

## Lage des Planbereichs



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

# Stadt Burgdorf

## 2. Änderung des Bebauungsplans "Raiffeisenstraße", Nr. 0-23/2

### Vorentwurf

Datum: 22.04.2009

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Fassung der BauNVO

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich der letzten Änderung vom 22.04.1993 (Investitions- und Wohnbaulandgesetz BGBl. I S. 466) anzuwenden.

#### 2.0 Art der baulichen Nutzung

##### hier: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

In den Mischgebieten sind **Verkaufsstätten des Einzelhandels** mit den in der unten stehenden Sortimentsliste („Burgdorfer Liste“) genannten **zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** nur mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- **Nicht zulässig** sind Einzelhandelsbetriebe mit einem **Hauptsortiment** zentrenrelevanter oder zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente aus der unten stehenden Sortimentsliste („Burgdorfer Liste“).
- **Zulässig** sind die zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der unten stehenden Sortimentsliste („Burgdorfer Liste“) als **Randsortiment**, die einem Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind. Der Umfang der Randsortimente darf je Einzelhandelsbetrieb 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- **Ausnahmsweise** können die zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der unten stehenden Sortimentsliste in einer Verkaufsstätte zugelassen werden, die einem Handwerksbetrieb oder einem Betrieb des produzierenden Gewerbes **räumlich und funktional zugeordnet sind und dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind**.
- **Ausnahmsweise** können die zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der unten stehenden Sortimentsliste bei **Tankstellen** zugelassen werden. Der Umfang dieser Sortimente darf je Tankstelle 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- **Ausnahmsweise** kann von den vorgenannten Begrenzungen in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, sofern die Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Burgdorf nicht beeinträchtigt werden.

#### 2.1 Erweiterter Bestandsschutz

(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Für den bestehenden Raiffeisenmarkt (Gartenstraße 47 und Raiffeisenstraße 8, Gemarkung Burgdorf, Flur 1, Flurstücke 59/20 und 59/25) gilt folgende Bestimmung:

- Neben nichtzentrenrelevanten Sortimenten sind folgende zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig, sofern dadurch keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind:

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 <sup>1</sup>	Bezeichnung nach WZ 2003 <sup>1</sup>	Bis zu einer Verkaufsfläche von m <sup>2</sup>
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>			
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung	81 m <sup>2</sup>
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)	1 m <sup>2</sup>
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	3 m <sup>2</sup>
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas und Ölöfen)	2 m <sup>2</sup>
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	2 m <sup>2</sup>
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren	12 m <sup>2</sup>
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	5 m <sup>2</sup>
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
Nahrungs- und Genussmittel	52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren	6 m <sup>2</sup>

- Zusammengerechnet dürfen die in der Tabelle genannten Sortimente im Raiffeisenmarkt eine Verkaufsfläche von 110 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen sind allgemein zulässig.

#### Sortimentsliste für die Stadt Burgdorf („Burgdorfer Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 <sup>1</sup>	Bezeichnung nach WZ 2003 <sup>1</sup>
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrokleingeräte)
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör

<sup>1</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige Ausgabe 2003, Statistisches Bundesamt (Hrsg.). Ein Umsteigeschlüssel von der WZ 2003 zur WZ 2008 kann bei der Stadt Burgdorf eingesehen werden.

Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/ Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas und Ölöfen)
Leuchten/Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- u. Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 52.48.2  aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel  Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)

<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln
	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften)
		Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)
	und aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen)
	und aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektro-technische Erzeugnisse)
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)

Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3  und aus 52.46.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)  Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Möbel	52.44.1  und aus 52.49.9  und aus 52.44.3  und aus 52.44.6  und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln  Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)  Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)  Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)  Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

# Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE UND AUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>1 RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>2 ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
2.1 ERFORDERLICHKEIT, ZIELE UND VERANLASSUNG.....	3
2.2 VERFAHREN .....	4
2.3 LAGE UND ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS .....	4
<b>3 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>6</b>
3.1 BESTANDSSITUATION .....	6
3.2 NUTZUNGS- UND EIGENTUMSSTRUKTUR.....	7
3.3 DIE UMGEBUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....	9
3.4 ERSCHLIEßUNG .....	9
3.5 BODENBESCHAFFENHEIT .....	9
<b>4 BESTEHENDE RÄUMLICHE PLANUNGEN</b> .....	<b>10</b>
4.1 ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE/NUTZUNGEN .....	10
4.2 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG .....	10
4.3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	11
4.4 INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT.....	12
<b>5 BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>12</b>
5.1 STEUERUNG DES EINZELHANDELS .....	12
5.1.1 Einzelhandelskonzept.....	13
5.1.2 Ausschluss von bestimmten Verkaufsstätten des Einzelhandels .....	20
5.1.3 Auswirkungen auf den Bestand.....	22
5.2 UMSTELLUNG DER BAUNVO .....	24
<b>6 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE WERTE</b> .....	<b>25</b>
<b>7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DEN NATURHAUSHALT</b> .....	<b>25</b>
<b>8 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND KOSTEN</b> .....	<b>26</b>
8.1 BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	26
8.2 ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN .....	26
8.3 ARCHÄOLOGIE .....	26
8.4 KOSTEN .....	26
<b>TEIL 2: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>27</b>
<b>9 ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB</b> .....	<b>27</b>
<b>10 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB</b> .....	<b>27</b>
<b>11 ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB</b> .....	<b>27</b>

<b>12 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB.....</b>	<b>27</b>
<b>13 VERFAHREN.....</b>	<b>27</b>
<b>14 INKRAFTTRETEN.....</b>	<b>29</b>

Anlage 1 Standortbewertung Prüfstandort 4 Raiffeisengelände



## **Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte und Auswirkungen**

### **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 Allgemeines**

#### **2.1 Erforderlichkeit, Ziele und Veranlassung**

Der Bebauungsplan Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ ist seit dem 31.07.1972 rechtsverbindlich. Als Art der baulichen Nutzung sind überwiegend Mischgebiete (Mi) festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans (rechtsverbindlich seit dem 30.04.1987) wurde festgesetzt, dass statt der Baunutzungsverordnung von 1968 die Baunutzungsverordnung 1977 anzuwenden ist.

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. Im EHK sind u.a. ein zentraler Versorgungsbereich sowie Suchräume für die Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten zur Deckung der Nahversorgung definiert. Es sind u.a. 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.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2 soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Mischgebieten neu geregelt werden. Zentrenrelevante Sortimente sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollen ausgeschlossen werden. Wesentliches Ziel dabei ist die Sicherung und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs 'Innenstadtzentrum' für die Stadt Burgdorf und das Umland entsprechend der Funktion Burgdorfs als Mittelzentrum sowie die Sicherung der Nahversorgung in der Weststadt und Nordoststadt.

Vor dem Hintergrund der Zielaussagen des EHK sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausgeschlossen werden. Damit wird den Leitsätzen I bis III des EHK entsprochen.

Die Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, die unter anderem die Hauptsortimente des im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23 bestehenden Raiffeisenmarktes (Gartenartikel, Baumarktsortiment) umfassen, sollen auch weiterhin zulässig sein.

Seit dem 10.01.2008 ist die 1. Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“, in Kraft. Ziel der Veränderungssperre ist die Sicherung der Bauleitplanung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2.

## **2.2 Verfahren**

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2 um eine Bestandsüberplanung handelt, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) unterliegen und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Flora Fauna Habitat- (FFH-) und Vogelschutzgebiete) vorliegt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden.

Obwohl § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit eröffnet, auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verzichten, sollen zwei Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht durchgeführt.

