

Begründung zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans

Inhaltsverzeichnis

I. GRUNDLAGEN, ZIEL UND INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	2
1 RECHTSGRUNDLAGEN	2
2 VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE	2
3 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS	2
4 BAULEITPLANERISCHE AUSGANGSLAGE	3
4.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG	3
4.2 BISHERIGE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	4
4.3 ANGRENZENDE DARSTELLUNGEN IM FNP	4
5 BEGRÜNDUNG DER NEUEN DARSTELLUNG	4
5.1 SONDERGEBIET (SO) 'FLÄCHENEXTENSIVER EINZELHANDEL UND GEWERBE'	4
5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHES VERKAUFSFLÄCHENPOTENTIAL DES KOMMUNALEN EINZELHANDELSKONZEPTES	6
5.3 RÄUMLICHES LEITBILD DES KOMMUNALEN EINZELHANDELSKONZEPTES	10
6 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG	11
7 FLÄCHENBILANZ FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH	11
8 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (§ 6 ABS. 5 BAUGB)	11
9 QUELLEN	11
II. UMWELTBERICHT	12
III. BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE	12
1 BETEILIGUNGSVERFAHREN	12
1.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	12
1.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	12
1.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	16
1.4 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	16
2 VERFAHRENSVERMERKE	19

I. Grundlagen, Ziel und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Darstellung für den Gewerbepark Nordwest in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Änderung ist seit dem 03.02.2005 wirksam. Dargestellt ist die Nutzung Gewerbegebiet (GE) umgeben von einem Rahmen, der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kompensationsfläche' dargestellt ist. Insgesamt umfasste die Änderung 35,6 ha.

Nachdem die Stadt Burgdorf große Teile der Flächen des Gewerbeparks ankaufen konnte, soll nun mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 0-78 die Planung für einen ersten ca. 15,5 ha großen Abschnitt des Gewerbeparks konkretisiert werden. Teil des Bebauungsplans soll die Ausweisung eines ca. 3,1 ha großen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe' in einem Bereich direkt am nordwestlichen Rand des Gewerbeparks sein. Mit dem Sondergebiet sollen Ansiedlungsmöglichkeiten für einen Baumarkt, einen Gartenmarkt und gegebenenfalls einen Möbelmarkt geschaffen werden. Dass zusätzlich zu den bestehenden Bau- und Möbelmärkten in Burgdorf aus absatzwirtschaftlicher Sicht Potential für einen weiteren Bau-/Gartenmarkt und ggf. einen Möbelmarkt besteht, war ein Ergebnis des 2007 aufgestellten kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

Die vorgesehene Ausweisung des Sondergebiets 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe' über den Bebauungsplan entspricht nicht der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten beabsichtigten Nutzung 'Gewerbegebiet', da großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO) haben. Mit der vorliegenden 52. Flächennutzungsplanänderung soll daher ein Teil, der als Gewerbegebiet (GE) dargestellten Fläche, durch die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe' ersetzt werden.

3 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand der Burgdorfer Weststadt, nördlich des Kreisverkehrsplatzes an der Schillerslager Landstraße. Er umfasst eine Fläche von ca. 3,16 ha.

4 Bauleitplanerische Ausgangslage

4.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an Raumordnungsziele anzupassen. Raumordnungsgrundsätze sind in die Abwägung einzustellen.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Region Hannover (RROP) 2005 ist der Bereich des Gewerbeparks Nordwest nachrichtlich als 'Vorhandener bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich' dargestellt. Für den Bereich ist festgelegt: 'Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten'.

Der Änderungsbereich befindet sich darüber hinaus in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (Ziel D 3.9.1-02). Dieses Vorranggebiet umfasst im Wesentlichen die nördlich der Burgdorfer Aue gelegenen Stadtteile und daran angrenzende Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft. Die verbindliche Bebauungsplanung wird die Trinkwassergewinnung durch Einschränkungen der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, berücksichtigen. Weiterhin sieht das Entwässerungskonzept vor, das von Straßenverkehrsflächen und von Hofflächen der Gewerbebetriebe gesammelte Niederschlagswasser aus dem Trinkwassergewinnungsgebiet herauszuleiten und außerhalb zu versickern. Damit wird den genannten Zielen der Raumordnung entsprochen.

Angrenzend an den Änderungsbereich sind in der zeichnerischen Darstellung folgende Festlegungen getroffen: nach Norden und Westen 'Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung', nach Osten und nach Süden 'Siedlungsbereich'.

Die Beikarte 1a 'Regionales Einzelhandelskonzept' weist aus, dass der Änderungsbereich außerhalb des bestehenden Standortbereichs (Mittelzentrum) liegt. Außerdem ist westlich der Schillerslager Landstraße ein Standort für einen Verbrauchermarkt festgelegt. In der beschreibenden Darstellung des RROP sind zur räumlichen Steuerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Abschnitt D 1.6.1 raumordnerische Ziele und Grundsätze aufgenommen worden. In Bezug auf die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ist insbesondere folgende Zielaussage in Abschnitt D 1.6.1-04 zu berücksichtigen:

„Die Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb

- der zentralörtlichen Standortbereiche, ...
- der Standorte von Fach- und Verbrauchermärkten ...

ist unzulässig.“

Die vorliegende Planung entspricht diesem Ziel des RROP nicht. Mit der Darstellung des Sondergebiets 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe' sollen Ansiedlungsmöglichkeiten für zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe, einen Baumarkt und einen Möbelmarkt, geschaffen werden. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans ist daher eine Änderung des RROP erforderlich.

Diese 6. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ist von der Regionsversammlung am 3. November 2009 beschlossen worden und danach bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht worden. Nach Erteilung dieser Genehmigung kann die 6. RROP-Änderung in Kraft treten. Dann ist davon auszugehen, dass die vorliegende Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Regionalplanung entspricht.

Die 6. Änderung des RROP ist mit Bekanntmachung im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover am¹ in Kraft getreten.

¹ Hier ist spätestens in der Ratssitzung, in welcher der 'Feststellungsbeschluss' gefasst wird, das Datum der Bekanntmachung zu ergänzen. Die Ratsausschüsse und der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf können auch bereits vor in Kraft treten der 6. RROP-Änderungssatzung ihre Beschlussempfehlung abgeben.

