



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	2006 0079
Datum:	28.12.2006
Amt/Abteilung:	61
Sachbearbeiter(in):	Imke Herbst
Aktenzeichen:	0-45/2_2

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betreff: Bebauungsplan 0-45/2 "An der Mösch", Einleitung
Bezugsvorlage 2006 0080 (Veränderungssperre)**

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	16.01.2007					
Verwaltungsausschuss	23.01.2007					
Rat	25.01.2007					

Finanz. Auswirkungen in Euro	Haushaltsstelle	VwH	VmH
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 den unten formulierten Beschluss zu fassen.
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-45/2 „An der Mösch“ (Einleitungsbeschluss nach § 2 BauGB) für das in der Anlage 1 der Vorlage dargestellte Plangebiet und stimmt dem in der Vorlage erläuterten Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 0-45/2 „An der Mösch“ zu.
3. Der Rat stimmt dem in der Vorlage erläuterten Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 0-45/2 „An der Mösch“ zu.

(Baxmann)

Sachverhalt und Begründung:

Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 0-45 „An der Mösch“ (Geltungsbereich s. Anlage 1) ist seit dem 30.03.1978 rechtsverbindlich. Als Art der baulichen Nutzung ist ein auf Mischgebietsniveau 'eingeschränktes Gewerbegebiet' festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde festgesetzt, dass statt der Baunutzungsverordnung von 1968 die Baunutzungsverordnung 1977 anzuwenden ist.

Derzeit sind in dem Gewerbegebiet folgende Betriebe ansässig: Küchenstudio, Fliesen- und Bäderhandel, Fußbodenbauer, Bautrocknung – und Sanierung, Diamantbohr- und – sägebetrieb, Autowerkstatt und -waschanlage, Straßenmeisterei des Landes. Weiterhin sind eine ehem. Gärtnerei und mehrere Wohngebäude vorhanden.

Mitte November 2006 wurde eine Bauvoranfrage für einen Einzelhandelsbetrieb in dem Gebiet eingereicht. Angefragt wurden die Sortimente Lebensmittel, Textilien und Drogerieartikel auf insgesamt ca. 2.500 qm Grundfläche.

Ziel der Planung, Plangebiet

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-45 erfolgt, um die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet 'An der Mösch' neu zu regeln. Wie bereits in anderen Gewerbegebieten der Stadt Burgdorf (s.u.), sollen auch im Gewerbegebiet 'An der Mösch' Einzelhandelsbetriebe teilweise ausgeschlossen werden. Wesentliches Ziel ist, die Innenstadt als zentralen Einkaufsbereich für die Stadt Burgdorf und das Umland entsprechend der Funktion Burgdorfs als Mittelzentrum zu erhalten und zu stärken. Dieser Beschluss baut mithin auf das am 19.12.2002 vom Rat beschlossene Stadtmarketingleitbild auf. Wesentliche Aussagen sind zur Erinnerung als Anlage 1 beigefügt. Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt auch eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung.

Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0-45/2 ist der gesamte Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 0-45 (s. Anlage 2).

Begründung

1. Im Allgemeinen sind in Gewerbegebieten und so auch im Gewerbegebiet „An der Mösch“ 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 überschreiten¹. 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 qm beträgt². Die allgemeine Zulässigkeit letztgenannter Betriebsgrößen ist deshalb vorbehaltlich des Gegenbeweises gem. § 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 1200 qm Geschossfläche liegen, aber wegen ihrer Häufung an einem desintegrierten Standort oder ihrer zerstreuten Verteilung auf das Stadtgebiet zentrale oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstandorte beeinträchtigen. Insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die sogenannte innenstadtrelevante Sortimente (z.B. Schuhe oder Bekleidung) in

¹ BVerwG 4 C 10.04 Urteil vom 24.11.2005

² Für den bestehenden Bebauungsplan Nr. 0-45 „An der Mösch“ ist die BauNVO 1977 mit der Regelvermutungsschwelle von 1.500 qm Geschossfläche anzuwenden.

Gewerbegebieten anbieten, kann mit negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche verbunden sein. Wenn derartige Ansiedlungen gehäuft auftreten, kommt es zu einer Funktionsschwächung der zentralen Einkaufsbereiche, die sich zuerst in Umsatzrückgängen und Leerständen von Geschäften ausdrückt. Umgekehrt setzt die Funktion der Stadt Burgdorf als Mittelzentrum voraus, den zentralen, das Stadtgemeindegebiet ebenso wie den überörtlichen Verflechtungsbereich versorgenden zentralen Einkaufsbereich möglichst attraktiv zu gestalten. Ein Mittel dazu ist ein räumlich möglichst kompakter, kurze Fußwege gestattender, Bereich von Einzelhandelsgeschäften, deren spezialisierte Angebote sich zu einem für den Kunden attraktiven Gesamtangebot ergänzen.

2. Zur räumlichen Steuerung von Einzelhandelsbetrieben sind in das RROP (Regionale Raumordnungsprogramm) im Abschnitt D 1.6.1 raumordnerische Ziele und Grundsätze aufgenommen worden. Die 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.

