

Stadt Bad Nenndorf



Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ 2. Änderung

Hiermit wird bescheinigt, daß die ~~vorstehende~~-umseitige
~~Abschrift/Fotokopie~~ mit der Urschrift übereinstimmt.

Bad Nenndorf, den07.12.2001.....
Stadt Bad Nenndorf
Der Stadtdirektor

D. A. Böthel

Bearbeitet von:
Stadt Bad Nenndorf
Der Stadtdirektor
i.A. H.B. Kampen



Mitwirkung
Ing.-Büro Jester, Ronnenberg
N. Jester (Verkehr)

Gesa GmbH, Hamburg
H. Iversen (Einzelhandel)

Fassung vom 08.10.2001

Stadt Bad Nenndorf

Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 2. Änderung der Stadt Bad Nenndorf

Aufgrund der §§ 1 (3), 2 (4) und 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 24.10.2001 den Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 2. Änderung, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderungssatzung bezieht sich auf die nachfolgend genannten Flurstücke der Flur 12 der Gemarkung Waltringhausen:

Flurstücke: 42, 57/1, 37/1, 43, 37/2, 24 und 33/2.

Die Grenzen sind in der Plananlage zu § 1 zeichnerisch dargestellt.

§ 2

Änderung der textlichen Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Änderungssatzung wird die textliche Festsetzung I Nr. 3 des Bebauungsplans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ in der Fassung der 1. Änderung wie folgt neu gefasst:

„I 3. In dem Sondergebiet SO 3 für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, sonstige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Vergnügungsstätten, dass in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ festgesetzt wird, sind zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe,
- Diskotheken, Tanzlokale, Bars,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von zusammen höchstens 5.000 m²,
 - davon Verbrauchermarkt (einschl. Getränkemarkt, Shopzone mit Dienstleistungen) 3.100 m² mit einem Non-Food-Flächenanteil von max. 20 v.H.,
 - davon Zweiradmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 500 m²,
 - davon innenstadtrelevante Randsortimente höchstens 50 m²,
 - davon Heimtextilienmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 520 m²,
 - davon innenstadtrelevante Randsortimente höchstens 150 m²,
 - davon Lebensmitteldiscountmarkt von höchstens 880 m².

Als innenstadtrelevante Randsortimente werden abschließend definiert:

Lebensmittel, Oberbekleidung, Textilien, Wäsche, Lederwaren, Schuhe, Bücher, Schreibwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Elektrokleingeräte, Rundfunk, TV, Unterhaltungselektronik, Medienträger, EDV, Uhren, Schmuck, Optik, Foto, Video, Sportartikel, Sportbekleidung, Spielwaren, Drogerie, Parfümerie."

§ 3

Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover in Kraft.

Bad Nenndorf, den 24.10.2001

Stadt Bad Nenndorf

gez. i.V. Pieper
Stadtdirektor

(L.S.)

gez. Heringslack
Bürgermeisterin

STADT BAD NENNDORF

LANDKREIS SCHAUMBURG

BAULEITPLANUNG DER STADT BAD NENNDORF

BEGRÜNDUNG (§ 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BAUGB))

**BEBAUUNGSPLAN NR. 49 „BÜCKETHALER LANDWEHR“
2. ÄNDERUNG**

FASSUNG VOM 08.10.2001

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Anlass der Planänderung	1
2.0 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung	2
3.0 Planungsziel	2
4.0 Allgemeine Zwecke	2
5.0 Art der baulichen und gewerblichen Nutzung	4
5.1 Investitionskonzept	4
5.2 Durch die Planänderung sollen die textlichen Festsetzungen I Nr. 3 für das SO 3 wie folgt geändert werden	4
6.0 Auswirkungen der Planänderung	5
6.1 Auswirkungen auf die Verkehrskonzeption	5
6.2 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt, Wasserwirtschaft, Ver- und Entsorgung, Brandschutz	5
6.3 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der künftigen Einzelhandelsnutzungen, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bad Nenndorf und anderer Gemeinden	6
7.0 Ziele der Raumordnung mit Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
8.0 Zielkonzept Einzelhandel	6
9.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	6

1.0 Anlass der Planänderung

Seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 49 "Bückethaler Landwehr", 1. Änderung, gilt für den Gewerbestandort hinsichtlich der Art der Nutzung im wesentlichen folgendes Baurecht:

SO 1: Großflächiger Einzelhandel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen,

SO 2: Baumarkt,

SO 3: In dem Sondergebiet SO 3 für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, sonstige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Vergnügungsstätten, dass in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Bückethaler Landwehr" festgesetzt wird, sind zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe mit einer Nutzfläche von höchstens 100 m²,
- Discotheken, Tanzlokale, Bars,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von zusammen höchstens 5.000 m²,
 - davon Verbrauchermarkt (Lebensmittel, Non-Food) mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.500 m² und höchstens 2.000 m²,
 - davon Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 200 m²,
 - davon Zoomarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 200 m²,
 - davon Shopzone mit einer Verkaufsfläche von höchstens 200 m²,
 - davon Technikmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.000 m²,
 - davon innenstadtrelevante Randsortimente höchstens 600 m²,
 - davon Zweiradmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 900 m²,
 - davon innenstadtrelevante Randsortimente höchstens 50 m²,
 - davon Heimtextilienmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 700 m²,
 - davon innenstadtrelevante Randsortimente höchstens 150 m².

