

Lage und Ausdehnung des Planbereichs



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000

Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverwaltungsamt-Landesvermessung-

STADT BURGDORF

Bebauungsplan Nr. 8-3/1

"Gewerbegebiet Hülptingsen 1"



Präambel, Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Begründung und Planausschnitt zur 1. Änderung (Nr. 8-3/1) des Bebauungsplanes Nr. 8-3 "Gewerbegebiet Hülptingsen 1"

Inhaltsverzeichnis		Seite
TEIL A	Präambel und Verfahrensvermerke	2
TEIL B	Rechtsgrundlagen	5
TEIL C	Textliche Festsetzungen	5
TEIL D	Begründung	6
1.	Planungsanlass	6
2.	Planungserfordernis	6
3.	Beschreibung des Plangebietes	7
4.	Planungsrecht	7
4.1	Planungsrechtlicher Problemaufriss	7
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
6.	Verfahren	10
TEIL E	Planausschnitt	15
ANHANG		16

TEIL A Präambel und Verfahrensvermerke

1. Änderung (Nr. 8-3/1) des Bebauungsplanes Nr. 8-3 "Gewerbegebiet Hülptingsen 1"

Fassung vom 13.01.2000

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 4 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 S.137 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.03.1999 (Nds. GVBl. S. 77), hat der Rat der Stadt Burgdorf die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr.8-3/1 "Gewerbegebiet Hülptingsen 1" bestehend aus der nachstehenden textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Burgdorf, den 23.03.2000

gez. A. Baxmann

(LS)

gez. Leo Reinke

Bürgermeister

Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 1. Änderung wurde am 12.10.1999 ausgearbeitet.

Burgdorf, den 23.03.2000

Stadtbauamt

Stadtplanungsabteilung

gez. Koenig

gez. Heinrich

Baudirektor

Bauamtsrat

Der Rat der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 28.01.1999 die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes Nr.8-3 "GE Hülptingsen 1" beschlossen.

Der Beschluss zur Einleitung der Änderung ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 13.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Burgdorf, den 23.03.2000

gez. Leo Reinke

Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 16.11.1999 dem Entwurf der 1. Änderung und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung und der Entwurf der Begründung haben vom 07.12.1999 bis 10.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Burgdorf, den 23.03.2000

gez. Leo Reinke

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Burgdorf hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.03.2000 als Satzung (§ 10 BauGB Abs. 1) und die Begründung als Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burgdorf, den 23.03.2000

gez. Leo Reinke

Stadtdirektor

Die vom Rat der Stadt Burgdorf als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 13.04.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 13.04.2000 rechtsverbindlich geworden.

Burgdorf, den 10.05.2000

gez. Leo Reinke

Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Burgdorf, den 23.04.2001

gez. Leo Reinke

Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Burgdorf, den 13.04.2007

gez. Baxmann

Bürgermeister

TEIL B RECHTSGRUNDLAGEN

Der Änderung wird die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) zugrundegelegt.

Die übrigen Rechtsgrundlagen bleiben von dieser Änderung unberührt.

TEIL C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Vollständigkeit halber werden alle textlichen Festsetzungen aufgeführt und auf die novellierte Baunutzungsverordnung 1990 umgestellt.

1. Abweichende Bauweise: Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine offene Bauweise mit der Abweichung von § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass die Gebäudelängen 50 m überschreiten dürfen.
2. Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche: Die Baugrundstücke sind ausschließlich über die Planstraßen A, B, C und D zu erschließen.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn:
 - a) sie nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der vor Ort erbrachten Produktion oder Be- und Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen, oder
 - b) nachweislich überwiegend Produkte angeboten werden, die nicht innenstadt-relevant sind.
(§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO)

TEIL D BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hülptingsen 1", Nr. 8-3 ist seit dem 29.03.1979 rechtskräftig. Die Bauplätze sind inzwischen alle an private Gewerbetreibende verkauft. Vereinzelt wurden die Baugrundstücke bislang nicht bebaut.

