

# Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE UND AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1 RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2 ALLGEMEINES.....</b>	<b>3</b>
2.1 ERFORDERLICHKEIT, ZIELE UND VERANLASSUNG.....	3
2.2 VERFAHREN .....	4
2.3 LAGE UND ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES.....	4
<b>3 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>6</b>
3.1 BESTANDSSITUATION (VGL. AUCH FOLGENDE ABBILDUNG „NUTZUNGEN“) .....	6
3.2 NUTZUNGS- UND EIGENTUMSSTRUKTUR .....	7
3.3 DIE UMGEBUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....	9
3.4 ERSCHLIEßUNG .....	9
3.5 BODENBESCHAFFENHEIT .....	9
<b>4 BESTEHENDE RÄUMLICHE PLANUNGEN .....</b>	<b>10</b>
4.1 ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE/NUTZUNGEN .....	10
4.2 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG .....	10
4.3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	11
4.4 INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT .....	12
<b>5 BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>12</b>
5.1 STEUERUNG DES EINZELHANDELS.....	12
5.1.1 Einzelhandelskonzept.....	13
5.1.2 Ausschluss von bestimmten Verkaufsstätten des Einzelhandels .....	21
5.1.3 Auswirkungen auf den Bestand.....	22
5.2 UMSTELLUNG DER BAUNVO .....	24
<b>6 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE WERTE .....</b>	<b>25</b>
<b>7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DEN NATURHAUSHALT .....</b>	<b>25</b>
<b>8 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND KOSTEN .....</b>	<b>27</b>
8.1 BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....	27
8.2 ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN .....	27
8.3 ARCHÄOLOGIE .....	27
8.4 KOSTEN.....	27
<b>TEIL 2: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>28</b>
<b>9 ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 13A (2) NR. 1 IN VERBINDUNG MIT § 13 (2) UND § 3 (1) BAUGB .....</b>	<b>28</b>
<b>10 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 13A (2) NR. 1 IN VERBINDUNG MIT § 13 (2) UND § 4 (1) BAUGB.....</b>	<b>52</b>

<b>11 ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 13A (2) NR. 1 IN VERBINDUNG MIT § 3 (2) BAUGB .....</b>	<b>53</b>
<b>12 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 13A (2) NR. 1 IN VERBINDUNG MIT § 4 (2) BAUGB .....</b>	<b>67</b>
<b>13 VERFAHREN .....</b>	<b>69</b>
<b>14 INKRAFTTRETEN .....</b>	<b>70</b>

Anlage 1 Standortbewertung Prüfstandort 4 Raiffeisengelände

## **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 Allgemeines**

#### **2.1 Erforderlichkeit, Ziele und Veranlassung**

Der Bebauungsplan Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ ist seit dem 31.07.1972 rechtsverbindlich. Als Art der baulichen Nutzung sind überwiegend Mischgebiete (Mi) festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans (rechtsverbindlich seit dem 30.04.1987) wurde festgesetzt, dass statt der Baunutzungsverordnung von 1968 die Baunutzungsverordnung 1977 anzuwenden ist.

Am 13. Dezember 2007 hat der Rat der Stadt Burgdorf das kommunale Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Burgdorf als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Im EHK sind u.a. ein zentraler Versorgungsbereich sowie Suchräume für die Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten zur Deckung der Nahversorgung definiert. Es sind u.a. folgende Leitsätze festgelegt:

Ansiedlungsleitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im zentralen Versorgungsbereich 'Innenstadtzentrum'.

Ansiedlungsleitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum sowie in den Nahversorgungszentren.

Ansiedlungsleitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, wenn negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnungsnahe Grundversorgung vermieden werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“, nachfolgend auch als Bebauungsplan Nr. 0-23/2 bezeichnet, soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Mischgebieten neu geregelt werden. Zentrenrelevante Sortimente sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollen ausgeschlossen werden. Wesentliches Ziel dabei ist die Sicherung und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs 'Innenstadtzentrum' für die Stadt Burgdorf und das Umland entsprechend der Funktion Burgdorfs als Mittelzentrum sowie die Sicherung der Nahversorgung in der Weststadt und Nordoststadt.

Vor dem Hintergrund der Zielaussagen des EHK sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausgeschlossen werden. Damit wird den Leitsätzen I bis III des EHK entsprochen.

Die Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, die unter anderem die Hauptsortimente des im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23 bestehenden Raiffeisenmarktes (Gartenartikel, Baumarktsortiment) umfassen, sollen auch weiterhin zulässig sein.

Seit dem 10.01.2008 ist die 1. Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“, in Kraft. Ziel der Veränderungssperre ist die Sicherung der Bauleitplanung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“.

## **2.2 Verfahren**

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ um eine Bestandsüberplanung handelt, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauN-VO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) unterliegen und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Flora Fauna Habitat- (FFH-) und Vogelschutzgebiete) vorliegt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden.

Obwohl § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit eröffnet, auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verzichten, sollen zwei Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht durchgeführt.