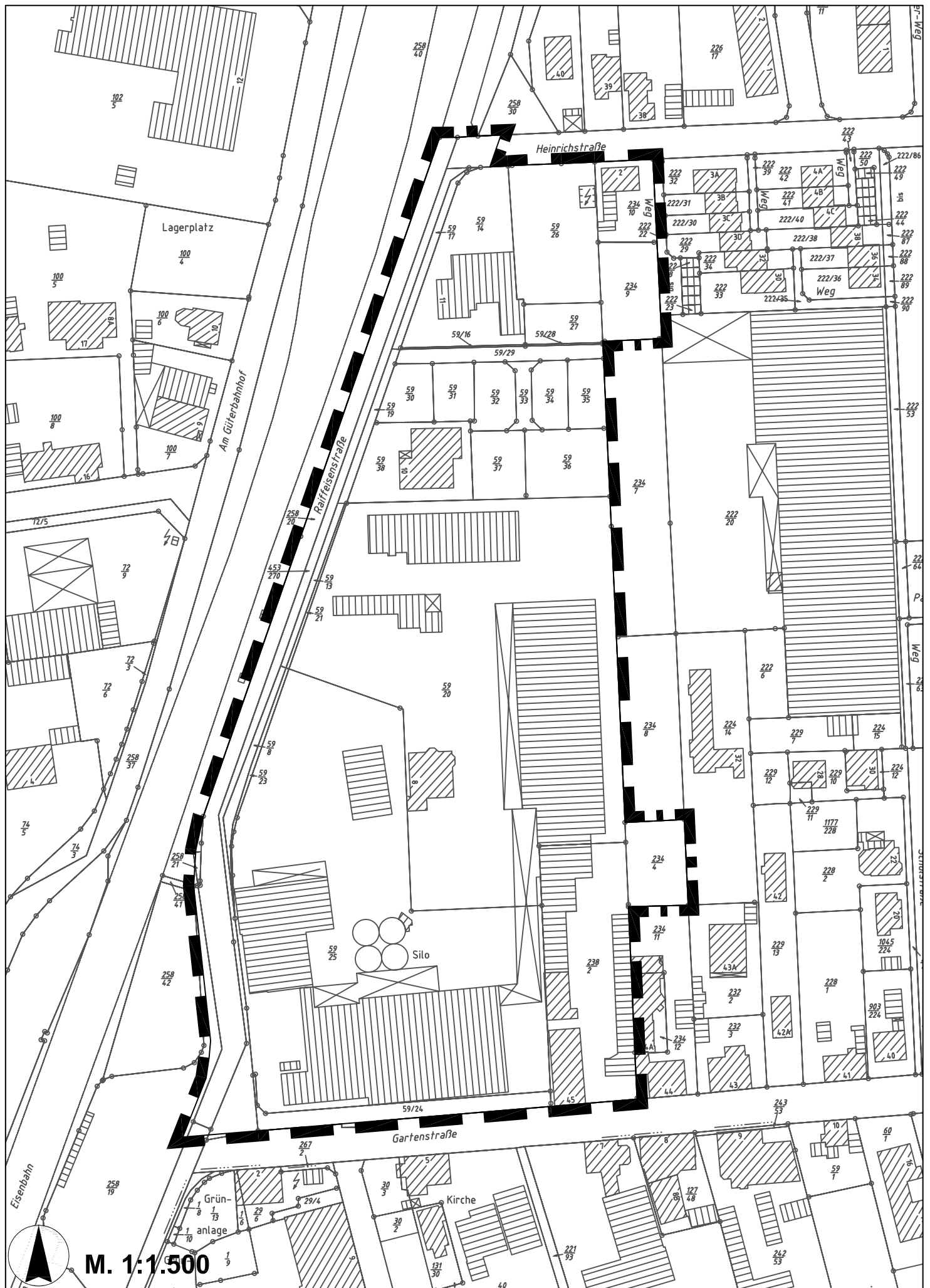
## **2.3 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/1. Dieser liegt in der Kernstadt Burgdorf, östlich der Bahnlinie Lehrte - Celle. Er wird im Norden von der Heinrichstraße, im Westen von der Raiffeisenstraße und im Süden von der Gartenstraße begrenzt. Im Osten bilden die Flurstücke 238/2, 234/4, 59/35, 59/36, 59/29, 234/4 sowie 234/10 die Grenze des Plangebiets. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Der ca. 3,3 ha große Geltungsbereich umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke in der Gemarkung Burgdorf, Flur 1:

59/8, 59/13, 59/14, 59/16, 59/17, 59/19, 59/20, 59/21, 59/23, 59/24 (teilweise), 59/25, 59/26, 59/27, 59/28, 59/29, 59/30, 59/31, 59/32, 59/33, 59/34, 59/35, 59/36, 59/37, 59/38, 234/4, 234/9, 234/10, 238/2, 258/19 (teilweise), 258/20, 258/21 (teilweise), 258/40 (teilweise), 258/41 (teilweise), 453/270 (teilweise), 562/268 (teilweise), 581/258 (teilweise).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2 deckt sich somit mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23.



M. 1:1.500

**Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 "Raiffeisenstraße"**

### 3 Städtebauliche Ausgangssituation

#### 3.1 Bestandssituation (vgl. auch folgende Abbildung „Nutzungen“)

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 wird geprägt von mehreren Großsilos mit einer Höhe von ca. 35 m im Bereich Raiffeisenstraße / Gartenstraße. Das Gebiet lässt sich grob einteilen in einen gewerblich / dienstleisterisch geprägten Abschnitt der ca. 4/5 der Fläche umfasst und einen (mittlerweile) vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten nördlichen Abschnitt der ca. 1/5 der Fläche umfasst.



Raiffeisenstraße 8, Blick von Nordwesten

Das Flurstück 59/26 ist mit Großgehölzen bewachsen und untersteht mit Ausnahme einer Trafostation und einer kleineren Lagerfläche keiner sonstigen Nutzung.

Auf den Flurstücken 234/9 und 59/27 befinden sich Großbäume.

Auf dem Flurstück 59/38, Raiffeisenstr. 10 befindet sich eine Kindertagesstätte. Träger dieser Kindertagesstätte ist der Verein Kinder Spielhaus Burgdorf e.V.

Die kleinen Flurstücke nördlich und östlich der Kindertagesstätte werden als Freilagerflächen genutzt bzw. sind bewachsen.



Großsilos, Blick von Westen

Südlich der Kindertagesstätte schließt sich der Verkauf von Land- und Gartentechnik sowie eine Waschstraße an. Das Gebäude Raiffeisenstraße 8 beherbergt eine Büronutzung. Westlich dieses Gebäudes befindet sich eine Tankstelle.

An der Ecke Raiffeisenstr. / Gartenstr. befindet sich der Raiffeisenmarkt. Der Eingang zum Verkauf liegt dabei auf der straßenabgewandten Seite in Richtung der Tankstelle. Die Freilagerfläche befindet sich unmittelbar an der Kreuzung der Raiffeisenstr. / Gartenstr. Diese Fläche ist jedoch nur vom Ladenlokal aus zu betreten.



Nutzungen im Plangebiet, Blick von Südwesten

Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 238/2, Gartenstr. 45 befinden sich zwei gastronomische Betriebe sowie eine Vergnügungsstätte (Spielsalon).

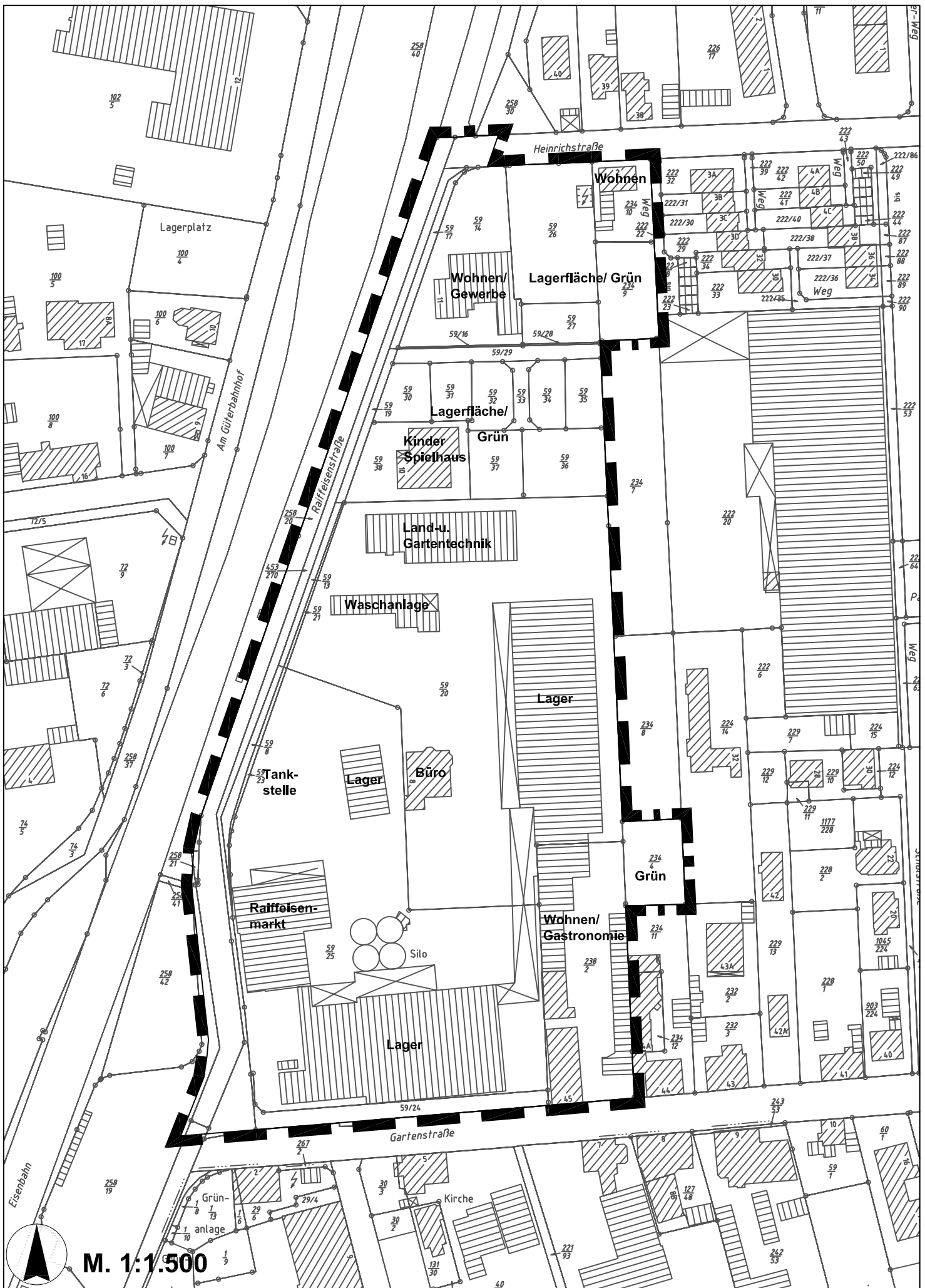
Bei dem großen Baukörper entlang der Gartenstraße sowie im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 59/20 handelt es sich um Lagerhallen. Nördlich der Lagerhalle befinden sich zwei kleinere Düngersilos.