Am 28.01.1999 ist vom Rat der Stadt Burgdorf die Änderung des Bebauungsplanes "GE Hülptingsen 1" Nr. 8-3 beschlossen worden. Anlass für die Änderung war der politische Wille mit planungsrechtlichen Instrumenten die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Sortiment zu verhindern.

Anschließend an den Änderungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Burgdorf eine Veränderungssperre erlassen. Sie trat mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Hannover am 18.02.1999 in Kraft. Durch die Veränderungssperre wird verhindert, dass bis zur Rechtskraft der Bebauungsplanänderung Nutzungen realisiert werden, die dem Inhalt der geplanten Bebauungsplanänderung widersprechen. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald ein rechtskräftiger Bebauungsplan für diesen Bereich existiert oder ansonsten nach Ablauf von 2 Jahren.

2. Planungserfordernis

Burgdorf als Mittelzentrum in der Region Hannover weist ca. 31.750 Einwohner auf. Insgesamt verfügt die Stadt über ein - unter orts- und stadtgestalterischen Gesichtspunkten - gutes Erscheinungsbild. Burgdorf weist eher kleinteilige Strukturen und zahlreiche Fachwerkhäuser auf. Wesentlich zu dem ansprechendem Ortsbild haben die Maßnahmen zur Innenstadtsanierung seit Ende der 70-er Jahre beigetragen. Im Zentrum der Stadt befinden sich zahlreiche mittelständische, teilweise alteingesessene Einzelhandelsbetriebe in großenteils alter, sanierter Bausubstanz. Die Stadt Burgdorf verfügt sowohl am westlichen wie auch am östlichen Ortseingang über großzügige, innenstadtnahe Parkflächen, die auch dem Einkaufsverkehr zur Verfügung stehen. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit mit PKW und auch mit öffentlichem Personennahverkehr sind die Einzelhandelsgeschäfte der Kernstadt räumlich den Wohnstandorten in einer optimalen Weise zugeordnet.

In letzter Zeit ist eine steigende Nachfrage von Einzelhandelsbetrieben nach eher peripher gelegenen Standorten in Gewerbegebieten festzustellen. Unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten ist eine solche Entwicklung langfristig gesehen problematisch, weil sie zu einem Bedeutungsverlust der Innenstadt als Einzelhandelsstandort führen kann. Auch die nach planungstheoretischen Grundsätzen anzustrebende Nähe von Wohn - zu Einzelhandelsstandorten kann allein aufgrund der notwendigen - hauptsächlich immisionsrechtlich bedingten - räumlichen Trennung von Wohn- und Gewerbestandorten nicht erfüllt werden. Bei einem von dem übrigen Siedlungsgefü-

ge losgelösten Standort wie in Hülptingsen wäre mit Verkehrsströmen aus der Innenstadt heraus in den peripheren Gewerbestandort zu rechnen. Schon heute ist die verkehrliche Belastung der Innenstadt als problematisch zu bezeichnen. Die Stadtstruktur könnte insgesamt nachhaltig verändert werden; ein Bedeutungsverlust für die Innenstadt als Einzelhandelsstandort wäre zu befürchten.

Um den befürchteten Entwicklungen mit planungsrechtlichen Instrumenten begegnen zu können, hat der Rat der Stadt Burgdorf die Änderung des Bebauungsplanes "GE Hülptingsen 1", Nr. 8-3 beschlossen. Auch schon in der Vergangenheit hat die Stadt Burgdorf in einem südlich der B 188 gelegenen Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment von der Zulässigkeit ausgenommen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Gewerbegebiet Hülptingsen 1, Nr. 8-3 liegt im Ortsteil Hülptingsen in etwa 2,5 Kilometer Entfernung zur Burgdorfer Innenstadt. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 11,6 ha auf. Es ist als uneingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:
im Norden: vom Weg "Am Walkenmühlenfeld"
im Osten: von der Wegeparzelle 30 in der Flur 5
im Süden: von der Bundesstrasse 188
im Westen: von der Wegeparzelle 34 in der Flur 5.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist auch auf Seite 15 wiedergegeben.

