><i>Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert der projektierte Aldi-Lebensmitteldiscounter viel mehr mit anderen Lebensmitteldiscountern als mit dem nah gelegenen Rewe-Supermarkt. Da beide Märkte schon lange Zeit am Markt sind, wird sich auch durch die Erweiterung des Aldi-Marktes keine nennenswerte Änderung des Kundenverhaltens zeigen.</i></p> <p><i>Diese Zusammenhänge wurden in unseren Umsatzherkunftsberechnungen selbstverständlich umgesetzt. Die Ergebnisse dieser Berechnungen sind selbstverständlich klar nachzuvollziehen und an keiner Stelle „unplausibel“.</i></p> <p><u>Zu 2. Konzentrationsgebot</u>  Es wird die Auffassung des Landkreises geteilt, dass das geplante Einzelhandelsvorhaben dem Konzentrationsgebot entspricht.</p> <p><u>Zu 3. Integrationsgebot</u>  Der Empfehlung des Landkreises, den Standort Ziegelkampstraße als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, wurde mit der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Nienburg (Weser)“ gefolgt (CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 27.07.2018). Damit würde der Vorhabenstandort die Kriterien des Integrationsgebotes erfüllen. Die bisherigen Aussagen der Begründung werden entsprechend angepasst.</p>
--	--

<p>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 Versorgungsbe- reich darzustellen. Das derzeitige Nahversorgungszentrum „Westliche Hannoversche Straße“ würde sich dagegen eher als solitärer Nahversorgungsschwerpunkt eignen.</p> <p><u>4. Abstimmungsgebot</u> Von Seiten der benachbarten Kommunen wurden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Die IHK Hannover bringt in ihrer Stellungnahme vom 27.06.2017 Bedenken und Hinweise hervor, die im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung berücksichtigt werden.</p> <p><u>5. Beeinträchtigungsverbot</u> 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 Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Da es sich um die Umstrukturierung eines bestehenden Fachmarktzentrums handelt, ist nicht von <b>wesentlichen</b> 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.</p>	<p><u>Zu 4. Abstimmungsgebot</u> Wie bereits in der Stellungnahme beschrieben, wurden seitens der benachbarten Kommunen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.</p> <p>Die seitens der IHK Hannover im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgetragenen Hinweise und Bedenken sind in die Stellungnahme des Landkreises eingegangen und werden entsprechend, ebenso wie die Stellungnahme der IHK, der Abwägung zugeführt.</p> <p><u>Zu 5. Beeinträchtigungsverbot</u> Seitens der CIMA GmbH, Lübeck, wurde zu den durch den Landkreis befürchteten negativen Auswirkungen für die benachbarten Versorgungsstrukturen wie folgt Stellung genommen:</p> <p><i>„Die planerische Absicht, die Nahversorgungsangebote an der Ziegelkampstraße zu modernisieren ist ein Glücksfall für die Stadt Nienburg (Weser). Zum Zeitpunkt der Aufstellung des damaligen Einzelhandelskonzepts war dem Standort keine große Perspektive und ein erheblicher Investitionsstau anzusehen. Dies hielt damals die Stadt Nienburg und den Gutachter circa davon ab, den Standort als zentralen Versorgungsbereich mit Perspektive abzugrenzen.</i></p> <p><i>Nun gelingt es durch das Planverfahren, einen etablierten, integrierten Standort, der von wachsenden Wohnnutzungen umgeben ist, perspektivisch abzusichern. Dem will die Stadt Nienburg (Weser) nun nachkommen, in dem der Standort als zentraler Versorgungsbereich mit dem Schwerpunkt Lebensmitteldiscount in</i></p>
---	--

	<p>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 m<sup>2</sup> und die für den Drogeriemarkt auf 600 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Dies vorausgesetzt, würden aus Sicht der Raumordnung die bestehenden Bedenken zurückgestellt werden können.</p> <p>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.</p>	<p><i>Funktionsteilung mit dem zentralen Versorgungsbereich Hannoversche Straße, in dem das Lebensmittelvollsortiment vorgehalten wird, fungieren soll.</i></p> <p><i>Auf Basis der Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ziegelkampstraße bilden die beiden zentralen Versorgungsbereiche Westl. Hannoversche Straße und Ziegelkampstraße künftig ein Nahversorgungszentrum in Funktionsteilung.</i></p> <p><i>Der zentrale Versorgungsbereich Westl. Hannoversche Straße mit einem Lebensmittelvollsortimenter sowie einem Schuhfachmarkt und einem Bekleidungsdiscounter übernimmt hierbei funktional die Lebensmittelnahversorgung im Lebensmittelvollsortiment – insbesondere für die Wohngebiete westlich des Berliner Rings.</i></p> <p><i>Mit zwei Lebensmitteldiscountern, einem Drogeriefachmarkt sowie ergänzendem Einzelhandelsangebot stellt der zentrale Versorgungsbereich Ziegelkampstraße die Versorgung für die discountorientierte Lebensmittelnahversorgung sicher.</i></p> <p><i>Der Standort übernimmt die fußläufige Nahversorgungsfunktion insbesondere für die Wohngebiete östlich des Berliner Rings.</i></p> <p><i>Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.</i></p> <p><i>Wir halten daher unsere im Gutachten dargestellten Empfehlungen aufrecht.<sup>1</sup></i></p> <p>Im Auftrag der Stadt Nienburg/Weser erfolgte durch die CIMA Beratung + Management GmbH zwischenzeitlich die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Nienburg (Weser)“ (Hannover, 27.07.2018). Die entsprechenden Beschlüsse hierzu werden derzeit seitens der Stadt Nienburg/Weser vorbereitet. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird der Standort an der Ziegel-</p>
--	---	--

<sup>1</sup> CIMA Beratung + Management GmbH, „Antwort auf Stellungnahmen des Landkreises Nienburg sowie der IHK Hannover zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182 "Einzelhandel Ziegelkampstraße-Ost", Stadt Nienburg (Weser)", Lübeck, 22.08.2017



