Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-45/2 „An der Mösch“

Inhaltsverzeichnis

1 RECHTSGRUNDLAGEN 2

2 VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE 2

3 LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS 2

4 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION 6

4.1 NUTZUNGS- UND EIGENTUMSSTRUKTUR 6

4.2 ORTSBILD, NUTZUNG DER UMGEBUNG 6

4.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 6

5 BESTEHENDE RÄUMLICHE PLANUNGEN 7

5.1 URSPRÜNGLICHE BEBAUUNGSPLÄNE NR. 0-45 UND NR. 0-45/1 7

5.2 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG 9

5.3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 11

6 BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN 11

6.1 STEUERUNG DES EINZELHANDELS 11

6.1.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten allgemein 11

6.1.2 Einzelhandelskonzept 11

6.1.3 Ausschluss von bestimmten Verkaufsstätten des Einzelhandels 14

6.2 UMSTELLUNG DER BAUNVO 15

6.3 ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN 16

6.4 GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN 17

7 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT 17

8 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND KOSTEN 17

9 AUFSTELLUNGSVERFAHREN 17

9.1 BETEILIGUNGSVERFAHREN 18

9.2 VERFAHRENSVERMERKE 18

QUELLEN 18

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-45 wurde im Januar 2007 eingeleitet. Die Planung erfolgt, um die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet 'An der Mösch' neu zu regeln. Damit dient die Bebauungsplanänderung der Steuerung des Einzelhandels in Burgdorf. Weiterhin soll eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

Als Grundlage der Planung wurde im Jahresverlauf 2007 ein kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf aufgestellt. Wesentliche Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist es, die zentralen Einkaufsbereiche der Stadt Burgdorf für die Stadt und das Umland entsprechend der Funktion Burgdorfs als Mittelzentrum zu erhalten und zu stärken. Die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes baut mithin auf das im Dezember 2002 vom Rat beschlossene Stadtmarketingleitbild auf.

Das Einzelhandelskonzept umfasst u.a. die Burgdorfer-Sortimentsliste, die in zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Einzelhandelssortimente gegliedert ist. Entsprechend den im Einzelhandelskonzept aufgestellten Ansiedlungsleitsätzen sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-45 die zentrenrelevanten sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente aus dem Katalog der im Gewerbegebiet zulässigen Hauptnutzungen ausgeschlossen werden. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente sollen weiterhin zulässig bleiben.

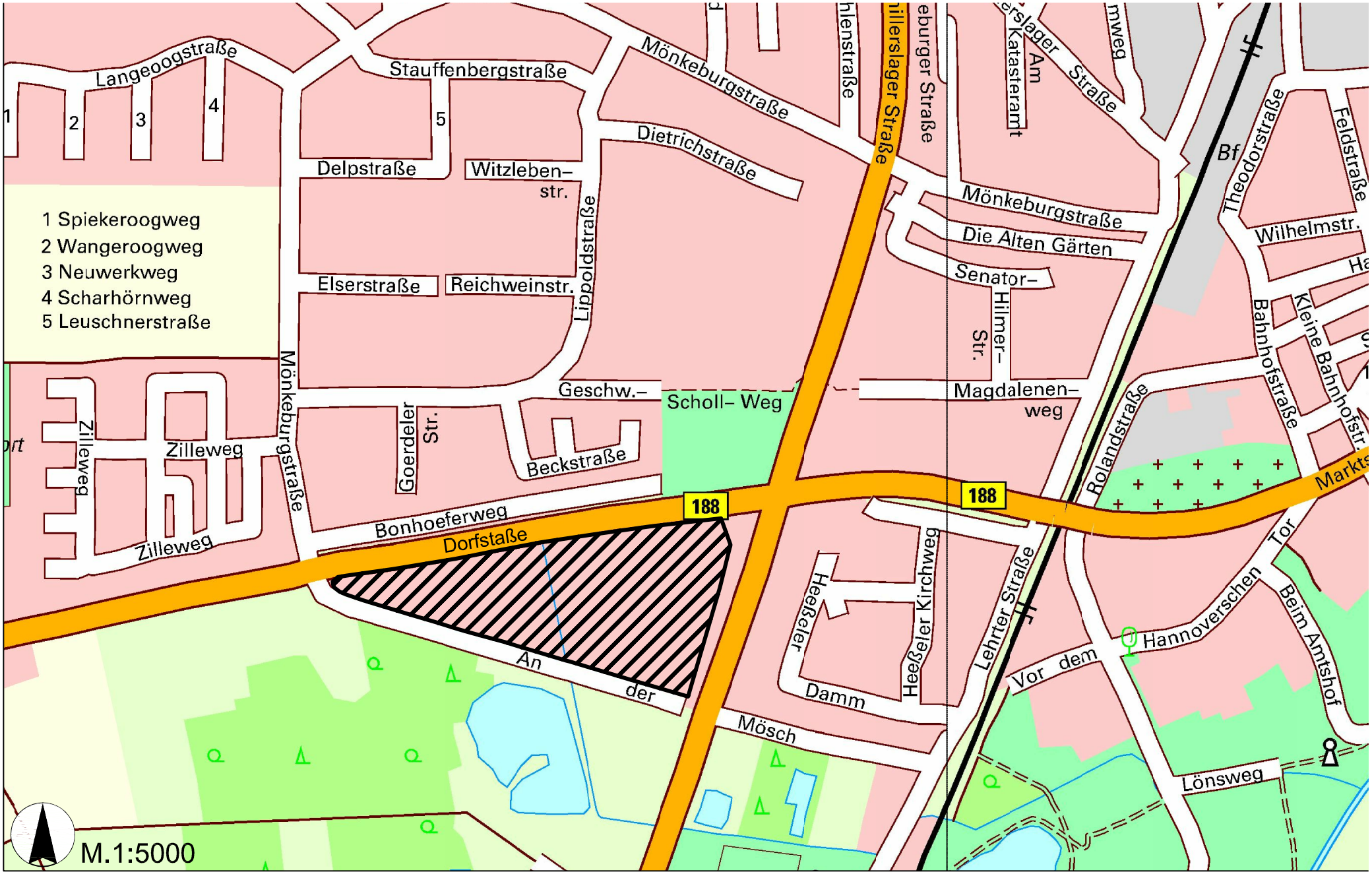
Konkreter Anlass für die Änderung des Bebauungsplans war zudem eine Mitte November 2006 eingereichte Bauvoranfrage für einen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-, Drogerie- und Textilmarkt) im Gewerbegebiet 'An der Mösch'. Zur Sicherung der Aufstellung des Bebauungsplans wurde Ende Januar 2007 eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen. (Die Veränderungssperre ist am 08.02.2007 in Kraft getreten.)

Im Verlauf der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde in Zusammenhang mit der Anfrage zur Ansiedlung einer Schnellgaststätte (Fast-food) mit Autoschalter eine Ausnahmeregelung für Zufahrten von der Dorfstraße (B 188 $_{alt}$) aufgenommen. Weiterhin wurden Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen ergänzt.