4.2 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt dar: Gewerbegebiet.

4.3 Angrenzende Darstellungen im FNP

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für die an den Änderungsbereich angrenzenden Bereiche dargestellt

- nördlich: ca. 20 m 'Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kompensation' gefolgt von einer 'Hauptverkehrsstraße' (planfestgestellte B 188n) und im Weiteren 'Fläche für die Landwirtschaft',
- westlich: ca. 20 m 'Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kompensation' gefolgt von einer 'Hauptverkehrsstraße' (B 443) und im Weiteren 'Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen',
- südlich: ca. 80 m 'Gewerbegebiet' gefolgt von ca. 60 m 'Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kompensation' und im Weiteren 'Wohnbaufläche',
- östlich: 'Gewerbegebiet'.

5 Begründung der neuen Darstellung

5.1 Sondergebiet (SO) 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe'

Mit der Darstellung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe' soll wie in Kap. 2 bereits ausgeführt die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes und ggf. eines Möbelmarktes vorbereitet werden. Die Stadt verfolgt mit der Ausweisung der Fläche für großflächige Einzelhandelsnutzungen zwei Zielsetzungen. Zum Einen soll die Versorgungsfunktion im Bereich des mittelfristigen Bedarfs (Bau- und Gartenmarkt) und des langfristigen Bedarfs (Möbelmarkt) ausgebaut werden. Zum Anderen soll mit den großflächigen Einzelhandelsvorhaben ein attraktives Startprojekt am Eingang des Gewerbeparks Nordwest entwickelt werden.

Für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes an dem Standort liegen der Stadt Burgdorf Anfragen verschiedener Projektentwickler und Handelsfirmen vor. Die weitere Konkretisierung des Projektes soll in der Form erfolgen, dass im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird (Bebauungsplan Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest, 1. Abschnitt“). Der Bebauungsplan soll so gestaltet werden, dass er offen ist für die Konzepte verschiedener Baumarktbetreiber. Nach Abschluss der Bauleitplanverfahren will die Stadt dann das SO Grundstück an Interessenten veräußern.

Die Zweckbestimmung 'Flächenextensiver Einzelhandel' umfasst Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, die durch eine flächenextensive Präsentation ihres Warenangebots gekennzeichnet sind. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind laut dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Burgdorf die folgenden (Stadt +Handel 2007):

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ¹	Bezeichnung nach WZ 2003 ¹
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)
	und aus	Einzelhandel mit Tapeten und Boden-

	52.48.1 und aus 52.45.1	belägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen) Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektro-technische Erzeugnisse)
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3 und aus 52.46.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten) Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör
Möbel	52.44.1 und aus 52.49.9 und aus 52.44.3 und aus 52.44.6 und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping) Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

¹ Klassifikation der Wirtschaftszweige Ausgabe 2003, Statistisches Bundesamt (Hrsg.).
Ein Umsteigeschlüssel von der WZ 2003 zur WZ 2008 kann bei der Stadt Burgdorf eingesehen werden.

Ergänzend zu den Einzelhandelsnutzungen sollen in dem Gebiet auch gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, daher wird in die Zweckbestimmung des Sondergebiets 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe' aufgenommen. Damit kann sichergestellt werden, dass statt eines Möbelmarktes ggf. auch andere gewerbliche Nutzungen (z.B. den Bau-/Gartenmarkt ergänzende Handwerksbetriebe) in dem Sondergebiet angesiedelt werden können.

5.2 Absatzwirtschaftliches Verkaufsflächenpotential des kommunalen Einzelhandelskonzeptes

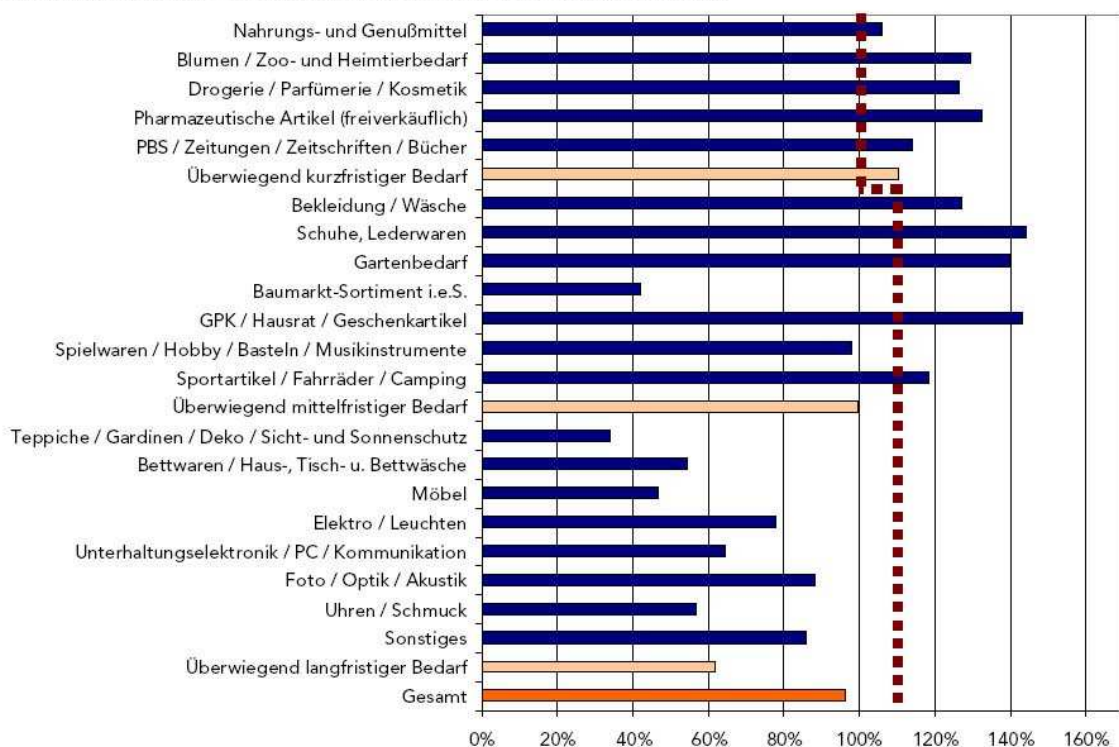
Im Jahr 2007 hat die Stadt Burgdorf ein kommunales Einzelhandelskonzept aufgestellt (Stadt+Handel 2007). Das Konzept wurde am 13.12.2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat beschlossen. Zur Ausarbeitung des Konzeptes wurde Anfang 2007 der Einzelhandelsbestand in Burgdorf komplett erfasst. In Bezug auf die hier maßgeblichen nicht zentrumsrelevanten Warengruppen 'Bau- und Gartenmarkt' sowie 'Möbel' hat es seitdem keine erheblichen Änderungen des Verkaufsflächenbestandes gegeben.

