

STADT BAD NENNDORF
LANDKREIS SCHAUMBURG



...hier läßt sich's leben!

BEBAUUNGSPLAN NR. 49
“BÜCKETHALER LANDWEHR“

4. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

(§ 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BAUGB))

FASSUNG VOM 13.09.2004

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Anlaß der 4. Änderung des Bebauungsplanes | 1 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung | 1 |
| 3. Planungsziel | 1 |
| 4. Allgemeine Zwecke | 1 |
| 5. Art und Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| 6. Auswirkungen der Planänderung | 3 |
| 6.1 Auswirkungen auf die Verkehrskonzeption | 3 |
| 6.2 Auswirkungen auf die Lärmbelastung | 3 |
| 6.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt, Wasserwirtschaft, Ver- und Entsorgung, Brandschutz | 4 |
| 6.4 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklungen zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bad Nenndorf und anderer Gemeinden | 4 |
| 7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Ziele der Raumordnung | 5 |
| 8. Beschluss- und Bekanntmachungsdaten | 6 |

Anhänge zur Begründung

1. Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ wurde am 05.11.1996 rechtsverbindlich. Für das Gebiet der 4. Bebauungsplanänderung (Sondergebiet SO 1 für einen großflächigen Einzelhandel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Raumausstattung) gilt seitdem (u.a.) die nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung Nr. 8:

„In dem Sondergebiet SO 1 ist eine Gesamtverkaufsfläche für den Handel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen von maximal 30.000 m² zulässig. Der Handel mit Randsortimenten ist auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (3.000 m²) begrenzt. Der Handel mit innenstadtrelevanten Waren wird auf maximal 150 m² begrenzt.“

Da namhafte Standortkonkurrenten mittlerweile über weitaus größere Verkaufsflächen verfügen, ist auch für das ansässige Möbelunternehmen „Möbel Heinrich“ eine Erweiterung des bestehenden Einrichtungshauses erforderlich, um dauerhaft am Markt konkurrenzfähig zu bleiben. Für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit muss das Unternehmen die Verkaufsfläche vergrößern und das bestehende Sortiment in größerer Breite repräsentieren.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 soll deshalb die zulässige Gesamtverkaufsfläche von bisher maximal 30.000 m² auf maximal 35.000 m² erhöht werden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche wird dabei ausschließlich auf das Kernsortiment beschränkt.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung bezieht sich auf die Flurstücke 20/5 und 22, Flur 12 der Gemarkung Waltringhausen (siehe *Abb. 1* auf Seite 2).

3. Planungsziel

Das allgemeine Planungsziel ist die Möglichkeit einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche innerhalb der Gebietsfestsetzung SO 1 für den Handel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Raumausstattung auf maximal 35.000 m².

Die Erweiterung betrifft lediglich das Kernsortiment. Die Verkaufsflächenbegrenzungen für den Handel mit Randsortimenten (maximal 3.000 m²) und innenstadtrelevanten Waren (maximal 150 m²) bleiben unverändert bestehen.

4. Allgemeine Zwecke

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ in den Jahren 1995/1996 ist die Stadt Bad Nenndorf ihrer Verpflichtung nachgekommen,

eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Wesentlicher Zweck der Planaufstellung war die Bestandssicherung der vorhandenen gewerblichen Anlagen einschließlich (aus damaliger Sicht) ausreichender Erweiterungsmöglichkeiten und die Ausweisung von Flächen für die Ansiedlung neuer Betriebe, um den vorhandenen Bedarf an entsprechenden Flächen zu decken.