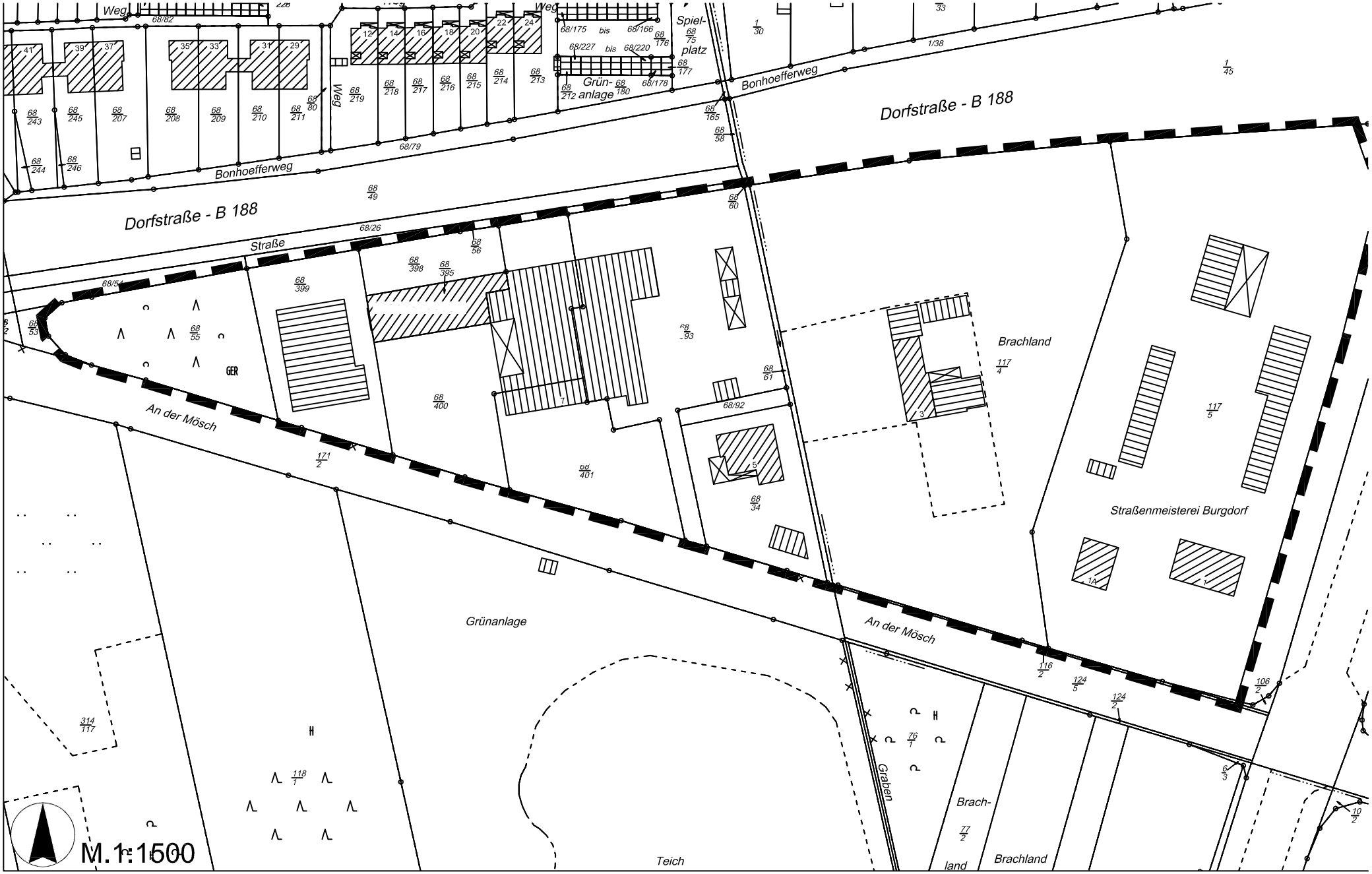
3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Bei dem Bebauungsplan Nr. 0-45/2 handelt es sich um eine textliche Änderung des geltenden Bebauungsplans Nr. 0-45 „An der Mösch". Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-45/2 entspricht daher dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 0-45 „An der Mösch".

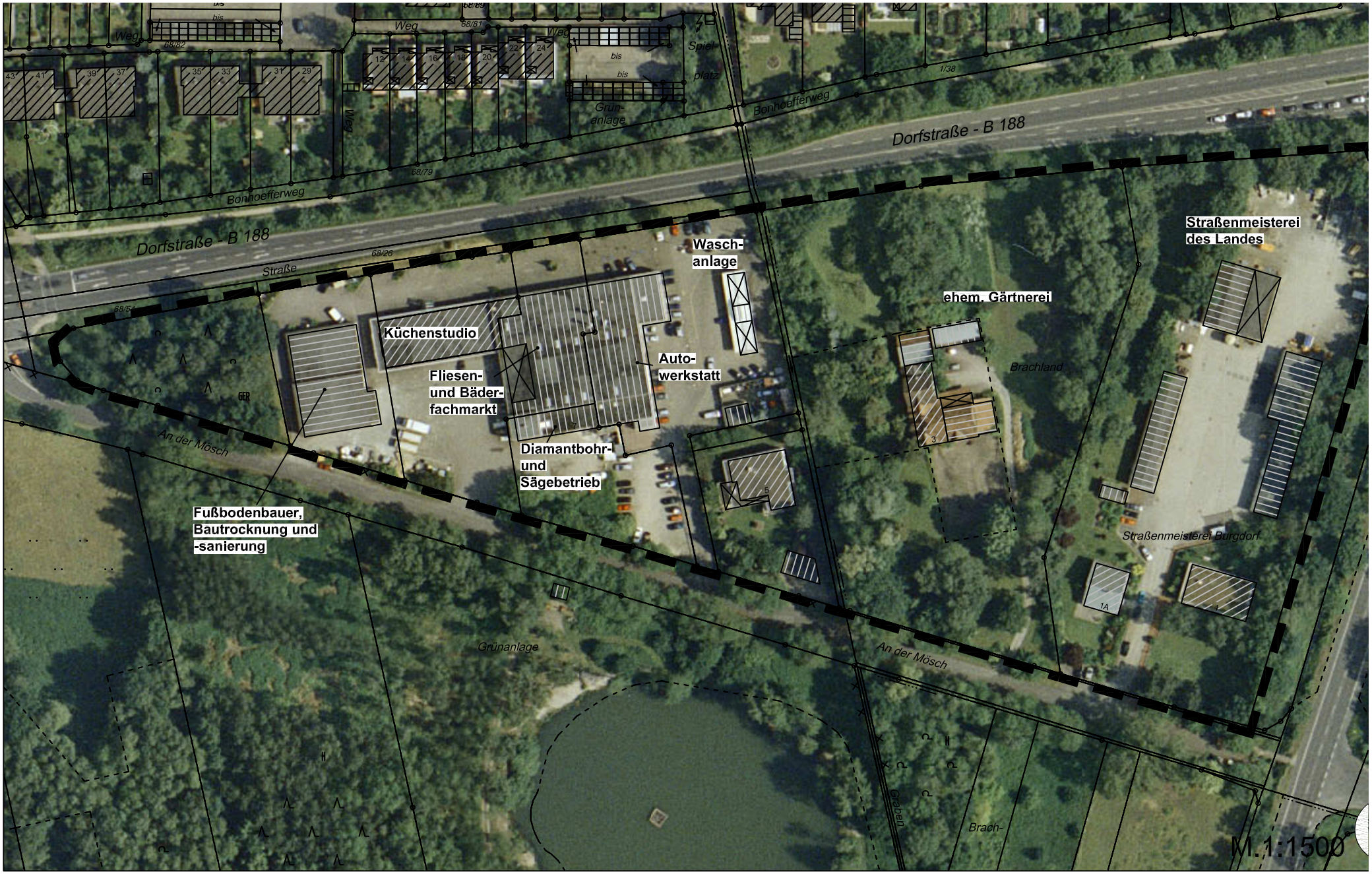
Der Geltungsbereich ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Er liegt im Westteil der Kernstadt von Burgdorf, nördlich der Straße „An der Mösch", südlich der „Dorfstraße" (B 188) und westlich der „Schillerslager Straße" (B 443), in der Gemarkung Burgdorf, Flur 23 und 24.



Lage des Bebauungsplans Nr. 0-45/2 "An der Mösch"



Geltungsbereich des Bebaungsplans Nr. 0-45/2 "An der Mösch"



Gewerbebetriebe

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Nutzungs- und Eigentumsstruktur

Derzeit sind in dem Gewerbegebiet 'An der Mösch' folgende Betriebe ansässig (vgl. voranstehende Abbildung):

- Fußbodenbauer, Bautrocknung und -Sanierung,
- Küchenstudio (ca. 440 m² Verkaufsfläche),
- Fliesen- und Bäderfachmarkt (ca. 285 m² Verkaufsfläche),
- Diamantbohr- und -sägebetrieb,
- Autowerkstatt und -waschanlage,
- Straßenmeisterei des Landes.