### 3.2 Nutzungs- und Eigentumsstruktur

Die derzeitige Eigentums- und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2 stellt sich wie folgt dar (vgl. auch folgende Abbildung):

Flurstück	Größe/Anteil im Plangebiet	Nutzung	Eigentümer
59/8	160 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
59/13	116 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
59/17	155 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
59/19	142 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
59/21	44 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
59/23	65 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
59/24 (tlws.)	479 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
258/19 (tlws.)	2.893	Straße	Stadt Burgdorf
258/20	1.880 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
258/41 (tlws.)	21 m <sup>2</sup>	Straße, Randsteifen	Stadt Burgdorf
453/270 (tlws.)	939 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
562/268 (tlws.)	5.287 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
581/258 (tlws.)	717 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
258/21 (tlws.)	24 m <sup>2</sup>	Bahngelände	Deutsche Bahn AG, Berlin
258/40 (tlws.)	33.241 m <sup>2</sup>	Bahngelände	Deutsche Bahn AG, Berlin
59/14	1.476 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche ehm. Handwerksbetrieb, Wohnen	Privat
59/16	18 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung	Privat
59/20	9.785 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Handel und Dienstleistung, Waschstraße, Verkauf Land und Gartentechnik, Bürogebäude, Lagerhallen	Privat
59/25	9.231 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Handel und Dienstleistung, Tankstelle, Lagerhallen, Raiffeisenmarkt, Silos	Privat
59/26	1.178 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie, Trafostation, Großgehölze	Privat
59/27	305 m <sup>2</sup>	Freifläche Gewerbe und Industrie, Großgehölze	Privat
59/28	12 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung	Privat
59/29	293 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze, Zufahrt	Privat
59/30	280 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze, Zufahrt	Privat
59/31	240 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze, Zufahrt	Privat
59/32	278 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze, Zufahrt	Privat
59/33	127 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze, Zufahrt	Privat
59/34	241 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung, Zufahrt	Privat
59/35	255 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung, Zufahrt	Privat
59/36	568 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze	Privat
59/37	361 m <sup>2</sup>	Freifläche Öffentliche Zwecke, Gehölze	Privat
59/38	878 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Öffentliche Zwecke, Gehölze, Kinderspielhaus	Privat
234/9	571 m <sup>2</sup>	Andere Wohnanlage (ungenutzt), Gehölze	Privat
234/4	501 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze	Privat
234/10	475 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Privat
238/2	2.194 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Handel und Dienstleistung, Bistro, Spielsalon, Wohnen	Privat

Quelle: Automatisiertes Liegenschaftsbuch der Stadt Burgdorf, Stand Oktober 2008



Nutzungen

Stand: September 2008

### **3.3 Die Umgebung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Burgdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 wird von der westlich verlaufenden Bahnstrecke Lehrte – Celle sowie mehreren Großsilos geprägt. Im Süden schließt sich die Innenstadt mit ihrer dichten Bebauung an. Östlich grenzt eine große Lagerhalle an das Plangebiet an. Vorwiegend wird der Bereich östlich des Plangebietes jedoch durch Wohnnutzung geprägt, die sich bereits als aufgelockert und weniger dicht als die Bebauung der Innenstadt darstellt.

Nach Norden lockert die Bebauung noch mehr auf. Entlang der Bahnstrecke besteht ein langgestreckter Grünzug.

### **3.4 Erschließung**

#### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Gartenstraße, Raiffeisenstraße und Heinrichstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gartenstraße schließt in östlicher Richtung an die L 311 und somit den überörtlichen Verkehr an. An der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 kreuzen Garten- und Raiffeisenstraße die Theodorstraße. Diese Straße ist in südlicher Richtung mit der B 188 verbunden. Über die B 188 kann in westlicher Richtung die B 443 erreicht werden.

Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 befindet sich der Bahnhof von Burgdorf. Von hier verkehren ca. halbstündlich Züge in Richtung Hannover und Celle sowie diverse Buslinien, die das Stadtgebiet sowie das Umland mit Burgdorf verbinden.

#### **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist aufgrund der langjährigen Nutzung an sämtliche Einrichtungen der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

### **3.5 Bodenbeschaffenheit**

Da das Areal derzeit überwiegend bebaut bzw. versiegelt ist, wird davon ausgegangen, dass sich der Boden grundsätzlich für eine Bebauung eignet.

Laut Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie gehören die Böden im Plangebiet zu den Geestplatten und Endmoränen. Aufgrund der langjährigen baulichen Nutzung sind die Böden anthroposophs überformt. Schutzwürdige Böden sind laut Kartenserver am Standort nicht vorzufinden.

#### **Kampfmittel**

Für den Bereich zwischen Raiffeisenstraße, Heinrichstraße, der Straße „Am Wasserturm“, Gartenstraße liegt eine Stellungnahme der Polizeidirektion Hannover Kampfmittelbeseitigung vom Februar 2009 vor. Hiernach sind keine Bombardierungen des abgefragten Bereichs aus den Luftbildern erkennbar.

#### **Altlasten**

Gesicherte Kenntnisse über das Bestehen von Altlasten im Plangebiet liegen der Stadt Burgdorf nicht vor. Allerdings besteht für die Flurstücke 59/14, 59/20, 59/23, 59/24, 59/26, 59/38, 238/2 und 258/41 (tlws.) ein Altlastenverdacht<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Quelle: Verzeichnis der Region Hannover über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten 2006.

## 4 Bestehende räumliche Planungen

### 4.1 Angrenzende Bebauungspläne/Nutzungen

Südlich der Gartenstraße grenzen die Bebauungspläne Nr. 0-53 „Sanierungsgebiet am Bahnhof, Teilgebiet Nord“ rechtsverbindlich seit dem 14.10.1982 und Nr. 0-21 „Innenstadt“ rechtsverbindlich seit dem 21.09.1989 an. Für die an die Gartenstraße angrenzenden Flurstücke sind in diesen Bebauungsplänen jeweils Mischgebiete (MI) festgesetzt. Im Osten grenzt an die Nordostecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 der Bebauungsplan Nr. 0-49 „Alte Konservenfabrik Nord“ an, der seit dem 29.03.1979 rechtsverbindlich ist. In diesem ist angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 0-23/2 ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Nördlich der Heinrichstraße bestehen keine Bebauungspläne. Der überwiegende Teil östlich des Plangebietes ist ebenfalls nicht durch Bebauungspläne überplant. Beide Bereiche sind vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

Westlich schließt sich die Trasse der Deutschen Bahn an.

### 4.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2005 für die Region Hannover sind für den Planbereich und die nähere Umgebung folgende Festlegungen getroffen:

- Siedlungsbereich,
- Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung,
- Zentralörtlicher Standort,
- Versorgungskern der zentralen Orte (für den südlichen Teil des Plangebiets),
- Trasse für S-Bahn mit Bahnhof und Park & Ride / Bike & Ride Platz.



Ausschnitt aus dem RROP, verkleinert ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Burgdorf. Die Baugebietsfestsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 werden nicht geändert. Die Festsetzung von Mischgebieten und einem Sondergebiet entsprechen den Darstellungen des RROP (Siedlungsbereich und zentralörtlicher Standort).

Zwar liegt das Plangebiet im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung, aber es ist nicht zu erwarten, dass von den vorhandenen Einrichtungen besondere

Gefahren für das Grundwasser ausgehen. Der Standort ist als mit den Zielen der Raumordnung verträglich anzusehen. Zumal auch in den Erläuterungen des RROP auf den für den Großteil des Trinkwassergewinnungsgebietes bestehenden Zielkonflikt zum bestehenden Siedlungsgebiet der Kernstadt Burgdorf hingewiesen und der Siedlungsentwicklung Vorrang gegeben wird.

Die zeichnerische Darstellung eines Versorgungskerns der zentralen Orte im RROP umfasst auch den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2. In der beschreibenden Darstellung des RROP<sup>2</sup> wird dargelegt, dass die Gemeinden in der Region Hannover Einzelhandelskonzepte aufstellen sollen.

<sup>2</sup> Regionales Raumordnungsprogramm 2005, Region Hannover, Hannover 2005, Ziel D 1.6.1 08, S. 11



Der Versorgungskern der zentralen Orte wurde im 2007 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf konkretisiert und neu definiert. Er umfasst nicht mehr den südlichen Teil des Plangebiets, sondern findet seinen nördlichen Abschluss an der Gartenstraße.

Mit diesem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit bestimmter Warensortimente nämlich zentrenrelevante Sortimente sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Trasse für die S-Bahn verläuft unmittelbar westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2.