Abgeleitet aus dem Verkaufsflächenbestand wurden im Einzelhandelskonzept absatzwirtschaftliche Entwicklungspotentiale (= Verkaufsflächenpotentiale) für Burgdorf ermittelt (Stadt+Handel 2007, S. 66 ff.). Dazu wurden drei Prognosen für die Entwicklung der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen des Einzelhandels in Burgdorf aufgestellt: eine pessimistische, eine mittlere und eine optimistische Entwicklungsvariante. Diese Prognosen berücksichtigen folgende Rahmenbedingungen

- nachfrageseitig:
 - geringfügig rückläufige Einwohnerzahl im Einzugsgebiet,
 - Stagnation bzw. moderate Zunahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf,
- angebotsseitig:
 - rückläufige Flächenproduktivität.

Weiterhin wurde der zentralörtliche Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Burgdorf berücksichtigt. Dabei wurde für den kurzfristigen Bedarf eine Zielzentralität von 100 % und für den mittel- bis langfristigen Bedarf eine Zielzentralität von 110 % gesetzt. Der ermittelte aktuelle Zielerreichungsgrad ist in der folgenden aus dem Einzelhandelskonzept übernommenen Abbildung wiedergegeben.

Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Zielzentralität



Einen Überblick über die aus den genannten Parametern für die drei Entwicklungsvarianten abgeleiteten absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenpotentiale gibt die folgende aus dem Einzelhandelskonzept übernommene Abbildung (s. nächste Seite).

Aufbauend auf diese rechnerisch ermittelten Verkaufsflächenpotentiale sind im Einzelhandelskonzept für die Warengruppen 'Bau- und Gartenmarkt' sowie 'Möbel' folgende Entwicklungsüberlegungen dargelegt:

„In den Warengruppen Bau- und Gartenmarkt sowie Möbel ergeben sich bis 2010 Verkaufsflächenpotenziale von jeweils max. rd. 5.000 qm (Möbel) bzw. 6.000 qm (Baumarktsortiment) Verkaufsfläche.

Unter Berücksichtigung aktueller Marktanforderungen in diesen Angebotssegmenten ergibt sich im Bereich Möbel, in dem aktuell für Möbelsortimenter Verkaufsflächenanforderungen von mindestens 20.000 bis 30.000 qm bestehen, vielmehr Arrondierungsspielraum für bestehende Anbieter bzw. Ansiedlungsspielraum für einen hoch spezialisierten Anbieter. Die ermittelten Potenziale dienen in Bezug auf Möbel daher primär als inhaltlich abgesicherter quantitativer Beurteilungsrahmen bei zukünftigen Betriebs-erweiterungen oder -verlagerungen.

Baumärkte benötigen marktüblich aktuell je nach Wettbewerbslage mindestens 5.000 bis 8.000 qm Verkaufsfläche. Das für Burgdorf ermittelte absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenzial von rd. 5.000 qm bis 6.000 qm sollte diesbezüglich, mit Blick auf eine Verbesserung der defizitären Ausstattung mit Baumarktverkaufsflächen in Burgdorf, nicht als Deckelung einer möglichen Entwicklung verstanden werden. So kann ein zusätzlicher Baumarkt mit mehr als 6.000 qm Verkaufsfläche trotz der gemessen an der Potenzialberechnung zu großen Dimensionierung dann sinnvoll sein, wenn sich in Abwägung mit dem räumlich funktionalen Entwicklungsleitbild die Korrespondenz mit den Zielen und Grundsätzen der Burgdorfer Einzelhandelsentwicklung ergibt“ (Stadt+Handel 2007, S. 77 f.).

Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Burgdorf (in qm VKF)

Warengruppe	2010			2015		
	v	>	Δ	v	>	Δ
Nahrungs- und Genußmittel	160	590	1.030	0	1.110	2.280
Blumen / Zoo- und Heimtierbedarf	30	90	150	10	170	330
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	30	100	160	10	190	370
Pharmazeutische Artikel	10	30	50	10	60	110
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	20	60	110	0	120	240
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	250	880	1.500	30	1.650	3.330
Bekleidung / Wäsche	60	240	420	0	450	910
Schuhe, Lederwaren	20	60	100	0	110	220
Gartenbedarf	70	210	350	30	410	790
Baumarkt-Sortiment	5.050	5.280	5.510	5.000	5.570	6.200
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	20	70	120	0	150	280
Spielwaren / Hobby	140	170	210	130	220	320
Sportartikel	10	60	90	0	100	190
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	5.370	6.090	6.800	5.160	7.010	8.910
Teppiche / Einrichtungsbedarf	960	1.000	1.030	960	1.060	1.170
Bettwaren / Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	600	630	670	590	680	770
Möbel	3.860	4.040	4.230	3.820	4.290	4.790
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	470	510	560	460	570	690
Unterhaltungselektronik	940	1.010	1.070	920	1.110	1.270
Foto / Optik / Akustik	140	160	180	140	190	240
Uhren / Schmuck	120	130	130	120	130	160
Sonstiges	110	130	140	110	140	170
Überwiegend langfristiger Bedarf	7.200	7.610	8.020	7.120	8.170	9.260
Gesamt	12.830	14.580	16.320	12.310	16.830	21.500

v pessimistische > mittlere Δ optimistische Variante

Das für die Warengruppe 'Baumarkt' ermittelte hohe Verkaufsflächenpotential spiegelt sich auch im aktuellen Einzelhandelsbestand wieder. Es gibt in Burgdorf nur einen großflächigen Einzelhandelsmarkt der Hauptwarengruppe 'Baumarkt':

- Baulöwe im Gewerbegebiet Hülptingsen (VKF 2.100 m²).

