

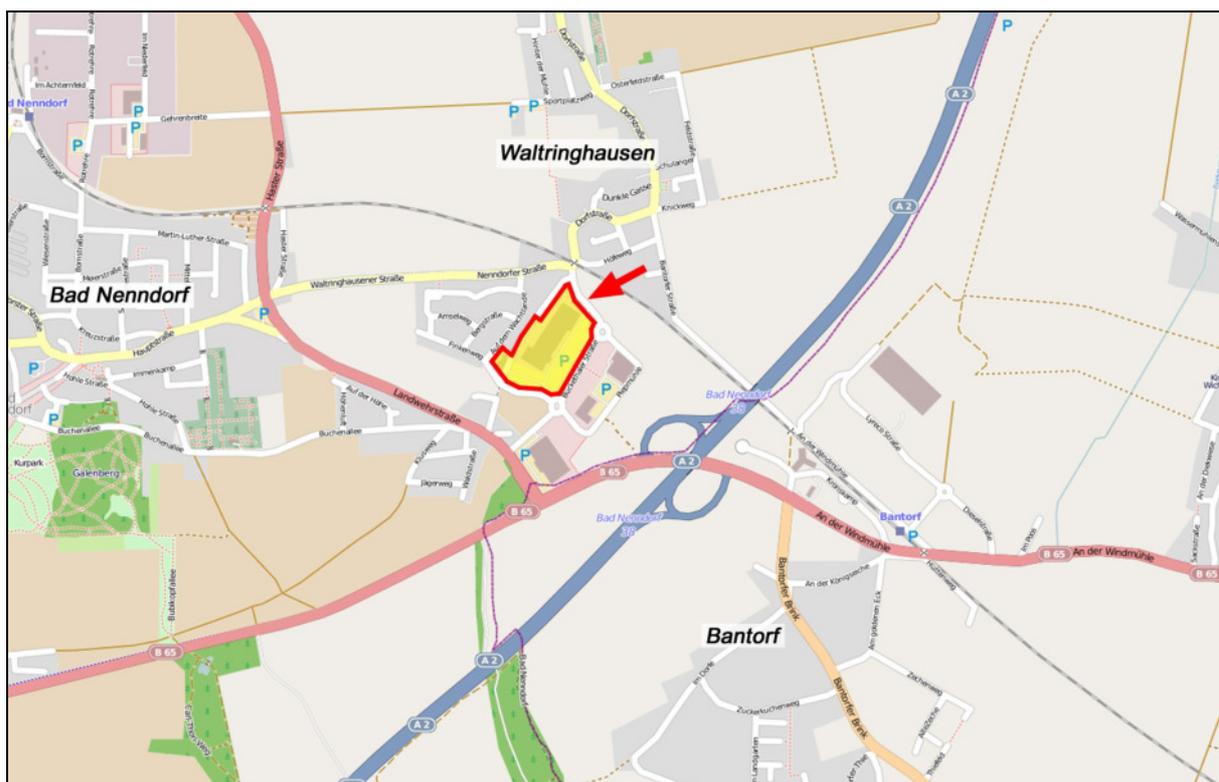
# Stadt Bad Nenndorf

## BAULEITPLANUNG DER STADT BAD NENNDORF

HIER:

### 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 „BÜCKETHALER LANDWEHR“

URSCHRIFT



Kartengrundlage: OpenStreetMap.Org

Dezember 2012



INGENIEURBÜRO JESTER VERKEHRS-, STADT-, UMWELTPLANUNG  
Heinrich-Heine-Str. 12 • 30952 Ronnenberg • Tel. 0511 / 43 43 41 • nico.jester@gmx.de

Entwurfsverfasser:

# Inhaltsverzeichnis Begründung

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

---

## Begründung zur

# 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ der Stadt Bad Nenndorf

---

### 1. Anlass der 6. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ wurde am 05.11.1996 rechtsverbindlich. Für das Gebiet der 6. Bebauungsplanänderung (Sondergebiet SO 1 für einen großflächigen Einzelhandel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Raumausstattung) ist seit der 4. Änderung im Jahr 2004 die Gesamtverkaufsfläche auf 35.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die rasante Weiterentwicklung in der Möbel- und Einrichtungsbranche hat dazu geführt, dass in der Zwischenzeit die namhaften Standortkonkurrenten Ihre Verkaufsflächen wiederum deutlich ausgeweitet haben, zudem neue Mitbewerber im näheren Umfeld (Region Hannover) hinzu gekommen sind. Um dauerhaft am Markt konkurrenzfähig bleiben zu können, ist am Standort Bad Nenndorf deshalb ebenfalls eine angemessene Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche erforderlich. Nur so kann das Unternehmen das bestehende Möbel-Sortiment in der von den Kunden gewünschten größerer Breite präsentieren.