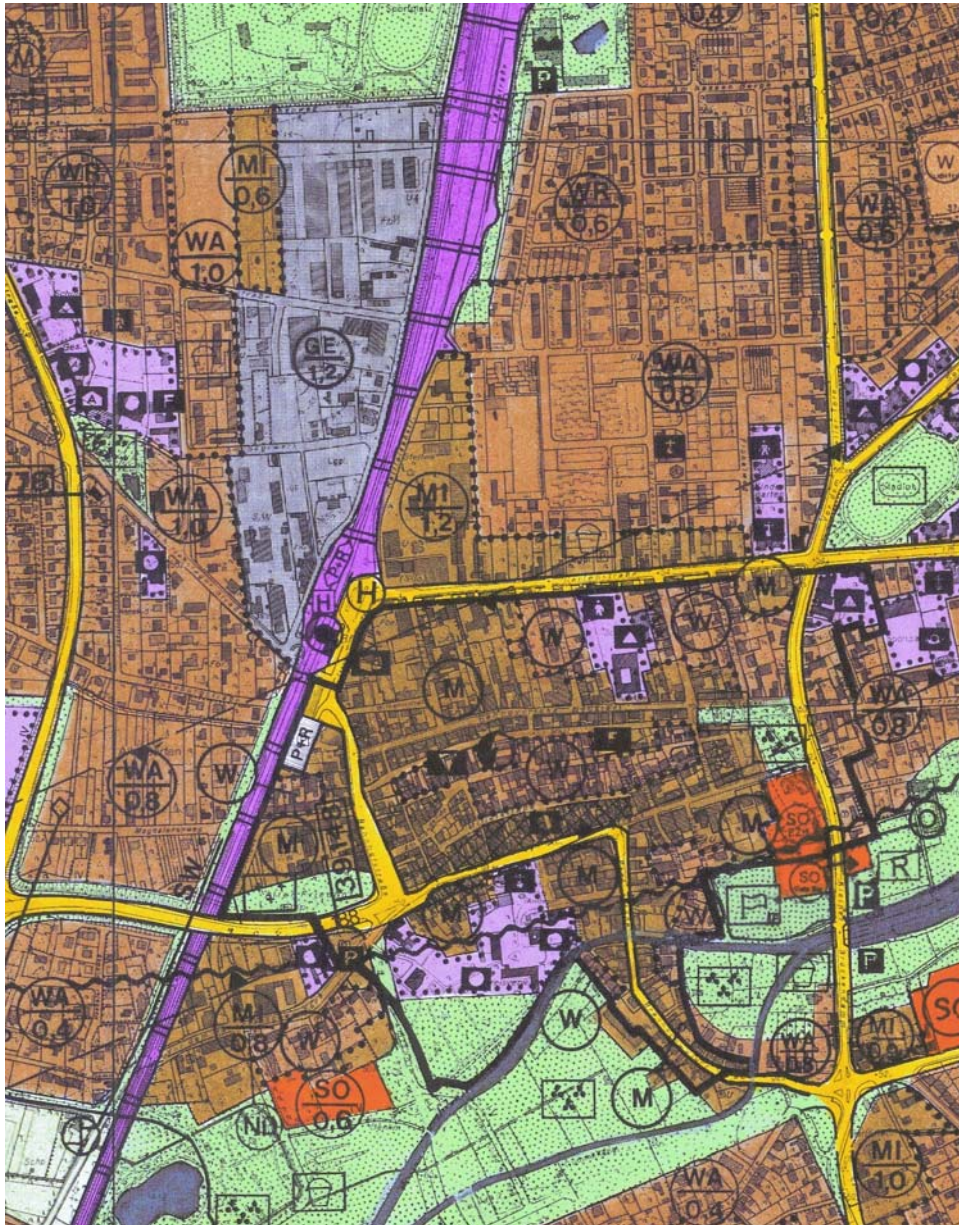
Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2 an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Der Bebauungsplan erfüllt das in § 1 (4) BauGB genannte Anpassungsgebot.

#### **4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der östlichen Flurstücke 234/9, 234/10 und 234/4 als Mischgebiet (MI) mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 1,2 dargestellt. Die vorgenannten Flurstücke sind als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,8 dargestellt.

Die Gartenstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt.

Die Baugebietsfestsetzungen des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2, weichen also von den Darstellungen des Flächennutzungsplans in Teilbereichen ab. Diese Flächen sind aber noch als entwickelt im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB zu betrachten. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt. Die Baugebietsfestsetzungen /-darstellungen werden nicht geändert.



Ausschnitt aus dem F-Plan, 1:10.000

#### **4.4 Interkommunales Abstimmungsgebot**

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2 werden Belange benachbarter Gemeinden nicht berührt.

### **5 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

#### **5.1 Steuerung des Einzelhandels**

##### **Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Mischgebieten allgemein**

Im Allgemeinen sind in Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe aller Art nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ohne Einschränkung der angebotenen Sortimente zulässig, sofern es sich

nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe mit städtebaulichen Negativauswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO handelt.

Einzelhandelsbetriebe sind nach aktueller Rechtsprechung als großflächig anzusehen, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten<sup>3</sup>. 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 m<sup>2</sup> beträgt<sup>4</sup>. Die allgemeine Zulässigkeit letztgenannter Betriebsgrößen ist deshalb vorbehaltlich des Gegenbeweises gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO auf Kerngebiete und auf für sie festgesetzte Sondergebiete beschränkt.

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 m<sup>2</sup> Geschossfläche liegen, aber wegen ihrer Lage an einem desintegrierten Standort (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente), ihrer Häufung an einem desintegrierten Standort oder ihrer zerstreuten Verteilung auf das Stadtgebiet (zentrenrelevante Sortimente) zentrale oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstandorte beeinträchtigen.

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist insbesondere der Ausschluss von unterhalb der Großflächigkeit liegenden zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben.

Schon mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/1 wurde seinerzeit die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 u.a. damit begründet, dass mit dieser nun, im Vergleich zur BauNVO 1968 und BauNVO 1962 die städtebauliche Verträglichkeit neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe geprüft werden konnte. Mit der BauNVO 1977 wurde die Möglichkeit geschaffen, neue Einzelhandelsvorhaben darauf 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche ein, ab der in der Regel negative Auswirkungen zu erwarten waren. Die BauNVO 1962 und BauNVO 1968 beinhalteten solche Regelungen nicht.

### **5.1.1 Einzelhandelskonzept**

#### **Burgdorfer Sortimentsliste (Definition von Betriebstypen nach Warengruppen)**

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können nach § 1 Abs. 9 BauNVO 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.

In den festgesetzten Mischgebieten an der Raiffeisenstraße sollen bestimmte Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe sind eine bestimmte Art von Gewerbebetrieben (gewerbliche Verkaufsstätten), 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. Denn ein erklärtes Ziel des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burgdorf ist u.a. die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum sowie die Sicherung der Nahversorgung. Da es keine allgemeingültige Definition gibt, welche Einzelhandelsbetriebe zentrums-/innenstadt- oder nahversorgungsrelevant sind, ist über die Ausarbeitung des kommunalen Einzelhandels-

<sup>3</sup> BVerwG 4 C 10.04 Urteil vom 24.11.2005

<sup>4</sup> Für den derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 0-23 ist die BauNVO 1977 mit der Regelvermutungsschwelle von 1.500 qm Geschossfläche anzuwenden.

konzeptes<sup>5</sup> definiert worden, welche Sortimente in Burgdorf als zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant anzusehen sind (s. unter textliche Festsetzungen 'Burgdorfer Sortimentsliste'). Die in der 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.

Mittlerweile gibt es die Ausgabe 2008 der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) – ausgearbeitet vom Statistischem Bundesamt –. 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 werden im Einzelhandelskonzept folgende Zielsetzungen<sup>6</sup> dargelegt:

- 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 erfolgt im Einzelhandelskonzept über das Zentren- und Standort- und Nahversorgungskonzept (vgl. folgende Abbildungen).

### **Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes**

Im Einzelhandelskonzept ist die 'Burgdorfer Sortimentsliste' definiert (s. textliche Festsetzungen) und zur Umsetzung der oben dargestellten Zielsetzungen gelten die im folgenden angeführten Ansiedlungsleitsätze<sup>7</sup>:

- I. Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum.
- II. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum sowie in den Nahversorgungszentren.
- III. Einzelhandel im Sinne des Leitsatzes II auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, wenn negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnungsnah 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