Weiterhin gibt es im Gewerbegebiet Hülptingsen noch den Baustoffhandel Brandes mit einer Verkaufsfläche von 605 m² sowie andere Spezialanbieter mit Verkaufsflächen von max. 300 m², wie das Teppichhaus Meyer in der Innenstadt oder den Fliesen- und Bäderfachmann im Gewerbegebiet 'An der Mösch'. Die oben wiedergegebene Abbildung 'Zentralität nach Sortimentsgruppen' zeigt diesem Verkaufsflächenbestand entsprechend, dass für die Sortimentsgruppe Baumarkt aktuell nur eine Zentralität von 42 % besteht. Über 50 % des Kaufkraftanteils der Warengruppe 'Baumarkt' fließt somit aus Burgdorf ab, größtenteils in das Fachmarktzentrum Isernhagen/Altwarmbüchen oder das Oberzentrum Hannover. Da es der mittelfristigen Funktion Burgdorfs entspricht, die Versorgung mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs im eigenen Stadtgebiet zu sichern, soll mit der Ansiedlung eines zusätzlichen Baumarkts insbesondere der abfließende Kaufkraftanteil verringert werden.

Entsprechend den oben genannten Entwicklungsspielräumen und den erläuterten marktüblichen Verkaufsflächengrößen wäre für die Warengruppe 'Baumarkt' eine maximale Verkaufsflächengröße von 8.000 m² festzusetzen. Bei der Verkaufsflächenobergrenze ist jedoch zu berücksichtigen, dass nach marktüblichen Gegebenheiten die Warengruppe 'Baumarktartikel' i.d.R. zusammen mit der Warengruppe 'Gartenbedarf' angeboten wird. Es soll daher für Bau- und Gartenmärkte insgesamt eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 12.000 m² festgesetzt werden.

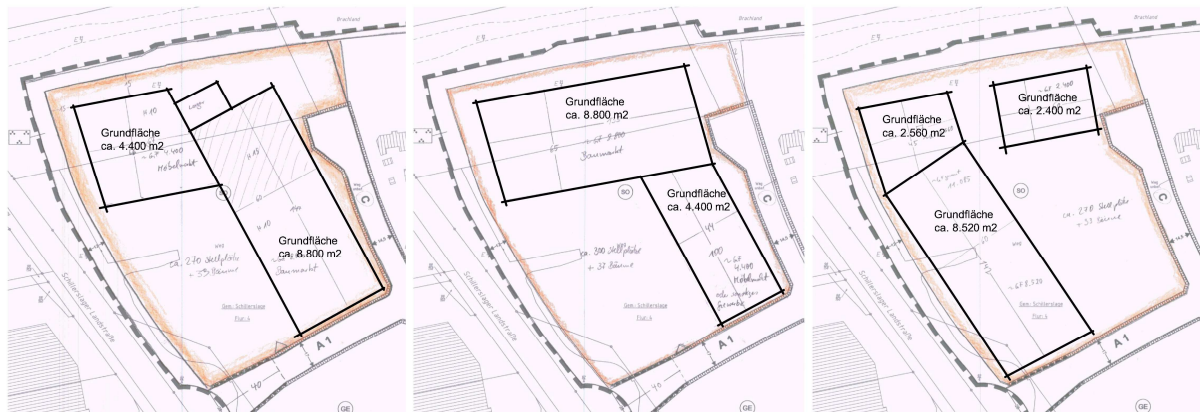
Nach den im Einzelhandelskonzept ermittelten Verkaufsflächenpotentialen (s.o.) besteht kein zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf für die Warengruppe 'Gartenbedarf'. Dabei wurden als Verkaufsflächenbestand der Hauptwarengruppe 'Gartenbedarf' folgende großflächige Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt:

- Baulöwe Gartenzentrum im Gewerbegebiet Hülptingen (VKF 3.690 m²),
- Raiffeisenmarkt in der Gartenstraße (VKF 1.060 m²),
- Jawoll Sonderpostenmarkt in der Uetzer Straße (VKF 2.600 m²).

Die Ausweisung weiterer großflächiger Verkaufsflächen für die Warengruppe 'Gartenbedarf' wird also zu Umsatzumverteilung führen, auch zu Lasten der genannten Betriebe.

Für die Warengruppe 'Möbel' soll entsprechend dem im Einzelhandelskonzept ermittelten Verkaufsflächenpotential eine maximale Verkaufsfläche von 5.000 m² ausgewiesen werden.

Insgesamt ist aber zu erwarten, dass in dem gesamten Sondergebiet nicht mehr als 12.000 m² Verkaufsfläche entstehen werden. Denn bei eingeschossiger Bebauung lässt sich in dem 3,08 ha großen Sondergebiet maximal nur eine Grundfläche von ca. 13.500 m² realisieren, da auch ca. 300 Stellplätze zu berücksichtigen sind, vgl. die folgenden Skizzen.



Bebauungsmöglichkeiten des SO

5.3 Räumliches Leitbild des kommunalen Einzelhandelskonzeptes

Das im Einzelhandelskonzept entwickelte räumliche Leitbild sieht für die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten neben der Ausnutzung von Entwicklungsmöglichkeiten im Innenstadtzentrum eine Bündelung an drei Sonderstandorten vor. Dies sind folgende Bereiche:

- Gewerbegebiet 'Hülptingsen'
„Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Standortangebots“,
- Gewerbegebiet 'Nordwest'
„erstmalige Entwicklung im Rahmen der Weststadterweiterung“,
- Gewerbegebiet 'An der Mösch'
„ggf. Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Standortangebots bzw. potentieller Standortumbau“ (Stadt+Handel 2007, S. 99).

Zu den Entwicklungsprioritäten für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe trifft das Einzelhandelskonzept folgende Aussage: „Die höchste Priorität sollte – wie oben genannt – stets der Innenstadtar rondierung und -weiterentwicklung beigemessen werden, selbst wenn es sich um Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handelt.