Weiterhin sind eine ehemalige Gärtnerei und mehrere Wohngebäude vorhanden.

Im Einzelnen stellt sich die Nutzungs- und Eigentumsstruktur im Plangebiet derzeit folgendermaßen dar:

Flur	Flurstück	Größe/Anteil im Plangebiet	Nutzung	Eigentümer
Flur 23	106/2	0,0009 ha	Straße, Abstandsgrün	Stadt Burgdorf
Flur 23	117/4	1,1740 ha	Brache, Wohnen	privat
Flur 23	117/5	1,1732 ha	Straßenmeisterei, Wohnen	privat
Flur 24	68/34	0,1520 ha	Wohnen	privat
Flur 24	68/55	0,1843 ha	Grünfläche	Stadt Burgdorf
Flur 24	68/61	0,0212 ha	Graben	Stadt Burgdorf
Flur 24	68/92	0,0167 ha	Wohnen	privat
Flur 24	68/393	0,3808 ha	Gewerbe	privat
Flur 24	68/395	0,0535 ha	Einzelhandel	privat
Flur 24	68/398	0,0589 ha	Einzelhandel	privat
Flur 24	68/399	0,1780 ha	Gewerbe	privat
Flur 24	68/400	0,2594 ha	Einzelhandel/Gewerbe	privat
Flur 24	68/401	0,1683 ha	Gewerbe	privat

4.2 Ortsbild, Nutzung der Umgebung

Das Gewerbegebiet 'An der Mösch' liegt direkt an der Kreuzung zweier Hauptverkehrsstraßen. Nördlich verläuft die B 188 ('Dorfstraße') und östlich die B 443 ('Schillerslager Straße'). Jenseits der Hauptverkehrsstraßen schließen nach Norden die Wohngebiete der Burgdorfer Weststadt an und nach Osten das Wohngebiet 'Heeßeler Kirchweg'. Weiter südöstlich folgen, ebenfalls jenseits der B 443, Teichanlagen ('Anglerparadies') und Grünflächen ('In der Mesche') sowie eine Tennisanlage und das Wohngebiet 'Neu-Arbeck'.

Südlich an das Gewerbegebiet und weiter nach Südwesten schließen Wald-, Wiesen- und Wasserflächen ('Große Möschen') an.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt über die Straße 'An der Mösch'. Diese mündet an der nordwestlich des Plangebiets gelegene Ampelkreuzung in die 'Dorfstraße' (B 188). Die Zufahrt zum Gewerbegebiet wird durch die regelmäßig im nachmittäglichen Feierabendverkehr auftretenden Rückstaus vor der Burgdorfer Innenstadt beeinträchtigt. Mit der in Bau befindlichen Nordumgehung (B 188n) wird sich diese Situation aber verbessern.

Für Fußgänger- und Radfahrer ist das Gebiet ebenfalls über die oben genannte Ampelkreuzung zu erreichen. Weiterhin gibt es südöstlich des Gewerbegebiets entlang der Straße 'An der Mösch' einen ungesicherten Übergang über die B 443.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Gebiet mit der Regionalbuslinie 640 Burgdorf-Altwarmbüchen zu erreichen. Die Haltestelle 'Mönkeburg' befindet sich im Bereich der oben genannten Ampelkreuzung.

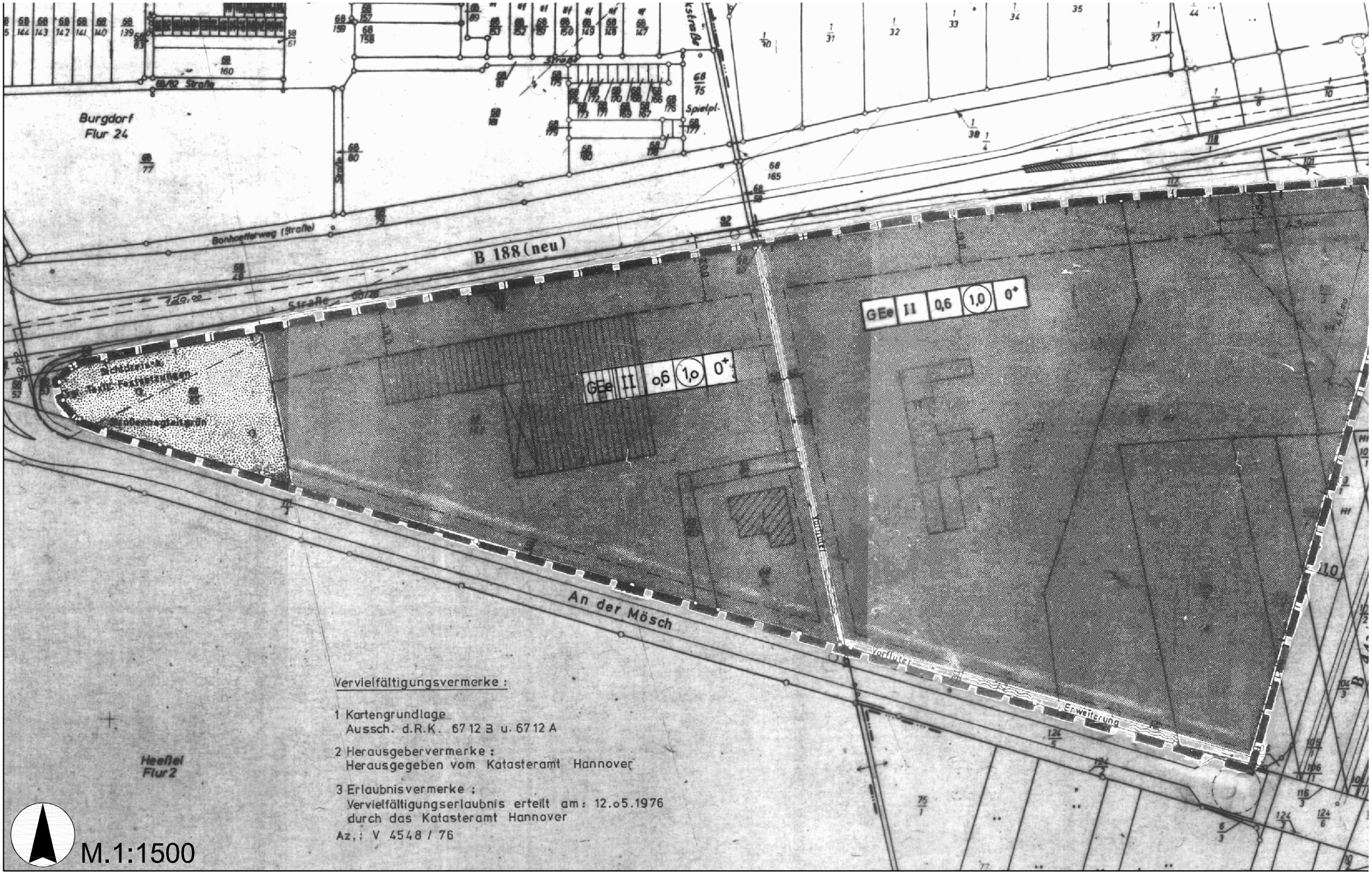
5 Bestehende räumliche Planungen

5.1 Ursprüngliche Bebauungspläne Nr. 0-45 und Nr. 0-45/1

Der Bebauungsplan Nr. 0-45 „An der Mösch" ist seit dem 30.03.1978 rechtsverbindlich. Als Art der baulichen Nutzung ist ein auf Mischgebietsniveau 'eingeschränktes Gewerbegebiet' festgesetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0-45 sind in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt. Textlich festgesetzt wurde Folgendes:

1. „Eingeschränktes Gewerbegebiet
   … im Gewerbegebiet [sind] nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störungsgrad im Mischgebiet zulässig sind.
2. Abweichende Bauweise
   … offene Bauweise mit der Abweichung … festgesetzt, daß die Gebäudelängen 50 m überschreiten dürfen.
3. Sichtdreieck im Bereich der Kreuzung der Bundesstraßen 188 und 443
   … von jeglicher Sichtbehinderung über NN 54,75 m freizuhaltende Fläche.
4. Sichtdreieck im Bereich der Kreuzung der Bundesstraße 188 / Stadtstraße An der Mösch
   … von jeglicher Sichtbehinderung über NN 56,00 m freizuhaltende Fläche.
5. Anschluß an die Verkehrsfläche
   Die Gewerbegrundstücke sind nur über die Stadtstraße An der Mösch zu erschließen.
6. Gebäudehöhe
   Gemäß … dürfen Baulichkeiten die Höhe von 72 m ü. NN nicht überschreiten."