---

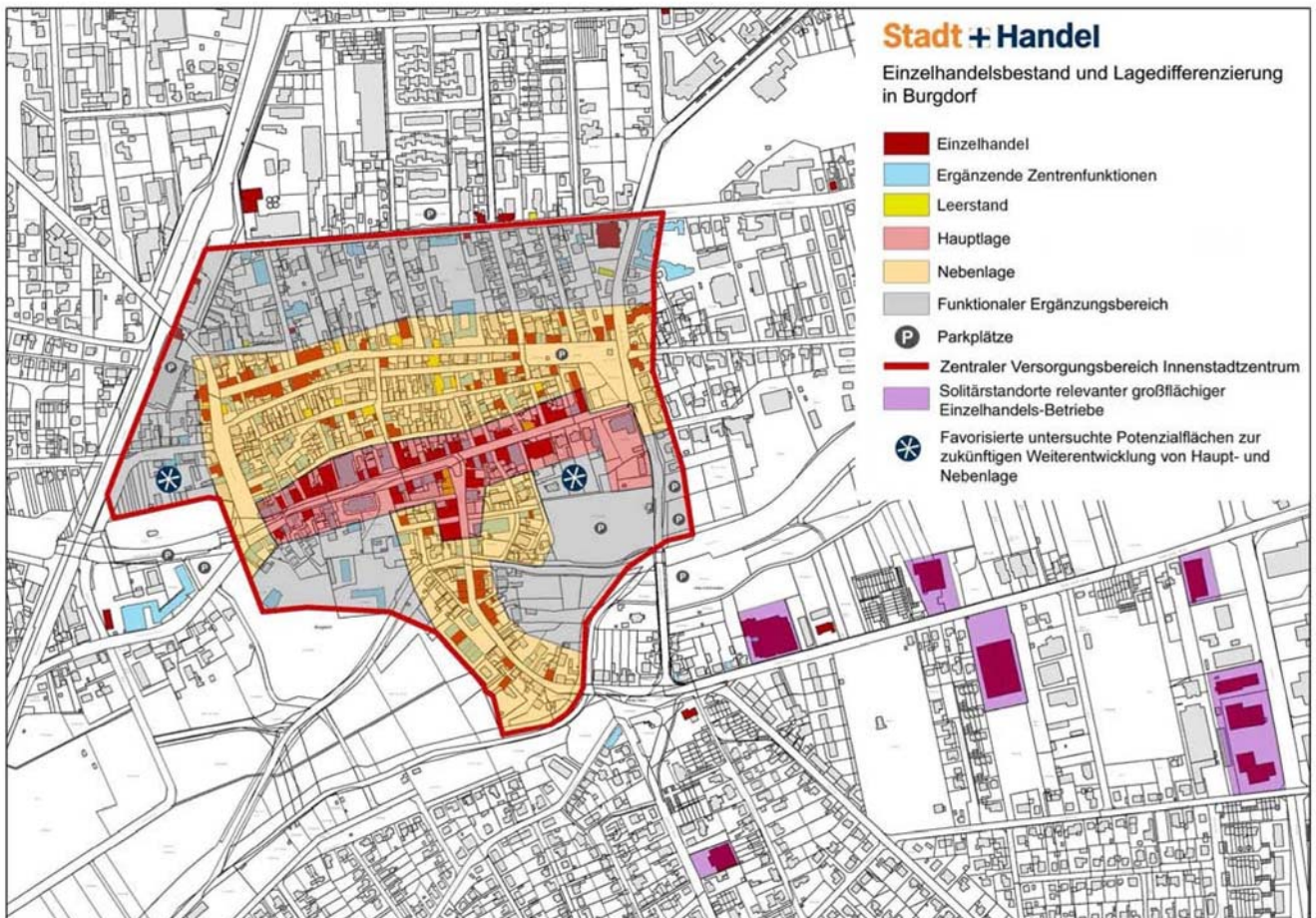
<sup>5</sup> Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf.

<sup>6</sup> Vgl. Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 89.

<sup>7</sup> Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 112 ff mit weiteren Ausführungen zu den Ansiedlungsleitsätzen.

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

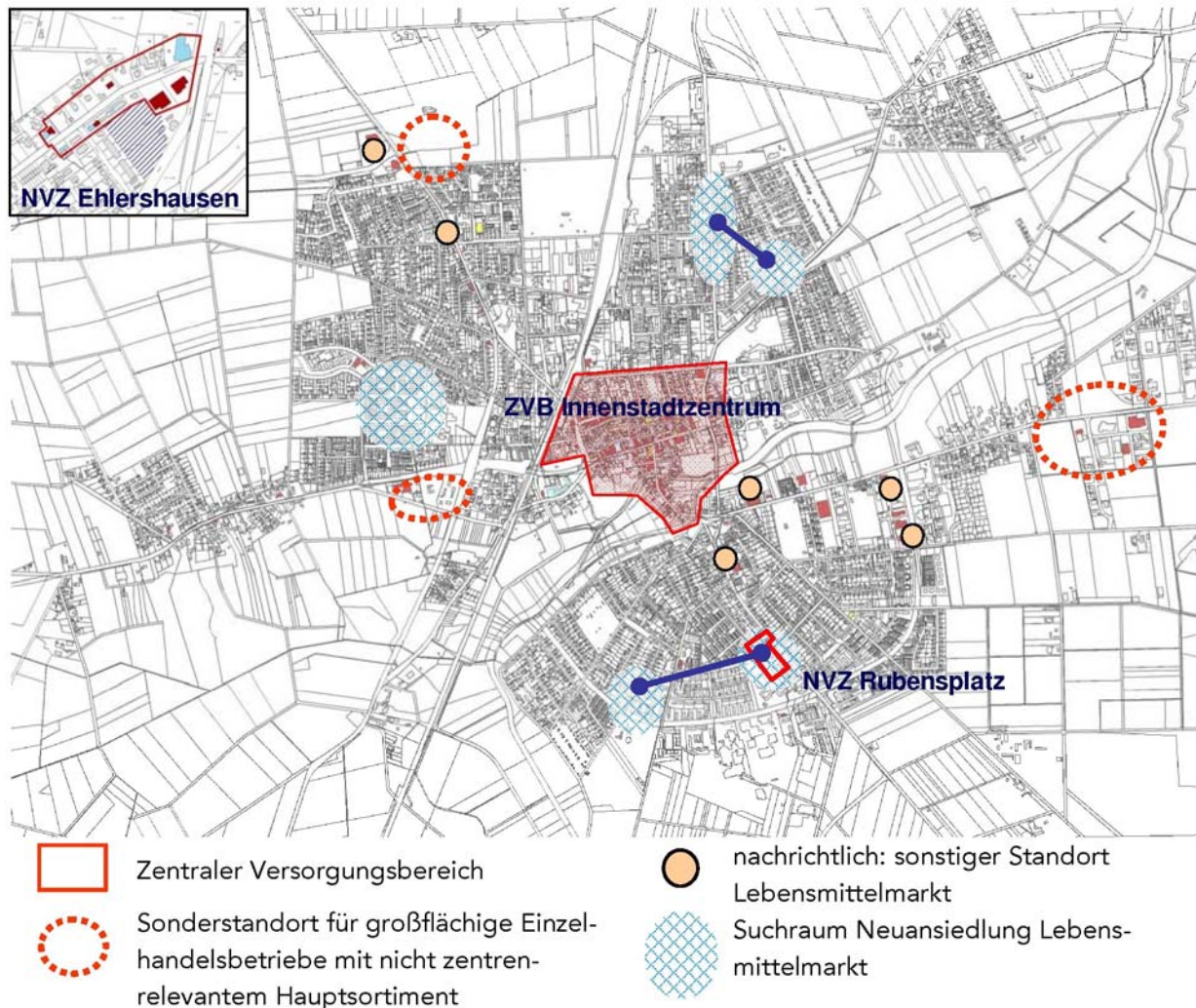
Abbildung 51: Räumliche Konkretisierung des zentralen Versorgungsbereichs  
Innenstadtzentrum (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007;  
Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© VKV; ohne Maßstab

Quelle: Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 92.

Abbildung 57: Das künftige Zentren- und Standortkonzept der Stadt Burgdorf, einschließlich Nahversorgungskonzept



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV; ohne Maßstab

Quelle: Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 104.

### **Standort „Raiffeisengelände“**

Der Bereich des Raiffeisengeländes, welcher identisch ist mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2, wurde im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes als einer von 16 Prüfstandorten (Standortbewertung, siehe Anlage 1) hinsichtlich der Eignung für verschiedene Einzelhandelsangebote und gegebenenfalls erkennbaren Nutzungsalternativen, unter Berücksichtigung der Ansiedlungsleitsätze und sonstigen Empfehlungen, untersucht.

Hierbei wurde festgestellt:

Der Standort liegt aufgrund seiner Lage zwischen Wohngebieten und der Bahnlinie städtebaulich-funktional nicht in integrierter Lage für die Ansiedlung von Einzelhandel.

Synergieeffekte mit dem südlich angrenzendem Innenstadtzentrum sind nicht zu erwarten. Dies liegt unter anderem an der Laufentfernung zur Hauptlage der Innenstadt, die besonders aus dem mittlerem und nördlichen Teil des Geländes zu groß ist. Die Entfernung zur im Einzelhandelskonzept abgegrenzten Nebenlage im Bereich 'Hannoversche Neustadt' beträgt etwa 170 m. Die Hauptlage beginnt in einer Entfernung von ca. 330 m Luftlinie. Auf eine Einbeziehung des südlichen Drittels des Plangebiets in den funktionalen Ergänzungsbereich wurde deshalb verzichtet.

Zusammenfassend wurde im Rahmen der Untersuchung der Prüfstandorte für den Standort Raiffeisenstraße festgestellt, dass eine Einzelhandelsentwicklung nicht primär zu empfehlen ist.

