Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	**2009 0558**
Datum:	29.07.2009
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Martina Behncke
Aktenzeichen:	61 / 0-85

Beschlussvorlage **öffentlich**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0-85 "Nahversorgung West" -Einleitungsbeschluss-**
Bezugsvorlage: 2009 0559 "Durchführungsvertrag Nahversorgung West"

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	10.08.2009					
Verwaltungsausschuss	11.08.2009					

Finanz. Auswirkungen in Euro		Haushaltsstelle	VwH	VmH
Einmalige Kosten:	€		☐	☐
Laufende Kosten:	€		☐	☐
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:		☒ ja ☐ nein		

<u>Beschlussvorschlag</u>:

zu a) Der Bauausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss den unter b) formulierten Beschluss zu fassen.

zu b) Einleitungsbeschluss gemäß § 2 BauGB: Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0-85 „Nahversorgung West“ gemäß § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan), dessen Geltungsbereich westlich der Mönkeburgstraße liegt und der von dem ca. 4.525 qm großen Teilstück des Flurstücks 187/2 der Flur 1, Gemarkung Heeßel, dem Flurstück 185/2 der Flur 1, Gemarkung Heeßel sowie der dargestellten Teilfläche des Flurstücks 68/43 der Flur 24, Gemarkung Burgdorf im ungefähren Ausmaß ausgemacht wird (vgl. Anlage 2 „Vertragsgebiet“).

(Baxmann)

Sachverhalt und Begründung:

Ausgangslage

Im kommunalen Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt wurde auch die Nahversorgungsstruktur in Burgdorf untersucht. Danach wurden die Nahbereiche bestehender Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die einzelnen Standorte herum gekennzeichnet – vgl. Abbildungen Nr. 33, Seite 56 im Einzelhandelskonzept.

Durch die Schließung des PLUS in der Norderneystraße sind seit geraumer Zeit größere Teilbereiche der südlichen Weststadt nicht mehr ausreichend mit Nahversorgungsangeboten ausgestattet. Daher muss hier laut Einzelhandelskonzept derzeit von einem Versorgungsdefizit im Nahbereich für geschätzt rund 3.000 bis 4.000 Menschen ausgegangen werden.

Gemessen an einem möglichen zukünftig steigenden Anteil nicht (mehr) automobiler Bevölkerungsgruppen stellt die Sicherung und die Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung in Burgdorf also eine bedeutende Aufgabe dar. Dafür hält das Einzelhandelskonzept mit dem Nahversorgungskonzept (Kapitel 5.4.3) und einzelnen Standortbewertungen (Kapitel 6.3) Empfehlungen bereit.

Hinsichtlich der Zielrichtung, die Nahversorgung für die Burgdorfer Bevölkerung nachhaltig zu sichern, ist auch das künftige Ansiedlungspotential für Nahrungs- und Genussmittel zu berücksichtigen. Es liegt laut Einzelhandelskonzept mit maximal rund 1.000 qm Verkaufsfläche (VK) bis 2010 und rund 2.300 qm VK bis 2015 in einer Größenordnung von etwa zwei Lebensmittelmärkten.

Da dieses Ansiedlungspotential also nicht unbegrenzt ist, sollte das Ziel darin bestehen, künftige Neuansiedlungen strategisch zur Beseitigung von identifizierten Versorgungslücken im Nahbereich der Wohngebiete zu nutzen. Die Abbildung Nr. 56 auf Seite 101 des Einzelhandelskonzept bzw. die Anlage 3 „Suchräume Lebensmittelmärkte“ enthält Empfehlungen für Suchräume, in denen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes räumlich funktional sinnvoll ist. Die dargestellten Radien berücksichtigen wie in der Analyse einen Nahbereich von 500 m bzw. 10 Gehminuten als Zielgröße für eine angemessene fußläufige Erreichbarkeit.

