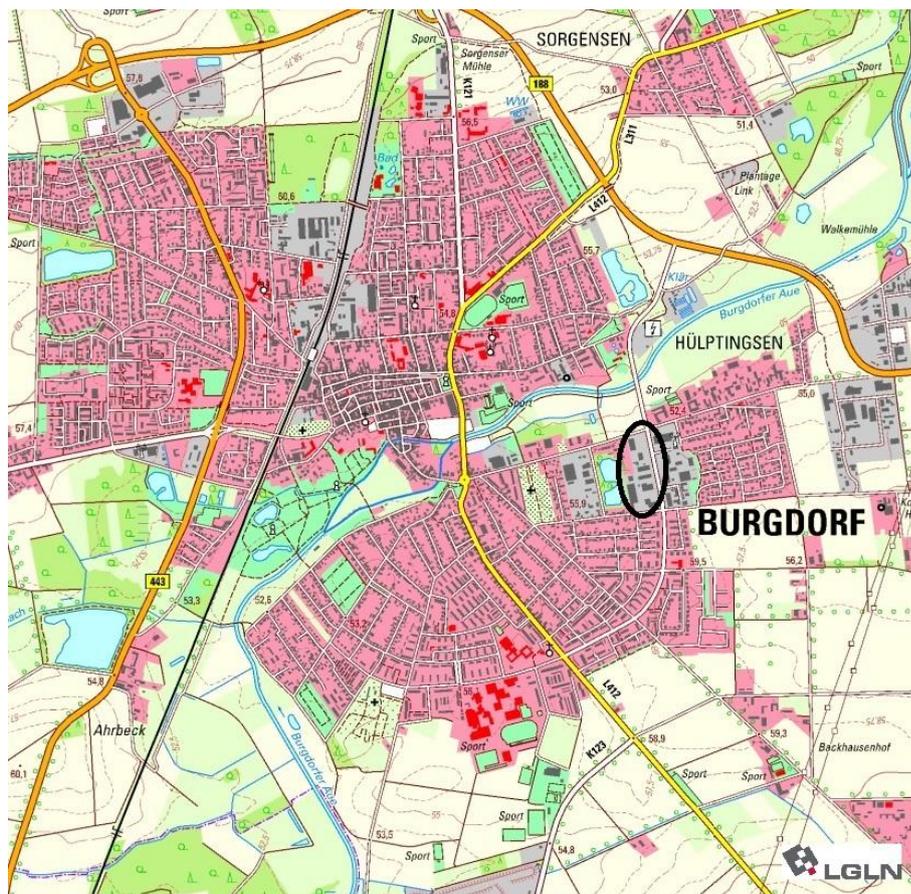


Antrag auf Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 der Region Hannover in der Stadt Burgdorf im Bereich westlich des Ostlandringes

STADT BURGDORF



REGION HANNOVER



Dem Antrag beigefügte Unterlagen:

- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben in Burgdorf, GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln, 18.04.2019
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burgdorf, GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln, 18.04.2019

Erläuterung des Planungsvorhabens

Seit mehreren Jahren bestehen Bestrebungen, den Bereich am Ostlandring im südlichen Stadtgebiet von Burgdorf städtebaulich neu zu ordnen. Dabei soll das Quartier nicht nur für den Einzelhandel zukunftsfähig gestaltet werden, sondern im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes auch Dienstleistungen angesiedelt und Wohnquartiere neu entwickelt werden.

Luftbild des Vorhabenbereiches am Ostlandring im Süden der Stadt Burgdorf



Der Bereich westlich des Ostlandringes umfasst derzeit insgesamt sieben Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.450 m². Im periodischen Bedarf sind die beiden Discounter Aldi und Lidl sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Fleischerei Zimmermann, Bäckerei/Cafe



Engelke) ansässig. Im aperiodischen Bereich sind derzeit die Fachmärkte Deichmann (Schuhe), Takko (Textilien) und das Dänische Bettenlager (Möbel, Bettwaren) ansässig.

Die Ansiedlung der Aldi-Filiale sowie der Fachmärkte westlich der Straße Ostlandring wurde bereits vor über 20 Jahren vollzogen. Die gesamte Verbundlage ist seit Jahren stark modernisierungsbedürftig. Ursprünglich in einer Gewerbegebietslage entwickelt, besteht nun die Möglichkeit, den zwischen den Fachmärkten und der Lidl-Filiale ansässigen Autohändler zu verlagern. Hierdurch ergibt sich wiederum neuer Handlungsspielraum zur Umstrukturierung des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und zur Entwicklung eines kleinen Stadtteilzentrums. Im Bereich des Ostlandrings bestehen verdichtete Wohngebiete, in welchen mehrere tausend Einwohner leben. Insofern übernehmen die dortigen Einzelhandelsbetriebe auch eine quartiersnahe Versorgungsfunktion. Perspektivisch erfüllt dieser Standortbereich die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich i.S. eines Nebenzentrums.