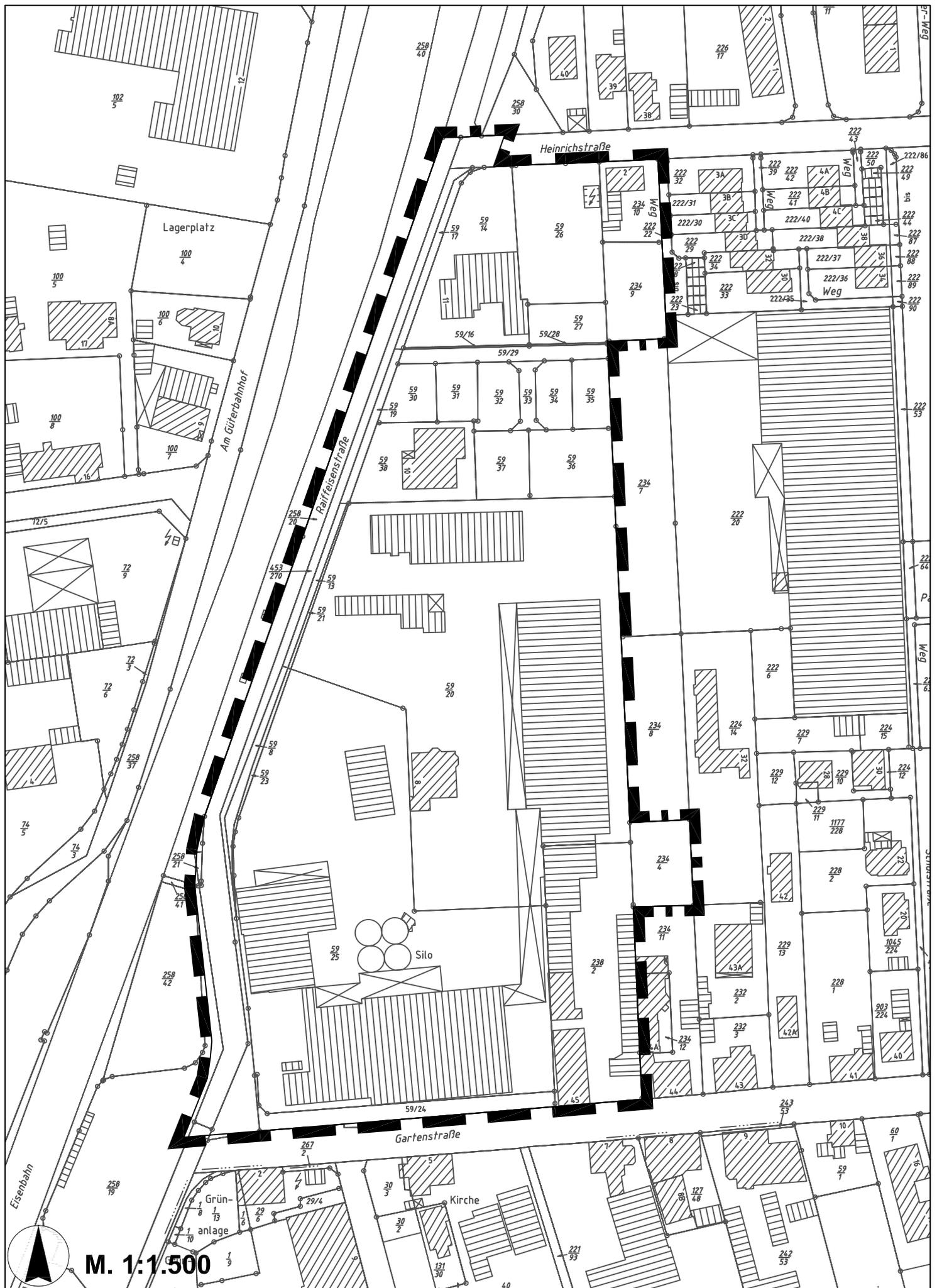
## **2.3 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/1. Dieser liegt in der Kernstadt Burgdorf, östlich der Bahnlinie Lehrte - Celle. Er wird im Norden von der Heinrichstraße, im Westen von der Raiffeisenstraße und im Süden von der Gartenstraße begrenzt. Im Osten bilden die Flurstücke 238/2, 234/4, 59/35, 59/36, 59/29, 234/4 sowie 234/10 die Grenze des Plangebiets. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Der ca. 3,3 ha große Geltungsbereich umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke in der Gemarkung Burgdorf, Flur 1:

59/8, 59/13, 59/14, 59/16, 59/17, 59/19, 59/20, 59/21, 59/23, 59/24 (teilweise), 59/25, 59/26, 59/27, 59/28, 59/29, 59/30, 59/31, 59/32, 59/33, 59/34, 59/35, 59/36, 59/37, 59/38, 234/4, 234/9, 234/10, 238/2, 258/19 (teilweise), 258/20, 258/21 (teilweise), 258/40 (teilweise), 258/41 (teilweise), 453/270 (teilweise), 562/268 (teilweise), 581/258 (teilweise).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ deckt sich somit mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“.



**Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 "Raiffeisenstraße"**

### 3 Städtebauliche Ausgangssituation

#### 3.1 Bestandssituation (vgl. auch folgende Abbildung „Nutzungen“)

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 wird geprägt von mehreren Großsilos mit einer Höhe von ca. 35 m im Bereich Raiffeisenstraße / Gartenstraße. Das Gebiet lässt sich grob einteilen in einen gewerblich / dienstleisterisch geprägten Abschnitt der ca. 4/5 der Fläche umfasst und einen (mittlerweile) vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten nördlichen Abschnitt der ca. 1/5 der Fläche umfasst.



Raiffeisenstraße 8, Blick von Nordwesten

Das Flurstück 59/26 ist mit Großgehölzen bewachsen und untersteht mit Ausnahme einer Trafostation und einer kleineren Lagerfläche keiner sonstigen Nutzung.

Auf den Flurstücken 234/9 und 59/27 befinden sich Großbäume.

Auf dem Flurstück 59/38, Raiffeisenstr. 10 befindet sich eine Kindertagesstätte. Träger dieser Kindertagesstätte ist der Verein Kinder Spielhaus Burgdorf e.V.

Die kleinen Flurstücke nördlich und östlich der Kindertagesstätte werden als Freilagerflächen genutzt bzw. sind bewachsen.



Großsilos, Blick von Westen

Südlich der Kindertagesstätte schließt sich der Verkauf von Land- und Gartentechnik sowie eine Waschstraße an. Das Gebäude Raiffeisenstraße 8 beherbergt eine Büronutzung. Westlich dieses Gebäudes befindet sich eine Tankstelle.

An der Ecke Raiffeisenstr. / Gartenstr. befindet sich der Raiffeisenmarkt. Der Eingang zum Verkauf liegt dabei auf der straßenabgewandten Seite in Richtung der Tankstelle. Die Freilagerfläche befindet sich unmittelbar an der Kreuzung der Raiffeisenstr. / Gartenstr. Diese Fläche ist jedoch nur vom Ladenlokal aus zu betreten.



Nutzungen im Plangebiet, Blick von Südwesten

Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 238/2, Gartenstr. 45 befinden sich zwei gastronomische Betriebe sowie eine Vergnügungsstätte (Spielsalon).

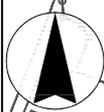
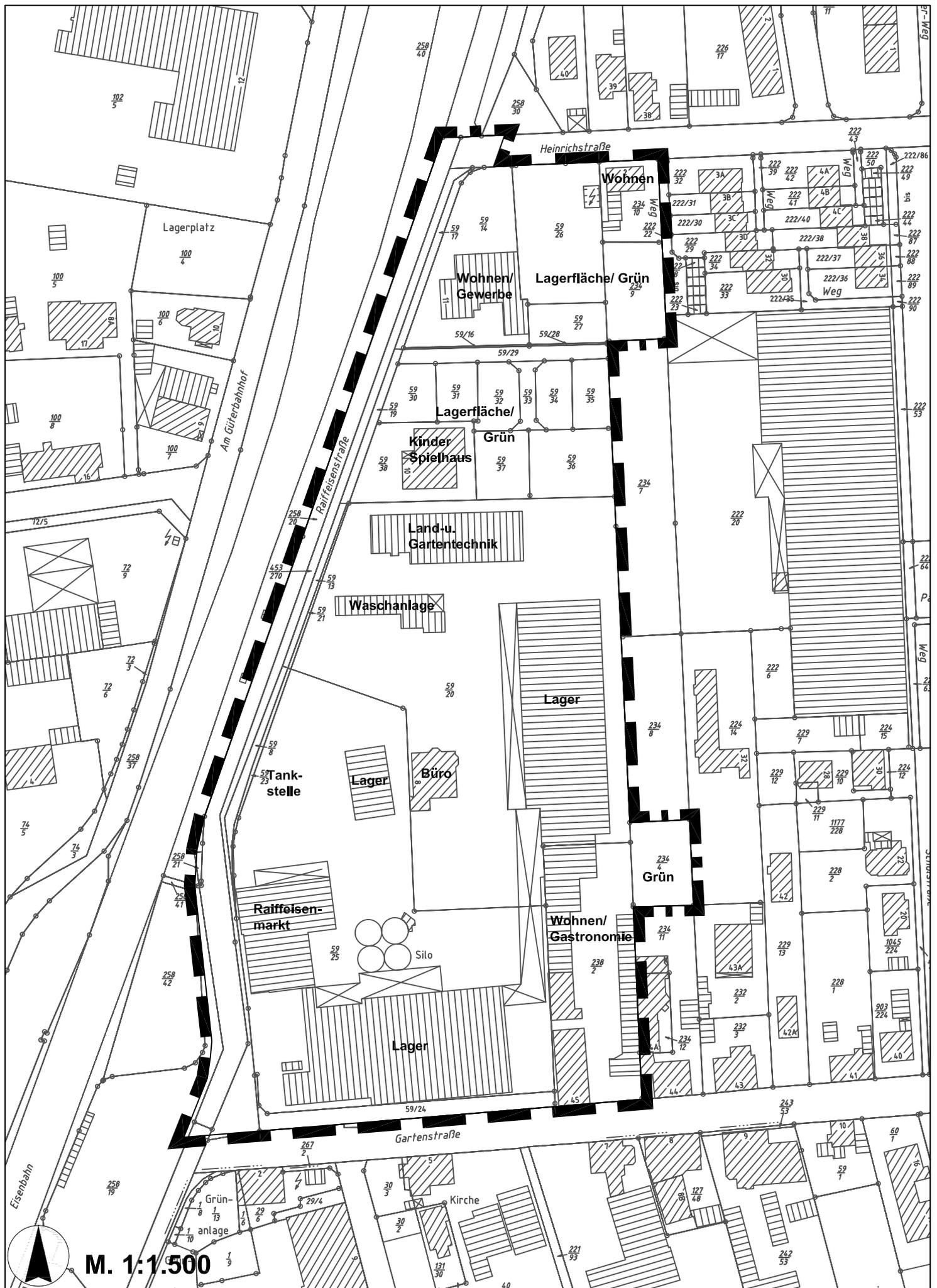
Bei dem großen Baukörper entlang der Gartenstraße sowie im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 59/20 handelt es sich um Lagerhallen. Nördlich der Lagerhalle befinden sich zwei kleinere Düngersilos.