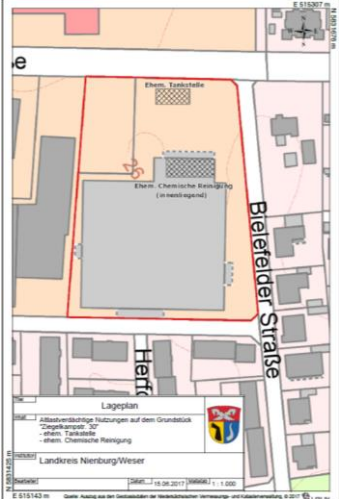
		<p>kampstraße nunmehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Nach einem Abstimmungsgespräch mit der IHK am 11.04.2018 wird jedoch auf die Beibehaltung des Standortes „Westliche Hannoversche Straße“ als zentraler Nahversorgungsbereich in Funktionsergänzung zum neuen zentralen Nahversorgungsbereich Ziegelkampstraße verzichtet, da der Standort „Westliche Hannoversche Straße“ nicht über der erforderliche Entwicklungspotenzial verfügt. Stattdessen wird der Standort „Westliche Hannoversche Straße“ nunmehr als Solitärer Nahversorger im Einzelhandelskonzept dargestellt. Der Empfehlung des Landkreises – mit Bezug auf die Stellungnahme der IHK – wird somit in vollem Umfang gefolgt.</p> <p>Mit Bezug auf die o.g. Ausführungen und unter Berücksichtigung der seitens der Stadt vorgesehenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und den entsprechend überarbeiteten Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens wird davon ausgegangen, dass den raumordnerischen Vorgaben nunmehr entsprochen wird. Es wird ferner davon ausgegangen, dass die festgesetzten Verkaufsflächengrößen den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich – heutige Maßstäbe und Verkaufskonzepte berücksichtigend – gerecht werden. Von einer Reduzierung der Verkaufsflächen wird daher abgesehen.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</u></p>
	<p>Die Untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass in der schalltechnischen Immissionsprognose die Vorbelastung durch angrenzende Unternehmen nicht berücksichtigt wurde.</p> <p>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.</p>	<p>In Bezug auf die seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde angemerkten Fehler in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde seitens des Schallgutachters wie folgt Stellung genommen:</p> <p><i>„Bei Betrachtung der umliegenden Unternehmen inklusive dem bisher schon bestandenen Fachmarkt der nun durch das neue Bauvorhaben ersetzt werden soll, gehen wir davon aus das die Richtwerte nach TA Lärm bisher eingehalten wurden.</i></p> <p><i>Geht man davon aus das die umliegenden Betriebe durch ihre Schallemitenten die Immissionsrichtwerte zu den umliegenden Bebauungen ausschöpfen, müsste das neue Bauvorhaben mindestens die gleich lauten Schallemissionen aufweisen um einen wesentlichen Einfluss auf die Richtwerte an den schutzbe-</i></p>

	<p><i>dürftigen Bebauungen auszuüben. Hiervon gehen wir nicht aus. Grund hierfür sind die geplanten Schallquellen am Neubau die im Verhältnis zum bisher bestehenden Fachmarkt keinen erheblichen Unterschied aufweisen. Bei dem bisher bestehenden Fachmarkt sind im Wesentlichen die gleichen Schallquellen vorhanden gewesen wie sie nun auch bei dem Neubau geplant sind. Diese sind die Kundenparkplätze und die darauf entstehenden Fahrzeugbewegungen, das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen, die Anlieferung von Waren per LKW, die Benutzung der Kartonpresse und der Betrieb von haustechnischen Anlagen. Aus Sicht des Unterzeichners wird hier ein in der Vergangenheit genehmigter Fachmarkt durch einen neuen Fachmarkt ähnlicher Nutzung ersetzt. Daher gehen wir davon aus dass die Immissionsrichtwerte nach wie vor eingehalten werden.</i></p> <p><i>Eine Ausnahme bildet ein Immissionspunkt IPkt001 an der Ziegelkampstraße 39. Hier wird der Immissionsrichtwert im Tagzeitraum um 1 dB durch den Betrieb des Neubaus überschritten. Die Überschreitung ist durch den Ansatz des Immissionsgutachtens vom 11. April (Bericht W2016241-03b) zu erklären. Im Gutachten wurde der ungünstigste Fall betrachtet. D.h. alle Schallemittenten laufen zur gleichen Zeit und auf Vollast. Da dies nicht zu erwarten ist, ist in der Realität von geringeren Immissionspegeln auszugehen.</i></p> <p><i>Ferner sind zum Schutz der Allgemeinheit vor Lärm Maßnahmen geplant. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Richtung Göttinger Straße Lärmschutzwände geplant. Hierdurch soll die Wohnbebauung im Süden durch eine Anlieferung und der Schneckenpresse, welche als laute Schallquellen anzusehen sind, vor Lärm geschützt werden.</i></p> <p><i>Abschließend ist daher die Aussage zu treffen, das durch Betrachtung der Vorbelastung addiert mit den Schallquellen des neuen Bauvorhabens keine Überschreitung der Richtwerte an den schutzbedürftigen Bebauungen nach TA Lärm zu erwarten ist.<sup>12</sup></i></p> <p><i>Unter Bezugnahme auf die o.g. Ausführungen des Schallgutachters zur Einbeziehung der Vorbelastungen aus der Umgebung des Plangebietes wird der Vorwurf, die in der schall-</i></p>
--	---

<sup>2</sup> Krämer-Evers Bauphysik GmbH & Co. KG, „2016241 Neubau ALDI-Markt Ziegelkampstr. Nienburg - Stellungnahme bezüglich der Vorbelastung zum Thema Schallimmissionsschutz“, Stuttgart, 14.08.2017