Das neu geplante Nebenzentrum soll sich auf Teilbereiche des Ostlandringes ab dem Kreuzungsbereich „Uetzer Straße“ bis hin zum „Duderstädter Weg“ erstrecken. Da aktuell kein Bedarf für Neuansiedlungen an Supermärkten bzw. Lebensmitteldiscountern in Burgdorf besteht, soll die Struktur der ansässigen Betriebe optimiert und durch zusätzliche Dienstleistungsangebote erweitert werden, um die Zukunftsfähigkeit des Standortes zu sichern. Der gesamte Standortbereich soll neu gestaltet werden, was auch Zu- und Abfahrtsbedingungen, Stellplatzanlagen etc. mit einschließt.

Im Zuge der Umstrukturierung bietet sich darüber hinaus die Verlagerung des E-Centers von der Uetzer Straße an den Standort Ostlandring an. Die aktuelle Bestandsimmobilie des E-Centers ist nicht mehr zukunftsfähig, was mit einem erheblichen Investitionsbedarf zusammenhängt. Zudem bestehen am derzeitigen Standort in der Uetzer Straße keine Verbund- und Kopplungsmöglichkeiten mit weiteren Fachmärkten oder Fachgeschäften. Im Zuge der Verlagerung des sog. Vollversorgers ist nicht vorgesehen, die aktuelle Verkaufsfläche von rd. 2.500 m² erheblich zu erweitern. Um das E-Center am Standort Ostlandring unterzubringen, soll zukünftig der Filialist Takko nicht mehr integriert werden.

Da sich im Bereich der aktuellen Bestandsimmobilie des E-Centers an der Uetzer Straße zukünftig kein weiterer Einzelhandelsbetrieb im Sinne einer Nachnutzung ansiedeln soll, wird dieser Bereich überplant und soll zukünftig primär einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Hierfür wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans planerisch die Voraussetzung geschaffen.

**Städtebaulicher Entwurf zum Wohn- und Lebensquartier Aue Süd
mit Ergänzungen zu den geplanten Nutzungen
(ASP Architekten / chora blau Landschaftsarchitekten, Stand: 05.09.2018, M 1:500 im Original)**



