Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE UND AUSWIRKUNGEN 3

1 RECHTSGRUNDLAGEN 3

2 VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE 3

3 LAGE UND ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH 4

4 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION 4

4.1 NUTZUNGS- UND EIGENTUMSSTRUKTUR 4

4.2 ORTSBILD 8

4.3 BODENBESCHAFFENHEIT, RELIEF 8

4.4 ERSCHLIEßUNG 9

4.4.1 Verkehrliche Erschließung des Gewerbeparks (Planteil A) 9

4.4.2 Zufahrt zur Versickerungsmulde (Planteil B) 10

4.4.3 Ver- und Entsorgung 10

5 BESTEHENDE RÄUMLICHE PLANUNGEN 13

5.1 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG 13

5.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 14

5.3 ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE 14

6 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION 14

6.1 GESAMTKONZEPT 14

6.2 ABSCHNITT 1 17

7 BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN 17

7.1 SONDERGEBIET ’FLÄCHENEXTENSIVER EINZELHANDEL UND GEWERBE’ 17

7.1.1 Bau-/Gartenmarkt und Möbelmarkt 17

7.1.2 Gewerbe und sonstige Nutzungen 23

7.2 GEWERBEGEBIETE 23

7.2.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben 24

7.2.2 Ausschluss von selbständigen Lagerplätzen und Bordellen 26

7.3 GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG ZUM SCHUTZ DER ANGRENZENDEN WOHNBEBAUUNG 26

7.4 EINSCHRÄNKUNG VON BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN AN DER B 188N 28

7.5 EINSCHRÄNKUNGEN ZUM SCHUTZ DER TRINKWASSERGEWINNUNG 30

7.6 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 31

7.7 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 31

7.7.1 Anpflanzungen in den Baugebieten 31

7.7.2 Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet 32

7.7.3 Grünflächen und Kompensationsflächen/-maßnahmen im Plangebiet 33

7.7.4 Externe Kompensationsfläche/-maßnahme 34

7.8 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG 34

7.9 VERKEHRSFLÄCHEN 35

7.10 AUFSCHÜTTUNGEN 35

7.11 VERSORGUNGSANLAGEN UND VERSORGUNGSLEITUNGEN 36
7.12 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT 36
7.12.1 Gestaltung von Werbeanlagen 36
7.12.2 Straßenseitige Einfriedungen 37
8 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE WERTE 37
9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND KOSTEN 38
9.1 BODENORDNENDE MAßNAHMEN 38
9.2 ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN 38
9.3 AUSGLEICHSMAßNAHMEN 38
10 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (§ 10 ABS. 4 BAUGB) 39
11 QUELLEN 43
TEIL 2: UMWELTBERICHT 44
TEIL 3: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE 44
12 BETEILIGUNGSVERFAHREN 44
12.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT 44
12.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 76
12.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 85
12.4 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 95
13 VERFAHRENSVERMERKE 100

Anlage 1 Bauleitplanung Gewerbepark Burgdorf Nordwest, Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung (Planungsgruppe Umwelt 2009)

Anlage 2 Fachgutachterliche Stellungnahme für die bauleitplanerische Abwägung für die Stadt Burgdorf – Fokus: Bau- und Gartenmarktsortimente (Stadt+Handel 2009 II)

Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte und Auswirkungen

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 1990 PlanzVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Die Ausweisung des Gewerbeparks Nordwest wurde bereits 2005 mit der 32. Flächennutzungsplanänderung bauleitplanerisch vorbereitet. Nachdem die Stadt Burgdorf den Großteil der Flächen ankaufen konnte, soll nun mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 0-78 die Planung für einen ersten, ca. 15,5 ha großen Abschnitt des insgesamt - einschließlich Grünflächen - ca. 35 ha umfassenden Gewerbeparks, konkretisiert werden.

Ziel der Entwicklung des Gewerbeparks ist die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in Burgdorf. Dazu soll mit dem Gewerbepark Nordwest zusätzlich zu den gewerblichen Entwicklungsflächen östlich der Kernstadt (Gewerbegebiete Hülptingsen) ein weiterer Gewerbestandort angeboten werden. Dieser weist mit der stadtnahen Lage und der kürzeren Anbindung an das Autobahnnetz andere Standortfaktoren auf als die Flächen in Hülptingsen. Insbesondere mit der 2,5 km kurzen Anbindung an das Autobahnnetz (A 37) wird die Erwartung verbunden, dass der Gewerbepark Nordwest auch regional auf Interesse stößt. Mit der städtebaulichen Einbindung des Gewerbeparks in die Kernstadt und der Anbindung an die westlich gelegenen Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau wird zudem die Zielsetzung verfolgt, Wohnen und Arbeiten in räumlicher Nähe zueinander zu entwickeln.

Die Nutzungsschwerpunkte im Gewerbepark sollen sich aus einer Mischung aus Betrieben des verarbeitenden Gewerbes einschließlich des Handwerks, des Dienstleistungsgewerbes sowie aus dem Großhandelssektor ergeben. Dementsprechend sollen im Großteil des Gewerbeparks Einzelhandelsbetriebe weitgehend ausgeschlossen werden. Direkt am Eingang in den Gewerbepark soll jedoch gezielt Einzelhandel - speziell ein Bau- und Gartenmarkt sowie ggf. ergänzend ein Möbelmarkt - angesiedelt werden. Ein ca. 3 ha großer Bereich des Gewerbeparks nordöstlich des Kreisverkehrsplatzes an der Schillerslager Landstraße (B 443) wird dafür als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe' ausgewiesen. Dass zusätzlich zu den bestehenden Bau- und Möbelmärkten in Burgdorf aus absatzwirtschaftlicher Sicht Potential für einen weiteren Baumarkt und ggf. einen Möbelmarkt besteht, war ein Ergebnis des 2007 aufgestellten Einzelhandelskonzeptes. Mit dem Bau- und Gartenmarkt als Startprojekt soll zudem eine attraktive Eingangssituation für den Gewerbepark geschaffen werden.

Für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes an dem Standort liegen der Stadt Burgdorf Anfragen verschiedener Projektentwickler und Handelsfirmen vor. Die weitere Konkretisierung der Marktprojekte soll in der Form erfolgen, dass der Angebotsbebauungsplan so gestaltet wird, dass er offen ist für die Konzepte verschiedener (Bau-) Marktbetreiber. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens will die Stadt dann die Flächen des Sondergebietes an Interessenten veräußern.

3 Lage und Abgrenzung Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst zwei Teilbereiche.

Der **Planteil A** liegt am nördlichen Ortsrand der Burgdorfer Weststadt, direkt östlich des Kreisverkehrsplatzes an der 'Schillerslager Landstraße' (Abzweigung Weserstraße). Insgesamt ist der Planteil A ca. 156.181 m² groß. Er umfasst folgende Flurstücke:

- in der Flur 4 der Gemarkung Schillerslage:
  91/4, 92/4 anteilig, 92/5, 92/6 anteilig, 92/7 anteilig, 94/2, 96/5, 106/1, 106/2,
- in der Flur 1 der Gemarkung Burgdorf:
  135 anteilig, 141/1 anteilig, 255 anteilig, 256 anteilig, 713/133 anteilig.

Der **Planteil B** liegt zwischen der Kernstadt Burgdorf und den Ortsteilen Schillerslage und Otze in der freien Landschaft, nordöstlich der Waldflächen, die sich nördlich des Weges 'Wolfskuhlen' befinden. Vom Weg 'Wolfskuhlen' ist der Planteil B in nördlicher Richtung ca. 280 m entfernt. Insgesamt ist der Planteil B ca. 15.544 m² groß. Er umfasst in der Flur 4 der Gemarkung Schillerslage den Großteil des neu gebildeten Flurstücks 68/3 (bisher 68/1).

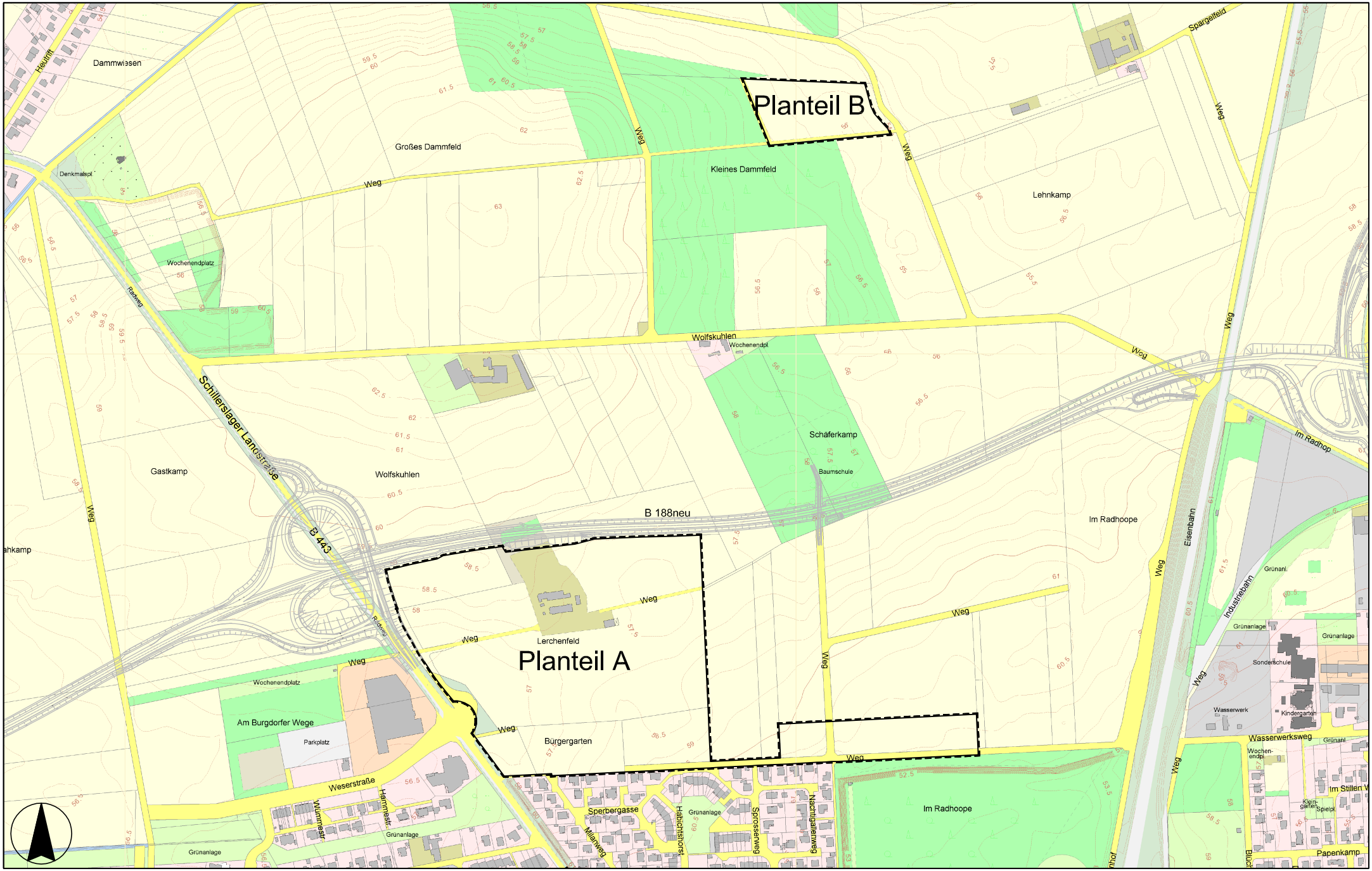
Die genaue Abgrenzung und Lage der Geltungsbereiche des Bebauungsplans können den folgenden Abbildungen entnommen werden.

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Nutzungs- und Eigentumsstruktur

In der folgenden Tabelle ist die derzeitige Eigentums- und Nutzungsstruktur in den Geltungsbereichen wiedergegeben. Dabei ist für die von der Straßenplanung B 188n berührten Flächen nicht die tatsächliche Nutzung, sondern die laut Planung vorgesehene Nutzung angegeben.

Flurstück	Größe/Anteil im Plangebiet	Nutzung	Eigentümer
Planteil A			
91/4	10.574 m²	Ackerland	Stadt Burgdorf
92/4 anteilig	1.014 m²	lt. Planung B 188n Straße/Weg	Stadt Burgdorf
92/5	1.375 m²	Ackerland	Stadt Burgdorf
92/6 anteilig	1.233 m²	lt. Planung B 188n Weg	Stadt Burgdorf
92/7 anteilig	97.331 m²	Ackerland, Brachland, Weg, Hofstelle	Stadt Burgdorf
94/2	10.868 m²	Ackerland	Stadt Burgdorf
96/5	3.708 m²	Ackerland	Stadt Burgdorf
106/1	2 m²	lt. Planung B 188n Straße/Weg	Stadt Burgdorf
106/2	299 m²	Weg	Stadt Burgdorf
135 anteilig	3.553 m²	Ackerland	Stadt Burgdorf
141/1 anteilig	10.917 m²	Ackerland	Stadt Burgdorf
255 anteilig	5.184 m²	Weg	Stadt Burgdorf
256 anteilig	621 m²	Weg	Stadt Burgdorf
713/133 anteilig	9.502 m²	Ackerland	Privat
Planteil B			
68/3 anteilig	15.544 m²	Ackerland	Stadt Burgdorf



Lage des Bebaungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“

Geltungsbereich des Bebaungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“, Planteil A

Geltungsbereich des Bebaungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“, Planteil B

Die im Planteil A befindliche Hofstelle wurde vor einiger Zeit von der Stadt Burgdorf angekauft. Die Gebäude auf der Hofstelle werden aber weiterhin (ausschließlich) von dem Alteigentümer für Wohnzwecke und landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

Der Planteil A liegt im **Trinkwassergewinnungsgebiet 'Radhop'**. Die Trinkwasserbrunnen der Stadtwerke Burgdorf befinden sich östlich der Bahnstrecke am westlichen Ende der Straße 'Wasserwerksweg'. Sie sind vom östlichen Rand des festgesetzten Gewerbegebiets GE^4 ca. 790 m entfernt. Ein Antrag auf Festsetzung eines Wasserschutzgebietes wurde im Jahr 2000 gestellt (Lübke 2000). Demnach befindet sich der Geltungsbereich in der geplanten Schutzzone IIIA.

Der Planteil B grenzt an das **Landschaftsschutzgebiet 'Hechtgraben'** (LSG-H 49), welches in westlicher, südwestlicher und östlicher Richtung direkt an das Plangebiet angrenzt.

4.2 Ortsbild

Innerhalb des Geltungsbereichs ist der **Planteil A** durch die vorhandene ackerbauliche Nutzung und die Hofstelle mit dem umgebenden Baumbestand geprägt. Die nördliche Grenze des Gewerbeparks wird durch die am 01.10.2009 freigegebene Umgehungsstraße B 188n gebildet, weiter nach Norden schließen Ackerflächen und kleinere Waldgebiete an.

Östlich an den Planteil A grenzen Ackerflächen an. Dort soll später die Entwicklung des Gewerbeparks mit weiteren Abschnitten fortgesetzt werden. Weiter östlich in ca. 650 m Entfernung zum festgesetzten Gewerbegebiet GE^4 verläuft die Bahnstrecke Lehrte-Celle.

Südlich des Gewerbeparks befindet sich das Wohngebiet 'Schäferkamp'. Ein Gebiet mit größtenteils freistehenden Einfamilienhäusern und mehreren Reihenhauszeilen, das in den 1980er Jahren erschlossen wurde.
Südöstlich schließt die 'Baggerkuhle', eine ehemalige Bodenabbaufläche der Eisenbahn, an das Plangebiet an.

Westlich wird der Gewerbepark durch die Schillerslager Landstraße (B 443) begrenzt. Westlich dieser Straße schließt ein großflächiger Verbrauchermarkt (Edeka-Center mit Drogerie Rossmann und Kik-Textilmarkt) sowie ein Elektrofachmarkt (Expert) und ein Zahnärztezentrum plus Bürodienstleistungen an. Weiter nach Westen und Südwesten folgt Wohnbebauung.

Die Silhouette des bisherigen nördlichen Ortsrandes wird größtenteils durch niedrige Wohnbebauung geprägt. Lediglich die Wohngebäude am östlichen Ende des Höhenweges weisen Höhen bis zu 15 m auf. In diesem Bereich befinden sich auch zwei herausragende Wohngebäude mit Höhen von bis zu 25 m. Der Verbrauchermarkt westlich der Schillerslager Landstraße weist mit dem direkt am Kreisverkehrsplatz gelegenen Gebäudeteil eine Höhe von 12 m auf. Die neue Brücke im Kreuzungsbereich B 443 über die B 188n liegt ca. 6,5 m über dem umgebenden Gelände.

Der **Planteil B** liegt im Landschaftsraum zwischen Burgdorf, Schillerslage und Otze umgeben von Acker, Wald- und Wiesenflächen. Östlich des Planteils B verläuft ein Wirtschaftsweg, der vom Weg 'Wolfskuhlen' in nördliche Richtung abzweigt und nach Schillerslage führt. Westlich schließt eine Waldfläche an den Planteil B an, nördlich und südlich Ackerflächen.

4.3 Bodenbeschaffenheit, Relief

Die Böden im **Planteil A** sind für eine Bebauung grundsätzlich geeignet. Größtenteils handelt es sich um Sandböden unterschiedlicher Körnung. Teilweise kommen unterschiedlich mächtige Schluffschichten im Untergrund vor (zur räumlichen Lage der Schluffschichten vgl. die Abbildung 'Bohrpunktplan' zum Kapitel 4.4.3).

Innerhalb des Plangebiets sind geringe Höhenunterschiede der natürlichen Geländeoberfläche vorhanden. Zur Vorbereitung der Entwässerungsplanung erfolgte eine Höhenaufnahme des Geländes. Demnach liegt der tiefste Geländepunkt etwa 70 m östlich des Kreisverkehrsplatzes bei 56,6 m ü.NN. Von dort steigt das Gelände in nördlicher und südöstlicher Richtung an. Die nordwestliche Ecke des Plangebiets sowie der Plangebiets-

rand am östlichen Ende der Planstraße B2 liegen auf einer Höhe von 59,0 m ü.NN. Der Höhenunterschied zum tiefsten Punkt des Geländes östlich des Kreisverkehrsplatzes beträgt somit ca. 2,5 m.

Planteil B: Im Rahmen der Entwässerungskonzeption wurde auch der Boden im Bereich der vorgesehenen Versickerungsfläche erkundet (PFI/EBELING 2004). Die Ergebnisse zeigen auf der Fläche Feinsand- und Mittelsandprofile. Zur Tiefe ab ca. 2,0 m unter Gelände stehen Grobsande und Feinkiese an. Der Grundwasserflurabstand liegt bei etwa 1,50 m bis 1,90 m unter Gelände. Eine für die Fläche vorgenommene Durchlässigkeitsbestimmung des Bodens zur Ermittlung der Sickerwasseraufnahmefähigkeit ergab, dass mit einem mittleren Durchlässigkeitsbeiwert von $1*10^{-4}$ m/s gerechnet werden kann (PFI/EBELING 2004). Demnach ist die Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser in flachen Mulden geeignet.

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehrliche Erschließung des Gewerbeparks (Planteil A)

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbeparks an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den vorhandenen Kreisverkehrsplatz an der 'Schillerslager Landstraße'. Die 'Schillerslager Landstraße' ist zugleich B 443, womit also eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz vorhanden ist. Direkt nordwestlich des Gewerbeparks trifft die in Nordsüd-Richtung verlaufende B 443 auf die in Ostwest-Richtung verlaufende B 188n. Mit Umstellung der Straßennetzhierarchien nach Fertigstellung der B 188n ist vorgesehen, dass die Fortsetzung der B 443 nördlich der B 188n zu einer Gemeindestraße abgestuft wird.

An das überregionale Straßennetz ist der Gewerbepark Nordwest folgendermaßen angebunden:

- in Richtung Norden und Süden über die B 443, B 188n, B 3/A 37 zur **A7**, insgesamt umfasst die Strecke 9 km ohne Ortsdurchfahrten.
- in Richtung Westen über die B 443, B 188n, B 3/A 37 zur **A2**, insgesamt umfasst die Strecke 12 km ohne Ortsdurchfahrten.
- in Richtung Osten über die B 443 zur **A2**, insgesamt umfasst die Strecke 8 km mit Ortsdurchfahrten durch Burgdorf Weststadt, Röddensen und Aligse.

Für den nicht motorisierten Individualverkehr ist der Gewerbepark folgendermaßen zu erreichen:

- Fahrrad, Entfernung vom Stadtzentrum (Bahnhof) ca. 1.400 m.
- ÖPNV, die nächste Bushaltestelle liegt ca. 100 m südlich des Kreisverkehrsplatzes 'Schillerslager Landstraße'. Eine Busanbindung (regionale Verbindung zwischen dem Bahnhof Burgdorf und Großburgwedel) besteht derzeit zu den Hauptverkehrszeiten etwa 2x stündlich je Richtung.

Auswirkungen auf den Verkehr

Die Entwicklung des Gewerbeparks führt aufgrund des mit der gewerblichen Nutzung verbundenen Beschäftigten-, Kunden- und Wirtschaftsverkehrs zu einer erheblichen Verkehrszunahme. Vor dem Hintergrund der guten Anbindung des Gewerbegebiets über die B 443 an die direkt nördlich verlaufende Umgehungsstraße (B 188n, komplette Verkehrsfreigabe am 01.10.2009 erfolgt) ist aber zu erwarten, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens keine erheblichen negativen Auswirkungen hat.

Für die B 443 wird nach Fertigstellung der B 188n eine Verkehrsmenge von ca. 14.500 Kfz/24h erwartet (PGT 2001). Mit dem 1. Abschnitt des Gewerbeparks ist in Verbindung mit den Einzelhandelsprojekten im Sondergebiet eine Verkehrsentstehung von mindestens ca. 3.290 Pkw/24h und ca. 290 Lkw/24h (Verkehrsabschätzung nach FGSV 2006) verbunden. Es ist anzunehmen, dass dieser Verkehr zu ca. 3/4 über die B 443 nach Norden zur B 188n abfließen wird und nur 1/4 nach Süden. Dieses nach Süden abfließende zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der B 443 von ca. 823 Pkw/24h

und ca. 73 LKW/24h stellt im Verhältnis zu dem auf der B 443 vorhandenen Verkehrsaufkommen von ca. 14.500 Kfz/24h keine wesentliche Erhöhung dar.

4.4.2 Zufahrt zur Versickerungsmulde (Planteil B)

Die Zufahrt zur Versickerungsmulde soll von Süden über den östlich des Planteils B verlaufenden Wirtschaftsweg (Flurstück 110/1, Flur 4, Gemarkung Schillerslage) erfolgen. Zur Anbindung des Plangebiets an den Wirtschaftsweg ist es erforderlich, eine ca. 5 m breite Zufahrt über den zwischen Planteil B und Wirtschaftsweg verbleibenden 10 m breiten Streifen zu erstellen. Da dieser Streifen zum Landschaftsschutzgebiet Hechtgraben (LSG-H49) gehört, wurde für die Erstellung der Zufahrt ein Antrag auf Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Die Befreiung wurde mit Schreiben der Region Hannover vom 26.03.2009 erteilt.

4.4.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH, s. Stellungnahme der Stadtwerke vom 09.09.2009 in Kapitel 12.4.

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers kann im Freigefällekanal Richtung Westen zum Hauptkanal in der Weserstraße erfolgen. Die Unterquerung der B 443 im Bereich des Kreisverkehrsplatzes ist bereits vorhanden. In Richtung Kläranlage wird das Schmutzwasser über das an der Weserstraße vorhandene Pumpwerk und eine Druckrohrleitung weitergeleitet.

Niederschlagswasser

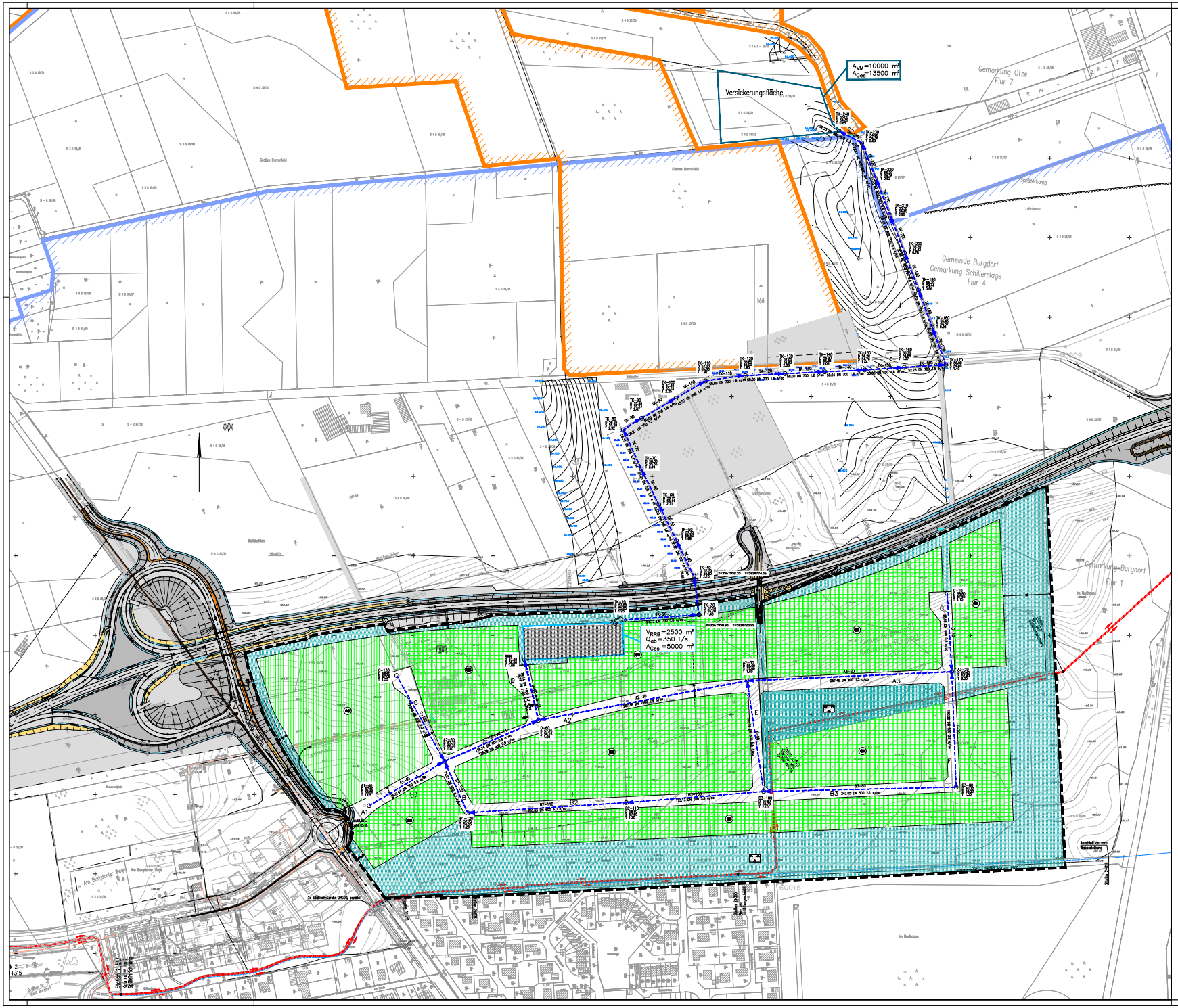
Zum Schutz der Trinkwassernutzung (z.B. Ölunfälle, Gefahrengüter o.ä.) soll das von den Straßenverkehrsflächen und von den Hofflächen der Gewerbebetriebe gesammelte Niederschlagswasser außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes versickert werden. Dafür soll das Niederschlagswasser in einem abgedichteten Rückhaltebecken mit integrierter Ölauffangeinrichtung im Planteil A gesammelt werden, um es weiter über einen Transportkanal aus dem Trinkwassergewinnungsgebiet herauszuleiten und auf einer Fläche nördlich des Gewerbeparks (Planteil B) zu versickern (zur Gestaltung der Anlagen s. Kapitel 7.8).

Die Entwässerungsanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers von den Straßenverkehrs- und Hofflächen sollen so dimensioniert werden, dass auch das von den Dachflächen gesammelte Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden kann (laut Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Burgdorf besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang).

Im Rahmen der Ausarbeitung der Entwässerungskonzeption wurde aber auch geprüft, ob das Dachflächenwasser ggf. auf den Baugrundstücken versickert werden kann. Zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit wurde ein Bodengutachten für den gesamten Bereich des Gewerbeparks erstellt (PFI/EBELING 2004). Der Großteil des Untergrundes ist demnach sickerfähig, weist keine Stauhorizonte und kf-Werte von $>10^{-4}$ m/s auf. In kleineren Teilbereichen ist der Untergrund aufgrund oberflächennaher Stauhorizonte nur nach Verbesserung sickerfähig. Diese Bereiche sind in der folgenden Abbildung gekennzeichnet. Für diese Bereiche empfiehlt das Gutachten bei Herstellung von Versickerungsmulden einen Bodenaustausch. (Befreiungen vom Anschluss- und Benutzungszwang sind demnach für die Versickerung des Dachflächenwassers auf Antrag möglich, wenn die Untere Wasserbehörde im Einzelfall eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.)

Löschwasser

Die Grundversorgung mit Löschwasser wird von der Stadt Burgdorf sichergestellt. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für die mittlere Gefahr der Brandausdehnung mit 3.200 l/min über zwei Stunden. Sie erfolgt vorrangig aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Burgdorf GmbH. Darüber hinaus wird ggf. ein Löschwasserbrunnen mit Tiefenpumpe oder eine Zisterne errichtet.



LEGENDE:

- Landschaftsschutzgebiet, Schutzzone I
- Landschaftsschutzgebiet, Schutzzone II
- Trinkwasserschutzzone
- Gewerbegebiet
- gepl. RW-Kanal

Legende

- eingeschränkte Versickerungsmöglichkeit
- B05 Bohrpunkt
- Korngrößenanalyse

Projekt:
Bauleitplanung Burgdorf NW

Bohrpunktplan

Kartengrundlage:

Projekt-Nr.: **3029** Maßstab: **1:7.500** Bearbeiter: JE

Auftraggeber:
PFI Planungsgemeinschaft Hannover

ebeling umwelttechnik gmbh
Tel. 05130-5823.50 Fax 05130-5823.51

Anlage Nr. Datum: **15.11.2003**

Strom und Gas

Die Strom- und Gasversorgung im Bereich des Plangebiets erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH, s. Stellungnahme der Stadtwerke vom 09.09.2009 in Kapitel 12.4.

Abfall

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Zur Bereitstellung der Abfall- und Wertstoffbehälter s. Stellungnahme des Zweckverbandes vom 24.04.2009 in Kapitel 12.2.

5 Bestehende räumliche Planungen

5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogamms (RROP) 2005 ist der Bereich des Gewerbeparks Nordwest nachrichtlich als 'Vorhandener bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich' festgelegt. Für den Bereich ist festgelegt: 'Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten'. In der beschreibenden Darstellung des RROP heißt es dazu unter Ziel D 1.6.2-05: „In den Schwerpunkten für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sind Gewerbeflächen in einem ausreichenden Umfang unter Berücksichtigung regionalökonomischer, sozialer, ökologischer und verkehrlicher Aspekte bereitzustellen. Unter der Voraussetzung, dass wechselseitige Nutzungsbeeinträchtigungen vermieden werden, hat die gewerbliche Innenentwicklung an zentralörtlichen und durch leistungsfähigen ÖPNV erschlossenen Standorten Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme bisher nicht für gewerbliche Zwecke genutzter Bereiche." Die Ausweisung der Gewerbegebiete entspricht diesem Ziel der Raumordnung.

Das Plangebiet 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 vorliegende Planung berücksichtigt die Trinkwassergewinnung durch Einschränkungen der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen und durch die Ableitung des Niederschlagswassers.

Angrenzend an das Plangebiet sind in der zeichnerischen Darstellung folgende Festlegungen getroffen: nach Norden und Westen Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung, nach Osten Haupteisenbahnstrecke sowie S-Bahn, nach Süden Siedlungsbereich. Die Vereinbarkeit der Planung mit den angrenzenden Nutzungen wird z.B. über die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erreicht.

Die Beikarte 1a 'Regionales Einzelhandelskonzept' weist aus, dass das Plangebiet 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 Bebauungsplanaufstellung 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 der RROP nicht. Mit der Ausweisung des Sondergebiets 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe' sollen Ansiedlungsmöglichkeiten für zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe, einen Baumarkt und einen Möbelmarkt, geschaffen werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans 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 der Genehmigung kann die 6. RROP-Änderung in Kraft treten. Dann entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Regionalplanung.

Die 6. Änderung des RROP ist mit Veröffentlichung im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover am ..... [1] in Kraft getreten.

Zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels ist im weiteren Abschnitt D1.6.1 unter 08 folgender Grundsatz im RROP enthalten: „Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten sollen auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden." Diesem Grundsatz der Raumordnung entsprechend wird Einzelhandel in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Gewerbepark Nordwest in die Flächennutzungsplandarstellung 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. Die Festsetzung der Gewerbegebiete und der Grünflächen sind aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die Festsetzung des Sondergebiets 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe' entspricht nicht dem im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiet. Die Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben unterscheiden sich insbesondere im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen von gewerblichen Betrieben. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher die 52. Änderung der Flächennutzungsplans, mit der das Sondergebiet in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden soll.

5.3 Angrenzende Bebauungspläne

Südlich des Planteils A grenzt direkt der Bebauungsplan Nr. 0-58/2 „Schäferkamp" an (rechtsverbindlich seit dem 27.10.1988). Der Bebauungsplan setzt Flächen für den Wohnungsbau als Allgemeine Wohngebiete (WA) und eine große zentrale Grünfläche fest.

Westlich des Planteils A grenzt direkt der Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest" an (rechtverbindlich seit dem 07.03.2002). Dieser umfasst unter anderem die 'Schillerslager Landstraße' mit dem Kreisverkehrsplatz. Südlich der vom Kreisverkehrsplatz nach Westen abzweigenden Weserstraße weist der Bebauungsplan Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete aus. Nördlich der Weserstraße ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 ein Sondergebiet 'Einzelhandelsmarkt und Kerngebietstypische Nutzungen' festgesetzt worden (rechtsverbindlich seit dem 09.10.2003).

Weiter südwestlich des Planteils A in ca. 65 m Entfernung ist westlich der Schillerslager Landstraße mit dem Bebauungsplan Nr. 0-46 „Schillerslager Straße" ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden (rechtsverbindlich seit dem 19.04.1979).

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Gesamtkonzept

Zur verkehrlichen Erschließung des gesamten Gewerbeparks führt vom Kreisverkehrsplatz an der Schillerslager Landstraße die Planstraße A in das Gebiet (s. nachstehende Abbildung). Diese wird durch die Planstraßen B, E und F zu einem Ringstraßennetz ergänzt. Davon zweigen nach Norden die Stichstraßen C, D und G ab. Das Straßennetz ist

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

insgesamt so gestaltet, dass sich Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Grundstückstiefen ergeben, um relativ flexibel auf Grundstücksanfragen reagieren zu können. Der Großteil der Flächen kann so zugeschnitten werden, dass sich Grundstücksgrößen zwischen 1.000 und 3.500 m² ergeben. Dies entspricht den am häufigsten von Gewerbetreibenden nachgefragten Grundstücksgrößen.

Direkt nördlich der vom Kreisverkehrsplatz in den Gewerbepark führenden Haupterschließungsstraße A1 sieht das Gesamtkonzept ein ca. 31.000 m² großes Sondergebiet 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe' vor. Hier soll als Startprojekt für den Gewerbepark ein Bau- und Gartenmarkt und ggf. ein Möbelmarkt realisiert werden.

Im Hinblick auf den Schutz der südlich und westlich an den Gewerbepark angrenzenden ruhebedürftigen Wohnnutzungen ist folgende Zonierung berücksichtigt worden:

- Zwischen der Wohnbebauung 'Schäferkamp' und den Gewerbegebieten ist eine 60 m breite Abstandsfläche vorgesehen.
- Der daran anschließende südliche Teil des Gewerbeparks (südlich Planstraße B) ist mit einer Grundstückstiefe von 40 m für kleinere Gewerbegrundstücke mit ca. 1.000 bis 2.000 m² Fläche vorgesehen. In diesem Bereich wird das Schallemissionsverhalten der gewerblichen Nutzung auf etwas über Mischgebietsniveau eingeschränkt.
- Die weiter nach Norden zwischen Planstraße B und A anschließenden Gewerbeflächen sind für größere Grundstückszuschnitte mit ca. 1.500 bis 4.000 m² Fläche vorgesehen. Auch in diesem Bereich ist nach den Ergebnissen der schalltechnischen Beurteilung (GTA 2008) noch eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung erforderlich.
- Nördlich der Planstraße A sind Gewerbeflächen für größere Grundstückszuschnitte mit über 3.000 m² Fläche vorgesehen. In diesem Bereich ist keine Einschränkung der in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen mehr erforderlich.

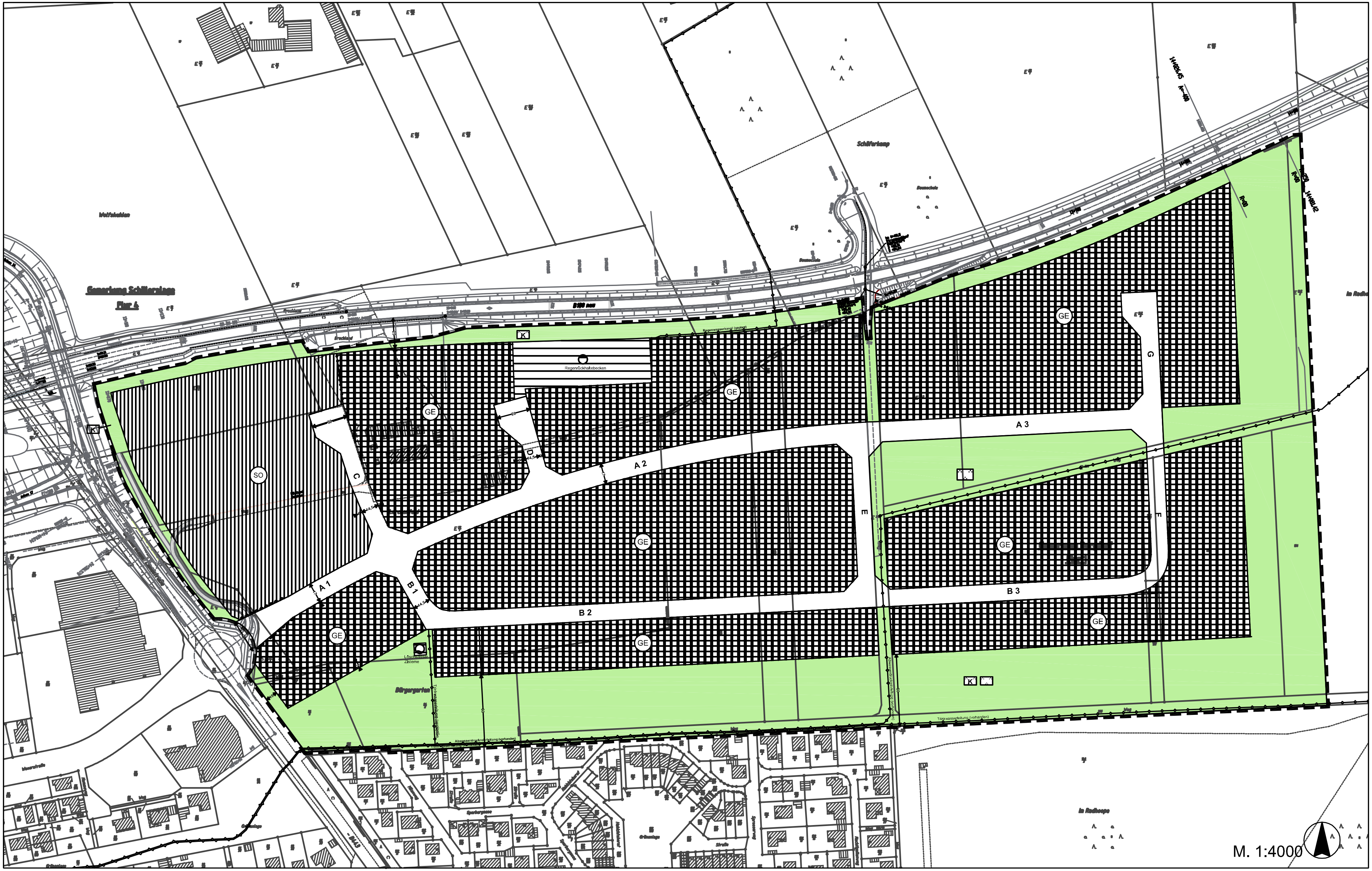
Die erwähnte Abstandsfläche im Süden des Gewerbeparks soll als Grünfläche mit Gehölzanpflanzungen gestaltet werden. Eine weitere breite Grünfläche sieht das Gesamtkonzept am östlichen Rand des Gewerbeparks vor. Schmalere Grünstreifen sollen im Norden und Westen zu den Bundesstraßen festgesetzt werden. Insgesamt erhält der Gewerbepark mit diesen Grünflächen einen bepflanzten Rahmen zur landschaftlichen Einbindung.