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-45 (rechtsverbindlich seit dem 04.06.1987) wurde festgesetzt, dass statt der Baunutzungsverordnung von 1968 die Baunutzungsverordnung 1977 anzuwenden ist.



Bebaungsplan Nr. 0-45 "An der Mösch"

5.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 an Raumordnungsziele anzupassen, und zwar auch dann, wenn die Bebauungspläne älteren Datums sind. Raumordnungsgrundsätze sind in die Abwägung einzustellen.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogamms (RROP) 2005 ist das Plangebiet als 'Vorhandener bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich' festgelegt. Die Beikarte 1a 'Regionales Einzelhandelskonzept' weist das Gewerbegebiet als Teil des bestehenden Standortbereichs (Mittelzentrum) aus, s. folgende Abbildung.

Die B 443 im Osten ist als 'Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung' dargestellt und die 'Dorfstraße' im Norden als 'Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung'. Die in südöstlicher Richtung anschließenden Landschaftsflächen sind mit den Grundsätzen 'Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft' und 'Vorsorgegebiet für Erholung' versehen.

In der beschreibenden Darstellung des RROP sind zur räumlichen Steuerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Abschnitt D 1.6.1 raumordnerische Ziele und Grundsätze aufgenommen worden. In Bezug auf die vorliegende Bebauungsplanänderung sind folgende Zielaussagen zu berücksichtigen:

Abschnitt D 1.6.1-04

- „Die Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb
  - der zentralörtlichen Standortbereiche, …
  - der Standorte von Fach- und Verbrauchermärkten …

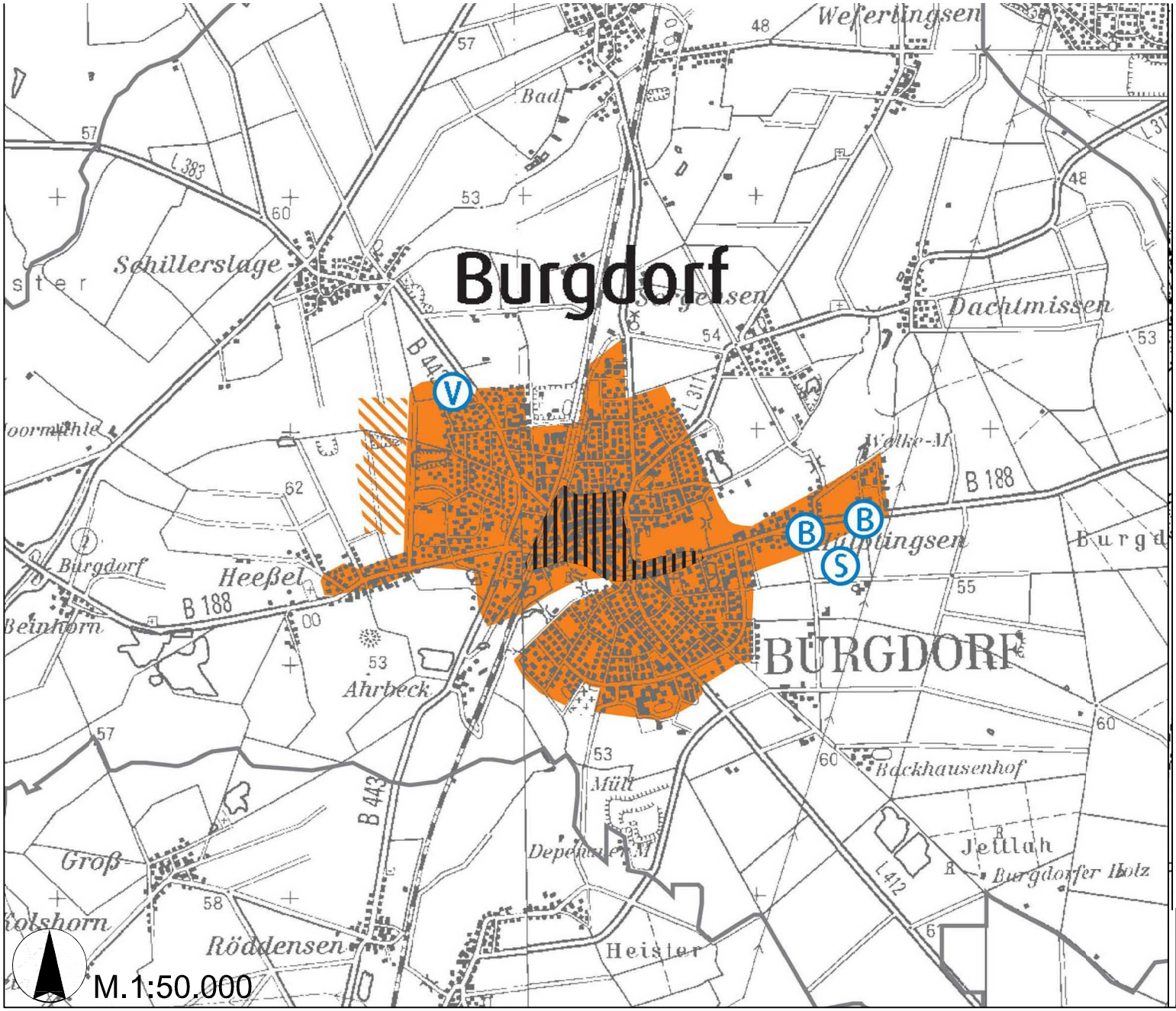
  ist unzulässig."
- „Die zentralörtlichen Standortbereiche, …, die Standorte von Fach- und Verbrauchermärkten sowie … sind in der zeichnerischen Darstellung bzw. den Beikarten 1 a und b [b = herausgehobene Fachmarkstandort] abschließend festgelegt."
- „Für die festgelegten Standorte für Fach- und Verbrauchermärkte innerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche gelten die jeweiligen textlichen Festlegungen des Ziels D 1.6.1-05."

Abschnitt D 1.6.1-05

- „Im Versorgungskern, … sind Neuansiedlungen und Erweiterungen … ohne weitere raumordnerische Prüfung zulässig."
- „Im mittelzentralen Standortbereich … außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die … keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen …. ."
- „Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) sind grundsätzlich auch außerhalb städtebaulich integrierter Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 von Hundert und maximal 700 qm der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig."

Im Weiteren ist im Abschnitt D1.6.1 08 folgender Grundsatz in das RROP aufgenommen worden: „Bestehende Bebauungspläne sollen an die geltende Fassung des § 11 Abs. 3 BauNVO angepasst werden. Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten sollen auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden."

Diesen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprechend wird mit dem Änderungsbebauungsplan Einzelhandel mit zentrumsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet 'An der Mösch' begrenzt. Ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt aber nicht.



