

N I E D E R S C H R I F T

über die Sitzung **des Bauausschusses** der Stadt Burgdorf am **03.09.2007** im Ratssaal des Schlosses, Spittaplatz 5, 31303 Burgdorf,

16.WP/BauA/013

Beginn öffentlicher Teil: 16:32 Uhr
Beginn vertraulicher Teil: Uhr

Ende öffentlicher Teil: 18:53 Uhr
Ende vertraulicher Teil: Uhr

Anwesend:

Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen

stellv. Vorsitzender

Hinz, Gerald

Mitglied/Mitglieder

Braun, Hartmut
Leppert, Florian
Lüddecke, Dieter
Pilgrim, Adolf-W.
Walter, Klaus-Dieter

Beratende/s Mitglied/er

Apel, Robert
Rheinhardt, Michael

Bauausschuss

stellv. Vorsitzender

Hunze, Carl

Mitglied/Mitglieder

Leykum, Maria
Obst, Wolfgang
Rickert, Heidrun
Schrader, Karl-Ludwig
Wackerbeck, Ursula
Weilert-Penk, Christa

**stellv. stimmberechtigte
Mitglieder**

Heldt, Gabriele
Meinig, Birgit

Beratende/s Mitglied/er

Köneke, Klaus
Reuter, Johannes-P.

Grundmandatar/e

Fleischmann, Michael ab 16.42 Uhr

Gast/Gäste

Borchert, Frau	Arbeitskreis Einzelhandelskonzept
Buhr	Arbeitskreis Einzelhandelskonzept
Hoppe	Arbeitskreis Einzelhandelskonzept
Polch	Arbeitskreis Einzelhandelskonzept
Zimmermann	Arbeitskreis Einzelhandelskonzept

Verwaltung

Behncke, Martina
Brinkmann, Jan-
Hinrich
Gottlieb, Julia
Herbst, Imke

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

1. Feststellung der Anwesenheit, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung
2. Mitteilungen des Bürgermeisters
3. Anfragen gemäß Geschäftsordnung
5. Anregungen an die Verwaltung

Einwohnerfragestunde

Öffentlicher Teil

1. Feststellung der Anwesenheit, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung

Um 16:32 Uhr eröffnete **Herr Hunze** die Sitzung und stellte die Beschlussfähigkeit beider Ausschüsse fest.

Herr Hunze hob hervor, dass diese gemeinsame Sitzung des Bauausschusses und des Ausschusses für Wirtschaft und Finanzen sich zunächst mit der Vorstellung des vom Büro Stadt + Handel erarbeiteten Einzelhandelskonzeptes befasse; in folgenden Ausschusssitzungen in den kommenden Wochen könnten dann weitere Beratungen zu diesem Endbericht stattfinden. Die politischen Gremien hätten demzufolge ausreichend Zeit für eine vertiefte Prüfung der Inhalte.

Die Tagesordnung wurde einstimmig in der vorliegenden Form beschlossen.

2. Mitteilungen des Bürgermeisters

Es lagen keine Mitteilungen vor.

3. **Anfragen gemäß Geschäftsordnung**

Es lagen keine Anfragen vor.

4. **Kommunales Einzelhandelskonzept, Entwurf Bezugsvorlage 2007 0107 (Auftragsvergabe) Vorlage: 2007 0215**

Herr Hunze begrüßte die anwesenden Mitglieder des **Arbeitskreises zur Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes** und betonte, dass der vorliegende Endbericht auch unter Hinzuziehung dieses Arbeitskreises erarbeitet worden sei. Herr Hunze regte an, den Mitgliedern des Arbeitskreises daher im Rahmen dieser Ausschusssitzung ein Rederecht einzuräumen. Dieser Anregung stimmten die Mitglieder beider Ausschüsse einstimmig zu.

Herr Hunze begrüßte **Herrn Beckmann** und **Herrn Nyhues** vom Büro Stadt + Handel und erteilte ihnen das Wort.