Zur inneren Durchgrünung ist ein weiterer Grünstreifen innerhalb des Gewerbeparks parallel zur Planstraße E vorgesehen. Hier soll in Verlängerung des Marris-Mühlen-Weges eine Fuß-/Radwegverbindung durch den Gewerbepark zur Unterführung der B 188n und in den nördlich anschließenden Landschaftsraum eingerichtet werden. Diese Grünverbindung wird nach Osten durch eine keilförmige Grünfläche ergänzt. Der Zuschnitt dieser Grünfläche ergibt sich aus dem Verlauf einer am südlichen Rand der Fläche vorhandenen Schmutzwasserleitung (Druckrohrleitung), die von der Weserstraße zur Kläranlage führt.

Aufgrund seiner stadtnahen und verkehrsgünstigen Lage bietet sich der Gewerbepark Nordwest unter anderem für die Ansiedlung von Betrieben an, die auf Kundenbesuche ausgerichtet sind. Dementsprechend soll mit verschiedenen Maßnahmen auf ein attraktives Gestaltungsbild hingewirkt werden. An grünordnerischen Maßnahmen sollen z.B. neben den erwähnten Grünflächen im öffentlichen Straßenraum Baumpflanzungen vorgenommen werden und auf den privaten Baugrundstücken sollen straßenbegleitende Pflanzflächen und eine Bepflanzung von Stellplätzen vorgesehen werden. Zu einem repräsentativ gestalteten Gesamtbild des Gewerbeparks soll auch das Zurücksetzen höherer Einzäunungen auf den Gewerbegrundstücken beitragen.

Das Gesamtkonzept des Gewerbeparks umfasst insgesamt folgende Flächenanteile:

- Baugebiete ca. 20,56 ha
  - davon Gewerbegebiete ca. 17,47 ha
  - davon Sondergebiet ca. 3,09 ha
- Straßenverkehrsflächen ca. 3,35 ha
- Grünflächen ca. 10,60 ha
- Flächen für Versorgungsanlagen ca. 0,48 ha



Gesamtkonzept „Gewerbepark Nordwest" (Stand Juni 2009)

6.2 Abschnitt 1

Die Entwicklung des gesamten Gewerbeparks soll in mehreren Abschnitten vorgenommen werden. Bei der Abgrenzung des 1. Abschnitts wurde berücksichtigt, dass Anteile von allen der drei oben beschriebenen Gewerbegebietsqualitäten (unterschiedliche Grundstückstiefe und Schallemissionsbeschränkung) innerhalb des Geltungsbereichs liegen. Außerdem sollte die Abstandsfläche zum Wohngebiet 'Schäferkamp' bis an den östlichen Rand der Gewerbegebiete heranreichen. Daher wurde südlich der Planstraße B auch eine Fläche in den Geltungsbereich aufgenommen, die nicht im Eigentum der Stadt Burgdorf ist. Weiterhin musste das Regenrückhaltebecken innerhalb des 1. Abschnitts liegen und mit dem Planteil B wurde die Versickerungsfläche in den Geltungsbereich aufgenommen.

7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Sondergebiet 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe'

Mit der Festsetzung des Sondergebiets 'Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe' soll insbesondere die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes und ggf. eines Möbelmarktes vorbereitet werden. Die Stadt verfolgt mit der Ausweisung der Fläche für diese großflächigen 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.

Aufgrund der geplanten Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist die Ausweisung der Gebietskategorie 'Sondergebiet' erforderlich, denn großflächige Einzelhandelsbetriebe sind, soweit sie raumbedeutsame Auswirkungen haben, laut § 11 BauNVO nur in Kerngebieten oder für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Festsetzung eines Kerngebiets nach § 7 BauNVO, zu dessen Gebietstypik die Unterbringung zentraler Einrichtungen gehört, kommt nicht in Betracht, da das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs 'Innenstadt' liegt. Für das sonstige Sondergebiet sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungen festzusetzen. Letzteres erfolgt über den mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 a) bis g) festgelegten Zulässigkeitskatalog.

7.1.1 Bau-/Gartenmarkt und Möbelmarkt

Die Zweckbestimmung 'Flächenextensiver Einzelhandel' des Sondergebiets umfasst Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment[2] (s. textliche Festsetzungen 'Sortimentsliste für die Stadt Burgdorf'), die durch eine flächenextensive Präsentation ihres Warenangebots gekennzeichnet sind. Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 a) und b) im Zulässigkeitskatalog für das Sondergebiet werden die zulässigen flächenextensiven Einzelhandelsbetriebe auf Bau- und Gartenmärkte und einen Möbelmarkt begrenzt. Die zulässigen Sortimente richten sich daher nach der mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept ausgearbeiteten 'Burgdorfer Liste' (Stadt+Handel 2007). Die weiterhin vorgenommenen Verkaufsflächenbegrenzungen beruhen zum einen auf den im kommunalen Einzelhandleskonzept ermittelten absatzwirtschaftlichen Verkaufsflächenpotenzialen und zum anderen auf Größe bzw. Zuschnitt der Sondergebietsfläche (s.u.).

Neben der Festlegung der zulässigen Hauptsortimente wird in den textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 a) und b) auch das in den Einzelhandelsbetrieben zulässige Randsortiment[3] geregelt. Die vorgenommenen Größenbeschränkungen für zentrumsrelevante Randsortimente sind erforderlich, um die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungs-

[2] Das Kernsortiment (Hauptsortiment) ist der Sortimentsteil des Einzelhandelsbetriebs auf den sich die Haupttätigkeit erstreckt und mit dem i.d.R. der überwiegende Umsatzanteil erzielt wird.

[3] Randsortimente (Nebensortimente, ergänzendes Sortiment) sind dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs und i.d.R. des Umsatzanteils deutlich untergeordnete Sortimentsteile.

bereiche und die Nahversorgung zu begrenzen und beruhen ebenfalls auf dem im kommunalen Einzelhandleskonzept ermittelten Verkaufsflächenbestand.

Neben einer Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments auf 10% der Verkaufsfläche bzw. maximal 800 m² werden für einzelne Sortimente/Sortimentsgruppen Obergrenzen festgesetzt. Mit diesen Sortimentsobergrenzen wird die Zielsetzung verfolgt, dass die zentrenrelevanten Randsortimente kein eigenständiges Gewicht gegenüber den strukturprägenden Geschäften des Innenstadtzentrum erhalten sollen. Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen sind im Wesentlichen aus der mittleren Verkaufsflächengröße der im Innenstadtzentrum vorhandenen sortimentsspezifischen Geschäfte abgeleitet.

Für die Randsortimente 'Lampen/Leuchten' sowie 'Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz' soll auf eine Obergrenze innerhalb des zentrenrelevanten Randsortiments verzichtet werden. Denn eine vergleichende Betrachtung von _Sortimenten in Betrieb befindlicher Baumärkte (Stadt+Handel 2009 I) hat gezeigt, dass diese Sortimente in Baumärkten regelmäßig auf einer größeren Verkaufsfläche angeboten werden (s. unten stehende Tabelle). Gleiches gilt erfahrungsgemäß für zahlreiche Möbelmärkte. Um die Ansiedlung von Bau- und Möbelmärkten mit marktüblichen Sortimentszusammenstellungen nicht unmöglich zu machen, wird auf Randsortimentsobergrenzen für die genannten Sortimente verzichtet, bzw. es wird als Obergrenze die max. Gesamtverkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortimentes (10 % der Gesamtverkaufsfläche und max. 800 m²) festgesetzt.

Die Sortimente 'Lampen/Leuchten' sowie 'Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz' werden zudem in Innenstädten allgemein nur noch in kleineren spezialisierten Betrieben angeboten.

'Lampen/Leuchten' werden in den Innenstädten von Großstädten meist nur noch in hochpreisigen Designer-Shops oder in ländlichen Kleinstädten in Läden mit Elektrogeräten und Hausrat angeboten. Die größeren Verkaufsflächen dieses Sortiments befinden sich jedoch in Möbelmärkten und Baumärkten oder auch spezialisierten Betrieben in Fachmarktzentren. Auch in der Umgebung von Burgdorf ist dies im Fachmarktzentrum Altwarmbüchen und den Möbelläden der Region der Fall. In der Innenstadt von Burgdorf gibt es ein spezialisiertes Lampengeschäft (Braunschweiger Straße), das eher dem höherwertigen Segment zuzurechnen ist. Am Rande der Innenstadt ist nördlich der Gartenstraße ein Elektrohandwerksbetrieb vorhanden sowie westlich der Bahnlinie ein Werksverkauf, die beide auch Lampen/Leuchten anbieten. Einen weiteren Elektrohandwerksbetrieb gibt es im Nahversorgungszentrum Ehlershausen. Weiterhin gibt es im Gewerbegebiet Hülptingsen einen Baumarkt, der auch über eine Lampen/Leuchten-Abteilung verfügt. Es wird erwartet, dass die in dem SO ermöglichten Randsortimente 'Leuchten/Lampen' nicht zu einer Beeinträchtigung des spezialisierten Angebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt führen, da in den spezialisierten Betriebstypen der Innenstadt ein anderes Warensortiment angeboten wird als im geplanten Baumarkt.

Das Sortiment 'Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz' wird ebenfalls in spezialisierten kleineren (Handwerks-)Betrieben angeboten, die sich zum Teil auch in Innenstädten befinden, sowie in Möbelmärkten und Baumärkten und auch in spezialisierten größeren Fachmärkten (z.B. 'Hammer'). In Burgdorf gibt es einen Raumausstatter in der Innenstadt und einen weiteren Handwerksbetrieb in einem Wohngebiet der Südstadt. Weiterhin wird dieses Sortiment in dem Baumarkt im Gewerbegebiet Hülptingsen sowie in einem Bettwarengeschäft am Ostlandring angeboten. In der Region wird das Sortiment in Möbel- und Baumärkten sowie auch im Fachmarktzentrum Altwarmbüchen angeboten. Es wird erwartet, dass die im SO ermöglichten Randsortimente 'Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz' eher in Konkurrenz zu dem Angebot in Möbel-, Bau- und Fachmärkten treten und nicht zu einer Beeinträchtigung des spezialisierten Angebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt führen.

Die vergleichende Betrachtung von Sortimenten in Betrieb befindlicher Baumärkte (s. unten stehende Tabelle) zeigt auch für die Warengruppe 'Wohneinrichtungsbedarf, Hausrat, Geschenkartikel' des zentrenrelevanten Randsortiments deutlich größere Verkaufsflächen in den bestehenden Baumärkten (durchschnittlicher Verkaufsflächengröße 241 m²)

als mit der festgesetzten Obergrenze (90 m²) ermöglicht werden. Weil es sich bei den Sortimenten dieser Warengruppe jedoch um Sortimente handelt, die typischerweise in zentralen Versorgungsbereichen untergebracht werden und die damit funktionsbestimmend für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind, erfolgt keine Ausweitung der Verkaufsflächenobergrenze. Lediglich in großen Möbelgeschäften befinden sich regelmäßig umfangreiche Verkaufsflächen dieser Warengruppe. Eine Erweiterung der Verkaufsflächenobergrenze über die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der Sortimente

Sortimente von 10 in Betrieb befindlichen Baumärkten im Vergleich (eigene Auswertung der Daten von Stadt+Handel 2009)	Anzahl der Betriebe, die das Sortim. anbieten	größter VKF-Anteil	kleinster VKF-Anteil	Durchschnittlicher VFK-Anteil	größter VKF-Anteil bei max. 800m² Randsortiment	kleinster VKF-Anteil bei max. 800m² Randsortiment	Durchschnittlicher VFK-Anteil bei max. 800m² Randsortiment	für Warengruppen des Bebauungsplanvorentwurfs: Summe größter VKF	Summe kKleinster VKF	Summe Durchschnitt	Vorgeschlagene Obergrenze der VKF im Bebauungsplanvorentwurf	Differenzen zum VKF-Bestand der Baumärkte	Festgesetzte Obergrenze der VKF im Bebauungsplanentwurf
Gesamtverkaufsfläche (in qm)	10	16.500	8.000	12.250									
in Burgdorf nicht zentrenrelevante Sortimente													
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	10	11.760	4.140	6.949									
Bettwaren	2	40	10	25									
Elektrogroßgeräte	6	80	40	33									
Gartenartikel inkl. Pflanzen/Samen	10	4.410	280	3.234									
Kfz-Zubehör	9	290	20	89									
Möbel	10	1.050	110	545									
Zoolog. Bedarf u. lebende Tiere	7	540	10	249									
in Burgdorf zentrenrelevante Sortimente													
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	4	30	10	18	18	6	11				188	<<	188
Blumen	1	<10	-	<10	<10	-	3				35		35
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	8	140	40	69	62	24	40				122		122
Haus-/Bett-/Tischwäsche	7	160	10	67	71	7	42				100		100
Leuchten/Lampen	9	520	390	447	336	226	277	481	226	315	78	>>	unbegr.
Elektrokleingeräte	6	230	<10	59	145	<10	39						78
Nahrungs- und Genussmittel	4	30	<10	12	20	<10	8				100	<<	100
Zeitungen/Zeitschriften	-	-	-	-	-	-	-						
Bücher	1	30	-	30	19	-	19	55	<10	37	202	<	202
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	5	50	<10	23	36	<10	18						
Schuhe, Lederwaren	3	20	10	15	6	6	4				206	<<	206
Spielwaren	10	160	<10	65	188	<10	49						
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	-	-	-	-	-	-	-	188	<10	49	95		95
Musikinstrumente und Musikalien	-	-	-	-	-	-	-						
Fahrräder und Zubehör	9	70	20	33	47	12	22						
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	3	50	10	27	59	14	24	106	26	46	206	<	206
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	-	-	-	-	-	-	-						
Teppich (ohne Teppichböden)	8	120	30	70	76	21	48	336	55	159	50	>>	unbegr.
Heimtextilien/Gardinen	10	410	50	176	260	34	111						
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilder-rahmen/ Kunstgegenstände	10	260	50	167	186	34	109	381	85	241	88	>>	88
Hausrat	9	340	70	177	160	44	114						
Glas/Porzellan/Keramik	3	50	10	30	36	7	19						
Augenoptik	1	10	-	10	7	-	7						
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	-	-	-	-	-	-	-	7	-	7	nicht zul.		nicht zul.
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	-	-	-	-	-	-	-						
Medizinische und orthopädische Geräte	-	-	-	-	-	-	-				nicht zul.		nicht zul.
Uhren/Schmuck	1	10	-	10	7	-	7				nicht zul.		nicht zul.
Computer	-	-	-	-	-	-	-						
Telekommunikationsartikel	1	10	-	10	7	-	7	20	-	20	nicht zul.		nicht zul.
Unterhaltungselektronik	1	20	-	20	14	-	14						

Verkaufsflächen (VKF) jeweils in m²

Tabelle um nicht zentrenrelevante Sortimente ergänzt

dieser Warengruppe im zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt hinaus, soll auch nicht für das Randsortiment des Möbelmarktes erfolgen. Da die Warengruppe typischerweise in den kleinflächigen Fachwerkhäusern der Innenstadt angebotene wird, bleibt die Obergrenze auf 90 m² beschränkt.

Absatzwirtschaftliche Verkaufsflächenpotenziale des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für Bau-/Gartenmärkte und Möbelmärkte

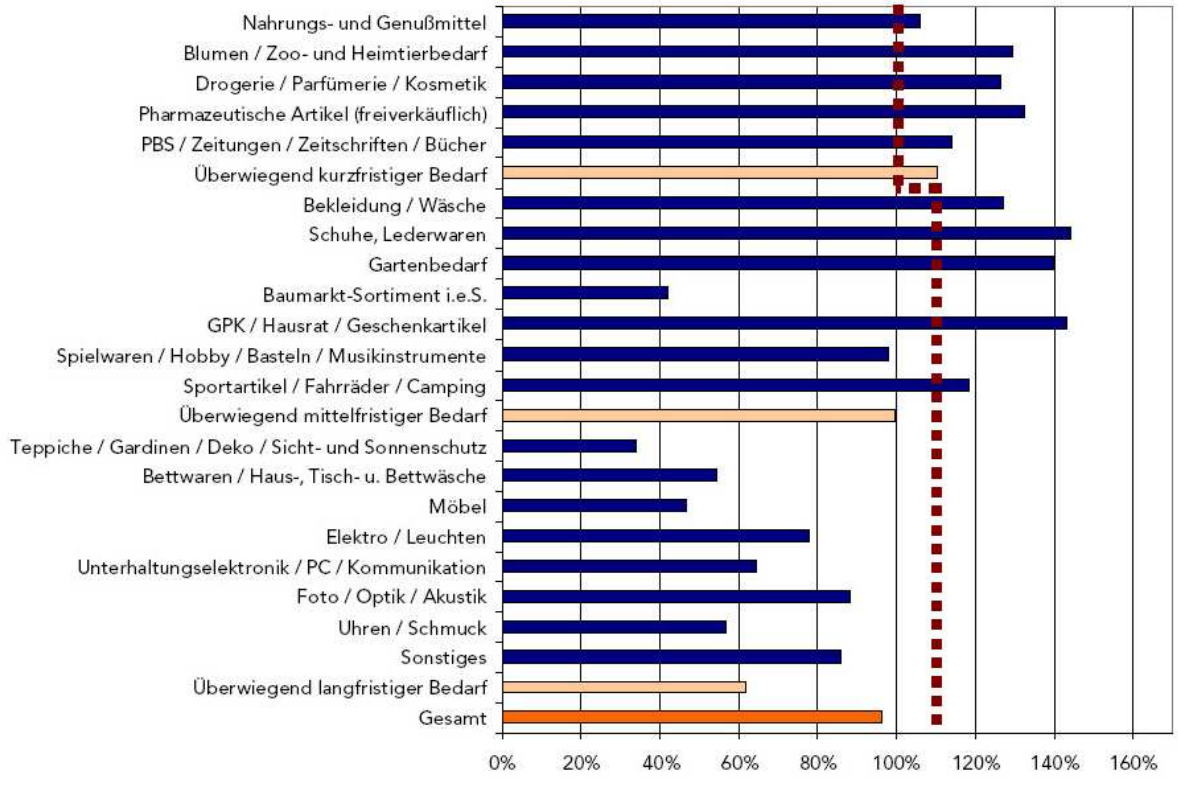
Zur Ausarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (Stadt+Handel 2007) wurde Anfang 2007 der Einzelhandelsbestand in Burgdorf komplett erfasst. In Bezug auf die hier maßgeblichen nicht zentrumsrelevanten Warengruppen 'Bau- und Gartenmarkt' sowie 'Möbel' hat es seitdem keine erheblichen Änderungen 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.

Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Burgdorf (in qm VKF)

Warengruppe	2010 v	2010 >	2010 Δ	2015 v	2015 >	2015 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 △ optimistische Variante

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 Möbelvollsortimenter 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 Betriebserweiterungen 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.).

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 mittelzentralen 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' und anderen nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie z.B. 'Zoologischer Bedarf und lebende Tiere' oder 'Möbel', angeboten wird. Es wird daher eine Verkaufsflächenobergrenze für 'Bau- und Gartenmärkte' von 12.000 m² festgesetzt.

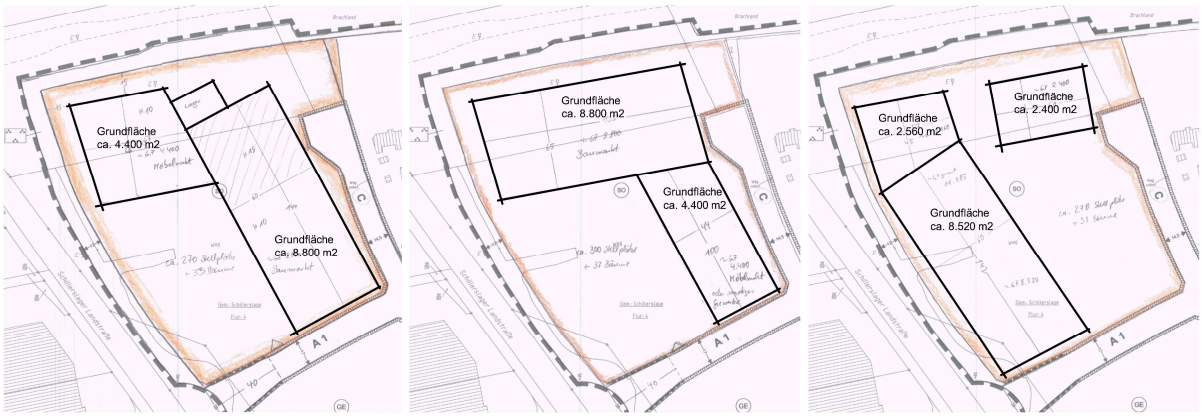
Nach den im Einzelhandelskonzept ermittelten Verkaufsflächenpotentialen (s.o.) besteht kein zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf für die Warengruppe 'Gartenbedarf'. Dabei wurden als Verkaufsflächenbestand der Hauptwarengruppe 'Gartenbedarf' folgende großflächige Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt:

- 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 Umsatzumverteilungen, auch zu Lasten der genannten Betriebe, führen.

Für den Möbelmarkt wird entsprechend dem im Einzelhandelskonzept ermittelten Verkaufsflächenpotential eine Verkaufsflächenobergrenze von 5.000 m² festgesetzt.

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 3,10 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

7.1.2 Gewerbe und sonstige Nutzungen

Ergänzend zu den Einzelhandelsnutzungen sollen in dem Sondergebiet 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. Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 c) bis g) wird geregelt, welche gewerblichen Nutzungen bzw. sonstigen Nutzungen zulässig sind. Vergnügungsstätten und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe, die nach der Rechtsprechung zu den Gewerbebetrieben zu zählen sind, werden im Hinblick auf das Erscheinungsbild (vgl. Kapitel 7.2.2) des Gewerbeparks ausgeschlossen.

Mit der letzten Festsetzung im Zulässigkeitskatalog des Sondergebiets Nr. 2.1 g) wird geregelt, dass Stellplätze und Garagen nur als unselbständige, einem ansässigen Betrieb zugeordnete Anlagen zulässig sind. Autohöfe oder Garagenanlagen sind damit ebenso wie die, in der Festsetzung Nr. 2.1 c) genannten, selbständigen Lagerplätze (vgl. Kapitel 7.2.2) nicht zulässig.

7.2 Gewerbegebiete

Der größte Teil der Bauflächen wird als 'Gewerbegebiet' gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen sollen nicht alle in den Gewerbegebieten des Gewerbeparks Nordwest zulässig sein. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 und 1.3 werden Einzelhandelsbetriebe, selbständige Lagerplätze und Bordelle aus dem Zulässigkeitskatalog ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungsunterarten erfolgt nach § 1 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO (besondere städtebauliche Rechtfertigung s.u. Kapitel 7.2.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und 7.2.2 Ausschluss von selbständigen Lagerplätzen und Bordellen).

- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 werden Tankstellen unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen (Begründung s.u. Kapitel 7.5 Einschränkungen zum Schutz der Trinkwassergewinnung).

Weiterhin sollen nicht alle in § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Bestandteil des Bebauungsplans werden.

- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 werden Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen werden im Hinblick auf die bevorzugt gewünschte Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausgeschlossen.
- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 werden für den Bereich des Gewerbegebiets GE^3 sogenannte Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen. Damit sind

Betriebsleiterwohnungen im gesamten 'Eingangsbereich' zum Gewerbepark nicht zulässig, denn auch in den Nutzungskatalog des Sondergebietes sind sie nicht aufgenommen. Zielsetzung ist es, dass der 'Eingangsbereich' zum Gebiet der Funktion entsprechend mit Gewerbebauten gestaltet wird und nicht die in Burgdorf häufige Kombination mit einem Einfamilienhaus des Betriebsleiters errichtet wird. Für diese Nutzungsoption bietet sich insbesondere das GE^5 an.

Eine weitere Differenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzungen erfolgt unter Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 werden die Gewerbegebiete des Plangebiets im Hinblick auf das Schallemissionsverhalten der zulässigen Betriebe gegliedert (s.u. Kapitel 7.3 Geräuschkontingentierung zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung).
- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 erfolgt eine Gliederung im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten, die außerhalb des Plangebiets liegen (z.B. das Gewerbegebiet Hülptingsen) im Hinblick auf den Umgang der Betriebe mit wassergefährdenden Stoffen (s.u. Kapitel 7.5 Einschränkungen zum Schutz der Trinkwassergewinnung).

7.2.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Am 13.12.2007 hat der Rat der Stadt Burgdorf das kommunale Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Als übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf wurden im Einzelhandelskonzept folgende Zielsetzungen dargelegt (vgl. Stadt+Handel 2007, S. 89):

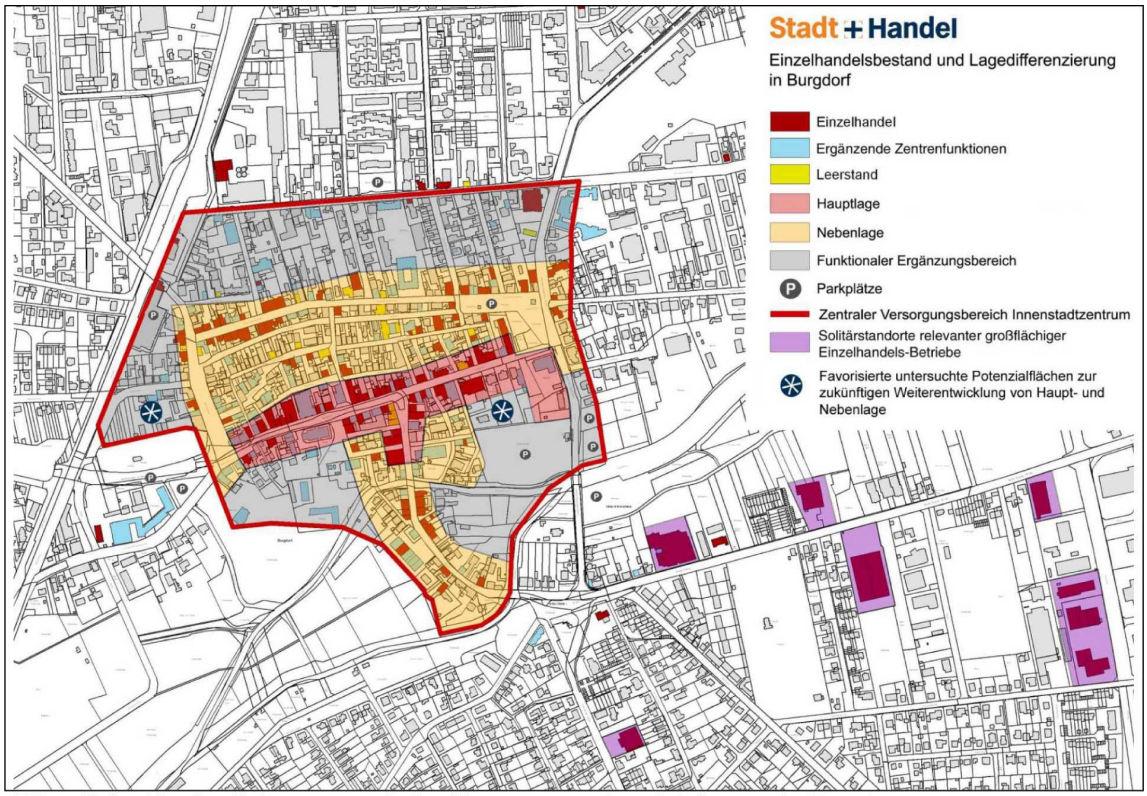
- Sicherung und Ausbau der Bedeutung des Innenstadtzentrums,
- Abbau von strukturellen Schwächen des Zentrums,
- Sicherung zukunftsfähiger Erweiterungsoptionen,
- Sicherung und räumlich-strukturelle Verbesserung der Nahversorgungssituation,
- Räumliche Konzentration des Einzelhandels insgesamt auf leistungsfähige und zukunftsfähige Standorte,
- Zukunftsfähige Arbeitsteilung zwischen den Versorgungsbereichen.

Die räumliche Konkretisierung dieser Zielsetzungen erfolgte im Einzelhandelskonzept über das Zentren- und Standort- und Nahversorgungskonzept (vgl. folgende Abbildungen, Stadt+Handel 2007, S. 92 und S. 104).

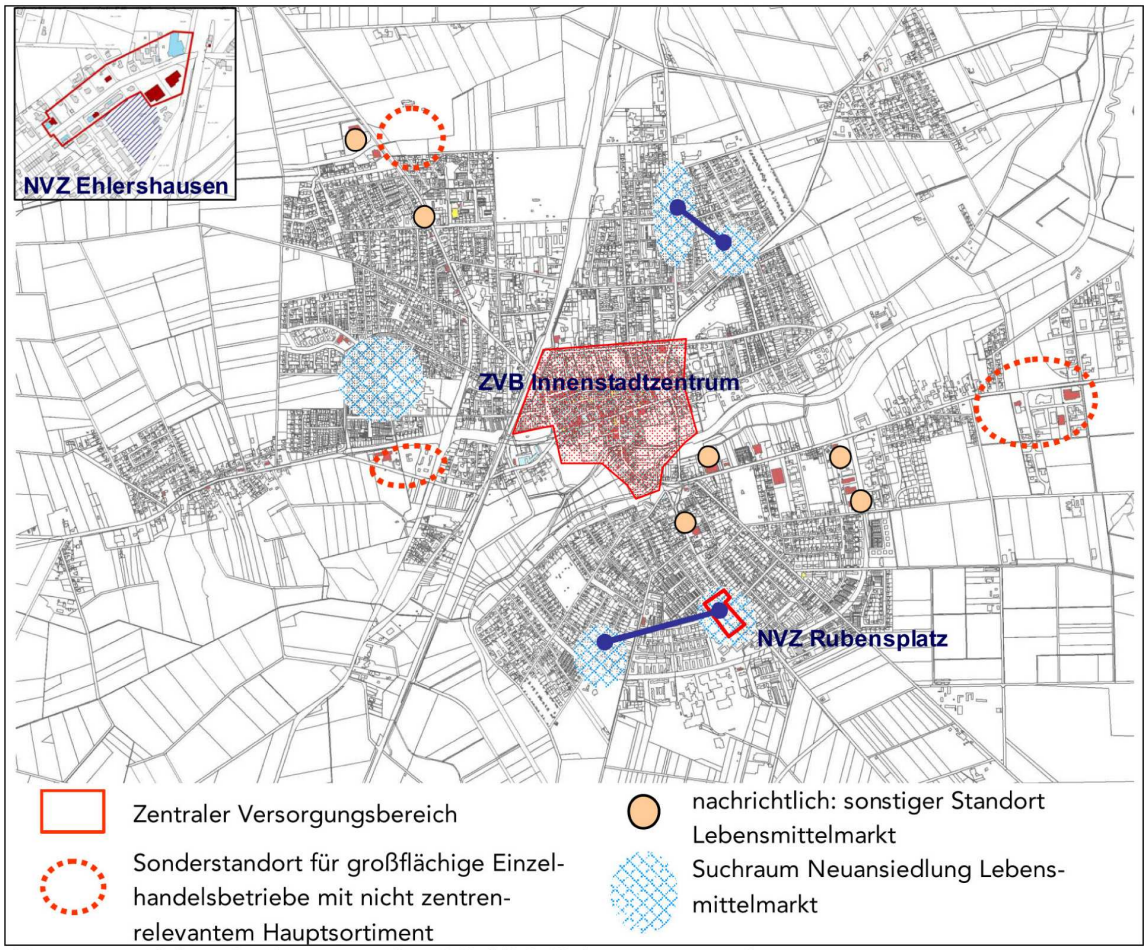
Mit der räumlichen Konzentration des Einzelhandels auf bestimmte Standorte wird auch das Ziel verfolgt, das produzierende Gewerbe vor Verdrängung zu schützen. Dem entsprechend wird im Gewerbepark Nordwest die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Sondergebiet am Kreisverkehrsplatz konzentriert und im sonstigen Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Eine Ausnahme von dem Einzelhandelsausschluss wird eingeräumt für den in Gewerbegebieten typischen Kraftfahrzeug(teile)-Einzelhandel. Dieser ist in Zusammenhang mit dem in Gewerbegebieten allgemein zulässigem Kraftfahrzeughandel zu sehen und soll – auch als selbständiger Einzelhandelsbetrieb – zulässig bleiben.

Eine weitere Ausnahme von dem Einzelhandelsausschluss wird eingeräumt für Verkaufsstätten, die einer anderen gewerblichen Nutzung zugeordnet sind (sogenanntes Handwerkerprivileg). Eine (Größen-) Begrenzung der Verkaufsstätten, die unter das Handwerkerprivileg fallen, erfolgt, indem festgesetzt wird, dass der Verkauf dem Hauptbetrieb funktional sowie räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet sein muss. Bei Verkaufsstätten, die einer anderen Nutzung (z.B. Handwerksbetrieben) zugeordnet sind, kann es sich auch um selbständige Einzelhandelsbetriebe handeln, wenn sie z.B. über einen eigenen Eingang und vom Hauptbetrieb unabhängige Öffnungszeiten verfügen. Diese Betriebe können gegebenenfalls über eine Befreiung zugelassen werden, sofern von ihnen



Räumliche Konkretisierung zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (Stadt + Handel 2007, S. 92)



Zentren- und Standortkonzept, einschließlich Nahversorgungskonzept (Stadt + Handel 2007, S. 104)

keine Beeinträchtigungen des Innenstadtzentrums oder der wohnungsnahen Grundversorgung ausgehen.

Auch für kleinste selbständige Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. Kioske, könnte der Verkauf von Waren über eine Befreiung zugelassen werden, da auch von diesen Betrieben keine Beeinträchtigungen des Innenstadtzentrums oder der wohnungsnahen Grundversorgung zu erwarten sind.

7.2.2 Ausschluss von selbständigen Lagerplätzen und Bordellen

Lagerplätze führen in der Regel zu einer Abwertung des Erscheinungsbildes der näheren Umgebung. Im Hinblick auf eine attraktive, kundenorientierte Gestaltung des Gewerbeparks (s. Kapitel 6.1) werden Lagerplätze als selbständige bauliche Anlagen daher ausgeschlossen. Selbständige Lagerplätze sind zudem meist mit einer geringen Arbeitsplatzdichte verbunden und entsprechen somit auch nicht der Zielsetzung, in dem stadtnahen Gewerbegebiet eine hohe Arbeitsplatzdichte zu erreichen.

Von dem Ausschluss selbständiger Lagerplätze sind konkret betroffen z.B. Lagerplätze für Baumaterialien sowie Schrottplätze und Verkehrshöfe (Containerabstellplätze) von Speditionsbetrieben. Diese Betriebe können sich – sofern sie nicht nur in einem Industriegebiet zulässig sind – z.B. in den Gewerbegebieten Hülptingsen ansiedeln. Zulässig bleiben Lagerplätze als unselbständige bauliche Anlage eines Betriebes, z.B. untergeordnetes Baustofflager eines Handwerksbetriebes. Diese müssen dem Hauptbetrieb funktional zugeordnet und räumlich untergeordnet sein.

Im Hinblick auf ein attraktives Gesamtbild und die Verhinderung von Trading-Down-Effekten werden auch Bordelle und vergleichbare Betriebe, die nach der Rechtsprechung zu den Gewerbebetrieben zählen, ausgeschlossen.

7.3 Geräuschkontingentierung zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung

Zur Festlegung der Maßnahmen, die für den Schutz der südlich des Planteils A gelegenen Wohnbebauung erforderlich sind, wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt (GTA 2009 I). Grundlage für dieses Gutachten war das Gesamtkonzept des Gewerbeparks Nordwest (Arbeitsstand September 2008), welches als 'Grundschutz' zwischen den Gewerbegebieten und der Wohnbebauung eine Abstandsfläche von 60 m Breite berücksichtigt. Ermittelt werden sollte mit der gutachterlichen Betrachtung, welche Einschränkungen der gewerblichen Nutzung darüber hinaus erforderlich sind, um Geräuschkonflikte mit der Wohnbebauung zu vermeiden. Dafür sollten für die einzelnen Baugebiete Geräuschkontingente ermittelt werden. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Abbildung (GTA 2009 I, Anlage 5) dargestellt.