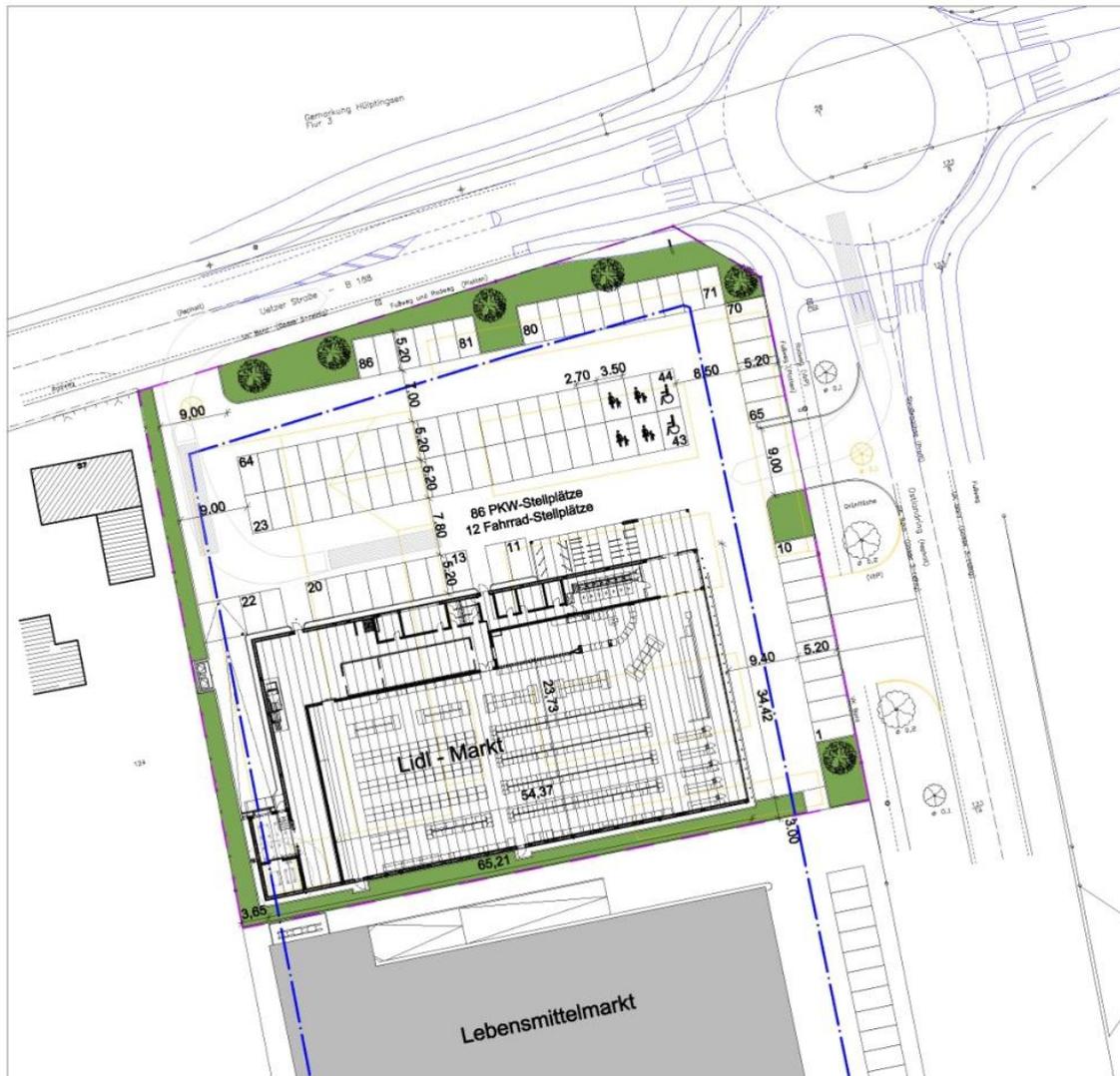
See-Quartier

- Geplante Nutzungen:**
- Mietwohnungen

Hof-Quartier

- Geplante Nutzungen:**
- Apotheke, Ärzte, Büros
 - Ambulante Pflege
 - Tagespflege
 - Gesundheit / Kosmetik / Wellness
 - Schülerhilfe
 - Christl. Gemeindeprojekt
 - Wohnen (Service)
 - Kita

**Vorplanung zum Erweiterungsvorhaben des Lidl-Marktes am Ostlandring 2
 (Architekturbüro / Ingenieurbüro Joachim Schmidt, Stand: 21.03.2019, M 1:500 im Original)**



Regionales Raumordnungsprogramm 2016, Region Hannover (RROP)

Das zentralörtliche System der Ober-, Mittel- und Grundzentren bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient dazu:

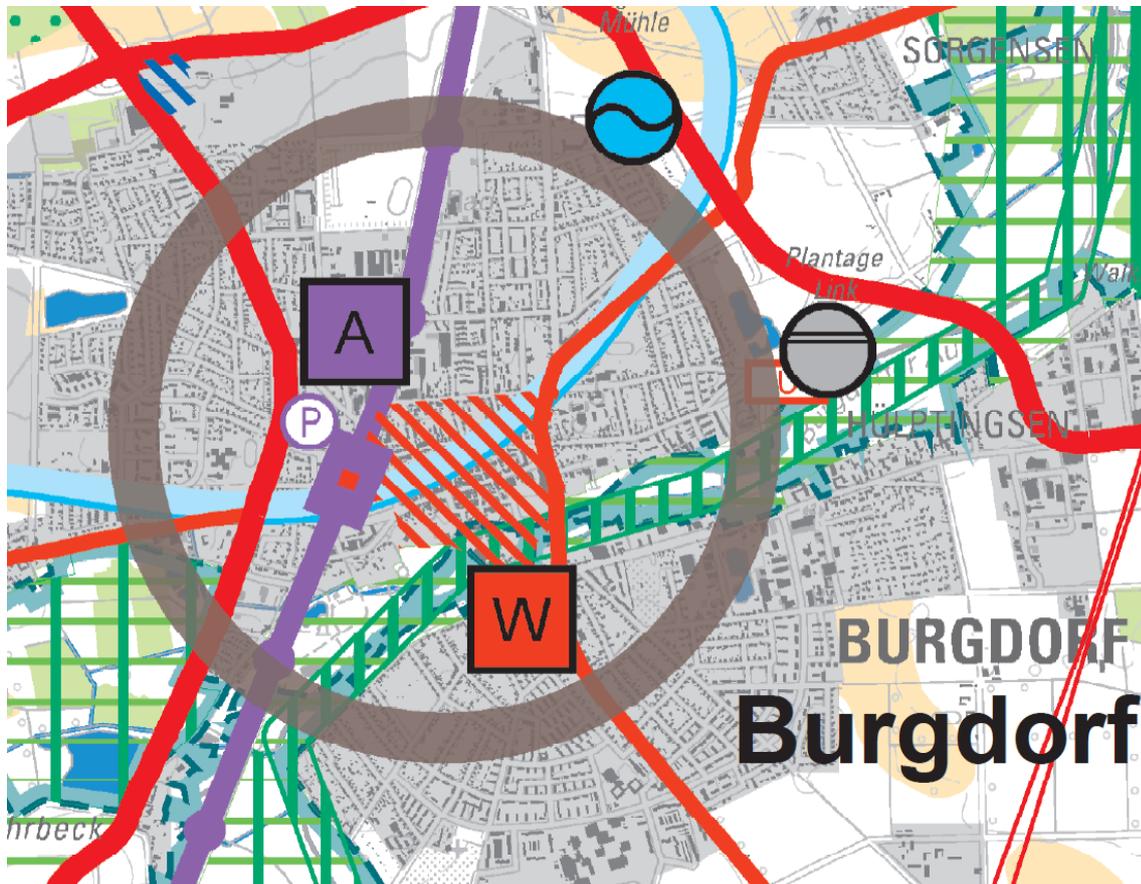
- Struktur- und Entwicklungspotenziale an leistungsfähigen Standorten zu bündeln,
- die räumliche Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen zu lenken sowie
- für Bevölkerung und Wirtschaft eine gut erreichbare und ausreichende Versorgung zu gewährleisten.