Zweithöchste Priorität genießt aus gutachterlicher Sicht der Standort Gewerbegebiet Hülptingsen, da er

- ein bestehender Standort ist, der nicht neu entwickelt werden muss
- gesamtstädtisch und im mittelfentralen Verflechtungsbereich nachfrageseitig bereits als Standort für großflächige nicht zentrenrelevante Sortimente bekannt ist
- über Flächenreserven verfügt und daher schnell genutzt werden kann.

Dritte Priorität genießen gleichrangig die Standorte Gewerbegebiet Nordwest und An der Mösch. Sofern nach einer Würdigung der zuvor genannten Prioritäten noch Ansiedlungspotenziale verbleiben, kann einer dieser beiden Standorte entwickelt werden. Angesichts des nicht unbegrenzten gesamten Ansiedlungsspielraums ist eine Entwicklung beider Flächen anbieterseitig nicht wahrscheinlich. Zudem sollte sie bewusst und zugunsten einer Standortbündelung und -konzentration in der Weststadt vermieden werden.

Parallel zu den zuvor genannten Prioritäten sollte bereits der Standortumbau entlang der Uetzer Straße und am Ostlandring begonnen werden. Hierbei sollte zunächst bauleitplanerisch sichergestellt werden, dass zentrenrelevante sowie nahversorgungsrelevante Sortimente nicht weiter ausgebaut werden können. Flächen, die zur Nachnutzung anstehen, sollten gemäß dieser Empfehlungen maximal für nicht zentrenrelevante Sortimente in nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben bauleitplanerisch gesichert werden, sofern nicht auch Nutzungen ohne Einzelhandelsbezug alternativ in Frage kommen“ (Stadt+Handel 2007, S. 99 f.).

Mit der Ausweisung des Sondergebiets im Gewerbepark 'Nordwest' wird eine in den folgenden Aspekten von den genannten Prioritäten abweichende Entwicklung verfolgt.

- Die Ansiedlung eines Baumarktes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfolgt nicht, weil keine ausreichend große und verkehrlich auch für den überörtlichen Verkehr gut erschlossene Fläche zur Verfügung steht.
- Gegenüber einem Standort im Gewerbegebiet 'Hülptingsen' wird der Standort 'Nordwest' bevorzugt, weil er in Bezug auf die aus Burgdorf größtenteils zum Oberzentrum Hannover orientierten Verkehrsverbindungen aus Kundensicht günstiger gelegen ist.

Hingewiesen sei noch darauf, dass die Entwicklungsaussagen des Einzelhandelskonzeptes im Rahmen der Ausarbeitung des Konzeptes regionalplanerisch nicht endabgestimmt worden sind. Diese Abstimmung erfolgt nun parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans.

6 Auswirkungen der Änderung

Die Änderung der dargestellten beabsichtigten Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet zu Sondergebiet 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe' hat insbesondere im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen Auswirkungen. Die nun vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen Bau-/Gartenmarkt und Möbelmarkt sind mit deutlich mehr Kundenverkehr verbunden, als das bisher geplante Gewerbegebiet. Bezüglich des Beschäftigtenverkehrs und des Wirtschafts- bzw. Lieferverkehrs ist die Änderung von GE zu SO jedoch mit einer Verringerung des Verkehrsaufkommens verbunden. Insgesamt wird sich durch die Änderung von GE zu SO der von der Fläche ausgehende Pkw-Verkehr verdoppeln auf ca. 3.300 bis ca. 4.700 Pkw/24 h, je nach konkreter Ausgestaltung der Einzelhandelsnutzung. Bezüglich des Lkw-Verkehrs ist dagegen durch die Änderung eine Verringerung um ca. 1/4 zu erwarten auf ca. 80 bis ca. 100 LKW/24 h.

In Bezug zur insgesamt im Gewerbepark vorgesehenen gewerblichen Baufläche von 26,8 ha betrifft die Verkehrserhöhung des Änderungsbereichs (3,16 ha) nur ca. 1/8 der Gesamtfläche. Auch vor dem Hintergrund der guten Anbindung des Gewerbegebiets über die B 443 an die direkt nördlich verlaufende Umgehungsstraße (Verkehrsfreigabe am 1. Oktober 2009 erfolgt) ist nicht zu erwarten, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der SO-Teilfläche des Gewerbeparks erhebliche negative Auswirkungen hat.

7 Flächenbilanz für den Änderungsbereich

Gewerbegebiet: ca. - 3,16 ha

Sondergebiet 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe': ca. + 3,16 ha

8 Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Von der 52. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Umweltbelange wurden von der Planungsgruppe Umwelt geprüft und im Umweltbericht dargestellt. Zusammenfassend wird festgestellt: Insgesamt betrachtet sind im Plangebiet überwiegend Werte und Funktionen des Naturhaushaltes mit geringer Bedeutung und in kleineren Teilbereichen mit mittlerer Bedeutung von Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung und Lärmimmissionen betroffen. Infolge der Flächenumwidmung von Gewerbegebiet zu Sondergebiet 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe' sind aufgrund vergleichbarer Umweltauswirkungen der Gebietsentwicklungen keine erheblich höheren Beeinträchtigungsintensitäten zu erwarten.

In den Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) sind keine Stellungnahmen eingegangen. In den Verfahren zur Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB) sind von verschiedenen Behörden Stellungnahmen eingegangen (vgl. Abschnitt Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke Kapitel 1.2 und 1.4). Die vorgebrachten Anregungen betrafen jedoch im Wesentlichen die nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Anregungen, die zu erheblich anderweitigen Planungsmöglichkeiten geführt hätten, wurden nicht vorgebracht.

9 Quellen

Landkreis Hannover (1990): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover.

Lübke 2000: Antrag des Wasserwerkes der Stadt Burgdorf auf Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ mit Erläuterungsbericht und Anlagen, aufgestellt von H.-Wilfried Lübke, Steinhude am Meer, Juni 2000.

Stadt BURGDORF (1994): Landschaftsplan der Stadt Burgdorf.