		<p>technischen Untersuchung enthaltenen Aussagen zur ermittelten Überschreitung seien gemäß TA Lärm nicht fachgerecht, zurückgewiesen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Klarstellung in die Begründung aufgenommen.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</u></p>												
	<p>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.</p> <p>Im nördlichen Bereich des Flurstückes 201/36, Flur 5, Gemarkung Nienburg wurde eine Tankstelle betrieben (1961 - 1982).</p> <p>Im nördlichen Gebäudeteil wurde zwischen 1971 - 1992 eine chemische Reinigung betrieben.</p> <p>Im Jahre 2012 wurde das Grundstück umwelttechnisch untersucht, um zu überprüfen, ob nachteilige Boden- und Grundwasserveränderungen bei den vorher genannten Nutzungen entstanden sind.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis auf die Eintragung des Grundstückes Ziegelkampstraße 30 (Flst. 201/36) im Altlastenkataster des Landkreises Nienburg/Weser und die hierfür ursächlichen Nutzungen wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen und nachrichtlich als Hinweis auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgetragen. In der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung des Flst. 201/36 gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.</p> <p>Ferner werden die Ergebnisse der bereits im Jahr 2012 erfolgten umwelttechnischen Untersuchung zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden ebenfalls in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Durch das Büro Hinz Ingenieure GmbH, Münster, erfolgte eine geotechnische Untersuchung<sup>3</sup> des Untergrundes im Plangebiet zur Beurteilung der Gründungsmöglichkeiten des Neubaus. Dabei wurde auch die abfallrechtliche Einstufung der Aushubmaterialien untersucht. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:</p> <p><i>„[...] In der nachfolgenden Tabelle werden die Ergebnisse im Rahmen einer abfallrechtlichen Einstufung interpretiert. Die zur Einstufung relevanten Analysenparameter sind in der zweiten Tabellenspalte aufgenommen.</i></p> <table border="1" data-bbox="842 1697 1401 1839"> <thead> <tr> <th></th> <th>Stoffkonzentration &gt; Z 0</th> <th>Abfallrechtliche Einstufung (LAGA / AVV-Schlüssel)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MP 1: Auffüllung (RKS 1/2-RKS 1/4, RKS 2/2-RKS 2/5, RKS 3/2-RKS3/4, RKS 4/2-RKS 4/3, RKS 5/2-RKS 5/4)</td> <td>MKW = 804 mg/kg (Z.2) elektr. Leitfähigkeit = 1.840 µS/cm (Z.2) Chlorid = 64 mg/l (Z.2)</td> <td>LAGA Z.2 / 17 01 07</td> </tr> <tr> <td>MP 2: gew. Boden</td> <td>Rückstellprobe</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>MP 3: Schwarzdecke (RKS 1/1, RKS 2/1, RKS 3/1, RKS 4/1, RKS 5/1)</td> <td>PAK = 6,3 (Z1.2) Phenol = &lt; 0,01 mg (Z 0)</td> <td>LAGA Z.1.2 / 17 03 02</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Tabelle 6: Analyseergebnisse und abfallrechtliche Einstufung des aufgefüllten Bodens und der Schwarzdecke</small></p> <p><i>Die durch die „MP 1: Auffüllungsmaterial“ repräsentierten Aushub ist auf Grundlage der</i></p>		Stoffkonzentration > Z 0	Abfallrechtliche Einstufung (LAGA / AVV-Schlüssel)	MP 1: Auffüllung (RKS 1/2-RKS 1/4, RKS 2/2-RKS 2/5, RKS 3/2-RKS3/4, RKS 4/2-RKS 4/3, RKS 5/2-RKS 5/4)	MKW = 804 mg/kg (Z.2) elektr. Leitfähigkeit = 1.840 µS/cm (Z.2) Chlorid = 64 mg/l (Z.2)	LAGA Z.2 / 17 01 07	MP 2: gew. Boden	Rückstellprobe	-	MP 3: Schwarzdecke (RKS 1/1, RKS 2/1, RKS 3/1, RKS 4/1, RKS 5/1)	PAK = 6,3 (Z1.2) Phenol = < 0,01 mg (Z 0)	LAGA Z.1.2 / 17 03 02
	Stoffkonzentration > Z 0	Abfallrechtliche Einstufung (LAGA / AVV-Schlüssel)												
MP 1: Auffüllung (RKS 1/2-RKS 1/4, RKS 2/2-RKS 2/5, RKS 3/2-RKS3/4, RKS 4/2-RKS 4/3, RKS 5/2-RKS 5/4)	MKW = 804 mg/kg (Z.2) elektr. Leitfähigkeit = 1.840 µS/cm (Z.2) Chlorid = 64 mg/l (Z.2)	LAGA Z.2 / 17 01 07												
MP 2: gew. Boden	Rückstellprobe	-												
MP 3: Schwarzdecke (RKS 1/1, RKS 2/1, RKS 3/1, RKS 4/1, RKS 5/1)	PAK = 6,3 (Z1.2) Phenol = < 0,01 mg (Z 0)	LAGA Z.1.2 / 17 03 02												

<sup>3</sup> Hinz Ingenieure GmbH, „Nienburg, Ziegelkampstraße 30, Neubau eines Fachmarktzentrum – Geotechnischer Bericht“, Münster, 29.09.2016

<p>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.</p> 	<p><i>MKW- und Chlorid-Konzentration sowie der Höhe der elektrischen Leitfähigkeit einer LAGA-Klasse Z 2 zuzuordnen. Alle übrigen untersuchten Parameter liegen mit jeweiligen gemessenen Schadstoffkonzentrationen im Zuordnungsbe- reich <math>\leq Z 1</math> nach TR LAGA-Boden. Die Mischprobe MP 3: Schwarzdecke, die sich aus 5 Einzelproben zusammensetzt ist auf Grund des PAK-Gehaltes in die Zuordnungs- klasse Z 1.2 der LAGA-Bauschutt einzustufen. Nach den Richtlinien der RuVA StB 01 (Stand 2005), Richtlinie für die Verwertung von Aus- baustoffen mit teer-/pechhaltigen Inhaltsstof- fen ist das Schwarzdeckenmaterial in die Ver- wertungsklasse A einzustufen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das an- fallende Aushubmaterial aus dem Auffüllungs- horizont, im Untergrund des geplanten Bau- werkes einer Wiederverwertung nach den Technischen Richtlinien der Länderarbeitsge- meinschaft Abfall zugeführt werden. Sollte eine Wiederverwertung aus bodenmechanischen Gründen nicht möglich sein, so ist das anfal- lende Material auf eine entsprechend dafür zugelassene Anlage zu transportieren.<sup>4</sup></i></p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass die Fläche aufgrund der Überbauung nicht vollständig unter- sucht werden konnte, weshalb auch weiterhin ein Kontaminationsverdacht für das gesamte Grundstück besteht. Die Untere Bodenschutz- behörde (Fachdienst Umweltrecht und Kreis- straßen) des Landkreises wird im Rahmen der Durchführung der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung entsprechend einbezo- gen.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen wer- den zur Kenntnis genommen und berücksich- tigt.</u></p>
--	---

<sup>4</sup> Hinz Ingenieure GmbH, „Nienburg, Ziegelkampstraße 30, Neubau eines Fachmarktzentruns – Geotechnischer Bericht“, Mün-  
ster, 29.09.2016, S. 19

	<p>Die Untere Wasserbehörde regt an zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser nicht zumindest anteilig durch <b>ortsnahe Versickerung</b> wieder in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden kann.</p>	<p>Durch das Büro Hinz Ingenieure GmbH, Münster, erfolgte eine geotechnische Untersuchung des Untergrundes im Plangebiet zur Beurteilung der Gründungsmöglichkeiten des Neubaus. Dabei wurde auch die Durchlässigkeit der einzelnen Bodenschichten untersucht. Die im Plangebiet anstehenden Böden sind grundsätzlich versickerungsfähig. Seitens des Vorhabenträgers wird daher eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers über eine entsprechende Versickerungseinrichtung abgestrebt. Problematisch könnten sich hierbei die relativ hohen Grundwasserstände darstellen, da die Versickerungseinrichtung hierzu einen Abstandes von mind. 1 m einhalten müssen. Im Zuge der weiteren Planungen werden die Möglichkeiten zur Versickerung des Oberflächenwassers geprüft. Hierbei sind auch entsprechende Abstimmungen mit der Unteren Bodenbehörde erforderlich, um eine Versickerung des Oberflächenwassers auch mit Bezug auf die ehemals auf dem Grundstück ausgeübten altlastenverdächtigen Nutzungen zu prüfen. Sollte eine Versickerung aufgrund der o.b. Problematik nicht möglich sein, wird das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wie bislang an die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Kanäle abgeleitet.</p> <p>Die o.g. Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</u></p>
<p><b>2.</b></p>	<p><b>Industrie- und Handelskammer Hannover, Schreiben vom 27.06.2017</b></p>	
	<p>Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Hannover um Stellungnahme zu folgenden Planungen:</p> <p>Neubau eines Fachmarktzentrums mit einem Lebensmittel-Discounter (1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - VF), einem Drogerie-Fachmarkt (750 m<sup>2</sup> VF), einem Tierbedarfs-Fachmarkt (450 m<sup>2</sup> VF) und einem Sonderpostenmarkt (500 m<sup>2</sup> VF). Zur Umsetzung der Planung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Nahversorger“ festgelegt.</p> <p>Im Plangebiet sind laut Gutachten (Verträglichkeitsgutachten zur Restrukturierung des Fachmarktzentrums am Standort Ziegelkampstraße in Nienburg/Weser, CIMA, 2016) derzeit Einzelhandelsnutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.324 m<sup>2</sup> vorhanden. Das</p>	<p>Die Ausführungen der IHK zu den jeweiligen Verkaufsflächenanteilen des Fachmarktzentrum-Neubaus werden zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass sich die Verkaufsfläche des Tierbedarf-Fachmarktes zum Entwurf hin gegenüber der Vorentwurfsfassung auf 510 m<sup>2</sup> erhöht hat. Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten der CIMA wurde dahingehend entsprechend angepasst.</p> <p>Es ist korrekt, dass die derzeit am Standort Ziegelkampstraße vorhandenen Einzelhandelsnutzungen eine Gesamtverkaufsfläche von 3.324 m<sup>2</sup> aufweisen.</p>