Die Zentralen Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Städten und Gemeinden räumlich als „zentrale Siedlungsgebiete“ standörtlich zu konkretisieren (vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) Abschnitt 2.2 Ziffer 04). Mit der Festlegung der „zentralen Siedlungsgebiete“ soll die allgemeine räumliche Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen gemäß LROP Abschnitt 2.2 erreicht werden. Darüber hinaus dient die Festlegung zentraler Siedlungsbereiche gemäß LROP Abschnitt 2.2 Ziffer 04 auch der Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten entsprechend des Konzentrationsgebotes (vgl. Abschnitt 2.3 Ziffer 04).

Im RROP sind die durch das Landes-Raumordnungsprogramm grundsätzlich festgelegten Mittelzentren auf Basis von Stadt- bzw. Ortsteilen als „zentrale Siedlungsgebiete“ räumlich konkretisiert. Für Burgdorf sind Burgdorf mit Heeßel und Hülptingsen als „zentrale Siedlungsgebiete“ festgelegt, d.h. großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen lediglich hier entwickelt werden. Zudem stellt das RROP zeichnerisch einen zentralen „Versorgungskern“ (Innenstadt) und einen „regional bedeutsamen Fachmarktstandort“ im nördlichen Stadtgebiet in verkehrsgünstiger Lage an der Bundesstraße B 188 dar.

Die Einzelhandelsentwicklung in den Städten und Gemeinden der Region Hannover ist dadurch geprägt, dass das Bestreben vieler Akteure darin besteht, großflächige Einzelhandelsbetriebe (Einzelhandelsgroßprojekte) bevorzugt außerhalb der gewachsenen Stadt- und Ortskerne neu anzusiedeln oder zu erweitern. Bevorzugte Standorte sind neben der klassischen „Grünen Wiese“ an den Stadt- und Ortsrändern vor allem auch nicht integrierte Standorte mit direkter Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen. Den Kostenvorteilen aus betriebswirtschaftlichen Erwägungen und den Vorteilen des PKW-orientierten Einkaufens stehen gewichtige negative Auswirkungen für die Stadt- und Ortsentwicklung sowie für die Umwelt- und Lebensqualität entgegen.

**Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 der Region Hannover
(ohne Maßstab, o.M.)**



Aufgrund der überörtlichen Wirksamkeit von Einzelhandelsgroßprojekten mit Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung – insbesondere der Erhalt der zentralörtlichen Funktionen – ist eine Steuerung des großflächigen Einzelhandels auf regionaler Ebene erforderlich (regionalplanerische Regelungserfordernis) (vgl. RROP 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung, S. 138).