Bestand Planung

- Versorgungskern der zentralen Orte
- Standortbereich (Oberzentrum)
- Zentralörtlicher Ergänzungsbereich (Oberzer
- Standortbereich (Mittelzentrum)
- Standortbereich (Grundzentrum)
- Herausgehobener Nahversorgungsstandort

Fach- und Verbrauchermärkte

Bestand einschließlich raumordnerisch abgestimmter Planung

- Ⓥ Verbrauchermarkt
- Ⓑ Baumarkt
- Ⓜ Möbelmarkt
- Ⓢ Sonstiger Fachmarktstandort
- Ⓕ Fachmarktzentrum >100.000 qm VKF

Abgrenzung für herausgehobene Fachmarktstand
(in der Beikarte 1b flächenscharf)

Regionsgrenze

Stadt- und Gemeindegrenze

Kartengrundlage: Topographische Karte 1:100 000
Blätter C 3518, C 3522, C 3526, C 3918, C 3922, C 3926
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen LGN
Kartographie und Druck: Region Hannover

Regionales Raumordnungsprogramm 2005 - Beikarte 1a, Regionales Einzelhandelskonzept

5.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche dar. Diese ist nach Nordwesten, Norden und Osten im Übergang zu den Hauptverkehrsstraßen von einem schmalen Umring Grünfläche umgeben.

Der Änderungsbebauungsplan behält die festgesetzte Art der baulichen Nutzung 'Gewerbegebiet' bei und ist somit aus der Flächennutzungsplandarstellung entwickelt.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1 Steuerung des Einzelhandels

6.1.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten allgemein

Im Allgemeinen sind in Gewerbegebieten Einzelhandelsvorhaben als Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ohne Einschränkung der angebotenen Sortimente zulässig, sofern es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe mit städtebaulichen Negativauswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO handelt.

Großflächig sind Einzelhandelsbetriebe nach aktueller Rechtsprechung, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten[1]. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe gilt laut § 11 Abs. 3 BauNVO, dass in der Regel Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorhanden sind, wenn ihre Geschossfläche mehr als 1.200 m² beträgt[2]. Die allgemeine Zulässigkeit letztgenannter Betriebsgrößen ist deshalb vorbehaltlich des Gegenbeweises gemäß § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO auf Kerngebiete und auf für sie festgesetzte Sondergebiete begrenzt.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung können aber auch Einzelhandelsbetriebe haben, die zwar unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit oder unterhalb der Vermutungsschwelle von 1.200 m² Geschossfläche liegen, aber wegen ihrer Häufung an einem desintegrierten Standort oder ihrer zerstreuten Verteilung auf das Stadtgebiet zentrale oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstandorte beeinträchtigen.

6.1.2 Einzelhandelskonzept

Burgdorfer Sortimentsliste (Definition von Betriebstypen nach Warengruppen)

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO in einem Baugebiet bestimmte Arten von baulichen Anlagen ausgeschlossen werden. Diese Möglichkeit der Modifizierung der in einem Baugebiet allgemein zulässigen Art der baulichen Nutzung wird als Feindifferenzierung bezeichnet. Es können nur Nutzungsunterarten bzw. Anlagentypen ausgeschlossen werden, die es in der sozialen und ökonomischen Realität gibt.

Im Gewerbegebiet „An der Mösch" sollen bestimmte Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe sind eine bestimmte Art von Gewerbebetrieben, die durch den Verkauf von Waren an den Endverbraucher gekennzeichnet sind. Es sollen jedoch nicht sämtliche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, sondern nur sogenannte zentrums-/innenstadt- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe. Da es keine allgemeingültige Definition gibt, welche Einzelhandelsbetriebe zentrums-/innenstadt- oder nahversorgungsrelevante sind, ist über die Ausarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (Stadt+Handel 2007) definiert worden, welche Sortimente in Burgdorf als zentrums- bzw. zentrums- und nahversorgungsrelevant anzusehen sind (s. unter textliche Festsetzungen 'Burgdorfer Sortimentsliste'). Die in der

[1] BVerwG 4 C 10.04 Urteil vom 24.11.2005

[2] Für die ursprünglichen Bebauungspläne Nr. 0-45 und Nr. 0-45/1 ist die BauNVO 1977 mit der Regelvermutungsschwelle von 1.500 qm Geschossfläche anzuwenden.

Sortimentsliste benannten Warengruppen beziehen sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003). Damit erfolgte eine allgemein anerkannte aus der örtlichen Situation abgeleitete Umschreibung von Betriebstypen des Einzelhandels.

Derzeit wird vom Statistischen Bundesamt die Ausgabe 2008 der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) ausgearbeitet. Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und der Burgdorfer Sortimentsliste war jedoch die WZ 2003 und diese soll daher auch in der Bebauungsplanänderung beibehalten werden. Der Umsteigeschlüssel von der WZ 2003 zur WZ 2008 kann bei Bedarf bei der Stadt Burgdorf eingesehen werden.

Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts

Am 13.12.2007 hat der Rat der Stadt Burgdorf das kommunale Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Als übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf wurden im Einzelhandelskonzept folgende Zielsetzungen dargelegt (vgl. Stadt+Handel 2007, S. 89):

- Sicherung und Ausbau der Bedeutung des Innenstadtzentrums,
- Abbau von strukturellen Schwächen des Zentrums,
- Sicherung zukunftsfähiger Erweiterungsoptionen,
- Sicherung und räumlich-strukturelle Verbesserung der Nahversorgungssituation,
- Räumliche Konzentration des Einzelhandels insgesamt auf leistungsfähige und zukunftsfähige Standorte,
- Zukunftsfähige Arbeitsteilung zwischen den Versorgungsbereichen.

Die räumliche Konkretisierung dieser Zielsetzungen erfolgte im Einzelhandelskonzept über das Zentren- und Standort- und Nahversorgungskonzept (vgl. folgende Abbildungen, Stadt+Handel 2007, S. 104 und S. 92).

Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes

Zur Umsetzung der oben dargestellten Zielsetzungen wurde im Einzelhandelskonzept die 'Burgdorfer Sortimentsliste' definiert (s. textliche Festsetzungen) und es wurden die im Folgenden angeführten Ansiedlungsleitsätze gebildet (Stadt+Handel 2007, S. 112 ff. mit weiteren Ausführungen zu den Ansiedlungsleitsätzen):

I. Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum.

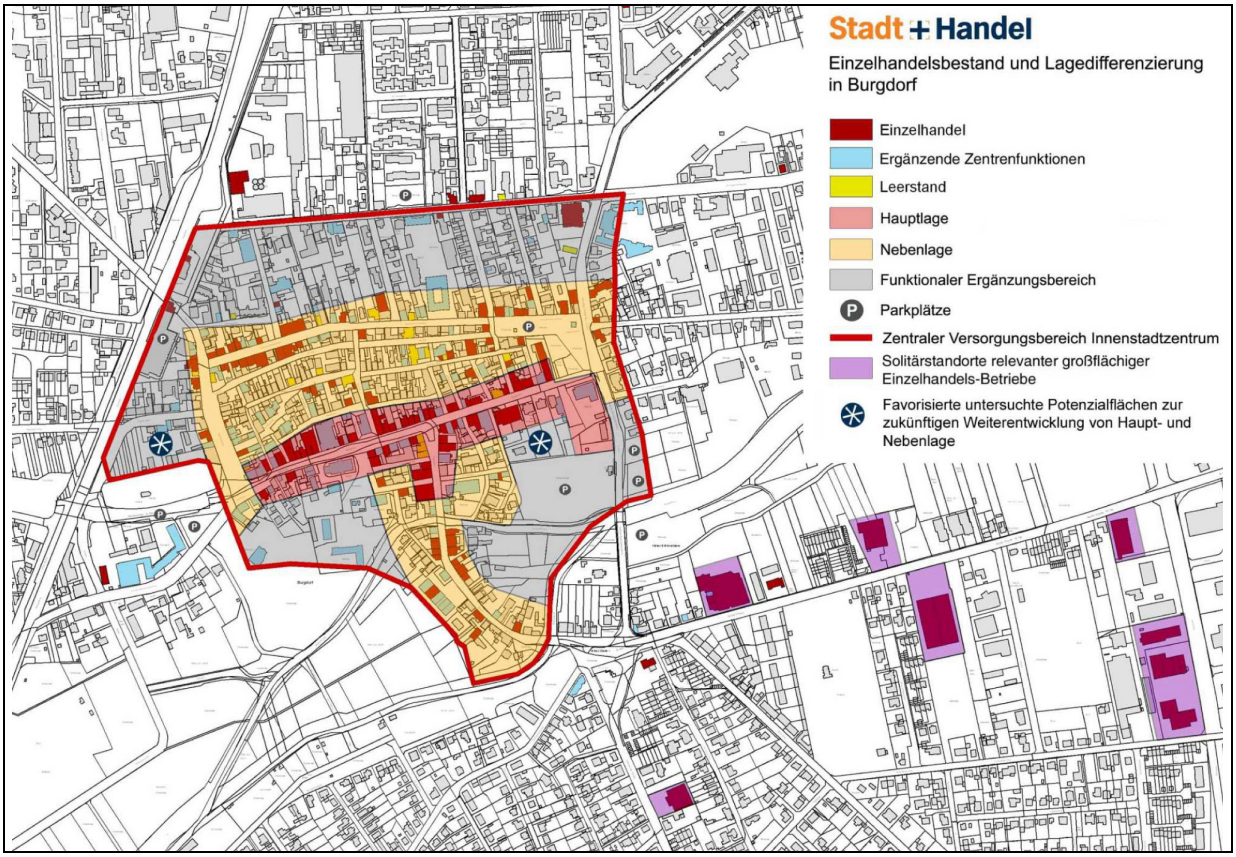
II. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum sowie in den Nahversorgungszentren.

