



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	2009 0513
Datum:	03.04.2009
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Michael Joos
Aktenzeichen:	61 26-00 11/5

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betreff: 5. Änderung des Bebauungsplans "Uetzer Straße / Duderstädter Weg", Nr. 0-11/5 -Einleitung-
Bezugsvorlage 2007 0215/1 (Kommunales Einzelhandelskonzept -
Beschluss-)**

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	20.04.2009					
Verwaltungsausschuss	21.04.2009					

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
 - a) beschließt das Verfahren für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Uetzer Straße / Duderstädter Weg“, Nr. 0-11/5 für das in der Anlage 1 der Vorlage dargestellte Plangebiet einzuleiten (Einleitungsbeschluss nach § 2 BauGB) und
 - b) stimmt dem in der Vorlage erläuterten Planungsziel für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Uetzer Straße / Duderstädter Weg“, Nr. 0-11/5 zu.

(Baxmann)

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 0-11 „Uetzer Straße / Duderstädter Weg“ (Geltungsbereich s. Anlage 1) ist seit dem 22.09.1969 rechtsverbindlich. Als Art der baulichen Nutzung sind allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI), Gewerbegebiete (GE) und ein Erholungsgebiet festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde das im westlichen Teil des Geltungsbereichs liegende allgemeine Wohngebiet im Bereich der Schopenhauer Straße geändert. Es wurden Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist seit dem 24.07.1971 rechtsverbindlich.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde an der Nordostecke des Geltungsbereiches ein Sichtdreieck verkleinert und die überbaubare Grundstücksfläche des Gewerbegebietes vergrößert. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist seit dem 30.11.1978 rechtsverbindlich.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde festgesetzt, dass statt der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 die BauNVO 1977 anzuwenden ist. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist seit dem 30.04.1987 rechtsverbindlich. Mit ihr wurde die Möglichkeit geschaffen, neue Einzelhandelsvorhaben dahingehend zu prüfen, ob sie sich negativ auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken könnten. Die BauNVO 1977 führte eine Vermutungsgrenze von 1.500 m² Geschossfläche ein, ab der in der Regel negative Auswirkungen zu erwarten sind. Die BauNVO 1962 beinhaltete solche Regelungen nicht.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans zur Ausweisung eines Wohngebiets auf der Fläche südlich des Jawoll-Marktes wurde am 30.05.2006 eingeleitet aber bisher nicht bis zur Rechtskraft geführt.

Ziel der Planung, Plangebiet

Am 13. Dezember 2007 hat der Rat der Stadt Burgdorf das kommunale Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Burgdorf als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (vgl. Vorlagen 2007 0215 und 2007 0215/1). Im EHK sind u.a. ein zentraler Versorgungsbereich sowie Suchräume für die Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten zur Deckung der Nahversorgung definiert. Es sind folgende Leitsätze festgelegt:

Ansiedlungsleitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im zentralen Versorgungsbereich 'Innenstadtzentrum'.

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

Ansiedlungsleitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, wenn negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnungsnahe Grundversorgung vermieden werden.

Ansiedlungsleitsatz IV: Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und an den festgelegten Sonderstandorten.

Ansiedlungsleitsatz V: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 qm.

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

Da es keine allgemeingültige Definition gibt, welche Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, ist über die Ausarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes definiert worden, welche Sortimente in Burgdorf als zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant anzusehen sind (vgl. Vorlagen 2007 0215 und 2007 0215/1).

Zur Umsetzung der Zielsetzungen des EHK soll mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Uetzer Straße / Duderstädter Weg“, Nr. 0-11/5 die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten und Mischgebieten neu geregelt werden. Wie bereits in anderen Gewerbegebieten der Stadt Burgdorf, sollen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-11/5 Einzelhandelsbetriebe teilweise ausgeschlossen werden. Zentrenrelevante Sortimente sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollen ausgeschlossen werden. Wesentliches Ziel dabei ist die Sicherung und der Ausbau des zentralen Versorgungsbereichs 'Innenstadtzentrum' für die Stadt Burgdorf und das Umland entsprechend der Funktion Burgdorfs als Mittelzentrum sowie die Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung in der Südstadt und Nordoststadt.

Die Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sollen auch weiterhin zulässig sein.

Für die im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Uetzer Straße / Duderstädter Weg“, Nr. 0-11/5 bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und / oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe unten) ist die Festsetzung eines sogenannten erweiterten Bestandsschutzes (§ 1 Abs. 10 BauNVO) vorgesehen.