Mit Blick auf die Weststadt zeigte sich anhand dieser Analyse, dass beispielsweise ein Lebensmittelstandort im Bereich „An der Mösch“ eine Beseitigung der Versorgungslücke in der südlichen Weststadt eben <u>nicht</u> hätte erreichen können, weil hier nur für einen kleinen Teil der Bevölkerung eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben wäre. Infolgedessen erfolgte mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-45/2 „An der Mösch“ der dortige Ausschluss von zentrums- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.

Umgekehrt zeigt sich in der genannten Abbildung, dass der Standortbereich ‚Mönkeburg’ mit der Ansiedlung eines Nahversorgers gut eine zentrale Versorgungslücke schließen würde. Aus der Nähe betrachtet, schien sich die sog. ‚Schulbaufläche’ besonders zu eignen – vgl. Anlage 4: „Standort Nahversorger“, M 1: 10.000.

Vor diesem Hintergrund wurden von Seiten der Verwaltung im Verlauf des letzten Jahres in erster Linie mit Grundeigentümern und mit potentiellen Projektentwicklern Gespräche geführt, um hier ein entsprechendes Vorhaben zur Sicherung der Nahversorgung in der Weststadt auf den Weg zu bringen.

Konkret plant der derzeitige Grundstückseigentümer des Flurstücks 187/2 zusammen mit einem Projektentwickler, der Rahlfs Immobilien GmbH, die Umsetzung des Vorhabens. Der Vorteil ist, dass für die Stadt kein Flächenerwerb erforderlich wird.

Städtebauliche Situation

Bei der „Schulbaufläche“ handelt es sich auch um eine „Schlüsselfläche“ für die weitere Entwicklung von Burgdorf-Nordwest, da über diese Fläche auch die Haupterschließung der westlich hiervon gelegenen Flächen erfolgen muss.

Die Konzeption für die Nahversorgungseinrichtung, d. h. die Anordnung der Gebäude und Stellplätze, muss daneben auch die benachbarten vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen berücksichtigen.

Derzeitiger Stand der Planung und Vereinbarungen

Als Betreiber für das neue Lebensmittel-Einzelhandelsobjekt hat die Rahlfs Immobilien GmbH den Discounter Penny von der REWE-Gruppe gewonnen.

Hinsichtlich der nun anstehenden Bauleitplanung haben die Gespräche zwischen Rahlfs Immobilien und Stadtverwaltung zu nachfolgenden Ergebnissen geführt:

- Der mit der Stadt abgestimmte **Konzeptplan vom 06.07.09** (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird Grundlage für die erforderliche Bauleitplanung.
- Die Schaffung der Baurechte erfolgt gemäß § 12 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und **vorhaben bezogenem Bebauungsplan** im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die **städtebaulichen Leistungen** (hier: Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung) sowie die Durchführung des Aufstellungsverfahrens werden von der Stadt erbracht.
- Die Rahlfs Immobilien GmbH als Vorhabenträger erklärt sich bereit und in der Lage auf Basis des mit der Verwaltung abgestimmten Konzeptplans die Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Dazu hat die Verwaltung einen Vertragsentwurf entwickelt, der als **Durchführungsvertrag** zwischen Stadt und Vorhabenträger abgeschlossen wird (vgl. Bezugsvorlage 2009 0559).
- Neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Form von Zeichnungen (Grundriss und Ansichten) wird eine **Bau- und Betriebsbeschreibung** des Vorhabens weiterer Bestandteil des Vertrages.
- Der Vorhabenträger hat bereits die für die Bauleitplanung erforderliche Erstellung einer **Planunterlage** nach der Planzeichenverordnung (PlanV 90) beauftragt.
- Zum Nachweis, dass die künftig benachbarte Lage der Nutzungen ‚Wohnen' und ‚der Nahversorgung dienender Lebensmittelmarkt' möglich ist, hat der Vorhabenträger auf Grundlage des abgestimmten Konzeptplans ein **schalltechnisches Gutachten** erstellen lassen.
- Zum Nachweis der Entsorgung von Niederschlagswasser wird auf ein **Bodengutachten** zurück gegriffen, welches der Stadt vorliegt.
- Der Vorhabenträger übernimmt auf seine Kosten die Herstellung des 2,5 m breiten **Fußweg**s auf der Westseite der Mönkeburgstraße, der später von der Stadt übernommen wird.
- Eine Abfrage (12.05.2005) wegen **Rüstungsaltlasten** bei der Polizeidirektion Hannover hat ergeben, dass die Auswertung von Luftbildern keine Bombardierung zeigt.