Diese angemessene Erweiterung sollte durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Bad Nenndorf ermöglicht werden, in der nicht nur eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 10.000 m<sup>2</sup>, sondern auch eine veränderte Zuordnung einiger Sortimente, z.B. durch Übernahme aus den Randsortimenten in das heute gängige Kernsortiment festsetzen sollte. Diese Veränderung der Sortimentsstruktur bzw. der Zuordnung der Sortimente stieß im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 auf großen Widerstand bei den Trägern öffentlicher Belange. Aus diesem Grund wurde das Neu-Aufstellungsverfahren nicht weiter verfolgt und wird anstatt dessen die 6. Änderung des Bebauungsplanes (analog zur 4. Änderung) durchgeführt. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden dabei nicht erneut durchgeführt, da diese für das selbe Plangebiet und im Wesentlichen gleiche (sogar weitergehende) Planungsziele schon im Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 erfolgten.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 soll nur die zulässige Gesamtverkaufsfläche von bisher maximal 35.000 m<sup>2</sup> auf maximal 45.000 m<sup>2</sup> erhöht werden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche wird dabei ausschließlich auf das Kernsortiment beschränkt.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 6. 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 45.000 m<sup>2</sup>.

Die Erweiterung betrifft lediglich das Kernsortiment. Die Verkaufsflächenbegrenzungen für den Handel mit Randsortimenten (maximal 3.000 m<sup>2</sup>) und innenstadtrelevanter Ware (maximal 150 m<sup>2</sup>) bleiben unverändert bestehen.

#### 4. Zweck der 6. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ wurde am 05.11.1996 rechtsverbindlich. Für das Gebiet der 6. Bebauungsplanänderung (Sondergebiet SO 1 für einen großflächigen Einzelhandel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Raumausstattung) gilt nach der Rechtsverbindlichkeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2004 (u.a.) die nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung Nr. 8:

„In dem Sondergebiet SO 1 ist eine Gesamtverkaufsfläche für den Handel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Raumausstattung von maximal 35.000 m<sup>2</sup> zulässig. Der Handel mit Randsortimenten wird auf maximal 3.000 m<sup>2</sup>, der Handel mit innenstadtrelevanten Waren wird auf maximal 150 m<sup>2</sup> begrenzt.“

Seit der Zeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes hat sich die Möbelbranche insgesamt und insbesondere auch im Umfeld des Standortes nochmals deutlich weiterentwickelt, die Präsentation von Möbeln hat sich erheblich verändert.



Abb. 1: Übersicht Bebauungspläne im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 49

Gegenüber dem früher häufig üblichen einfachen Ausstellen von diversen Möbelstücken erwartet der Kunde heute die Zur-Schau-Stellung von kompletten Wohn- und Erlebniswelten, Themen-Inseln und Marken-Studios. Diese nach Themen zu entwickelnden Abteilungen müssen über die ehemals üblichen reinen Einrichtungsgegenstände hinaus „durchgestylt“, stimmungsvoll inszeniert sein, um dem gestiegenen Anspruch der Konsumenten an „Lifestyles“ nachzukommen. Erwartet wird heute deshalb für jeden Wohnbereich wie Küche, Bad, Essen, Schlafen, Kinder etc. eine umfassende Fachkompetenz mit entsprechender Breite und Tiefe der Präsentation.

Für diese Art der Verkaufsausstellungen wird, bei gleichbleibender Kunden- und Umsatzzahl, eine erheblich größere Fläche benötigt. Zugleich erfordert dieser Kundenanspruch eine ständige Veränderung der Inhalte der Ausstellungen.