<p>Plangebiet ist gemäß Einzelhandelskonzept als solitärer Nahversorgungsstandort eingestuft und liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Das Vorhaben ist formal als großflächiges Einzelhandelsprojekt zu klassifizieren.</p> <p>Wir tragen zu der vorgelegten Planung folgende Hinweise und Bedenken vor:</p>	<p>In Bezug auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Nienburg/Weser und die darin vorgenommene Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen wird darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich seitens der CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, eine „Fort-schreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Nienburg (Weser)“ erarbeitet wurde, diese liegt derzeit in der Entwurfsfassung vor und befindet sich in der Beratung. Darin wird der Bereich östlich der B 215, südlich der Ziegelkampstraße als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Auf die nachfolgenden ausführlicheren Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Es wird die Auffassung der IHK geteilt, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt handelt. Entsprechend wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorger“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Auf die in der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise und Bedenken wird nachfolgend eingegangen.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</u></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im von der CIMA GmbH, Lübeck im November 2016 vorgelegten „Verträglichkeitsgutachten zur Restrukturierung des Fachmarktzentrums am Standort Ziegelkampstraße in Nienburg (Weser)“ werden nicht die aktuell geltenden Regelungen des im Februar 2017 beschlossenen Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP) zu Grunde gelegt.</li> </ul>	<p>Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten der CIMA GmbH, Lübeck, wurde hinsichtlich der aktuell geltenden Regelungen der Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 überarbeitet. Die entsprechenden Aussagen der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden ebenfalls zur Entwurfsfassung angepasst.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</u></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemäß CIMA-Gutachten soll sich die Gesamtverkaufsfläche im Planbereich von vorhandenen 3.324 m<sup>2</sup> auf 3.085 m<sup>2</sup> verkleinern (vgl. CIMA-Gutachten, Seite 6). Im Widerspruch dazu wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 20 ausgeführt, dass für den Gesamtbestand bislang 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig waren und eine Erweiterung auf 3.100 m<sup>2</sup> zulässig werden soll. Diese Widersprüchlichkeit ist aufzuklären.</li> </ul>	<p>Die Aussagen der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und des Verträglichkeitsgutachtens werden aufeinander abgestimmt.</p> <p>Im Bestand ist derzeit eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.324 m<sup>2</sup> vorhanden. Diese soll zukünftig auf eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.146 m<sup>2</sup> verringert werden. Gemäß den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 3.160 m<sup>2</sup>. Die geringfügige Abweichung ge-</p>

		<p>genüber der Angabe im Verträglichkeitsgutachten ergibt sich hierbei aus der geringfügig aufgerundeten Verkaufsfläche für den Tierbedarf-Fachmarkt und den Drogeriemarkt (Verträglichkeitsgutachten = 503,0 bzw. 742,24 m<sup>2</sup>/vorhabenbez. Bebauungsplan = 510 bzw. 750 m<sup>2</sup>).</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</u></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Vorhabenstandort wird im CIMA-Gutachten als in einer „siedlungsstrukturell integrierten Lage“ befindlich charakterisiert. Für die erforderliche Einhaltung des Integrationsgebots ist diese Aussage planungsrechtlich allerdings nicht relevant. Auch die weitere Argumentation im Gutachten zur Beurteilung der Erfüllung des Integrationsgebotes ist nach unserer Einschätzung nicht sachgerecht, denn der Standort erfüllt nicht die wesentlichen Anforderungen der Landesraumordnung und der aktuellen Rechtsprechung (vgl. u. a. OVG Lüneburg 1. Senat, Beschluss vom 17.05.2013, 1 ME 56/13, Nr. 2.3 RaumOPrV ND) an einen im raumordnungsrechtlichen Sinne integrierten Standort (Lage im oder enge räumliche bzw. funktionale Verflechtung mit einem zentralen Versorgungsbereich).</li> </ul> <p>In dem CIMA-Gutachten wird richtigerweise festgestellt, dass die Planung formal nicht sämtliche Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nienburg sowie des LROP Niedersachsen erfüllen kann. Vor allem kann der Planbereich unter raumordnerischen Kriterien nicht als städtebaulich integrierter Standort eingestuft werden. Hier ist zu beachten, dass an nicht integrierten Standorten gemäß dem LROP die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. einer Einzelhandelsagglomeration nur dann möglich ist, wenn die Ansiedlung nachweislich überwiegend der wohnungsnahen Nahversorgung dient. Insofern würden wir für den vorgesehenen Standort die Realisierung eines Nahversorgers grundsätzlich für vertretbar halten, wenn dabei eine nahversorgungsorientierte Dimensionierung des Vorhabens gegeben ist. Die vorgesehene Verkaufsflächengröße halten wir aber für überdimensioniert.</p>	<p>Im Auftrag der Stadt Nienburg/Weser erfolgte durch die CIMA Beratung + Management GmbH zwischenzeitlich die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Nienburg (Weser)“ (Hannover, 27.07.2018). Die entsprechenden Beschlüsse hierzu werden derzeit seitens der Stadt Nienburg/Weser vorbereitet. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird der Standort an der Ziegelkampstraße nunmehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, sodass den Vorgaben des LROP zum Integrationsgebot somit entsprochen würde.</p> <p>Mit Bezug auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde auch das Verträglichkeitsgutachten der CIMA Beratung + Management GmbH angepasst. Darin heißt es nunmehr zum Integrationsgebot:</p> <p><i>„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 1 und 2)</i></p> <p><i>Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Projekt mit nahversorgungsrelevantem und damit auch innenstadtrelevantem Kernsortiment. Es handelt sich um einen siedlungsstrukturell integrierten Standort im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Nienburg.</i></p> <p><i>Der Standort befindet sich derzeit allerdings außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Er bildet aber einen etablierten Nahversorgungsstandort im Stadtgebiet der Stadt Nienburg. Es würde somit kein neuer großflächiger Einzelhandelsstandort eröffnet, sondern ein bestehender Standort an die aktuellen Marktanforderungen angepasst werden.</i></p> <p><i>In den Erläuterungen zum Integrationsgebot</i></p>