4. Planungsrecht

4.1 Planungsrechtlicher Problemaufriss

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbestandorten hat sich in den letzten Jahrzehnten durch Novellierungen der BauNVO häufig geändert.

Dem Bebauungsplan "GE Hülptingsen 1" Nr. 8-3 liegt die Baunutzungsverordnung von 1977 (siehe Anhang) zugrunde und findet insofern derzeit bei der Beurteilung von Baugesuchen Anwendung.

Zum Verständnis dieser Bebauungsplanänderung, ist es notwendig, die Zulässigkeiten nach der BauNVO 1977 darzustellen und die Neuerungen nach der Novellierung von 1990 herauszuarbeiten.

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen in den verschiedenen Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen

den Begriffen Einzelhandelsbetrieb, Handelsbetrieb, Einkaufszentrum und Verbrauchermarkt.

Seit der Änderung der BauNVO 1968 sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte in Gewerbegebieten generell unzulässig, für sie steht die Gebietskategorie des Sondergebietes zur Verfügung. Sie können daher in der nachfolgenden Abhandlung vernachlässigt werden, da sie auch bei Zugrundelegen der BauNVO 1977 bereits unzulässig waren und auch ohne die beabsichtigte Änderung im Gewerbegebiet "Hülptingsen 1", Nr. 8-3 nicht genehmigungsfähig sind.

Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe jedoch fallen zunächst unter den Oberbegriff des Gewerbebetriebes. Sie sind daher in dem Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO unter dem Oberbegriff "Gewerbebetriebe aller Art" enthalten.

Einschränkungen ergeben sich vor allem durch den § 11 BauNVO in dem für einen Einzelhandelsbetrieb die Erforderlichkeit eines Sondergebietes (oder eines Kerngebietes) und damit gleichzeitig die Unzulässigkeit in einem Gewerbegebiet definiert ist. Die Zulässigkeit richtet sich danach, ob ein Einzelhandelsbetrieb den Tatbestand der Großflächigkeit erfüllt. In § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ist dieser dann gegeben, wenn sie (die Einzelhandelsbetriebe) sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken.

Die Auswirkungen werden näher definiert als insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Weiterhin gibt Abs. 3, Satz 3 des § 11 BauNVO 1977 an, dass Auswirkungen in der Regel bei Überschreitung der Geschossfläche von 1.500 qm anzunehmen sind. Weisen Einzelhandelsbetriebe eine Geschossfläche wesentlich kleiner als 1.500 qm auf, so ist davon auszugehen, dass sie das Kriterium der Großflächigkeit nicht erfüllen, d.h. sich nicht negativ auf die o.g. Untersuchungspunkte auswirken. Diese Einzelhandelsbetriebe wären demnach als Gewerbebetriebe aller Art auch in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO zulässig.

Bei der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 wurde die Geschossfläche, ab derer in der Regel mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist, von 1.500 qm auf 1.200 qm reduziert. Weiterhin wurde in Absatz 3 ergänzend angefügt, dass negative Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschossfläche vorliegen können oder bei mehr als 1.200 qm nicht vorliegen können und dass die o.g. Auswirkungen insbesondere von der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, von der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und vom Warenangebot des Betriebes abhängen.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird auch die novellierte BauNVO 1990 zugrundegelegt. Damit wird, wie unter Punkt 4.1 beschrieben, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet "GE Hülptingsen 1", Nr. 8-3 weiter eingeschränkt. Denn mit der Novellierung wurde die Geschossfläche, ab derer mit negativen Auswirkungen (auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt) zu rechnen ist, von 1.500 qm auf 1.200 qm reduziert. Einschränkend ist jedoch zu sagen, dass diese Flächenangabe als Richtwert, nicht als absoluter Wert zu verstehen ist.