III. Einzelhandel i.S.d. Leitsatzes II auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, wenn negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnungsnahe Grundversorgung vermieden werden.

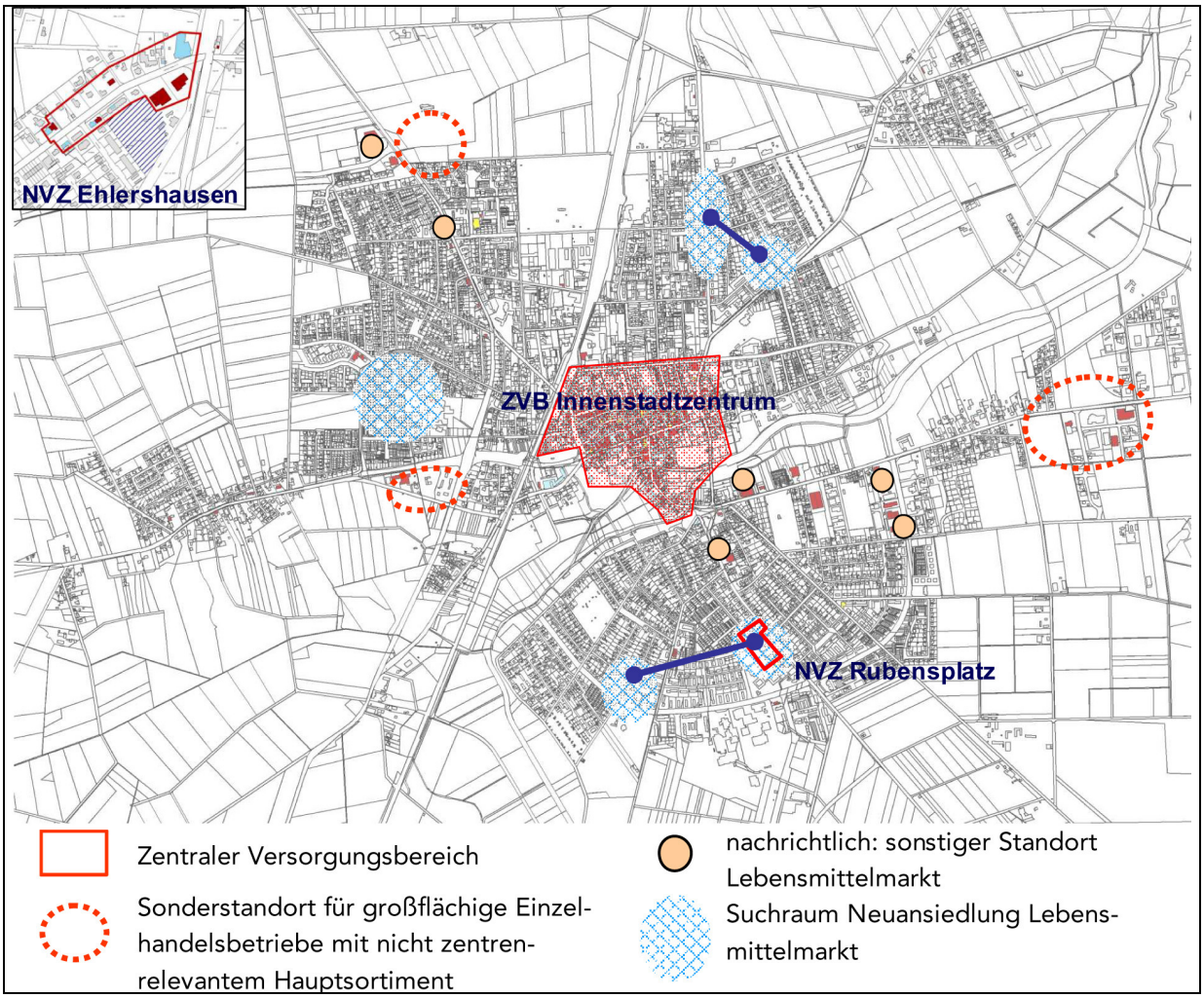
IV. Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und an den festgelegten Sonderstandorten.
(Nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment prinzipiell überall im Stadtgebiet, empfohlen wird aber die Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen oder an den Sonderstandorten.)

V. Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche.

VI. Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben (Handwerkerprivileg, räumlich zugeordnet, flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet).



Räumliche Konkretisierung zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (Stadt + Handel 2007, S. 92)



Zentren- und Standortkonzept, einschließlich Nahversorgungskonzept (Stadt + Handel 2007, S. 104)

Sonderstandort 'An der Mösch', Zielsetzungen der Planung

Der Bereich des Gewerbegebietes 'An der Mösch' wurde im Zentren- und Standortkonzept des Einzelhandelskonzeptes als Sonderstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche > 800 m²) mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dargestellt. Mit diesem Entwicklungsziel wurde zum einen dem vorhandenen Einzelhandelsbestand (Küchenstudio und Fliesen-/Bäderfachmarkt) entsprochen, zum anderen sollten auch Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

In Bezug auf die weitere Entwicklung wurde dem Standort jedoch eine nachrangig Priorität zugeordnet. Erste Priorität auch für die Ansiedlung nicht zentrumsrelevanter Sortimente hat der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt erhalten. Die zweite Priorität wurde mit der Zielsetzung der Standortbündelung dem Gewerbegebiet Hülptingsen zugeordnet und erst die dritte Priorität den Gewerbegebieten Nordwest und An der Mösch (vgl. Stadt+Handel 2007, S. 98 f.).

6.1.3 Ausschluss von bestimmten Verkaufsstätten des Einzelhandels

Den beschriebenen Entwicklungszielen des Einzelhandelskonzeptes entsprechend, werden im Gewerbegebiet 'An der Mösch' Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment[3] ausgeschlossen (vgl. Ansiedlungsleitsatz I).