### 3.2 Nutzungs- und Eigentumsstruktur

Die derzeitige Eigentums- und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ stellt sich wie folgt dar (vgl. auch folgende Abbildung):

Flurstück	Größe/Anteil im Plangebiet	Nutzung	Eigentümer
59/8	160 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
59/13	116 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
59/17	155 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
59/19	142 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
59/21	44 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
59/23	65 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
59/24 (tlws.)	479 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
258/19 (tlws.)	2.893	Straße	Stadt Burgdorf
258/20	1.880 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
258/41 (tlws.)	21 m <sup>2</sup>	Straße, Randsteifen	Stadt Burgdorf
453/270 (tlws.)	939 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
562/268 (tlws.)	5.287 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
581/258 (tlws.)	717 m <sup>2</sup>	Straße	Stadt Burgdorf
258/21 (tlws.)	24 m <sup>2</sup>	Bahngelände	Deutsche Bahn AG, Berlin
258/40 (tlws.)	33.241 m <sup>2</sup>	Bahngelände	Deutsche Bahn AG, Berlin
59/14	1.476 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche ehm. Handwerksbetrieb, Wohnen	Privat
59/16	18 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung	Privat
59/20	9.785 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Handel und Dienstleistung, Waschstraße, Verkauf Land und Gartentechnik, Bürogebäude, Lagerhallen	Privat
59/25	9.231 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Handel und Dienstleistung, Tankstelle, Lagerhallen, Raiffeisenmarkt, Silos	Privat
59/26	1.178 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie, Trafostation, Großgehölze	Privat
59/27	305 m <sup>2</sup>	Freifläche Gewerbe und Industrie, Großgehölze	Privat
59/28	12 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung	Privat
59/29	293 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze, Zufahrt	Privat
59/30	280 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze, Zufahrt	Privat
59/31	240 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze, Zufahrt	Privat
59/32	278 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze, Zufahrt	Privat
59/33	127 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze, Zufahrt	Privat
59/34	241 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung, Zufahrt	Privat
59/35	255 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung, Zufahrt	Privat
59/36	568 m <sup>2</sup>	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze	Privat
59/37	361 m <sup>2</sup>	Freifläche Öffentliche Zwecke, Gehölze	Privat
59/38	878 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Öffentliche Zwecke, Gehölze, Kinderspielhaus	Privat
234/9	571 m <sup>2</sup>	Andere Wohnanlage (ungenutzt), Gehölze	Privat
234/4	501 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze	Privat
234/10	475 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Privat
238/2	2.194 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche Handel und Dienstleistung, Bistro, Spielsalon, Wohnen	Privat

Quelle: Automatisiertes Liegenschaftsbuch der Stadt Burgdorf, Stand Oktober 2008



M. 1:1.500

**Nutzungen**

**Stand: September 2008**

### **3.3 Die Umgebung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Burgdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 wird von der westlich verlaufenden Bahnstrecke Lehrte – Celle sowie mehreren Großsilos geprägt. Im Süden schließt sich die Innenstadt mit ihrer dichten Bebauung an. Östlich grenzt eine große Lagerhalle an das Plangebiet an. Vorwiegend wird der Bereich östlich des Plangebietes jedoch durch Wohnnutzung geprägt, die sich bereits als aufgelockert und weniger dicht als die Bebauung der Innenstadt darstellt.

Nach Norden lockert die Bebauung noch mehr auf. Entlang der Bahnstrecke besteht ein langgestreckter Grünzug.