Um darüberhinaus die unter Punkt 2 beschriebenen möglichen, negativen Auswirkungen auf die Innenstadt als Einzelhandelsstandort weiter einzuschränken, wird die textliche Festsetzung Nr. 3 in den Textteil aufgenommen. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, sie sollen jedoch ausnahmsweise zulässig sein, wenn

- a) sie nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der vor Ort erbrachten Produktion oder Be- und Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen, oder
- b) nachweislich Produkte angeboten werden, die nicht innenstadtrelevant sind.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist bereits seit 1979 rechtskräftig. Die in § 42 Abs. 2 BauGB genannte Frist von 7 Jahren wird folglich überschritten. Damit haben nur Flächen Anspruch auf Entschädigung, die einer Bebauung zugeführt wurden bzw. solche Flächen, die einer direkten Flächenbevorratung für einen Betrieb dienen. Etwaige Entschädigungsansprüche richten sich nach Ablauf der 7-Jahresfrist nach § 42 Abs. 3 BauGB. Demnach können bei Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung Entschädigungsansprüche nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung geltend gemacht werden.

Eine Entschädigung für Vorratsflächen kann nur geltend gemacht werden, wenn sich die Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung auf den Vorratsflächen auf den vorhandenen Betrieb in der Weise auswirkt, dass seine Weiterführung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Dies setzt wiederum voraus, dass den betreffenden Flächen eine bestimmte Aufgabe für den Betrieb zugewiesen wurde.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der gegenwärtig ausgeübten Nutzung von keinem Eigentümer Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

Die bestehenden Nutzungen genießen Bestandsschutz.

6. Verfahren

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.09.1999 bis 17.09.1999 durchgeführt. In diesem Rahmen wurden keine Anregungen vorgebracht.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.08.1999 bis zum 20.09.1999

Eingegangene Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange:

1. Bezirksregierung Hannover, Dez. 204

Keine Stellungnahme abgegeben.

2. Landkreis Hannover vom 15.09.1999

Es bestehen keine Anregungen.

zu 2. Ausführungen der Stadt Burgdorf

Keine Ausführungen erforderlich.

3. Kommunalverband Großraum Hannover vom 20.09.1999

Der Ausschluss von innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben und -nutzungen im Bereich des "Gewerbegebietes Hülptingsen 1" wird ausdrücklich begrüßt. In Abstimmung mit dem zur Zeit in Aufstellung befindlichen Regionalen Einzelhandelskonzept für den Kommunalverband Großraum Hannover ist die Überarbeitung bestehender Bebauungspläne mit der Grundlage alter Baunutzungsverordnungen (BauNVO 1962, 1968, 1977) ein wichtiger Schritt für eine effektive Steuerung von potentiellen Einzelhandelsstandorten.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen der o.g. Bebauungsplanänderung wird zu Punkt 3a) angeregt, die folgende Ergänzung einzufügen:

.... und diesen Nutzungen eindeutig untergeordnet sind. Von einer untergeordneten Nutzung ist auszugehen, wenn der Anteil der Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Bruttogeschossfläche beträgt. Ausgenommen davon ist der Kfz-Einzelhandel,"

Darüber hinaus bestehen bezüglich des Punktes 3b) Bedenken, ob der Begriff "innenstadtrelevante Produkte" hinreichend konkret definiert ist, um den gewünschten Ausschluss dieser Branchen und Sortimente dauerhaft umsetzen zu können. Um den hier sich abzeichnenden Interpretationsspielraum eingrenzen zu können, wird angeregt, die nicht innenstadttypischen Branchen

- Bau- und Gartenmärkte
- Möbelmärkte
- Tapete / Farben / Bodenbeläge

direkt zu benennen und die Randsortimente entsprechend hart zu begrenzen.