	<p>werden die folgenden Aspekte ergänzt, die für das diskutierte Planvorhaben relevant sind:  „[...] Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit [des Handelsplatzes „Innenstadt“] zu wahren und zu stärken.“</p> <p>Das Integrationsgebot verfolgt somit im Kern das Ziel, die Funktionsfähigkeit der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und nicht durch eine unverhältnismäßige Stärkung der nichtintegrierten Lagen in ihrer Versorgungsaufgabe zu beeinträchtigen. Die erfolgte ökonomische Wirkungsanalyse konnte verdeutlichen, dass in Folge der geplanten Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes für keinen der untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche strukturschädigende Auswirkungen zu erwarten sind, die die Funktionsfähigkeit der integrierten Einzelhandelsstandorte beeinträchtigen würden.</p> <p>Unmittelbar am Vorhabenstandort befindet sich eine Bushaltestelle, sodass der Standort sehr gut über den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar ist. Im Umfeld des Vorhabenstandortes sind neben Einzelhandelsbetrieben zentrenergänzende Funktionen - insbesondere im medizinischen Bereich - vorzufinden.</p> <p>Mit diesen Voraussetzungen besitzt der Standort aus Sicht der cima eindeutig das Potenzial, zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt zu werden.</p> <p><b>Das Vorhaben erfüllt aus Sicht der cima die Vorgaben des Integrationsgebotes, wenn der Standort auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird. Hierzu empfiehlt die cima, das derzeit gültige Einzelhandelskonzept anzupassen.</b><sup>15</sup></p> <p>Es wird somit unter Berücksichtigung der seitens der Stadt vorgesehenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und dem o.b. Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens zum Integrationsgebot davon ausgegangen, dass den raumordnerischen Vorgaben entsprochen wird. Es wird ferner davon ausgegangen, dass die festgesetzten Verkaufsflächengrößen den An-</p>
--	---

<sup>5</sup> CIMA Beratung + Management GmbH, „Verträglichkeitsgutachten zur Restrukturierung des Fachmarktzentums am Standort Ziegelkampstraße in Nienburg (Weser)“, Lübeck, 01.11.2017, S. 30 f.



		<p>forderungen an einen zentralen Versorgungsbereich gerecht werden.</p> <p>Die bisherigen Aussagen der Begründung zum Integrationsgebot werden entsprechend angepasst.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</u></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anders als im CIMA-Gutachten sehen wir aufgrund der Agglomerationswirkungen eines modernisierten und im periodischen Bedarf breit und mit sich ergänzenden Nutzungen aufgestellten Fachmarktzentrum in der Ziegelkampstraße stärkere Auswirkungen auf das unweit entfernt gelegene Nahversorgungszentrum (NVZ) „Westlich Hannoversche Straße“. Die gutachterlich ermittelten Umlenkungseffekte in Höhe von lediglich 5,4 Prozent sind für uns nicht plausibel.</li> </ul> <p>Auch die Diskrepanz bei der Umsatzherkunft zwischen dem im Norden der Stadt gelegenen und mit vergleichbaren und weiteren starken Anbietern bestückten, und in den vergangenen Jahren umfassend modernisierten und als stärkster Wettbewerbsstandort Nienburgs bezeichneten Standort, Nebenzentrum (NZ) „Nordertor“ und dem räumlich nahe gelegenen NVZ „Westlich Hannoversche Straße“ erscheint uns erheblich zu groß. Aufgrund der Stärke und Modernität des Standortes Nordertor gibt es keinen plausiblen Grund, eine derart hohe Umsatzherkunft von diesem Standort zu prognostizieren.</p> <p>Der für die Nahversorgung der Wohngebiete südlich der Innenstadt wichtige Standort NVZ „Westliche Hannoversche Straße“ ist dagegen in seiner aktuellen Struktur mit nur einem einzigen Vollsortimenter im Nahversorgungsbereich (1.500 m<sup>2</sup> VF) nach unserer Auffassung für ein Nahversorgungszentrum vergleichsweise schwach aufgestellt. Dass dieser Standort trotz seiner geringen Entfernung zum Planstandort und vergleichbaren Größe - allerdings ohne ergänzende spezialisierte Angebote - nur begrenzt mit dem Vorhaben im Wettbewerb stehen soll, ist schwerlich nachzuvollziehen.</p>	<p>Die Hinweise zu den gutachterlich ermittelten Umlenkungseffekten sowie der Umsatzherkunft werden zur Kenntnis genommen. Seitens der CIMA GmbH, Lübeck, wurde hierzu wie folgt Stellung genommen:</p> <p><i>„Wir weisen die Einlassungen des Landkreises und der IHK Hannover zurück. Unsere Berechnungen erfolgten in Kenntnis der oben beschriebenen Rahmenbedingungen und bilden die aktuelle Lage der Standorte ab.“</i></p> <p><i>Die im Verträglichkeitsgutachten aufgezeigten Umsatzherkunftsanteile begründen sich aus der Wettbewerbssituation in den genannten Standortbereichen sowie aus der Art der vorliegenden Betriebstypen.</i></p> <p><i>Zur Begründung liefert das Verträglichkeitsgutachten (Verträglichkeitsgutachten zur Restrukturierung des Fachmarktzentrum am Standort Ziegelkampstraße in Nienburg (Weser), 01. August 2017, cima 2017) folgende Aussagen:</i></p> <p><i>„Aufgrund der direkten Wettbewerbssituation mit zwei Lebensmitteldiscountern und einem Drogeriemarkt ist das Nebenzentrum Nordertor am stärksten von Umsatzumverteilungswirkungen durch das Planvorhaben betroffen. Das Nahversorgungszentrum westl. Hannoversche Straße mit ausschließlich einem Lebensmittelvollsortimenter steht dagegen trotz geringerer Distanz zum Vorhabenstandort nur eingeschränkt im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.“ (Verträglichkeitsgutachten zur Restrukturierung des Fachmarktzentrum am Standort Ziegelkampstraße in Nienburg (Weser), 01. August 2017, cima 2017, S. 20f)</i></p> <p><i>„Da es sich um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Aufgrund der unterschiedlichen Verteilung der Wettbewerber variiert die Umsatzherkunft in den einzelnen</i></p>

Warengruppen. So ist zu beachten, dass es sich in Abb. 14 um eine kumulierte Darstellung des gesamten prüfrelevanten Umsatzes des Planvorhabens handelt (Lebensmittel- und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren). Die Werte in den einzelnen Sortimenten können je nach Wettbewerbslage von den dargestellten kumulierten Werten abweichen." (Verträglichkeitsgutachten zur Restrukturierung des Fachmarktzentrums am Standort Ziegelkampstraße in Nienburg (Weser), 01. August 2017, cima 2017, S. 21f)

Abb. 14: Umsatzherkunft des Planvorhabens

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
HZ Innenstadt	0,67	16,8
Ergänzungsbereich HZ Innenstadt	0,00	0,0
NZ Nordertor	1,08	27,2
NVZ westl. Hannoversche Straße	0,14	3,6
sonstiges Stadtgebiet	1,83	46,2
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen	0,25	6,3
<b>Gesamtsumme</b>	<b>3,96</b>	<b>100,0</b>