### **3.4 Erschließung**

#### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Gartenstraße, Raiffeisenstraße und Heinrichstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gartenstraße schließt in östlicher Richtung an die L 311 und somit den überörtlichen Verkehr an. An der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 kreuzen Garten- und Raiffeisenstraße die Theodorstraße. Diese Straße ist in südlicher Richtung mit der B 188 verbunden. Über die B 188 kann in westlicher Richtung die B 443 erreicht werden.

Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 befindet sich der Bahnhof von Burgdorf. Von hier verkehren ca. halbstündlich Züge in Richtung Hannover und Celle sowie diverse Buslinien, die das Stadtgebiet sowie das Umland mit Burgdorf verbinden.

#### **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist aufgrund der langjährigen Nutzung an sämtliche Einrichtungen der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Stadtwerke Burgdorf weisen mit Schreiben vom 30.06.2009 und 13.10.2009 darauf hin, dass vorhandene Elektrizitäts-, Gas- und Wasserleitungen nicht überbaut werden dürfen. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes 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.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind aktuelle Leitungspläne bei den Stadtwerken Burgdorf anzufordern.

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

#### **Brandschutz**

Die Grundversorgung mit Löschwasser wird von der Stadt Burgdorf sichergestellt. Sie erfolgt vorrangig aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Burgdorf GmbH. Darüber hinaus steht ein Tiefbrunnen auf dem angrenzenden Flurstück 234/7 außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung.

### **3.5 Bodenbeschaffenheit**

Da das Areal derzeit überwiegend bebaut bzw. versiegelt ist, wird davon ausgegangen, dass sich der Boden grundsätzlich für eine Bebauung eignet.

Laut Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie gehören die Böden im Plangebiet zu den Geestplatten und Endmoränen. Aufgrund der langjährigen bau-

lichen Nutzung sind die Böden anthroposoph überformt. Schutzwürdige Böden sind laut Kartenserver am Standort nicht vorzufinden.

### **Kampfmittel**

Für den Bereich zwischen Raiffeisenstraße, Heinrichstraße, der Straße „Am Wasserturm“, Gartenstraße liegt eine Stellungnahme der Polizeidirektion Hannover Kampfmittelbeseitigung vom Februar 2009 vor. Hiernach sind keine Bombardierungen des abgefragten Bereichs aus den Luftbildern erkennbar.

### **Altlasten**

Gesicherte Kenntnisse über das Bestehen von Altlasten im Plangebiet liegen der Stadt Burgdorf nicht vor. Allerdings besteht für die Flurstücke 59/14, 59/20, 59/23, 59/24, 59/26, 59/38, 238/2 und 258/41 (tlws.) ein Altlastenverdacht<sup>1</sup>.

## **4 Bestehende räumliche Planungen**

### **4.1 Angrenzende Bebauungspläne/Nutzungen**

Südlich der Gartenstraße grenzen die Bebauungspläne Nr. 0-53 „Sanierungsgebiet am Bahnhof, Teilgebiet Nord“ rechtsverbindlich seit dem 14.10.1982 und Nr. 0-21 „Innenstadt“ rechtsverbindlich seit dem 21.09.1989 an. Für die an die Gartenstraße angrenzenden Flurstücke sind in diesen Bebauungsplänen jeweils Mischgebiete (MI) festgesetzt. Im Osten grenzt an die Nordostecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 der Bebauungsplan Nr. 0-49 „Alte Konservenfabrik Nord“ an, der seit dem 29.03.1979 rechtsverbindlich ist. In diesem ist angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 0-23/2 ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Nördlich der Heinrichstraße bestehen keine Bebauungspläne. Der überwiegende Teil östlich des Plangebietes ist ebenfalls nicht durch Bebauungspläne überplant. Beide Bereiche sind vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

Westlich schließt sich die Trasse der Deutschen Bahn an.

### **4.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2005 für die Region Hannover sind für den Planbereich und die nähere Umgebung folgende Festlegungen getroffen:

- Siedlungsbereich,
- Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung,
- Zentralörtlicher Standort,
- Versorgungskern der zentralen Orte (für den südlichen Teil des Plangebiets),
- Trasse für S-Bahn mit Bahnhof und Park & Ride / Bike & Ride Platz.



Ausschnitt aus dem RROP, verkleinert ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Burgdorf. Die Baugebietsfestsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 werden nicht geändert. Die Festsetzung von Mischgebieten und einem Sondergebiet entsprechen den Darstellungen des RROP (Siedlungsbereich und zentralörtlicher Standort).

Zwar liegt das Plangebiet im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung, aber es ist nicht zu erwarten, dass von den vorhandenen Einrichtungen besondere

<sup>1</sup> Quelle: Verzeichnis der Region Hannover über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten 2006.

Gefahren für das Grundwasser ausgehen. Der Standort ist als mit den Zielen der Raumordnung verträglich anzusehen. Zumal auch in den Erläuterungen des RROP auf den für den Großteil des Trinkwassergewinnungsgebietes bestehenden Zielkonflikt zum bestehenden Siedlungsgebiet der Kernstadt Burgdorf hingewiesen und der Siedlungsentwicklung Vorrang gegeben wird.