Obwohl bei der Ausarbeitung des Einzelhandelskonzeptes eine Unterversorgung des nordöstlichen Stadtbereichs<sup>8</sup>, in welchem sich das Raiffeisengelände befindet, mit einem Nahversorgungsangebot in annehmbarer fußläufiger Entfernung festgestellt wurde, eignet sich der Bereich nicht für eine Nutzung als Nahversorgungsstandort (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente), da die Bahnlinie als Barriere in Richtung Westen wirkt<sup>9</sup>. Als Suchräume für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel sind im Nordosten der Kernstadt Burgdorf zwei Suchräume entlang der Straßen „Vor dem Celler Tor“ und „Sorgenser Straße“ definiert. Beide Suchräume (vgl. vorstehende Karte) decken mit ihrem Einzugsgebiet (fußläufige Erreichbarkeit Radius von ca. 500 m) einen größeren Bereich der Nordoststadt ab als der Standort Raiffeisengelände. Bei Realisierung eines Lebensmitteleinzelhandels in einem der Suchräume würde somit einer größeren Anzahl an Bewohnern eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit geboten als am Standort Raiffeisengelände. Obwohl seit Dezember 2008 mit einem Lebensmitteldiscounter der alte Standort des Rewemarktes an der Straße „Vor dem Celler Tor“ wieder besetzt ist, bestehen die Nahversorgungslücken in der nordöstlichen Kernstadt fort. Auf der anderen Seite deckt dieser Markt als Nahversorger weite Bereiche rund um den Standort Raiffeisengelände ab (vgl. nachfolgende Skizze).

Da das Neuansiedlungspotenzial auf 1-2 Märkte für die Kernstadt beschränkt ist<sup>10</sup>, 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.“<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 57.

<sup>9</sup> a.a.O., S. VIII.

<sup>10</sup> a.a.O., S. 100.

<sup>11</sup> ebenda.

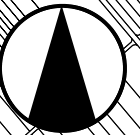


**Legende**

● Standort Nahversorger

○ 500 m Radius

**1:20.000**





Größere Nahversorgungsdefizite als in der nordöstlichen Kernstadt bestehen in der südlichen Weststadt und der südlichen und südwestlichen Südstadt.<sup>12</sup> Das oben beschriebene absatzwirtschaftliche Potenzial gilt jedoch für die gesamte Kernstadt. Dies bedeutet:

Bei Realisierung eines Lebensmitteleinzelhandels auf dem Raiffeisengelände bestünde absatzwirtschaftlich bis 2015, bei Fortbestehen der derzeitigen Lebensmitteleinzelhandelsituation, kein Potenzial mehr für einen weiteren Lebensmittelmarkt, da durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters an der Straße „Vor dem Celler Tor“ im Dezember 2008 bereits weitere 865 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinzugekommen sind. Eine Schließung der Nahversorgungslücken in Bereichen in denen Defizite bestehen (s.o.), wäre somit deutlich erschwert bis unmöglich.

Parallel zu den nachteiligen Auswirkungen auf die Nahversorgung, würde eine Lebensmitteleinzelhandelsnutzung am Standort dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt schaden.

Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 wäre keine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden. Durch eine Koppelung mit dem vorhandenen Raiffeisenmarkt könnte die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes sogar eher eine Attraktivität entwickeln, die die Gefahr einer Schädigung der im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen und für dessen Funktion wichtigen Nahversorgungsangebote mit sich bringt.

Denn „neben den Bekleidungshäusern sind auch die Lebensmittelmärkte im Zentrum starke und daher die Funktion des Gesamtzentrums sichernde Kundenmagnete.“<sup>13</sup> Zwar machen Nahrungs- und Genussmittel in der Innenstadt nur 15 % der Verkaufsfläche (VKF) aus. Trotzdem befinden sich unter den größten Betrieben in der Innenstadt 3 Lebensmittelmärkte. Seit Eröffnung des Lebensmitteldiscounters an der Straße „Vor dem Celler Tor“ im Dezember 2008 bestehen in der Innenstadt bzw. im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Burgdorf sogar 4 Lebensmittelmärkte. „Die Lebensmittelmärkte sind daher – auch gemessen an der üblichen Besucherfrequenz – neben den großen Bekleidungsunternehmen als bedeutende Ankerbetriebe für das gesamte Innenstadtzentrum zu bewerten.“<sup>14</sup>

In der Innenstadt bestehen 14 % aller Leerstände<sup>15</sup> und somit eine erhöhte Leerstandsquote bezogen auf die tatsächlichen und potenziellen Ladenlokale der Gesamtstadt. Es ist zu befürchten, dass durch den Wegzug von Lebensmittelmärkten und damit fehlenden Ankerbetrieben und fehlender Laufkundschaft Geschäftsaufgaben mangels Umsatz eintreten werden und sich die Leerstandsquote erhöhen wird.

Zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen gemäß der Burgdorfer Liste nicht nur der Lebensmitteleinzelhandel (Nahrungs- und Genussmittel) sondern auch Blumen, Drogerie, Kosmetik/Parfümerie, Pharmazeutische Artikel (Apotheke) sowie Zeitungen und Zeitschriften.

Die angeführten Argumente treffen auch auf diese Sortimente zu (fußläufige Erreichbarkeit etc.). Da es sich bei diesen Sortimenten zumindest teilweise um sehr kleine Verkaufsstätten handelt, können diese jedoch ausnahmsweise am Standort zugelassen werden, wenn dadurch nicht die Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Burgdorf beeinträchtigt werden (siehe Textliche Festsetzung 2.0 fünfter Spiegelstrich).

---

<sup>12</sup> Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 57.

<sup>13</sup> a.a.O., S. 50.

<sup>14</sup> a.a.O., S. 26.

<sup>15</sup> a.a.O., S. 51.

Vorgenannte Gründe, wonach sich der Standort Raiffeisenstraße nicht für die Ansiedlung bzw. den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente eignet, treffen weitgehend auch auf die zentrenrelevanten Sortimente zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 „Raiffeisenstraße“ liegt außerhalb des im EHK abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (ZVB). Entsprechend Ansiedlungsleitsatz I und der Standortbewertung sollen zentrenrelevante Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 nicht angesiedelt werden.

Durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente an diesem 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. Eine Zunahme von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des ZVB widerspricht dem EHK der Stadt Burgdorf und würde den ZVB schädigen.

Aus vorgenannten Gründen wird der Ausschluss von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 festgesetzt. Die Stadt Burgdorf bezieht sich dabei u.a. auf § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB, wonach bei der Aufstellung<sup>16</sup> von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen sind. Daneben berücksichtigt die Stadt Burgdorf mit dem o.g. Ausschluss die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Ferner wird entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB das Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung hier: kommunales Einzelhandelskonzept berücksichtigt.

### **5.1.2 Ausschluss von bestimmten Verkaufsstätten des Einzelhandels**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2 wird nur der unterhalb der Großflächigkeit liegende Einzelhandel reglementiert. Zur Regelung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben siehe unter 5.1.

Den beschriebenen Entwicklungszielen des Einzelhandelskonzepts sowie den Ergebnissen der Untersuchung des Prüfstandortes entsprechend, werden in den Mischgebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-23/2 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment<sup>17</sup> ausgeschlossen (vgl. Ansiedlungsleitsatz I).

Außerdem werden auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausgeschlossen (vgl. Ansiedlungsleitsatz II und III). Als Standort für einen der Nahversorgung dienenden Lebensmittelmarkt ist das Plangebiet nicht geeignet (vgl. Kapitel 5.1.1).

---

<sup>16</sup> Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

<sup>17</sup> 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.

### **Textliche Festsetzung Nr. 2.0 erster Spiegelstrich**

Nicht zulässig sind entsprechend textlicher Festsetzung 2.0 (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.

Allgemein zulässig bleiben nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (vgl. Ansiedlungsleitsatz IV) sofern § 11 BauNVO dem nicht entgegensteht. Dies können kleine Bau- und Gartenmärkte (einschließlich zoologischem Bedarf), Möbelmärkte, Elektrofachmärkte mit Haushaltsgroßgeräten (z.B. Waschmaschine, Kühlschrank, Herd) und Märkte für Kfz-Zubehör sein. 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. Das heißt, die am Standort bestehenden Sortimente sind überwiegend auch weiterhin zulässig.

Die Ansiedlung von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben unterliegt weiterhin der Einzelfallprüfung des § 11 BauNVO (s.o.).

### **Textliche Festsetzung Nr. 2.0 zweiter Spiegelstrich**

Der Verkauf von Waren der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird als Randsortiment<sup>18</sup> in Ergänzung der zulässigen Hauptsortimente zugelassen. Damit wird das Verhältnis von Haupt- und Randsortimenten in allgemein üblichen Einzelhandelsbetrieben geregelt. In einem Gartenmarkt (Hauptsortimente Gartenartikel und Pflanzen/Samen) sind beispielsweise auch die Randsortimente Blumen, (Fach-)Zeitschriften oder (Garten-) Leuchten/Lampen zulässig. Im Hinblick auf die Zielsetzungen 'Sicherung und Stärkung 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 2.3 03) entsprochen. Die Verkaufsflächenbegrenzung der Randsortimente bezieht sich nicht auf die 'nicht zentrenrelevanten Sortimente'.

### **Textliche Festsetzung Nr. 2.0 dritter Spiegelstrich**

**Ausnahmsweise** zugelassen wird der Verkauf von Waren der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend dem sogenannten Handwerkerprivileg, vgl. Ansiedlungsleitsatz VI. Diese Ausnahme umfasst auch unselbständige Verkaufsstätten, die anderen Nutzungen die in Mischgebieten zulässig sind, zugeordnet sind. Beispielsweise können auch innerhalb eines Fitnesscenters kleine Verkaufsstätten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment ausnahmsweise zugelassen werden. Eine (Größen-) Begrenzung der Verkaufsstätten, die unter das Handwerkerprivileg fallen, 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 um selbständige Einzelhandelsbetriebe handeln, wenn sie z.B. über einen eigenen Eingang und vom Hauptbetrieb unabhängige Öffnungszeiten verfügen. Diese Betriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Beeinträchtigungen des Innenstadtzentrums oder der wohnungsnahen Grundversorgung ausgehen.