Stadt Burgdorf (1997): Städtebauliche Rahmenplanung 'Burgdorf West', ausgearbeitet von Büro für Städtebau Spengeling – Gerlach – Kistler und Partner, Landschaftsarchitekten Prof. Dipl.-Ing. G. Nagel und Dipl.-Ing. Chr. Schonhoff, Planungsgemeinschaft Dr. Ing. W. Theine (PGT), Burgdorf 1997.

Stadt Burgdorf (2002): Schallemissionsplan, ausgearbeitet vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie.

Stadt+Handel 2007: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Stadt + Handel, Dortmund, Verfasser Dipl. Ing. Ralf m. Beckmann u. Bauassessor Dipl. Ing. Jens Nyhues, Dortmund 2007.

II. Umweltbericht

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde von der Planungsgruppe Umwelt im Auftrag der Stadt Burgdorf erstellt. Er liegt der Begründung als gesonderter Teil an (Anlage 1).

III. Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

1 Beteiligungsverfahren

1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.12.2008 bis 13.01.2009 durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.12.2008.

Im Folgenden sind zunächst die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgeführt, die Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht haben. Es schließen sich jeweils Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Abwägung der Stellungnahme an. Weiter unten folgen Auflistungen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange, die erstens keine Anregungen und Hinweise vorgebracht haben und zweitens keine Stellungnahme abgegeben haben.

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

Region Hannover, Stellungnahme vom 15.01.2009

„Eine Prüfung der Planunterlagen im Hinblick auf die Belange der Raumordnung konnte leider nicht innerhalb der gesetzten Frist abgeschlossen werden, eine entsprechende Stellungnahme wird noch kurzfristig nachgereicht. Ich beantrage daher insoweit Fristverlängerung.“

Im Übrigen bestehen gegen die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan weder Anregungen noch Bedenken meinerseits, sofern die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (im Änderungsbereich und angrenzend) nicht betroffen sind.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zu den Kompensationsmaßnahmen: Der Geltungsbereich der Änderung umfasst am westlichen Rand auch Flächen, für die mit der Planfeststellung 'Neubau der B 188, Ortsumgehung Burgdorf' Bau- oder Kompensationsmaßnahmen festgelegt wurden (vgl. die folgende Abbildung 'Überschneidung mit Planfeststellung B 188n'). Es handelt sich jedoch nur um relativ kleine Teilbereiche. Die dort planfestgestellten Kompensationsflächen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest, 1. Abschnitt“ berücksichtigt.

Andere Kompensationsmaßnahmen sind im Geltungsbereich der Änderung nicht bekannt.

Region Hannover, Stellungnahme vom 17.02.2009

„im Nachgang zu meiner Stellungnahme vom 15.01.2009 teile ich Ihnen mit, dass die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf derzeit nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, da das geplante Sondergebiet „Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe“ außerhalb des im Regionalen Einzelhandelskonzept festgelegten mittelzentralen Standortbereiches liegt. Das Sondergebiet ist Teil eines im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes, welches im Regionalen Einzelhandelskonzept 2005 (RROP 2005) als Standort mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt ist.

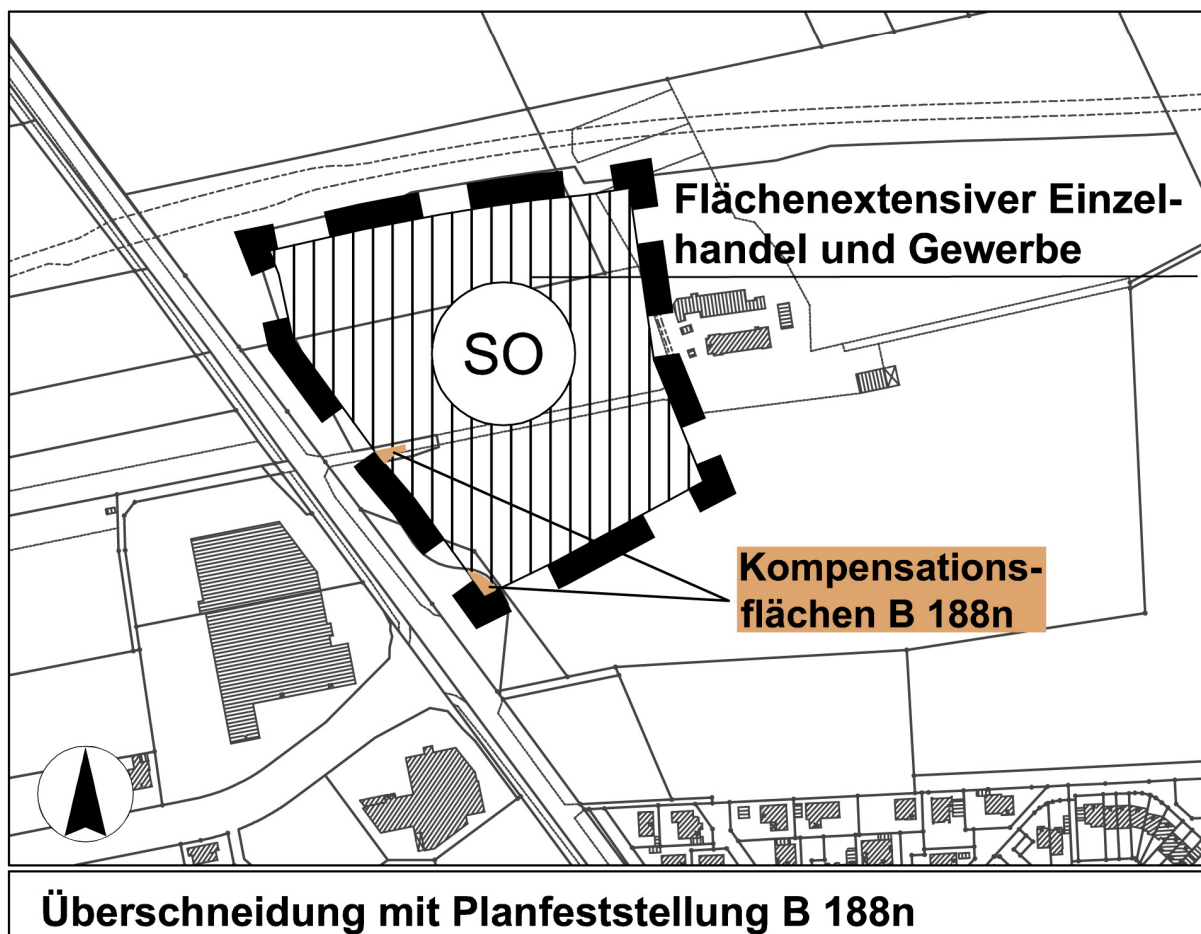
Die Stadt Burgdorf hat mit Schreiben vom 13.01.2009 die Änderung des RROP 2005 beantragt. Die Einleitung eines RROP-Änderungsverfahrens wird voraussichtlich im April/Mai 2009 in den Regionsgremien behandelt.