Im Abschnitt D 1.6.1 05 des RROP werden folgende Zielaussagen getroffen³:

„Im Versorgungskern [s. Anlage 2], ... sind Neuansiedlungen und Erweiterungen ... ohne weitere raumordnerische Prüfung zulässig.“

„Im mittelzentralen Standortbereich [s. Anlage 2] ... außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarkstandorten 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 wurde bereits in folgenden Gewerbegebieten über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im wesentlichen auf die vor Ort erbrachte Produktion oder Ver- und Bearbeitung von Gütern begrenzt:

- Bebauungsplan Nr. 8-3/1 „Gewerbegebiet Hülptingsen 1“,
- Bebauungsplan Nr. 8-4/2 „Gewerbegebiet Hülptingsen 2“,
- Bebauungsplan Nr. 8-5 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“,
- Bebauungsplan Nr. 8-6 „Gewerbegebiet Hülptingsen 4“,
- Bebauungsplan Nr. 0-42/2 „Sandfeld 2“,
- Bebauungsplan Nr. 0-81 „Ehemaliges Entzinnungswerk“ (Satzungsbeschluss Jan. 2007).

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-45 „An der Mösch“ soll nun zur Steuerung des Einzelhandels ein entsprechender Ausschluss von innenstadtrelevanten⁴

³ Die Ausdehnung des für Burgdorf festgelegten Versorgungskerns (Schraffur) sowie des mittelzentralen Standortbereichs (farbige Hinterlegung der gesamten Kernstadt) kann der anliegenden Ausschnittvergrößerung der Beikarte 1a des RROP (Anlage 2) entnommen werden. Ob der zitierte Plansatz nur großflächige Einzelhandelsprojekte betrifft bedarf der weiteren Prüfung.

⁴ Der Begriff innenstadtrelevante Sortiment umschreibt kurzgefasst die dem zentralen Versorgungsbereich zugeordneten Sortimente.

Sortimenten in diesen Bebauungsplan aufgenommen werden. Als innenstadtrelevante Sortimente sind nach dem RROP⁵ in der Regel anzusehen:

- „Bekleidung/Textil/Wäsche,
- Lederwaren/Schuhe,
- Bücher/Zeitschriften^[1]/Schreibwaren,
- Glas/Porzellan/Haushaltswaren,
- Geschenkartikel,
- Unterhaltungselektronik/Ton- und Bildträger/EDV,
- Optik/Foto/Video,
- Uhren/Schmuck,
- Sportartikel/Sportbekleidung,
- Spielwaren,
- Parfümerie
- Apotheke/Drogerie^[1],
- Lebensmittel^[1]“

¹ Apotheken, Drogeriewaren und Zeitschriften dienen in Burgdorf in begrenztem Umfang auch der Ergänzung des Angebots in den Nahversorgungsstandorten, die den Wohngebieten zugeordnet sind.

¹¹ Lebensmittel sind in einem Mittelzentrum wie Burgdorf als wichtige Ergänzung des Angebots im zentralen Einkaufsbereich der Innenstadt anzusehen.

3. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten soll erreicht werden, dass die Vermarktung dieser Sortimente nur im zentralen Einkaufsbereich der Innenstadt erfolgt. Der zentrale Einkaufsbereich Burgdorfs erstreckt sich insbesondere entlang und im näheren Umfeld folgender Hauptgeschäftsstraßen: Marktstraße, Bahnhofstraße, Hannoversche Neustadt, Schmiedestraße, Poststraße. Dieser historisch gewachsene Bereich ist durch eine kleinteilige Struktur mit Fachwerkhäusern geprägt. Die Stadt Burgdorf hat mit der Innenstadtsanierung in den Jahren 1975-2000 erhebliche Investitionen getätigt, um diesen Bereich zu stärken und zu einem attraktiven Geschäftszentrum auszubauen. Dieses wird sie auch zukünftig mit dem nach Fertigstellung der Umgehungsstraße B 188n geplanten Umbau der Marktstraße und Poststraße fortsetzen. Ergänzt wird der zentrale Einkaufsbereich durch die nördlich anschließenden Bereiche bis etwa zur Gartenstraße und den östlich anschließenden Bereich am Kleinen Brückendamm/Vor dem Celler Tor. Dort befinden sich weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe.

Aus dem Bebauungsplan Nr. 0-45 sollen innenstadtrelevante Sortimente nicht nur ausgeschlossen werden, um den zentralen Versorgungsbereich vor funktionsabträglichen Abwanderungen zu bewahren, sondern auch, um den im zentralen Einkaufsbereich bereits vorhandenen dichten Geschäftsbesatz um weiteren Einzelhandel so zu ergänzen, dass ein vielfältiges geschäftliches Angebot vorhanden bleibt, welches die Konsumenten zu Recht erwarten lässt, in Burgdorf ein vielfältiges zur Auswahl und zum Preis- und Qualitätsvergleich einladendes Warenangebot vorzufinden.