Herr Beckmann stellte ausführlich im Rahmen einer Präsentation den Entwurf des Kommunalen Einzelhandelskonzepts vor. Er verwies auf die bereits im Rahmen der Präsentation am 16.04.2007 in der gemeinsamen Sitzung des Bauausschusses und des Ausschusses für Wirtschaft und Finanzen vorgestellte Bestandserhebung und Bewertung der Analysedaten. In diesem Zusammenhang wies er darauf hin, dass die seinerzeit ermittelte Zentralität Burgdorfs aufgrund neuer Berechnungen von 96% auf 93 % zu korrigieren sei. Herr Beckmann vertiefte danach in seinen Ausführungen die Themen „Ansiedlungsspielräume“ (Zielzentralitäten / Flächenproduktivitäten), „Ziele“ (Burgdorfer Dreiklang) und „Entwicklungsleitsätze“ (Leitsätze I bis VI). Auf Rückfrage von **Frau Weilert-Penk** stellte er klar, dass der von ihm verwendete Begriff „Wohngebiet“ einen städtebaulichen Gebietstypus bezeichne und nicht im Sinne der Baunutzungsverordnung BauNVO zu verstehen sei.

Im Anschluss daran stellte **Herr Nyhues** das „Standortkonzept“ (Zentraler Versorgungsbereich, Haupt-, Neben- und Ergänzungslagen, Nahversorgungszentren, Sonderstandorte) und die „Burgdorfer Sortimentsliste“ vor (zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente).

Die Präsentation ist im Anhang beigefügt.

Nach der Präsentation fragte **Frau Weilert-Penk** insbesondere in Bezug auf den untersuchten Bereich am Rubensplatz nach einer Umsetzungsstrategie für die im Gutachten angeratene Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Südstadt. Insbesondere aufgrund der Bedeutung dieses Standorts gerade für die vielen im Quartier lebenden älteren Menschen sei eine fußläufig erreichbare Nahversorgung unbedingt erforderlich. Sie verwies darauf, dass alle bisher unternommenen Anstrengungen, am Rubensplatz einen neuen Lebensmittelbetrieb anzusiedeln, vergeblich waren.

Herr Nyhues sah Handlungsbedarfe insbesondere im Bereich Stellplätze und Hochbau, um einen neuen Ankerbetrieb am Rubensplatz ansiedeln zu können; er empfiehlt, die aus fachgutachterlicher Hinsicht durchaus vorhandenen Ansiedlungspotentiale an diesem Standort zu nutzen (Wohndichte, Lage an eine Einfallstraße etc.). Eben aufgrund dieser positiven Standortbedingungen solle eine mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts, eventuell im Rahmen einer

grundsätzlichen und übergeordneten Konzeption für den gesamten Bereich, noch einmal beworben werden.

Herr Zimmermann vom Arbeitskreis (Vertreter des SMB) wies auf die sinkenden Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hin; in diesem Zusammenhang wollte er wissen, ob und inwieweit betriebswirtschaftliche Betrachtungen seitens der Unternehmen bei der Erstellung des Gutachtens eine Rolle gespielt hätten. Hierauf gab **Herr Beckmann** eine differenzierte Antwort: Einerseits ziele das Einzelhandelskonzept primär auf die Belange der Bauleitplanung ab, so dass keine konkrete (d.h. einzelbetriebliche) betriebswirtschaftliche Prüfung erforderlich gewesen sei. Andererseits sei es natürlich zur Erarbeitung der konzeptionellen Zielaussagen unumgänglich gewesen, derzeit aktuelle betriebliche Standorterfordernisse (Flächengrößen, Standortbedingungen) zu berücksichtigen und somit zum Gegenstand der Untersuchung zu machen.

Herr Schrader hob die Bedeutung des Einzelhandelskonzepts als Steuerungsinstrument im Rahmen der Bauleitplanung hervor. Er gab in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass die mit nur fünf Wochen angesetzte Beratungszeit in den politischen Gremien möglicherweise zu knapp bemessen sei. **Frau Gottlieb** wies darauf hin, dass im Oktober erst über den Entwurf entschieden werde, die endgültige Entscheidung durch den Rat sei erst für den Dezember geplant, so dass ausreichend Zeit sei.

Herr Buhr vom Arbeitskreis (Vertreter der IHK) bat die beiden Ausschüsse um eine Diskussion zu den im Gutachten benannten Prüfstandorten. Er verwies auf die Mittelzentrumsstudie der IHK vom Februar 2006 und bemängelte, dass einige der dort benannten Standorte (Schützenplatz, Hindenburgplatz) im vorliegenden Gutachten nicht enthalten seien. **Frau Gottlieb** entgegnete, primär seien Standorte untersucht worden, für die regelmäßig Anfragen zu einer möglichen baulichen Entwicklung bestünden; hier sei es erforderlich gewesen, eine neutrale fachgutachterliche Einschätzung zur einer möglichen Einzelhandelsnutzung zu erhalten. **Herr Buhr** verwies daraufhin auf einen Mangel an Flächen für den großflächigen Einzelhandel für mögliche „Ankerbetriebe“ in der Innenstadt Burgdorfs; in diesem Zusammenhang halte er es für wichtig, sämtliche möglichen Flächen ohne Tabus in die Betrachtungen einzubeziehen. Demgegenüber stellte **Frau Gottlieb** klar, dass das vorliegende Gutachten ergeben habe, ein neuer „Ankerbetrieb“ sei am westlichen Ende der Marktsraße erforderlich, nicht am östlichen Ende, da hier derzeit ohnehin eine größere bauliche Entwicklung geplant sei.