Die zeichnerische Darstellung eines Versorgungskerns der zentralen Orte im RROP umfasst auch den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2. In der beschreibenden Darstellung des RROP<sup>2</sup> wird dargelegt, dass die Gemeinden in der Region Hannover Einzelhandelskonzepte aufstellen sollen.

Der Versorgungskern der zentralen Orte wurde im 2007 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf konkretisiert und neu definiert. Er umfasst nicht mehr den südlichen Teil des Plangebiets, sondern findet seinen nördlichen Abschluss an der Gartenstraße.

Mit diesem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit bestimmter Warensortimente nämlich zentrenrelevante Sortimente sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Trasse für die S-Bahn verläuft unmittelbar westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Der Bebauungsplan erfüllt das in § 1 Abs. 4 BauGB genannte Anpassungsgebot.

### **4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

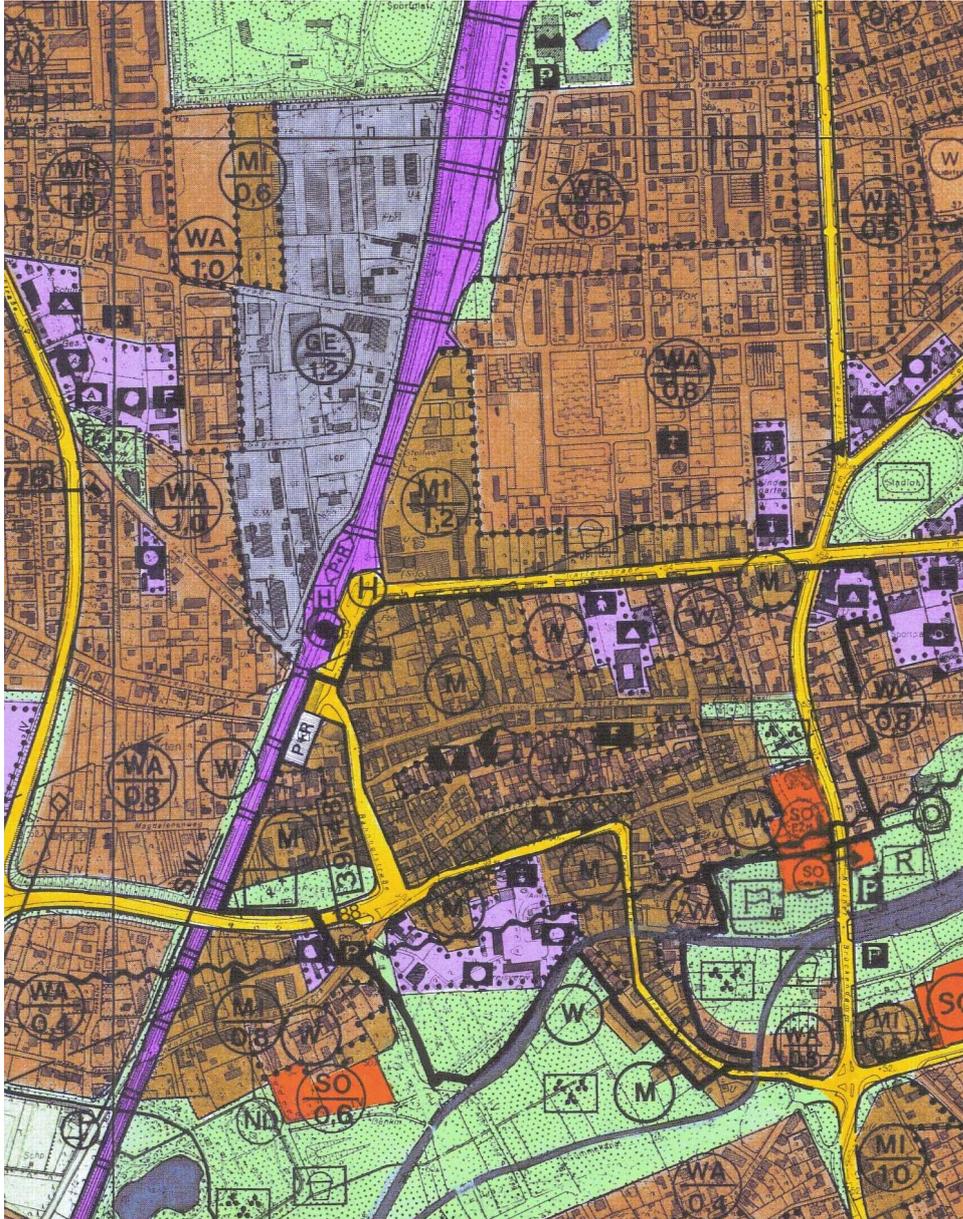
Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der östlichen Flurstücke 234/9, 234/10 und 234/4 als Mischgebiet (MI) mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 1,2 dargestellt. Die vorgenannten Flurstücke sind als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,8 dargestellt.

Die Gartenstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt.

Die Baugebietsfestsetzungen des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2, weichen also von den Darstellungen des Flächennutzungsplans in Teilbereichen ab. Diese Flächen sind aber noch als entwickelt im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB zu betrachten. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt. Die Baugebietsfestsetzungen /-darstellungen werden nicht geändert.