zu 3. Ausführungen der Stadt Burgdorf

Auf die vom Träger angeregte genaue Prozentangabe "von nicht mehr als 10 %" soll verzichtet werden, weil eine strikte Trennung in Produktions- oder Verkaufsflächen im Rahmen der Baugenehmigung Schwierigkeiten bereiten wird. Auch zeigt die Realität, dass ein Verkaufsflächenanteil von nur 10 % in der Realität kaum vorzufinden ist und auch bestehende Betriebe dieses Verhältnis nicht aufweisen. Diese Betriebe würden einer textlichen Festsetzung mit einer Festlegung eines Verkaufsflächenanteiles von maximal 10 % widersprechen. Darüberhinaus sollen den bestehenden Betrieben noch Erweiterungsoptionen (auch Ausweitung der Verkaufsflächen) belassen bleiben.

Aus Sicht der Stadt Burgdorf ist keine Nutzung theoretisch denkbar, die durch die gewählte Formulierung zwar zulässig, aber stadtplanerisch nicht erwünscht wäre.

Eine Aufzählung von nicht innenstadttypischen Branchen täuscht eine genaue Definition der Innenstadtrelevanz vor, die in der Realität so nicht zu vollziehen ist. Über den vom Träger genannten Katalog hinaus sind weitere Nutzungen denkbar, die aufgrund der Größe der benötigten Flächen in der Innenstadt nicht realisierbar wären und daher eine Ansiedlung im Gewerbegebiet sogar wünschenswert wäre. Andererseits kann beispielsweise ein Handel mit Tapeten, Farben etc. sehr wohl innenstadt-relevant sein. Gerade in Burgdorf befinden sich auch in der Innenstadt Läden diesen Sortimentes.

Den Anregungen des Trägers wird nicht gefolgt.

4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover vom 09.09.1999

Es bestehen keine Anregungen.

zu 4. Ausführungen der Stadt Burgdorf

Keine Ausführungen erforderlich.

5. Handwerkskammer Hannover vom 15.09.1999

Es bestehen keine Anregungen.

zu 5. Ausführungen der Stadt Burgdorf

Keine Ausführungen erforderlich.

6. Industrie- und Handelskammer Hannover vom 20.09.1999

Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsausschluss wird gebeten, zugunsten der Rechtssicherheit ansässiger Einzelhändler darauf hinzuweisen, dass die bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe Bestandsschutz genießen.

zu 6. Ausführungen der Stadt Burgdorf

In der Begründung ist unter Kapitel 5 "Auswirkungen des Bebauungsplanes" ein Hinweis auf den Bestandsschutz gegeben worden.

7. Finanzamt Burgdorf

Keine Stellungnahme abgegeben.

8. Katasteramt Hannover

Keine Stellungnahme abgegeben.

- Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand gemäß den ortsüblichen Bekanntmachungen vom 27.11.1999 in der Zeit vom 07.12.1999 bis 10.01.2000 statt. Von Bürgern wurden keine Anregungen abgegeben. Die während der Auslegungszeit eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden nachstehend wiedergegeben.

1. Bezirksregierung Hannover

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

2. Landkreis Hannover vom 16.12.1999

Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

zu 2.: Ausführungen der Stadt Burgdorf

Keine Ausführungen erforderlich.

3. Kommunalverband Großraum Hannover vom 16.12.1999

Die Behandlung der Stellungnahme aus dem Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Punktes 3b) der textlichen Festsetzungen zur Beschränkung der Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet wird weiterhin empfohlen, den „Ausschluss innenstadtrelevanter Produkte“ mit einer entsprechenden Sortimentsliste zu verbinden. Es sind dies: Lebensmittel, Haushaltswaren, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidungstextilien, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Bücher, elektronische Medien, Spielwaren.