Weiterhin werden auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausgeschlossen (vgl. Ansiedlungsleitsatz II und III). Als Standort für einen der Nahversorgung dienenden Lebensmittelmarkt ist das Gewerbegebiet nicht geeignet. Zum einen spricht die ungünstige Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer dagegen. Ein gesicherter Zugang besteht lediglich an der Kreuzung der Straßen An der Mösch/ Mönkeburgstraße/ Dorfstraße (B 188). Zum anderen ist mit dem im Jahr 2003 ausgewiesenen Sondergebiet an der Weserstraße (Verkaufsfläche ca. 4.300 m²) ein Nahversorger für die Weststadt eingerichtet worden, der im Hinblick auf die Fertigstellung der B 188n deutlich verkehrsgünstiger liegt. Weiter ist in der Weststadt ein Nahversorgungsstandort im Bereich Mönkeburgstraße/ Norderneystraße vorhanden. Dieser liegt fußläufig optimal erreichbar an der Sammelerschließungsstraße zu mehreren Wohngebieten und umfasst einen Lebensmittelmarkt mit ca. 500 m² Verkaufsfläche, eine Apotheke, ein Ärztehaus und ein Sanitätsgeschäft. Der dort ansässige Discounter hat zwar aufgrund seiner Umsiedlung an die Schillerslager Straße seit einigen Monaten geschlossen, aber besonders im Hinblick auf die nicht motorisierte Bevölkerung wird angestrebt, an diesem Standort oder in der näheren Umgebung nahversorgenden Einzelhandel zu erhalten bzw. zu entwickeln. Entwicklungsmöglichkeiten sind vorhanden. Das Gewerbegebiet „An der Mösch" ist von dem Nahversorgungsstandort ca. 600 m entfernt. Um die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes an dem optimaleren Standort Mönkeburgstraße/ Norderneystraße nicht durch einen Lebensmittelmarkt im Gewerbegebiet „An der Mösch" zu gefährden, werden im Gewerbegebiet auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausgeschlossen (vgl. Stadt+Handel S. 101 Abb. 56 Suchräume für Lebensmittelmärkte).

Nicht zulässig sind entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 2 (erster Spiegelstrich) somit Einzelhandelsbetriebe mit einem Hauptsortiment aus den Warengruppen, die in der 'Burgdorfer Liste' unter 'Zentrenrelevante Sortimente' und 'Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente' in der Spalte 'Bezeichnung nach WZ 2003' aufgeführt sind.

Zugelassen werden nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (vgl. Ansiedlungsleitsatz IV). Dies sind Bau- und Gartenmärkte (einschließlich zoologischem Bedarf), Möbelmärkte, Elektrofachmärkte mit Haushaltsgroßgeräten (z.B. Waschmaschine, Kühlschrank, Herd) und Märkte für Kfz-Zubehör. In diesen Einzelhandelsbetrieben sind die in der 'Burgdorfer Liste' unter 'Nicht zentrenrelevante Sortimente' in der Spalte 'Bezeichnung nach WZ 2003' aufgeführten Warengruppen als Kernsortiment zulässig.

---

[3] Das Hauptsortiment (Kernsortiment) ist der Sortimentsteil des Einzelhandelsbetriebs auf den sich die Haupttätigkeit erstreckt und mit dem i.d.R. der überwiegende Umsatzanteil erzielt wird.

Als Randsortiment[4] wird in Ergänzung der zulässigen Hauptsortimente auch der Verkauf von Waren der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zugelassen, damit die Errichtung allgemein üblicher Einzelhandelsbetriebe möglich ist. In einem Gartenmarkt (Hauptsortimente Gartenartikel und Pflanzen/Samen) sind damit beispielsweise auch die Randsortimente Blumen, (Fach-)Zeitschriften oder (Garten-)Leuchten/Lampen zulässig.

Im Hinblick auf die Zielsetzungen 'Sicherung und Ausbau des Innenstadtzentrums' und 'Sicherung und räumlich-strukturelle Verbesserung der Nahversorgungssituation' erfolgt eine, dem Ansiedlungsleitsatz V entsprechende Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche dieser Randsortimente. Mit der Verkaufsflächenbegrenzung wird auch den Zielen der Raumordnung (RROP D 1.6.1 05) und Landesplanung (LROP C 2.3 03) entsprochen. Die Verkaufsflächenbegrenzung der Randsortimente bezieht sich nicht auf die 'nicht zentrenrelevanten Sortimente'.

Ausnahmsweise zugelassen wird der Verkauf von Waren der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auch entsprechend dem sogenannten Handwerkerprivileg, vgl. Ansiedlungsleitsatz VI. Ergänzt wird diese Ausnahme um unselbständige Verkaufsstätten, die anderen in einem Gewerbegebiet zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugeordnet sind. Damit sind kleine Verkaufsstätten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment z.B. auch innerhalb eines Fitnesscenters zulässig. Eine (Größen-)Begrenzung dieser Ausnahmeregelung erfolgt indem festgesetzt wird, dass der Verkauf dem Hauptbetrieb funktional sowie räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet sein muss.

Bei Verkaufsstätten, die einer anderen Nutzung (z.B. Handwerksbetrieben) zugeordnet sind, kann es sich auch um selbständige Einzelhandelsbetriebe handeln, wenn sie z.B. über einen eigenen Eingang und vom Hauptbetrieb unabhängige Öffnungszeiten verfügen. Diese Betriebe können ggf. über eine Befreiung zugelassen werden, sofern von ihnen keine Beeinträchtigungen des Innenstadtzentrums oder der wohnungsnahen Grundversorgung ausgehen. Auch in kleinsten selbständigen Einzelhandelsbetrieben wie z.B. Kiosken könnte der Verkauf von Waren der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente über eine Befreiung zugelassen werden. Aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebiets ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich zur Versorgung des Gebiets mit z.B. Pausensnacks ein Kiosk ansiedelt.

Nur in Bezug auf Tankstellenläden wird von der oben genannten Zielsetzung abgewichen, da der Betrieb von Tankstellen heute üblicherweise nur in Verbindung mit Warenverkauf der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgt. Es wird eine für neue Tankstellenläden übliche Verkaufsflächengröße von 100 m² für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente festgesetzt. Dabei wird davon ausgegangen, dass neue Tankstellenläden in einem Mittelzentrum eine Gesamtverkaufsfläche von 100 m² nicht überschreiten, von denen 20 m² für den Verkauf von Waren des nicht zentrumsrelevanten Sortiments Kfz-Zubehör genutzt werden. (Der derzeit größte Tankstellenladen in der Stadt Burgdorf am Berliner Ring hat eine Größe von ca. 75 m².) Die Errichtung einer Tankstelle soll nicht generell ausgeschlossen werden, da es direkt in der Weststadt von Burgdorf bisher keine Tankstelle gibt (im westlich anschließenden Ortsteil Heeßel werden zzt. zwei Tankstellen betrieben). Für die Ansiedlung einer Tankstelle ist das Gewerbegebiet 'An der Mösch' besser geeignet als die nördlich der Dorfstraße gelegenen Siedlungsgebiete der Weststadt, denn das Gewerbegebiet liegt außerhalb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes 'Radhop' (Lübke 2000, Anlage 1).

6.2 Umstellung der BauNVO

Die Änderung des Bebauungsplans wird zum Anlass genommen, um den Bebauungsplan auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) umzustellen. Die 1.

[4] Randsortimente (Nebensortimente, ergänzendes Sortiment) sind dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs und i.d.R. des Umsatzanteils deutlich untergeordnete Sortimentsteile.

Änderung des Bebauungsplans, mit der auf die 1977er BauNVO umgestellt wurde (vgl. Kap. 5.1), wird damit aufgehoben.

Folgende Auswirkungen sind bei der Umstellung von der 1977er BauNVO auf die 1990er BauNVO von Bedeutung:

- Ausnahmsweise zulässig sind nun nach § 8 BauNVO auch Vergnügungsstätten. Diese waren vorher nicht zulässig.
- Die Regelvermutungsgrenze für raumbedeutsame Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe und vergleichbarer Betriebe wird nun in § 11 BauNVO mit 1.200 m² Geschossfläche definiert - vorher 1.500 m². Diese Änderung ist nicht von erheblicher Bedeutung, denn letztlich wird nur, für die Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche > 1.200 m² und < 1.500 m², die in § 11 BauNVO geregelte Nachweispflicht der Auswirkungen des Vorhabens von der Stadt auf den Vorhabensträger verlagert.
- Die Grundflächen von Nebenanlagen und anderen Nicht-Hauptanlagen (z. B. Garagen, Stellplätzen und Zufahrten) sind nach § 19 BauNVO auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Gleichzeitig wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 , in § 19 BauNVO ermöglicht. Vorher wurden die Nicht-Hauptanlagen auf die Grundfläche nicht angerechnet, damit war ein max. Grundflächenzahl von 1,0 möglich.
  Wegen der Festsetzung einer abweichenden Bestimmung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche (s. u.) ist diese Änderung nicht erheblich.