---

<sup>2</sup> Regionales Raumordnungsprogramm 2005, Region Hannover, Hannover 2005, Ziel D 1.6.1 08, S. 11



Ausschnitt aus dem F-Plan, 1:10.000

#### **4.4 Interkommunales Abstimmungsgebot**

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ werden Belange benachbarter Gemeinden nicht berührt.

### **5 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

#### **5.1 Steuerung des Einzelhandels**

##### **Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Mischgebieten allgemein**

Im Allgemeinen sind in Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe aller Art nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ohne Einschränkung der angebotenen Sortimente zulässig, sofern es sich

nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe mit städtebaulichen Negativauswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO handelt.

Einzelhandelsbetriebe sind nach aktueller Rechtsprechung als großflächig anzusehen, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten<sup>3</sup>. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe gilt laut § 11 Abs. 3 BauNVO, dass in der Regel Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorhanden sind, wenn ihre Geschossfläche mehr als 1.200 m<sup>2</sup> beträgt<sup>4</sup>. Die allgemeine Zulässigkeit letztgenannter Betriebsgrößen ist deshalb vorbehaltlich des Gegenbeweises gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO auf Kerngebiete und auf für sie festgesetzte Sondergebiete beschränkt.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung können aber auch Einzelhandelsbetriebe haben, die zwar unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit oder unterhalb der Vermutungsschwelle von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche liegen, aber wegen ihrer Lage an einem desintegrierten Standort (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimenten), ihrer Häufung an einem desintegrierten Standort oder ihrer zerstreuten Verteilung auf das Stadtgebiet (zentrenrelevante Sortimenten) zentrale oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstandorte beeinträchtigen.

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist insbesondere der Ausschluss von unterhalb der Großflächigkeit liegenden zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben.

Schon mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ wurde seinerzeit die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 u.a. damit begründet, dass mit dieser nun, im Vergleich zur BauNVO 1968 und BauNVO 1962 die städtebauliche Verträglichkeit neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe geprüft werden konnte. Mit der BauNVO 1977 wurde die Möglichkeit geschaffen, neue Einzelhandelsvorhaben darauf zu prüfen, ob sie sich negativ auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken könnten. Die BauNVO 1977 führte eine Vermutungsgrenze von 1.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche ein, ab der in der Regel negative Auswirkungen zu erwarten waren. Die BauNVO 1962 und BauNVO 1968 beinhalteten solche Regelungen nicht.

### **5.1.1 Einzelhandelskonzept**

#### **Burgdorfer Sortimentsliste (Definition von Betriebstypen nach Warengruppen)**

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können nach § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO in einem Baugebiet bestimmte Arten von baulichen Anlagen ausgeschlossen werden. Diese Möglichkeit der Modifizierung der in einem Baugebiet allgemein zulässigen Art der baulichen Nutzung wird als Feindifferenzierung bezeichnet. Es können nur Nutzungsunterarten bzw. Anlagentypen ausgeschlossen werden, die es in der sozialen und ökonomischen Realität gibt.

In den festgesetzten Mischgebieten an der Raiffeisenstraße sollen bestimmte Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe sind eine bestimmte Art von Gewerbebetrieben (gewerbliche Verkaufsstätten), die durch den Verkauf von Waren an den Endverbraucher gekennzeichnet sind. Es sollen jedoch nicht sämtliche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, sondern nur sogenannte zentrums- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe. Denn ein erklärtes Ziel des Einzelhandelskonzepts der Stadt Burgdorf ist u.a. die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum sowie die Sicherung der Nahversorgung. Da es keine allgemeingültige Definition gibt, welche Einzelhandelsbetriebe zentrums- oder nahversorgungsrelevant sind, ist über die Ausarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzepts<sup>5</sup> definiert worden, welche Sor-

<sup>3</sup> BVerwG 4 C 10.04 Urteil vom 24.11.2005

<sup>4</sup> Für den derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 0-23 ist die BauNVO 1977 mit der Regelvermutungsschwelle von 1.500 qm Geschossfläche anzuwenden.

<sup>5</sup> Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf.

timente in Burgdorf als zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant anzusehen sind (s. unter textliche Festsetzungen 'Burgdorfer Sortimentsliste'). Die in der Sortimentsliste benannten Warengruppen beziehen sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003). Damit erfolgte eine allgemein anerkannte aus der örtlichen Situation abgeleitete Umschreibung von Betriebstypen des Einzelhandels.

Mittlerweile gibt es die Ausgabe 2008 der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) – ausgearbeitet vom Statistischem Bundesamt –. Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzepts und der Burgdorfer Sortimentsliste war jedoch die WZ 2003 und diese soll daher auch in der Bebauungsplanänderung beibehalten werden. Der Umsteigeschlüssel von der WZ 2003 zur WZ 2008 kann bei Bedarf bei der Stadt Burgdorf eingesehen werden.