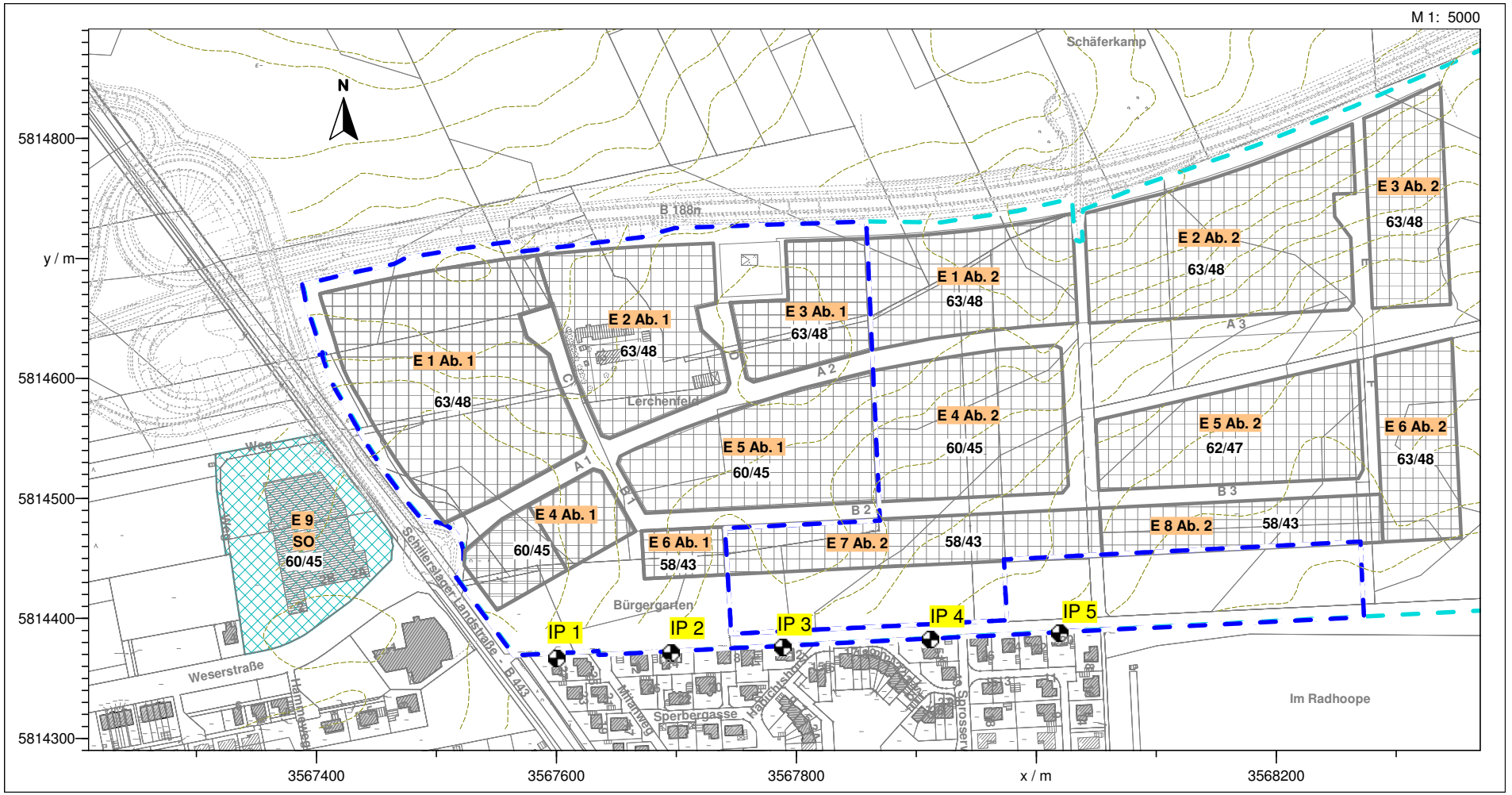
Das Geräusch- oder Emissionskontingent (L_{EK}) beschreibt gemäß der DIN 45691 den Pegel der flächenbezogenen Schallleistung, d.h. den Schallleistungspegel einer 1 m² großen Fläche. In der Abbildung sind die Teilflächen, denen Emissionskontingente zugeordnet wurden, mit E1 Ab. 1 (Emissionskontingent 1 Abschnitt 1), E2 Ab.1 usw. bezeichnet. Die Emissionskontingente sind als Tag/Nachtwert in dB(A) mit z.B. 63/48 angegeben. Die Immissionsorte, die für die Berechnung der Emissionskontingente maßgeblich waren, sind mit IP 1, IP 2 usw. angegeben. Als gewerbliche Geräuschvorbelastungen wurden die Nutzungen im Sondergebiet 'Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen' (E-Center) westlich der Schillerslager Landstraße berücksichtigt. Auch für diesen Bereich ist daher ein Emissionskontingent angegeben.

Die Geräuschkontingente wurden so bestimmt, dass die resultierenden Geräuscheinwirkungen aus allen Teilflächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 (beide für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40dB(A)) an den betrachteten Immissionsorten einhalten. Die Geräuschkontingente sind in den Bebauungsplan in der Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr. 3.1 aufgenommen worden.

Hingewiesen sei noch darauf, dass bei der Ermittlung der Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 keine Ausbreitungsdämpfung durch z.B. den Boden oder Hindernisse angerechnet wird. Diese Faktoren sind erst bei der Beurteilung von konkreten Nutzungen im

Bebauungsplan 0-78 "Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt", Stadt Burgdorf

Schalltechnische Untersuchung



Projekt:	B-Plan 0-78 "Gewerbepark	Darstellung:	Gesamtkonzept mit Gewerbe-	Projekt-Nr.:	B410809
	Nordwest 1. Abschnitt"		flächen Abschnitt 1 und 2	Datum:	12.02.2009
	Stadt Burgdorf		sowie Immissionsorten	Anlage:	5

Baugenehmigungsverfahren nach Abschnitt 5 der DIN 45691 zu berücksichtigen. Insofern wären _ Schallhindernissen auch erst im Genehmigungsverfahren einzubeziehen, und zwar in der Form, dass Schallhindernisse _ eine größere Schallleistung des gewerblichen Betriebs gestatten.

Die im Gewerbegebiet vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle wurde bei der schalltechnischen Beurteilung nicht gesondert betrachtet. Die Hofstelle genießt einschließlich der dort vorhandenen Betriebsleiterwohnung des ehemaligen Eigentümers Bestandsschutz. Der ehemalige Eigentümer hat die Hofstelle und die umgebenden Ackerflächen an die Stadt Burgdorf verkauft, damit diese den Gewerbepark Nordwest entwickeln kann. Im Hinblick darauf wird davon ausgegangen, dass der Wohnnutzung auf der Hofstelle kein über den Schutz von Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten allgemein erforderlicher Schutzanspruch zukommt.

7.4 Einschränkung von Betriebsleiterwohnungen an der B 188n

Das Verkehrsaufkommen auf der am 01.10.2009 freigegebenen B 188n wird im Bereich nördlich des Gewerbeparks mit tagsüber ca. 810 Kfz/stündlich und nachts ca. 190 Kfz/-stündlich prognostiziert. Insbesondere im Hinblick auf den Schutz, der in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen ist daher eine schalltechnische Betrachtung vorgenommen worden (GTA 2009 I). Bei dieser wurde neben dem Verkehr auf der B 188n auch der Verkehr auf der B 443 (Schillerslager Landstraße) berücksichtigt. Aus dem nach den Vorgaben der RLS-90 ermittelten Schallpegel ergibt sich:

- Der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Gewerbegebiete von tags 69 dB(A) wird nahezu im gesamten Gewerbegebiet eingehalten. Der Grenzwert von nachts 59 dB(A) wird gemessen von der Straßenmitte der B 188n in einem ca. 50 m breiten Streifen überschritten. In diesem Bereich (25 m ab nördlicher Baugebietsgrenze) werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 Wohnungen ausgeschlossen.
- Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) wird in einem ca. 50 m breiten Streifen überschritten. Der Orientierungswert von nachts 55 dB(A) wird gemessen von der Straßenmitte der B 188n in einem ca. 100 m breiten Streifen überschritten. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 wird daher für die Gewerbegebiete in denen Betriebsleiterwohnungen zulässig sind (vgl. Kapitel 7.2) festgesetzt, dass ein ausreichender passiver Schallschutz nachzuweisen ist.

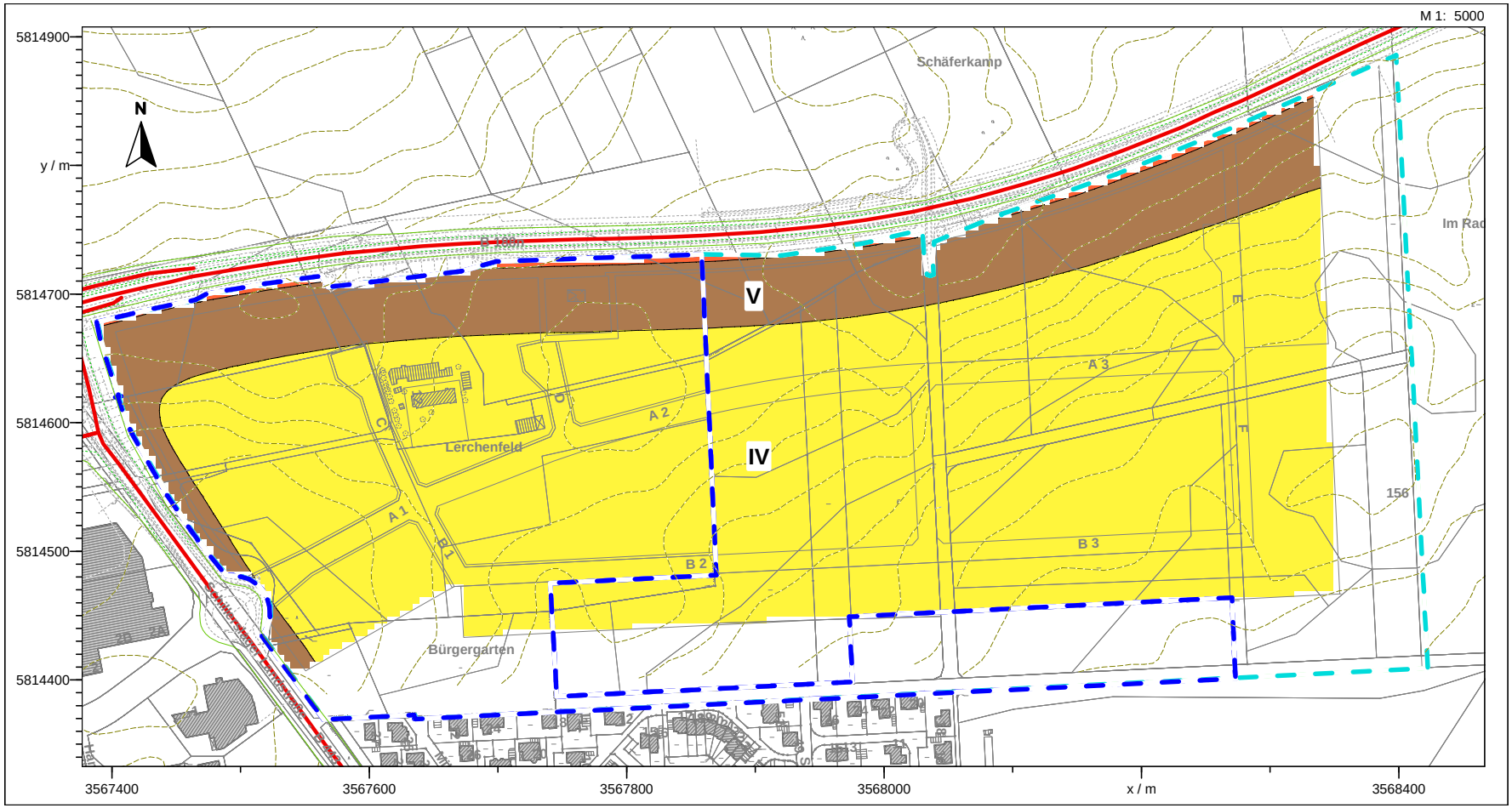
Der dabei nach DIN 4109 zu berücksichtigende Außenlärmpegel muss neben den Verkehrsgeräuschen von den o.g. Bundesstraßen zusätzlich die von der Eisenbahntrasse Lehrte-Celle ausgehenden Emissionen und die gewerblichen Emissionen im Gebiet selbst berücksichtigen. Der folgenden aus dem Schallgutachten übernommenen Abbildung (GTA 2009 II Anlage 1) kann der im Regelfall maßgebliche Außenlärmpegel entnommen werden. Bei der Ermittlung dieser aus der Überlagerung mehrerer Schallimmissionen resultierenden Außenlärmpegel (DIN 4109 Abschnitt 5.5.7) wurde für die geplanten Gewerbegebiete der nach DIN 4109 bzw. TA-Lärm anzusetzende Tag-Immissionsrichtwert von 65dB (A) berücksichtigt. Im konkreten Einzelfall können insbesondere die gewerblichen Immissionen von diesem Richtwert von 65 dB(A) abweichen.
Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm sind ggf. auch bei Büro- und Unterrichtsräumen oder ähnlichem erforderlich. Eine Nachweispflicht wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 aber nur für die besonders ruhebedürftige Wohnnutzung festgesetzt.

Bebauungsplan 0-78 "Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt", Stadt Burgdorf

Schalltechnische Untersuchung

Tag
DIN 4109 (+3dB)
Lärmpegelbereiche

I	-55 dB(A)
II	56-60 dB(A)
III	61-65 dB(A)
IV	66-70 dB(A)
V	71-75 dB(A)
VI	76-80 dB(A)
VII	>80 dB(A)



Projekt:	B-Plan 0-78 "Gewerbepark	Darstellung:	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Projekt-Nr.:	B410809/3
	Nordwest 1. Abschnitt"		Gewerbe, Straßen- und	Datum:	15.12.2009
	Stadt Burgdorf		Schienenverkehr, h = 5,6 m	Anlage:	1

7.5 Einschränkungen zum Schutz der Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet liegt, wie in Kapitel 4.1 bereits berichtet, im Trinkwassergewinnungsgebiet 'Radhop'. Im Hinblick auf die beantragte Ausweisung eines Wasserschutzgebiets wird die Zulässigkeit von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, für den gesamten Gewerbepark eingeschränkt. Die Definition wassergefährdender Stoffe erfolgt in Bezug auf die Verwaltungsvorschrift wassergefährdende Stoffe (VwVwS) vom 17. Mai 1999 (Bundesanzeiger Nr. 98a vom 29. Mai 1999) einschließlich der letzten Änderung vom 27. Juli 2005 (Bundesanzeiger Nr. 142a vom 30. Juli 2005). Entsprechend der VwVwS ist auch die Einstufung von Stoffen in Wassergefährdungsklassen (WGK) vorzunehmen.

- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 a) werden Betriebe, deren Hauptzweck die Herstellung oder der Umgang mit wassergefährdender Stoffe ist, ausgeschlossen. Diese Produktionsbetriebe sollen sich andernorts im Stadtgebiet ansiedeln.
- Gleiches gilt für die mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 ausgeschlossenen Tankstellen. Der Ausschluss dieser Betriebe erfolgt jedoch nicht nach § 1 Abs. 4 BauNVO als Gliederung, sondern als Differenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO (s. Kapitel 7.2).
  Der Ausschluss von Tankstellen führt dazu, dass auch Betriebstankstellen nicht zulässig sind. Dies stellt keine erhebliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe dar. Denn Betriebstankstellen werden, aufgrund der hohen Umweltauflagen, nur noch selten errichtet, z.B. bei großen Speditionen oder anderen Verkehrbetrieben. Diese Betriebe sind, auch aufgrund des häufig bereits in der Nachtzeit beginnenden Verkehrs, besser in den Gewerbegebieten in Hülptingsen unterzubringen.
- Mit den Festsetzungen Nr. 4.1 b) und c) wird klargestellt, dass der sonstige Handel mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Verarbeitung und Verwendung wassergefährdender Stoffe zulässig ist, wenn dabei Anforderungen an die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe eingehalten werden, wie sie in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet gelten. Diese Anforderungen richten sich nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung, VAwS) vom 17. Dezember 1997 (Nds. Gesetz und Verordnungsblatt 1997, Seite 549 ff.) einschließlich der letzten Änderung vom 24.01.2006 (Nds. Gesetz und Verordnungsblatt 2006, Seite 41 ff.).
  Nicht zulässig sind demnach folgende Anlagen zur 'losen' Lagerung wassergefährdender Stoffe - Gliederung entsprechend der Wassergefährdungsklassen (WGK):

WGK 0	**WGK 1**	**WGK 2**	**WGK 3**
-	-	oberirdische Anlage > 100 m³ bzw. t	oberirdische Anlage > 1 m³ bzw. t
-	unterirdische Anlagen > 1.000 m³ bzw. t	unterirdische Anlagen > 10 m³ bzw. t	unterirdische Anlagen > 0,1 m³ bzw. t

  In Fass- und Gebindelägern ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in Mengen zulässig, welche über die in der Tabelle genannten Lagermengen hinausgehen. Bei der Errichtung von Fass- und Gebindelägern sind die allgemein für diese Lageranlagen in der Anlagenverordnung (VAwS) im Anhang 2 Nr. 2.1., genannten Anforderungen (stoffundurchlässige Fläche und Rückhaltevolumen) einzuhalten.

7.6 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die **Grundflächenzahl** (GRZ) und die **Baumassenzahl** (BMZ). Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Hinblick auf den Schutz der südlich des Plangebiets gelegenen Wohnbebauung wird die Baumassenzahl in den Baugebieten südlich der Planstraßen A1 und B2 niedriger festgelegt als in den übrigen Baugebieten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 sowie die Baumassenzahlen von 5,0 oder 4,2 bleiben unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO (GRZ 0,8 und BMZ 10,0) für Gewerbegebiete. Dies entspricht der Zielsetzung durch eine aufgelockerte Bebauung und die Begrünung der Baugrundstücke ein positives Erscheinungsbild des Gewerbeparks zu erreichen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 wird die maximal zulässige Versiegelung auf 80 % der Baugrundstücksflächen beschränkt. Dies entspricht der in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgegebenen maximalen Grundflächenzahl.

Mit der Festsetzung von maximalen Höhen erfolgt eine zusätzliche Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung. In den nördlichen Gewerbegebieten und dem Sondergebiet wird die maximale **Höhe baulicher Anlagen** auf 15 m _ und in den südlichen Gewerbegebieten auf größtenteils 10 m begrenzt. Damit wird zum einen die Fernwirkung der Gebäude und Anlagen in den nördlich anschließenden Landschaftsraum beschränkt und zum anderen werden die Auswirkungen auf die südlich anschließende Wohnbebauung reduziert. Zu den Gebäudehöhen, die den derzeitigen Ortsrand prägen, siehe Kapitel 4.2.

Für das GE^3 wird ein Mindestmaß für die Höhe baulicher Anlagen von 7 m festgesetzt. Damit wird die Zielsetzung verfolgt die Stadteingangssituation am Kreisverkehrsplatz hervorzuheben. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 wird diese Mindesthöhe auf 50 % der Hauptbaukörper begrenzt, so dass auch eine gestaffelte Bauweise vergleichbar der Gebäude auf der westlichen Seite der Schillerslager Landstraße möglich ist.

Die Bauweise wird als **abweichende Bauweise** festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 5.4 wird die abweichende Bauweise näher bestimmt. Mit der Zulassung von Gebäudelängen über 50 m hinaus soll die Möglichkeit zur Ansiedlung auch größerer Gewerbebetriebe eröffnet werden.

Südliche der Planstraße A1 soll im GE^3 parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Abstand ca. 0,5 m) ein **Übersichtsplan** zur Orientierung im Gewerbepark errichtet werden. Die genaue Position dieses Übersichtsplanes soll erst später in Abhängigkeit von der Anordnung der Zufahrten zu den Baugrundstücken und der Parkplätze im Straßenraum festgelegt werden. Da es sich bei dem Übersichtsplan um eine bauliche Hauptanlage handelt (vergleichbar einer Werbeanlage, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet wird), ist es erforderlich eine Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen, welche die Errichtung dieser baulichen Anlage in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des GE^3 gestattet. Dieses erfolgt mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.5.

7.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.7.1 Anpflanzungen in den Baugebieten

Parallel zu den Straßenbegrenzungslinien wird in den Baugebieten ein 2 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Die dort vorzunehmenden Anpflanzungen dienen in erster Linie der Gestaltung des Erscheinungsbildes des Gewerbeparks. Die Gestaltung der Anpflanzungen bleibt den Vorhabensträgern überlassen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 wird geregelt, dass die Pflanzstreifen für die Grundstückseinfahrten unterbrochen werden dürfen. Weiterhin wird klargestellt, dass die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen – mit Ausnahme eines Übersichtsplanes – in den Pflanzstreifen nicht zulässig ist. Die Errichtung von Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien bleibt selbstverständlich zulässig (Beachtung der Gestaltungsanforderungen, textliche Festsetzung G.4).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 wird eine Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen in Zusammenhang mit der Herstellung von Stellplatzanlagen aufgenommen. Auch diese Festsetzung dient hauptsächlich der Gestaltung des Erscheinungsbildes des Gewerbeparks. In die Auswahlliste wurden für die Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum geeignete breitkronige Großbäume aufgenommen (GALK 2006). Eine Verpflichtung nur standortheimische Gehölze zu verwenden, erfolgt aufgrund der dann nur sehr geringen Auswahlmöglichkeiten bei den schwierigen Standortbedingungen nicht.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.3 werden einige der ortsbildprägenden Bäume, die auf der im Plangebiet gelegenen Hofstelle vorhanden sind, zum Erhalt festgesetzt. Im Hinblick auf eine spätere Umnutzung der Hofstelle wurde bei der Auswahl der zu erhaltenden Bäume insbesondere berücksichtigt, dass die nutzbaren Bauflächen ausreichend groß parzelliert werden können. Auch bei der Aufnahme der Ausnahmeregelung zur Entfernung der Bäume, die sich mitten in der überbaubaren Fläche befinden, stand die gewerbliche Ausnutzbarkeit der Bauflächen im Vordergrund.

7.7.2 Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet

Zwergfledermaus

Die Bestandsaufnahme zur Umweltprüfung hat ergeben, dass im Bereich der im Plangebiet vorhandenen Hofstelle ein Quartierverdacht für die Zwergfledermaus besteht (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.1.2.2). Bei der Zwergfledermaus handelt es sich um eine nach § 10 Abs. 2 BNatSchG streng geschützte Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG). Nach § 19 BNatSchG sind Eingriffe, die zu einer Zerstörung von Biotopen streng geschützter Arten führen, nur dann zulässig, wenn die Biotope ersetzbar sind oder wenn Gründe des überwiegenden Interesses den Eingriff rechtfertigen. § 42 Abs. 5 BNatSchG regelt die Zulässigkeiten von Eingriffen weiter. Danach ist ein Eingriff im Falle der Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nur dann zulässig, „soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird" (vgl. Umweltbericht Kapitel 3.1).

Damit dies gesichert ist, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.4 festgesetzt, dass als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nach § 42 Abs. 5 Satz 3 BNatschG für das im Bereich der Hofstelle vermutete Quartier der Zwergfledermaus an zwei städtischen Gebäuden in der Umgebung des Plangebiets Ersatzquartiere errichtet werden. In Betracht kommen der Kindergartenneubau am 'Iseweg' und die Ortsfeuerwehr Burgdorf 'Vor dem Celler Tor'.

Turmfalke

Die Bestandsaufnahme zur Umweltprüfung hat ergeben, dass im Bereich der im Planteil A vorhandenen Hofstelle ein Turmfalkennest vorhanden ist. (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.1.2.2). Bei dem Turmfalken handelt es sich um eine nach § 10 Abs. 2 BNatSchG besonders geschützte 'europäische Vogelart' sowie eine streng geschützte Art der EG-Artenschutzverordnung Nr. 338/97 (Schutz von Exemplaren wildlebender Tier und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels). Nach § 19 BNatSchG sind Eingriffe, die zu einer Zerstörung von Biotopen streng geschützter Arten führen, nur dann zulässig, wenn die Biotope ersetzbar sind oder wenn Gründe des überwiegenden Interesses den Eingriff rechtfertigen. § 42 Abs. 5 BNatSchG regelt die Zulässigkeiten von Eingriffen weiter. Danach ist ein Eingriff im Falle der Betroffenheit von 'europäischen Vogelarten' nur dann zulässig, „soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird" (vgl. Umweltbericht Kapitel 3.1).

Damit dies gesichert ist, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.4 festgesetzt, dass als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nach § 42 Abs. 5 Satz 3 BNatschG für das im Bereich der Hofstelle vorhandene Turmfalkennest eine Nisthilfe im Bereich des Planteils B oder auf der östlich angrenzenden Fläche hergestellt wird.

Freistellung
Der dritte Satz der textlichen Festsetzung Nr. 8.4 hat im Wesentlichen nur informativen Charakter über die Rechtsfolgen der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen. Die Stadt Burgdorf wird als Erschließungsträgerin und Eigentümerin der betroffenen Eingriffs- und Ausgleichsflächen die Besiedelung der Fledermaus Ersatzquartiere und der Turmfalken Nisthilfe überwachen und den Nachweis gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde erbringen. Wenn es wider Erwarten nicht zu einer Annahme der Fledermaus Ersatzquartiere oder der Turmfalken Nisthilfe kommen sollte, besteht noch die Möglichkeit eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 42 Abs. 5 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

7.7.3 Grünflächen und Kompensationsflächen/-maßnahmen im Plangebiet

Am nördlichen und westlichen Rand des **Planteils A** sind zwischen den angrenzenden Bundesstraßen und den gewerblichen Baugrundstücken öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Kompensation' festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Diese Grünstreifen dienen zusammen mit den straßenbegleitenden Pflanzungen der Einbindung des Gewerbeparks in den Landschaftsraum. Die Grünflächen sollen mit standortheimischen Gehölzen begrünt werden. Damit dienen sie gleichzeitig als Ausgleichsfläche für die durch die Baumaßnahmen voraussichtlich verursachten erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Zur Unterhaltung der Anpflanzungen ist innerhalb der Grünflächen direkt im Anschluss an die Baugebiete ein ca. 3 m breiter Pflegeweg vorgesehen.

Die breitere öffentliche Grünfläche südlich der Gewerbegebiete dient, wie in Kapitel 7.3 dargelegt, in erster Linie als Abstandsfläche zur Wohnbebauung. Gleichzeit soll diese Grünfläche Funktionen für die wohnungsnahe Erholung übernehmen (Zweckbestimmung 'Parkanlage') und als Ausgleichsfläche Lebensräume für die Tier und Pflanzenwelt bieten (Zweckbestimmung 'Kompensationsfläche'). Vorgesehen sind die Anpflanzung von geschlossenen Gehölzflächen aus standortheimischen Gehölzen im Anschluss an die gewerblichen Bauflächen, die Anlage einer Wiese mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen sowie die Herstellung von Wegeverbindungen.

Innerhalb der Grünflächen des Planteils A anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.6 den Baugebieten (GE-Flächenanteil 23.7491 m², SO-Flächenanteil 10.699 m²) und den Straßenverkehrsflächen (Flächenanteil ca. 7.511 m²) als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Dabei wurde berücksichtigt, dass bereits folgende Flächenanteile der Grünflächen anderen Flächen zugeordnet sind:

- ca. 4.085 m² den überplanten Ausgleichsmaßnahmen der B188n innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs (s. Tabelle 13 und Karte 3 des Umweltberichts),
- ca. 865 m² dem Bau der Radwegverlängerung östlich der B443 im Abschnitt direkt südlich des Kreisverkehrsplatzes (s. Kapitel 4.2 und Karte 3 des Umweltberichts)

Im **Planteil B** ist westlich der Versickerungsmulde eine Kompensationsfläche vorgesehen. Diese soll größtenteils zu Extensivgrünland entwickelt werden und am westlichen Rand, im Anschluss an die nach Westen angrenzende Waldfläche, soll ein stufiger Waldmantel aus standortheimischen Gehölzen angelegt werden. Die wegemäßige Erschließung der Kompensationsfläche kann über den rund um die Versickerungsmulde vorgesehenen Pflegeweg (vgl. Kapitel 7.8) erfolgen.

Die ca. 2.022 m² große Kompensationsfläche im Planteil A wird entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.6 den Baugebieten (SO-Flächen) als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

7.7.4 Externe Kompensationsfläche/-maßnahme

Östlich des Planteils B

Östlich des Planteils B verbleibt auf dem Flurstück E 68/3 (bisher 68/1) ein 10 m breiter Streifen der im Landschaftsschutzgebiet Hechtgraben (LSG-H 49) liegt. Diese 849 m² große Fläche wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.5 dem Plangebiet als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Vorgesehen ist die Anpflanzung einer Eichen-Baumreihe.

Die gesamte Fläche wird entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.6 dem Sondergebiet als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.

7.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen und den bebauten Flächen des Planteils A soll, wie in Kapitel 4.4.3 dargestellt, im Gebiet gesammelt, nach Norden abgeleitet und dort versickert werden. Dafür wird am nördlichen Plangebietsrand eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken als 'Fläche für die Abwasserbeseitigung' (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie Ablagerungen) festgesetzt. Dieses Sammelbecken soll als offenes Becken ca. 2 m tief mit flachen Böschungen und einem umlaufenden Wirtschaftsweg[4] (ca. 3 m breit mit Schotterbefestigung) ausgebildet werden. Die Abdichtung des Sammelbeckens soll mit Bentonit (Tonmineralien) erfolgen. Als Deckschicht wird Mutterboden aufgebracht und Landschaftsrasen eingesät. Der Zulauf in das Sammelbecken ist in Fortsetzung der Planstraße D vorgesehen. Vor den Zulauf vorgeschaltet wird eine Anlage zur Rückhaltung von Schwebstoffen. Das eingeleitete Regenwasser durchfließt das Sammelbecken in nordöstlicher Richtung. Der Ablauf ist am nordöstlichen Rand des Sammelbeckens vorgesehen. Durch die Verwendung einer Ablaufleitung, die über einen geringeren Durchmesser (DN 700) verfügt als der Zulauf (zwei mal DN 1.100), erfolgt eine Drosselung des Abflusses. Bei stärkeren Regenereignissen wird es daher zu einem Einstau im Sammelbecken kommen (vorgesehenes Rückhaltevolumen 2.500 m³), bei 'normalen' schwächeren Regenereignissen wird jedoch kein Einstau auftreten.

Im Planteil B wird eine Fläche zur Versickerung des abgeleiteten Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) festgesetzt. Vorgesehen ist dort die Errichtung einer ca. 60-70 cm tiefen Sickermulde. Diese soll randlich von einem Wirtschaftsweg (ca. 3 m breit mit Schotterbefestigung) umgeben werden, der ggf. zum Ausgleich des Geländeniveaus auf einem kleinen Wall verlaufen wird. Die Regenwasserzuleitung erfolgt am südöstlichen Eckbereich der Fläche. Im Bereich des Regenwassereinlaufs in die Sickermulde ist zur Befestigung des Erdreichs in der Mulde eine ca. 25 m² große Steinschüttung erforderlich. Ansonsten wird als Deckschicht in der Mulde Mutterboden aufgebracht und Landschaftsrasen eingesät.

Die Transportleitung zwischen dem Sammelbecken im Planteil A und der Versickerungsmulde im Planteil B wird in den Planzeichnungen teilweise nachrichtlich dargestellt. Eine Festsetzung der gesamten Rohrleitung erfolgt nicht, da für Vorhaben der Abwasserwirtschaft nach § 35 BauGB Baurechte im Außenbereich bestehen und weder eine Baugenehmigung (nach § 69 NBauO handelt es sich um eine genehmigungsfreie bauliche Anlage) noch eine wasserrechtliche Genehmigung/Erlaubnis erforderlich ist. Abgearbeitet werden muss aber die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 7 ff. NNatG, §§ 18 ff. BNatSchG), diesbezüglich wird auf den Umweltbericht verwiesen.

[4] Bei der Bemessung der Flächengröße für das Sammelbecken wurde der Wirtschafsweg nur an der West-, Süd- und Ostseite berücksichtigt, da in der nördlich anschließenden Grünfläche ebenfalls ein Wirtschaftsweg vorgesehen ist (s. Kapitel 7.7.3).

7.9 Verkehrsflächen

Die Konzeption der verkehrlichen Erschließung des Gewerbeparks wurde bereits in den Kapiteln 6.1 und 4.4.1 erläutert. Die Breiten der festgesetzten **Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sind für die Herstellung folgender Querschnitte bemessen:

- Planstraßen A: 7 m breite Fahrbahn, beidseitig Parkstreifen mit Baumpflanzungen (bzw. im Abschnitt A1 nur Baumpflanzungen) und beidseitig 2,50 m breite Gehwege,
- Planstraßen B, C und D: 6,50 m breite Fahrbahn, beidseitig 2 m breite Parkstreifen mit Baumpflanzungen und beidseitig 2,00 m breite Gehwege oder alternativ mit einseitigem Parkstreifen und Gehweg.

Die Planstraßen A und B enden am östlichen Plangebietsrand. Die Fortsetzung und Verbindung der beiden Straßenzüge zu einer Ringstraße ist erst mit der Entwicklung des 2. Abschnitts des Gewerbeparks vorgesehen. Da an den Enden der Planstraßen A und B keine ausreichenden Wendemöglichkeiten für LKW bestehen, ist die Errichtung einer provisorischen Ringstraße über den östlichen Rand des Gewerbegebiets GE^4 vorgesehen. Am östlichen Plangebietsrand wird dazu zwischen den Planstraßen A2 und B2 eine Fläche für **Geh- und Fahrrechte** zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) festgesetzt. Leitungsrechte werden bewusst nicht aufgenommen, denn mit der Erschließung des 2. Abschnitts soll diese Wegeverbindung wieder zurückgebaut werden und zusammen mit den dann nach Osten anschließenden Gewerbeflächen genutzt werden.

Als weitere Ergänzung der Straßenverkehrsflächen ist am östlichen Rand des Gewerbegebiets GE^2 nördlich der Planstraße A2 eine Fläche für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zur Anbindung an einen bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Flurstück 711/133 außerhalb des Plangebiets) vorgesehen. Über diese Anbindung wird die Erschließung der landwirtschaftlichen Wirtschaftsflächen, die östlich des 1. Abschnitts verbleiben, sichergestellt. Mit der Erschließung des 2. Abschnitts soll diese Wegeverbindung wieder zurückgebaut werden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 wird die **Breite der Zufahrte**n zu den Baugrundstücken der Gewerbegebiete auf 8 m beschränkt. Damit wird das Ziel verfolgt im Straßenraum ausreichend Platz für Bepflanzungen und Stellplätze zwischen den Zufahrten zu sichern. Für das Sondergebiet wird auf diese Begrenzung der Breite verzichtet, da dort aufgrund des umfangreicheren Kundenverkehrs evtl. breitere Zufahrten erforderlich werden.

7.10 Aufschüttungen

Die Höhenlage der Planstraße A1 hat sich an dem Straßenniveau des westlich angrenzenden Kreisverkehrsplatzes zu orientieren. Dieser liegt mit 57,50 m knapp 1 m über dem natürlichen Geländeniveau (Tiefstpunkt der natürlichen Geländeoberfläche 56,6 m ü.NN. vgl. Kapitel 4.3). Zur Errichtung des Straßenkörpers sind daher südlich und nördlich der Planstraße A1 Aufschüttungen erforderlich. Weil diese Aufschüttungen über den normalerweise in Burgdorf erforderlichen Höhenausgleich zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrundstück hinausgehen, werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB Flächen für Aufschüttungen festgesetzt.

Die erforderlichen Aufschüttungen werden im GE^3 von der Stadt Burgdorf in Zusammenhang mit den Tiefbaumaßnahmen hergestellt. Dabei soll die Aufschüttung nicht nur einen direkt an den Straßenbegrenzungslinien gelegenen Bereich umfassen, sondern es soll nahezu das gesamte Niveau des Gewerbegebiets südlich der Planstraße A1 (GE^3) bis max. 30 cm unter fertigem Straßenniveau angehoben werden. Der abgeschobene Oberboden wird auf Nebenflächen zwischengelagert und kann später wieder zur Verfügung gestellt werden.

Die im südlichen Teil des Sondergebiets erforderlichen Aufschüttungen wird die Stadt Burgdorf nicht großflächig herstellen, sondern nur einen ca. 10 m breiten Randbereich an den Straßenbegrenzungslinien auffüllen. Weitere Auffüllungen sind vom Vorhabensträger der künftigen Baumaßnahmen vorzunehmen. Da der nördliche Teil des Sondergebiets

laut Vorplanung des Straßenausbaus über dem Niveau der angrenzenden Planstraße C liegt, können die erforderlichen Bodenmassen dort gewonnen werden.

Die Aufschüttung der Bauflächen ist auch vor dem Hintergrund der Höhenlage des Regenwasserkanals sinnvoll, denn nach der Entwässerungskonzeption (PFI 2008) wird die Sohle des Regenwasserkanals A1 am höchsten Punkt direkt östlich des Kreisverkehrsplatzes mit einer Höhenlage von 56,55 m ü.NN. erstellt werden.

7.11 Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

Südlich der Planstraßen B1/B2 wird im Bereich der angrenzenden Grünfläche eine Fläche für die Errichtung einer Löschwasserzisterne als Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) festgesetzt. Die unterirdische Zisterne wird erforderlich, wenn es nicht möglich sein sollte, die Grundversorgung mit Löschwasser – aufgrund nicht ausreichender Grundwasserstände – über Löschwasserbrunnen abzudecken. Die Gestaltung der Zisterne kann in die Grünfläche eingebunden werden, da eine Abdeckung mit Mutterboden und Ansaat von Landschaftsrasen möglich ist. Lediglich eine ca. 2 m² große befestigte Fläche um den Schacht wird auf die Zisterne hinweisen.

Durch das Plangebiet des Planteils A verlaufen mehrere Hauptversorgungsleitungen (Trinkwasserleitung und Abwasserdruckrohrleitung). Der Verlauf der vorhandenen Leitungen wird nachrichtlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB) übernommen. Weiterhin wird eine von den Stadtwerken Burgdorf geplante Trinkwasserzuleitung, die außerhalb der Straßenverkehrsflächen in der Grünfläche südlich der Planstraßen B1/B2 hergestellt werden soll, aufgenommen.

7.12 Besondere Anforderungen an die Gestaltung, Örtliche Bauvorschrift

7.12.1 Gestaltung von Werbeanlagen

In den Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften (ÖBV) integriert, die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen umfassen. Damit werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

1. Die südlich des Gewerbeparks anschließenden Wohngebiete mit größtenteils $1^1/_2$- bis 2-geschossigen Wohnhäusern sollen vor einer Beeinträchtigung durch Werbeanlagen geschützt werden.
2. Der nördlich anschließende Landschaftsraum, der auch zur wohnortnahen Erholung genutzt wird, soll vor einer Beeinträchtigung durch Werbeanlagen geschützt werden.
3. Das Ortsbild des Stadteingangs soll vor übermäßig aufdringlichen und imageschädigenden Werbeanlagen geschützt werden.

Um die Zielsetzung zu erreichen, wird mit einer Höhenbegrenzung für Werbeanlagen (ÖBV Nr. G.1), die Fernwirkung von Werbeanlagen beschränkt. Mit maximal 12 m Höhe bzw. maximal 10 m Höhe in den zur Wohnbebauung nächstliegenden Gebieten, bleiben die freistehenden Werbeanlagen größtenteils unterhalb der Oberkante der zulässigen Bebauung (15 m in den nördlichen Bauflächen) und unterhalb der Höhe von Bäumen. Die Fernwirkung der Werbeanlagen in den Landschaftsraum und die Wohngebiete wird somit begrenzt.

Mit der ÖBV Nr. G.2 wird eine ergänzende Regelung für Werbeanlagen an Gebäuden getroffen. Diese ermöglicht das Anbringen von Werbeanlagen an Gebäuden, aber nicht auf Gebäuden. Diese Vorschrift wurde aufgenommen, weil Werbeanlagen an Gebäuden in der Regel als weniger störend empfunden werden als Werbeanlagen auf Gebäuden oder freistehende Werbeanlagen. Die Werbeanlagen an den Baukörpern in den Gewerbegebieten können bis in eine Höhe von 10 m bzw. 12 m oder 15 m (Oberkante der zulässigen Bebauung) installiert werden. In dem Sondergebiet dürfen die Werbeanlagen die Gebäudekanten auch um bis zu 2 m überragen. Damit wird zum einen dem besonderen Bedürfnis der dort zulässigen Einzelhandelsbetriebe nach Kundenwerbung entsprochen

und zum anderen können Werbeanlagen an den hier zu erwartenden großvolumigen Baukörpern auch der Gliederung dienen.

Ebenfalls mit der Zielsetzung, die Störwirkung von Werbeanlagen auf die angrenzenden Wohngebiete und Landschaftsgebiete einzugrenzen, werden mit der ÖBV Nr. G.3 Werbeanlagen mit Lichteffekten ausgeschlossen. Weiterhin wird mit dieser Einschränkung der Werbemöglichkeiten die 3. Zielsetzung verfolgt. Werbeanlagen mit schnell bewegten oder blinkenden Lichteffekten wirken in einer kleinstädtisch/landschaftlich geprägten Umgebung unangenehm aufdringlich und vermitteln ein niedriges Niveau. Insbesondere an einer städtischen Eingangssituation sind derartige Werbeanlagen daher unangebracht. Werbeanlagen mit weniger aufdringlichen Lichteffekten können ggf. über die getroffene Ausnahmeregelung zugelassen werden.

7.12.2 Straßenseitige Einfriedungen

Die ÖBV Nr. G4 begrenzt die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen der Gewerbegrundstücke auf 1 m. Damit soll ein offenes attraktives Erscheinungsbild der Grundstücke erreicht werden. Die Freiflächen vor den Hauptgebäuden können für die Kunden- und Mitarbeiterstellplätze genutzt werden. Diese sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 mit einem Baumraster zu bepflanzen. Wünschenswert ist darüber hinaus eine repräsentative Begrünung des Eingangsbereichs der Betriebe.