Quelle: cima 2016

„Das Nahversorgungszentrum Westl. Hannoversche Straße ist mit ca. 4 % nur gering betroffen. Trotz der geringeren Entfernung zum Planvorhaben als das Nebenzentrum Nordertor steht der Vollsortimenter Rewe mit dem Vorhaben nur begrenzt im Wettbewerb. Ein Drogeriefachmarkt ist im Nahversorgungszentrum Westl. Hannoversche Straße nicht ansässig. Neben dem Umstand, dass es sich um unterschiedliche Betriebstypen handelt (Lebensmitteldiscounter / Lebensmittelvollsortimenter), wird ebenso berücksichtigt, dass es sich bei dem Planvorhaben um eine Modernisierung und Erweiterung von schon am Standort ansässigen Betrieben handelt. Zwar wird die Gesamtattraktivität des Standortes steigen – eine grundlegende Abkehr von Kunden, die für gewöhnlich einen Lebensmittelvollsortimenter aufsuchen und stattdessen einen Lebensmitteldiscounter wählen, wird es allerdings voraussichtlich nicht geben.“ (Verträglichkeitsgutachten zur Restrukturierung des Fachmarktzentrums am Standort Ziegelkampstraße in Nienburg (Weser), 01. August 2017, cima 2017, S. 22f)

Wir möchten noch einmal zusammenfassend auf folgenden Zusammenhang hinweisen:

Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert der projektierte Aldi-Lebensmitteldiscounter viel mehr mit anderen Lebensmitteldiscountern als mit dem nah gele-

		<p>genen Rewe-Supermarkt. Da beide Märkte schon lange Zeit am Markt sind, wird sich auch durch die Erweiterung des Aldi-Marktes keine nennenswerte Änderung des Kundenverhaltens zeigen.</p> <p>Diese Zusammenhänge wurden in unseren Umsatzherkunftsberechnungen selbstverständlich umgesetzt. Die Ergebnisse dieser Berechnungen sind selbstverständlich klar nachzuvollziehen und an keiner Stelle „unplausibel“.<sup>6</sup></p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</u></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Während im Einzelhandelskonzept der Stadt Nienburg anderen solitären Nahversorgungsstandorten eine perspektivische Ausweisung als Nahversorgungszentrum attestiert wurde, stand der solitäre Planstandort in der Ziegelkampstraße diesbezüglich nicht in der Diskussion. Seine Funktion war damit zum damaligen Zeitpunkt nicht als besonders entwicklungsfähig anerkannt worden. Er sollte aber als solitärer Nahversorger nach Möglichkeit erhalten und gesichert werden, um eine ortsteilbezogenen Versorgungsfunktion übernehmen zu können.</li> </ul> <p>In diesem Zusammenhang ist problematisch, dass in unmittelbarer Nähe zum Planvorhaben das Nahversorgungszentrum (NVZ) „Westlich Hannoversche Straße“ gelegen ist und dieser im Einzelhandelskonzept als „Zentraler Versorgungsbereich“ festgelegt ist. Hier stellt die Neuplanung „Ziegelkampstraße“ aufgrund seiner faktische Stärke und Ausstrahlung für das NVZ eine erhebliche Standortschwächung dar, obwohl der Standort hierarchisch unterhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Nienburg als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesenen NVZ als „solitärer Nahversorgungsstandort“ festgesetzt ist.</p> <p>Einem solitären Nahversorger kommt nur eine Versorgungsfunktion für das direkte Wohnumfeld zu. Folglich müssen Verkaufsflächengröße, Ausstrahlung bzw. Einkaufsverflechtungen erkennbar maßstäblich auf die Versorgung der zugeordneten Wohngebiete ausgerichtet sein. Das CIMA-</p>	<p>Die Hinweise zu den im Einzelhandelskonzept für die Stadt Nienburg/Weser erfolgten Ausweisungen von Nahversorgungszentren werden zur Kenntnis genommen. Seitens der CIMA GmbH, Lübeck, wird hierzu mit Blick auf den Nahversorgungsstandort an der Ziegelkampstraße wie folgt Stellung genommen:</p> <p><i>„Die planerische Absicht, die Nahversorgungsangebote an der Ziegelkampstraße zu modernisieren ist ein Glücksfall für die Stadt Nienburg (Weser). Zum Zeitpunkt der Aufstellung des damaligen Einzelhandelskonzepts war dem Standort keine große Perspektive und ein erheblicher Investitionsstau anzusehen. Dies hielt damals die Stadt Nienburg und den Gutachter cima davon ab, den Standort als zentralen Versorgungsbereich mit Perspektive abzugrenzen.</i></p> <p><i>Nun gelingt es durch das Planverfahren, einen etablierten, integrierten Standort, der von wachsenden Wohnnutzungen umgeben ist, perspektivisch abzusichern. Dem will die Stadt Nienburg (Weser) nun nachkommen, indem der Standort als zentraler Versorgungsbereich mit dem Schwerpunkt Lebensmitteldiscount in Funktionsteilung mit dem zentralen Versorgungsbereich Hannoversche Straße, in dem das Lebensmittelvollsortiment vorgehalten wird, fungieren soll.</i></p> <p><i>Auf Basis der Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ziegelkampstraße bilden die beiden zentralen Versorgungsbereiche Westl. Hannoversche Straße und Ziegelkampstraße künftig ein Nahversorgungszentrum in Funktionsteilung.</i></p>	

<sup>6</sup> CIMA Beratung + Management GmbH, „Antwort auf Stellungnahmen des Landkreises Nienburg sowie der IHK Hannover zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182 "Einzelhandel Ziegelkampstraße-Ost", Stadt Nienburg (Weser)", Lübeck, 22.08.2017