Die in Einrichtungshäusern angebotenen Sortimente haben sich in den vergangenen Jahren ebenfalls erheblich geändert und erweitert. Ehemalige Randsortimente sind heutzutage Schwerpunkte der Verkaufsausstellungen geworden, zählen zum Kernsortiment. Insbesondere die Einrichtungshäuser Porta Möbel in Isernhagen (bedingt durch einen alten Bebauungsplan) und IKEA (u.a. durch eine vereinfachte Änderung des RROP) dürfen zudem sogar einen erheblichen Anteil der Verkaufsfläche mit zentrumsrelevanten Waren bestücken.

Namhafte Standortkonkurrenten verfügen deshalb mittlerweile über weitaus größere Verkaufsflächen mit größerer Breite und Tiefe der Sortimente in den Ausstellungen.

Die TOP 50 der großen Einrichtungshäuser in Deutschland, zu denen das im Plangebiet befindliche Möbelhaus zeitweilig zählte, haben mittlerweile eine durchschnittliche Verkaufsfläche von ca. 45.000 m<sup>2</sup>. Allein im näheren Einzugsbereich verfügen mehrere namhafte Mitbewerber über entsprechend große Verkaufsflächen, um den Kunden eine optimale Ausstellungsvervielfalt und -Tiefe anbieten zu können. In einigen Gemeinden der Region Hannover mit mittel- und grundzentraler Funktion bestehen mittlerweile überregional bedeutsame Einrichtungshäuser mit erheblich größeren Verkaufsflächen, z.B. Möbel-Hesse in Garbsen mit ca. 51.000 m<sup>2</sup>, (neu) Porta in Isernhagen - OT Altwarmbüchen mit ca. 36.000 m<sup>2</sup>, Hausmann in Laatzen mit ca. 25.000 m<sup>2</sup>, Wallach in Celle mit ca. 44.000 m<sup>2</sup>. Zudem gibt es in der Region (Großburgwedel, Hannover EXPO) zwei IKEA-Märkte mit ungefähr 20.000 m<sup>2</sup> VK, in Hannover das erweiterte Möbelhaus Staude mit ca. 28.000 m<sup>2</sup> VK, soll in Altwarmbüchen ein weiteres Möbelhaus (Höffner) mit einer Größenordnung über 40.000 m<sup>2</sup> VK entstehen (*Quelle der Daten: Zeitschrift Möbel-Kultur, Ausgabe 06/2011*).

Für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit muss darum auch das ansässige Möbelunternehmen „Möbel Heinrich“ das bestehende Einrichtungshaus wiederum erweitern. Nur mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche (und eigentlich auch einer Anpassung der zulässigen Sortimente an die heute für Einrichtungshäuser üblichen Standards) kann das Unternehmen dauerhaft am Markt konkurrenzfähig bleiben. Diese Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet aber ausschließlich eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des Kernsortiments um 10.000 m<sup>2</sup>, da diese Verkaufsflächenerweiterung nach den Erkenntnissen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als unproblematisch anzusehen ist. Es gibt keinerlei Veränderungen in der zulässigen Sortimentsstruktur, in der festgesetzten Größe der Verkaufsflächen für Randsortimente und innenstadtrelevante Waren.

Aufgabe der Bauleitplanung und der Raumordnung ist es u.a., die Standortsicherheit des hiesigen Unternehmens „Möbel Heinrich“ durch eine Erweiterung der Verkaufsflächen zu sichern. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ soll dem Erweiterungsbedürfnis des Einrichtungshauses 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“ innerhalb der bestehenden Festsetzungen der Baugrenzen. Eine Ausweitung der Randsortimente und der innenstadt-relevanten Ware ist nicht Inhalt dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes soll ausschließlich die bestehende textliche Festsetzung Nr. 8 für das SO 1 wie folgt geändert werden (*Änderung rot markiert*):

„In dem Sondergebiet SO 1 ist eine Gesamtverkaufsfläche für den Handel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Raumausstattung von maximal 45.000 m<sup>2</sup> zulässig. Der Handel mit Randsortimenten wird auf maximal 3.000 m<sup>2</sup>, der Handel mit innenstadtrelevanten Ware wird auf maximal 150 m<sup>2</sup> begrenzt.“

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 soll somit ausschließlich die zulässige Gesamtverkaufsfläche von bisher maximal 35.000 m<sup>2</sup> auf maximal 45.000 m<sup>2</sup> erhöht werden. Die zulässige Sortimentsstruktur wird nicht verändert.