### **Textliche Festsetzung Nr. 2.0 vierter Spiegelstrich**

---

<sup>18</sup> Randsortimente (Nebensortimente, ergänzendes Sortiment) sind dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs und i.d.R. des Umsatzanteils deutlich untergeordnete Sortimentsteile.

Nur in Bezug auf **Tankstellenläden** wird von der oben genannten Zielsetzung (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht als Hauptsortiment) 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 maximal 100 m<sup>2</sup> für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente festgesetzt. Dabei wird davon ausgegangen, dass neue Tankstellenläden in einem Mittelzentrum eine Gesamtverkaufsfläche von 120 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, von denen ca. 20 m<sup>2</sup> für den Verkauf von Waren des nicht zentrenrelevanten Sortiments Kfz-Zubehör genutzt werden. (Der derzeit größte Tankstellenladen in der Stadt Burgdorf am Berliner Ring hat eine Größe von ca. 75 m<sup>2</sup>.)

Die Zulässigkeit einer Tankstelle soll nicht generell ausgeschlossen werden, da im Gebiet derzeit eine Tankstelle besteht.

### **Textliche Festsetzung Nr. 2.0 fünfter Spiegelstrich**

In begründeten Einzelfällen kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, sofern die Ziele des Einzelhandelskonzeptes nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt z.B. für kleinste selbständige Einzelhandelsbetriebe wie Kioske. Der Verkauf von Waren der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente dieser kleinsten selbständigen Einzelhandelsbetriebe schadet aufgrund seiner Größe weder dem Zentralen Versorgungsbereich noch widerspricht er dem Ziel der Stadt Burgdorf, Lebensmittel-Nahversorgungsdefizite im Stadtgebiet abzubauen und kann damit **ausnahmsweise** genehmigt werden. Es sind weder das gezielte Ansteuern dieser Einzelhandelsbetriebe und somit die Meidung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum noch größere Koppelungseinkäufe mit dem vorhandenem Raiffeisenmarkt zu erwarten.

### **5.1.3 Auswirkungen auf den Bestand**

Durch die festgesetzte Einschränkung der zulässigen Einzelhandelssortimente wird eine bisher in den festgesetzten Mischgebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 zulässige Nutzung teilweise aufgehoben. Dies berührt die verfassungsrechtliche Garantie der Unverletzlichkeit des Eigentums, die grundsätzlich auch die in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baurechte umfasst. Umfang und Inhalt des Schutzes werden in den §§ 39 ff. BauGB bestimmt.

§ 39 BauGB regelt die Entschädigung im Falle eines Vertrauensschadens. Hiernach hat der Grundstückseigentümer einen Anspruch auf angemessene Entschädigung, wenn er im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, getroffen hat, die durch die Änderung des Bebauungsplanes an Wert verlieren.

§ 42 Abs. 2 BauGB sieht eine siebenjährige vermögensrechtliche Plangewährleistung vor. Für nicht nur unwesentliche Wertminderungen eines Grundstücks, die durch Änderung/-Aufhebung einer zulässigen Nutzung innerhalb der Siebenjahresfrist verursacht werden, besteht Anspruch auf Entschädigung. Nach Ablauf von sieben Jahren (ab Zulässigkeit der Nutzung) besteht laut § 42 Abs. 3 BauGB kein Entschädigungsanspruch mehr für nicht verwirklichte Nutzungen. Grundsätzlich gilt aber auch nach Ablauf der Siebenjahresfrist, dass die Einschränkung der Rechte des Grundeigentums aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich sein muss.

Das Wohl der Allgemeinheit kommt hier dadurch zum Ausdruck, dass mit dieser Bebauungsplanänderung zum Einem der zentrale Versorgungsbereich als Mittelpunkt der Stadt Burgdorf gesichert und ausgebaut werden soll und zum Anderen die Sicherung der Nahversorgung an günstigeren Standorten, sprich Standorten mit mehr potenziellen Kunden im fußläufigem Einzugsbereich gesichert werden sollen.

Die Siebenjahresfrist ist sowohl in Bezug auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 0-23 (rechtsverbindlich seit 1972) wie auch in Bezug auf die 1. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/1 (rechtsverbindlich seit 1987) abgelaufen. Ein Entschädigungsanspruch besteht demnach nur noch für verwirklichte Nutzungen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Sortimentseingrenzungen auf die verwirklichten Nutzungen wird im Folgendem eine Bestandsbeschreibung der Sortimente wiedergegeben. Die Sortimente wurden während einer Ortsbesichtigung im Zuge der Bestandsaufnahme zum Einzelhandelskonzept im März 2007 aufgenommen und im März 2009 überprüft.

Der Raiffeisenmarkt bietet als Sortimente an:

Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) als Hauptsortiment und als Nebensortiment: Zoologischen Bedarf, Sportartikel, Pflanzen/Samen, Spielwaren (ohne Computerspiele), Baumarkt Sortiment, Hausrat, Schuhe, Damenbekleidung und Herrenbekleidung.

Daneben bestehen weitere Einzelhandelsbetriebe die jedoch lediglich nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten. Es handelt sich um ein landwirtschaftliches Warengeschäft sowie ein Verkauf von Land- und Gartentechnik mit angeschlossener Werkstatt und eine Tankstelle ohne angeschlossenen Tankstellenladen. Es werden in der Tankstelle lediglich Kraftstoffe verkauft.

Einige durch den Raiffeisenmarkt angebotene Sortimente sind gemäß Burgdorfer Liste zentrenrelevant. Die Einzelhandelsnutzung würde durch die getroffene Sortimentsbegrenzung also eingeschränkt. Die im Plangebiet verwirklichten Nutzungen könnten nicht alle weiterhin (im bisherigem Umfang) ausgeübt werden. Die sich aus der verwirklichten Nutzung ergebenden Grundstückswerte würden durch die Bebauungsplanänderung gemindert.

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange und zur Vermeidung unbotmäßiger Härten wird für den Raiffeisenmarkt daher eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit (**Erweiterter Bestandsschutz** gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO) auf dem Baugrundstück festgesetzt, ohne dem Zentren- und Standortkonzept sowie dem Nahversorgungskonzept des EHK der Stadt Burgdorf zu widersprechen. Den Zielen der vorgenannten Konzepte wird durch den erweiterten Bestandsschutz für den Raiffeisenmarkt nicht widersprochen, da das Erweiterungspotential durch die textlichen Festsetzungen entsprechend eingeschränkt wird. Vor diesem Hintergrund bleiben Änderungen und Erneuerungen des Raiffeisenmarktes allgemein zulässig.

Dies bedeutet, dass die beschriebenen zentrenrelevanten Sortimente in ihrem bisherigem Umfang nach Verkaufsflächengrößen weiterhin zulässig sind.

Bei den vorgefundenen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um folgende Sortimente:

Vom Raiffeisenmarkt angebotene zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 <sup>1</sup>	Bezeichnung nach WZ 2003 <sup>1</sup>	Verkaufsflächengröße am 04.03.2009
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>			
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung	73,5 m <sup>2</sup>
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)	0,5 m <sup>2</sup>
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	2,6 m <sup>2</sup>
Hausrat	aus	Einzelhandel mit Haushaltsge-	1,5 m <sup>2</sup>

	52.44.3	<i>genständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas und Ölöfen)</i>	
Schuhe, Lederwaren	52.43	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>	1,1 m <sup>2</sup>
Spielwaren	52.48.6	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>	10,5 m <sup>2</sup>
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)</i>	4,5 m <sup>2</sup>
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
Nahrungs- und Genussmittel	52.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren</i>	5,3 m <sup>2</sup>

Die in der Tabelle genannten Sortimente stellen jedoch nicht das Hauptsortiment des Raiffeisenmarktes dar, sondern bilden die sogenannten Randsortimente. Gemäß Ansiedlungsleitsatz V können diese bis zu einer Grenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche auch weiterhin zugelassen werden. Bei der Verkaufsflächengröße des Raiffeisenmarktes von rund 1.060 m<sup>2</sup> entspräche dies 106 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für o.g. Randsortimente. Anhand der tatsächlichen Verkaufsflächengrößen (vgl. Tabelle) werden die zentrenrelevanten Sortimente jedoch jeweils mit konkreten Obergrenzen versehen und für zulässig erklärt. Eine Ausdehnung o.g. Sortimente ist bis zu einer Verkaufsfläche von 110 m<sup>2</sup> für sämtliche o.g. Sortimente zusammen gerechnet zulässig, sofern keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1). Diese Zulässigkeit von Verkaufsflächenerweiterungen soll bei notwendigen Bestandsanpassungen einen zusätzlichen Erweiterungsspielraum ermöglichen, ohne gleichzeitig einer allgemeinen Ausweitung der Einzelhandelsnutzung mit zentren- oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten Vorschub zu leisten.