Herr Obst ergänzte, dass die Attraktivität der Innenstadt Burgdorfs nicht nur vom Einzelhandelsangebot bestimmt werde; auch Freiflächen stellten einen wichtigen Anziehungspunkt einer Innenstadt dar. Er verwies in diesem Zusammenhang auf die zahlreichen Veranstaltungen auf dem Schützenplatz; aufgrund dessen zentraler Lage bestünde zwischen dort stattfindenden Veranstaltungen und der Einkaufsstadt Burgdorf das Potential von Synergie-Effekten. Dies mache eine besondere Qualität von Burgdorf aus. Auch deswegen werde derzeit bezüglich des Hindenburgplatzes eine neue attraktive Gestaltung angedacht, um diesen gesamten Bereich noch zusätzlich aufzuwerten.

Herr Obst erinnerte daran, dass die Ursache für die Aufstellung des Einzelhandelskonzepts der Wunsch war, die Kräfte des freien Marktes in Bezug auf den Einzelhandel und die Nahversorgung in konstruktive Bahnen zu lenken und so negative Auswirkungen für die Versorgungslage der Bevölkerung zu vermeiden. Konkreter Anlass sei eine geplante Einzelhandelsnutzung auf dem Gebiet „An der Mösch“ gewesen, die – wie sich jetzt dank des Gutachtens herausstelle - an dieser Stelle in der vorgesehenen Form für die weitere

Entwicklung der Stadt Burgdorf völlig ungeeignet gewesen wäre.

Bezüglich der vorgesehenen Suchräume für neue Lebensmittelmärkte gab **Herr Obst** zu bedenken, dass bei einer Ansiedlung im Nordosten der Stadt sich möglicherweise Auswirkungen auf das Zentrum ergeben könnten.

Allgemein regte **Herr Obst** an, die nächsten Wochen für eine ausführliche Prüfung der Inhalte des Gutachtens und die daran anschließende politische Diskussion zu verwenden.

Herr Fleischmann hielt das vorgestellte Einzelhandelskonzept für wenig aussagekräftig; seiner Meinung nach gibt das Konzept insbesondere in Bezug auf die drängende Frage der Nahversorgung in der Weststadt keine Antworten. Im Großen und Ganzen enthalte die Studie Allgemeinplätze; die genannten Probleme seien größtenteils bekannt gewesen bzw. hätten bekannt sein können, wenn man die betroffene Bevölkerung befragt hätte. Insofern sei die Erstellung dieses Gutachtens überflüssig gewesen.

Daraufhin betonte **Frau Gottlieb** noch einmal die Stoßrichtung des Gutachtens: Primär ginge es darum, das Gutachten als sichere Rechtsgrundlage für die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen bezüglich Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung verwenden zu können. Zweitens sei es Ziel gewesen, in Bezug auf die weitere Entwicklung im Bereich Einzelhandel und Nahversorgung nicht immer nur auf Wünsche von Investoren reagieren zu müssen, sondern auch agieren zu können, also sinnvolle Projekte anschieben zu können. Als dritten Punkt führte **Frau Gottlieb** das ohnehin von der Stadt Burgdorf geplante Integrierte Stadtentwicklungskonzept an, für das das vorliegende Einzelhandelsgutachten wertvolle Anregungen und Hinweise liefere.

Frau **Behncke** stellte in diesem Zusammenhang klar, dass das Einzelhandelskonzept selbst kein Entwicklungskonzept, sondern ein Steuerungsinstrument darstelle. Sie bat Herrn Nyhues um Erläuterungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts.