## 6. Auswirkungen der Planänderung

### 6.1 Auswirkungen auf die Verkehrskonzeption

In den vergangenen Jahren wurden für den Bereich der Bückethaler Landwehr sowohl Verkehrs- wie auch Lärmgutachten erarbeitet, die (u.a.) die geplante Erweiterung des Einrichtungshauses beinhalten.

Die Verkaufsflächenvergrößerung soll nur eine großzügigere Ausstellung der Möbel und Einrichtungsgegenstände ermöglichen, nicht aber eine Vergrößerung der Sortimente. Auch das beworbene Einzugsgebiet bleibt gleich. Aus diesem Grund werden nicht spürbar mehr Kunden erwartet, sondern ein besserer Umsatz je Kunde.

Die Erweiterung des Einrichtungshauses wurde bereits in der Verkehrsuntersuchung für den Bau des Hellweg-Baumarktes berücksichtigt. Grundlage der Untersuchung waren eine umfangreiche Verkehrszählung im Juli 2006 sowie weitere Zählraten. In der VU 2006 (*Verkehrsuntersuchung zur Anbindung eines Bau- und Gartencenters an die Bückethaler Straße und das übergeordnete Straßennetz, Ingenieurbüro Jester*) wird auf Seite 9 dargestellt, dass die höheren festgestellten Verkehrsmengen im Gebiet Bückethaler Landwehr nur geringfügig durch das Möbelhaus (nach seiner Vergrößerung um 10.000 m<sup>2</sup>) verursacht wurden. Auf Seite 14ff. wird ausgeführt, dass auch eine nochmalige Erweiterung des Einrichtungshauses nur zu geringen Zunahmen des Verkehrs führen würde, wie vergleichende Untersuchungen schon damals gezeigt haben.

Die Zunahme wird in der VU 2006 beziffert mit 35 Pkw/Tag/Richtung. Da zugleich mit der Erweiterung der Verkaufsfläche im bestehenden Gebäude (in Ermangelung wesentlicher Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudes) die darin ebenfalls vorhandene Lagerfläche

reduziert werden müsste, reduziert sich der Liefer-Schwerverkehr bei der Erweiterung um 5 SV/Tag/Richtung.

Durch eine nochmalige Erweiterung des Einrichtungshauses gehen deshalb keine spürbaren, relevanten Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz aus.

## **6.2 Auswirkungen auf die Lärmbelastung**

Auch aus Sicht des Lärmschutzes bestehen ebenfalls keine Bedenken, da in der Umgebung auch beim geplanten Betrieb einschließlich der Erweiterungsflächen die Immissionswerte eines Allgemeinen Wohngebietes weiterhin nicht überschritten werden. Bisher wurden die Grenzwerte tagsüber unterschritten, nachts findet keine vom SO 1 ausgehende Lärmbelastung statt. Die Erweiterung bringt nahezu keinen zusätzlichen Kfz-Verkehr (*siehe Punkt 6.1*), so dass die wesentliche Lärmquelle sich nur unerheblich verändert. Über den Bestand hinausgehende Schallschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

## **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 innerhalb der bisher festgesetzten Baugrenzen und -Höhen für dieses Gebäude liegen.

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

Der Standort des Einrichtungshauses in der Bückethaler Landwehr ist nach Auffassung der Stadt Bad Nenndorf als integriert anzusehen. Schon das Zielkonzept Einzelhandel der Stadt Bad Nenndorf aus dem Jahr 1998 weist dem Standort Bückethaler Landwehr einige Versorgungsaufgaben des Mittelzentrums Bad Nenndorf zu, ebenso der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf. Auch in den Erläuterungen zu den Abschnitten 2.2 Ziffer 02 und 2.3 Ziffer 03, Satz 5 des LROP wird deutlich gemacht, dass die Abgrenzung der zentralen Siedlungsgebiete nicht ausschließlich auf den baulichen Bestand abzustellen ist, sondern auch die im Rahmen der Flächennutzungsplanung verdichteten Zielvorstellungen der Gemeinde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Zentralen Ortes zu Grunde zu legen sind.