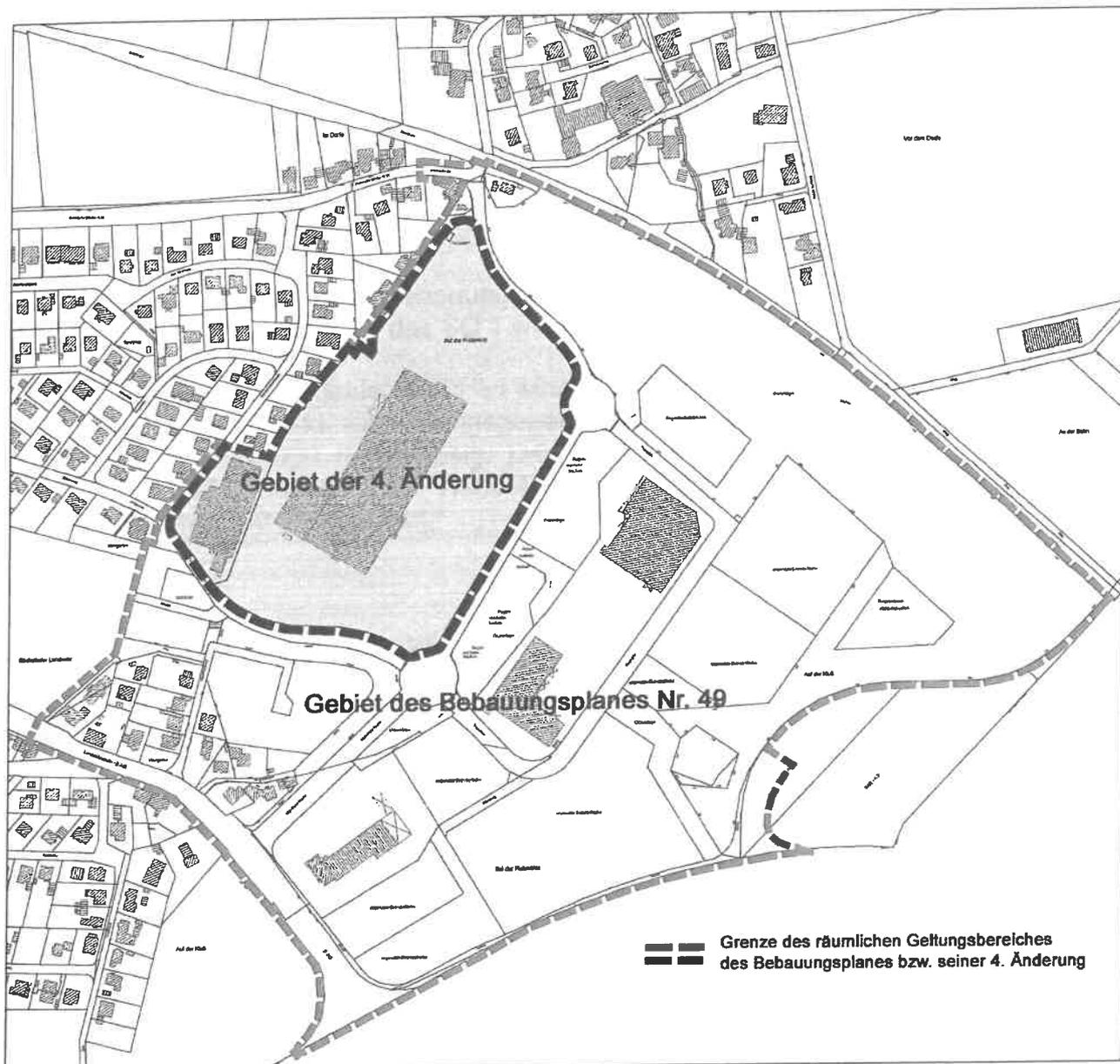


Abb. 1: Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 und Gebiet der 4. Änderung
(Maßstab i.O.: 1 : 5.000, Abbildung verkleinert (Größe ca. 90 %))

Um die durch zwischenzeitig veränderte Marktbedingungen erforderliche weitere Entwicklung des ansässigen Möbelunternehmens zu ermöglichen, sind die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der maximal zulässigen Verkaufsflächen an die geänderten Wettbewerbsbedingungen im Möbel-Einzelhandel anzupassen.

Namhafte Mitbewerber im Einzugsbereich verfügen über weitaus größere Verkaufsflächen, um den Kunden eine optimale Ausstellungsvervielfalt anzubieten. Aufgabe der Bauleitplanung und der Raumordnung ist es deshalb u.a., die Standortsicherheit des hiesigen Unternehmens „Möbel Heinrich“ durch Erweiterung der Verkaufsflächen zu sichern.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ soll dem Erweiterungsbedürfnis des Einrichtungshauses aus wettbewerblichen Gründen zur Standortsicherung gerecht werden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das bestehende Unternehmen plant die Erweiterung der Verkaufsfläche für das Kernsortiment „Möbel, Einrichtungsgegenstände und Raumausstattung“ zu Lasten des (im Bau befindlichen) Lagers. Eine Ausweitung der Randsortimente und der innenstadtrelevanten Ware wird durch die Bebauungsplanänderung nicht ermöglicht.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes soll ausschließlich die bestehende textliche Festsetzung Nr. 8 für das SO 1 wie folgt geändert werden:

8. „In dem Sondergebiet SO 1 ist eine Gesamtverkaufsfläche für den Handel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Raumausstattung von maximal 35.000 m² zulässig. Der Handel mit Randsortimenten wird auf maximal 3.000 m², der Handel mit innenstadtrelevanten Ware wird auf maximal 150 m² begrenzt.“