Da ich beabsichtige, die RROP-Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 9 Abs. 3 Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) durchzuführen, ist für die Bestimmung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen eine Vorprüfung (Screening) durchzuführen. Die Feststellung ist unter Berücksichtigung der öffentlichen Stellen, deren Aufgabenbereich von den Umweltauswirkungen berührt werden kann, zu treffen. Das Screening findet statt am 02.03.2009, 9.30 Uhr, Region Hannover, Dienstgebäude Höltystraße 17.

Eine abschließende Stellungnahme aus raumordnerischer Sicht ist erst nach Abschluss des erforderlichen RROP-Änderungsverfahrens möglich.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.



Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover, Stellungnahme vom 07.01.2009

„Durch das o. g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover liegenden Bundesstraße B 188 (Ortsumgehung Burgdorf) und B443 berührt.

Gegen den vorliegenden Plan bestehen grundsätzlich keine Bedenken, sofern weitere Details, wie die

- Beachtung der im Fernstraßenstraßengesetz festgesetzten Bauverbotszone mit all ihren Auflagen und das Zufahrts-/Zugangsverbot außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt;
- die verkehrsgerechte Ausbildung von Einmündungen neugeplanter Gemeindestraße in die Bundesstraßen B443;
- Einhaltung von verkehrsgerechten Sichtdreiecken an Einmündungen von Straßen;
- lärmschutzrechtliche Bestimmungen für das Plangebiet an den Bundesstraßen

in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich von hier aus nichts vorzubringen.

Über die Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung bitte ich um kurze schriftliche Mitteilung.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die angeführten Aspekte werden bei der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest, 1. Abschnitt“ beteiligt.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover, Stellungnahme vom 06.01.2009

„Zum o. g. Bebauungsplan sind aus der Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertretenden Belange folgende Hinweise zu geben.

An die Planfläche grenzt im Süden eine Wohnnutzung (WA) an. Der Abstand beträgt dort weniger als 100 m. Deshalb sind am südlichen Rand der Fläche vornehmlich mischgebietsverträgliche Betriebe anzusiedeln bzw. ist die Ausrichtung der Betriebe unter Geräuschgesichtspunkten zu optimieren. Ein Nachtbetrieb (22.00 – 06.00 Uhr) einschließlich der An- und Abfahrt des Geländes mit LKW kann bereits bei ungünstiger Verteilung der Geräuschemissionsschwerpunkte bzw. fehlender Abschirmung durch Baukörper (langgezogene Gebäude, Riegelbebauung oder Lärmschutzeinrichtungen) zu einer Richtwertüberschreitung im Wohngebiet führen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die südlichste Spitze des Änderungsbereichs ist von der nächstliegenden Wohnbebauung ca. 130 m entfernt. Näher an die Wohnbebauung reichen Flächen des Gewerbegebiets, das bereits mit der 32. Änderung in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurde.

Das Sondergebiet und die angrenzenden Gewerbegebietsflächen sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest, 1. Abschnitt“ konkretisiert werden. Dabei ist es auch vorgesehen zum Schutz der südlich gelegenen Wohnbebauung eine Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691 vorzunehmen.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 13.01.2009

„Zu dem o. g. geplanten Bebauungsplan ist von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege folgendes vorzutragen:

Aus dem Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Das Auftreten archäologischer Siedlungsspuren oder Funde kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Bei Planung zukünftiger Bauvorhaben ist somit folgendes zu berücksichtigen:

Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Mit folgenden Auflagen im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 NDSchG muss gerechnet werden:

Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten), vorrangig der Erschließungsarbeiten, sollte sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich angezeigt werden, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf sowie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststraße 3, 30175 Hannover zu richten.

Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise zum Schutz von Bodendenkmalen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

Industrie- und Handelskammer Hannover, Stellungnahme vom 05.01.2009
„zu dem Entwurf des o.g. Flächennutzungsplanes tragen wir keine Anregungen vor.“

ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 15.12.08
„Anlagen der von ExxonMobil vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen“.

Polizeiinspektion Burgdorf, Stellungnahme von 22.12.2008
„gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von hiesiger Dienststelle keine Bedenken.“

Gemeinde Uetze, Stellungnahme vom 05.01.2009
„Belange der Gemeinde Uetze werden durch die o. g. Planung der Stadt Burgdorf nicht berührt. Es werden daher weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.
Eine Beteiligung der Gemeinde Uetze im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.“

Samtgemeinde Wathlingen, Stellungnahme vom 17.12.2008
„Der Entwurf des o.a. Bauleitplanes wurde zur Kenntnis genommen. Die Belange der Samtgemeinde Wathlingen werden von der Planung nicht berührt“

Keine Stellungnahme haben abgegeben:

GLL Hannover – Amt für Landentwicklung,

Stadtwerke Burgdorf GmbH,

Finanzamt Burgdorf (nur nachrichtlich unterrichtet),

GLL Hannover - Katasteramt (nur nachrichtlich unterrichtet),

Stadt Burgwedel,

Gemeinde Isernhagen,

Stadt Lehrte.

1.3 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 07.04.2009 bis 07.05.2009 durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

1.4 Beteiligung der Behörden

Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.03.2009.

Im Folgenden sind zunächst die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgeführt, die Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht haben. Es schließen sich jeweils Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Abwägung der Stellungnahme an. Weiter unten folgen Auflistungen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange, die erstens keine Anregungen und Hinweise vorgebracht haben und zweitens keine Stellungnahme abgegeben haben.