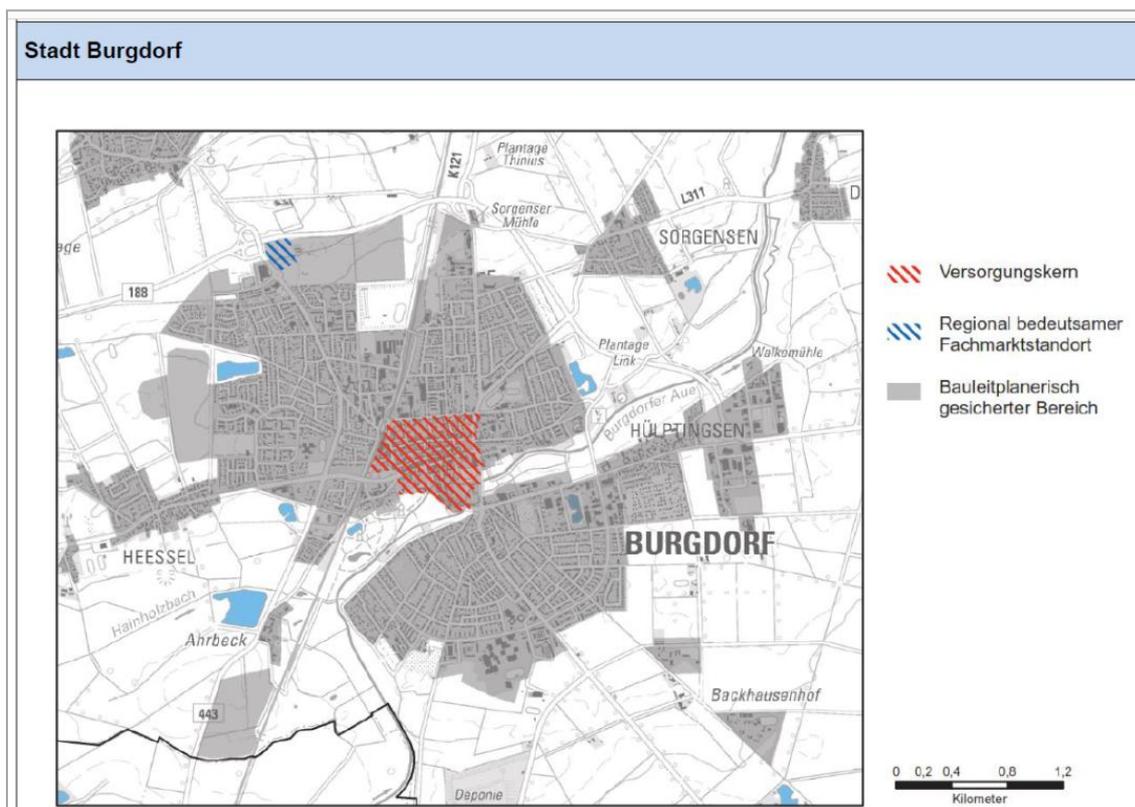
Gemäß RROP Abschnitt 2.3 Ziffer 06 sind **Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Kernsortiment** nur zulässig in den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten „Versorgungskernen“. Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind außerhalb der Versorgungskerne auch zulässig an städtebaulich integrierten Standorten (Stadtteil- und Ortsteilzentrum) im zentralen Siedlungsgebiet (Ziel der Raumordnung).

Gemäß RROP Abschnitt 2.3 Ziffer 07 sind **Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment** nur zulässig in den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten „Versorgungskernen“ und „regional bedeutsamen Fachmarktstandorten“ des „zentralen Siedlungsgebietes“, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente

nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt.

Der Ausnahmefall, dass von der Zuordnung zu den „Versorgungskernen“ und den „regional bedeutsamen Fachmarktstandorten“ abgewichen werden kann, ist dann gegeben, wenn dort keine ausreichenden Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen oder auf der Grundlage eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine abweichende Standortentscheidung begründbar ist und gleichzeitig die sonstigen Plansätze des Abschnitts 2.3 eingehalten werden (Ziel der Raumordnung).

Regionales Raumordnungsprogramm 2016 der Region Hannover, Anhang zu 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“, S.2



Eine räumliche Konzentration von mehreren selbständigen, jeweils für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird als **Einzelhandelsagglomeration** bezeichnet. Diese sind aus raumordnerischer Sicht dann problematisch und mit vielfältigen negativen raumbedeutsamen Auswirkungen verbunden, wenn von ihnen raumordnerische Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO wie bei einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen oder zu erwarten sind. Besonders problematisch sind diese Standortgemeinschaften an peripheren, Autokunden orientierten und mit einem umfangreichen Stellplatzangebot ausgestatten Standorten – bevorzugt in Gewerbegebieten und an Standorten außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete.