Als innenstadtrelevante Randsortimente werden abschließend definiert: Lebensmittel, Oberbekleidung, Textilien, Wäsche, Lederwaren, Schuhe, Bücher, Schreibwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Elektroklein- geräte, Rundfunk, TV, Unterhaltungselektronik, Medienträger, EDV, Uhren, Schmuck, Optik, Foto, Video, Sportartikel, Sportbekleidung, Spielwaren, Dro- gerie, Parfümerie.

GE/e: eingeschränktes Gewerbegebiet - Einzelhandel ausgeschlossen mit Aus- nahme des Handwerkshandels; Tankstellen und Transportunternehmen un- zulässig.

Für den Bereich der Gebietsfestsetzung „SO 3“ hat sich erwiesen, dass der Branchenmix nicht marktgerecht ist. Dies gilt insbesondere für die Teilfläche Technikmarkt. Der Betrei- ber EDEKA Minden-Hannover, der sich mit einem EDEKA E-Center etabliert, strebt eine Vergrößerung der zugelassenen Verkaufsfläche „Verbrauchermarkt“ bei gleichzeitiger Be-

grenzung des Non-Food-Anteils an. Ebenso soll die Betriebsverlagerung der Fa. ALDI mit einem Lebensmittel-Discountmarkt gefördert werden. Die für das SO 3 angeordnete Gesamtverkaufsflächenbegrenzung von 5.000 m² Verkaufsfläche soll aber unverändert beibehalten werden, so dass es bei der Planänderung lediglich um die Veränderung des Branchenmixes geht. Hierfür reicht die Änderung der textlichen Festsetzungen aus.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ besteht aus textlichen Festsetzungen. Sein räumlicher Geltungsbereich deckt im wesentlichen den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung hinsichtlich deren Bereich „Planzeichnung und textliche Festsetzungen I“ ab.

Es handelt sich um folgende Flächen (Flur 12, Gemarkung Waltringhausen):

- Teil 1: Flurstücke 42, 57/1,
- Teil 2: Flurstücke 37/1, 37/2, 24, 43 sowie 33/2.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Kartenausschnitt auf Seite 3.

3.0 Planungsziel

Allgemeines Planungsziel ist die Neuordnung des Branchenmixes innerhalb der Gebietsfestsetzung SO 3 durch Neufestsetzung der Verkaufsflächenbegrenzungen und der Agglomeration der Einzelhandelsflächen.

4.0 Allgemeine Zwecke

Mit dem „Zielkonzept Einzelhandel“ (Beschluss des Rates der Gemeinde Bad Nenndorf vom 15.12.1998) waren im Rahmen einer Gesamtkonzeption Standortvorschläge für die nachfolgenden Stufen der Bauleitplanung erarbeitet worden, um den Standortinteressen des Einzelhandels im Interesse der verbauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen und die Ausgeglichenheit der Gesamtversorgungsstruktur zu fördern. Das Gewerbegebiet „Bückethaler Landwehr“ sollte danach dem großflächigen Einzelhandel bei größtmöglichem Ausschluss zentrumsrelevanter Warengruppen dienen und war daher als Standort für den Kfz-gestützten Zieleinkauf konzipiert. Die raumordnerische Abstimmung beim Landkreis Schaumburg unter Beteiligung des KGH ergab die aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes ersichtlichen Verkaufsflächenbegrenzungen.

Der Betreiber EDEKA hat mit dem sog. "E-Center" ein Betreiberkonzept entwickelt, dessen Warensortiment zu 80 v.H. aus Food-Artikeln und zu max. 20 v.H. aus Non-Food-Artikeln besteht (Modell Bad Pyrmont). Branchenüblich ist ein Verhältnis von etwa 60 zu 40 v.H.. Gleichzeitig will ALDI den bisherigen Standort im Gewerbegebiet Nord aufgeben, weil die Standortbedingungen hinsichtlich der Einstellplätze nicht mehr dem heutigen Anforderungsprofil entsprechen. Im SO 3 wächst damit zwar die Branche Lebensmitteleinzelhan-

del, jedoch wird auf den Technikmarkt vollständig verzichtet. Die raumordnerisch abgestimmte Gesamtbegrenzung auf 5.000 m² Verkaufsfläche wird nach wie vor eingehalten.