6. Auswirkungen der Planänderung

6.1 Auswirkungen auf die Verkehrskonzeption

Die Verkehrsuntersuchung für die innere und äußere Erschließung des Gewerbegebietes „Bückethaler Landwehr“ (Ingenieurbüro Jester, Ronnenberg) - ergänzende Untersuchung zur Erweiterung der Firma Möbel Heinrich - vom Oktober 2003 zeigt auf, dass die Leistungsfähigkeit der inneren und äußeren Erschließung auch nach der geplanten Erweiterung des Einrichtungshauses ohne bauliche Veränderungen gesichert ist und ausreichende Reserven aufweist. Die Untersuchung im *Anhang 1* ist Bestandteil der Begründung.

Der nach Erweiterung des Möbelhauses prognostizierte Kfz-Verkehr bleibt in der Gesamtsumme auf allen Zufahrten zum Gewerbegebiet unter den Prognoseverkehrsmengen der Verkehrsuntersuchung des gleichen Büros von 1995.

6.2 Auswirkungen auf die Lärmbelastung

Im schalltechnischen Gutachten zur Erweiterung des Einrichtungshauses (Bonk - Maire - Hoppmann, Garbsen) vom 27.06.2003 wurden die durch die Erweiterung zu erwartenden Geräuschimmissionen der angrenzenden, vorhandenen Wohnbebauung ermittelt und bewertet. Die Untersuchung im *Anhang 2* ist Bestandteil der Begründung.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass gegen die Erweiterung aus Sicht des Lärmschutzes keine Bedenken bestehen, da in der Umgebung auch beim geplanten Betrieb einschließlich der Erweiterungsflächen die Immissionswerte eines Allgemeinen Wohngebietes nicht überschritten werden. Über den Bestand hinausgehende Schallschutzmaßnahmen nicht deshalb erforderlich sind.

6.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt, Wasserwirtschaft, Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die o.g. Belange werden durch die Planänderung nicht berührt. Insbesondere ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen, da die angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche zu Lasten der Flächen im genehmigten und nahezu fertig gestellten Lagergebäude geht. Dieses bisher als Lager geplante Gebäude bildet die östliche Erweiterung des bestehenden Einrichtungshauses und liegt innerhalb der im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen für dieses Gebäude.

6.4 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklungen zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bad Nenndorf und anderer Gemeinden

Diese Raumordnungsbewertung der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen im Einrichtungshaus hat Prof. Dr. Seifert, Universität Gießen, im Jahr 2003 gutachtlich untersucht. Danach besteht im engeren Einzugsbereich des Einrichtungshauses in Bad Nenndorf noch ein erhebliches Verkaufsflächenpotential bei Möbeln. Die beabsichtigte Erweiterung ermöglicht somit eine zusätzliche Kaufkraftbindung an den Standort Bad Nenndorf.

Da die geplante Verkaufsflächenerweiterung sich ausschließlich auf das nicht innenstadtrelevante Kernsortiment bezieht und die (z.T.) innenstadtrelevanten Randsortimente auch in der 4. Änderung des Bebauungsplanes - wie bisher - auf maximal 3.000 m² Verkaufsfläche festgeschrieben werden (siehe neue textliche Festsetzung Nr. 8), entfällt die raumordnungsrelevante Innenstadtproblematik bei dieser Verkaufsflächenerweiterung. Die Raumordnungsbewertung im *Anhang 3* ist Bestandteil der Begründung.

Die Region Hannover (Schreiben vom 26.03.2004) bestätigt aus ihrer Sicht die grundsätzliche raumordnerische Verträglichkeit der Erweiterung des Kernsortiments mit der Begründung, daß es sich hierbei um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment handelt. Die kritische Anmerkung, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes die zulässigen Gesamtverkaufsflächen innerhalb des Planes auf ca. 50.000 m² ansteigen und damit um 10.000 m² über der ursprünglich festgelegten Gesamtverkaufsfläche liegen, wurde unter Berücksichtigung der zu dem Zeitpunkt noch im Verfahren befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 getätigt. Durch veränderte Interessen der von der 3. Änderung betroffenen Grundstückseigentümer wird diese 3. Änderung aber nicht weiter betrieben. Somit wird mit der 4. Änderung nur eine Steigerung der Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 auf ca. 45.000 m² erfolgen. Diese Steigerung wurde schon im Verfahren der 3. Änderung als noch verträglich angesehen, da sie (sowohl in der 3. als auch 4. Änderung) sich auf nicht innenstadtrelevante Sortimente bezog/bezieht).