Erfahrungsgemäß können von der Agglomeration mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe – insbesondere auch in räumlicher Nähe zu einem bestehenden oder geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb – negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Daher sind sie wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln und raumordnerisch zu beurteilen (vgl. Begründung zu LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3).

Ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung ist spätestens dann gegeben, wenn tatsächlich eine neue Einzelhandelsagglomeration außerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes bzw. eine Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Lagen planerisch ermöglicht wird (vgl. RROP 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung, S. 141).

Wie bereits eingangs erläutert, besteht durch die Verlagerung des Autohändlers für den derzeit am Ostlandring raumordnerisch als Einzelhandelsagglomeration zu bewertenden Standort nun die Möglichkeit, ein kleines Zentrum innerhalb des südlichen Stadtgebietes zu schaffen.

Die Bedeutung des zukünftigen Nebenzentrums geht aufgrund der Anzahl der Betriebe des periodischen Bedarfs (Lidl, Aldi und E-Center, Bäcker) sowie der vorgesehenen Betriebe des aperiodischen Bedarfs (Dänisches Bettenlager, Deichmann-Schuhe) über die quartiersnahe Versorgungsfunktion hinaus und hat teilweise Bedeutung für das gesamte Stadtgebiet.

Mit der angestrebten Änderung des RROPs und der Darstellung eines zweiten Versorgungskerns westlich des Ostlandringes soll die Grundlage für die Modernisierung, Neustrukturierung und Ergänzung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Nebenzentrums geschaffen werden.

Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

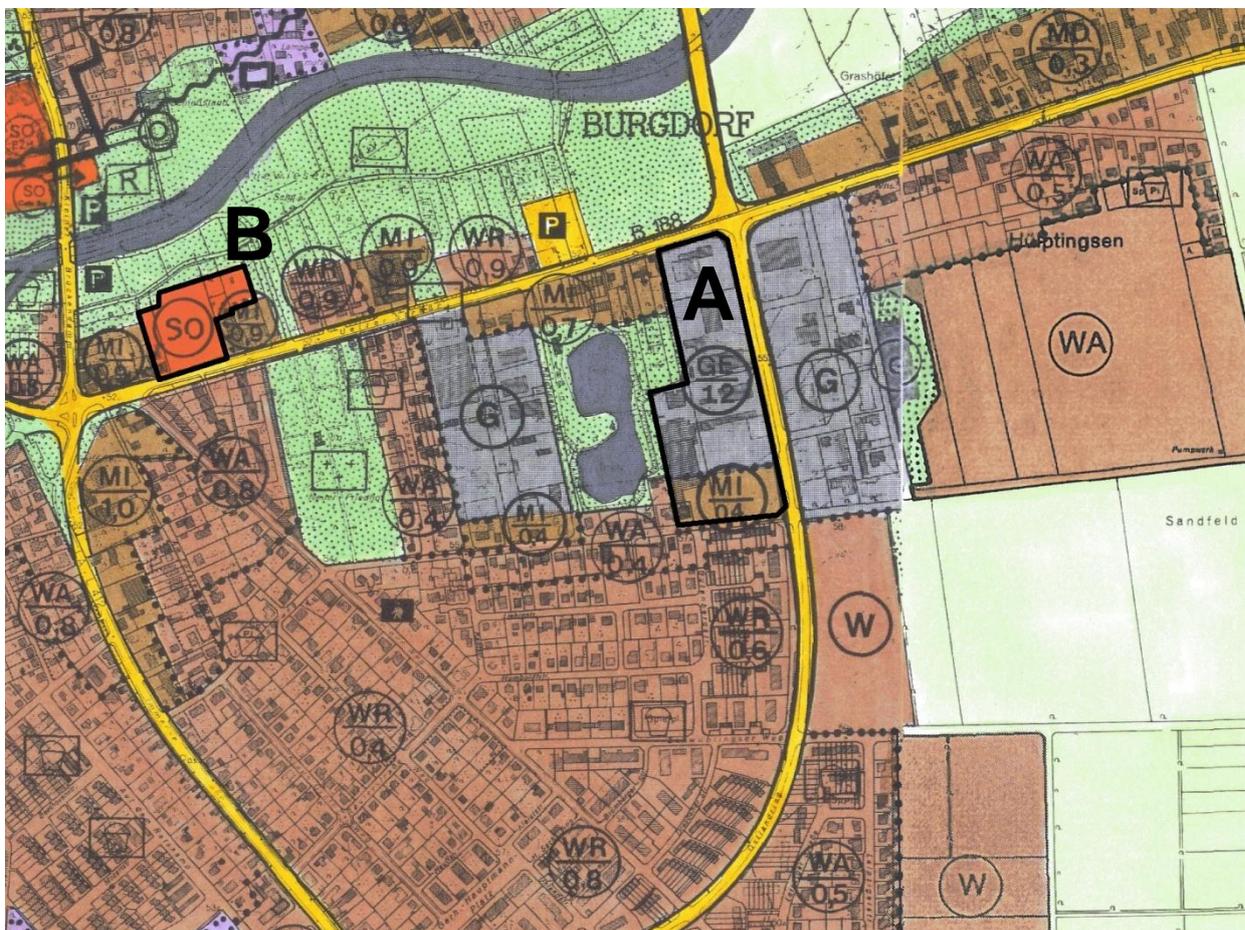
Am 11. Dezember 2018 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf die ersten Schritte zur Realisierung des Projektes eingeleitet und den Aufstellungsbeschluss für die 64. Flächennutzungsplanänderung sowie die 5. Änderung des Bebauungsplans 0-11 "Uetzer Straße - Duderstädter Weg" beschlossen.

Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf ist es, einen teilweise brachliegenden Siedlungsbereich (Änderungsgebiet A) am Ostlandring in der Stadt Burgdorf umzustrukturieren und die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen und Wohnnutzungen zu schaffen.

Im Gegenzug sollen auf Flächen, die derzeit einer Einzelhandelsnutzung unterliegen (Änderungsgebiet B), die planerischen Voraussetzungen für eine Ansiedlung von Wohnnutzungen geschaffen werden.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf mit Kennzeichnung des Änderungsbereiche A und B





Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt innerhalb des **Änderungsgebietes A** derzeit Gewerbegebiete (GE) im Norden und Mischgebiete (MI) im Süden dar. Mit der 64. Änderung sollen die Darstellungen in Sondergebiete (SO) und gemischte Bauflächen (M) geändert werden.

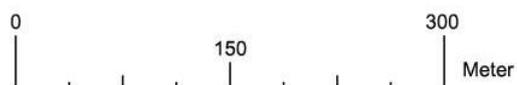
Für das **Änderungsgebiet B** werden derzeit Sondergebiete (SO) dargestellt. Mit der 64. Änderung erfolgt eine Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zeichnerische Darstellung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Vorentwurf)



M 1:5000



Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO



Gemischte Bauflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO



Sonstige Sondergebiete

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
§ 11 BauNVO

2. Sonstige Planzeichen



Grenze der räumlichen Geltungsbereiche



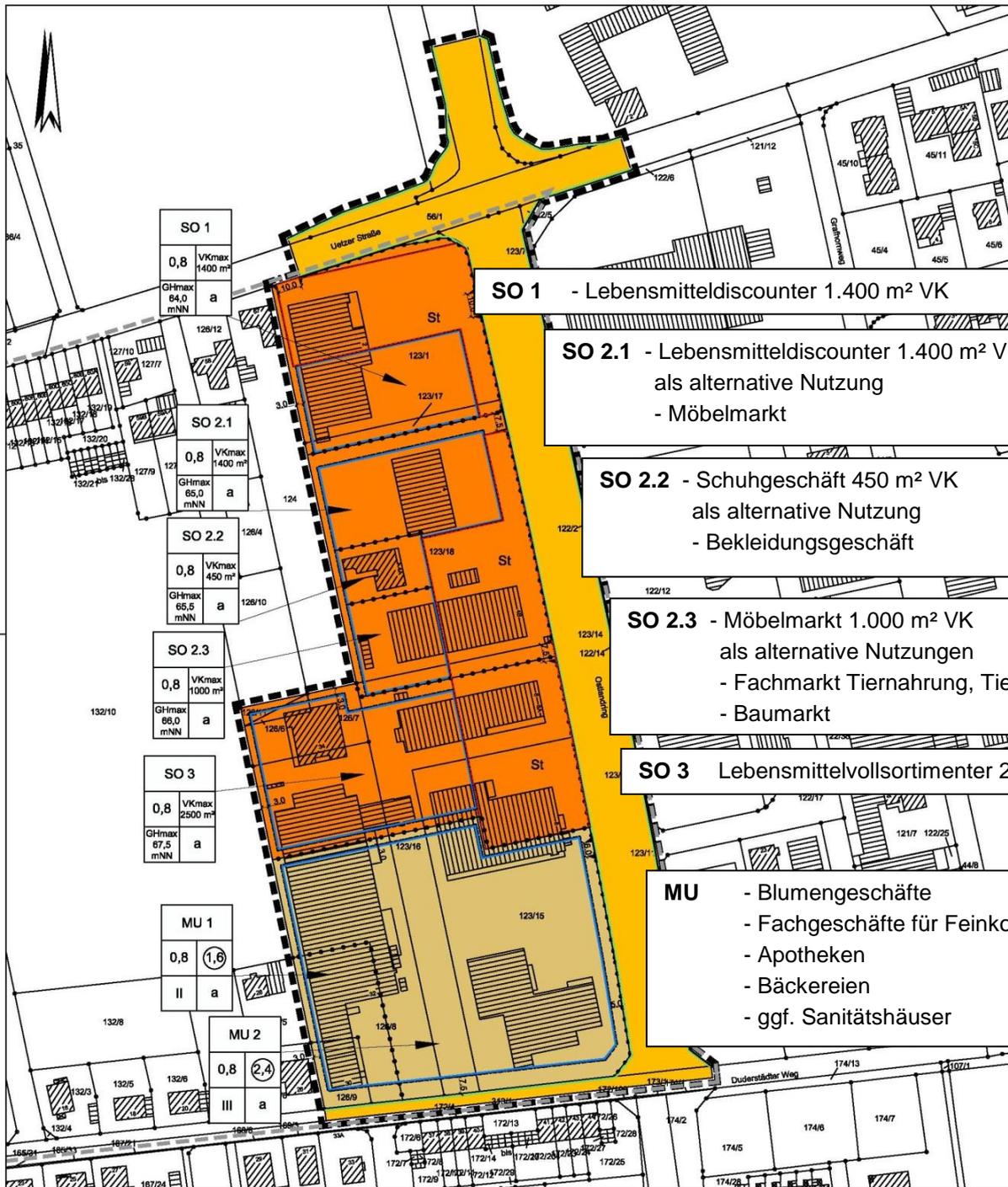
Bebauungsplan Nr. 0-11/5 „Uetzer Straße / Duderstädter Weg“ – 5. Änderung und Erweiterung –, Stadt Burgdorf, ST Burgdorf