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

Region Hannover, Stellungnahme vom 07.05.2009

„aus Sicht der Regionalplanung wird auf die vorangegangene Stellungnahme vom 17.02.2009 verwiesen, wonach eine abschließende Beurteilung aus raumordnerischer Sicht erst nach Abschluss des erforderlichen RROP-Änderungsverfahrens möglich ist.

Im Übrigen weise ich vorsorglich darauf hin, dass die im parallelen B-Plan-Verfahren zu konkretisierenden Artenschutzmaßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktion im von der Planung betroffenen Raum als vorgezogene Ausgleichs-Maßnahme festgesetzt werden müssen, die Ersatzhabitate also vor Zerstörung der geschützten Lebensstätten hergestellt und funktionsfähig sein müssen.

Darüber hinaus habe ich mit Ausnahme der noch ausstehenden Stellungnahme zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzutragen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die 6. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ist von der Regionsversammlung am 3. November 2009 beschlossen worden und danach bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht worden. Nach Erteilung dieser Genehmigung kann die 6. RROP-Änderung in Kraft treten. Dann ist davon auszugehen, dass die 51. Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Regionalplanung entspricht.

Die 6. Änderung des RROP ist mit Veröffentlichung im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover am² in Kraft getreten.

Der Hinweis zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen.

GLL Hannover – Amt für Landentwicklung, Stellungnahme vom 20.04.2009

„Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Niedersächsischen Verwaltung für Landentwicklung keine Bedenken. Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass in dem Plangebiet planfestgestellte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Straßenbauverwaltung ausgeführt werden sollen. Da die Flächen nach Fertigstellung der B 188 aus dem laufenden Flurbereinigungsverfahren ausgeschlossen werden soll, muss eine geänderte Ausführung der Maßnahmen ev. über den B-Plan geregelt werden.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

² Hier ist spätestens in der Ratssitzung, in welcher der 'Feststellungsbeschluss' gefasst wird, das Datum der Bekanntmachung zu ergänzen. Die Ratsausschüsse und der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf können auch bereits vor in Kraft treten der 6. RROP-Änderungssatzung ihre Beschlussempfehlung abgeben.

Stadtwerke Burgdorf GmbH, Stellungnahme vom 29.04.2009

„Im Gewerbepark Nordwest sind noch keine Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Elt) vorhanden. Die Versorgung muss erst, auch für die Erschließung des Sondergebietes, aufgebaut werden. Evtl. wird, je nach elektrischem Leistungsbedarf, ein Grundstück für eine Transformatorenstation benötigt.“

Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Vor Beginn der Baumaßnahme bitten wir Sie, eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen.“

Des Weiteren sind die sich aus dem Antragsverfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ ergebenden Anforderungen zum Schutz des Grundwassers zu berücksichtigen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Versorgungsfläche für eine Transformatorenstation kann ggf. in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) berücksichtigt werden. Diese betrifft aber nicht die Darstellungs-/Planungsebene des Flächennutzungsplans. Bezüglich des Grundwasserschutzes wird nicht davon ausgegangen, dass sich aufgrund der vorliegenden Änderung von GE-Fläche zu SO-Fläche mit der Zweckbestimmung 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe' neue bzw. andere Anforderungen an den Grundwasserschutz stellen.

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 17.04.2009

„Zu dem o. g. geplanten Bebauungsplan ist von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege folgendes vorzutragen:

Aus dem Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch mehrere Fundstellen unterschiedlicher Zeitstellung. Das Auftreten archäologischer Siedlungsspuren oder Funde kann darum nicht ausgeschlossen werden.

Bei Planung zukünftiger Bauvorhaben ist somit folgendes zu berücksichtigen:

Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Mit folgenden Auflagen im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 NDSchG muss gerechnet werden:

Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten), vorrangig der Erschließungsarbeiten, sollte sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich angezeigt werden, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Region Hannover sowie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu richten.

Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen vorwiegend die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan), da durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung keine Baurechte für Vorhaben geschaffen werden.

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweisen:

Industrie- und Handelskammer Hannover, Stellungnahme vom 02.04.2009

„zu dem o.g. Planentwurf haben wir mit Schreiben vom 05.01.2009 Stellung genommen. Die vorgelegte Fassung enthält keine wesentlichen Änderungen. Wir tragen deshalb unverändert keine Anregungen vor.“

ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 01.04.2009
„Anlagen der von ExxonMobil vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.“

Gasunie Deutschland Services GmbH, Stellungnahme vom 05.05.2009
„wir bestätigen den Eingang Ihrer Plananfragen. Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass die von Gasunie Deutschland Services GmbH vertretenen Unternehmen **nicht betroffen** sind.“

Polizeiinspektion Burgdorf, Stellungnahme vom 30.03.2009
„gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von hiesiger Dienststelle grundsätzlich keine Bedenken.“

Samtgemeinde Wathlingen, Stellungnahme vom 16.04.2009
„zu den zuvor genannten Bauleitplanverfahren wird mitgeteilt, dass Belange der Samtgemeinde Wathlingen nicht von der Planung berührt werden.“

Keine Stellungnahme haben abgegeben:

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr,

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt,

Handwerkskammer Hannover,

Finanzamt Burgdorf (nur nachrichtlich unterrichtet),

GLL Hannover- Katasteramt (nur nachrichtlich unterrichtet),

Stadt Burgwedel,

Gemeinde Isernhagen,

Stadt Lehrte,

Gemeinde Uetze auf eine Beteiligung wurde aufgrund der Mitteilung vom 05.01.2009 (s.o.) verzichtet.

2 Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf die 52. Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am beschlossen.

Der Flächennutzungsplanänderung ist die vorstehende Begründung und die in Abschnitt I Kapitel 8 wiedergegebene 'Zusammenfassende Erklärung' (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB) beigelegt worden.

Burgdorf,

(Ratsvorsitzender)

(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde am 25.02.2009 ausgearbeitet von der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf und der Planungsgruppe Umwelt (Hannover)

Burgdorf,

Stadtbauamt

Stadtplanungsabteilung

Planungsgruppe
Umwelt

(Stadtbaurat)

(Abteilungsleiterin)

(Bearbeitung)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 25.02.2009 lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 07.04.2009 bis zum 07.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf,

(Bürgermeister)