



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	2011 0856
Datum:	19.07.2011
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Imke Herbst
Aktenzeichen:	61 26 - 08 03/2, 08 04/4, 08 05/2, 08 06/1

Beschlussvorlage

öffentlich

Betreff: Änderung und Ergänzung der Bebauungspläne "Gewerbegebiete Hülptingsen", Vorentwurf

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	18.08.2011					
Verwaltungsausschuss	23.08.2011					

Finanz. Auswirkungen in Euro	Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, die unten formulierten Beschlüsse zu fassen.
2. Der Verwaltungsausschuss
 - a) beschließt, das Verfahren zur Änderung und Ergänzung, mithin zur Aufstellung der Bebauungspläne
 - Nr. 8-3/2 „Gewerbegebiet Hülptingsen 1“
 - Nr. 8-4/4 „Gewerbegebiet Hülptingsen 2“
 - Nr. 8-5/2 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“
 - Nr. 8-6/1 „Gewerbegebiet Hülptingsen 4“ einzuleiten (§ 2 Abs. 1 BauGB),
 - b) stimmt den Vorentwürfen der o.g. Bebauungspläne zu und beauftragt den Bürgermeister, mit den Vorentwürfen und der zugehörigen Begründung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB) durchführen zu lassen.

(Baxmann)

Sachverhalt und Begründung:

Am 13.12.2007 hat der Rat der Stadt Burgdorf das kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf beschlossen. Zur Umsetzung der Zielsetzungen dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist es erforderlich, die Bebauungspläne Nr. 8-3, Nr. 8-4, Nr. 8-5 und Nr. 8-6 der Gewerbegebiete Hülptingsen 1 bis 4 zu ändern.

In den Gewerbegebieten ist zwar bereits jetzt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf das sogenannte Handwerkerprivileg und auf nicht innenstadtrelevante Hauptsortimente beschränkt. Aufgrund der Rechtsprechung der letzten Jahre bestehen jedoch erhebliche Zweifel an der Rechtssicherheit der bisherigen Festsetzungen zum Einzelhandel, weil in den geltenden Bebauungsplänen nicht eindeutig bestimmt ist, welche Warensortimente innenstadtrelevant sind. Mit der über das Einzelhandelskonzept ausgearbeiteten Sortimentsliste ('Burgdorfer Liste') kann nun konkret bestimmt werden, welche Sortimente / Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten Hülptingsen zulässig bzw. unzulässig sein sollen.

Weiterhin können über die Baubauungsplanverfahren Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen in den Gewerbegebieten ergänzt werden. Am 22.05.2007 hatte der Verwaltungsausschuss dazu folgenden Beschluss gefasst:

„Der Verwaltungsausschuss beauftragt den Bürgermeister, örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen für den Bereich der Innenstadt (Geltungsbereich ...) und das Gewerbegebiet Hülptingsen (Geltungsbereich ...^[1]) ausarbeiten zu lassen und zu prüfen, ob der Geltungsbereich und die Inhalte um die genannten Gebiete ^[2] erweitert werden könnten.“

Mit den Vorschriften zur Baugestaltung für die Gewerbegebiete Hülptingsen soll der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere vor Verunstaltungen durch hohe Werbepylone erreicht werden (vgl. Vorlage 2007 0125). Eine Regelung ist erforderlich, weil die geltenden Bebauungspläne z.B. keine Festsetzungen zur Höhenbegrenzung baulicher Anlagen aufweisen.

Die Änderungen und Ergänzung der Bebauungspläne Nr. 8-3, Nr. 8-4, Nr. 8-5 und Nr. 8-6 mit den o.g. Zielsetzungen können als textliche Festsetzungen ohne Änderung der Planzeichnungen erfolgen. Die textlichen Festsetzungen der Änderungsbebauungspläne Nr. 8-3/2, Nr. 8-4/4, Nr. 8-5/2 und Nr. 8-6/1 können dabei weitgehend gleich sein. Die Vorentwürfe der Änderungsbebauungspläne sind daher in der Anlage zu einem Text zusammengefasst worden. Ebenso wurden die Begründungen zu den vier Bebauungsplänen in einer Begründung zusammengefasst.

Besonders hingewiesen wird auf das Kapitel 5.5 'Erschließung' der Begründung. Dort wird eine über die vorgelegten Änderungsbebauungspläne hinausgehende Zielsetzung benannt. Im Rahmen der Überprüfung des erforderlichen Planungsumfanges ist zum Bebauungsplan Nr. 8-3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ aufgefallen, dass zwischen den Bushaltestellen in der Färberstraße und der südlichen Wendeanlage des Tuchmacherwegs (Sporting Hotel usw.) eine Fußwegverbindung fehlt. Weil die vorliegenden Änderungsbebauungspläne nur textliche Festsetzungen umfassen, empfiehlt es sich jedoch die Ergänzung eines Fußweges über eine gesonderte Bebauungsplanänderung abzuarbeiten. Zudem ist eine Fußwegverbindung von der Wendeanlage zur B 188 nur dann sinnvoll, wenn auch nördlich der B 188 ein Fußweg bis zur Lichtsignalanlage errichtet wird.

Die Bebauungspläne Nr. 8-3/2, Nr. 8-4/4, Nr. 8-5/2 und Nr. 8-6/1 können als 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' (§ 13a BauGB) durch das Verfahren geführt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), die Erstellung eines Umwelt-

¹ Dargestellt waren die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 8-3, Nr. 8-4, Nr. 8-5 und Nr. 8-6 der Gewerbegebiete Hülptingsen 1 bis 4.

² Genannt wurden lt. Protokoll: Bereiche der Innenstadt sowie das Gewerbegebiet 'An der Mösch' und die an der Bahnlinie gelegenen Gewerbegebiete. Für das Gewerbegebiet 'An der Mösch' sind örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen bereits mit dem Änderungsbebauungsplan Nr. 0-45/2 am 20.11.2008 rechtsverbindlich gewordenen.

berichts (§ 2a BauGB) und einer zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) erfolgt dabei entsprechend § 13a Abs. 2 i.V.m § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht.

Nach dem 'Vereinfachten Verfahren' könnte entsprechend § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB auf die Verfahrensschritte der frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet werden und direkt die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt werden. Die Verwaltung empfiehlt jedoch auf eine Verkürzung der Beteiligungsverfahren zu verzichten, um insbesondere den Gewerbetreibenden über das zweistufige Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung umfangreiche Möglichkeiten zur Stellungnahme einzuräumen.

Mit den anliegenden Vorentwürfen der Bebauungspläne und der Begründung können dementsprechend die Verfahrensschritte zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt werden.

Anlagen:

- Vorentwurf der Bebauungspläne Nr. 8-3/2 „Gewerbegebiet Hülptingsen 1“, Nr. 8-4/4 „Gewerbegebiet Hülptingsen 2“, Nr. 8-5/2 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ und Nr. 8-6/1 „Gewerbegebiet Hülptingsen 4“, Stand 14.07.2011
- Vorentwurf der Begründung zu den Bebauungsplänen Nr. 8-3/2 „Gewerbegebiet Hülptingsen 1“, Nr. 8-4/4 „Gewerbegebiet Hülptingsen 2“, Nr. 8-5/2 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ und Nr. 8-6/1 „Gewerbegebiet Hülptingsen 4“, Stand 14.07.2011