Lagerplätze sollen in den Grundstücksbereichen, die rückwärtig oder neben dem Hauptgebäude liegen, errichtet werden. Es wird empfohlen, eine höhere Einzäunung nur der Grundstücksbereiche vorzunehmen, in denen dies aus Sicherheitsaspekten erforderlich ist, oder die Einzäunung vom Hauptgebäude ausgehend zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen verlaufen zu lassen.

8 Flächenbilanz / Städtebauliche Werte

Planteil A

Größe des Plangebiets:	ca. 15,62 ha	
▪ Gewerbegebiete	ca. 5,90 ha	
- davon Pflanzflächen		ca. 0,26 ha
▪ Sondergebiet	ca. 3,09 ha	
- davon Pflanzflächen		ca. 0,05 ha
▪ Grün-/Kompensationsflächen	ca. 4,69 ha	
▪ Straßenverkehrsflächen	ca. 1,45 ha	
▪ Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	ca. 0,47 ha	
▪ Flächen für Versorgungsanlagen (Löschwasserzisterne und Elektrizitätsversorgung)	ca. 0,01 ha	

Planteil B

Größe des Plangebiets:	ca. 1,55 ha
▪ Fläche für die Abwasserbeseitigung (Versickerungsmulde Regenwasser)	ca. 1,35 ha
▪ Kompensationsfläche	ca. 0,20 ha

9 Durchführung der Planung und Kosten

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen der Bodenordnung sind für den größten Teil des Plangebiets nicht erforderlich, da die meisten Flächen im Geltungsbereich im Eigentum der Stadt Burgdorf sind.

Ein südlich der Planstraße B2 gelegener Flächenanteil des Flurstücks 713/133 befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Burgdorf. Wenn es nicht gelingen sollte auch diesen Flächenanteil zu erwerben, soll hier die Neuordnung der Grundstücke über ein vereinfachtes Umlegungsverfahren erfolgen. Dieses ist für den privaten Eigentümer mit Wertgewinnen (nutzbare gewerbliche Grundstücke statt bisher landwirtschaftliche Fläche) aber auch mit nicht unerheblichen Folgekosten (insbesondere Erschließungsbeiträgen) verbunden. Im Hinblick auf die Herstellung der Bepflanzung auf der Abstands-/Grünfläche (vgl. Kapitel 12.1) wird aber eine Einbeziehung dieses Plangebietsteiles als erforderlich angesehen.

9.2 Erschließungsmaßnahmen

Verkehrliche Anbindung

- Ausbau der Straßen im Planteil A,
- Ausbau des Verbindungsweges (im GE^4) zwischen den Planstraßen A2 und B2, nur als Baustraße,
- Ausbau des Wirtschaftsweges (im GE^2) am östlichen Plangebietsrand zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen östlich des Planteils A,
- Rückbau des planfestgestellten Ersatzweges zur Hofstelle Matthaei (in Abstimmung mit dem niedersächsischen Landesamt für Straßenbau und Verkehr).

Kanalisation

- Ausbau der Schmutzwasserkanäle im Planteil A,
- Ausbau der Einrichtungen zur Ableitung und Versickerung des Regenwassers (Regenwasserkanäle, Rückhaltebecken, Transportkanal, Versickerungsmulde).

Löschwasserversorgung

- Errichtung von Löschwasserbrunnen oder einer Zisterne.

Die genannten Erschließungsmaßnahmen werden von der Stadt Burgdorf durchgeführt. Berücksichtigt wird eine spätere Erweiterung des Gewerbeparks nach Osten. Die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen wird über das Ausbauprogramm festgelegt. Die erforderlichen Finanzmittel werden über die städtischen Haushalte 2009 und 2010 bereitgestellt. Beitragsfähige Erschließungskosten werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach dieser verteilt. Von den beitragsfähigen Erschließungskosten trägt die Stadt dementsprechend maximal 10 %. Die Kosten für die Kanalisation werden über die Erhebung von Abwasserbeiträgen nach der Entwässerungsabgabensatzung beglichen.

9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken

- Anpflanzung von Gehölzen entlang der Straßenbegrenzungslinie,
- Anpflanzung von großkronigen Bäumen im Bereich der Stellplätze.

Öffentliche Grün-/Kompensationsflächen

- Anpflanzung standortheimischer Gehölze, Einsaat von Landschaftsrasen und Herstellung von wassergebundenen Wegen.

Artenschutz

- Errichtung von Ersatzquartieren für Fledermäuse an zwei städtischen Gebäuden (in die Fassadenverkleidung des Kindergartens Nordwest am 'Iseweg' wurde

bereits ein Fledermausquartier integriert; ein weiteres Quartier soll voraussichtlich an den Gebäuden der Ortsfeuerwehr Burgdorf 'Vor dem Celler Tor' installiert werden),

- Errichtung einer Turmfalken-Nisthilfe im Bereich des Planteils B bzw. auf der östlich angrenzenden Fläche.

Externe Ausgleichsflächen

- Anpflanzung einer ca. 75 m langen Eichenreihe östlich des Planteils B,

Die Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken sind von den Vorhabensträgern der Baumaßnahmen herzustellen.

Die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen und der externen Kompensationsfläche sowie die Artenschutzmaßnahmen werden von der Stadt Burgdorf durchgeführt. Die Ausführung wird im Detail über Ausbauprogramm bzw. Entwicklungskonzept für die Flächen festgelegt. Die erforderlichen Finanzmittel werden über den Haushaltsplan bereitgestellt. Die Grundstücke sind bereits größtenteils im Eigentum der Stadt Burgdorf.

Die Aufwendungen für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Baugebieten werden über den Grundstücksverkauf refinanziert. Die Aufwendungen für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe auf den Verkehrsflächen werden auf die Anlieger der Verkehrsflächen als beitragsfähiger Erschließungsaufwand (s.o.) umgelegt. Grundlage hierfür ist die textliche Festsetzung Nr. 8.6 (Zuordnungsfestsetzung).

10 Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt" betroffene Umweltbelange wurden von der Planungsgruppe Umwelt (2009) geprüft und im Umweltbericht dargestellt, s. Anlage 1 zur Begründung. Zusammenfassend wird festgestellt:

Die Biotopstrukturen im Plangebiet sind insgesamt als gering- bis mittelwertig zu bewerten. Als Vogellebensraum ist das Plangebiet von lokaler Bedeutung, mit Brutvorkommen gefährdeter Vogelarten wie Feldlerche, Nachtigall und Rebhuhn. Weiterhin hat die im Plangebiet vorhandene Hofstelle mit den umgebenden Gehölzen mittlere Bedeutung als Nahrungshabitat für verschiedenen Fledermausarten und es besteht ein Quartierverdacht für die, nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte, Zwergfledermaus.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgen Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung und Lärm-/Schadstoffimmissionen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind die Versiegelung von bisher unverbauten Bodenflächen sowie der Verlust alter Gehölzbestände um die Hofstelle. Durch die im Plangebiet vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft zum größten Teil im Plangebiet selber, insbesondere in den rund um den Gewerbepark führenden Grünzonen, ausgeglichen werden. Die durch Überplanung von Lebensstätten gefährdeter Vogelarten und besonders geschützter Fledermäuse ausgelösten artenschutzrechtlichen Konflikte, können durch Vermeidungsmaßnahmen und zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (textliche Festsetzung Nr. 8.4) gelöst werden.

In den Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) sind Stellungnahmen zu folgenden Belangen eingegangen:

- Von Anwohnern des südlich des Planteils A angrenzenden Wohngebiets 'Schäferkamp' wurde angeregt, die gesamten Abstands-/Grünfläche zum Wohngebiet 'Schäferkamp' in den Bebauungsplan aufzunehmen.
  Der Anregung wurde zum Teil durch die Erweiterung des Geltungsbereichs südlich der Planstraße B gefolgt.
- Von einem Projektentwickler wurde auf die Gefahr hingewiesen, dass die Festsetzung der Kernsortimente und der Randsortimentsverkaufsflächen für die Realisierung von Vorhaben zu detailliert und zu stark begrenzend sind.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 a) zu den zulässigen Bau- und Gartenmärkten wurde in einer vergleichenden Untersuchung in Betrieb befindlicher Baumärkte überprüft und zum Bebauungsplanentwurf zum Teil angepasst.

- Im Namen eines Bau- und Gartenmarktbetreibers wurde die Befürchtung geäußert, dass die Festsetzungen der Sortimente in der Baugenehmigungspraxis nicht ausreichend kontrolliert werden könnten und damit nicht zweckmäßig seien. Weiterhin wurde die Auffassung vertreten, dass die Planung überdimensioniert sei, da in Burgdorf bereits Bau- und Gartenmärkte vorhanden seien. Es wurde angeregt, die zulässige Verkaufsfläche zu reduzieren oder Verkaufsflächen für eine andere noch nicht in Burgdorf vertretene Branche auszuweisen.
  Den Anregungen wurde nicht gefolgt, weil insbesondere in der Baumarkt-Sortimentsgruppe eine Möglichkeit gesehen wird, die Einzelhandelszentralität des Mittelzentrums Burgdorf zu stärken. Um dieses Ziel zu erreichen, ist auch eine aktuellen Markanforderungen entsprechende Verkaufsflächengröße erforderlich. Die Festsetzung der Kern- und Randsortimente wird als geeignetes Instrument angesehen, um die wirtschaftlichen Auswirkungen der Planung auf den zentralen Versorgungsbereich 'Innenstadt' zu mindern.

- Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Änderung der vorgezogenen Artenschutzmaßnahme für den Turmfalken angeregt (künstliche Nisthilfe im Planteil B). Weiterhin wurde auf die artenschutzrechtliche Betroffenheit der Feldlerche, insbesondere bei Ausweisung weiterer Abschnitte des Gewerbeparks, hingewiesen und die Aufnahme von vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen für die Feldlerche) in den städtischen Kompensationsflächenpool angeregt.
  Den Anregungen wurde gefolgt und die textliche Festsetzungen Nr. 8.4 zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erweitert sowie eine CEF-Maßnahme für die Feldlerche in den Kompensationsflächenpool aufgenommen.

- Von Seiten des öffentlichen Nahverkehrs wurde angeregt, Fußwege zur Bushaltestelle an der Schillerslager Landstraße zu berücksichtigen.
  Die Anregung kann im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt werden.

- Von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTBV) wurde die nachrichtliche Übernahme, der an den Bundesstraßen (B188n und B443) bestehenden Bauverbotszonen, in die Planzeichnung angeregt.
  Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass der Bund als Straßenbaulastträger der Bundesstraßen keinerlei Ansprüche auf zusätzlichen Lärmschutz übernehmen wird.
  Der Anregung zur Darstellung der Bauverbotszone wurde in Abstimmung mit der NLSTBV nicht gefolgt, weil innerhalb des 20 m Abstandes zur Fahrbahn der Bundesstraßen keine Gewerbegebiete festgesetzt wurden. Der Lärmschutz zu den Bundesstraßen wurde mit Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (textliche Festsetzung Nr. 7) bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

- Von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und vom Amt für Landentwicklung wurde auf die Überplanung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Bau der Ortsumgehung (B188n) hingewiesen.
  Dies wurde bereits zur Ausarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs (textliche Festsetzung Nr. 7.2) berücksichtigt.

- Von den Nds. Landesforsten wurde angeregt, die im Planteil B westlich der Versickerungsfläche vorgesehene Kompensationsmaßnahme dahingehend zu ändern, dass eine Aufforstung dieser Fläche erfolgt. Weiterhin wurde in Frage gestellt, ob für die Verlegung der Regenwasserleitung zwischen den Planteilen A und B eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich ist.
  Der Anregung zur Änderung der Kompensationsmaßnahme wurde nicht gefolgt, weil die Kompensationsfläche zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs auf 19 m verschmälert wurde. Zur Verlegung der Regenwasserleitung wurde mit

den Nds. Landesforsten geklärt, dass keine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich ist.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies darauf hin, dass möglicherweise eine Erdgashochdruckleitung oder eine Erdölleitung das Plangebiet durchqueren.
  Die Leitungsträger haben bestätigt, dass dies nicht der Fall ist.
- Die Abfallwirtschaft hat darauf hingewiesen, dass die Verkehrsflächen für 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen sind.
  Dies wurde bei der Planung der Verkehrsflächen bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.
- Die Telekom hat darauf hingewiesen, dass nur bei einer koordinierten Erschließung eine unterirdische Leitungsverlegung zur Telekommunikationsversorgung möglich ist. Weiterhin wurde auf vorhandene Telekommunikationsleitungen im Planteil A hingewiesen.
  Durch rechtzeitige Abstimmung ist eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen möglich. Die vorhandenen TK-Leitungen stehen einer Überplanung nicht entgegen.
- Die DB hat auf mögliche Immissionen von der Bahnlinie hingewiesen.
  Diese wurden bereits bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs (textliche Festsetzung Nr. 7.2) berücksichtigt.
- Die Polizei hat Stellung genommen zum Parken im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Stellflächen. Im Wesentlichen wurde angeregt, für Einzelhandelsbetriebe eine Mindestbreite der Stellplätze von 2,5 m festzusetzen.
  Der Anregung wurde nicht gefolgt, weil die Mindestbreite von Stellplätzen bereits in der Garagenverordnung ausreichend geregelt ist.
- Das Landesamt für Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass in den Planteilen A und B archäologische Siedlungsspuren oder Funde nicht ausgeschlossen werden können.
  In dem der Denkmalpflege die Möglichkeit gegeben wird, die Erdarbeiten zur Erschließung zu beobachten, kann eine Zustörung evtl. vorhandener archäologischer Denkmale vermieden werden.

In den Beteiligungsverfahren der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) sind Stellungnahmen zu folgenden Belangen eingegangen:

- Im Nahmen eines Bau- und Gartenmarktbetreibers wurde in Bezug zur aktuellen Wirtschaftkrise angeregt, insbesondere den vorhandenen inhabergeführten Einzelhandel zu fördern und derzeit keine großen, insbesondere für große Baumarkt-Ketten geeignete Bauflächen auszuweisen.
  Der Anregung wurde nicht gefolgt, denn es wird erwartet, dass die Krise nur zu einer Verzögerung von Investitionen führt und nicht dazu, dass keine Investitionen mehr getätigt werden. Weiterhin ist Bauleitplanung wettbewerbsneutral und die Bauflächen eignen sich auch für (kleinere) inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe. Die Stadt Burgdorf geht im übrigen davon aus, dass eine Stärkung der Einzelhandelszentralität insgesamt auch dem (kleineren) inhabergeführten Einzelhandel zugute kommen wird.
- Im Nahmen des Bau- und Gartenmarktbetreibers wurde erneut (vgl. frühzeitige Beteiligung) die Auffassung vertreten, dass die für Bau- und Gartenmärkte festgesetzte Verkaufsfläche überdimensioniert sei, da in Burgdorf bereits Bau- und Gartenmärkte vorhanden sind. Angeregt wurde die zulässige Baumarkt-Verkaufsfläche auf rund 3.000 m² zu reduzieren und keine Verkaufsfläche für einen Gartenmarkt auszuweisen. In diesem Zusammenhang wurden auch die absatzwirtschaftlichen Berechnungen des Einzelhandelskonzeptes angezweifelt. Wieterhin wurde dargestellt, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen der Planung sowohl die in Burgdorf bestehenden Bau- und Gartenmärkte wie auch Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt gefährden.

Der Anregung zur Änderung der zulässigen maximalen Verkaufsflächen und Sortimente wurde nicht gefolgt. Im Rahmen der Abwägung wurde ein fachgutachterliche Stellungnahme (Stadt+Handel 2009 II) eingeholt, die als Anlage 2 der Begründung beigegeben wurde.
Zur Minderung der wirtschaftlichen Auswirkungen auf Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt enthält der Bebauungsplan bereits seit der Vorentwurfsfassung Verkaufsflächenbegrenzungen der zentrenrelevanten Randsortimente. Priorität hat jedoch für die Stadt Burgdorf die Zielsetzung, in verkehrsgünstiger Lage einen neuen Standort für Bau- und Gartenmärkte zu entwickeln. Ggf. damit verbundene konkurrenzbedingte Wechselwirkungen mit bestehenden Bau- und Gartenmärkte werden hinter diese Zielsetzung zurückgestellt.

- Vom Aktionskreis Einkaufsstadt Burgdorf (AKEB) wurden ebenfalls ungünstige wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt befürchtet. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept stünde.
  Zu den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich 'Innenstadt' siehe voranstehender Spiegelstrich. Ein Widerspruch zum Einzelhandelskonzept ist nicht zu erkennen, da im kleinteiligen Innenstadtzentrum keine Möglichkeit gesehen wird, in verkehrsgünstiger Lage einen Standort für flächenextensiven Einzelhandel auszuweisen.

- Ein Anwohner der Sprengelstraße in Schillerslage befürchtet dass insbesondere die mit der Planung ermöglichten großflächigen Einzelhandelsbetriebe eine Verkehrszunahme auf der Sprengelstraße bewirken. Weiterhin regte er an, auf die Festsetzung von Bauflächen für Bau- und Möbelmärkte grundsätzlich zu verzichten, da es schon ausreichend viele Märkte im näheren Umkreis gäbe.
  Der Anregung, auf die Festsetzung von Bauflächen für Bau- und Gartenmärkte sowie einen Möbelmarkt zu verzichten, wurde nicht gefolgt, Begründung s. oben zum ersten Spiegelstrich. Eine erhebliche Verkehrszunahme auf der Sprengelstraße ist aufgrund der Inbetriebnahme der B 188n und dem neuen Wegweisungskonzept für Lkw nicht zu erwarten.

- Die Gewerbeaufsicht regte an, den Bereich der Grünfläche zum Wohngebiet zusätzlich als Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festzusetzen, um die Errichtung von Lärmschutzbauwerken innerhalb der Grünfläche zu ermöglichen. Weiterhin wurde eine Ergänzung der textlichen Festsetzung 3.1 (Geräuschemissionskontingentierung) angeregt, um die Berücksichtigung von Schallhindernisse bei der Schallausbreitungsberechnung im Genehmigungsverfahren sicherzustellen. Drittens wurde angeregt in die textliche Festsetzung Nr. 7.2 (Schutz von sogenannten Betriebsleiterwohnung vor schädlichen Umwelteinwirkungen) auch den gewerblichen Lärm im Gebiet einzubeziehen. Vorgeschlagen wurde dazu die Festsetzung eines Innenpegels.
  Der ersten Anregung wurde nicht gefolgt, weil die schalltechnische Berechnung ergeben hat, dass Lärmschutzbauwerke innerhalb der Grünfläche nicht erforderlich und in Bezug auf den gesamten Gewerbepark wenig wirksam sind. Der zweiten Anregung wurde nicht gefolgt, weil die Anrechnung von Schallhindernissen im Genehmigungsverfahren bereits in der DIN 45691 berücksichtigt ist. Der dritten Anregung wurde teilweise gefolgt indem die textliche Festsetzung erweitert wurde und die in Kapitel 7.4 der Begründung wiedergegebene Karte der maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 neu berechnet wurde.

- Das Amt für Landentwicklung hat angeregt, die neuen Vermessungsdaten der Schlussvermessung der B188n in die Planunterlage aufzunehmen. Sowie bei der Realisierung von Vorhaben im Planteil B die im Rahmen der Flurbereinigung neu gebildeten Grenzen zu berücksichtigen.
  Der ersten Anregung wurde nicht gefolgt, weil die neuen Vermessungsdaten nur geringfügig von der Planunterlage abwichen und bei einer Übertragung der Planung in die Örtlichkeit ausgeglichen werden können. Die zweite Anregung kann bei der Realisierung der Versickerungsmulde berücksichtigt werden.

11 Quellen

DIN 18005-1: Deutsche Norm Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin Juli 2002.

DIN 45691: Deutsche Norm Geräuschkontingentierung, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin Dezember 2006.

FGSV 2006: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln 2006.

GALK 2006: Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag, Straßenbaumliste 2006

GTA 2009 I: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt" der Stadt Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover 2009.

GTA 2009 II: Ergänzende schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt", Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover 2009.

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.

PFI 2008: Zwischenergebnisse zum Entwässerungskonzept Gewerbepark Burgdorf-Nordwest, Oberflächenentwässerung, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer PFI Planungsgemeinschaf.

PFI/EBELING 2004: Bericht zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer PFI Planungsgemeinschaft, erstellt in Zusammenarbeit mit Ebeling Umwelttechnik, Wedemark/Hannover Januar 2004.

PGT 2001: Aktualisierung der Verkehrsmengenprognose im Zuge der B 188_N (Ortsumgehung) Burgdorf, Auftraggeber Straßenbauamt Hannover, Auftragnehmer Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. Walter Theine (PGT).

Planungsgruppe Umwelt 2009: Bauleitplanung Gewerbepark Burgdorf Nordwest, Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Planungsgruppe Umwelt, Hannover, Projektbearbeitung Dipl.-Ing. Irmgard Peters, Endbericht Dezember 2009.

STADT BURGDORF 1994: Landschaftsplan der Stadt Burgdorf, Burgdorf 1994.

STADT BURGDORF 1997: Städtebauliche Rahmenplanung 'Burgdorf West', Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer 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), Hannover 1997.

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 Dezember 2007.

Stadt+Handel 2009 I: Vergleichende Untersuchung von Randsortimenten in Betrieb befindlicher Baumärkte für die Stadt Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Stadt + Handel, Dortmund, Verfasser Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann , Dipl.-Ing. Marc Föhrer. u. Bauassessor Dipl.-Ing. Jens Nyhues, Dortmund April 2009.

Stadt+Handel 2009 II: Fachgutachterliche Stellungnahme für die bauleitplanerische Abwägung für die Stadt Burgdorf – Fokus: Bau- und Gartenmarktsortimente, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Stadt + Handel, Dortmund, Verfasser Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann , Dipl.-Ing. Marc Föhrer. u. Bauassessor Dipl.-Ing. Jens Nyhues, Dortmund Dezember 2009.

Teil 2: 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). Der zum Umweltbericht gehörenden 'Faunistische Fachbeitrag zu Brutvögeln und Heuschrecken als Bestandteil einer Umweltprüfung zur Bauleitplanung der Stadt Burgdorf' und die fachliche Stellungnahmen 'Die Fledermäuse des Untersuchungsgebietes Burgdorf' wurden nicht in die Begründung aufgenommen, weil die Inhalte dieser Untersuchungen im Umweltbericht selbst zusammengefasst wiedergegeben sind.

Teil 3: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

12 Beteiligungsverfahren

12.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.04.2009 bis 21.04.2009 durchgeführt. Es wurden die folgenden Stellungnahmen abgegeben.

1. Anwohner der Straße Habichtshorst, Stellungnahme vom 21.04.2009

2. Anwohner der Straße Habichtshorst, Stellungnahme vom 10.05.2009 mit gleichem Wortlaut wie die Stellungnahme des 1. Anwohners

„1. Vor der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes im Jahr 2005 wurde den Anliegern eine 60m breite Abstandsfläche versprochen, zugesagt und dokumentiert in Plänen, die in der Bergstrasse 6 **öffentlich** auslagen.

2. Die 60m breite Abstandsfläche sollte frühzeitig bepflanzt werden, damit vor allem eine **optische Abschirmung** der Gewerbebauten zu den Wohnhäusern gesichert ist.

3. Stattdessen wird im Bereich des ehemaligen Bahnschießplatzes ein weiterer Grünstreifen angelegt, obwohl hier **kein Wohngebiet** besteht oder geplant ist.

4. Auch sollten die derzeitigen Eigentumsverhältnisse nicht zu einer Reduzierung der Versprechungen der Behörden und Vorgaben der Planungsbüros führen, weil ein Gewerbegebiet ohne 'Schutzzone' gegenüber dem Wohngebiet unweigerlich zu einer **Verminderung der Lebensqualität und Wertminderung der 'eigenen 4 Wände'** der betroffenen Einwohner im Bereich Habichtshorst führen würde. Die Verantwortlichen sind aufgerufen hier eine schnelle und gerechte Lösung zu finden."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf
Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde der Geltungsbereich um einen südlich der Planstraße B 2 befindlichen Teilbereich erweitert. Damit wurde u.a. die als Grünfläche festgesetzte Abstandsfläche bis an den östlichen Rand der Gewerbegebiete des 1. Abschnitts verlängert. Darüber hinaus wird die Stadt Burgdorf versuchen, die verbleibende Lücke in der Abstands-/Grünfläche zu erwerben und zu bepflanzen. Dies ist auch ohne eine Aufnahme der Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich.

Zu den Punkten der Stellungnahme im Einzelnen:

zu 1.: Die im Bebauungsplan vorgesehene Abstands-/Grünfläche weist eine Breite von 60 m auf.

zu 2.: Ausführungen zur frühzeitigen Herstellung der Bepflanzung finden sich im städtebaulichen Rahmenplan 'Burgdorf West' aus dem Jahr 1997 (Kapitel 3.4.1 Städtebauliches Konzept): „Auf der Ostseite der B 443 in direktem Anschluß an die neuen gemischten Bauflächen liegt die neu geplante Gewerbefläche. Ähnlich wie bei der Konzeption der Wohnbau- und der gemischten Bauflächen sollen auch hier attraktive Bauflächen mit einer ortstypischen besonderen Siedlungsstruktur entstehen. Eine mittel- bis langfristige neue Entwicklungsfläche zwischen alten Siedlungsbereichen und der neuen B 188_{neu} würde hier ohne zusätzliche Struktur- und Gliederungselemente den Eindruck einer 'Großbaustelle' erwecken. Um dies zu vermeiden und um andererseits eine städtebaulich einprägsame Gesamtstruktur vorzugeben, soll ein aus großkronigen Bäumen bepflanzter 'grüner Rahmen' geschaffen werden, der den Gewerbepark umfasst und so auch eine Maximalfläche vorgibt. Durch die frühzeitige Anpflanzung der Bäume und Gehölze erhält diese Fläche eine Struktur, welche ein Wachsen 'nach und nach' der Gewerbestandorte erlaubt, ohne die genannten üblichen Nachteile solcher Nutzungsarten mit sich zu bringen."
Im Erläuterungsbericht zur 32. Flächennutzungsplanänderung heißt es im Kapitel 6.1 Städtebauliche Konzeption: „In Zusammenwirken mit dem Grünkonzept (…) wird eine Rahmen setzende Struktur angestrebt, die eine sukzessive Entwicklung ermöglicht."

zu.3.: Die städtebauliche Rahmenplanung 'Burgdorf West' sowie die 32. Flächennutzungsplanänderung sehen auch in dem genannten Bereich nördlich der Baggerkuhle (ehemaliger Bahnschießplatz) eine Grünfläche vor. Der Bebauungsplan weicht somit nicht von den im Flächennutzungsplan dargelegten Grundzügen der Planung ab.

zu 4.: Bei der Erweiterung des Geltungsbereichs auf Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt Burgdorf sind, ist auch das Interesse des Grundeigentümers zu berücksichtigen (s. Kapitel 9.1.).

---

3. Anwohner der Straße Habichtshorst, Stellungnahme vom 27.04.2009

„als Anwohner direkt am geplanten Gewerbepark habe ich vor einigen Tagen mit Entsetzen zur Kenntnis genommen, dass offenbar zunächst auf die uns im Flächennutzungsplan versprochene und zugesagte Begrünung einer 60 m breiten Abstandsfläche verzichtet werden soll. Während andere Flächen wohl planmäßig umgestaltet werden sollen (wozu auch aus meiner Sicht zu vernachlässigende Flächen im Bereich des ehemaligen Bahnschießplatzes zählen), wird der Geländestreifen direkt vor unserem Grundstück nicht umgestaltet. Wie mir der Landwirt, der die Flächen gerade neu bestellt, berichtete, gibt es noch nicht einmal Versuche, diese Gelände käuflich zu erwerben.

Dagegen lege ich Widerspruch ein und bitte um eine ausführliche Begründung, warum die Stadt Burgdorf ihr Versprechen, die Anwohner durch die begrünte Abstandsfläche zu schützen, nicht mehr nachkommen will bzw. wann das Versprechen eingelöst werden soll."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf
Es wird auf die obigen Ausführungen zur Stellungnahme eines anderen Anwohners der Straße Habichtshorst verwiesen.

Ein Projektentwickler aus der Region Hannover, der an dem Standort interessiert ist, Stellungnahme vom 20.04.2009
Die Wiedergabe der Stellungnahme wurde aus Gründen des Wettbewerbsschutzes in Abstimmung mit dem Projektentwickler in einigen Textpassagen anonymisiert.

„.. Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Bedenken konstruktiv zu verstehen, denn wir sehen insbesondere in der derzeitigen wirtschaftlich sehr angespannten Situation die starke Zurückhaltung der Betreiber von Garten– und Baumärkten mit der Planung und Investition von neuen Standorten, …….

Bei Durchsicht der Unterlagen, insbesondere der textlichen Festsetzungen zum o.g. B-Plan ist uns Folgendes aufgefallen:

Punkt 2.1.a der textlichen Festsetzung:
- Unter **dem Punkt 2.1. a** haben Sie **erhebliche Beschränkungen der Verkaufsflächen** durchgeführt, unter dem Begriff zentrenrelevante Randsortimente in Bau– und Gartenmärkten. Diese Einschränkungen sind sicher mathematisch/ technisch abgeleitete aus dem Einzelhandelskonzept von Stadt und Handel vom Dezember 2007, das vom Rat der Stadt Burgdorf als Satzung beschlossen wurde.

Die Beschränkungen beruhen auf:
1.) Definition der zentrenrelevanten Sortimente im Einzelnen
2.) Abgrenzungen der Begriffe der Warensortimente
3.) Die max. Verkaufsfläche der jeweiligen Gruppe

In der Literatur und unter den verschiedenen Gutachtern im Bereich des Einzelhandels werden die Definitionen der zentrenrelevanten Sortimente sehr unterschiedlich interpretiert und dargestellt.

Stadt + Handel hat im Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf eine für mich sehr **umfassende und detaillierte Sortimentsabgrenzung** vorgenommen, die in der Praxis, mit den Sortimentslisten der Betreiber von Bau– Gartenmärkten nicht übereinstimmt und auch in einigen Bereichen nicht praxisgerecht ist.

Dieses ist immer eine Gefahr bei sehr detaillierten und scharfen Abgrenzungskriterien, in Verbindung mit großen neuen Verkaufsflächen.

> Ausführungen der Stadt Burgdorf
Diese Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.

Die Sortimentsbegrenzungen wurden zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs anhand von 10 in Betrieb befindlichen Baumärkten überprüft vgl. Kapitel 7.1.1.. Diese Überprüfung führte zu Anpassungen im Bereich der Randsortimente 'Lampen/Leuchten' sowie 'Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz'. Für alle übrigen festgesetzten Sortimentsbegrenzungen konnte aber festgestellt werden, dass sie die üblicherweise in Baumärkten angebotenen Sortimente nicht übermäßig eingrenzen.

In der Anlage habe ich Ihnen eine Sortimentsliste für einen geplanten Bau- und Gartenmarkt der Firma …… beigefügt ***(genannt Liste Baumarkt)***. Der …… Markt ist in …… geplant mit einer VKF von 11.900 m², d.h. vergleichbar für Burgdorf.

Ich habe von weiteren Betreibern von Bau- und Gartenmärkten Sortimentslisten angefordert, die ich Ihnen nach Erhalt gern zur Verfügung stelle.

Ich bitte Sie ebenfalls, den sicher Ihnen bekannten Bau- und Gartenmarkt, der **Firma Hornbach in Isernhagen/ Altwarmbüchen** zu besuchen, dieser hat eine Verkaufsfläche von 11.030 m², im Baubereich 9.987 m², im Gartenbereich 843 m², der Zoobereich umfasst 200 m². Der Markt ist in 12/ 1992 gebaut worden und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der Umsatz im Jahr wird mit 23,33 Mio. € angegeben, Flächenproduktivität 2.115 €/m²/ Jahr, sicher ein hoher Wert weil im Norden und Nordosten keine Konkurrenz vorhanden ist. Hornbach hat bundesweit eine der höchsten Flächenproduktivitäten.

In diesem Markt sind Sortimente vorhanden, die von Ihnen ausgeschlossen oder sehr stark in der Fläche reduziert worden sind.

Sehenswert mit einer wesentlich anderen Sortimentsausrichtung (stark im Garten und Blumenbereich) ist **der TOOM Baumarkt in Hannover-Vahrenheide, Industrieweg 29**, Gesamtfläche 9.531 m², Baumarkt 5.800 m², Gartenbereich 3.531 m² und Zoo mit 200 m², gebaut 11/ 2000, Umsatz 9,72 Mio. €, Flächenproduktivität 1.020 €/m²/ Jahr. Hier ist der Gartenbereich sehr stark ausgebildet, ich schätze den Bereich Blumen auf ca. 2.000 m².

In der ***„Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Hannover Heft Nr. 111 vom September 2007, der CIMA (Lübeck)***, hier insbesondere Seite 23 (in der Anlage beigefügt), werden z.B. Blumen und Gartenbedarf zu den nicht-zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten geführt.

Ein heutiger Bau- Gartenmarkt mit einer Beschränkung gerade in den Bereichen Blumen/ Garten kann dieses nicht akzeptieren. Gleiches gilt auch für den Bereich Gartenmöbel, gerade Campingbedarf, Angler, Fahrräder usw., Zoo, auch lebende Tiere gehört zu den Bereichen eines Bau- und Gartenmarktes. Der Bereich Leuchten mit 78 m² ist oft bei ca. 300 m² *(Liste*

> Ausführungen der Stadt Burgdorf
Zur Baumarkt Liste siehe unten.

Weitere Sortimentslisten wurden nicht nachgereicht.

Diese Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Leider ist nicht bekannt um welche Sortimente es sich dabei handelt.

Die Sortimente 'Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)' und 'Pflanzen/Samen' sind im SO zulässige Hauptsortimente. Lediglich (Schnitt-)'Blumen', die in Bau- und Gartenmärkten meistens nicht oder nur auf geringer Fläche angeboten werden, sind als zentrenrelevantes Randsortiment auf 40 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Die Sortimentsliste für die Stadt Burgdorf („Burgdorfer Liste") ordnet die Sortimente 'Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)' und 'Pflanzen/Samen' ebenfalls den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu.

Ebenso wie die genannten Gartensortimente ist das Sortiment 'Zoologischer Bedarf und lebende Tiere' ein Hauptsortiment der im SO zulässigen Bau- und Gartenmärkte. Gartenmöbel sind nach der „Burgdorfer Liste" dem nicht zentrenrelevanten Randsortiment (ohne Verkaufsflächenobergrenze) zuzurechnen. Camping-,

Baumarkt), oder Gardinen nicht bei 50 m² VKF sonder bei 100 m² *(Baumarkt -Liste).*

Der Bereich Blumen ist in der Definition sehr schwammig, sind hier nur Schnittblumen (mit Bedienung) gemeint oder Topfpflanzen, Gartenblumen, Blumenzwiebeln usw., sie schlagen 35 m² vor, es sind 1.300 m² in der *Liste-Baumarkt,* bei TOOM ca. 2.000 m².

Die Liste Baumarkt definiert den zentrenrelevanten Bereich sehr viel anders, dieser beträgt unter 10 % des Hauptsortimentes.

Nach unserer Einschätzung liegt die VKF im Bereich bei Garten – und Baumarkt in Burgdorf bei ca. 7.500 bis 10.000 m² VKF, evtl. mit der etwas stärkeren Ausrichtung auf Gartenprodukte, evtl. kann dann auf der Sondergebietsfläche der Versuch unternommen werden einen Möbelmarkt zu integrieren.

Punkt 2.1.b der textlichen Festsetzung:
Bei kurzfristiger Prüfung haben wir auch erhebliche Bedenken mit den Sortimentsbeschränkungen im Möbelmarkt, wie z.B. Leuchten/ Haushaltsgeräte nur 78 m², Haus-Bett- und Tischwäsche nur 100 m², Teppiche nur 50 m².

Wir haben uns mit den entsprechenden Sortimentslisten bisher nicht weiter inhaltlich beschäftigt, bitten aber auch hier um Ihre Prüfung.

Wir empfehlen im B-Plan keine max. Verkaufsflächenbegrenzung aufzunehmen und die Definition nur allgemeingültig mit Verweis auf die Burgdorfer Sortimentsliste zu erklären, damit im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung die Sortimente zu regeln sind.

Die Angaben im B-Plan als textliche Festsetzungen bieten erhebliches und offensichtliches Konfliktpotential auch in der Zukunft, bezüglich der Definitionen, der Verkaufsflächen usw.

Es kann auch bei zukünftigen Veränderungen der gesamten Verkaufsflächen in Burgdorf keine dauernde Anpassung erfolgen."

Angelbedarf und Fahrräder fallen gemeinsam mit Sportartikeln in die zentrenrelevante Warengruppe 'Sportartikel, Fahrräder, Camping'. Für dieses zulässige Randsortiment ist eine Obergrenze von 200 m² festgesetzt. In der zum Entwurf erarbeiteten vergleichenden Untersuchung von 10 Baumärkten (s. Kapitel 7.1.1) wurde diese Obergrenze in keinem Baumarkt erreicht. Die Obergrenzen für die Randsortimente 'Leuchten/ Lampen' und 'Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz' wurden hingegen aufgrund der Erkenntnisse der vergleichenden Untersuchung an die Marktanforderungen angepasst.

Zur Liste Baumarkt s. unten.

Die Verkaufsflächenobergrenzen der Randsortimente 'Leuchten/Lampen' sowie 'Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz' wurden zum Entwurf angepasst. Bei den Haushaltsgeräten ist zwischen Elektrokleingeräten und Elektrogroßgeräten zu unterscheiden. Für Elektrokleingeräte wurde zum Entwurf die Verkaufsflächenobergrenze von 80 m² festgesetzt. Elektrogroßgeräte gehören dagegen zu den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten für die keine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt wird. Für das zentrenrelevante Randsortiment 'Haus-, Bett- und Tischwäsche' wird die Verkaufsflächenobergrenze von 100 m² als ausreichend angesehen.

Verkaufsflächenbegrenzungen sind, soweit erforderlich, im Bebauungsplan vorzunehmen. Eine spätere Begrenzung im Rahmen der Baugenehmigung ist baurechtlich nicht möglich. Bei erheblichen Veränderungen des Einzelhandels in der Zukunft sind die Festsetzungen ggf. anzupassen.

[Anlagen 1 zur Stellungnahmen des Projektentwicklers]
Baumarkt Liste

Sortimentsliste für einen kombinierten Bau- und Gartenmarkt …

Kernsortiment 1
Werkzeuge, Maschinen (auch Elektro-), Baugeräte, Kleineisenwaren, Beschläge, Leitern, Behälter, Motoren, Elektroinstalltionsgeräte und -materialien, Auto- und Fahrradteile, elektrik, -pflegemittel, Kaminöfen und Zubehör

- Draht- und Drahtseile aus Stahl (ohne Walzdraht)
- Werkzeuge (auch Präzisions- und Elektrowerkzeuge), Maschinen, Baugeräte, Beschläge, Eisenkurzwaren, Leitern, Behälter, Gerüste, Sicherheitstechnik, Pumpen, Kompressoren
- Holzbe- und -verarbeitungsmaschinen, Werkzeugmaschinen, Baumaschinen
- Geräte und Einrichtungen der Elektrizitätserzeugung, -umwandlung und -verteilung (einschließlich Installationsgeräte bis 1.000 V, Elektroinstallationsmaterial, Elektrorohre, Leitungen, Kabel, Sonnenkollektoren), Schwachstromtechnik
- Elektrische Geräte für Gewerbe
- Elektrische Mess-, Prüf-, Regel-, Steuerungsgeräte und -einrichtungen
- Elektrotechnische Erzeugnisse, Schweißzubehör
- Autoelektrik, Kraftwagenteile, Bereifungen, Autopflegemittel
- Fahrradelektrik, Bereifungen für Fahrräder, sonstige Fahrradteile
- Kaminöfen und Zubehör

Verkaufsfläche insgesamt maximal 700 m²

>Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Alle aufgezählten Waren des Kernsortiments 1 fallen unter das in den Bau- und Gartenmärkten des SO zulässige Hauptsortiment 'Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne' oder sind als Randsortiment ('Kfz-Zubehör' sowie 'Fahrräder und Fahrradzubehör') zulässig.