	<p>Gutachten gibt keinen Hinweis auf die lokalräumliche Umsatzherkunft des Vorhabens und vermittelt auch keinen Aufschluss darüber, inwiefern die Kaufkraft der Bevölkerung im unmittelbar zugeordneten Nahversorgungsbereich (fußläufige Erreichbarkeit) zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Marktes beiträgt. Solche Werte sind aber erforderlich um zu belegen, dass die Neuplanung für die Sicherung der Nahversorgung in Ergänzung zu den im Einzelhandelskonzept als „Zentraler Versorgungsbereiche“ ausgewiesenen Standorten richtig dimensioniert ist.</p> <p>Aber auch ohne gutachterliche Einschätzung lässt sich unschwer einschätzen, dass das neue Fachmarktzentrum in der Ziegelkampstraße mit Art und Größe der einzelnen Nutzungen und in der räumlichen Ausstrahlung ihres Zusammenspiels deutlich über das unmittelbare Umfeld hinaus wirken wird und eine deutlich stärkere Wirkung und Ausstrahlung als das Nahversorgungszentrum „Westlich Hannoversche Straße“ haben wird.</p>	<p><i>Der zentrale Versorgungsbereich Westl. Hannoversche Straße mit einem Lebensmittelvollsortimenter sowie einem Schuhfachmarkt und einem Bekleidungsdiscounter übernimmt hierbei funktional die Lebensmittelnahversorgung im Lebensmittelvollsortiment – insbesondere für die Wohngebiete westlich des Berliner Rings.</i></p> <p><i>Mit zwei Lebensmitteldiscountern, einem Drogeriefachmarkt sowie ergänzendem Einzelhandelsangebot stellt der zentrale Versorgungsbereich Ziegelkampstraße die Versorgung für die discountorientierte Lebensmittelnahversorgung sicher.</i></p> <p><i>Der Standort übernimmt die fußläufige Nahversorgungsfunktion insbesondere für die Wohngebiete östlich des Berliner Rings.</i></p> <p><i>Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.</i></p> <p><i>Wir halten daher unsere im Gutachten dargestellten Empfehlungen aufrecht.<sup>7</sup></i></p> <p>Im Auftrag der Stadt Nienburg/Weser erfolgte durch die CIMA Beratung + Management GmbH zwischenzeitlich die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Nienburg (Weser)“ (Hannover, 27.07.2018). Die entsprechenden Beschlüsse hierzu werden derzeit seitens der Stadt Nienburg/Weser vorbereitet. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird der Standort an der Ziegelkampstraße nunmehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, sodass dem Markt an der Ziegelkampstraße nicht mehr die Funktion eines solitären Nachversorger zugewiesen wird. Nach einem Abstimmungsgespräch mit der IHK am 11.04.2018 wird jedoch auf die Beibehaltung des Standortes „Westliche Hannoversche Straße“ als zentraler Nahversorgungsbereich in Funktionsergänzung zum neuen Zentralen Nahversorgungsbereich Ziegelkampstraße verzichtet, da der Standort „West-</p>
--	---	--

<sup>7</sup> CIMA Beratung + Management GmbH, „Antwort auf Stellungnahmen des Landkreises Nienburg sowie der IHK Hannover zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182 "Einzelhandel Ziegelkampstraße-Ost", Stadt Nienburg (Weser)", Lübeck, 22.08.2017

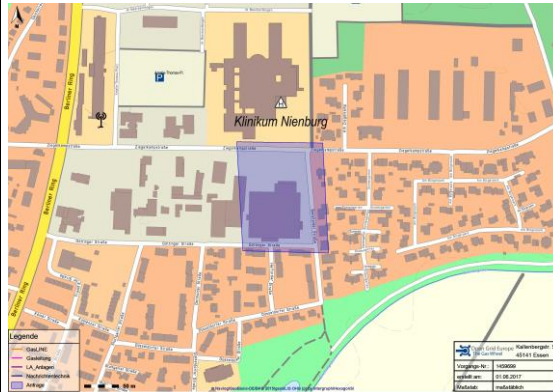
		<p>liche Hannoversche Straße“ nicht über das erforderliche Entwicklungspotenzial verfügt. Stattdessen wird der Standort „Westliche Hannoversche Straße“ nunmehr als solitärer Nahversorger im Einzelhandelskonzept dargestellt. Es wird auf die o.g. Ausführungen zum Integrationsgebot verwiesen.</p> <p>In Bezug auf die Umsatzherkünfte wird ebenfalls auf die o.g. Ausführungen der CIMA verwiesen und Bezug genommen.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</u></p>
<p>Fazit:</p>	<p>Grundsätzlich halten wir es für nachvollziehbar, dass die Stadt Nienburg den bestehenden solitären Nahversorgungsstandort im Bereich Ziegelkampstraße restrukturieren und modernisieren möchte. Allerdings kann nach unserer Einschätzung die Planung bei der vorgesehenen Größenordnung die Vorgaben des Städtebaus und der Raumordnung nicht einhalten. Der Planbereich befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich und ist - wie im Einzelhandelskonzept der Stadt fachlich nachvollziehbar vorgenommen - als solitärer Einzelhandelsstandort einzustufen. Insofern kann der Standort das im LROP festgelegte Integrationsgebot nur einhalten, wenn eine klare Nahversorgungsorientiertheit vorliegt. Ergänzend ist anzumerken, dass im Bereich des Vorhabenstandortes derzeit kein nennenswertes Defizit bei der Nahversorgung nachgewiesen werden kann, da im Umfeld des Planstandortes mehrere Einzelhandelsbetriebe, zum Teil in einem als zentraler Versorgungsbereich festgelegtem NVZ gelegen, angesiedelt sind.</p> <p>In Anbetracht der festgestellten Ausgangslage und zum Erhalt eines eingeführten Einzelhandelsstandortes würden wir bei Reduzierung der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Lebensmittel auf etwa 1.000 m<sup>2</sup> und im Bereich Drogeriewaren auf etwa 600 m<sup>2</sup> von einer Nahversorgungsorientierung ausgehen und die Planung als städtebaulich verträglich sowie raumordnerisch zulässig einstufen.</p> <p>Darüber hinaus muss die Stadt Nienburg beachten, dass jeder weitere Ausbau von solitären Nahversorgungsstandorten die Perspektive bestehender Nahversorgungszentren, wie</p>	<p>Mit Bezug auf die o.g. Ausführungen und unter Berücksichtigung der seitens der Stadt vorgesehenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und den entsprechend überarbeiteten Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens zum Integrationsgebot wird davon ausgegangen, dass den raumordnerischen Vorgaben nunmehr entsprochen wird. Es wird ferner davon ausgegangen, dass die festgesetzten Verkaufsflächengrößen den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich gerecht werden. Von einer Reduzierung der Verkaufsflächen entsprechend der Empfehlung der IHK wird daher abgesehen.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</u></p>

	<p>das NVZ „Westlich Hannoversche Straße“, schwächt. Hier sollte die Stadt aus unserer Sicht klare Prioritäten für die Standortentwicklung auf Basis des Einzelhandelskonzepts setzen. Ansonsten ist eine grundsätzliche Überarbeitung des Konzeptes einschließlich Änderungen bei der Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen erforderlich.</p>	
<p><b>3.</b></p>	<p><b>LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 08.06.2017</b></p>	
	<p>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.</p> <p><i>„Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</i></p> <p><i>Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.“</i></p> <p>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.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder 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.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p>	<p>Die Ausführungen auf der Rückseite der abgegebenen Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, erfolgte eine Auswertung der vorhandenen Luftbilder. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung/Kriegseinwirkungen innerhalb des Planungsbereiches. In dem betroffenen Bereich ist mit Splittergraben und/oder Bodenveränderungen/-verfärbungen zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenforschungsmaßnahmen i.S. einer Oberflächensondierung empfohlen. Diese sollen in Form einer Bauaushubüberwachung im Rahmen der Durchführung der Planung erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen und auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst aufgetragen.</p> <p>Die Informationen zu einer Maßnahme der Gefahrenerforschung (Luftbildauswertung) werden zur Kenntnis genommen und dass die Luftbildauswertung gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig ist.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</u></p>