Herr **Nyhues** erklärte, aufgrund der Aussagen des Gutachtens zu optimalen Einzelhandelsstandorten werde kargestellt, dass alle übrigen möglichen Standorte nicht optimal seien. Insofern verfüge man künftig bei der Bewertung von Ansiedlungsvorhaben über ein „scharfes Schwert“. Weiterhin betonte er, dass mit den Festlegungen des Einzelhandelskonzepts auch eine Verbindlichkeit einhergehe, die für Investoren eine gewisse Standortsicherheit bedeute. Überdies entfalte das Einzelhandelskonzept auch eine Außenwirkung gegenüber benachbarten Kommunen gemäß den Festlegungen des Baugesetzbuchs (Abwehranspruch bei zentrengefährdenden Einzelhandelsvorhaben).

Herr Pilgrim erklärte als Erwiderung zu den zuvor getroffenen Aussagen von Herrn Buhr, man müsse sicherlich aktuelle Standortanforderungen des Marktes berücksichtigen und hierauf durch Bereitstellung entsprechender Flächen reagieren. Andererseits sei es ja die große Qualität des vorliegenden Konzeptes, dass es auch Ansätze zur Steuerung und Handlungsempfehlungen für die Stadt enthalte, ohne die historische kleinteilige Situation in der Innenstadt aus dem Blick zu verlieren, die es eben sehr schwierig mache, großflächige Strukturen angemessen einzubinden. Überdies handele es sich heute um die erste Lesung, die Inhalte des Konzeptes müssten jetzt erst einmal ausführlich geprüft werden.

Herr Pilgrim widersprach der von Herrn Fleischmann geäußerten Auffassung, die Erstellung des Gutachtens sei überflüssig gewesen: Sicherlich sei der nachvollziehbare und berechtigte Wunsch der Bevölkerung nach einer optimalen Nahversorgung bekannt, in Ergänzung zu diesem Wunsch seien aber auch noch weitere Faktoren einzustellen; die in Auftrag gegebene gutachterliche Bewertung sei notwendig gewesen, um das eine mit dem anderen zu verbinden.

Herr Hoppe vom Arbeitskreis (Vertreter der IHK) schloss sich dieser

Auffassung an: Er lobte die Stadt Burgdorf dafür, dass sie den Mut hatte, auch vermeintlich Bekanntes zu untersuchen. Er betonte die Investitionssicherheit, die sich aus dem Gutachten ergebe und lobte weiterhin das beauftragte Planungsbüro: Das Gutachten besteche durch seine Individualität; alle Aussagen seien – anders als er es von anderen Gutachten kenne – als konkret und unmittelbar auf Burgdorf bezogen erkennbar; es handele sich seiner Meinung nach um eine sehr gute und sehr sorgfältig angefertigte Arbeit.

Herr Hoppe wies auf ein künftig anstehendes Handlungsfeld im Bereich der Nahversorgung hin: Es werde immer schwieriger, eine angemessene Repräsentanz der Vollsortimenter im Vergleich zu Discountern herzustellen. Hier müsse die Stadt Burgdorf sich beizeiten Gedanken machen, ob sie möglicherweise bei der Vermittlung geeigneter Flächen für Vollsortimenter in die Offensive gehe.

Frau Borchert vom Arbeitskreis (Vertreterin der Region Hannover) schloss sich dem Lob für das Einzelhandelskonzept an; sie war insbesondere von der Zügigkeit beeindruckt, mit der das Konzept erstellt wurde. Frau Borchert sah Parallelen zwischen dem regionalen Einzelhandelskonzept der Region Hannover und dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Burgdorf; letzteres diene der Konkretisierung und Feinsteuerung der übergeordneten Zielaussagen. Frau Borchert machte einige Anmerkungen zum Thema Nahversorgung: Einige der vorgeschlagenen Standorte befänden sich sehr in Randlage; im Zuge der B 188n könnten hier hochattraktive Standorte für den Einzelhandel entstehen, die möglicherweise zu starke Marktkräfte entfalten könnten. Diesbezüglich erkundigte sich Frau Borchert, ob im Zuge etwaiger Beteiligungsverfahren noch eine Abstimmung erfolge.

Hier stellte **Frau Gottlieb** klar, eine Beteiligung sei nur für die Bürger, nicht für die Träger öffentlicher Belange vorgesehen. In diesem Fall, so **Frau Borchert**, sei bezüglich der Aussagen zum vorgeschlagenen Standort 5 noch eine Abstimmung mit der Region erforderlich.

Frau Behncke sprach sich dafür aus, parallel zur vorgesehenen Beteiligung der Bürger auch die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Herr Fleischmann erneuerte seine zuvor geäußerte Kritik.