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0-11 „Uetzer Straße / Duderstädter Weg“ und dessen rechtskräftigen Änderungen werden im Geltungsbereich folgende Festsetzungen getroffen: Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI), öffentliche Verkehrsflächen, Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspann-/Trafostation“ sowie Schutzpflanzungen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, nun eine Nutzung durch großflächigen Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen zu etablieren, sollen die Festsetzungen im Zuge der 5. Änderung und Erweiterung bedarfsentsprechend geändert werden und Sondergebiete (SO) sowie Urbane Gebiete (MU) festgesetzt werden. Für städtische Verkehrsplanungen soll zudem die Errichtung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Uetzer Straße / Ostlandring ermöglicht werden. Hier wird der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans 0-11 in nördliche und östliche Richtung erweitert.

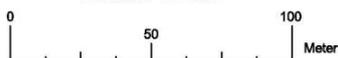
Der konzeptionelle Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 11.03.2019 sieht vor, im Norden des Plangebietes sonstige Sondergebietsflächen (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO festzusetzen.

In den Sondergebieten sollen die in der folgenden Abbildung aufgelisteten Einzelhandelsbetriebe zulässig sein.

Im Süden des Plangebietes sollen Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt werden. Innerhalb des Urbanen Gebietes 2 (MU 2) sollen nur bestimmte Arten von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben in Anwendung des § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO zulässig sein.



Maßstab 1 : 1500



Planungsbüro Lauterbach
 ■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung
 ■ Schallschutz ■ Projektmanagement
 Ziesenistraße 1
 31785 Hameln
 Tel.: 05151/800857-0 • Fax: 05151/800857-4

Stand: 11.03.2019

- Konzeptentwurf -

Bebauungsplan Nr. 0-11/5
 "Uetzer Straße / Duderstädter Weg"
 - 5. Änderung und Erweiterung -
 Stadt Burgdorf

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

	Urbane Gebiete s. textliche Festsetzung 1.1.8 - 1.1.10	§ 6a BauNVO
	Sondergebiete s. textliche Festsetzung 1.1.2 - 1.1.7	§ 11 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
VKmax	maximale Verkaufsfläche	
GHmax	maximale Gebäudehöhe über Bezugsebene s. textliche Festsetzung 1.2.1	

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze	§ 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise s. textliche Festsetzung 1.3	§ 22 BauNVO

3. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Einfahrtsbereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

4. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 0-11 "Uetzer Straße / Duderstädter Weg"	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier Zweckbestimmung: Stellplätze s. textliche Festsetzung 1.4	
5.0 	Maßlinie	