4.	<b>Schaumburger Landschaft - Kommunalarchäologie, Schreiben vom 15.06.2017</b>	
	<p>Zur o.g. Planung bitte ich mit der Stellungnahme der Stadt als Träger öffentlicher Belange die Aufnahme folgenden Absatzes aus der Sicht der Bodendenkmalpflege in die Begründung des Bebauungsplans zu fordern:</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Kriegsgefangenenlagers Nienburg des 2. Weltkrieges (Nienburg FStNr. 184). Gebäude des Wachpersonals sind in diesem Bereich zu erwarten. Trotz der späteren Überbauung können sich Reste der Gebäude und Einrichtungen der Infrastruktur erhalten haben.</p> <p>Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.</p> <p>Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, <b>mindestens</b> aber <b>vier Wochen</b> vorher <b>schriftlich</b> anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: <a href="mailto:Berthold@SchaumburgerLandschaft.de">Berthold@SchaumburgerLandschaft.de</a>) zu richten. (A)</li> <li>2. Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der</li> </ol>	<p>Die Ausführungen in der Stellungnahme zur archäologischen Denkmalpflege werden entsprechend in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Ferner wird der Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst angepasst.</p> <p>Die Anforderungen an den Denkmalschutz werden im Rahmen der Realisierung der Vorhaben- und Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</u></p>

	<p>zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (H)</p>	
<p><b>5.</b></p>	<p><b>PLEdoc GmbH, Schreiben vom 01.06.2017</b></p>	
	<p>Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> <li>• Viatel GmbH, Frankfurt</li> </ul> <p>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.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich keine Versorgungseinrichtungen der in der Stellungnahme aufgeführten Eigentümer berührt werden. Der in dem der Stellungnahme beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnete Bereich erfasst die Lage des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um detailgenaue Übertragungen der Grenzverläufe des räumlichen Geltungsbereiches.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurden die weiteren zuständigen Netzbetreiber ebenfalls beteiligt, sodass die entsprechenden Auskünfte vorliegen. Hinweise auf im Plangebiet verlaufende Leitungen oder Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgetragen.</p> <p>Die PLEdoc GmbH wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB weiter am Verfahren beteiligt.</p>





Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

**6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 05.07.2017**

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182 Einzelhandel Ziegelkampstraße-Ost grundsätzlich keine Bedenken.

Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.

Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182 grundsätzlich keine Bedenken hat.

Der Hinweis auf die im Plangebiet befindlichen Telekommunikationslinien wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Bedenken wurden seitens der Telekom jedoch nicht geäußert, so dass nicht von einer Beeinträchtigung bestehender Anlagen durch die Planung ausgegangen wird. Es wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen, dass das Gebiet seitens der Telekom hinsichtlich der TK-Versorgung grundsätzlich als erschlossen angesehen wird und zurzeit kein Handlungsbedarf seitens des Unternehmens besteht.

Die Telekom wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der konkreten Vorhabenplanung weiter in das Verfahren eingebunden.

Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

<p><b>7.</b></p>	<p><b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 27.06.2017</b></p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht und sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung beteiligt.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</u></p>
<p><b>8.</b></p>	<p><b>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 07.06.2017</b></p> <p>Wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage. Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben <b>nicht betroffen</b> sind.</p> <p><b><u>Wichtiger Hinweis in eigener Sache:</u></b></p> <p><b>Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftsportale BIL ein</b> -&gt; <a href="http://www.bil-leitungsauskunft.de">www.bil-leitungsauskunft.de</a></p> <p>BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie <u>kostenlos</u> und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit rund 30 Betreibern, die etwa 80 % aller Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL.</p> <p>Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren Ak-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von dem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.</p> <p>Zukünftig wird die Beteiligung der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH soweit mit den Arbeitsabläufen in der Stadtverwaltung vereinbar nur noch über das webbasierte Auskunftsportale BIL unter <a href="http://www.bil-leitungsauskunft.de">www.bil-leitungsauskunft.de</a> erfolgen.</p> <p>Die Informationen zu BIL, dem ersten bundesweiten Informationssystem zur Leitungsrecherche, werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich jedoch nicht um einen Belang des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Hinweise werden jedoch bei der Aufstellung zukünftiger Bauleitplanungen beachtet.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</u></p>

	zeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen.	
<b>9.</b>	<b>Flecken Steyerberg, Schreiben vom 31.05.2017</b>	
	Von Seitens des Flecken Steyerberg sind zu der o.g. Planung weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Flecken Steyerberg keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.  <u>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
<b>10.</b>	<b>ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 26.05.2017</b>	
	Anlagen der von EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen der von EMPG zu vertretenen Unternehmen betroffen sind.  <u>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
<b>11.</b>	<b>EWE NETZ GmbH, Schreiben vom 01.06.2017</b>	
	In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.  Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a> .  Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Andre Osterloh unter der folgenden Rufnummer: 04221 9819-294.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die EWE NETZ GmbH im Plangebiet keine Versorgungsleitungen betreibt und das Unternehmen daher nicht betroffen ist.  Im Rahmen zukünftiger Beteiligungsverfahren werden die Unterlagen an die in der Stellungnahme aufgeführte E-Mail-Adresse geschickt.  <u>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</u>
<b>12.</b>	<b>Stadt Rehburg-Loccum, Schreiben vom 15.06.2017</b>	
	Im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182 "Einzelhandel Ziegelkampstraße-Ost" mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 4 Abs. 1 BauGB habe ich keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Gleiches gilt auch für Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadt Rehburg-Loccum keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.  <u>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
<b>13.</b>	<b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Schreiben vom 15.06.2017</b>	
	Aus Sicht des Landesamtes für Bergbau Energie und Geologie Meppen - Bereich Bergbau - wird zu dem o.a. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:	Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach den dem LBEG vorliegenden Informationen im Plangebiet kein Bergbau umgegangen ist und daher seitens des LBEG keine Bedenken gegen

	<p>Nach hier vorliegenden Informationen ist im Bereich kein Bergbau umgegangen. Gegen die Planungen bestehen von unserer Seite keine Bedenken.</p> <p>Der Mitwirkungsaufwand gern. Baugebührenordnung (BauGO) entfällt. Der Zeitaufwand für diese Stellungnahme beträgt weniger als 15 Minuten (§ 5 BauGO letzter Satz).</p>	<p>die Planung bestehen.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p>
<b>14.</b>	<b>TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 06.06.2017</b>	
	<p>Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der TenneT TSO GmbH durch die Planung nicht berührt werden und auch keine Planung seitens des Unternehmens eingeleitet oder beabsichtigt ist.</p> <p>Von einer weiteren Beteiligung der TenneT TSO GmbH am Verfahren wird abgesehen.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</u></p>
<b>15.</b>	<b>Handwerkskammer Hannover, Schreiben vom 19.06.2017</b>	
	<p>Die o.g. Planung haben wir eingehend geprüft. Anregungen werden unsererseits nicht vorgebracht.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Handwerkskammer Hannover keine Anregungen vorgebracht werden.</p> <p><u>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
<b>16.</b>	<b>Avacon AG, Schreiben vom 26.06.2017</b>	
	<p>Zum Vorentwurf der Bauleitplanung haben wir weder Einwände noch Planungswünsche vorzutragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Avacon AG keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.</p> <p><u>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>

## **B. Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (Aushang / Bürgerinformation)**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (Aushang/Bürgerinformation) wurden von privaten Personen keine Bedenken und Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182 „Einzelhandel Ziegelkampstraße - Ost“ vorgetragen.