Frau Gottlieb verwies erneut auf die Zielrichtung des Gutachtens: Inhaltlich komme es darauf an, das Gutachten als sichere Rechtsgrundlage für die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen bezüglich Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung verwenden zu können. Diesen Zweck erfülle das Gutachten.

Herr Hunze dankte **Herrn Beckmann** und **Herrn Nyhues** vom Büro Stadt + Handel für ihre Auskünfte und schloss diesen Tagesordnungspunkt.

5. Anregungen an die Verwaltung

Herr Fleischmann regte an, im Zuge der anstehenden Straßenumbaumaßnahmen in der Innenstadt aufgrund bestehender Schwierigkeiten für Rollstuhlfahrer die Bordsteinabsenkungen künftig so auszugestalten, dass die Steigung zwischen Fahrbahnniveau und Gehwegniveau möglichst flach verläuft. Als gelungenes Beispiel hierfür führte er den Bereich Gartenstraße / Wallgartenstraße an.

Frau Behncke erklärte, die Anregung werde an die hierfür zuständige

Abteilung 66 weitergegeben. Sie wies darauf hin, dass sich der Stadtstraßenumbau derzeit noch in der konzeptionellen Phase befinde; die Anregung von Herrn Fleischmann beziehe sich aber auf die Ausbauplanung und könne daher erst zu einem späteren Zeitpunkt berücksichtigt werden.

Einwohnerfragestunde

Pastor Paul von der Paulus-Gemeinde zeigte sich erfreut darüber, dass der Rubensplatz eine wichtige Rolle in der Gesamtkonzeption spiele. Er beklagte den derzeitigen Zustand des Platzes und wünschte sich eine aktivere Rolle der Stadt bei der Reaktivierung des Platzes. Insbesondere dann, wenn es richtig sei, dass die derzeitigen Eigentümer an einer Mitwirkung nicht interessiert seien, sei es umso wichtiger, dass ein eindeutiger politischer Wille zur Aufwertung des Platzes bekundet werde.

Herr Obst erklärte, die Politik sei sich der Bedeutung des Rubensplatzes für die Bevölkerung immer bewusst gewesen; er deutete an, dass man aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen im Einzelhandel möglicherweise den Platz völlig neu konzipieren müsse; leider bestand hierzu in der Vergangenheit seitens der betroffenen Eigentümer keinerlei Mitwirkungsbereitschaft.

Herr Lüdecke verwies auf die Aufgabenteilung zwischen Politik und Verwaltung: Die Politik fasse die erforderlichen Beschlüsse, so, wie es derzeit auch beim Einzelhandelskonzept ablaufe. Das operative Geschäft, nämlich die Umsetzung der Konzeption, liege dann bei der Verwaltung und werde durch die Politik unterstützt, etwa indem erforderliche Haushaltsmittel bereit gestellt würden.

Herr Pilgrim betonte, derzeit stünden in Burgdorf viele Aufgaben von erheblicher Tragweite für die Kommune an. Für die Situation am Rubensplatz gäbe es aufgrund der komplexen Aufgabenstellung möglicherweise keine kurzfristige Lösung. Insofern seien die Aussagen des Einzelhandelskonzepts als Anstoß zu verstehen, nicht als konkrete Anleitung für eine Umsetzung.

Frau Weilert-Penk wies auf das unattraktive städtebauliche Erscheinungsbild des Rubensplatzes hin. Insbesondere der Bereich um den Pavillon falle besonders unangenehm auf. Sie bat die Verwaltung, sich dieses Problems anzunehmen und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen, beispielsweise in Bezug auf rechtliche Instrumente oder auf planerische Maßnahmen.

Herr Schrader betonte, der Pavillon sei seinerzeit konzipiert worden, um den Einzelhandelsstandort Rubensplatz zu sichern. Er hob hervor, dass der damals bestehende Lebensmittelmarkt möglicherweise nie an den Ostlandring verlagert worden wäre, hätte es zu dieser Zeit schon ein Einzelhandelskonzept mit Standortaussagen zur Nahversorgung gegeben. An diesem Beispiel werde noch einmal deutlich, welche Bedeutung ein Einzelhandelskonzept zur Steuerung der Nahversorgung habe.

Herr Hunze schloss die Sitzung um 18.53 Uhr.

Geschlossen:

Bürgermeister

Ratsvorsitzender/Ausschussvorsitzender

Protokollführer