In den §§ 17 und 19 der zukünftig anzuwendenden BauNVO (1990) wird die Obergrenze für die Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl in Gewerbegebieten mit 0,8 festgelegt. Im westlichen Teil des Gewerbegebiets 'An der Mösch' sind mehrere Baugrundstücke vorhanden, auf denen diese max. GRZ bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten wird, vgl. Luftbild in Kapitel 4.1. Im östlichen Teil sind die Baugrundstücke bisher deutlich weniger versiegelt. Mit der Zielsetzung zukünftig einen gewissen Anteil der Gewerbegrundstücke aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung und des Umwelt-/Naturschutzes unversiegelt zu belassen, wird darauf verzichtet, eine Obergrenze der max. zulässigen Grundfläche von 1,0 festzusetzen. Um aber andererseits auch die Umnutzung bestehender Gewerbebauten nicht mit übermäßigen Entsiegelungsmaßnahmen zu belasten, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 eine entsprechende Ausnahmeregelung festgesetzt.

6.3 Anschluss an die Verkehrsflächen

Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens wurden von einem Grundstückseigentümer Pläne zur Ansiedlung eines Schnellrestaurants (Fast-food) mit Autoschalter vorgelegt. Dazu wurde die Anfrage gestellt, ob auch eine Zufahrt von/zur Dorfstraße (B 188 $_{alt}$) möglich sei. Der zukünftige (nach Fertigstellung B 188 $_{neu}$) zuständige Straßenbaulastträger, die Region Hannover, hat einer Zufahrt unter dem Vorbehalt 'nur Rechtsabbieger und Rechtseinbieger' zugestimmt[5]. Der geltende Bebauungsplan Nr. 0-45 steht einer Genehmigung dieser Zufahrt aber entgegen, da festgesetzt ist, dass die verkehrliche Erschliessung der Gewerbegrundstücke nur über die Straße „An der Mösch" zulässig ist. Eine Befreiung von dieser Festsetzung wäre nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

In den Änderungsbebauungsplan ist daher eine Ausnahmeregelung von dem festgesetzten Zufahrtsgebot in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Damit kann auf die zukünftig sich ändernden Verkehrsverhältnissen im Rahmen einer Ermessensentscheidung reagiert werden. Eine generelle Zulässigkeit von Zufahrten auch von der Dorfstraße kommt nicht in Betracht, weil sich zzt. noch nicht abschließend klären lässt, wie die Kreuzung Dorfstraße/B 443 umgebaut werden soll.

[5] Schreiben der Region Hannover an die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 28.12.2007

Für die anliegenden Gewerbegrundstücke resultiert aus der ergänzten Zufahrtsmöglichkeit zur Dorfstraße zukünftig evtl.[6] eine Beitragspflicht bei kommunalen Straßenausbaumaßnahmen (z.B. Fußweg).

6.4 Gestaltung von Werbeanlagen

In den Änderungsbebauungsplan ist eine örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden, die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen umfasst. Damit werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Das Ortsbild am Stadteingang soll vor Fremdwerbung und übermäßiger Werbung der ansässigen Betriebe geschützt werden. Mit der Festsetzung G.1 wird daher festgelegt, dass nur für im Gewerbegebiet ansässige Betriebe geworben werden darf. Ausnahmen von dieser Einschränkung werden z.B. für Sammeltafeln an den Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet ermöglicht. Mit der Festsetzung G.2 (dritter und vierter Spiegelstrich) werden zudem großflächige direkt an der Straße angeordnete und unangenehm auffällige Werbeanlagen ausgeschlossen.
- Der südlich anschließende Landschaftsraum (Landschaftsschutzgebiet) sowie die nördlich und östlich anschließenden Wohngebiete sollen nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Mit der Festsetzung G.2 (erster und zweiter Spiegelstrich) wird daher die Höhe von Werbeanlagen begrenzt.

Die im Gewerbegebiet derzeit vorhandenen Werbeanlagen entsprechen bis auf zwei Fremdwerbungen den Festsetzungen. Bei der Fremdwerbung handelt es sich um einen Hinweisschild zum McDonalds in Lehrte und ein Werbeschild von Holz-Bartels. Diese Werbeschilder genießen passiven Bestandsschutz. Erweiterungen und die Wiedererrichtung bei Zerstörung sind demnach nicht zulässig.

7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf Flächen, für die bereits Baurechte bestehen. Es erfolgen nur geringfügige Ausweitungen der bestehenden Baurechte; so können zukünftig ausnahmsweise auch Zufahrten zu den gewerblichen Baugrundstücken von der nördlich des Plangebiets gelegenen Dorfstraße errichtet werden. Mit dieser geringfügigen Ausweitung der baulichen Nutzung ist jedoch kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft (§ 18 BNatSchG und § 7 NNatG) verbunden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Durchführung der Planung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen (§§ 45 ff. BauGB), Maßnahmen der Erschließung (§§ 123 ff. BauGB) oder Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 und §§ 135aff. BauGB) sind aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

9 Aufstellungsverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-45 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), die Erstellung eines Umweltberichts (§ 2a BauGB) und einer zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) erfolgt entsprechend § 13a Abs. 2 i.V.m § 13 Abs. 3 Satz 1 nicht. Auch eine (Umwelt-)Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 ist nicht erforderlich, da mit der

[6] Derzeit liegt der Straßenabschnitt nördlich des Gewerbegebiets außerhalb der Ortslage, d.h. der Straßenbaulastträger ist für sämtliche Straßenausbaumaßnahmen zuständig. Sollte die OD Grenze verschoben werden, wäre der Straßenbaulastträger nur noch für die Fahrbahnen zuständig und die Stadt für Fußweg und Anderes (z.B. Straßenbeleuchtung). Für diesen städtischen Anteil würden dann Straßenausbaubeiträge erhoben werden.

Bebauungsplanänderung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptnutzung) nicht erweitert wird.

Weiterhin werden die folgenden in § 13a Abs. 1 BauGB benannten Bedingungen eingehalten:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig sind, wird nicht vorbereitet oder begründet. Mit der Planänderung wird die zulässige Nutzung nur in Bezug auf die künftig ausnahmsweise möglichen Vergnügungsstätten (vgl. Kapitel 6.2) und die Zufahrten zur Dorfstraße (vgl. Kapitel 6.3) erweitert, ansonsten erfolgen Einschränkungen der zulässigen Nutzung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Gebiete des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden. Das nächstliegende gemeldete FFH-Gebiet Nr. 328 „Altwarmbüchener Moor" liegt ca. 3,5 km vom Plangebiet entfernt.

9.1 Beteiligungsverfahren

Dieses Kapitel wird mit Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens ergänzt.

9.2 Verfahrensvermerke

Dieses Kapitel wird mit Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens ergänzt.

Quellen

Lübke 2000: Antrag des Wasserwerkes der Stadt Burgdorf auf Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Radhop" mit Erläuterungsbericht und Anlagen, aufgestellt von H.-Wilfried Lübke, Steinhude am Meer, Juni 2000.

Stadt+Handel 2007: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Stadt + Handel, Dortmund, Verfasser Dipl. Ing. Ralf m. Beckmann u. Bauassessor Dipl. Ing. Jens Nyhues, Dortmund 2007.

WZ 2003: Klassifikation der Wirtschaftszweige, Hrsg. Statistisches Bundesamt, Ausgabe 2003