Beschränkungen ergeben sich durch die Sortimentsbegrenzung für eine **Nutzungsänderung** (hier für noch nicht verwirklichte Nutzungen). Dies kann ebenfalls eine Wertminderung der Grundstücke darstellen. Diese Nutzungsmöglichkeiten sind aber nach Ablauf der Siebenjahresfrist wie oben dargestellt nur noch eingeschränkt geschützt und es besteht kein Entschädigungsanspruch mehr. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Umnutzung der Grundstücke auch weder unmöglich gemacht noch wesentlich erschwert. Ausgeschlossen wird nur eine bestimmte Art der gewerblichen Nutzung. Weiter zulässig bleiben diverse andere Arten von Gewerbebetrieben sowie vielfältige andere Nutzungen wie z.B. Bürogebäude.

Die Interessen der Grundstückseigentümer an der Beibehaltung der bisherigen Nutzungsrechte – insbesondere zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben – werden letztlich hinter das öffentliche Interesse der Entwicklung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche sowie einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (vgl. Kapitel 5.1.1 und 5.1.2) und damit aus Gründen des Allgemeinwohls zurückgestellt.

## 5.2 Umstellung der BauNVO

Die Änderung des Bebauungsplans wird zum Anlass genommen, den Bebauungsplan auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) umzustellen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, mit der auf die 1977er BauNVO umgestellt wurde, wird damit aufgehoben.

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nun in den Teilen des Gebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Bis dato waren Vergnügungsstätten in Mischgebieten nur als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig.  
Für den im Plangebiet gelegenen Spielsalon ergeben sich hierdurch keine Änderungen. (Zur Frage von Entschädigungsansprüchen siehe Kapitel 5.1.3 bzw. § 39 BauGB).
- Die Regelvermutungsgrenze für raumbedeutsame Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe und vergleichbarer Betriebe wird nun in § 11 BauNVO mit 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche definiert – vorher 1.500 m<sup>2</sup>. Diese Änderung ist nicht von erheblicher Bedeutung, denn letztlich wird nur für die Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche > 1.200 m<sup>2</sup> und < 1.500 m<sup>2</sup> 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 künftig 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 gemäß § 19 BauNVO ermöglicht. Vorher wurden die Nicht-Hauptanlagen nicht auf die Grundfläche angerechnet, damit war eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 möglich. Nebenanlagen und Garagen konnten jedoch auf der gesamten Grundstücksfläche errichtet werden. Theoretisch war eine Versiegelung von 100 % möglich.  
Für den Bestand bedeutet dies de facto keine Änderung. Allerdings müssen bei Entseidelungen und anschließend neuer Versiegelung die neuen Festsetzungen beachtet werden. Für die südlichen Flurstücke ergeben sich hierdurch Nachteile, wenn entsiegelt und anschließend neuversiegelt werden sollte, für die nördlichen dürfte sich die Situation hingegen nicht verändern. (Zur Frage von Entschädigungsansprüchen siehe Kapitel 5.1.3).

## **6 Flächenbilanz / Städtebauliche Werte**

Größe des Plangebiets:	ca. 33.520 m <sup>2</sup>
Mischgebiete:	ca. 28.640 m <sup>2</sup>
Sondergebiet:	ca. 1.080 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	ca. 3.800 m <sup>2</sup>

Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2 nicht verändert und gelten fort.

## **7 Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt**

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf Flächen, für die bereits Baurechte bestehen. Es erfolgt keine Ausweitung der im ursprünglichem Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in den Naturhaushalt als vor der Planung zulässig und vor der Planung erfolgt. Beides trifft hier auch zu. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich erforderlich. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB) abgesehen.

Gleichwohl gelten unabhängig davon die Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wonach die Belange des Natur- und Umweltschutzes grundsätzlich bei der Aufstellung eines jeden Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan geschehen:

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine Natur- oder Landschafts-, FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturdenkmäler oder anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile / Biotop vorhanden.

Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 kann der Anteil der versiegelten Flächen begrenzt werden. So ist zwar nach BauNVO 1990 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % durch Nebenanlagen und andere nicht Hauptanlagen zulässig (vgl. Kapitel 5.2), gleichzeitig sind diese jedoch auf die GRZ anzurechnen. Bei der vorher geltenden BauNVO 1977 waren die Grundflächen von Nebenanlagen nicht auf die GRZ anzurechnen, es konnte also eine höhere Versiegelung erzielt werden. Da im Plangebiet große Bereiche durch Großgehölze geprägt sind, bewirkt die Umstellung auf die BauNVO 1990 für diese in gewisser Hinsicht einen Bestandsschutz.

## **8 Durchführung der Planung und Kosten**

### **8.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Ein Großteil der Flächen befindet sich in Privatbesitz. Im Besitz der Stadt Burgdorf sind lediglich Straßenverkehrsflächen.

### **8.2 Erschließungsmaßnahmen**

Erschließungsmaßnahmen z.B. für eine verkehrlich Anbindung oder den Ausbau der Kanalisation sind nicht erforderlich, da es sich hier um eine Bestandsüberplanung handelt.

### **8.3 Archäologie**

Gemäß Auszug aus dem adab-web des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung bis dato keine archäologischen (Boden-) Funde gemacht worden.

### **8.4 Kosten**

Mit Ausnahme verwaltungsinterner Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Burgdorf keine weiteren Kosten.



## Teil 2: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

### 9 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt

### 10 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt

### 11 Ergebnis der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt

### 12 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt

## 13 Verfahren

### Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2 wurde ausgearbeitet:

Burgdorf,

Fachbereich Stadtplanung,  
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

\_\_\_\_\_  
(Baurat)

\_\_\_\_\_  
(Abteilungsleiterin)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die 2. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2 beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2 sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich am .

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom bis .

Die Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom bis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am .

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2 und der Entwurf der Begründung haben vom bis öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Sie hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum .

Über die Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am abschließend beschlossen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2 als Satzung gemäß § 10 BauGB und gemäß § 6 NGO sowie die Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burgdorf,

---

Bürgermeister

## **14 Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2 durch die Stadt Burgdorf ist am \_\_\_\_\_ im gemeinsamem Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

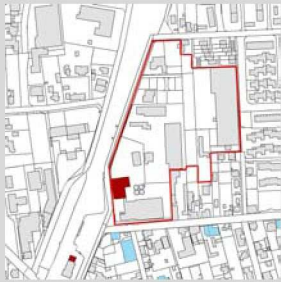
Burgdorf,

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)



## Prüfstandort 4: Raiffeisengelände

(Innenstadt/Nordost)



<b>1 Mikrostandort</b>	
<b>Grundstücksmerkmale</b>	Großes Areal mit überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden.
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan 0-23, größtenteils Mischgebiet.
<b>Verwertungsinteressen</b>	Eigentümerinteresse an Entwicklung der Fläche mit Einzelhandel, Stadt wünscht städtebauliches Gesamtkonzept

### 2 Makrostandort

**Lage, Umgebung**

Der Standort grenzt an den nördlichen Rand des Innenstadtzentrums an.

**Verkehrsanbindung, Stellplätze**

Durch die Lage an der Gartenstraße teilweise erschlossen. Die rückwärtigen Bereiche liegen allerdings in „2. Reihe“.

**Städtebauliche Integration**

Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in nicht integrierter Lage zwischen Wohngebieten und der Bahnlinie.

### 3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

**Synergien, Zentrenfunktionen**

Der südliche Standortbereich grenzt an den Bahnhof bzw. Busbahnhof an. Die Laufentfernung zur Hauptlage der Innenstadt ist aber gerade aus dem mittleren und nördlichen Teil des Geländes zu groß, um Synergien zum Innenstadtzentrum zu erwirken.

**Anbindung zu Wohnorten**

Die vorhandene Mantelbevölkerung wird durch die Bahn als Barriere Richtung Westen begrenzt.

**Handelsseitige Integration**

Der Standort wird aktuell für den bäuerlichen Warenabsatz sowie für ein Ladengeschäft genutzt. In unmittelbarer Umgebung grenzen keine weiteren Einzelhandelsbetriebe an.

### 4 Bewertung

Im Bezug auf mögliche Synergien für die Innenstadt weist der Standort eine zu große Laufentfernung auf. In Bezug auf Nahversorgung begrenzt die Bahn die potenzielle Mantelbevölkerung.

### Empfehlungen

**Eine Einzelhandelsentwicklung ist nicht primär zu empfehlen.**

- Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten an diesem Standort nicht angesiedelt werden, da einerseits Synergieeffekte zur Stärkung des Innenstadtzentrums nicht anzunehmen sind und andererseits keine positive Effekte auf die Nahversorgung zu erwarten sind.
- Nicht zentrenrelevante Sortimente könnten zwar erwogen werden, sofern sie städtebaulich attraktiv eingebunden werden. Für großflächige Betriebe werden allerdings im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes alternative Standorte primär empfohlen. Außerdem bleibt abzuwarten, ob Anbieter solcher Sortimente die Lage an der Gartenstraße gegenüber Standorten wie dem Gewerbegebiet Hülptingsen oder Nordwest bevorzugen.
- Die Nähe zu Bahnhof und Busbahnhof beinhaltet ein hohes Potenzial für eine künftige Entwicklung als Büro- und Dienstleistungsstandort.