Diese Aufzählungen decke das gängige Spektrum ab und ermögliche eine höhere Rechtssicherheit bei der Beurteilung von Bauanträgen.

zu 3.: Ausführungen der Stadt Burgdorf

Der Träger hatte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB den Ausschluss von nicht innenstadtypischen Branchen gefordert. Für die Auflistung von innenstadtrelevanten Produkten, die im Gewerbegebiet von der Zulässigkeit ausgenommen werden sollen, gilt im Prinzip das gleiche wie für Empfehlung nach Aufzählung von Branchen. Die vom Träger genannte Liste von „innenstadtrelevanten“ Produkten kann keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Außerdem gibt diese Auflistung den heutigen status quo der Beurteilung von „Innenstadtrelevanz“ wieder. Gerade der Einzelhandelssektor weist eine starke Dynamik auf. Die zukünftigen Veränderungen sind zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar. Dieser Flexibilität trägt die getroffene, offene Formulierung der textlichen Festsetzung Rechnung. Der Empfehlung des Trägers wird nicht gefolgt.

4. Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim vom 09.12.1999

Zur textlichen Festsetzung zu Ziffer 3b, wonach Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind, wenn von ihnen nachweislich überwiegend Produkte angeboten werden, die nicht innenstadtrelevant sind, wird vom Träger auf die bestehende Rechtsunsicherheiten und die Gefahr der Nichtigkeit dieser Bestimmung hingewiesen.

Eine textliche Festsetzung, nach der in einem Gewerbegebiet „zentrumstypische Einzelhandelsbetriebe“ unzulässig sind, sei wegen Unbestimmtheit des Begriffes nichtig. „Zentrenrelevante“ Sortimente oder Betriebe seien nicht normiert und unterlägen je nach absatzwirtschaftlicher oder städtebaulicher Einschätzung einem ständigen Wandel. Deshalb empfiehlt der Träger den Verzicht auf die Festsetzung oder die Aufführung der gemeinten, „nicht innenstadtrelevanten“ Produkte.

zu 4.: Ausführungen der Stadt Burgdorf

Der Hinweis zur Rechtsunsicherheit der textlichen Festsetzung wird zur Kenntnis genommen.

Auf die textliche Festsetzung Nr. 3 kann nicht verzichtet werden, weil es ein wichtiges stadtplanerisches Ziel ist, nicht vor Ort produzierende Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment aus den Gewerbegebieten herauszuhalten.

Eine Aufzählung von „innenstadtrelevanten“ Produkten kann keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, so dass zu bezweifeln ist, dass eine solche textliche Festsetzung rechtssicherer wäre. Außerdem gäbe eine Auflistung den heutigen status quo der Beurteilung von „Innenstadtrelevanz“ wieder. Gerade der Einzelhandelssektor weist eine starke Dynamik auf. Die zukünftigen Veränderungen sind zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar. Dieser Flexibilität trägt die getroffene, offene Formulierung der textlichen Festsetzung Rechnung.

Der Empfehlung des Trägers wird nicht gefolgt.