Kernsortiment 2
Installationsgeräte und –material für Wasser, Gas und Heizung, Badezimmerschränke

- Installationsgeräte und -materialien für Wasser, Gas und Heizung, Sanitäre Becken, Wannen, Wasch- und Spültische, Klosetts und Zubehör, Wasserheizer, Armaturen, Heizkörper, Ausdehnungsgefäße, Brenner, Steuerungen, Dachrinnen, Regenrohre, Kanalartikel, Sanitärzellen (Fertigbäder, Duschkabinen, Schwimmbecken, Saunas

Verkaufsfläche insgesamt maximal 1.700 m²

Alle aufgezählten Waren des Kernsortiments 2 fallen unter das in den Bau- und Gartenmärkten des SO zulässige Hauptsortiment 'Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne'.

Kernsortiment 3
Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, mineralische Bauelemente, Fertigteilbauten, Baustoffe, Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Fliesen, Folien, Bautenschutz, Markisen

- Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, Markisen, Zuschnitt
- Zement, mineralische Bindemittel, Mörtel, Edelputz
- Bodenplatten, Wand- und Betonfliesen
- Bauplatten (z.B. Gipskarton, Isolier-, Dämm-, und Leichtbauplatten), mineral. Isolierstoffe
- Teer, Dachpappe und Abdichtungsmaterialien, nichtmineralische Isoliermittel, Flachglas
- Fertigbauelemente, -bauten und verwandte Konstruktionen für Wohnzwecke
- Hanf- und Hartfasererzeugnisse, Schläuche, technische Gummi- und Lederwaren
- Planen, Folien aus Kunststoff
- Bautenschutzmittel, z.B. Spachtel-, Vergussmassen, Abdichtungskitte, Dichtungsbänder
- Kleinmöbel, Badezimmerschränke, Regale (maximal 200 m² VK)

Verkaufsfläche insgesamt maximal 4.600 m²

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Alle aufgezählten Waren des Kernsortiments 3 fallen unter das in den Bau- und Gartenmärkten des SO zulässige Hauptsortiment 'Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne' oder sind als Randsortiment ('Möbel') zulässig.

Kernsortiment 4
Farben, Lacke, Tapete, Klebstoffe, Bodenbeläge (ohne Teppich)

- Anstrichfarben, Lacke und Lackfarben, Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und Bürsten
- Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
- Tapeten (einschließlich Wand- und Deckenbeläge)
- Textile und nichttextile Bodenbeläge (ohne Teppiche)

Verkaufsfläche insgesamt maximal 1.400 m²

Alle aufgezählten Waren des Kernsortiments 4 fallen unter das in den Bau- und Gartenmärkten des SO zulässige Hauptsortiment 'Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne'.

Kernsortiment 5
Balkon-, Terrassen, Garteneinrichtungen und -geräte, Drahtgeflechte, Spielgeräte, Keramik

- Balkon-, Terrassen-, Garteneinrichtungen (incl. Garten-, Campingmöbel und Auflagen, Grillgeräte, Gartenkamine, Brennmaterialien)

- Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für den Garten, Land- und Forst
- Drahtgeflechte, -gewerbe und -zubehör
- Spielgeräte für Garten und Spielplatz
- Campingartikel (z.B. Zelte)
- Blumenübertöpfe Gartenkeramik (z.B. Springbrunnen, Blumenkästen, -töpfe)
- Fertigbauten aus Holz, Metall und Kunststoff (Gartenhäuser, Kinderblockhäuser, Gewächshäuser

Verkaufsfläche insgesamt maximal 1.300 m²

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Alle aufgezählten Waren des Kernsortiments 5 fallen unter die in den Bau- und Gartenmärkten des SO zulässigen Hauptsortimente 'Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne', 'Gartenartikel' und 'Pflanzen/Samen' oder sind als Randsortimente ('Möbel' und 'Sport- und Campingartikel') zulässig.

Kernsortiment 6
Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Saatgut, Düngemittel, Pflanzenschutz

- Baumschul-, Container-, Beet, Topf- und Wasserpflanzen, Stauden, Gehölz
- Samen, Zwiebeln, Knollen u.ä., Saatgut
- Pflanzenschutzmittel
- Düngemittel, Torf, Erde

Verkaufsfläche maximal 1.300 m²

Alle aufgezählten Waren des Kernsortiments 6 fallen unter das in den Bau- und Gartenmärkten des SO zulässige Hauptsortimente 'Pflanzen/ Samen' oder sind als Randsortiment (Pflanzenschutzmittel fallen unter das Sortiment 'Drogerie, Kosmetik/Parfümerie') zulässig.

Zentrenrelevantes Randsortiment
Lampen, Leuchten, Bastel- und Aktionsartikel

• Gardinenstangen, -zubehör, konfektionierte Gardinen, Rollos	100 m²
• Elektrische Leuchten, Glüh- und Entladungslampen	300 m²
• Bastelsätze für den Modellbau (ohne Eisenbahnen)	0 m²
• Vasen, Ziergegenstände aus Porzellan	80 m²
• Schnittblumen, getrocknete Blumen und Pflanzen, Gebinde	70 m²
• Korb- und Flechtwaren	40 m²
• Berufsspezifische Arbeitskleidung	50 m²
• Aktions- und Saisonartikel	250 m²

Verkaufsfläche insgesamt maximal 890 m²

Alle aufgezählten Waren des genannten zentrenrelevanten Randsortiments fallen unter das in den Bau- und Gartenmärkten des SO zulässige zentrenrelevante Randsortiment. Das zentrenrelevante Randsortiment im SO darf jedoch, unter anderem aufgrund raumordnerischer Zielvorgaben, 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
Welche Waren als Aktions- und Saisonartikel angeboten werden, ist nicht bekannt.

Zusammenfassung

Sortiments Gruppe:	**Kurzbezeichnung:**	**max. Verkaufsfl.:**
Kernsortiment 1:	Werkzeuge, Maschinen, Kleineisen, Elektro, Autozubehör	**700 m²**
Kernsortiment 2:	Installationsmaterialien und -geräte	**1.700 m²**
Kernsortiment 3:	Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen	**4.600 m²**
Kernsortiment 4:	Farben, Tapeten, Bodenbeläge (ohne Teppiche)	**1.400 m²**
Kernsortiment 5:	Garteneinrichtungen, -geräte, -häuser	**1.300 m²**
Kernsortiment 6:	Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Düngemittel	**1.300 m²**
Zentrenrel. Randsortim.:	Gardinen, Leuchten, Blumen, Aktionsartikel	**890 m²**

Maximale Verkaufsfläche aller Sortimentsgruppen zusammen 11.890 m²

> **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**
Die obigen Ausführungen zusammenfassend ist festzustellen, dass ein wesentlicher Unterschied zwischen der Zuordnung der Warengruppen in der 'Baumarkt-Liste' und den im Bebauungsplan festgesetzten Sortimenten im SO 'nur' für folgende Waren/Warengruppen besteht:

- Fahrräder und Fahrradzubehör,
- Campingartikel,
- Pflanzenschutzmittel.

Diese Waren/Warengruppen sind in der 'Baumarkt-Liste' in den Kernsortimenten enthalten. Im Bebauungsplan sind sie dagegen Bestandteil des zentrenrelevanten Randsortiments, das insgesamt auf 10% der realisierte Verkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche begrenzt ist.
Es wird jedoch erwartet, dass trotz dieser Einschränkungen des Baumarktsortimentes über die 'Baumarkt-Liste' hinaus, die Ansiedlung eines Baumarktes erfolgt. Denn bei Campingartikeln handelt es sich um ein sehr spezielles Sortiment, das nur in wenigen Baumärkten vorhanden ist (vgl. Kapitel 7.1.1 Tabelle Sortimente im Vergleich), Pflanzenschutzmittel sind ein in der Regel nur auf kleiner Verkaufsfläche angebotenes Sortiment und auch Fahrräder und Zubehör werden nach dem Sortimentsvergleich (vgl. Kapitel 7.1.1) nur auf einem kleinen Verkaufsflächenanteil angeboten.

[Anlage 2 zur Stellungnahme des Projektentwicklers],
Auszug aus der Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Hannover]

„4.2 Ergänzende Betrachtung qualitativer Orientierungswerte als weitere Beurteilungskriterien (zweite Stufe)

➔ ***Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern als Orientierungswert***

Der Wahrung der Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne wird eine besondere Bedeutung beigemessen und ist durch abgestimmtes planerisches Handeln auf regionaler und kommunaler Ebene zu sichern. Der Erhalt und die Stärkung der definierten und räumlich abgegrenzten Versorgungskerne stellt ein wichtiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung in der Region Hannover dar. Die Ansiedlung der als zentrenrelevant bezeichneten Sortimente im Hauptsortiment sollte dabei primär in den Versorgungskernen erfolgen. Um die Versorgungskerne nachhaltig zu sichern und zu stärken, sollte bei der Bewertung neuer Planvorhaben (Neuansiedlung bzw. Erweiterung) der durchschnittliche Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern als Orientierungswert verwendet werden. Dabei gelten die folgenden Beurteilungsrichtlinien:

- Ist der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern bereits heute unterdurchschnittlich, besteht durch Neuansiedlungen außerhalb des Versorgungskerns das Risiko, dass der Versorgungskern weiter geschwächt wird. Im Ergebnis erfolgt entweder eine negative Bewertung des Planvorhabens oder eine detaillierte Prüfung des Planvorhabens, die ein Moderationsverfahren/Modifikation des Vorhabens erforderlich macht.
- Besteht auf der anderen Seite durch ein Planvorhaben die Chance, den Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern zu erhöhen, erfolgt in dieser Frage eine positive Bewertung.
- Ziel dieses zusätzlichen Bewertungskriteriums ist die Stärkung insbesondere der Versorgungskerne, die einen unterdurchschnittlichen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten aufweisen. Eine Rückentwicklung der Kommunen, die einen überdurchschnittlichen Anteil der zentrenrelevanten Sortimente aufweisen, ist selbstverständlich nicht vorgesehen.

➔ ***Discounterquote an der Nahversorgung insgesamt als Orientierungswert***

Die Sicherung der Nahversorgungsstrukturen sollte auch zukünftig einen wesentlichen Schwerpunkt im Einzelhandelskonzept einnehmen. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Lebensmittelbereich ist ein wichtiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung zur Vermeidung von unnötigem Einkaufsverkehr und zur Versorgung der weniger mobilen Bevölkerungsgruppen (z.B. Senioren).

Die qualitative Nahversorgungssituation ist zudem erst dann als gut zu bewerten, wenn ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelvollsortimentern besteht. Anhand des Anteils der Verkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter und der Verkaufsfläche der Lebensmittelvollsortimenter kann eine Empfehlung abgeleitet werden, die als Argumentationshilfe bei der Abwägung von Ansiedlungsvorhaben dienen kann. Ist der Anteil der Verkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter in einer Kommune bereits heute überdurchschnittlich, sollte die Ansiedlung eines weiteren Discounters kritisch beurteilt und nach Möglichkeit die Ansiedlung eines Vollsortimenters bevorzugt angestrebt werden, auch wenn der ggf. über eine größere Verkaufsfläche verfügen sollte. Im Ergebnis erfolgt entweder eine negative Bewertung des Planvorhabens oder eine detaillierte Prüfung des Planvorhabens, die ein Moderationsverfahren/Modifikation des Vorhabens erforderlich macht.

Eine wichtige Hilfe für den Orientierungswert „Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern" stellt dabei die Liste der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Branchen dar, die vor Ort jedoch an die jeweiligen kommunalen Bedingungen angepasst werden sollte:

Zu den zentrenrelevanten Branchen werden Sortimente gezählt:

- ➔ Bekleidung, Wäsche
- ➔ Schuhe, Lederwaren
- ➔ Sportartikel
- ➔ Bücher, Schreibwaren
- ➔ Spielwaren
- ➔ Fahrräder
- ➔ Musikinstrumente
- ➔ Hausrat, Porzellan, Glas, Keramik, Geschenkartikel
- ➔ Foto, Film
- ➔ Optik
- ➔ Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)(*)
- ➔ Computer, Telekommunikation
- ➔ Uhren und Schmuck
- ➔ Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware)(*)
- ➔ Kunstgegenstände
- ➔ Sanitätswaren

Zu den nicht-zentrenrelevanten Branchen werden gezählt:

- ➔ Möbel,
- ➔ Großelektro (weiße Ware) (**)
- ➔ Beleuchtung (**)
- ➔ Tapeten,
- ➔ Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen) (**)
- ➔ Farben, Lacke,
- ➔ Baustoffe, Baumarktartikel,
- ➔ Sanitärwaren,
- ➔ Werkzeuge, Eisenwaren,
- ➔ Autozubehör, Reifen,
- ➔ Büromaschinen, Organisation (**)
- ➔ Zoobedarf (**)
- ➔ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen).

davon differenziert werden folgende nahversorgungsrelevante Sortimente:

- ➔ Lebensmittel,
- ➔ Reformwaren,
- ➔ Drogerieartikel,
- ➔ Parfümartikel,
- ➔ Schnittblumen,
- ➔ Zeitschriften.

Hinweis:

Die Liste der zentrenrelevanten Branchen hat keinen Rechtscharakter, sondern stellt lediglich eine beispielhafte Auflistung dar. Lt. aktueller Rechtslage sollte jede Kommune eine eigene Liste zentrenrelevanter Sortimente ableiten. Die mit (*) gekennzeichneten Branchen können je nach ortsspezifischer Situation auch den nichtzentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Die mit (**) markierten Branchen können je nach ortsspezifischer Situation ebenso den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Abweichungen hiervon sind in besonderen Fällen natürlich auch möglich. Wir empfehlen jeder Kommune eine eigene Liste der zentrenrelevanten Sortimente zu erstellen, die auf die jeweilige Situation vor Ort angepasst ist.

Der durchschnittliche Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern kann als Orientierungswert und somit als Abwägungswerkzeug bei Ansiedlungsvorhaben genutzt werden. Ist der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Versorgungskern bereits heute unterdurchschnittlich, besteht das Risiko, dass bei einer Neuansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens in den Außenbereichen der Versorgungskern in seiner Funktion weiter geschwächt wird. Dies sollte verhindert werden."

> **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**
Die Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ist der Stadt Burgdorf bekannt. Wesentliche Unterschiede in der Zuordnung der Sortimente bestehen nur für das Sortiment Beleuchtung, das in der regionalen Liste nicht-zentrumsrelevant ist und in der 'Burgdorfer Liste' zentrumsrelevant. Es handelt sich bei den Sortimentslisten des Regionalen Einzelhandelskonzeptes jedoch nicht um verbindliche Ziele der Raumordnung, die nach § 2 Abs. 4 BauGB zu beachten wären.

Die folgenden der Stellungnahme des Projektentwicklers beiliegenden Auszüge aus dem Internet werden zur Kenntnis genommen.

[Anlage 3 zur Stellungnahme des Projektentwicklers]

DIYONLINE

DIYonline Plus + | Branchen-Themen

[Zurück] [Drucken]

Spitzenplatz in Europa trotz Minus

Entgegen dem Trend der europäischen Baumarktbranche ist das Volumen der DIY-Branche in Deutschland zurückgegangen. Dennoch geben deutsche Haushalte bei vergleichbarem Einkommen das meiste Geld für Heimwerkerprodukte aus, wie aus dem "Europa Konsumbarometer 2009" der Dresdner-Cetelem Kreditbank hervorgeht

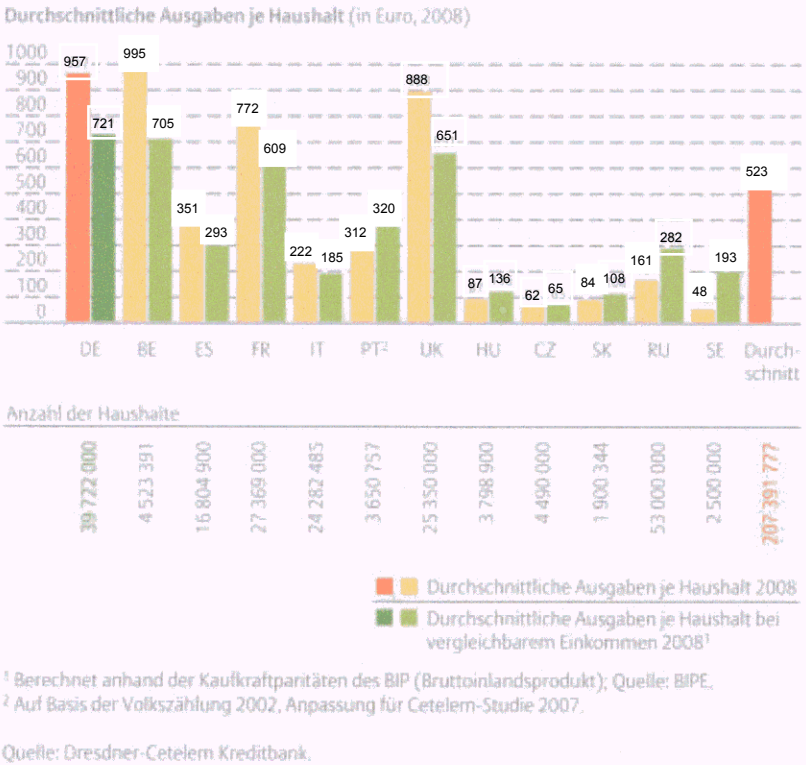
Wiederholt ist Deutschland auch 2008 mit Abstand Europas größter Markt für Heimwerkerbedarf. Wie das Europa Konsumbarometer 2009, eine Studie der Dresdner-Cetelem Kreditbank zeigt, umfasst der Umsatz hierzulande mehr als ein Drittel des europäischen Gesamtvolumens. "Ins eigene Heim zu investieren lohnt sich auch in Krisenzeiten, noch dazu bei momentan besonders günstigen Kreditkonditionen" interpretiert Dr. Andreas Houben, Bereichsleiter Produktmanagement der Dresdner-Cetelem Kreditbank die Branchen-Aussichten für 2009.

Marktvolumen* Deutschland

2006	**36,03 Mrd. €**
2007	**38,31 Mrd. €**
2008**	**38,00 Mrd. €**
Veränderung 2007/2008	**-0,8 %**

* Einschließlich Ausgaben privater Haushalte für Gartenzubehör in Baumärkten und Handel
** Schätzung Cetelem

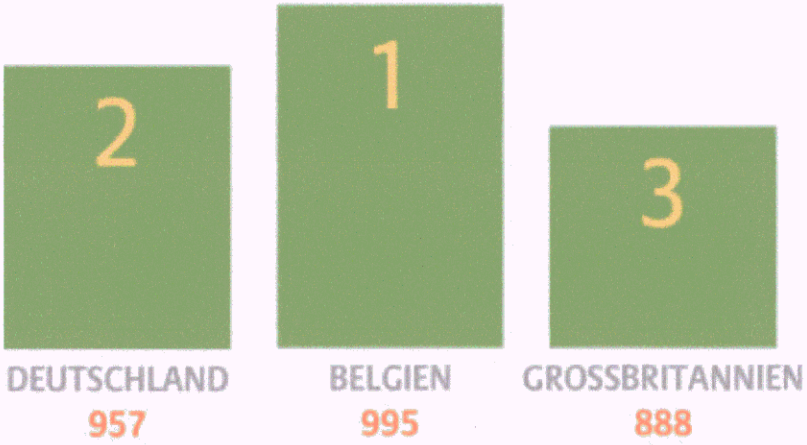
Die europäische Baumarktbranche kann für 2008 einen geringen Zuwachs verbuchen, während sie in Deutschland einen leichten Rückgang hinnehmen muss. Trotzdem liegt der Umsatz hierzulande im Vergleich zu den Nachbarn weit vorne. Er wird in der Studie mit rund 38 Mrd. € beziffert. Die beiden anderen großen europäischen Märkte, Großbritannien und Frankreich, zeigen deutliche größere Abnahmen und erhöhen so den bereits ausgebauten deutschen Vorsprung weiter. Zusammengenommen teilen sich diese drei Nationen drei Vier-tel des europäischen Marktvolumens. Mit zweistelligen Wachstumsraten holen die zentral- und osteuropäischen Märkte aber weiter auf.



¹ Berechnet anhand der Kaufkraftparitäten des BIP (Bruttoinlandsprodukt); Quelle: BIPE.
² Auf Basis der Volkszählung 2002, Anpassung für Cetelem-Studie 2007.

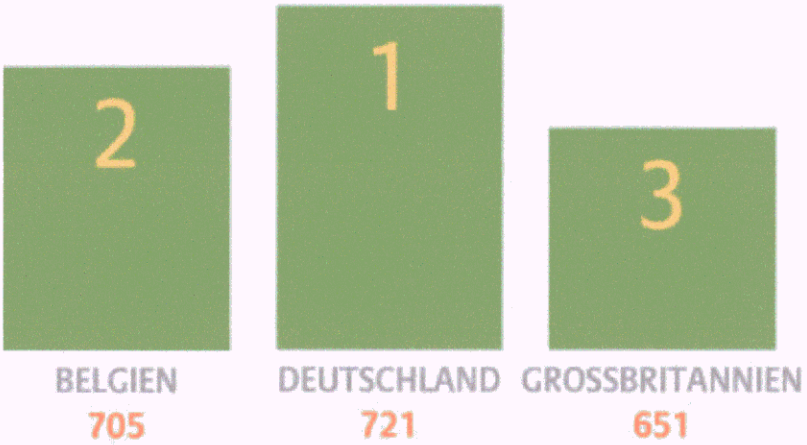
Quelle: Dresdner-Cetelem Kreditbank.

Top 3 der Ausgaben je Haushalt
(in Euro, 2008)



Quelle: Dresdner-Cetelem Kreditbank.

Top 3 der Ausgaben je Haushalt bei vergleichbarem Einkommen
(in Euro, 2008)



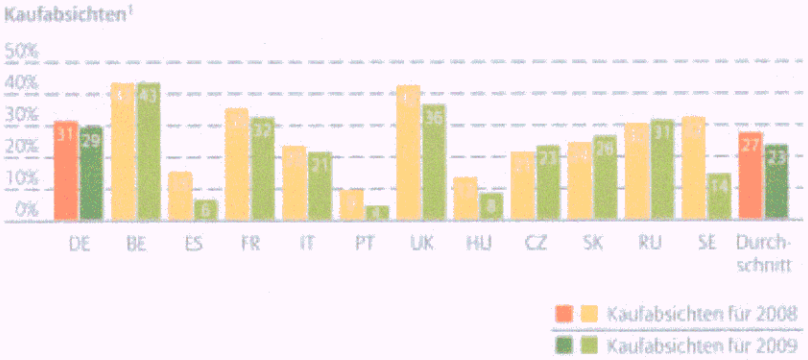
Quelle: Dresdner-Cetelem Kreditbank.

Deutsche investieren vergleichsweise am meisten

Obwohl Deutschland mit Abstand über das größte Marktvolumen verfügt, reicht es nicht für Platz eins in der Kategorie "Durchschnittliche Ausgaben je Haushalt." Hier liegen die Belgier mit durchschnittlich 995 € für Hammer, Nagel & Co. deutlich über dem deutschen Mittelwert von 957 €. An dritter Stelle rangieren die Briten mit etwa 888 € für DIY-Produkte. Betrachtet man die durchschnittlichen Ausgaben im Verhältnis zum Einkommen, behaupten sich deutsche Konsumenten vor ihren belgischen Nachbarn und den Briten.

Kaufabsichten rückläufig

Die Kaufabsichten der Europäer sinken um vier Prozentpunkte. Nur noch 23 Prozent planen für das laufende Jahr Ausgaben für den Heimwerkerbedarf. Die Konsumabsichten hierzulande liegen deutlich höher. Mehr als jeder Vierte (29 Prozent) möchte dieses Jahr in einem Baumarkt einkaufen. Das entspricht einem Minus von nur zwei Prozent.



[1] Heimwerker- oder Gartengeräte sowie Hausumbau und -renovierung.

Quelle: Dresdner Cetelem Kreditbank.

Die stärksten DIY-Ambitionen zeigen 2009 mit jeweils über 30 Prozent die Belgier, gefolgt von Briten, Franzo-sen und Russen. Die Online-Kaufabsichten für den Bedarf des Heimwerkers in auf europäischer Ebene sinken in diesem Jahr von sieben auf sechs Prozent. Demgegenüber wollen Deutsche mehr Do-it-yourself-Produkte über das Internet bestellen. Mit einem Plus von zwei Prozentpunkten hat über jeder Zehnte einen Kauf per Mausklick geplant.

Der Preis ist entscheidend

Mehr als zwei von drei Europäern und Deutschen (69 Prozent) geben an, dass der Preis für sie das entscheidende Kriterium beim Kauf von Heimwerkerbedarf ist. Damit gehört diese Produktkategorie gemeinsam mit "Freizeit, Reisen" und "Unterhaltungsmedien" europaweit zu den erstgenannten, wenn es um den Faktor Kosten geht. Deutschen Verbrauchern ist der Preis von Unterhaltungsmedien, Lebensmitteln, Kleidung und von Sportausrüstung sowie -mitgliedschaft vergleichsweise wichtiger, als der von Baumarktartikeln.

Das Europa Konsumbarometer...
... wird jährlich von der Dresdner-Cetelem Kreditbank herausgegeben. Die Studie beschäftigt sich traditionell mit dem Verbraucherverhalten in Europa sowie den Entwicklungen und Trends in verschiedenen Konsumgüterbranchen. Im Mittelpunkt der siebten Ausgabe stehen die aktuelle Kaufkraft-Entwicklung und ihre Auswirkungen auf das Konsumentenverhalten.

23. März 2009

[Zurück] [Drucken] Copyright Dähne Verlag

[Anlage 4 zur Stellungnahme des Projektentwicklers,
gleichzeitig Anlage 2 zur folgenden Stellungnahme der Unternehmensberatung]

Hannoversche Allgemeine Zeitung, 28.03.2009, Seite 13

Praktiker legt Expansion auf Eis,

Frankfurt (dpa). Die Baumarktkette Praktiker reagiert mit einem strikten Sparkurs auf die Kaufzurückhaltung der Heimwerker. „Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Rezession, die auch in der Baumarktbranche angekommen ist, stellen wir uns auf eine vorübergehende deutliche Abschwächung unseres Geschäfts im In- und Ausland ein", sagte Vorstandschef Wolfgang Werner am Freitag in Frankfurt. Eine Prognose für 2009 gab der Konzern nicht. Auch die Aktionäre bekommen den Sparkurs zu spüren: Die Dividende für 2008 wird von 0,45 auf 0,10 Euro je Aktie gesenkt.

Ein Einstellungsstopp, Kurzarbeit in 84 Märkten und eine Nullrunde für die Gehälter der Führungskräfte sollen die Kosten kappen. Die Expansion im Ausland wird auf Eis gelegt. 2008 hatten die Baumärkte nur im Ausland dank neuer Filialen den Umsatz erhöht. Insgesamt sank der Umsatz der Gruppe um ein Prozent auf 3,9 Milliarden Euro. Der Überschuss brach von 23,7 auf 7,1 Millionen Euro ein."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf

In dem angeführte Zeitungsartikel ist eine Situation dargestellt, die sich nach einigen Wochen/Monaten schon wieder verändert hatte, wie die folgenden Zeitungsartikel belegen:

Hannoversche Allgemeine Zeitung, 28.05.2009, Seite 11

Praktiker setzt auf Deutschland

Die Baumarktkette Praktiker setzt nach jahrelanger Auslandsexpansion wieder stärker auf das Geschäft in Deutschland. In der Wirtschaftskrise entwickele sich das Geschäft im Heimatmarkt stabiler als im Ausland, sagte Vorstandschef Wolfgang Werner am Mittwoch auf der Hauptversammlung in Saarbrücken. Deutschland dürfte im Gesamtjahr einen etwas höheren Anteil zu Umsatz und Ertrag beisteuern als in den Jahren zuvor. Bisher hatte Praktiker dank zahlreicher neuer Baumärkte vor allem in Osteuropa den Auslandsanteil gesteigert. Werner sieht „eine gewisse Chance, dass die Belastungen, denen wir in den letzten sechs Monaten ausgesetzt waren, sich so im weiteren Verlauf des Jahres nicht wiederholen werden". Praktiker hatte bereits Ende April Hoffnungen auf bessere Geschäfte geweckt. Werner bekräftigte nun, dass sich auch der Mai „von einer freundlichen Seite" zeige.

Hannoversche Allgemeine Zeitung, 28.05.2009, Seite 11

Hornbach merkt nichts von Krise,

Die Bau- und Gartenmarktkette Hornbach hat trotz der Krise im Geschäftsjahr 2008/2009 ihren Gewinn annähernd verdoppelt. Das Ergebnis des Gesamtkonzerns stieg um 93,7 Prozent auf 112,9 Millionen Euro, wie das Unternehmen am Mittwoch in Frankfurt mitteilte. Der Umsatz der Gruppe, die auch mit Baustoffen handelt und Immobiliengeschäfte betreibt, wuchs um 5,1 Prozent auf 2,75 Milliarden Euro. „Wir können bislang keine Kaufzurückhaltung infolge der Krise feststellen", sagte der Vorstandsvorsitzende Albrecht Hornbach. Der wichtigste Teilkonzern – die Hornbach Baumarkt AG mit 129 Bau- und Gartenmärkten in neun europäischen Ländern – steigerte die Umsatzerlöse um 5,2 Prozent auf 2,6 Milliarden Euro. Auf vergleichbarer Fläche, also ohne neue Märkte, stieg der Umsatz um 1,4 Prozent. Der Gewinn der Sparte wuchs um 103,6 Prozent auf 94,9 Millionen Euro.

Eine Unternehmensberatung aus Burgdorf für ihren Mandanten, der einen Baumarkt und ein Gartenzentrum im Gewerbegebiet Hülptingsen betreibt, Stellungnahme vom 22. April 2009

„Bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes wollen Sie bitte folgende, aus unserer Sicht nicht unwesentliche Gesichtspunkte berücksichtigen und in die Planungen einfließen lassen:

1. Ausweisung eines Sondergebietes
In diesem Sondergebiet sollen im Wesentlichen nur der flächenextensive Einzelhandel, ein Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 12.000 m² bzw. ein Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 5.000 m² sowie weitere kleinere Randsortimente gem. sog. Burgdorfer Liste zulässig sein. Ausgeschlossen ist der größere innenstadtrelevante Einzelhandel, insbesondere auch der EH mit Computern, Telekommunikation, Unterhaltungselektronik.

Künftigen Investoren wird damit signalisiert, dass der innenstadtrelevante Einzelhandel damit durchaus möglich ist, nur letztlich anfänglich im begrenzten Umfang. Wer will und wird später die exakte Einhaltung der Flächenbeschränkungen überprüfen, spätere „Gestaltungen" sind damit von vornherein in die Beschränkungsüberlegungen einzubeziehen, so dass die derzeit vorgesehenen Abgrenzungen und Ausschlüsse nur auf dem Papier stehen und damit nicht dauerhaften Bestand haben werden. Aus diesem Grunde besteht daher bei dem vorgesehenen Bebauungsplan bei späterer Umsetzung das erhebliche latente Risiko, dass weitere, derzeit nicht gewünschte Belastungen den innenstadtrelevanten Handel treffen werden. Zudem ist nicht verständlich, warum der Einzelhandel mit Unterhaltungselektronik pp. ausgeschlossen werden soll, hier handelt es sich eindeutig um den Schutz eines einzelnen im unmittelbaren Einzugsbereich liegenden Händlers. Wenn ein derartiger Schutz politisch und rechtlich gewollt ist, dann sind auch alle anderen Einzelhändler in den Schutz einzubeziehen.

> Ausführungen der Stadt Burgdorf zu1.:
Es wird darauf hingewiesen, dass die genannten festgesetzten Verkaufsflächen 'lediglich' Obergrenzen darstellen. Zulässig sind auch kleinere Bau- und Gartenmärkte bzw. ein Möbelmarkt.

Festsetzungen gelten auch nach der Genehmigung eines Neubauvorhabens fort, z.B. für Nutzungsänderungen. Die festgesetzten Sortimentsbegrenzungen sind somit dauerhaft einzuhalten. Bei Bedarf erfolgen Überprüfungen der zugelassen Nutzung durch die Bauaufsicht. Durch Nutzungsuntersagungen ist es der Bauaufsicht dann ggf. möglich in eine ausgeübte jedoch nicht zulässige Nutzung einzugreifen.
Die Sortimente Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation werden ausschließlich zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ausgeschlossen, nicht aus Gründen des Konkurrenzschutzes. Die städtebauliche Zielsetzung diese Sortimente als Hauptsortiment grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum anzusiedeln wurde 2007 als Leitsatz I des Einzelhandelskonzeptes beschlossen. Der Elektrofachmarkt westlich der Schillerslager Straße war zu diesem Zeitpunkt schon vorhanden.

2. Grundlagen, Ziele, Veranlassung und Erforderlichkeit der Ausweisung des Gewerbegebietes Nordwest

Erklärtes Ziel der Entwicklung des Gewerbeparks Nordwest ist die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Die Erreichung dieses Zieles ist sicherlich als Herausforderung und Aufgabe zu verstehen und daher zu unterstützen. Fraglich ist jedoch, ob der Bebauungsplanentwurf in seiner vorliegenden Fassung dieses Ziel uneingeschränkt unterstützt und damit wirklich Arbeitsplätze in Burgdorf gesichert und weitere geschaffen werden.

Ob und inwieweit Arbeitsplätze durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wirklich gesichert werden, kann nur dann beurteilt werden, wenn ansonsten die Gefahr der Betriebsabwanderung bestünde. Trotz unserer umfassenden Kenntnis der hiesigen wirtschaftlichen Verhältnisse ist derzeit kein potentieller Abwanderungskandidat bekannt, der auf die Fertigstellung des Gewerbegebietes wartet und daher darauf angewiesen ist. Schließlich gibt es im Gewerbegebiet Ost (Hülptingsen) für dringende Bedarfe genügend bereits entwickelte Flächen. Dieses Gewerbegebiet ist durch die Anbindung an die neue Umgehungsstraße B188 künftig ebenfalls gut erreichbar.

Bleibt also die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Neue Arbeitsplätze entstehen jedoch nur dann, wenn etwas **Zusätzliches** in das Gewerbegebiet hinein kommt, also ein Betrieb, der bisher nicht in Burgdorf vertreten war und auch keine Verdrängung verursacht. Im Fall der Verdrängung würden nur neue Arbeitsplätze zu Lasten bereits bestehender Arbeitsplätze umgeschichtet, es erfolgt also keine Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze.

Ergebnis des seinerzeit 2007, also vor zwei Jahren und damit vor der derzeitigen Wirtschaftskrise aufgestellten Einzelhandelskonzeptes war u. a., dass **aus absatzwirtschaftlicher Sicht Potential für einen weiteren Baumarkt** und ggf. einen Möbelmarkt besteht, hinsichtlich der Größe s. u.

Mit dem Bebauungsplan soll weiterhin das erklärte Ziel verfolgt werden, dass in Burgdorf Nordwest mit dem Bau eines Bau- und Gartenmarktes eine attraktive Eingangssituation für den Gewerbepark geschaffen wird. Damit hat sich die Verwaltung bereits eindeutig auf eine Branche festgelegt, ohne hierbei die weiteren Auswirkungen auf die weitere Existenz der bereits bestehenden ortsansässigen branchengleichen Betriebe zu prüfen.

> Ausführungen der Stadt Burgdorf zu 2.:

Ziel der Festsetzung von Gewerbegebieten im Gewerbepark Nordwest ist nicht die Entwicklung von Bauflächen für bereits bekannte konkrete Ansiedlungsinteressenten, sondern die Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes mit anderen Standortqualitäten als im Gewerbegebiet Hülptingsen.

Die Auffassung, dass neue Arbeitsplätze nur in Betrieben/Branchen entstehen könnten, die bisher nicht in Burgdorf vertreten sind, wird nicht geteilt. Eine Schwerpunktbildung von bestimmten Branchen verursacht nicht automatisch Verdrängung, sondern kann gerade auch geschäftsfördernd sein.

Die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes werden trotz Wirtschaftskrise als zielführend angesehen. Zum einen scheint die Baumarktbranche von der Krise nicht sonderlich schwer beeinträchtigt zu sein (s.o. zu Anlage 4 des Projektentwicklers 'Presseartikel') und zum anderen ist zu erwarten, dass die Krise nur zu einer Verzögerung von Investitionen führt und nicht dazu, dass keine Investitionen mehr getätigt werden. Die errechneten Ansiedlungsspielräume sind darüber hinaus errechnet aufgrund der ermittelten Kaufkraftbindungsquoten, die wiederum auf den statistischen Verwendungsanteilen des einzelhandelsrelevanten Einkommens beruhen. Es liegen zzt. keine Anzeichen vor, dass sich hierbei grundsätzliche, dauerhafte Verschiebungen über die aktuelle sogenannte Finanzkrise hinaus ergeben, die nicht vorübergehend durch staatliche Maßnahmen (z.B. die Verschiebungen durch die sogenannte „Abwrackprämie") induziert sind.

Der Bebauungsplan stellt gerade keine Festlegung auf eine bestimmt Branche dar, weil hier ein Sondergebiet im Rahmen einer Angebotsplanung entwickelt werden soll, das vornehmlich Bau- und Gartenmärkte ermöglichen soll. Darüber hinaus sind auch andere definierte

3. Raumordnungsprogramm und Flächennutzungsplan
Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 wird der Gewerbepark Nordwest als „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" festgelegt. Damit weicht das mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf verfolgte Ziel eindeutig von der bisherigen Rechtslage ab, so dass am 13.01.2009 eine Änderung des Raumordnungsprogramms bei der Region Hannover beantragt worden ist.

Bestehende rechtliche Beschränkungen sollen daher durch die Änderung ausgehebelt werden, um den der Stadt bereits vorliegenden Anfragen verschiedener Projektentwickler und Handelsfirmen entsprechen zu können.

Nach dem seit 03.02.2005 wirksamen Flächennutzungsplan entspricht die Festsetzung des Sondergebietes „Flächenextensiver Einzelhandel und Gewerbe" nicht der geltenden Rechtslage, so dass auch insoweit von der bestehenden Rechtslage abgewichen werden soll.

Mit Ausweisung und Festsetzung des Sondergebietes soll die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes und ggf. eines Möbelmarktes vorbereitet werden. Zur Begründung des angeblich bestehenden Bedarfes wird auf die Anfang 2007 erfolgte Bestandsaufnahme und das darauf aufbauende kommunale Einzelhandelskonzept verwiesen. Gem. der Tabelle auf S. 19 der Begründung zum Bebauungsplan soll für Burgdorf ein „absatzwirtschaftlich tragfähiges Verkaufsflächenpotential" in dem Zeitraum 2010 bis 2015 mind. 5.050 m² (pessimistische Variante) und höchstens 6.200 m² (optimistische Variante) bestehen, **die mittlere (also eher realistische) Variante liegt 2015 bei 5.570 m²**.