5.0 Art der baulichen und gewerblichen Nutzung

5.1 Investitionskonzept

Das Konzept des Investors innerhalb der SO 3-Fläche sieht hinsichtlich der relevanten Einzelhandelsflächen folgende Aufteilung vor:

Nutzung	Verkaufsfläche (in m ²)
Gebäude 1:	
Verbrauchermarkt	2.732,58
Getränkemarkt	200,00
Shopzone / Dienstleistung	176,42
Summe Gebäude 1	3.109,00
Gebäude 2:	
Fachmarkt Zweirad	499,00
Fachmarkt Heimtextilien	515,48
Aldi	876,20
Summe Gebäude 2	1.890,68
Verkaufsfläche gesamt	4.999,68

5.2 Durch die Planänderung sollen die textlichen Festsetzungen I Nr. 3 für das SO 3 wie folgt geändert werden:

13. In dem Sondergebiet SO 3 für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, sonstige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Vergnügungsstätten, dass in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ festgesetzt wird, sind zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe,
- Diskotheken, Tanzlokale, Bars,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von zusammen höchstens 5.000 m²,
 - davon Verbrauchermarkt (einschl. Getränkemarkt, Shopzone mit Dienstleistungen) 3.100 m² mit einem Non-Food-Flächenanteil von max. 20 v.H.,
 - davon Zweiradmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 500 m²,
 - davon innenstadtrelevante Randsortimente höchstens 50 m²,
 - davon Heimtextilienmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 520 m²,
 - davon innenstadtrelevante Randsortimente höchstens 150 m²,
 - davon Lebensmitteldiscountmarkt von höchstens 880 m².

Als innenstadtrelevante Randsortimente werden abschließend definiert:

Lebensmittel, Oberbekleidung, Textilien, Wäsche, Lederwaren, Schuhe, Bücher, Schreibwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Elektrokleingeräte, Rundfunk, TV, Un-

terhaltungselektronik, Medienträger, EDV, Uhren, Schmuck, Optik, Foto, Video, Sportartikel, Sportbekleidung, Spielwaren, Drogerie, Parfümerie.

6.0 Auswirkungen der Planänderung

6.1 Auswirkungen auf die Verkehrskonzeption

Die 2. Fortschreibung der dem Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ unterliegenden Verkehrsuntersuchung ergibt keine relevanten Auswirkungen der Planänderung auf die äußere Erschließung (siehe 2. Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung für die innere und äußere Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr in der Stadt Bad Nenndorf“ vom Juni 2001 (Ingenieurbüro Jester, Ronnenberg) – Anhang 1 der Begründung).

6.2 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt, Wasserwirtschaft, Ver- u. Entsorgung, Brandschutz

Diese Belange werden durch die Planänderung nicht berührt.

6.3 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der künftigen Einzelhandelsnutzungen, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bad Nenndorf und anderer Gemeinden

Diese Auswirkungen hat die Gesa, Hamburg, gutachtlich untersucht. Danach wird

- die Versorgung der Bevölkerung im Bereich Lebensmittel nachhaltig verbessert,
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bad Nenndorf nicht mehr als nur unwesentlich berührt und insbesondere die Nahversorgungsaufgabe zentraler Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe nicht gefährdet,
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden durch das Verbrauchermarkt-Objekt nicht gefährdet (siehe „Gutachterliche Stellungnahme: Markt- und Wirkungsanalyse Verbrauchermarkt - Gewerbegebiet Bückethaler Landwehr, Bad Nenndorf“ vom 27.07.2001 - Anhang 2 der Begründung).

7.0 Ziele der Raumordnung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Vorgaben der Raumordnung, soweit sie Zielqualität haben, werden eingehalten. Insbesondere entspricht die Einzelhandelsagglomeration der Entwicklungsaufgabe „Mittelzentrum“. Ausgeglichene Entwicklungsstrukturen werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Planänderung entspricht ebenfalls dem Entwicklungsgebot hinsichtlich der Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf.

8.0 Zielkonzept Einzelhandel

Die Planänderung berücksichtigt die konzeptionellen Entwicklungsempfehlungen des Zielkonzeptes Einzelhandel.

9.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungs- / Änderungsbeschluß nach § 2 (1) Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 2(4) BauGB gefasst vom Verwaltungsausschuß der Stadt am 27.06.2001 und ortsüblich bekannt gemacht nach §2 (1) Satz 2 BauGB am 04.07.2001.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB beschlossen vom Verwaltungsausschuß der Stadt am 27.06.2001, ortsüblich bekannt gemacht am 04.07.2001 und durchgeführt vom 16.07.2001 bis einschließlich zum 27.07.2001.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB beschlossen vom Verwaltungsausschuß der Stadt am 27.06.2001 und durchgeführt mit Schreiben vom 02.07.2001.
- Entwurfsabstimmung (Fassung vom 25.07.2001) und Auslegungsbeschluß nach § 3 (2) BauGB gefasst vom Verwaltungsausschuß der Stadt am 15.08.2001, ortsüblich bekannt gemacht am 25.08.2001 und durchgeführt vom 03.09.2001 bis einschließlich zum 04.10.2001. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 29.08.2001.
- Entscheidungen über Anregungen, Satzungs- und Begründungsbeschluß gefasst vom Rat der Stadt am 24.10.2001.

Bad Nenndorf, den 24.10.2001

Stadt Bad Nenndorf

i.V. Pieper

Stadtdirektor

Heringslack

Bürgermeisterin

L.S.

Anhänge:

Anhang 1: Verkehrsuntersuchung

Anhang 2: Markt- und Wirtschaftsanalyse

Anhang 3: Anregungen, deren Abwägungen und deren Ergebnisse