Bereits mit der Gesamtnovellierung des LROP 2008 wurde an die Träger der Regionalplanung die Aufgabe gerichtet, in den RROP eine räumliche Festlegung der Zentralen Orte als sogenannte zentrale Siedlungsgebiete in Abstimmung und somit im Benehmen mit den Gemeinden vorzunehmen (vgl. LROP Abschnitt 2.2 Ziffer 2).

Dazu wurde vom LK Schaumburg schon in der Stellungnahme vom 19.03.2008 zum Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Nenndorf und im Moderationsgespräch am 08.01.2009 zu den Einzelhandelsplanungen in der Bückethaler Landwehr aufgezeigt, dass der Standort Bückethaler Landwehr für eine künftige Festsetzung im RROP als Teil des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums in Betracht kommt.

Während das E-Center, Aldi, Hellweg und die übrigen kleineren Fachmärkte in der Bückethaler Landwehr ihren Umsatz mehrheitlich aus dem näheren Umfeld erwirtschaften, strahlt das Einrichtungshaus in die gesamte Region Hannover und das Weserbergland aus (siehe *Einzelhandelskonzept Bad Nenndorf der Bulwien Gesa AG, Stand: 23.10.2008*). Das Einrichtungshaus als Vollsortimenter muss sich mit seinen Wettbewerbern in der gesamten Region messen und ist insoweit ständig gefordert, sich hinsichtlich Dimensionierung und Sortimentsgestaltung an den Maßstäben des Marktes zu orientieren (siehe *Einzelhandelskonzept, S. 62 ff*).

Die weit überwiegende Mehrheit der Kunden sind Zielkunden aus der übrigen Region, also „externe“ Streukunden und nicht aus Bad Nenndorf. Somit hat das Sortimentsangebot auch nur einen begrenzten Einfluss auf das Zentrum von Bad Nenndorf, insbesondere auch deshalb, weil die im Zielkonzept Einzelhandel (überarbeitete Version 2009) seit 1998 verankerte „Arbeitsteilung“ im Einzelhandel tatsächlich bis heute weitgehend eingehalten werden konnte (siehe *Einzelhandelskonzept, S. 90*). Eine Erweiterung der Verkaufsfläche (des Kernsortiments) führt somit nur zu einem Gleichziehen mit dem Umland-Wettbewerb, hat möglicherweise auf Sicht jedoch sogar nur einen defensiven Charakter (dient nur der Wirtschaftlichkeit und damit dem langfristigen Erhalt des Standortes).

In einem Moderationsgespräch bei der Stadt Bad Nenndorf am 24.01.2011 wurde sowohl vom Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim wie auch von der IHK Hannover festgestellt, dass eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche um 10.000 m<sup>2</sup> angesichts der im Großraum Hannover hart umkämpften Wettbewerbssituation zur Standortsicherung zustimmungsfähig ist, wenn sich diese ausschließlich auf das Kernsortiment bezieht. Eine Erweiterung des Kernsortiments hat auch auf die Zentren der benachbarten Gemeinden kaum Einflüsse, da das Kernsortiment so gut wie nicht innenstadtrelevant ist.

Die Erweiterung des Kernsortiments ist darum auch unabhängig davon zulässig, ob der Standort Bückethaler Landwehr als integriert (Stadt Bad Nenndorf) oder nicht integriert (LK Schaumburg) angesehen wird.

## **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).

Der überwiegende Einzugsbereich der Kunden (ca. 85 %) wird durch den Landkreis Schaumburg und die Region Hannover definiert, wie schon bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 im Jahr 2003 festgestellt wurde.

Im Rahmen einer Raumordnungsbewertung durch Prof. Seifert, Gießen, für die damals geplante Erweiterung der Verkaufsflächen im Einrichtungshaus wurde festgestellt, dass weiterhin ein erhebliches Verkaufsflächenpotential bei Möbeln im Umfeld besteht. Prof. Seifert 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 Innenstadtproblematik 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 anzusehen.