Derzeit befinden sich im Gewerbegebiet Burgdorf-Hülptingsen bereits zwei Baumarktanbieter (Baulöwe-Baumarkt und Baustoff-Brandes) mit Verkaufsflächen von zusammen 2.705 m², so dass dadurch bereits rd. 50% des örtlichen Bedarfes abgedeckt werden. Weiterhin gibt es im Gewerbegebiet Hülptingsen einen Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 3.690 m², in dem auch weitere Baumarktartikel, soweit sie den Gartenbereich Nutzungen ergänzend oder alternativ zulässig. Letztendlich wird auf Basis dieser Angebotsplanung der Markt darüber entscheiden, welche Nutzungen investorenseitig hier am geeignetesten und tragfähigsten angesehen werden.

> Ausführungen der Stadt Burgdorf zu 3.:
Raumordnung und Bauleitplanung stehen im Sinne des sogenannten 'Gegenstromprinzips' zueinander. Es ist grundsätzlich nicht ungewöhnlich, dass ein Raumordnungsprogramm zur Realisierung von konkreten Vorhaben geändert wird. Bekannter ist dies sicher für Großvorhaben, wie z.B. Straßenneubauten oder Industriebauten. Die in Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die 6. Änderung des RROP (Regionalen Raumordnungsprogramms) bei der Region Hannover.

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar (§ 5 BauGB). Eine Änderung dieser Entwicklungsziele kann vom Rat der Stadt Burgdorf sozusagen jederzeit im Rahmen eines Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung und unter Abwägung der berührten Belange vorgenommen werden. Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt dazu die 51. Änderung der Flächennutzungsplans.

Der vorliegende Bebauungsplan kann erst rechtsverbindlich werden, wenn beiden genannten Änderungen der übergeordneten Planungsebenen abgeschlossen sind. Es wird somit weder, wie weiter unten angeführt, gegen den geltenden Flächennutzungsplan noch das RROP „verstoßen".

Die Verkaufsflächenpotentiale des Einzelhandelskonzeptes geben das 'zusätzliche' Verkaufsflächenpotential an. 'Zusätzlich' meint dabei zusätzlich zum vorhandenen Bestand. Es ist daher inhaltlich nicht richtig den vorhanden Verkaufsflächenbestand davon zu subtrahieren.

betreffen, angeboten werden. Damit sind **bereits rd. 6.395 m² Verkaufsflächenpotential gebunden**, so dass eine Ausweisung der vorgesehenen zusätzlichen Flächen von 8.000 m² für einen Baumarkt und 4.000 m² für einen Gartenmarkt den tatsächlichen Bedarf **überdimensioniert** ist. Es ist allenfallls zusätzliches Absatzpotential für einen Baumarkt mit einer Größenordnung von maximal 2.800 m² vorhanden. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt die von der Baumarkt-Franchisegruppe NBB erstellte **aktuelle Standortanalyse vom 17.04.2009**, nach der 1.750 m² zusätzliche Verkaufsfläche für Burgdorf wirtschaftlich ausreichend sind – die Analyse ist als Anlage beigefügt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf S. 20 weiterhin zutreffend darauf hingewiesen, dass mit dem Baulöwe Gartenzentrum, dem Jawoll-Markt sowie dem Raiffeisenmarkt bereits 7.350 m² Verkaufsfläche für denBereich „Gartenmarkt" in Burgdorf gebunden sind, so dass insoweit ein zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf nicht bestehe. Es besteht daher ein **Widerspruch** zwischen dem bereits abgedeckten Bedarf und dem mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgten Ziel der Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes. Da heutzutage Baumärkte üblicherweise zusammen mit Gartenmärkten gebaut werden, führt die vorliegende Planung mit der Ausweisung des Sondergebietes für einen Bau- **und** Gartenmarkt zu einer Überdimensionierung im Bereich Gartenmarkt, so dass insoweit gegen das seinerzeit beschlossene Raumordnungsprogramm und den gültigen Flächennutzungsplan **bewusst verstoßen** werden soll. So heißt es auf S. 20 drittletzter Absatz, **Zitat**: „Die Ausweisung weiterer großflächiger Verkaufsflächen für die Warengruppe Gartenbedarf wird also zu Umsatzumverteilungen, auch zu Lasten der genannten Betriebe führen."

Umsatzumverteilungen bewirken die **Vernichtung von vorhandenen Arbeitsplätzen**. Ob in dem selben Umfang möglicherweise an anderer Stelle, also im neuen Baugebiet, zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden, ist nicht sichergestellt. Durch die Anbindung eines Gartenmarktes an einen Baumarkt werden zumindest im Bereich der Kassen sowie der Warenlagerung und Logistik infolge besserer Arbeitsabläufe sogar weniger Mitarbeiter benötigt, so dass das erklärte Ziel des neuen Bebauungsplanes, nämlich die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in Burgdorf, **verfehlt** wird.

Ein großflächiger Bau- und Gartenmarkt im neuen Gewerbegebiet Nordwest führt zu einer **Monostruktur** im Einzelhandel, die bereits vorhandenen Be

Außerdem wurde im Einzelhandelskonzept für die Warengruppe Gartenbedarf ein separates Verkaufsflächenpotential ermittelt (vgl. Tabelle in Kapitel 7.1.1).

Weder der geltende Flächennutzungsplan noch das Regionale Raumordnungsprogramm stellen einen Schutz vor Konkurrenz dar, denn das Planungsrecht ist diesbezüglich wettbewerbsneutral.

Das angeführte Zitat aus Kapitel 7.1.1 der Begründung dient dazu die Auswirkungen der Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes darzustellen. Wettbewerbsschutz ist jedoch keine Aufgabe der Bauleitplanung. Zielsetzung der Bauleitplanung kann nur der Schutz bestimmter Standorte, wie z.B. des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt oder die Ansiedlung bestimmter Betriebstypen des Einzelhandels sein, z.B. Baumarkt oder Möbelmarkt.

Die Auffassung, dass die Ansiedlung eines aktuellen Marktanforderungen entsprechenden Bau- und Gartenmarktes unmittelbar zur Verdrängung des zzt. einzigen vergleichbaren Betriebs 'Baulöwe' im Gewerbegebiet Hülptingsen führt, wird nicht geteilt. Denn die zu erwartenden Umsatzumverteilungen können auch durch die Bindung bisher aus Burgdorf abfließender Kaufkraft ausgeglichen werden (vgl. Kapitel 7.1.1 derzeit fließen über 50% der Kaufkraft des Sortimentsgruppe Baumarkt aus Burgdorf ab).

Es wird eher davon ausgegangen, dass der genannte, für die Verbraucher erforderliche Wettbewerb derzeit am Standort Burgdorf nicht ausreichend gegeben ist. Die hohen Kaufkraftabflüsse in den hier relevanten Sortimentsbereichen legen eher den Schluss nahe, dass Wettbewerb bislang nur zwischen ortsansässigen Anbietern und auswärtigen Anbietern stattgefunden hat.

triebe werden nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden können. Der für die Verbraucher erforderliche Wettbewerb wird infolge Verdrängung ausgeschaltet.

4. Abschließend

Ein isolierter Baumarkt ohne Gartenmarkt mit einer Größe von ca. 1.750 m² bis 2.500 m² kann für Burgdorf Nordwest eine sinnvolle Ergänzung darstellen, ein größerer Markt ist nach dem Einzelhandelskonzept und der aktuellen Standortanalyse wirtschaftlich nicht zweckmäßig und keine Maßnahme zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze.

Zudem ist nach Fertigstellung der Umgehungsstraße B 188 die Wahrscheinlichkeit des Kaufkraftabflusses erheblich geringer, da derzeit insbesondere die Bewohner aus Burgdorf-West in Hannover / Altwarmbüchen eingekauft haben. Die Verkehrssituation war in der Vergangenheit in Burgdorfs Innenstadt derart schlecht, dass die zeitliche Entfernung zum Einkaufszentrum Altwarmbüchen geringer war, als eine Fahrt durch Burgdorf zum Einkauf im Gewerbegebiet Hülptingsen. Durch den Bau der Umgehungsstraße tritt insoweit eine erhebliche Verbesserung ein, so dass auch aufgrund der nur noch geringen Entfernung von ca. 3 km die zeitnahe Versorgung durch die vorhandenen Märkte sichergestellt werden kann.

Zudem sollte die Größe eines Marktes kein ausschlaggebendes Kriterium sein: Erst kürzlich in Altwarmbüchen hat der dort langjährig ansässige große Möbelmarkt PORTA seinen Geschäftsbetrieb eingestellt, da eine ausreichende Kaufkraft nicht mehr vorhanden war, die Folge war der Verlust zahlreicher Arbeitsplätze. Im Gegensatz zu den **inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben**, zu denen auch der Baulöwe Baumarkt sowie das Baulöwe Gartenzentrum gehören, werden bei großflächigen Fremdanbietern die Standorte nur nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten eröffnet und wieder geschlossen, sh. derzeit auch die Probleme bei Hertie, Woolworth, Karstadt/Arcandor, Sinn-Leffers, pp. Sogar die Baumarktkette Praktiker sieht derzeit eine Rezession, die auch in der Baumarktbranche angekommen ist, mit der Folge, dass ein Einstellungsstopp sowie Kurzarbeit beschlossen wurden, vgl. beil. Ausschnitt aus der HAZ vom 27.03.2009. Ein großflächiger Betreiber würde daher für Burgdorf sogar ein besonderes Risiko darstellen.

> Ausführungen der Stadt Burgdorf zu 4.:

Auch ein Baumarkt der angeführten Größenordnung ist im festgesetzten SO zulässig. Eine Mindestverkaufsflächengröße ist nicht festgesetzt. Aktuellen Marktanforderungen entspricht diese Größenordnung jedoch nicht. Zur Bindung der abfließenden Kaufkraft würden die genannten Größenordnungen eine extrem hohe Flächenproduktivität des neuen Anbieters erfordern.

Den Ausführungen zur zu erwartenden Verbesserung der Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes Hülptingsen wird zugestimmt. Damit wird sich auch die Wettbewerbssituation der dortigen Anbieter verbessern. Die Ausführungen unterstellen im Weiteren, dass die bisherige unzureichende Marktabdeckung dieser Anbieter ursächlich mit der Verkehrssituation verbunden war. Hierfür gibt es keine Belege.

Auch wenn mit einer Verbesserung der Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets Hülptingsen mehr Kaufkraft in den dort vorhandenen Bau- und Gartenmärkten gebunden werden kann, ist nicht zu erwarten, dass damit die Zielzentralität von 110% (s. Kapitel 7.1.1) erreicht werden kann.

Im festgesetzten SO sind auch inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe zulässig. Der Bebauungsplan schließt dies nicht aus. Die angesprochenen Beispiele (außer Praktiker, hierzu wird auf die Ausführungen der vorstehenden Stellungnahme verwiesen) beziehen sich auf Warenhaus- und Textilanbieter, deren negative Entwicklung veröffentlichten Berichten und Einschätzungen zufolge in jahrelangen offensichtlichen Fehlentwicklungen, Konzeptschwächen und immobilienspezifischen

Wir bitten daher, vor einer abschließenden Entscheidung über die Änderung des Bebauungsplanes diese Stellungnahme auch mit der Region Hannover zu erörtern, da der Flächennutzungsplan sowie das Regionale Raumordnungsprogramm zu ändern sind.

Uns ist bewusst, dass die Stadt Burgdorf mit der Entwicklung des Gewerbegebietes Nordwest erhebliche Vorleistungen erbringt, die sich später amortisieren sollten. Jedoch darf nicht übersehen werden, dass durch die Festlegung auf eine bereits vorhandene Branche und eine überdimensionierte Größe auch rechtliches Konfliktpotential entsteht.

Besser wäre es aus unserer Sicht für das Image der Stadt, wenn die Chance, eine neue Branche zu etablieren, genutzt würde: **Nur dadurch werden zusätzliche Arbeitsplätze und zusätzliche Kaufkraft in Burgdorf geschaffen, bei einer Verdrängung werden diese Ziele nicht erreicht**."

Finanzierungsproblemen begründet zu liegen scheinen. Marktaustritt und Markterfolg können nicht generell allein daran festgemacht werden, ob es sich um inhabergeführte Unternehmen oder Filialunternehmen handelt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass auch inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe nach wirtschaftlichen Interessen geführt werden, was auch bei diesen ggf. zu entsprechenden Entscheidungen führen kann und muss.

Die Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 03.06.2009 an das Team Regionalplanung bei der Region Hannover weitergeleitet.

Nach dem Einzelhandelskonzept bestehen im Bereich des flächenextensiven Einzelhandels Entwicklungspotentiale für die Warengruppen 'Bau- und Gartenmarkt' sowie 'Möbel' (vgl. Kapitel 7.1.1). Für die ermittelten Entwicklungspotentiale sollte ein Standort ausgewiesen werden. Ansonsten bietet der Gewerbepark sowohl in seinem ersten Abschnitt als auch in den vorgesehenen weiteren Planungsabschnitten ausreichend Flächenpotentiale, um die örtliche Wirtschaftsstruktur ergänzen und verbreitern zu können.

[Anlage 1 zur Stellungnahme der Unternehmensberatung]
Standortanalyse für das Projekt bau- und gartenSpezi Burgdorf der NBB Bau- und Heimwerkermärkte GmbH, Franchise-Systemzentrale in 31552 Rodenberg:

Einleitung zum Bericht:
Wir dienen unseren Auftraggebern durch Leistungen, die ausschließlich auf das Interesse des Unternehmens ausgerichtet sind.
Wir beraten objektiv und unvoreingenommen und sprechen auch Unangenehmes offen aus.
Wir sind uns bewusst, dass wir bei unserer Arbeit die menschlichen Beziehungen in den Mittelpunkt stellen müssen.
Wir verpflichten uns zur Diskrektion über alle internen Informationen, die uns durch unsere Arbeit bekannt werden.
Wir verpflichten uns zu seriösem Verhalten in der Werbung und Akquisition und geben Referenzen nur im Einverständnis mit dem benannten Auftraggeber.
Wir behalten uns das Urheberrecht am Auswertungsbericht vor. Jede Vervielfältigung und Weitergabe bedarf unserer Zustimmung mit Ausnahme an Kreditinstitute, Kreditgarantie-Gemeinschaften und Behörden.
Sämtliche Umsatz-, Ertrags- und Kostenangaben basieren auf realistischen Zahlen. Es sind Durchschnittswerte, für die NBB keine Gewähr übernimmt.

NBB Bau- und Heimwerkermärkte GmbH .... [Adresse]
Rodenberg 17.04.09.

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Auftrag und Unternehmensbild ....
2. Markt- und Standortanalyse ....
2.1 Standortpotentiale ....
2.2 Einzugsgebiet ....
2.3 Einwohnerzahl ....
2.4 Marktvolumen ....
2.5 Wettbewerbssituation ....
2.6 Umsatzerwartung ....
3. Ergebnisse der Untersuchung ....

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Die Einleitung wird zur Kenntnis genommen.

Anlagen

A 1 Einzugsgebiet (zu Punkt 2.2)

A 2 Marktvolumen (zu Punkt 2.4)

A 3 Gebundenes Marktvolumen (zu Punkt 2.4 und 2.5)

1. Auftrag und Unternehmensbild

Auftraggeber:	NBB intern Herr ... Im Seefeld 9 31552 Rodenberg
Auftragserteilung:	April 2009
Aufgabenstellung:	Standortanalyse für einen bau- und gartenSpezi Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter
Informationen:	Neutrale Analyse - Statistisches Landesamt Niedersachsen - Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) - interne betriebswirtschaftliche Zahlen - Branchendurchschnittswerte
Makrostandort:	31303 Burgdorf, Region Hannover
Mikrostandort:	Geplanter Gewerbepark Nordwest

2. Markt- und Standortanalyse

Durch die in Auftrag gegebene Markt- und Standortanalyse wird geprüft, welche Chancen und Risiken mit dem geplanten Projekt verbunden sind.

2.1 Standortpotentiale

Grundsätzlich kann zwischen einem mikro- und einem Makrostandort unterschieden werden.

Als Mikrostandort werden das zu nutzende Gebäude und dessen unmittelbare Umgebung bezeichnet. Der betrachtete Mikrostandort zeichnet sich durch folgende Faktoren aus:

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

- eingegliedert in den geplanten Gewerbepark Nordwest
- gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B188n und B443
- gute Parkmöglichkeiten

Als Makrostandort wird die weitere Umgebung des geplanten Projektes bezeichnet. Diese wird durch folgende Punkte charakterisiert:

- Burgdorf, zugehörig zur Region Hannover in Niedersachsen
- Lage im Raum: ca. 15 km östlich von Hannover gelegen
- Sehr gute Verkehrsanbindung durch die Bundesautobahnen A2, A7 und A37 sowie durch die Bundesstraße B3, B188 und B443

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

2.2 Einzugsgebiet

Einen ersten Überblick über das Einzugsgebiet eines Projektstandortes ergibt sich durch die Analyse der regionalen Zentrenhierarchie. Grundsätzlich werden folgende Hierarchiestufen differenziert:

- Kleinzentren = zentrale Orte, die überwiegend den kurz- und mittelfristigen Bedarf der eigenen Bevölkerung decken
- Mittelzentren = zentrale Orte, die den kurz-, mittel-, und teilweise langfristigen Bedarf der eigenen und einer weiten Umlandbevölkerung decken
- Oberzentren = zentrale Orte, die den gesamten Bedarf der eigenen Bevölkerung und der eines weiten Umfeldes decken
- Großzentren = weit überregional ausstrahlende Zentren, mit der Möglichkeit, jegliche Bedarfsdeckung in wirtschaftlicher, kultureller und verwaltungsmäßiger Hinsicht vorzunehmen

Auf dieser Grundlage lassen sich für den Standort Burgdorf folgende Zuordnungen vornehmen:

- Kleinzentren = Burgdorf, Burgwedel, Isernhagen, Uetze
- Mittelzentren = Celle, Gifhorn, Langenhagen, Lehrte, Peine
- Oberzentren = Braunschweig
- Großzentren = Hannover

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die vorgenommene Zuordnung wird zur Kenntnis genommen. Für die Bauleitplanung ist jedoch, die raumordnerische Einteilung maßgeblich, denn Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Nach den Zielen der Raumordnung (Landesraumordnungsprogramm 2008 und Regionales Raumordnungsprogramm 2005) ist Burgdorf und Großburgwedel die Funktion 'Mittelzentrum' zugeordnet und die raumordnerische Funktion 'Großzentren' gibt es in Niedersachsen nicht.

Auf dieser Basis ist die Abgrenzung des Einzugsgebietes unter Berücksichtigung folgender Faktoren durchzuführen:

- Zeit-Distanz-Aspekte
  unter Berücksichtigung geographischer und naturräumlicher Gegebenheiten
- Wettbewerbssituation
- Verkehrsanbindung
- Eigenattraktivität des Objektes
- Einkaufsverhalten der Bevölkerung
  unter Beachtung gewachsener Bindungen und Orientierungen

Somit können die in der **Anlage A1** aufgezeigten Zonen (Zone I/gelb und Zone II/grün) differenziert werden.

Die Zone I kennzeichnet das Kerneinzugsgebiet. Innerhalb dieses Bereiches ist es für den Kunden wenig sinnvoll, seinen Bedarf in einem anderen Markt zu decken. Die Zone I umfasst im Wesentlichen das Stadtgebiet von Burgdorf sowie die Ortsteile Dachtmissen, Heeßel, Hülptingsen, Otze Schillerslage, Sorgensen und Weferlingsen in einer Entfernung bis zu ca. 5 km.

Die Zone II beschreibt das Gebiet, wo aufgrund oben genannter Faktoren mit verhältnismäßig geringen Kaufkraftabflüssen gerechnet werden kann. Dies ist vor allem zurückzuführen auf die zunehmende Entfernung vom Ladenlokal und mit ihr verbunden dem erhöhten Zeitaufwand für das Erreichen des Standortes. Zudem wirken sich die Angebote des Großzentrums Hannover und der umliegenden Ober- und Mittelzentren sowie die sehr gute Verkehrsanbindung des Umlandes von Burgdorf auf die Zone II aus. Die Zone II umfasst im Wesentlichen den Burgdorfer Stadtteil Ramlingen-Ehlershausen sowie Uetze und die zur Gemeinde Uetze zugehörenden Ortsteile Altmerdingsen, Dedenhausen, Dollbergen, Eltze, Hänigsen, Katensen, Krätze, Oberhagen und Schwüblingsen.

Auf die Bildung einer Zone III wurde u.a. wegen der Wettbewerbssituation und der prognostizierten Eigenattraktivität verzichtet.

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Die Einschätzung des potentiellen Einzugsgebietes sowie die gebildeten Zonen werden zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass je nach Marktauftritt, Angebots- und Vertriebsstrategie hier ggf. unterschiedliche Einschätzungen je nach Anbieter vorgenommen werden können. Auch ein Anbieter in der Zone I wird nur bei entsprechender Wettbewerbsfähigkeit die im Weiteren genannten Bindungsquoten erzielen können.

Aufgrund der Angebotsstruktur und der künftigen Verkehrsführung (B 188n) kann ggf. auch eine andere Einschätzung zur Zugehörigkeit einiger der hier der Zone II zugeordneten Ortsteile erfolgen.

2.3 Einwohnerzahl

Unter Berücksichtigung des vorhergehenden Absatzes werden die Einwohnerzahlen des Einzugsbereiches den gebildeten Zonen zugeordnet.

In der Zone I leben insgesamt ca. 26.250 Einwohner. In der Zone II leben insgesamt ca. 24.000 Einwohner. Folglich wohnen in den beiden ermittelten Zonen insgesamt 50.250 Einwohner; davon 52,2% in Zone I und 47,8% in Zone II.

2.4 Marktvolumen

Das Markvolumen eines Gebietes ist das Produkt aus:

- Durchschnittlichem Pro-Kopf-Ausgabebetrag für DO-IT-Yourself-Produkte
- Kaufkraftkennziffer der Region
- Einwohnerzahl der ermittelten Zonen

Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben für DO-IT-Yourself-Produkte und Gartencenterprodukte betragen € 550.

Die Kaufkraftkennziffer liegt in den ermittelten Zonen bei ca. 108 % des gesamtdeutschen Niveaus.

In den Zonen I und II leben insgesamt rund 50.250 Einwohner.

Entsprechend der zonalen Abgrenzung des ermittelten Einzugsgebietes ergeben sich folgende Marktvolumina. Dabei ist die Kaufkraftverringerung durch Pendler und Fachgeschäfte, sofern diese bei der Wettbewerbsanalyse nicht gesondert betrachtet werden, bereits berücksichtigt. Aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung der Stadt Burgdorf und der vorhandenen Zentrenhierarchie wurden die Abflüsse in Zone I mit 30 % und In Zone II mit 50 % kalkuliert.

	Marktvolumen Zone I	10.914.750 € p. a.
+	Marktvolumen Zone II	7.128.000 € p. a.
=	Gesamtmarktvolumen	18.042.750 € p. a.

Die Berechnung des Gesamtmarktvolumens für die einzelnen Zonen kann der **Anlage A 2** entnommen werden.

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Die Einordnungen und Berechnungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die vorstehenden Ausführungen zu 2.2 wird verwiesen.

2.5 Wettbewerbssituation

Zur Ermittlung des gebundenen Marktvolumens ist eine differenzierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Durch Abzug des gebundenen vom Gesamtmarktvolumen ergibt sich das bindungsfähige Marktvolumen. Dessen Höhe ist mitentscheidend für die Chancen des geplanten Projektes.

Die Konkurrenzlage wurde bereits bei der Festlegung des Einzugsbereiches berücksichtigt. In den einzelnen Zonen befinden sich folgende Wettbewerber:

- Zone I

1. Burgdorf	Baulöwe Burgdorf	2.190 qm
2. Burgdorf	Jawoll-Markt (Bau- und Garten)	1.000 qm

- Zone II

Keine relevanten Wettbewerber

- Außerhalb der Zonen

1. Isernhagen	Hornbach	11.000 qm
2. Lehrte	Baufuchs	1.900 qm
3. Lehrte	hagebau	2.950 qm
4. Langenhagen	Prevo Baubedarf	1.650 qm
5. Langenhagen	Hellweg	9.500 qm
6. Hannover (Varrelheide)	Praktiker	5.950 qm
7. Peine	Praktiker	4.650 qm
8. Peine	Prevo Baubedarf	3.400 qm
9. Celle	Praktiker	6.750 qm
10. Celle	Obi	9.300 qm
11. Celle	Toom	8.000 qm

Auf Grundlage dieser Informationen kann das gebundene Markvolumen in den einzelnen Zonen bestimmt werden:

	gebundene Marktvolumen Zone I	6.613.000 € p. a.
+	gebundene Marktvolumen Zone II	5.385.000 € p. a.
=	gebundene Marktvolumen (Summe)	11.998.000 € p. a.

Die Berechnung des gebundenen Marktvolumens kann der **Anlage A3** entnommen werden.

Durch Abzug des gebundenen Marktvolumens vom Gesamtmarktvolumen lässt sich das bindungsfähige Marktvolumen ermitteln:

	Gesamtmarktvolumen	18.042.750 € p. a.
-	gebundenes Marktvolumen	11.998.000 € p. a.
=	bindungsfähiges Marktvolumen	6.044.750 € p. a.

2.6 Umsatzerwartungen

Die zu erwartenden Umsätze hängen vor allem von dem Ergebnis der Standortanalyse und der Verkaufsfläche des geplanten Projektes ab.

Erfahrungswerte belegen, dass ca. 25% des bindungsfähigen Marktvolumens realisiert werden können. Vor dem Hintergrund des ermittelten bindungsfähigen Marktvolumens kann daher eine Verkaufsfläche von zunächst 1.750 qm gewichtet empfohlen werden. Bei dieser Marktgröße kann ein Umsatz zwischen € 1.400.000 und € 1.750.000 im ersten Geschäftsjahr erwartet werden. Dies entspricht einer Abschöpfungsquote von rund 23,2 % sowie einer Flächenproduktivität von € 800 pro qm (worst case) und einer Abschöpfungsquote von rund 28,9% sowie einer Flächenproduktivität von € 1.000 (best case). Wahrscheinlich ist ein Umsatz von ca. € 1.575.000 im ersten Geschäftsjahr, was einer Flächenproduktivität von € 900 entspricht.

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes (s. dort Tabelle 9 in Kapitel 4.1 Angebotsanalyse) wurde für die Warengruppe Baumarkt-Sortiment in Burgdorf ermittelt/ zugrundegelegt: Kaufkraft 14,6 Mio €, Umsatz 6,1 Mio €, Flächenproduktivität 2.000 €/m², Zentralität 42 %. Eine Einrechnung von Bindungsquoten in der genannten Höhe durch den Jawoll-Markt wird aufgrund des Postencharakters der dortigen Angebote als kritisch angesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass auch über das von der NBB ermittelte bindungsfähige Marktvolumen hinaus zusätzliche Kaufkraftbindungen aufgrund des genannten Marktpotentials bei entsprechendem Angebot möglich sind.

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Die Ergebnisse der Untersuchung werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich dabei um die betriebswirtschaftliche Analyse eines Unternehmens. Es wird davon ausgegangen, dass andere Anbieter ggf. zu anderen Markteinschätzungen gelangen können.

Der Stadt Burgdorf liegen Anfragen anderer Unternehmen vor, die eine deutlich größere Verkaufsfläche realisieren wollen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass mit der Ausweisung von Baurechten für einen größeren Bau- und Gartenmarkt an den Marktanforderungen vorbeigeplant wird.

3. Ergebnisse der Untersuchung

Die Standortanalyse für den geplanten **bauSpezi Bau- und Heimwerkermarkt in Burgdorf/Niedersachsen** hat ergeben, dass durchaus Erfolgsaussichten für das Projekt bestehen.

Folgende positive Aspekte belegen diese Auffassung:

- Gute Erreichbarkeit durch die Anbindung des geplanten Gewerbeparks an die Bundesstraße B188n und B443.
- Die notwendige Eigenattraktivität des Marktes ist bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.750 qm gewichtet trotz der z. T. größeren Wettbewerber sichergestellt.
- Durch die geplante Kombination von Baumarkt und Gartencenter kommt es zu Synergieeffekten, die es zu nutzen gilt.

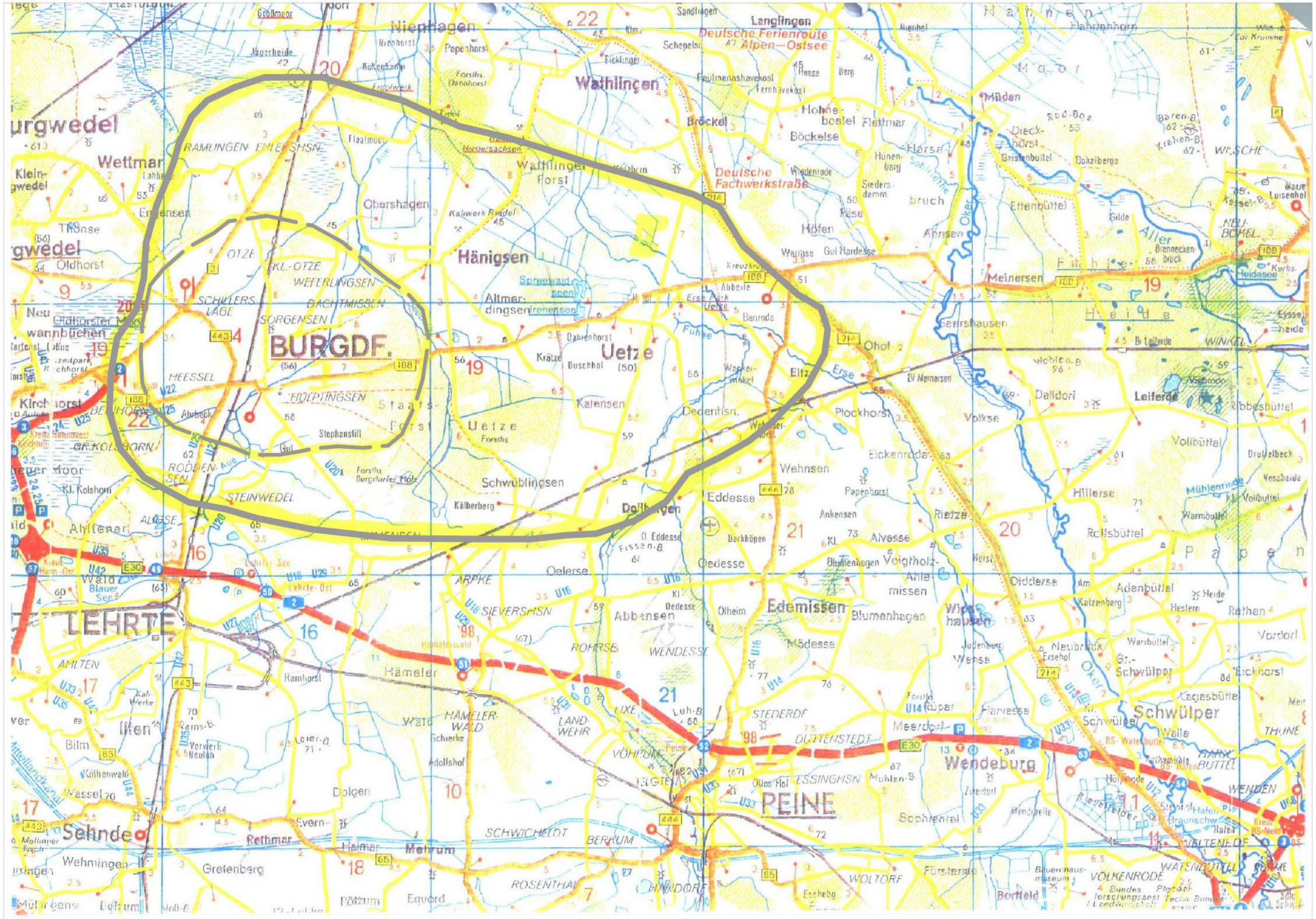
Die Erfolgsaussichten des geplanten Projektes lassen sich durch die Berücksichtigung folgender Punkte verbessern:

- Insbesondere in der Anfangsphase sind umfangreiche Werbemaßnahmen im Marktgebiet unerlässlich, um auf das neue Angebot hinzuweisen.
- Werbewirksame und moderne Gestaltung des Gebäudekomplexes mit großdimensionierter Firmenbeschriftung an der Fassade.
- Sicherstellung einer standortgerechten und preiswürdigen Nahversorgung mit freundlichem und qualifiziertem Personal

NBB Bau- und Heimwerkermärkte GmbH/Contrael
Rodenberg, den 17.4.09

Eine Mindestgröße der Verkaufsfläche wird für den Bau- und Gartenmarkt nicht festgesetzt. Theoretisch wäre daher auch ein Markt mit nur 1.750 m² zulässig. Zielsetzung der Sondergebietsausweisung ist es jedoch für das Mittelzentrum Burgdorf eine Zielzentralität von 110 % in der Warengruppe Baumarkt-Sortiment zu erreichen (vgl. Kapitel 7.1.1). Mit einer Verkaufsflächengröße von 1.750 m² kann dieses Ziel nicht erreicht werden. Daher wird eine deutlich größer zulässige Verkaufsfläche von 12.000 m² festgesetzt. Ob der später tatsächlich errichtete Bau- und Gartenmarkt die zulässige Verkaufsfläche von 12.000 m² ausnutzen wird oder vielleicht nur 6.000 m² Verkaufsfläche umfasst, bleibt den betriebswirtschaftlichen Überlegungen des noch unbekannten Vorhabensträgers überlassen.

Anlage A1 [zur NBB Standortanalyse]
Einzugsgebiet [s. Karte auf der folgenden Seite]


BURGDF.
Uetze
Hänigsen
Wathlingen
Nienhagen
Burgwedel
Wettmar
LEHRTE
Sehnde
PEINE
Edemissen
Wendeburg
Schwülper
Meinersen
Leiferde
Dollbergen
Eddesse
Deutsche Ferienroute Alpen—Ostsee
Deutsche Fachwerkstraße

Anlage A2 [zur NBB Standortanalyse]
Standortanalyse Burgdorf: Marktvolumen
Basidaten

1.	Durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben:	550 €
2.	Kaufkraftkennziffer der Region:	1,08
3.	Einwohnerzahlen der ermittelten Zonen:	
	Zone I	26.250
	Zone II	24.000

Ermittlung des Marktpotentials:

	Einwohner		DIY-Betrag		Kennziffer		Marktpotential
Zone I	26.250	x	550 €	x	1,08	=	15.592.500,00 €
Zone II	24.000	x	550 €	x	1,08	=	14.256.000,00 €
Summe Marktpotential							29.848.500,00 €

Ermittlung des Marktvolumens

Mit den Abflüssen wird die Kaufkraftverringerung durch die Fachgeschäfte erfasst, die nicht auf der Folgeseite berücksichtigt werden. Ferner werden hier die Zu- und Abflüsse durch Pendler miteinander verrechnet und in die Analyse einbezogen.

	Marktpotential		Abflüsse		Markvolumen
Zone I	15.592.500 €	./.	30 %	=	10.914.750,00 €
Zone II	14.256.000 €	./.	50 %	=	7.128.000,00 €
Summe Marktvolumen					18.042.750,00 €

Anlage A 3 [zur NBB Standortanalyse]
Standortanalyse Burgdorf: Gebundenes Marktvolumen

Ort	Wettbewerber	Umsatz absolut (100 %)	aus Zone I absolut	%	aus Zone II absolut	%	außerhalb absolut	%
Zone I								
Burgdorf	Jawoll-Markt (Baumarkt- + Gartenartikel 1.000 qm)	1.000.000 €	700.000 €	70	280.000 €	28	20.000 €	2
Burgdorf	BauSpezi Baulöwe Burgdorf 2.190 qm)	1.900.000€	1.330.000€	70	532.000 €	28	38.000 €	2
Zone II								
	Keine relevanten Wettbewerber							
Außerhalb der Zonen								
Isernhagen/Altwarmbüchen	Hornbach (11.000 qm)	23.000.000 €	2.300.000 €	10	1.150.000 €	5	19.550.000 €	85
Lehrte	Baufuchs (1.900 qm)	2.500.000 €	125.000 €	5	125.000 €	5	2.250.000 €	90
Lehrte	Hagebau (2.950 qm)	3.750.000 €	187.500 €	5	187.500 €	5	3.375.000 €	90
Langenhagen	Prevo Baubedarf (1.650 qm)	2.100.000 €	63.000 €	3	63.000 €	3	1.974.000 €	94
Langenhagen	Hellweg (9.500 qm)	9.000.000 €	270.000 €	3	270.000 €	3	8.460.000 €	94
Hannover (Varrelheide 203)	Praktiker (5.950 qm)	8.500.000 €	425.000 €	5	255.000 €	3	7.820.000 €	92
Peine	Praktiker (4.650 qm)	6.500.000 €	130.000 €	2	520.000 €	8	5.850.000 €	90
Peine	Prevo Baubedarf (3.400 qm)	4.250.000 €	85.000 €	2	340.000 €	8	3.825.000 €	90
Celle	Praktiker (6.750 qm)	9.500.000 €	285.000 €	3	475.000 €	5	8.740.000 €	92
Celle	Obi (9.300 qm)	15.750.000 €	472.500 €	3	787.500 €	5	14.490.000 €	92
Celle	Toom (8.000 qm)	8.000.000 €	240.000 €	3	400.000 €	5	7.360.000 €	92
Summe		95.750.000 €	6.613.000 €		5.385.000 €		83.752.000 €	

Gebundenes Marktvolumen Zone I	6.613.000 €
Gebundenes Marktvolumen Zone II	5.385.000 €
Gebundenes Marktvolumen außerhalb	83.752.000 €
Summe	95.750.000 €

[Anlage 2 zur Stellungnahme der Unternehmensberatung]
Artikel aus der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung vom 27.03.2009
Praktiker legt Expansion auf Eis
[siehe oben Anlage 4 zur Stellungnahme des Projektentwicklers.]

12.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte 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:

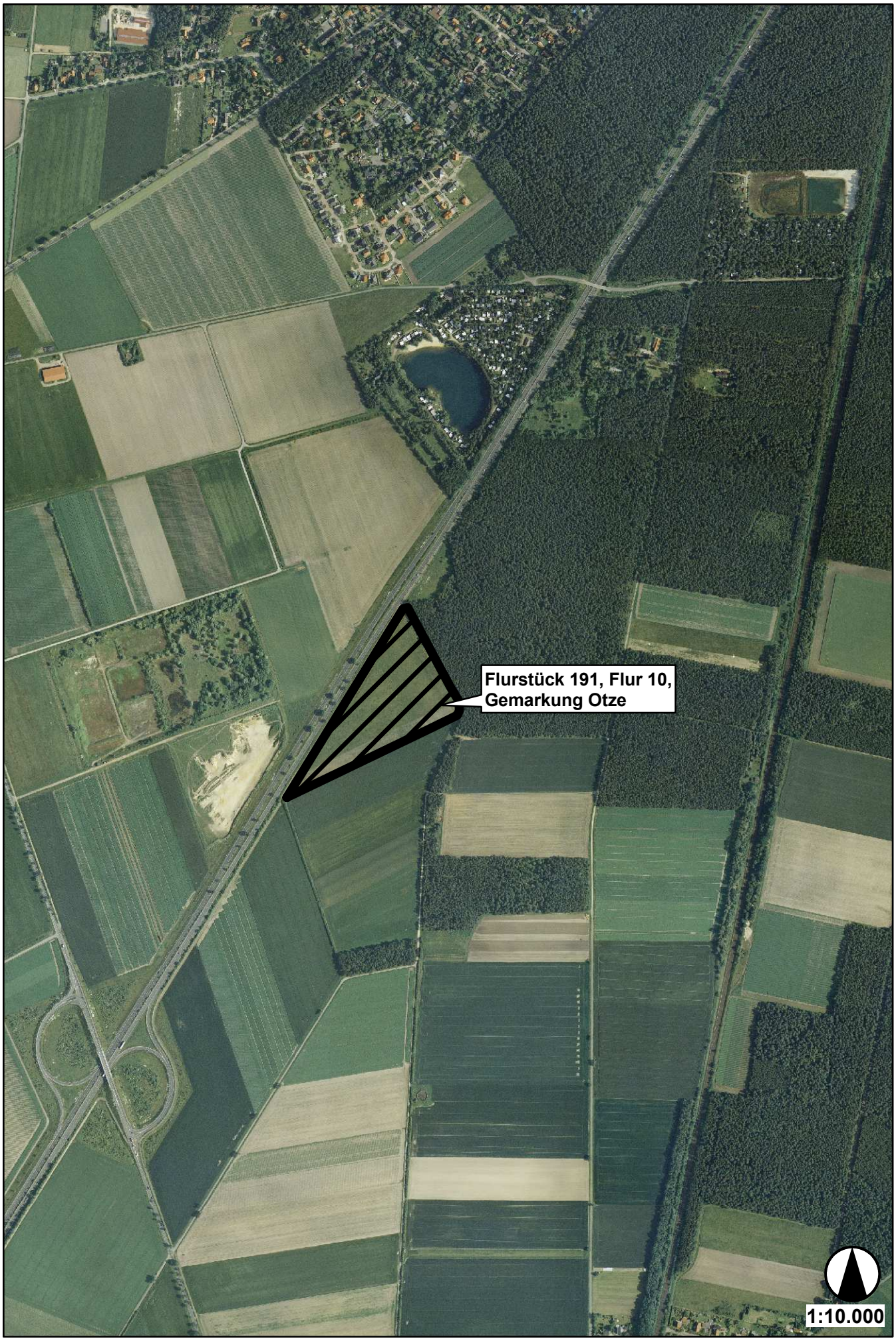
Region Hannover, Stellungnahme vom 29.04.2009
„Eine Prüfung der Planunterlagen im Hinblick auf Belange der Raumordnung konnte leider nicht innerhalb der gesetzten Frist abgeschlossen werden, eine entsprechende Stellungnahme wird daher noch kurzfristig nachgereicht.