Derzeit sind in den Gewerbegebieten und Mischgebieten folgende Einzelhandelsbetriebe ansässig:

Anbieter	Relevanz
Jawoll Sonderposten Abholmarkt, Uetzer Straße 65	zum Teil zentrenrelevant und zum Teil zentren- und nahversorgungsrelevant
Hol Ab Getränkemarkt und Backshop, Uetzer Straße 65	zentren- und nahversorgungsrelevant
Aldi, Duderstädter Weg 36	zentren- und nahversorgungsrelevant
Deichmann, Duderstädter Weg 36	zentrenrelevant
Takko, Ostlandring 8	zentrenrelevant
Dänisches Bettenlager, Ostlandring 8	zum Teil zentrenrelevant und zum Teil zentren- und nahversorgungsrelevant
Cafe Engelke, Backwaren, Ostlandring 8	zentren- und nahversorgungsrelevant
Fleischerei Müller, Ostlandring 8	zentren- und nahversorgungsrelevant
Lidl, Ostlandring 2	zentren- und nahversorgungsrelevant

Mit der Bebauungsplanänderung soll auch eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung erfolgen.

Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans „Uetzer Straße / Duderstädter Weg“, Nr. 0-11/5 ist der gesamte Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 0-11. (s. Anlage 1).

Begründung

1. Im Allgemeinen sind in Gewerbegebieten Einzelhandelsvorhaben als Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und in Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO also auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Uetzer Straße / Duderstädter Weg“ 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. In allgemeinen Wohngebieten sind dagegen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nach aktueller Rechtsprechung als großflächig anzusehen, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten¹. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe gilt laut § 11 Abs. 3 BauNVO, dass in der Regel Auswirkungen auf die Verwirkli-

¹ BVerwG 4 C 10.04 Urteil vom 24.11.2005

chung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorhanden sind, wenn ihre Geschossfläche mehr als 1.200 m² 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 1.200 m² Geschossfläche liegen, aber wegen ihrer Lage an einem desintegrierten Standort (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente), ihrer Häufung an einem desintegrierten Standort (zentrenrelevante Sortimente) oder ihrer zerstreuten Verteilung auf das Stadtgebiet zentrale oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstandorte beeinträchtigen.

Insbesondere mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben die zentrenrelevante (vgl. 2.) oder zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (vgl. 3.) in Gewerbegebieten oder Mischgebieten anbieten, können negative Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum verbunden sein. Wenn derartige Ansiedlungen gehäuft auftreten, kommt es zu einer Funktionsschwächung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum, die sich zuerst in Umsatzrückgängen und Leerständen von Geschäften ausdrückt.

2. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Uetzer Straße / Duderstädter Weg“, Nr. 0-11/5 wird das im EHK erläuterte Zentren- und Standortkonzept der Stadt Burgdorf (vgl. Anlage 2) umgesetzt und den im EHK genannten Ansiedlungsleitsätzen (s.o.) entsprochen. Gemäß den Standortbewertungen (vgl. Anlage 3 und 4) die im Rahmen der Erstellung des EHK vorgenommen wurden, soll an dem Standort „Uetzer Straße / Duderstädter Weg“ kein weiterer Einzelhandel mit zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten angesiedelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-11/5 liegt außerhalb des im EHK abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (ZVB).

Gemäß Ansiedlungsleitsatz I sowie den Standortbewertungen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-11/5 keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente angesiedelt werden. Durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente am Standort, sowie in anderen Gewerbegebieten der Stadt Burgdorf kann der ZVB in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Es soll erreicht werden, dass die Vermarktung zentrenrelevanter Sortimente nur im zentralen Einkaufsbereich der Innenstadt erfolgt.

Der Einzelhandel sichert als Leitfunktion den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen. Der Einzelhandel trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen und gastronomischen Nutzungsvielfalt bei.

Der ZVB soll als städtebauliches Zentrum Angebotsschwerpunkte für kurzfristig wie auch mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten. Ein Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des ZVB widerspricht dem EHK der Stadt Burgdorf und würde den ZVB schädigen. In Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Einzelhandelsangeboten am Standort „Uetzer Straße / Duderstädter Weg“ und der unmittelbaren Umgebung bestünde die Gefahr eines Konkurrenzstandortes für die Innenstadt.