5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

6. Handwerkskammer Hannover

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

7. Finanzamt Burgdorf

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

8. Katasteramt Hannover

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

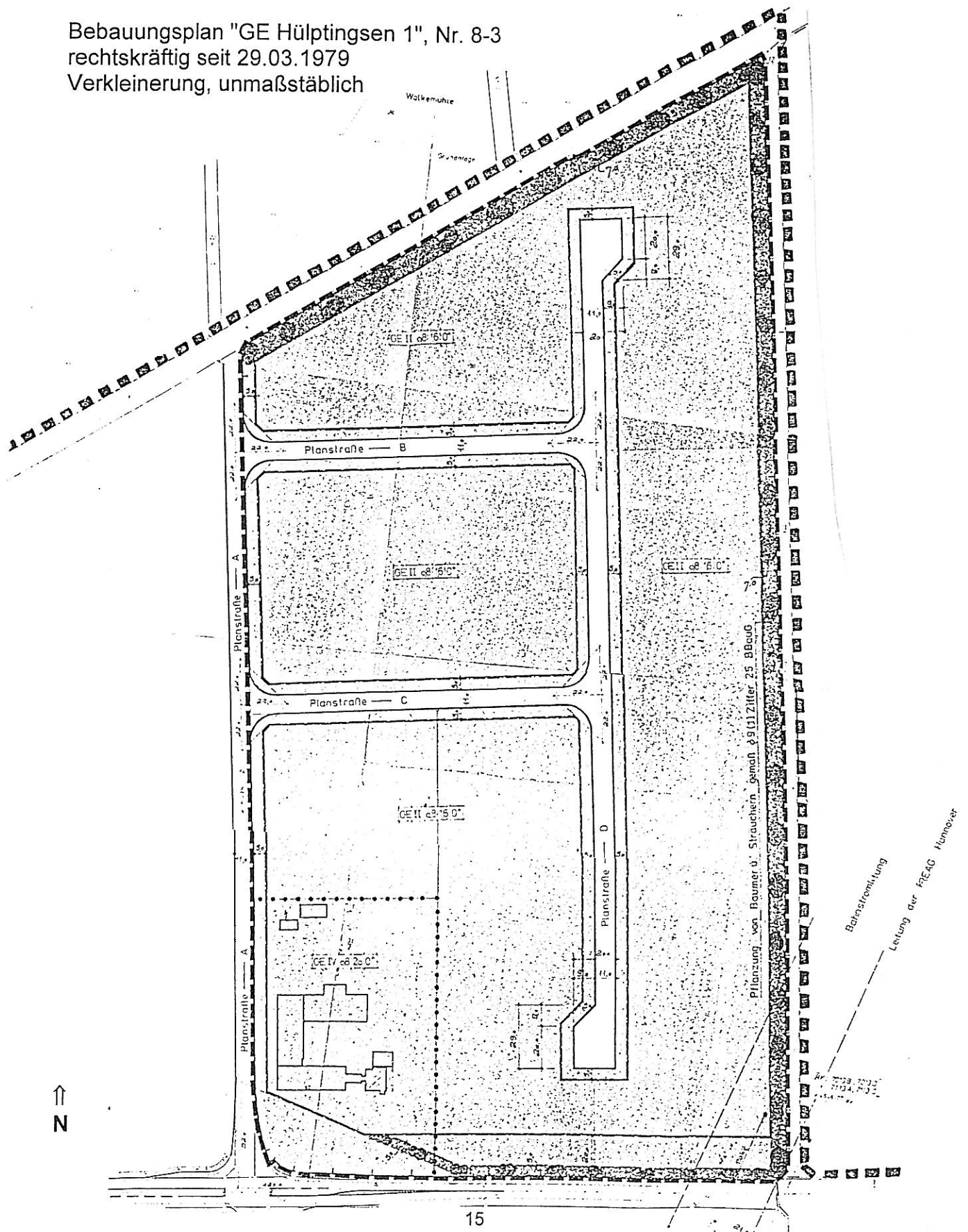
Burgdorf, den 26.01.2000

gez. Leo Reinke

Leo Reinke
(Stadtdirektor)

TEIL E PLANAUSSCHNITT

Bebauungsplan "GE Hülptingsen 1", Nr. 8-3
rechtskräftig seit 29.03.1979
Verkleinerung, unmaßstäblich



A N H A N G

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom **15.09.1977** (BGBl. I S. 1763)

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 11 Sonstige Sondergebiete

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

Kurgebiete,
Ladengebiete,
Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
Hochschulgebiete,
Klinikgebiete
Hafengebiete.

- (3) 1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721, 1193), zuletzt geändert durch Artikel 45 des Gesetzes vom 14. Dezember 1976 (BGBl. S. 3341), sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.500 qm überschreitet.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom **23.01.1990** (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) zugrundegelegt.

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

§ 11 Sonstige Sondergebiete

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

Gebiete für den Fremdenverkehr wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung,
Ladengebiete,
Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse
Hochschulgebiete,
Klinikgebiete
Hafengebiete,
Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

- (3) 1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 qm Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.