Insgesamt ist der zentrale Einkaufsbereich auf fußläufigen Einkaufsverkehr ausgerichtet. In den Randbereichen befinden sich umfangreiche Parkmöglichkeiten für Kfz (z.B. Parkhaus am Bahnhof, Parkplatz Finanzamt, Parkplatz Schützenplatz und Parkplatz Hindenburgplatz), von denen aus die Geschäftsbereiche im Sinne eines 'One Stop Shoppings' (Auto 1x abstellen, in mehreren Geschäften einkaufen) zu Fuß erreicht werden können.

Östlich anschließend an den zentralen Einkaufsbereich folgt an der Uetzer Straße ein Bereich mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere der Lebensmittelbranche. Insgesamt ist damit der im RROP dargestellte Versorgungskern (s. Anlage 2) umschrieben, innerhalb dessen zukünftig die Entwicklungsflächen des innenstadtrelevanten Einzelhandels positioniert werden sollen.

⁵ Begründung zum RROP 2005, S. 61.

Das Gewerbegebiet „An der Mösch“ kommt für eine Ergänzung des zentralen Einkaufsbereichs nicht in Frage. Es ist durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Trassen der Bahn und der B 443 vom Versorgungskern abgetrennt. Eine Verbindung zur Marktstraße besteht für Fußgänger und Radfahrer nur über eine Bahnunterführung am Finanzamt und einen ungesicherten Übergang über die B 443 in Fortsetzung der Straße An der Mösch. Bis zur vollständigen Inbetriebnahme der B 188n würde ein stark frequentierender Autoverkehr, insbesondere in der Überlappung mit Pendler- und Feierabendverkehr, erhebliche Probleme bereiten.

Als Standort für einen der Nahversorgung dienenden Lebensmittelmarkt ist das Gewerbegebiet ebenfalls nicht geeignet. Zum Einen spricht die beschriebene 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 qm) ein Nahversorgungszentrum für den Stadtteil westlich der Bahnlinie eingerichtet worden, das im Hinblick auf die Fertigstellung der B 188n deutlich verkehrsgünstiger liegt. Weiter ist in der Weststadt ein älteres Nahversorgungszentrum im Bereich Mönkeburgstraße/ Norderneysstraße vorhanden. Es liegt fußläufig optimal erreichbar an der Sammelerschließungsstraße zu mehreren Wohngebieten und umfasst einen Lebensmittelmarkt mit ca. 500 qm VKF (Verkaufsfläche), eine Apotheke, ein Ärztehaus und ein Sanitätsgeschäft. Der dort ansässige Discounter hat zwar die Schließung angekündigt, aber besonders im Hinblick auf die nicht motorisierte Bevölkerung strebt die Stadt an, diesen Standort als nahversorgenden Einzelhandelsstandort zu erhalten. Vom Gewerbegebiet „An der Mösch“ liegt der zuvor beschriebene Nahversorgungsstandort nur ca. 600 m entfernt. Um dieses Nahversorgungszentrum an optimalerem Standort nicht durch einen Lebensmittelmarkt im Gewerbegebiet „An der Mösch“ zu gefährden, soll im Gewerbegebiet auch das Sortiment Lebensmittel ausgeschlossen werden.

Im Gewerbegebiet „An der Mösch“ soll zukünftig aber eine Einzelhandelsentwicklung der nicht innenstadtrelevanten Branchen Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter und Automärkte möglich bleiben und daher nicht ausgeschlossen werden.

Um im Rahmen ihres Abwägungsprozesses eine differenzierte Betrachtung der verschiedenen Einkaufsbereiche und ihrer Funktionen leisten zu können, hat die Stadt Burgdorf in der 2. Jahreshälfte 2006 entschieden ein kommunales Einzelhandelskonzept zu erstellen. Die Auftragsvergabe für die fachgutachtliche Zuarbeit erfolgt derzeit. Im Laufe des Jahres 2007 soll das Einzelhandelskonzept fertig gestellt werden. Darauf aufbauend können die einzelhandelssteuernden Bebauungspläne dann bis zum Satzungsbeschluss geführt werden.

Um die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-45/2 gegen die planungszielwidrige aktuell angefragte Entwicklung des Einzelhandels im Gewerbegebiet 'An der Mösch' zu sichern, wird das dafür vorgesehene städtebauliche Instrumentarium (Zurückstellung und Veränderungssperre) angewendet. Der Einleitungsbeschluss (Aufstellungsbeschluss zur Änderung) ist Voraussetzung für die Zurückstellung des Baugesuchs und den Beschluss einer Veränderungssperre (s. Bezugsvorlage 2006 0080). Der Aufstellungsbeschluss ist vor der Bekanntmachung der Veränderungssperre öffentlich bekannt zu machen.

Anlagen:

1. Stadtmarketing-Leitbild
2. Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 0-45 „An der Mösch“,
3. Ausschnitt aus der Beikarte 1a zum RROP 2005.