Einer weiteren Streuung solch wichtiger Einzelhandelsangebote, ein größer werdendes Ungleichgewicht der Sonderstandorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums können durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten am Standort, sowie an anderen Stellen im Stadtgebiet (vgl. oben) verhindert werden.

² Für den bestehenden Bebauungsplan Nr. 0-11 „Uetzer Straße / Duderstädter Weg“ ist die BauNVO 1977 mit der Regelvermutungsschwelle von 1.500 m² Geschossfläche anzuwenden.

3. Es bestehen in der Kernstadt von Burgdorf mehrere Bereiche in denen ein Lebensmittel-Versorgungsdefizit (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) im Nahbereich besteht (vgl. Anlage 5).

Da das Neuansiedlungspotenzial für Lebensmitteleinzelhandel auf 1-2 Märkte für die Kernstadt beschränkt ist³ wird im EHK beschrieben, dass künftige Neuansiedlungen strategisch zur Schließung von Versorgungslücken in Wohngebieten eingesetzt werden sollten:

„Das künftige Ansiedlungspotenzial für Nahrungs- und Genussmittel liegt mit maximal rund 1.000 qm VKF bis 2010 und rund 2.300 qm VKF bis 2015 in einer Größenordnung von etwa zwei weiteren Lebensmittelmärkten. Da dieses Ansiedlungspotenzial also nicht unbegrenzt ist, sollte das Ziel darin bestehen, künftige Neuansiedlungen strategisch zur Schließung der identifizierten Versorgungslücken im Nahbereich der Wohngebiete zu nutzen.“⁴

Bei Realisierung eines weiteren Lebensmitteleinzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-11/5, bestünde absatzwirtschaftlich bis 2015, bei Fortbestehen der derzeitigen Lebensmitteleinzelhandelsituation, kein Potenzial mehr für einen weiteren Lebensmittelmarkt, da durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am ehemaligen REWE Standort Vor dem Celler Tor im Dezember 2008 bereits weitere 865 m² Verkaufsfläche hinzugekommen sind. Eine Schließung der Nahversorgungslücken in Bereichen in denen Defizite bestehen (s.o.), wäre somit deutlich erschwert bis unmöglich (vgl. Ansiedlungspotenzial für max. zwei neue Lebensmittelmärkte).

Parallel zu den nachteiligen Auswirkungen auf die Nahversorgung, würden weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente am Standort dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt schaden, da „neben den Bekleidungshäusern [...] auch die Lebensmittelmärkte im Zentrum starke und daher die Funktion des Gesamtzentrums sichernde Kundenmagnete [sind].“⁵ „Die Lebensmittelmärkte sind daher – auch gemessen an der üblichen Besucherfrequenz – neben den großen Bekleidungsgeschäften als bedeutende Ankerbetriebe für das gesamte Innenstadtzentrum zu bewerten.“⁶

Mit der Ansiedlung weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-11/5 wäre keine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs verbunden, da der Standort vom zentralen Versorgungsbereich zu weit entfernt liegt um Synergieeffekte zu ermöglichen. Durch eine Koppelung mit den vorhandenen Einzelhandelsmärkten würde sich die Attraktivität des Standortes noch weiter erhöhen mit der Gefahr einer Schädigung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im zentralen Versorgungsbereich.

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-11/5 soll zukünftig eine Einzelhandelsentwicklung der nicht zentrenrelevanten Sortimente möglich bleiben und daher nicht ausgeschlossen werden. Gemäß Ansiedlungsleitsatz IV soll großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zur Angebotsbereicherung im Innenstadtzentrum angesiedelt und an den festgelegten Sonderstandorten fokussiert werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv zu bündeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-11/5 liegt weder im Innenstadtzentrum noch in einem festgelegten Sonderstandort. (Zur Regelung von großflächigem Einzelhandel siehe unter 1.)

Entsprechend Ansiedlungsleitsatz IV sollen hingegen nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden.

³ Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 100.

⁴ ebenda.

⁵ Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 50.

⁶ a.a.O., S. 26.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-11/5 „Uetzer Straße / Duderstädter Weg“ zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-11
2. Gesamtstädtisches Zentren- und Standortkonzept
3. Standortbewertung Uetzer Straße / Duderstädter Weg
4. Standortbewertung Ostlandring
5. Suchräume für Lebensmittelmärkte inkl. Darstellung von Bereichen mit Lebensmittel-Versorgungsdefiziten im Nahbereich