Durch den Stop des Verfahrens zur 3. Änderung sind auch die Befürchtungen der Stadt Barsinghausen nicht mehr relevant, eine mit der 3. und 4. Änderung einhergehende Verkaufsflächenerweiterung würde entgegen einer vor einigen Jahren getroffenen Vereinbarung ein zunehmendes Ungleichgewicht zugunsten des Standortes „Bückethaler Landwehr“ (Bad Nenndorf) gegenüber Bantorf (B-Plan Nr. 137A), Stadt Barsinghausen ergeben. Insbesondere eine negative Auswirkung auf

die Innenstadt von Barsinghausen ist nicht zu erwarten, da sich die Erweiterung der Verkaufsfläche ausschließlich auf nicht innenstadtrelevante Sortimente bezieht und die zulässigen Begrenzungen und Definitionen der Randsortimente und innenstadtrelevanten Waren unverändert bleiben.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Ziele der Raumordnung

Die Planänderung entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (Darstellung der Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbel, Einrichtungsgegenstände und Raumausstattung).

Die Raumordnungsbewertung des Prof. Dr. Seifert, Gießen, hält zur Standortsicherung des bestehenden Unternehmens die Erweiterung der Verkaufsfläche für unbedingt erforderlich. Nur so kann der bestehende Betrieb langfristig gegenüber Mitbewerbern mit ähnlicher Struktur, jedoch größeren Verkaufsflächen, konkurrenzfähig bleiben.

Die raumordnungsrelevante Innenstadtkonfliktsituation entfällt, da die geplante Erweiterung ausschließlich das nicht innenstadtrelevante Kernsortiment und keine (z.T. innenstadtrelevanten) Randsortimente erfaßt.

Aufgrund des bislang nur teilweise ausgeschöpften Verkaufsflächenpotentials bei Möbeln im relevanten Raum kann durch die geplante Erweiterung zusätzliche Kaufkraft aus dem engeren Untersuchungsraum (LK Schaumburg, Region Hannover) an den von vornherein richtigen Standort „Mittelzentrum Bad Nenndorf“ gebunden werden. Dies ist als konform mit den im Landesentwicklungsplan beschriebenen Zielen der Raumordnung zu betrachten.

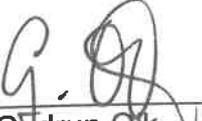
8. Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungs- / Änderungsbeschluss nach § 2 (1) Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 2 (4) BauGB gefasst vom Verwaltungsausschuss der Stadt am 19.11.2003 und ortsüblich bekannt gemacht nach § 2 (1) Satz 2 BauGB am 28. / 29.11.2003.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB beschlossen vom Verwaltungsausschuss der Stadt am 19.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht am 28. / 29.11.2003 und durchgeführt vom 01.12.2003 bis 19.12.2003.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 17.02.2004.
- Entwurfsabstimmung und Auslegungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB gefasst vom Verwaltungsausschuss der Stadt am 21.07.2004, ortsüblich bekannt gemacht am 28.07.2004 und durchgeführt vom 09.08.2004 bis zum 08.09.2004, Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 22.07.2004.

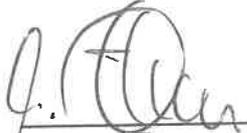
- Entscheidungen über Anregungen, Satzungs- und Begründungsbeschluss gefasst vom Rat der Stadt am 29.09.2004.

Bad Nenndorf, den 30.09.2004

Stadt Bad Nenndorf


Gudrun Oik
Bürgermeisterin




Wilfried Battermann
Stadtdirektor

Anhänge zur Begründung

- Anhang 1:** Verkehrsuntersuchung für die innere und äußere Erschließung des Gewerbegebietes „Bückethaler Landwehr“ - ergänzende Untersuchung zur Erweiterung der Firma Möbel Heinrich - ; Ingenieurbüro Jester, Ronnenberg; Stand: Oktober 2003.
- Anhang 2:** schalltechnisches Gutachten zur Erweiterung der Firma Möbel Heinrich in Bad Nenndorf; Büro Bonk - Maire - Hoppmann, Garbsen; Stand: 27.06.2003.
- Anhang 3:** Raumordnungsbewertung der geplanten Erweiterung der Firma Möbel Heinrich; Prof. Dr. Seifert, Universität Gießen; Stand: 2003.
- Anhang 4:** Anregungen, deren Abwägung und deren Ergebnisse