Ansonsten wird zu dem Bebauungsplan Nr. 0-78 „Gewerbepark Burgdorf – Nordwest, 1. Abschnitt" **von Seiten des Naturschutzes** wie folgt Stellung genommen:

Umweltbericht

Zu Kap. 1.3.2.
Die Aussage, von der Trasse der geplanten Regenwasserleitung sind keine Schutzgebiete betroffen, stimmt so nicht. Es handelt sich zwar nur um wenige Quadratmeter, die im LSG H 49 „Hechtgraben" von der Baumaßnahme betroffen sind, aber die Stadt Burgdorf hat vorsorglich eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beantragt und erhalten.

Zu Kap. 3.2., Tab. 7
Durch die Realisierung des ersten Bauabschnittes werden zwei von sieben Revieren der Feldlerche zerstört (= 30%) und das Gesamtrevier der Lokalpopulation um 40 % verkleinert.
Da die Tiere nicht beliebig ausweichen können, ist mit dem Verlust der beiden Brutpaare im Planungsgebiet selbst und aufgrund des großen Abstandes, den diese Art zu Hochbauten und anderen Störungsquellen in der Regel einhält, auch mit dem eines weiteren Paares zu rechnen. Damit wird durch das im vorliegenden B-Plan festgesetzte Vorhaben die lokale Population um 30 bis 43% dezimiert und ihr Erhaltungszustand deutlich verschlechtert.
Aus diesem Grund und auch im Vorgriff auf die weiteren Bauabschnitte, die das gesamte Revier der Feldlerchen in absehbarer Zeit zerstören werden, sind die durch § 42 (5) BNatSchG vorgeschriebenen funktionssichernden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Schaffung neuer Brutreviere für die Feldlerche nördlich von Burgdorf erforderlich.
Da die Art ursprünglich ein Steppenvogel war, bevorzugt sie gehölzarme, grasartige, locker stehende Getreide-Kulturen und lückige Magerwiesen in weitgehend offenen Landschaften. Im Burgdorfer Raum wären breite Säume an Feldern, Brachen und aufgelassene, nicht zu tiefe Sandgruben als Neststandorte für diese Bodenbrüter gut geeignet. Die Schaffung derartiger Brache-Flächen inmitten intensiv bewirtschafteter Agrarbereiche würde nicht nur der Feldlerche zugute kommen, sondern auch vielen anderen Tier- und Pflanzenarten und zudem das Landschaftsbild beleben. Es wird vorgeschlagen,


Flurstück 191, Flur 10,
Gemarkung Otze
1:10.000

entsprechende Flächen im Flächenpool für Sammelausgleichsmaßnahmen der Stadt Burgdorf zu schaffen.

Zu Kap. 3.2., Tab.8
Auch die vorgezogenen Maßnahmen für den Turmfalken (Anpflanzen von Gehölzen) sind angesichts des sehr langsamen Wachstums von Bäumen nicht ausreichend, um den aktuellen Bestand im Gebiet zu erhalten.
Da diese Art aber auch künstliche Nisthilfen annimmt, wird vorgeschlagen, eine derartige Maßnahme für den Bereich der nördlich gelegenen Versickerungsmulde zu prüfen. Einzelheiten können mit der UNB kurzfristig abgesprochen werden.

Zu Kap.3.2, Tabellen 6, 7 und 8: vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
Für alle CEF-Maßnahmen gilt, dass sie zum Zeitpunkt der Realisierung des Eingriffs oder des baulichen Vorhabens bereits wirksam sein müssen, d.h. in diesem Fall, dass neue Brutreviere für die Feldlerche geschaffen und angenommen worden sein müssen, wenn das Gewerbegebiet nach Osten erweitert wird und dass die Fledermausquartiere und der Ersatzbrutplatz des Turmfalken ebenfalls besiedelt sein müssen, wenn das Gehöft abgerissen wird. Andernfalls treten die Freistellungen von den artenschutzrechtlichen Verboten nicht ein und es muss eine gesonderte Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 42 BNatSchG beantragt werden.

Zu Kap. 4.1
Eine Maßnahme zur Verminderung von Beeinträchtigungen ist auch die möglichst landschaftsgerechte Gestaltung baulicher Anlagen. Das gilt insbesondere für die Regenwassersickermulden und in diesem Zusammenhang auch für die erforderlichen Wege zur Unterhaltung der Anlagen. Eine bessere Einbindung in die Landschaft kann durch die Abdeckung der geplanten Schotterwege mit Boden und Einsaat mit einer Mischung aus heimischen Gräsern und Kräutern erfolgen. Die Tragfähigkeit und Funktionalität der Wege wird dadurch nicht vermindert, wohl aber die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Von Seiten des öffentlichen Nahverkehrs ergeht nachfolgender Hinweis:
An der Schillerslager Landtrasse, südlich des Kreisels, befindet sich eine Bushaltestelle „Burgdorf/Weserstraße". Um die Haltestelle in Richtung Norden / Schillerslage erreichen zu können, müsste eine Fußwegzuwegung parallel zur Schillerslager Landstraße angelegt werden oder alternativ eine Erreichbarkeit über „Bürgergarten" (siehe Plan) eingerichtet werden.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf
- zu den Belangen des Naturschutzes:
Zu Kap. 1.3.2.: Der Hinweis zum Landschaftsschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht wurde entsprechend geändert.

Zu Kap. 3.2., Tab. 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Flurstück 191 , Flur 10, in der Gemarkung Otze (s. nachfolgender Übersichtsplan) wurde in den Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf aufgenommen um dort im Vorgriff auf die Entwicklung eines 2. Abschnittes des Gewerbeparks funktionssichernde Maßnahmen zum Erhalt des Feldlerchenbestandes durchzuführen.

Zu Kap. 3.2., Tab.8: Der Anregung wird gefolgt. Im Planteil B wird in Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) Stadtverband Burgdorf, Lehrte, Uetze e.V. eine Nisthilfe für einen Turmfalken installiert. Die textliche Festsetzung Nr. 8.4 sowie Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.

Zu Kap.3.2, Tabellen 6, 7 und 8: vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen: Die textliche Festsetzung Nr. 8.4 wurde ergänzt, um auch die Vorhabensträger auf die Rechtsfolgen aufmerksam zu machen.

Zu Kap. 4.1: Der Ausbau der Schotterwege ist wie angeregt als Schotterrasenweg vorgesehen. In den Umweltbericht wurde dies als Maßnahme zur landschaftlichen Einbindung aufgenommen.

Die angekündigte Stellungnahme zu den Belangen der Raumordnung wurde nicht nachgereicht.

- zu den Belangen des öffentlichen Nahverkehrs:
Der von Süden kommende Fußweg auf der östlichen Seite der Schillerslager Landstraße wurde bereits im Sommer 2008 bis zur Querungshilfe vor dem Kreisverkehrsplatz verlängert. Die weitere Fortsetzung nach Norden ist aktuell (Juni 2009), im Rahmen der Errichtung der Umgehungsstraße B 188n, vom Landesamt für Straßenbau fertiggestellt worden. Die Errichtung einer Fußwegverbindung von der Planstraße B über die südwestlich angrenzende Grünfläche zur Schillerslager Landstraße kann im Ausbauprogramm der öffentlichen Grünfläche berücksichtigt werden.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover,
Stellungnahme vom 28.04.2009

„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.

Ich kann dem Vorhaben zustimmen, wenn die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone der B188 und B443 (nördlich des Kreisverkehrs), gemäß §9 FStrG 20 m gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraßen, beachtet wird.

Die Bauverbotszone bitte ich in den zeichnerischen Darstellungen vermaßt darzustellen. Ferner bitte ich um die Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises, dass „innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfanges unzulässig sind".

Ich gehe ausserdem davon aus, dass die nach Naturschutzrecht notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Bau der Ortsumgehung Burgdorf, die teilweise überplant werden, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) an anderer Stelle hergestellt wird. Ich verweise hierzu auf den Vermerk zur Abstimmung mit der UNB vom 10.03.2009.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Bund als Straßenbaulastträger der Bundesstraßen für das Plangebiet im Nahbereich der B188 und B443 keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.

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

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Die Bauverbotszone entlang der B 188n wird dadurch beachtet, dass in einem 25 m breiter Streifen südlich des Fahrbahnrandes die Nutzung 'öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Kompensation' festgesetzt wird. Innerhalb der Grünfläche sind nur Vorhaben zulässig, die dieser Zweckbestimmung entsprechen. Die zusätzliche zeichnerische Darstellung einer Bauverbotszone gemäß FStG (Fernstraßengesetz) ist daher nicht erforderlich.

Gleiches gilt für die Bauverbotszone entlang der B 443 (Ende der Ortsdurchfahrt nördlich des Kreisverkehrsplatzes), hier ist zwar nur eine 12 m breite Grünfläche festgesetzt, der Fahrbahnrand der B 443 liegt von den Bauflächen aber mehr als 20 m entfernt.

Der von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTBV-H) erwähnte Vermerk vom 10.03.2009 diente der Vorabstimmung zur 'Verschiebung' der betroffenen planfestgestellten Kompensationsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover. Welche Kompensationsmaßnahmen der B 188n im einzelnen davon betroffen sind und welche Ersatzmaßnahmen dafür im Rahmen des Maßnahmenkonzeptes zum vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen worden sind, kann Tab. 13 in Kapitel 4.2 des Umweltberichts entnommen werden.
Mit dem NLSTBV-H wurde weiterhin vorabgestimmt, dass die Umsetzung dieser Ersatzmaßnahmen durch die Stadt Burgdorf erfolgen soll und sie dafür einen angemessenen Ablösebetrag vom NLSTBV-H erhält. Eine entsprechende Ablösevereinbarung dazu ist noch abzuschließen.

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 B188 aus dem laufenden Flurbereinigungsverfahren ausgeschlossen werden sollen, muss eine geänderte Ausführung der Maßnahmen ev. über den B-Plan geregelt werden."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Es wird auf die oben stehenden Ausführungen zur Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hingewiesen. Die als Ersatz für die überplanten Maßnahmen der B 188n vorgesehenen Maßnahmen können auch Karte 3 (Maßnahmenkonzept) des Umweltberichts entnommen werden.

Nds. Landesforsten, Forstamt Fuhrberg, Stellungnahme vom 06.05.2009

„von der o. a. Planung ist Wald mehrfach indirekt betroffen;

Im Südosten grenzt eine größere private Waldfläche unmittelbar an („Baggerkuhle"). Durch die 60 m tiefe Kompensationsfläche zwischen diesem Wald und der Baugrenze halte ich den Wald jedoch für nicht beeinträchtigt.

Im Nordosten befindet sich in ca. 80 m Entfernung ein weiterer größerer Waldkomplex. Im Süden handelt es sich um einen jungen Eichen-Linden-Mischbestand, nach Norden schließt sich ein lückiger Kiefernbestand mit Eichenunterstand und starkem Brombeerbewuchs an. Auch in diesem Fall halte ich den Abstand zur künftigen Bebauung für akzeptabel, weil die planfestgestellte Trasse der B 188 neu dazwischen liegt und der raumordnerische Sollabstand von 100 m allein dadurch nicht mehr gewahrt werden kann.

An den Planbereich B grenzt westlich ein Kiefernbestand an, in dessen Waldsaum nach Osten etliche Eichen stocken. Der Planbereich B ist im Forstlichen Rahmenplan für den Großraum Hannover als bevorzugt aufzuforstende Fläche dargestellt. Dies ist waldökologisch gesehen sinnvoll, weil damit mehrere kleine Waldparzellen in diesem Umfeld zu einem geschlossenen Waldgebiet vereint werden könnten. Aus diesem Grund bitte ich um Prüfung, ob die für das Gewerbegebiet erforderliche Kompensation auch mittels einer Aufforstung der Kompensationsfläche erreicht werden kann. In dem Fall wäre eine Waldrandgestaltung allerdings am neuen Ostrand (sowie ggf. tlw. auch am Südrand) der Aufforstung vorzusehen.

Alle genannten Flächen stellen Wald gemäß § 2 NWaldLG dar, auch wenn sie möglicherweise nicht mit diesem Ziel angelegt wurden oder momentan nicht vollflächig bestockt sind.

Hinsichtlich der Verlegung der Regenwasserleitung vom Planbereich A zum Planbereich B bitte ich um genauere Angaben zum Verlauf und zur Trassenbreite sowie -tiefe, um eine möglicherweise erforderliche Waldumwandlung beurteilen zu können. In dem Eichen-Linden-Jungbestand befindet sich eine gerodete Freifläche. Ich gehe davon aus, dass es sich hierbei um eine Maßnahme im Rahmen des Baus der B 188 neu handelt und diese bereits kompensiert wurde. Anderenfalls bitte ich um entsprechende Mitteilung.

Weitere Bedenken, Anregungen oder Hinweise habe ich nicht."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Die Feststellungen zu den Waldflächen, die an den Planteil A angrenzen werden zur Kenntnis genommen.
Die Situation der Kompensationsfläche im Planteil B hat sich mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs geändert. Zwischen dem Waldrand (LSG-Grenze) und der Kompensationsfläche verbleibt ein ca. 7 m breiter Streifen im Eigentum des Waldbesitzers (Flurstück E 68/2), der diese Fläche als Zuwegung zu seiner Waldfläche nutzten will. Außerdem musste die Fläche der Versickerungsmulde vergrößert werden. Die Kompensationsfläche ist im Entwurf nur noch ca. 19 m breit. Die Anregung eine Waldfläche herzustellen wird daher nicht aufgegriffen, sondern die Maßnahme 'Entwicklung eines stufigen Waldsaums' wird beibehalten.

Zur Frage, ob im der Waldumwandlung im Zuge der Errichtung des Regenwasserkanals außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs, wurde telefonisch am 10.06.2009 mit der zuständigen Sachbearbeiterin beim Forstamt Fuhrberg geklärt, dass dies bei Einhaltung der folgenden Bedingungen nicht der Fall ist. Der erforderliche Arbeitsraum darf eine Tiefe von 5 m auf dem Waldgrundstück nicht überschreiten. Die Ausschachtung muss nach Verlegung der Regenwasserleitung wieder verfüllt werden und für die Entwicklung eines Waldmantels zur Verfügung stehen.
Da die Regenwasserleitung in 1 m Entfernung zur Grundstücksgrenze verlegt werden soll, ist kein breiterer Arbeitsraum erforderlich und ein späterer Bewuchs mit Büschen ist unschädlich für die Regenwasserleitung. Eine Waldumwandlungsgenehmigung ist somit nicht erforderlich.

Die im südlichen Teil des Waldbestandes (Eichen-Linden-Jungbestand) vorgefundenen Rodungen stehen nicht im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbeparks Nordwest.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stellungnahme vom 23.04.2009

„aus Sicht des Fachbereichs **Bergaufsicht Hannover** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Den Planungsbereich durchqueren möglicherweise eine Erdgashochdruckleitung der Erdgas-Verkaufs-Gesellschaft mbH, 48147 Münster sowie eine Erdölleitung der ExxonMobil Production, Deutschland GmbH, Riethorst 12, 30659 Hannover. Erdöl/Erdgas-hochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden und es ist ein Schutzstreifen zu beachten.
Wir bitten, die o.g. Unternehmen am Verfahren zu beteiligen.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Die beiden genannten Unternehmen sowie auch die Gasuni Deutschland Service GmbH haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4(1) BauGB (Vorentwurf) mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt sind (s.u. Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise).

Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha), Stellungnahme vom 24.04.2009

„die Festsetzungen in dem o.a. Bebauungsplan sehen die Schaffung eines Gewerbeparks vor. Wir gehen davon aus, dass die zum Zwecke der Entsorgung zu befahrenden Verkehrsflächen für ein Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt sind.

Zur Abfuhr von Restabfall-, Bio- und Wertstoffsäcken sowie zur Abfuhr von Abfallbehältern und in der Sperrmüllabfuhr werden durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover die in der Müllabfuhr üblichen Fahrzeuge (Maße B x L x H = 2,50 m x ca. 10,0 m x ca. 3,80 m) mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t und einem Wenderadius von 9,00 m eingesetzt.

Zur Entsorgung der einzelnen Gewerbebetriebe wäre aus Sicht des Zweckverbandes die Bereitstellung der Abfall- und Wertstoffbehälter direkt an den Planstraßen wünschenswert, da sie dort unmittelbar angefahren werden können.

Sollten Behälterstandplätze an anderen Stellen auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen werden, kann es erforderlich werden, das Gelände zum Zwecke der Entsorgung befahren zu müssen. In diesem Falle müssten alle zu befahrenden Erschließungswege natürlich auch Lkw-geeignet ausgelegt sein und der jeweilige Standplatz so positioniert werden, dass er von Entsorgungsfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren (außer im Rahmen eines Wendemanövers) erreicht werden kann.

Ferner wäre ‚aha' durch den/die Gründstückseigentümer eine entsprechende Genehmigung zum Befahren des Privatgeländes zu erteilen (Haftungsausschluss).

Weitere Anmerkungen/Anregungen haben wir z.Zt. nicht vorzubringen."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Die Hinweise zum Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden zur Kenntnis genommen. Da sich die Stellungnahme auch an die einzelnen Vorhabensträger von Baumaßnahmen in den Gewerbegebieten richtet, wurde in Kapitel 4.4.3 ein Hinweis auf die Stellungnahme ergänzt.

Deutsche Telekom AG, Stellungnahme vom 21.04.2009
„zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebiets durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21, Postfach, 30145 Hannover, Telefon (0511)308-7508, so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingetragen wird. Die Eintragung der Dienstbarkeit erfolgt kostenfrei für die Deutsche Telekom AG.
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind (farbig gekennzeichnet). [Im hier nicht wiedergegebenen Plan sind Telekommunikationslinien von der B 443 zur im Plangebiet befindlichen Hofstelle und zu einem Container südöstlich des Brückenbauwerks B 443 / B 188n gekennzeichnet.]
Diese werden nach Fertigstellung auf die neu zu verlegenden TK-Linien umgeschaltet. Sollten Änderungen oder Schutzmaßnahmen an den farbig gekennzeichneten TK-Linien im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, so sind diese Arbeiten kostenpflichtig."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Das Baugebiet wird durch die Stadt Burgdorf erschlossen. Der Erschließungsablauf wird rechtzeitig mit der Telekom abgestimmt.
Zum Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes können die öffentlichen Straßen und Wege entsprechend den Bestimmungen des Telekommunikationsgesetzes unentgeltlich genutzt werden.

Im Verlauf der am östlichen Rand der Gewerbegebiete vorgesehenen Geh- und Fahrrechte ist eine Verlegung von Telekommunikationsleitungen nicht vorgesehen, da diese Wege nur zeitlich befristet sind (vgl. Kapitel 7.9).

Die Hinweise zu den bestehenden Telekommunikationslinien im Planteil A werden zur Kenntnis genommen.

DB Service Immobilien GmbH, Stellungnahme vom 01.04.2009

„aus unserer Sicht bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- In der Nähe von Bahnstrecken kann es zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommen. Deshalb ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche Schall- und Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB Netz AG aufzuerlegen.

Weitere Planungswünsche, Anregungen oder Informationen die für die Abwägung zweckdienlich sind, haben wir nicht vorzubringen."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Aufgrund der Entfernung von 650 m zwischen der Bahnlinie und den Gewerbegebieten wird davon ausgegangen, dass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, die über das Schalldämmmaß üblicherweise verwendeter Baustoffen hinausgehen.

Polizeiinspektion Burgdorf, Stellungnahme von 06.04.2009

„gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen von hiesiger Dienststelle grundsätzlich keine Bedenken. Ausdrücklich unterstützt wird die Ausweisung von Sichtdreiecken in den Kreuzungen und Einmündungen des Plangebietes.

Bei der Errichtung der Parkflächen entlang der Planstraßen sollte daran gedacht werden, dass in Gewerbegebieten vermehrt Großfahrzeuge abgestellt werden. ‚Aus diesem Grunde erscheint eine Anlegung von beidseitigen Parkflächen in den Straße B, C und D aufgrund der fehlenden Breite nicht sinnvoll.

Auf den Flächen der geplanten Verbrauchermärkte sollte eine Mindestbreite der Parkstände von 2,5 m vorgegeben werden. Erfahrungen aus den letzten Jahren zeigen, dass auf Parkplätzen mit kleineren Einstellplätzen ein erhöhtes Unfallgeschehen zu verzeichnen ist."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Der Hinweis zum Ausbau der Planstraßen B, C und D wird zur Kenntnis genommen. Die bisherige vorbereitende Ausbauplanung sieht an den Planstraßen C und D nur einseitiges Parken vor. An der Planstraße B sind dagegen beidseitig Parkstreifen vorgesehen. Die 14,5 m breite Straßenverkehrsfläche der Planstraße B ist ausreichend bemessen für 6,5 m Fahrbahn und beidseitig je 2 m Park/Pflanzstreifen sowie 2 m Fußweg. Der 2 m breite Parkstreifen wird zusätzlich zu den Baumstandorten von Grundstückseinfahrten unterbrochen sein, dabei ist aufgrund der kleineren Grundstückszuschnitte an der Planstraße B mit relativ vielen Einfahrten zu rechnen. Somit wird die Länge der einzelnen Parkbuchten in der Regel nicht zum Abstellen von LKW über 7,5 t ausreichen.
Für LKW über 7,5 t sollen in den Planstraßen A geeignete Parkstreifen (Breite 2,5 m) angelegt werden. Damit wird u. a. das Ziel verfolgt nächtlich parkende LKW in die Planstraßen A und damit in größere Entfernung zum Wohngebiet 'Schäferkamp' zu lenken.

Zur Breite der Stellplätze im Bereich des Sondergebiets: Die bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestbreite von Stellplätzen ist in der Garagenverordnung (GaVO) geregelt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung einer Mindestbreite wird nicht als erforderlich angesehen.

Nds. 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, Scharnhorststaße 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:
Der Hinweis auf die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten benachrichtigen.

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

Industrie- und Handelskammer Hannover, Stellungnahme vom 02.04.2009
„zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes tragen wir keine Anregungen vor."

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stellungnahme vom 29.04.2009
„ zu o.g. Planung werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken und Anregungen vorgetragen."

Nieders. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz,
Stellungnahme vom 15.04.2009
„… In diesem Fall ist der NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim / Hannover durch die geplante Maßnahme nicht betroffen."

Erdgas Münster GmbH, Stellungnahme vom 13.05.2009
„Im Bereich Ihrer Maßnahmen/Planung betreiben wir keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsicht."

ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 27.03.2009
„Anlagen der von ExxonMobil vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen".

Gasuni Deutschland Service GmbH, Stellungnahme vom 31.03.2009
„wir bestätigen den Eingang Ihrer o.g. Plananfrage. Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass die von Gasunie Deutschland Services GmbH vertretenen Unternehmen nicht betroffen sind.

Kirchenkreisamt Burgdorfer Land, Stellungnahme vom 23.04.2009
„im Auftrag des Kirchenvorstandes der St. Pankratius Kirchengemeinden Burgdorf teilen wir Ihnen mit, dass von kirchlicher Seite gegen den Bebauungsplan Nr. 0-78 „Gewerbepark Burgdorf Nordwest" keine Bedenken oder Einwände bestehen.

Kirchliche Grundstücke sind von der Planung nicht betroffen."

Gemeinde Uetze, Stellungnahme vom 31.03.2009
„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 16.04.2009
„zu den zuvor genannten Bauleitplanverfahren wird mitgeteilt, dass die Belange der Samtgemeinde Wathlingen nicht von der Planung berührt werden."

Keine Stellungnahme haben abgegeben:

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover,

Handwerkskammer Hannover,

Gewässerunterhaltungsverband 'Untere Fuhse',

Stadtwerke Burgdorf,

Finanzamt Burgdorf (nur nachrichtlich unterrichtet),

GLL Hannover - Katasteramt (nur nachrichtlich unterrichtet),

Agentur für Arbeit Celle,

Bischöfliches Generalvikariat,

Stadt Burgwedel,

Stadt Lehrte,

Gemeinde Isernhagen.

12.3 Öffentliche Auslegung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.08.2009 bis 25.09.2009 durchgeführt. Es wurden die folgenden Stellungnahmen abgegeben.

Eine Unternehmensberatung aus Burgdorf für ihren Mandanten, der einen Baumarkt und ein Gartenzentrum im Gewerbegebiet Hülptingsen betreibt, Stellungnahme vom 21.08.2009

„… in obiger Angelegenheit haben wir zu unserem Schreiben vom 22.04.2009 [s. Stellungnahme zum Vorentwurf in Kapitel 12.1] noch nichts wieder von Ihnen gehört. Die aktuelle Entwicklung im Gewerbegebiet Hülptingsen unterstreicht jedoch unsere generelle Sichtweise:

Die Automobilbranche fordert ihre Opfer, die Wirtschaftskrise ist noch lange nicht vorbei – vereinzelte Schwalben täuschen über die Risiken in den (auch Burgdorfer) Unternehmen hinweg. Die Banken reduzieren die Kreditlinien oder fordern weitere Sicherheiten, eine Ausweitung von Krediten gibt es nicht, allenfalls Umfinanzierungen: Hoch lebe die Statistik – gegenteilige Beteuerungen erfolgen wider besseren Wissens. Die Zinsen werden trotz günstigerer Refinanzierungsbedingungen weiterhin hoch gehalten: Die Gewinne vieler Kreditinstitute explodieren mit dem Hinweis auf erhöhte Kreditrisiken vor dem Hintergrund der rückläufigen Gewinne der Kunden.

Mittel der KfW-Bank und der NBank werden nicht in der möglichen, verfügbaren Höhe abgerufen. Die Krise wird weitere Opfer fordern.

Für eine Gemeinde ist es daher besonders wichtig, die örtliche Wirtschaft nicht aus den Augen zu verlieren: Die Rahmenbedingungen sind zu verbessern. Nicht die Konzernunternehmen, ob BenQ oder Stietenroth, sorgen sich um Standorte, diese Unternehmen entscheiden allein strategisch. Standorte werden nur solange erhalten, wie sie den Konzernvorgaben entsprechen, sonst erfolgt die Verlagerung oder Schließung. Die Abhängigkeit von wenigen Großen führt zu weiteren nicht planbaren Risiken, auch für Städte wie Burgdorf.

Gleiches gilt für OBI mit dem Baumarktkonzept in Lehrte – Burgdorf ist nur zweite Wahl. Diese Unternehmenseinstellung gibt Ihnen als Politiker die Chance, die hiesige Wirtschaft zu fördern, insbesondere den inhabergeführten Einzelhandel. Setzen Sie nicht auf die

großen Ketten mit Entscheidungsträgern in Wermelskirchen oder sonst wo, die heute heuern und morgen feuern, und die viel mächtiger sind als ein Stadtdirektor/Bürgermeister in Burgdorf. Versuchen Sie stattdessen, bestehende Strukturen zu verbessern, indem der vorhandenen Wirtschaft eine bessere Überlebenschance im Überlebenskampf mit den Großen gegeben wird. Nur Vielfalt und Wettbewerb im Kleinen macht Burgdorf attraktiv, ansonsten wird Burgdorf über kurz oder lang zur Schlafstadt.

Überdenken Sie daher Nordwest – entwickeln Sie lieber den Standort Hülptingsen.

Durch die neue Umgehungsstraße kann Hülptingsen eine bessere Qualität erhalten. Anstatt auf zwei Hochzeiten zu tanzen, könnten die Mittel und Kräfte im Osten gebündelt werden. Nordwest hat Zeit – Eile ist aus unserer Sicht nicht geboten. Einen echten Bedarf für einen großvolumigen Bau- und Gartenmarkt gibt es dort nicht – jedenfalls dann nicht, wenn bestehende Strukturen nicht zerstört werden sollen. Was nützen Ihnen langfristig Bauruinen und weitere Leerstände – sie wären nur ein Zeugnis für falsche kommunale Wirtschaftspolitik.

> Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die Einschätzungen zur wirtschaftlichen Situation werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausweisung des Gewerbeparks Nordwest wird seit mehreren Jahren vorbereitet (Gewerbegutachten IES 1994, Städtebauliche Rahmenplanung Burgdorf West 1997, Gewerbeflächenentwicklungskonzept NIW Nord/LB 2002, 32. Änderung des Flächennutzungsplans 2005, Kommunales Einzelhandelskonzept 2007). Bestehende Betriebe konnten sich somit seit Jahren darauf einstellen, dass sich die Situation in Burgdorf verändern wird. Die Einschätzung, dass es sich um eine übereilte Planung handelt, wird daher nicht geteilt.

Zur Entwicklung des Gewerbeparks Nordwest, obwohl sich mit der Freigabe der Umgehungsstraße (188n) die Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets Hülptingsen verbessert hat, wird auf die Darstellung des Planungsziels in Kapitel 2 und die Ausführungen zur im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben Stellungnahme der Unternehmensberatung in Kapitel 12.1 (insbesondere zu 4.) verwiesen.

Eine Unternehmensberatung aus Burgdorf für ihren Mandanten, der einen Baumarkt und ein Gartenzentrum im Gewerbegebiet Hülptingsen betreibt, Stellungnahme vom 25.09.2009

„unter Bezugnahme auf das am 22.09.2009 mit Herrn Scholz geführte Gespräch sowie das gestern aufgrund des Zeitungsartiekls im Anzeiger vom 24.09.2009 mit Herrn Trappmann geführte Telefonat nehmen wir namens und im Auftrag unserer Mandanten …… fristgerecht wie folgt Stellung:

I. Änderungen zum Vorentwurf

Wesentliche Änderungen sind, insoweit wie die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes vorgesehen ist, nicht erkennbar:

In Ihren Ausführungen zu unserer Stellungnahme vom 22.04.2009 werden nur allgemeine bereits hinreichend bekannte Darstellungen wiederholt, ohne konkret auf die Interessen und möglichen Probleme der Burgdorfer Wirtschaft einzugehen. Es ist wenig hilfreich, wenn Sie sich nur auf auswärtigen Sachverstand verlassen – gewirtschaftet wird vor Ort, etwaige spätere Fehlentwicklungen sind ausschließlich hier in Burgdorf zu verantworten. Burgdorf ist nicht Altwarmbüchen oder Celle, sondern nur eine Kleinstadt mit rd. 30 T Einwohnern (inkl. aller Gemeinden), in der Kernstadt leben sogar nur rd. 20 T Einwohner. Die Planung hat sich an diesen Gegebenheiten zu orientieren, und nicht an dem, was evtl. in 5 / 10 / 20 Jahren sein könnte – derartige Zeiträume und Entwicklungen sind nicht annähernd vorhersehbar. Daher sollte nicht der Gigantismus als Maßstab für Entscheidungen dienen, sondern der gesunde Menschenverstand, der anhand der derzeitigen Situation nachvollziehbar ist und plausibel dargestellt werden kann. Es ist daher leider nicht einsehbar, dass im Bebauungsplanentwurf keine Alternativen zum Vorentwurf enthalten sind.

An unserer Stellungnahme gemäß Schreiben vom 22.04.2009 wird daher festgehalten, die Ausführungen der Stadt vermögen nicht zu überzeugen.

> Ausführungen der Stadt Burgdorf zu I.

Die geäußerten Auffassungen zur Einordnung der Planung werden zur Kenntnis genommen und es wird darauf hingewiesen, dass das Einzelhandelskonzept insbesondere deshalb aufgestellt wurde, damit die örtlichen Verhältnisse des Einzelhandels bei der Bauleitplanung besser berücksichtigt werden können.

Ziel (Maßstab) der Planung ist die Ausweisung eines Bau- und Gartenmarktstandortes, der die Ansiedlung einen Marktes mit derzeit marktüblicher Größenordnung ermöglicht (vgl. Kapitel 7.1.1). Denn die Ausweisung eines Standortes für den sich aufgrund zu restriktiver Verkaufsflächenbeschränkungen kein Betreiber findet, ist sinnlos und würde in der konkreten Umsetzung nicht im Einklang mit den verfolgten Zielen stehen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass in dem geplanten Sondergebiet neben Bau- und Gartenmärkten sowie einem Möbelmarkt 'alternativ' auch die in der Festsetzung Nr. 2.1 unter den Punkten c) bis g) genannten Nutzungen zulässig sein sollen.

II. Ergänzend wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Bedenken wegen der Verkaufsfläche

Eine zulässige Verkaufsfläche von 8 – 12.000 m² würde bei der von Ihnen zugrunde gelegten Flächenproduktivität von 2.000 €/m² einen Umsatz von mind. 16 Mio € bis zu 24 Mio € bedeuten. Nach dem Einzelhandelskonzept beträgt die Kaufkraft lediglich 14,6 Mio €, der derzeitige Umsatz wird bei einer Zentralität von 42 % mit 6,1 Mio € errechnet. Dadurch ergibt sich ein rechnerisches Potential von max. 8,5 Mio €, also bei 2.000 €/m² nur 4.250 m² Verkaufsfläche, nicht jedoch 6.000 m², 8.000 m² oder gar 12.000 m² inkl. Gartenmarkt. Mehr Verkaufsfläche bedeutet nicht zwangsläufig mehr Umsatz, sondern ein Mehr an Baukosten.

Die auf Baumärkte spezialisierte Franchisegruppe NBB kommt im Standortgutachten (liegt Ihnen bereits vor) zu völlig anderen Ergebnissen: Aufgrund der besonderen Fachkenntnisse wird speziell für Burgdorf eine Flächenproduktivität von 800 m² (worst case) bis 1.000 m² (best case) erwartet. Danach ergibt sich ein bindungsfähiges Marktvolumen für Nordwest von 6.044.750 €, von dem anfänglich erfahrungsgemäß jedoch nur rd. ¼ tatsächlich gebunden wird – die realistische Umsatzerwartung (ohne Umsätze durch Verdrängung aus dem Baulöwe-Baumarkt) liegt damit bei 1,4 bis 1,75 Mio €.

Selbst wenn wider Erwarten Umsätze von 3 Mio € erzielt werden und die Flächenproduktivität bei 1.500 € pro m² liegt, ergibt sich eine anfängliche zweckmäßige Verkaufsfläche von nur 2.000 m². Um es noch einmal tabellarisch ganz deutlich herauszustellen:

Umsatzvolumen		1.500.000 €	2.000.000 €	3.000.000 €	6.000.000 €
Flächenproduktivität		1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €
erforderliche Verkaufsfläche	m²	1.500	**2.000**	**3.000**	6.000
Flächenproduktivität		1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €
erforderliche Verkaufsfläche	m²	1.000	**1.333**	**2.000**	4.000
Flächenproduktivität		2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
erforderliche Verkaufsfläche	m²	750	**1.000**	**1.500**	3.000

Aufgrund des vorliegenden NBB-Fachgutachtens werden die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts, zumindest für den Bereich Baumarkt eindeutig widerlegt. Es wäre daher unseriös, für die weiteren Planungen ausschließlich das Einzelhandelskonzept zugrunde zu legen. Ergänzend sei erwähnt, dass der Baulöwe-Baumarkt in Burgdorf-Hülptingsen ausweislich des NBB-

> Ausführungen der Stadt Burgdorf zu II. 1.

Aufgrund der geäußerten Bedenken an den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt (Stadt+Handel 2009 II). Diese wird als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplans beigefügt.

Grundlage des Einzelhandelskonzeptes waren die im Jahr 2007 verfügbaren Branchenfachdaten zur Flächenproduktivität verschiedener Baumärkte im Jahr 2006. Demnach und vor dem Hintergrund des empirisch ermittelten Einkaufsverhaltens konnte von einer Flächenproduktivität von 2.000 €/m² Vkf. ausgegangen werden. Auch die NBB-Bauspezi Baumärkte weisen nach den verfügbaren Branchenfachdaten für 2006 eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 1.852 €/m² VKF auf.

Die im Einzelhandelskonzept ermittelten Verkaufsflächenpotentiale beziehen sich auf das Baumarktsortiment im engeren Sinne (vgl. textliche Festsetzungen 'Sortimentsliste für die Stadt Burgdorf „Burgdorfer Liste"). Die festgesetzte max. Verkaufsfläche von 12.000 m² umfasst jedoch neben dem Baumarktsortiment i.e.S. auch das erwähnte Sortiment Gartenartikel sowie weitere baumarkttypische Sortimente. Insbesondere die nicht zentrenrelevanten Sortimente, wie 'Gartenartikel', 'Möbel', 'Zoologischer Bedarf' und 'Kfz-Zubehör', können dabei auch einen erheblichen Verkaufsflächenanteil einnehmen (vgl. Kapitel 7.1.1 Tabelle Sortimente). Es wäre daher nicht richtig, dass rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenpotential direkt als max. Verkaufsfläche festzusetzen. Damit würde keine marktübliche Verkaufsflächengröße festgesetzt, denn in jedem Baumarkt finden sich neben dem Baumarktsortiment i.e.S. diverse weitere Sortimente.

Zudem ist es nicht nur Ziel der Standortausweisung die Eigenbindung der Burgdorfer Kaufkraft zu verbessern,

Gutachtens bei einer Verkaufsfläche von 2.190 m² nur einen Umsatz von 1,9 Mio € erzielt – tätsächliche Flächenproduktivität mithin knapp 900 € und damit flächenmäßig bereits überdimensioniert.

Um die Versorgung Burgdorfs sicherzustellen und Kaufkraftabflüsse weitestgehend zu verhindern, ist daher auf Sicht eine Baumarkt-Verkaufsfläche von 2.000 m² bis max. 3.000 m² völlig ausreichend.

Es ist daher auch der Sache nicht dienlich, wenn die im Bebauungsplan genannten Flächen lapidar als Obergrenzen bezeichnet werden, sicherlich sind dann auch kleinere Flächen denkbar. Die größeren Ausnutzungen sind aber dann - und nur dann – sinnvoll, wenn ein Investor von vorn herein nicht den Wettbewerb, sondern die Zerschlagung vorhandener Strukturen und die Verdrängung will. Für die Mehrfläche wird zusätzlicher Umsatz benötigt, dieser Umsatz führt dann zwangsläufig zu erheblichen, existenzgefährdenden Rückgängen im Bestand.