Konzept

Die abgestimmte Konzeption (vgl. Konzeptplan = Anlage 1 der Bezugsvorlage 2009 0559) sieht folgende Elemente und Anbindungen vor:

- einen Lebensmittel-Nahversorger inkl. Backshop,
- die von der südlich angrenzenden Wohnbebauung abgewandte Anlieferung,
- eine Zu- /Abfahrt von der Mönkeburgstraße und eine Stellplatzanlage für 64 Pkw,
- die Stellplatzanlage und das Grundstück gliedernde Baumstandorte,
- eine Heckenpflanzung entlang des Zilleweges,
- jeweils fußläufige Anbindungen aus den bestehenden und geplanten Wohngebieten, d. h. eine fußläufige Verbindung vom Zilleweg, eine von der künftigen Erschließung im Norden und eine von der Mönkeburgstraße zum SB-Markt
- einen Fußweg westlich der Mönkeburgstraße, der in einer Breite von 2,5 m auf kompletter Länge zwischen Zilleweg im Süden und der Grundstücksgrenze im Norden herzustellen ist.

Nach der vorgesehenen Konzeption ergibt sich für den Penny-SB-Lebensmittelmarkt eine Nutzfläche von ca. 1.070 m², die sich in 800 m² Verkaufsfläche (VK) für den SB-Markt sowie 35 m² für einen Bäcker aufteilt. Die weiteren Einzelheiten sind der Bau- und Betriebsbeschreibung, wie sie der Bezugsvorlage 2009 0559 anliegt, zu entnehmen.

Die Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen Nahversorgungseinrichtung/Wohnen ist durch ein Schallgutachten im Grundsatz nachgewiesen. Das vom Vorhabenträger beauftragte **Schallgutachten** kommt in der Summe zu dem Ergebnis, dass die durch das geplante Vorhaben verursachten Emissionen die geltenden Richtwerte einhalten. Eine bereits vorliegende Ergänzung des Gutachtens stellt die Isophone für die nähere Umgebung dar.

Im Rahmen einer zusätzlichen qualitativen Betrachtung könnte man auch durchaus zu dem Ergebnis kommen, dass die Errichtung einer Mauer auf der Südseite der geplanten Stellplatzanlage für den Lebensmittelmarkt sinnvoll sein könnte.

Die Konzeption ist anhand der Anlagen 1 + 4 der Bezugsvorlage 2009 0559 im Grundriss und mit Ansichten beschrieben. Anhand dieser mit der Stadt Burgdorf abgestimmten Konzeption wird soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0-85 „Nahversorgung West“ aufgestellt werden. Darüber ist zu entscheiden.

Beabsichtigte Festsetzungen: Gemäß § 11 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgung’ festgesetzt.

Lebensmittelmarkt und Bäcker bilden keine Funktionseinheit, d. h. beide Geschäfte können und werden auch z. B. mit unterschiedlichen und voneinander unabhängigen Öffnungszeiten separat betrieben.

Weitere beabsichtigte Festsetzungen sind u. a.: Grundflächenzahl GRZ=0,3 mit Überschreitung der GRZ für die Stellplatzanlage und Zufahrten bis 0,8; Traufhöhe TH max. = 4,0 m.

Anlagen:

1. Konzeptplan = Anlage 1 der Bezugsvorlage 2009 0559
2. Plangebiet = Vertragsgebiet = Anlage 2 der Bezugsvorlage 2009 0559
3. Suchräume Lebensmittelmärkte, Abb. 56 des Einzelhandelskonzeptes
4. Standort Nahversorger / Übersicht zur Lage, M 1: 10.000