Ein fremder Investor muss daher zusehen, dass sich die hohen Investitionen rechnen – bei der zulässigen Größe somit nur durch Schaffung einer marktbeherrschenden Alleinstellung.

Zudem weist das Einzelhandelsgutachten ausdrücklich darauf hin, dass im Bereich Gartenmarkt bereits jetzt eine 140%-ige Versorgung besteht. Es führt daher in jedem Fall zur Verdrängung und damit zur Existenzgefährdung, wenn dieser Bereich zusätzlich zum Baumarkt erlaubt wird. So heißt es in der Begründung zum Bebauungsplan unter Bezugnahme auf das Einzelhandelsgutachten: *„Nach den im Einzelhandelskonzept ermittelten Verkaufsflächenpotentialen besteht kein zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf für die Warengruppe `Gartenbedarf'. ... Die Ausweisung weiterer großflächiger Verkaufsflächen für die Warengruppe `Gartenbedarf' wird also zu Umverteilungen, auch zu Lasten der vorhandenen Betriebe führen.*

Für Nordwest ist daher auch aus Gründen der Bestandssicherung und der Arbeitsplatzsicherung in den vorhandenen Betrieben nur die Errichtung eines Baumarktes mit rd. 3.000 m² Verkaufsfläche vertretbar. Ein Gartenmarkt ist grundsätzlich auszuschließen, allenfalls im Rahmen des Randsortimentes zuzulassen.

sondern darüber hinaus soll auch zusätzliche Kaufkraft aus dem Umland gewonnen werden (Stärkung der mittelzentralen Funktion, Zielzentralität 110 %). Dieses kann nur mit einem aus Kundensicht attraktiven Marktangebot erreicht werden. Welche Verkaufsflächengröße dafür unter marktwirtschaftlichen Aspekten sinnvoll ist, bleibt der Entscheidung eines Vorhabensträgers überlassen. Die Obergrenze von 12.000 m² Verkaufsfläche wurde insbesondere aufgrund von Forderungen der Regionalplanung nach einer Verkaufsflächenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Seitens der Stadt wird es begrüßt, wenn auch die Bau- und Gartenmärkte am Standort Hülptingsen erhalten bleiben, da mehrere Märkte ein vielfältiges aus Kundensicht attraktiveres Angebot darstellen. Priorität hat für die Stadt Burgdorf jedoch die Zielsetzung, in verkehrsgünstiger Lage einen neuen Standort für Bau- und Gartenmärkte zu entwickeln. Die Verkaufsflächengröße eines zusätzlichen/neuen Marktes soll daher nicht zum Schutz des Standortes Hülptingsen eingegrenzt werden. Zudem ist auch am Standort Hülptingsen eine Weiterentwicklung der vorhanden Märkte möglich.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung kein Instrument der Wirtschaftsplanung ist, sondern ein Instrument der boden- und raumbezogenen Siedlungsentwicklung. Diese hat sie wettbewerbsneutral zu steuern.

2. Bedenken wegen der Grundstücksgröße

Das Sondergebiet weist eine Größe von rd. 30.000 m² aus. Für einen Baumarkt von rd. 2.000 m² bis 3.000 m² Verkaufsfläche sind jedoch maximal 10.000 m² Grundstücksfläche ausreichend (Vergleich: der Baulöwe Baumarkt in Hülptingsen hat eine Grundstücksfläche von rd. 6.500 m²). Die Sondergebietsfläche ist daher für einen Nahversorger überdimensioniert.

Aufgrund der Größe und dem erwarteten m²-Kaufpreis sind allein für den Grunderwerb rd. 2.500.000 € einzuplanen. Bei mittlerer Bauausführung sind für den Baukörper erfahrungsgemäß rd. 750 €/m² anzusetzen, bei max. 3.000 m² Verkaufsfläche somit 2.250.000 €, einschl. Außenanlagen von rd. 250.000 € ergeben sich somit Investitionen von rd. 5.000.000 € allein für das Bauvorhaben. Für das Inventar und den Warenbestand sind rd. 50 % des Umsatzes anzusetzen, mithin rd. 1.000.000 € bis 1.500.000 €. Bei einer Annuität von 10 % (Zins- und Kapitaldienst der Banken) sind damit p.a. rd. 600.000 € aufzubringen, also rd. 20 % bis 25 % des realistischen Umsatzes, branchenüblich und wirtschaftlich vertretbar sind max. 15 %. Ausgehend von einem Maximalumsatz von 3 Mio € ergibt sich somit folgende Berechnung:

Umsatzgröße	€	2.000.000	3.000.000
Kapitaldiensterwirtschaftung 15 %	€	300.000	450.000
Warenbestand und Inventar 50 %	€	1.000.000	1.500.000
Baukörper	€	1.500.000	2.250.000
Außenanlagen	€	150.000	250.000
	€	2.650.000	4.000.000
Annuität 10 %	€	265.000	400.000
Verbleiben für Annuität des Grund und Bodens	€	35.000	50.000
Wirtschaftlich sinnvoller Kaufpreis	€	350.000	500.000
Grundstücksgröße bei 50 € je m² inkl. NK	€	7.000	10.000
Grundstücksgröße bei 80 € je m² inkl. NK	€	4.375	6.250

Für einen Baumarkt ist daher der Grundstückskaufpreis relativ hoch, wirtschaftlich vertretbar ist er nur bei Einsatz intelligenter Finanzierungskonzepte. Aber auch hierbei wird deutlich, dass eine größere Grundstücksfläche als 10.000 m² unter Rentabilitätsgesichtspunkten nicht dargestellt werden

> Ausführungen der Stadt Burgdorf zu II. 2.

Die Berechnungen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit eines Baumarktvorhabens werden zur Kenntnis genommen. Die Entscheidung über die Großenordnung einer Investition liegt jedoch beim Vorhabensträger und nicht bei der Stadt. Der Bebauungsplan setzt weder die Mindestverkaufsflächengröße von Einzelhandelsvorhaben noch die Mindestgröße von Baugrundstücken fest. Auch regelt er nicht den Kaufpreis von Bauflächen oder die Vorgehensweise bei der Flächenvermarktung.

Zudem ermöglicht der Bebauungsplan im festgesetzten Sondergebiet neben dem Bau- und Gartenmärkten auch weitere Nutzungen (vgl. insbesondere textliche Festsetzung 2.1 b, c und d), so dass nicht zwangsläufig die gesamte Fläche von 3,09 ha für die Errichtung eines Baumarktes genutzt werden muss. Dabei ist auch die Aufteilung des Baugebietes in mehrere Parzellen möglich.

Die angesprochenen Fragen zum Grundstückswert und der aus Entwickler- bzw. Betreibersicht wirtschaftlich sinnvollen Größenordnung werden letztlich am Immobilienmarkt entschieden werden; der Bebauungsplan steht hier flexiblen Entscheidungen nicht entgegen.

kann und bei Kreditinstituten zur Ablehnung führen würde. Anders ist die Situation bei großen Ketten, bei denen es nur um Wachstum, Marktmacht und –beherrschung und Verdrängung geht und bei denen die Rentabilität in den ersten Jahren sekundär ist.

Die ausgewiesene Fläche von rd. 30.000 m² ist daher für einen Nahversorger-Baumarkt überdimensioniert. Ein privater Investor hat daher keine Möglichkeit, die entsprechende Finanzierung aufzubauen, so dass von vornherein die Chancengleichheit im künftigen Bieterverfahren nicht mehr gegeben sein wird. Es wird daher zu prüfen sein, ob insoweit gegen bestehendes Recht, auch EU-Wettbewerbsrecht, mit der späteren Folge es Schadenersatzes verstoßen wird.

3. Bedenken wegen zentrenrelevanter Randsortimente

Die in der Burgdorfer Liste enthaltenen Warensortimente dürfen auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche, max. 800 m², angeboten werden. Sinn und Zweck einer derartigen Liste und Beschränkung ist der Schutz der innerstädtischen Betriebe, um die Innenstadt wirtschaftlich nicht sterben zu lassen. Eine lobenswerte Vorgabe, jedoch ist zu berücksichtigen, dass in der heutigen schweren Zeit mit massiven Umsatz- und Ertragsrückgängen jeder Umsatz im Außenbereich in der Innenstadt fehlen wird, damit fehlen Deckungsbeiträge, die zum Überleben notwendig sind. In der Burgdorfer Innenstadt herrschen ausschließlich kleine Ladengeschäfte vor, die um jeden Kunden kämpfen müssen. Jeder im Baumarktsortiment enthaltene auch zentrumsrelevante Artikel fehlt beim Verkauf den Geschäften in der Innenstadt. Daher nützt auch die Begrenzung nicht viel, sie bietet keinen wirksamen Schutz.

Begrenzungen müssen überwacht werden. Rechtlich mag das zwar möglich sein, die Realität sieht jedoch anders aus: Eingefahrene Strukturen werden erfahrungsgemäß nicht mehr geändert, es gibt immer gute Gründe für das Beibehalten. Soweit sie ertragreich sind, ist sogar unter wirtschaftlichen Gründen die Hinnahme von Ordnungsgeldern bis hin zum Rechtsstreit zu erwarten – bis dahin hat der kleine innerstädtische Unternehmer jedoch schon erhebliche Verluste erlitten.

> Ausführungen der Stadt Burgdorf zu II. 3.

Vor dem bereits erläuterten Hintergrund der Wettbewerbsneutralität der Bauleitplanung ist zum Einzelhandelskonzept klarzustellt, dass nicht der Schutz der einzelnen innenstädtischen Betriebe Ziel der Planung ist, sondern die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Dieses Ziel kann natürlich nur in Verbindung mit privatwirtschaftlich betrieben Einzelhandelsgeschäften erreicht werden.

Ansonsten werden die Hinweise zu den Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstadt zur Kenntnis genommen. Dass es dabei auch zu Umsatzumverteilungen zu Lasten der in der Innenstadt vorhanden Ladengeschäfte kommen kann, ist der Stadt bewusst. Denn die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente in der textlichen Festsetzung 2.1 wurde gerade mit dem Ziel in den Bebauungsplan aufgenommen, diese Umsatzumverteilen zu minimieren. Ein vollständiger Ausschluss von Randsortimenten ist jedoch nicht möglich, da damit die Realisierung üblicher Einzelhandelsmärkte unmöglich gemacht würde.

Die Bedenken zur Überwachung der festgesetzten Sortimentsbegrenzungen werden zur Kenntnis genommen. Anders als in vielen älteren Bebauungsplänen, die keine Randsortimentsbegrenzungen enthalten, sollen mit der Festsetzung der Verkaufsflächenbegrenzungen für das Randsortiment gerade die Steuerungsmöglichkeiten verbessert werden. Seit einigen Jahren ist dies ein andernorts bereits vielfach angewendetes Instrument und wird von der Regionalplanung gefordert. Zur Durchsetzbarkeit wird auf die Ausführungen zur im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben Stellungnahme der Unternehmensberatung in Kapitel 12.1 (insbesondere zu 1.) verwiesen.

4. Bedenken wegen Auswirkungen auf bestehende Finanzierungen

Kreditinstitute erwarten, dass die gegebenen Kredite wieder zurück gezahlt werden. Quelle hierfür sind die in den Betrieben erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse, der sog. Cash-Flow. Wenn nun der neue Baumarkt in bestehende Strukturen eingreift und nicht nur einen gesunden Wettbewerb auslöst, sondern durch Verdrängung und Einwirkung von bestehenden Unternehmen Kaufkraft abzieht, verringern sich dort die erforderlichen liquiden Mittel. Das hat zwangsläufig erhebliche Auswirkungen auf die Kapitaldienstfähigkeit und damit auf das Rating der Betroffenen. Die Kreditinstitute, auch die Stadtsparkasse und die Volksbank, werden sich genauestens ansehen, welche Auswirkungen sich für ihre Kunden ergeben und erfahrungsgemäß bei Verschlechterung der Ertrags- und Liquiditätslage nicht nur die Konditionen verschlechtern, sondern auch auf Kreditrückführungen bis hin zur Kündigung bestehen. Die Rahmenbedingungen für die Kreditvergabe und –beibehaltung werden daher nicht leichter, sondern erheblich schwieriger. Auch hierdurch wird sich die Lage für die bestehenden Unternehmen, die bisher in Burgdorf die Wirtschaft gestützt haben, erheblich verschlechtern, was dann auch wiederum Auswirkungen auf bestehende Beschäftigungsverhältnisse bis hin zur Kündigung nachziehen wird.

> Ausführungen der Stadt Burgdorf zu II. 4.

Wie oben ausgeführt, ist Bauleitplanung keine Wirtschaftsplanung, trotzdem hat sie natürlich Auswirkungen auf das Wirtschaftsgeschehen. Dass die Möglichkeit zur Neuansiedlung von Unternehmen am Standort Burgdorf Wechselwirkungen mit bestehenden konkurrierenden Einzelhandelsunternehmen haben kann, ist der Stadt bewusst. Gleichwohl kann insgesamt eine Erhöhung der Zentralität auch zu einem Vorteil für den Einzelhandelsstandort in Gänze werden. Ggf. eintretende konkurrenzbedingte Auswirkungen, die mit der Flächenausweisung verbunden sein können, werden im Hinblick auf die geschilderten, verfolgten Zielsetzungen in Kauf genommen.

III. Abschließend:

Größe ist nicht Alles – der inhabergeführte Einzelhandel hat auch ein Überlebensrecht. Eingriffe in gewachsene Strukturen führen immer zu erheblichen Veränderungen und teilweise zu erheblichen Verschlechterungen. Der Gewinn des Einen wird zum Verlust des Anderen – der Gewinn eines großflächigen Baumarktes geht zu Lasten der vorhandenen Betriebe : Der Kuchen ist nicht vermehrbar, er kann nur anders aufgeteilt werden.

Es ist daher höchst Zeit, auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten die Planung für Nordwest zu überdenken. Das Ergebnis wird dann sein, dass ein zusätzlicher Nahversorger für Nordwest ausreichend ist, und dass der Kunde, der bisher nicht zuletzt wegen der katastrophalen verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebietes Hülptingsen in Altwarmbüchen eingekauft hat, wieder in Burgdorf bleibt. Hierzu reichen 3.000 m² Verkaufsfläche lt. NBB-Gutachten völlig aus. Zudem wird bei entsprechender Grundstücksteilung auch den hiesige Investoren die Möglichkeit gegeben, an Bieterverfahren teilzunehmen.

> Ausführungen der Stadt Burgdorf zu III.

Dieses abschließende Statement wird zur Kenntnis genommen und es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

.....

Aktionskreis Einkaufsstadt Burgdorf (AKEB),
Stellungnahme zu den Zwischenergebnissen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Burgdorf vom 21.09.2009

„... Die Planungen um das Gewerbegebiet Nordwest sollen ohne Innenstadt relevante Zugeständnisse an die entsprechenden Interessenten geführt werden. Dieses Gebiet soll ohne jede Möglichkeit einer Einzelhandelstätigkeit gestaltet werden [aus dem Gesamtzusammenhang der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass es sich um eine Aufforderung handelt]. Bisher geplante Bau- und Möbelmärkte lassen sich nach einer Genehmigung nicht mehr steuern. Die Interessen des Einzelhandels in der Innenstadt dürfen nicht dem Bedarf einer schnellen Vermarktung dieses Gewerbegebietes geopfert werden. Die sinnvollen Beschlüsse des Einzelhandelskonzeptes dürfen nicht missachtet werden. "

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Der Anregung Einzelhandel in dem Gewerbepark komplett auszuschließen, wird nicht gefolgt. Für den Großteil der Bauflächen des Gewerbeparks wird bereits mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 der Einzelhandel auf das sogenannte 'Handwerkerprivileg' und den Handel mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugteilen beschränkt. Damit sind dort nur typischerweise in Gewerbegebieten untergebrachte Einzelhandelstätigkeiten zulässig. Ein Ausschluss auch dieses Einzelhandels würde die Möglichkeiten gewerblicher Tätigkeit unnötig einschränken, denn erhebliche negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich 'Innenstadt' oder die Nahversorgung sind aufgrund der geforderten Unterordnung unter den produzierenden Hauptbetrieb nicht zu erwarten (vgl. auch Kapitel 7.2.1 der Begründung). Die textliche Festsetzung Nr. 1 entspricht dem Leitsatz VI des Einzelhandelskonzeptes.

Weiterhin wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 Einzelhandel in Form von Bau- und Gartenmärkten sowie eines Möbelmarktes innerhalb des Sondergebietes zulässig. Diese Festsetzung entspricht ebenfalls dem Einzelhandelskonzept (Leitsatz IV). Denn im kleinteiligen Innenstadtzentrum wäre die Ansiedlung dieser flächenextensiven Einzelhandelsbetriebe nicht möglich. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung sind restriktive Regelungen der zentrenrelevanten Randsortimente aufgenommen worden. Damit wird der Leitsatz V des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt. Ein vollständiger Ausschluss von Randsortimenten kann nicht erfolgen, da dann die Ansiedlung üblicher Betriebsformen unmöglich gemacht würde (vgl. Kapitel 7.1.1).

Die detaillierten Festsetzungen zur Konkretisierung der zulässigen (Rand-)Sortimente werden insbesondere auch vorgenommen, um der geäußerten Mutmaßung/Befürchtung zu begegnen, dass sich bisher realisierte Bau- und Möbelmärkte nach einer Genehmigung nicht mehr steuern lassen. Denn gerade in diesem Punkt unterscheidet sich der Bebauungsplan von älteren Bebauungsplänen, die keine derart detaillierten Regelungen umfassten und damit nur geringe Steuerungsmöglichkeiten eröffneten.

Verfolgt wird mit der Ausweisung des Sondergebiets auch die Zielsetzung ein attraktives Startprojekt am Eingang des Gewerbeparks zu ermöglichen (vgl. Kapitel 7.1). Dieses dient der Profilierung des Standortes im Wettbewerb aber nicht der schnellen Vermarktung. Grundsätzliche Zielsetzung der Neuausweisung von Gewerbeflächen ist die Bereitstellung von Entwicklungsflächen für die Vergrößerung ortsansässiger Betriebe oder die Neuansiedlung von Betrieben. Eine 'schnelle Vermarktung' , mit der zwangsläufig eine Beförderung des Flächenverbrauchs einhergeht, ist keine vorrangige Zielsetzung der städtischen Gewerbeentwicklung.

Aktionskreis Einkaufsstadt Burgdorf (AKEB),
Stellungnahme zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans vom 17.10.2009
„…
- Der Entwurf ist ein Widerspruch zum abgeschlossenen Einzelhandelskonzept.
- Die beschriebenen Entwicklungsmöglichkeiten der Investoren gefährden die Existenz des Einzelhandels in der Innenstadt mit seinen Arbeits- und Ausbildungsplätzen.
- Den Argumenten der ... Unternehmensberatung ... lt. Schreiben vom 22.04.2009 schließt sich der AKEB an.
- Der AKEB ist in die Planung nicht einbezogen worden und bittet dieses nachzuholen.
- Der AKEB wünscht die Beratung und Diskussion mit allen politischen Parteien."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
zu Pkt. 1: Ein Widerspruch zu den Leitsätzen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes ist nicht zu erkennen, s. dazu auch die Erläuterungen zur obigen Stellungnahme des AKEB vom 21.09.2008.

zu Pkt. 2: Die Auffassung, dass die Planung die Existenz des Einzelhandels in der Innenstadt gefährdet, wird nicht geteilt. Insbesondere zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt wird, wie zur obigen Stellungnahme bereits dargelegt, die Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbepark auf wenige Betriebe mit begrenztem Sortiment beschränkt.

zu Pkt.3: Dass der AKEB sich der zum Vorentwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahme einer Unternehmensberatung aus Burgdorf (für ihren Mandanten der einen Baumarkt und ein Gartenzentrum im Gewerbegebiet Hülptingsen betreibt) anschließt (Stellungnahme siehe Kapitel 12.2 der Begründung) wird zur Kenntnis genommen und es wird auf die Ausführungen der Stadt Burgdorf in Kapitel 12.2 verwiesen.

zu Pkt. 4: Der Aktionskreis Einkaufsstadt Burgdorf hatte über die Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB die Möglichkeit, sich am Planverfahren zu beteiligen.

zu Pkt. 5: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gab es ausreichend Möglichkeiten für eine gemeinsame Beratung und Diskussion mit den im Rat vertretenen Parteien, z.B. in den öffentlichen Sitzungen der Ratsgremien.

Ein Anwohner der Sprengelstraße in Schillerslage, Stellungnahme vom 17.08.2009

„… ich bin klar gegen die Errichtung eines Baumarktes, weil die Sinnhaftigkeit dieses Vorhabens aus meiner Sicht in Frage steht.

Schon jetzt ist das Angebot an Baumärkten und Gartencentern in einem Umkreis von wenigen Kilometern so hoch, dass einem die Entscheidung schwer fällt. Durch Fertigstellung der neuen B 188 reduziert sich die Fahrtzeit zu Baulöwe, Brandes & Co. noch einmal erheblich.

Ein anderer Aspekt wäre, welcher aus meiner Sicht noch viel schwerwiegender ist: Wie wird man dem erhöhten Verkehrsaufkommen begegnen? Nicht nur dem Kundenverkehr, sondern auch die LKW-Zulieferer. Sollten die neuen Verkehrsströme nicht konsequent auf die neue Umgehungsstraße gelenkt werden, z. B. Durchfahrtsverbot für LKW in Schillerslage, sehe ich für Schillerslage, sowie insbesondere für die Anwohner der Sprengelstraße, erhebliche Nachteile. Schon jetzt ist die Belastung durch LKW und PKW auf der Sprengelstraße (auch Autobahn genannt) so hoch, dass die Wohn- bzw. Lebensqualität eigentlich auf dem Nullpunkt ist.

Sollte die Hoffnung auf eine ruhigeres Leben nach Fertigstellung der Umgehungsstraße doch wieder eingetrübt werden? Oder hat man das nötige Fingerspitzengefühl für die Belange der Betroffenen?

Fazit: Nordwest ja, aber mit dem richtigen Verkehrskonzept (Anliegerfreundlich) und den „richtigen" Firmen. Es muss nicht gerade ein Möbelhaus oder Baumarkt sein!"

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Bezüglich der in Frage gestellten Zielsetzung, Ansiedlungsmöglichkeiten für einen Bau- und Gartenmark auszuweisen, wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 7.1 und 7.1.1 der Begründung verwiesen. Dort wird die Zielsetzung 'Bindung von bisher aus dem Mittelzentrum Burgdorf abfließender Kaufkraftanteil' näher erläutert.

Die Hinweise zur Verkehrslenkung werden zur Kenntnis genommen und es wird auf die Erläuterung der verkehrlichen Auswirkungen in Kapitel 4.4.1 verwiesen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das seit Freigabe der B 188n (01.10.2009) in Umsetzung befindliche Wegweisungskonzept eine LKW-Routenführung mit Umgehung der Ortsdurchfahrt Schillerslage ('Sprengelstraße') über die B 3 vorsieht. Eine erhebliche Erhöhung der Verkehrsmenge auf der Sprengelstraße ist daher nicht zu erwarten.

12.4 Beteiligung der Behörden

Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.08.2009.

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 25.09.2009

„… aus Sicht der Regionalplanung weise ich darauf hin, dass vor Abschluss der laufenden 6. Änderung der RROP 2005 keine raumordnerische Stellungnahme abgegeben werden kann. Vorbehaltlich der Beschlüsse der politischen Gremien der Region Hannover sowie der Genehmigung der Satzung ist voraussichtlich Anfang 2010 mit dem Abschluss des Änderungsverfahrens zu rechnen.

Von Seiten des Naturschutzes ergeht zu den Planunterlagen der Hinweis, dass eine Konkretisierung der Maßnahme A 6 (Ersatz für Fledermausquartier) fehlt. In der Maßnahmenkarte 2 kennzeichnet die A 6 – Signatur das vorhandene, überplante Quartier und stimmt nicht mit der Legende überein.

Abschließend weise ich von Seiten der Wasserwirtschaft darauf hin, dass für die zentrale Versickerung des Niederschlagswassers und die dezentralen Versickerungen auf Gewerbegrundstücken wasserrechtliche Erlaubnisse nach § 10 NWG erforderlich sind."

> 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 entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Regionalplanung.
Die 6. Änderung des RROP ist mit Veröffentlichung im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover am .....[5] in Kraft getreten.

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Eine Konkretisierung der Maßnahme dahingehend, welche Gebäude mit Fledermausquartieren versehen werden sollen, erfolgt in Kapitel 7.7.2 der Begründung. Eine Änderung der Maßnahmenkarte wird nicht als erforderlich angesehen.

Der Hinweis der Wasserwirtschaft wird zur Kenntnis genommen. Ein Antrag zur zentralen Versickerung des Niederschlagswassers wird gestellt, sobald die Genehmigungsplanung vorliegt. Anträge zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Gewerbegrundstücken sind ggf. von den Vorhabensträgern zu stellen.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover, Stellungnahme vom 21.09.2009

„… durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover liegenden Bundesstraße B188n (Ortsumgehung Burgdorf) und der Bundesstraße B443 berührt.

Meiner Stellungnahme vom 28.04.2009 ist inhaltlich nichts hinzuzufügen."

[5] Hier ist spätestens in der Ratssitzung, in welcher der Satzungsbeschluss 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.

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Es wird auf die Ausführungen zu der Stellungnahme vom 28.04.2009 in Kapitel 12.2 verweisen.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover, Stellungnahme vom 10.09.2009

„… zum o.g. Bebauungsplan sind aus Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertetenden Belange folgende Hinweise zu geben.

[1.] Im Gewerbegebiet sind „Flächenbezogene Schallleistungspegel" im Rahmen der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 festgesetzt worden. Es wird empfohlen, im südlichen Bereich des Bebauungsplans (also Bürgergarten) formal zusätzliche Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festzusetzen (siehe Begründung zum Bebauungsplan Seite 28, 1. Absatz).

[2.] Darauf basierend wird als Ergänzung zu Ziffer 3.1 Folgendes angeregt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann von den Geräuschemissionskontingenten abgewichen werden, wenn ein Nachweis über die Wirksamkeit von Schallhindernissen (Wälle, Wand-Wall-Kombination) erbracht wird.

[3.] Zu den Ziffern 1.5 und 7.2 der textlichen Festsetzungen wird angeregt, dass im Fall von betriebsbezogenem Wohnen den baulichen Schallschutz auch auf den betrieblichen An- und Abfahrverkehr nebst Verladetätigkeiten auf dem Gewerbegrundstücken zu erweitern.

Gebäude mit betriebsbezogenem Wohnen sind hinsichtlich des baulichen Schallschutzes so auszuführen, dass nachts (22.00 – 6.00 Uhr) durch den Gewerbelärm ein Innenpegel von 30dB(A) nicht überschritten wird.

Nach den Erkenntnissen der Lärmforschung ist gesundes Wohnen gewährleistet, wenn die Innenpegel im Wohnräumen 40dB(A) und in Schlafräumen 30dB(A) nicht übersteigen (BVerwG 17.05.19954 NB 30/94)."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Der 1. Anregung, mit einer überlagerten Festsetzung der südlichen Grünfläche als Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die Errichtung von Lärmschutzbauwerken innerhalb der Grünfläche zu ermöglichen, wird nicht gefolgt. Die Errichtung von Lärmschutzbauwerken innerhalb der Grünfläche soll nicht erfolgen. Bereits durch den mit der Grünfläche erzeugten Abstand wird eine ausreichende Schallminderung erreicht. Zudem steht der Aufwand, der mit der Errichtung z.B. eines Lärmschutzwalls verbunden ist, nicht im Verhältnis zur erzielbaren Pegelminderung, die aufgrund der großflächigen Verteilung der Schallquellen auf alle Gewerbegebiete rechnerisch unter 1 dB liegt und damit kaum wahrnehmbar ist. Dies schließt aber nicht aus, dass im Rahmen der Ausführungsplanung der Grünfläche evtl. Bodenmodulationen berücksichtigt werden. Die im Entwurf des Kapitels 7.3 missverständlichen Ausführungen zu einem Lärmschutzwall innerhalb der Grünfläche wurden geändert.

Die 2. Anregung zur Geräuschkontingentierung wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 wird jedoch nicht als erforderlich angesehen, da nach der in Abschnitt 5 der DIN 45691 geregelten Vorgehensweise im Genehmigungsverfahren die Schallausbreitungsverhältnisse – also auch Schallhindernisse – zu berücksichtigen sind. Die Beurteilungspegel einer geplanten Anlage sind nach TA-Lärm zu berechnen. Dabei sind Schalldämpfung, Abschirmung und Reflexion entsprechend TA-Lärm Anhang A.2.3.4 bei der Schallausbreitungsrechnung zu berücksichtigen.

Der 3. Anregung wird gefolgt, indem die nach DIN 4109 Abschnitt 5.5.7 bei Überlagerung mehrerer Schallimmissionen sowieso vorzunehmende Summation berücksichtigt wurde. In der textliche Festsetzung 7.2 wurde klargestellt, dass auch gewerbliche Immissionen in den Nachweis einzubeziehen sind. In Kapitel 7.4 wurde die Darstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels dahingehend ergänzt, dass der im Regelfall in GE-Gebieten zu erwartende Immissionswert in die Berechnung einbezogen wurde.

Handwerkskammer Hannover, Stellungnahme vom 04.09.2009

„… grundsätzliche Bedenken gegen o. g. Bebauungsplan haben wir nicht vorzubringen.

Wir gehen davon aus, dass 60 m Pufferzone zwischen allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet ausreichen, um den Nutzungsansprüchen beider Baugebiete zu entsprechen. In diesem Zusammenhang würde uns die Ausgestaltung der Pufferzone interessieren."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

In Kapitel 7.3 der Begründung ist dargestellt, dass der Bebauungsplan zum Schutz des Wohngebiets neben der Maßnahme 'Pufferzone' oder Abstandsfläche als weitere Maßnahme eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung (= Geräuschkontingentierung) berücksichtigt. Die Eignung dieser Maßnahmen wurde mittels eines Schallgutachtens (GTA 2009 I) nachgewiesen.

Die Gestaltung der 'Pufferzone', die als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen 'Parkanlage' und 'Kompensationsfläche' festgesetzt ist, erfolgt entsprechend diesen Zweckbestimmungen als naturnahe Wiese mit Gehölzanpflanzungen sowie öffentlichen Wegen (vgl. Karte 3 'Maßnahmenkonzept' des Umweltberichts). Ein Lärmschutzwall ist nicht festgesetzt. Dies schließt aber nicht aus, dass im Rahmen der Ausführungsplanung der Grünfläche ggf. Bodenmodulationen berücksichtigt werden.

GLL Hannover – Amt für Landentwicklung, Stellungnahme vom 23.09.2009

„... gegen die vorgesehenen Planungen bestehen aus Sicht der Niedersächsischen Verwaltung für Landendwicklung grundsätzlich keine Bedenken.

Ich möchte jedoch auf folgende Punkte hinweisen, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen.

1. Teile der überplanten Fläche liegen im Flurbereinigungsverfahren Burgdorf – Nord. In Kürze wird die Schlussvermessung der neuen Trasse der B188 durchgeführt. Dadurch können sich noch Änderungen des Grenzverlaufs gegenüber der zum jetzigen Zeitpunkt nachgewiesenen Katastergrenze ergeben. Diese Änderungen müssen berücksichtigt werden. Nach der Vermessung sollen alle Flächen, die vom Gewerbepark betroffen sind und südlich der Trasse liegen, aus dem Verfahren ausgeschlossen werden. Alle in diesem Bereich geplanten Maßnahmen der Straßenbauverwaltung müssen dann direkt und einvernehmlich von der Stadt Burgdorf geregelt werden.
2. Der Planteil B wird bis zur Schlussfeststellung Bestandteil des Flurbereinigungsverfahrens bleiben. Bei der Vermessung des Wege- und Gewässernetzes die bereits durchgeführt wurde, wurden die Grenzen der Fläche für Planteil B in der Örtlichkeit festgelegt und abgesteckt. Dabei wurde nur die vorhandene Örtlichkeit und nicht die nachgewiesene Katastergrenze berücksichtigt. Die neuen Grenzen müssen bei der Umsetzung berücksichtigt werden. Ein Plan kann zur Verfügung gestellt und die Grenzen können in der Örtlichkeit angezeigt werden.
   Im Flurbereinigungsverfahren wurde eine neue Gemeinschaftsberegnungsanlage gebaut. Die Rohrleitungen liegen in den Wegeseitenräumen. Eigentümer und Unterhaltungspflichtiger ist der Beregnungsverband Schillerslage. Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist dieser rechtzeitig zu beteiligen."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Planunterlage, die für den Bebauungsplanentwurf verwendet wurde, gibt den Stand des Liegenschaftskatasters vom Dezember 2008 sowie eine neu gebildete Grenze des Flurstücks 68/1 am westlichen Rand des Planteils B wieder. Die neu gebildete Grenze wurde im April 2009 in das aktuelle Liegenschaftskataster übernommen. Weiterhin ist in der Planunterlage der Fahrbahnverlauf der B 188n entsprechend der Ausführungsplanung der Straßenbauverwaltung dargestellt.

zu 1.: Die Schlussvermessung der Trasse der B 188n, wurde für den Bereich des Gewerbeparks im Dezember 2009 durchgeführt. Nach Auskunft des Amtes für Landentwicklung vom 14.12.2009 ist es dabei nur zu geringfügigen Grenzverschiebungen im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze gekommen. Diese können bei der Übertragung der Planung

in die Örtlichkeit berücksichtigt werden. Eine Aktualisierung der Planunterlage ist nicht erforderlich.

zu 2.: Mit dem Amt für Landentwicklung wurde geklärt, dass die im Rahmen der Flurbereinigung neu gebildeten Grenzen zu keiner Verkleinerung des Planteils B führen. Insbesondere die im Planteil B herzustellende Versickerungsmulde kann somit in der erforderlichen Größe (vgl. Entwässerungskonzeption in Kapitel 4.4.3) errichtet werden. Die im Rahmen der Flurbereinigung neu gebildeten Grenzen können bei der Übertragung der Planung in die Örtlichkeit und bei der Ausführung der Versickerungsmulde berücksichtigt werden.
Der Bau der Beregnungsleitung ist bereits in Abstimmung mit der Entwässerungskonzeption für den Gewerbepark Nordwest vorgenommen worden. Vor Realisierung der Versickerungsmulde wird die Stadt den Beregnungsverband beteiligen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha), Stellungnahme vom 20.08.2009

„… hinsichtlich der Festsetzungen in dem o. a. Bebauungsplan verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 24.04.2009.
Weitere Anmerkungen/Anregungen haben wir nicht vorzubringen."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Es wird auf die Ausführungen zu der genannten Stellungnahme vom 24.04.2009 in Kapitel 12.2 verweisen.

Stadtwerke Burgdorf, Stellungnahme vom 09.09.2009

„… gegen den Entwurf des Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Bedenken.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwekes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Für das Gas- und Wassernetz wird jeweils eine Verbindung zur bestehenden Bebauung im Süden benötigt (Bereich „Bürgergarten aus dem Planteil A"/Milanweg).

Für das Eltnetz wird in dem Gebiet eine bzw. mehrere Transformatorenstationen im öffentlichen Bereich benötigt. Dies hängt vom zukünftigen Leistungsbedarf der Anschlussnehmer ab.

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

Vor Beginn der Baumaßnahme bitten wir Sie, aktuelle Leitungspläne bei uns anzufordern."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Der Hinweis zu Baumpflanzungen wird zur Kenntnis genommen. Da sich der Hinweis auch an die einzelnen Vorhabensträger von Baumaßnahmen in den Gewerbegebieten richtet, wurde in Kapitel 4.4.3 ein Hinweis auf die Stellungnahme ergänzt.

Der Anschluss des Gewerbegebiets an das Gas- und Wassernetz kann, wie angeregt, von Süden über die bis an die Planstraße B heranreichende öffentliche Grünfläche vorgenommen werden. Die Trasse für einen Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz ist bereits im Bebauungsplan dargestellt. Eine Gasleitung kann beispielweise parallel dazu verlegt werden. Mit den für die Grünfläche festgesetzten Zweckbestimmungen 'Parkanlage' und 'Kompensation' ist die Verlegung der Versorgungsleitungen vereinbar.

In Abstimmung mit den Stadtwerken wurde bereits östlich des Kreuzungsbereichs Planstraße A / Planstraße B eine Fläche für eine Transformatorenstation (Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität') in den Bebauungsplanentwurf auf-

genommen. Wenn weitere Transformatorenstationen erforderlich werden, so können diese auf den Gewerbegebietsflächen errichtet werden.

Leitungspläne werden wie üblich vor Baubeginn angefordert.

Deutsche Telekom AG, Stellungnahme vom 03.09.2009

„… zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 21. April 2009 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter."

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:
Es wird auf die Ausführungen zu der genannten Stellungnahme vom 21.04.2009 in Kapitel 12.2 verweisen.

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

Industrie- und Handelskammer Hannover, Stellungnahme vom 10.09.2009

„... die Industrie- und Handelskammer Hannover hat mit Schreiben vom 02.04.2009 zu dem o.g. Planentwurf Stellung genommen. Auch zu der geänderten Fassung trägt die IHK keine Anregungen vor."

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stellungnahme vom 29.09.2009

„… zu o.g. Planung werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken und Anregungen vorgetragen."

Nds. Landesforsten, Forstamt Fuhrberg, Stellungnahme vom 23.09.2009

„… zu der o. a. Planung bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken mehr. Anregungen oder Hinweise dazu habe ich nicht."

ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 24.08.2009

„Anlagen der von ExxonMobil vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen".

Gasuni Deutschland Service GmbH, Stellungnahme vom 24.08.2009

„… wir bestätigen den Eingang Ihrer o.g. Plananfrage. Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass die von Gasunie Deutschland Services GmbH vertretenen Unternehmen nicht betroffen sind.

Erdgas Münster GmbH, Stellungnahme vom 31.08.2009

„Im Bereich Ihrer Maßnahmen/Planung betreiben wir keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsicht."

Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 23.09.2009

„… von Seiten der archäologischen SEnkmalpflege sind keine weiteren Hinweise vorzubringen."

Kirchenkreisamt Burgdorfer Land, Stellungnahme vom 25.08.2009

„im Auftrag des Kirchenvorstandes der St. Pankratius Kirchengemeinden Burgdorf teilen wir Ihnen mit, dass von kirchlicher Seite gegen den Bebauungsplan Nr. 0-78 „Gewerbepark Burgdorf Nordwest" keine Bedenken oder Einwände bestehen.

Kirchliche Grundstücke sind von der Planung nicht betroffen."

Samtgemeinde Wathlingen, Stellungnahme vom 28.08.2009

„… die Belange der Samtgemeinde Wathlingen werden von der Planung nicht berührt"

Keine Stellungnahme haben abgegeben:

Gewässerunterhaltungsverband 'Untere Fuhse',

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie,

Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld,

Kabel Deutschland Vertrieb- und Service GmbH Region Niedersachsen/Bremen,

Polizeiinspektion Burgdorf,

Finanzamt Burgdorf (nur nachrichtlich unterrichtet),

GLL Hannover - Katasteramt (nur nachrichtlich unterrichtet),

Agentur für Arbeit Celle,

Bischöfliches Generalvikariat,

Stadt Burgwedel,

Stadt Lehrte,

Gemeinde Isernhagen.

13 Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 2 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 den Bebauungsplan Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt" in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die vorstehende Begründung und die in Abschnitt I Kapitel 10 wiedergegebene 'Zusammenfassende Erklärung' (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB) beigefügt worden.

_____	_____
(Ratsvorsitzender)	(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde am 15.07.2009 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 15.07.2009 lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt" in der Zeit vom 25.08.2009 bis zum 25.09.2009 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf,

_____

(Bürgermeister)