### **Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts**

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 werden im Einzelhandelskonzept folgende Zielsetzungen<sup>6</sup> dargelegt:

- 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 erfolgt im Einzelhandelskonzept über das Zentren- und Standort- und Nahversorgungskonzept (vgl. folgende Abbildungen).

### **Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzepts**

Im Einzelhandelskonzept ist die 'Burgdorfer Sortimentsliste' definiert (s. textliche Festsetzungen) und zur Umsetzung der oben dargestellten Zielsetzungen gelten die im folgenden angeführten Ansiedlungsleitsätze<sup>7</sup>):

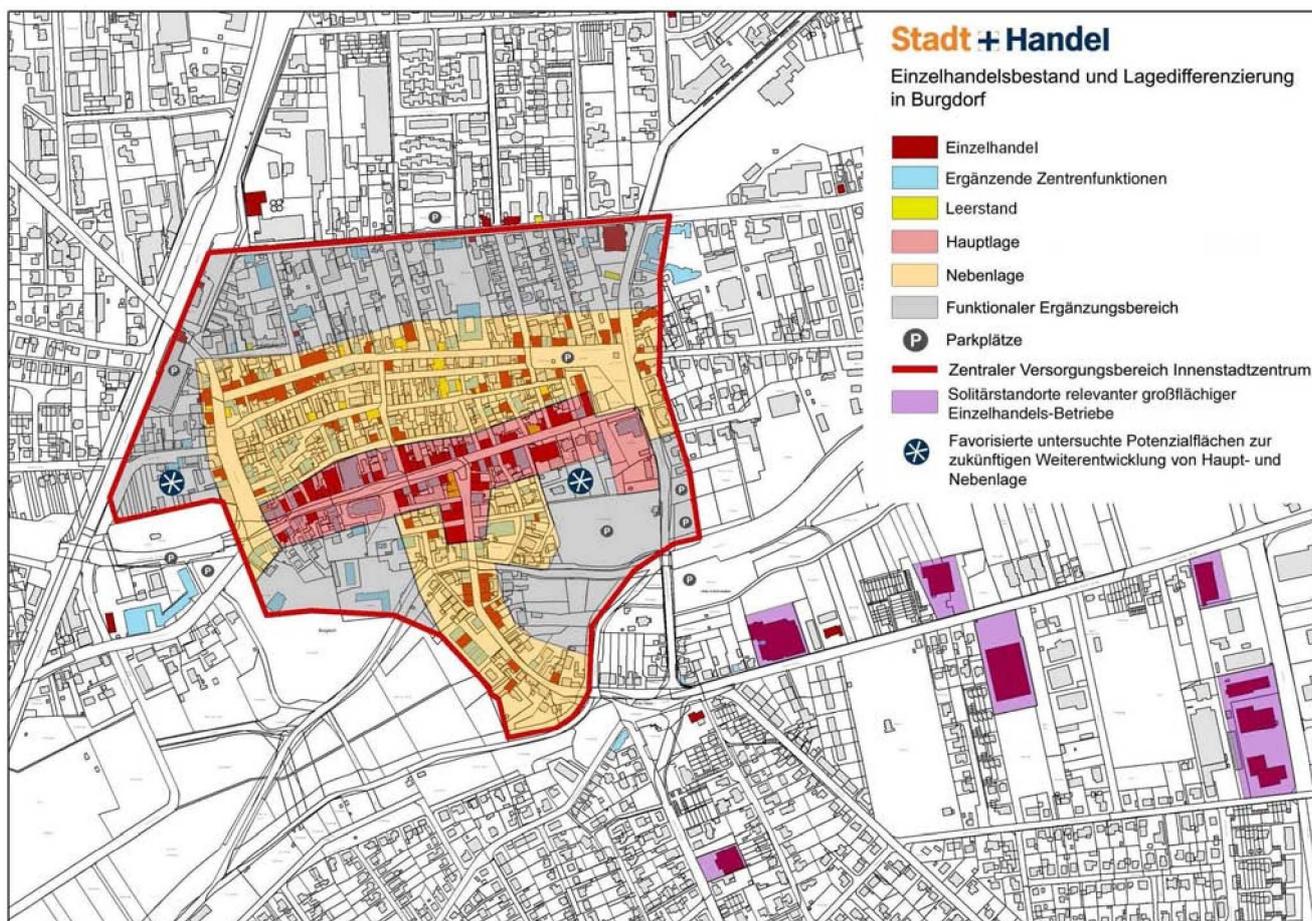
- I. Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum.
- II. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum sowie in den Nahversorgungszentren.
- III. Einzelhandel im Sinne des Leitsatzes II auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, wenn negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnungsnah Grundversorgung vermieden werden.
- IV. Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und an den festgelegten Sonderstandorten.  
(Nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment prinzipiell überall im Stadtgebiet, empfohlen wird aber die Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen oder an den Sonderstandorten.)
- V. Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

<sup>6</sup> Vgl. Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 89.

<sup>7</sup> Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 112 ff mit weiteren Ausführungen zu den Ansiedlungsleitsätzen.

- VI. Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben (Handwerkerprivileg, räumlich zugeordnet, flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet).

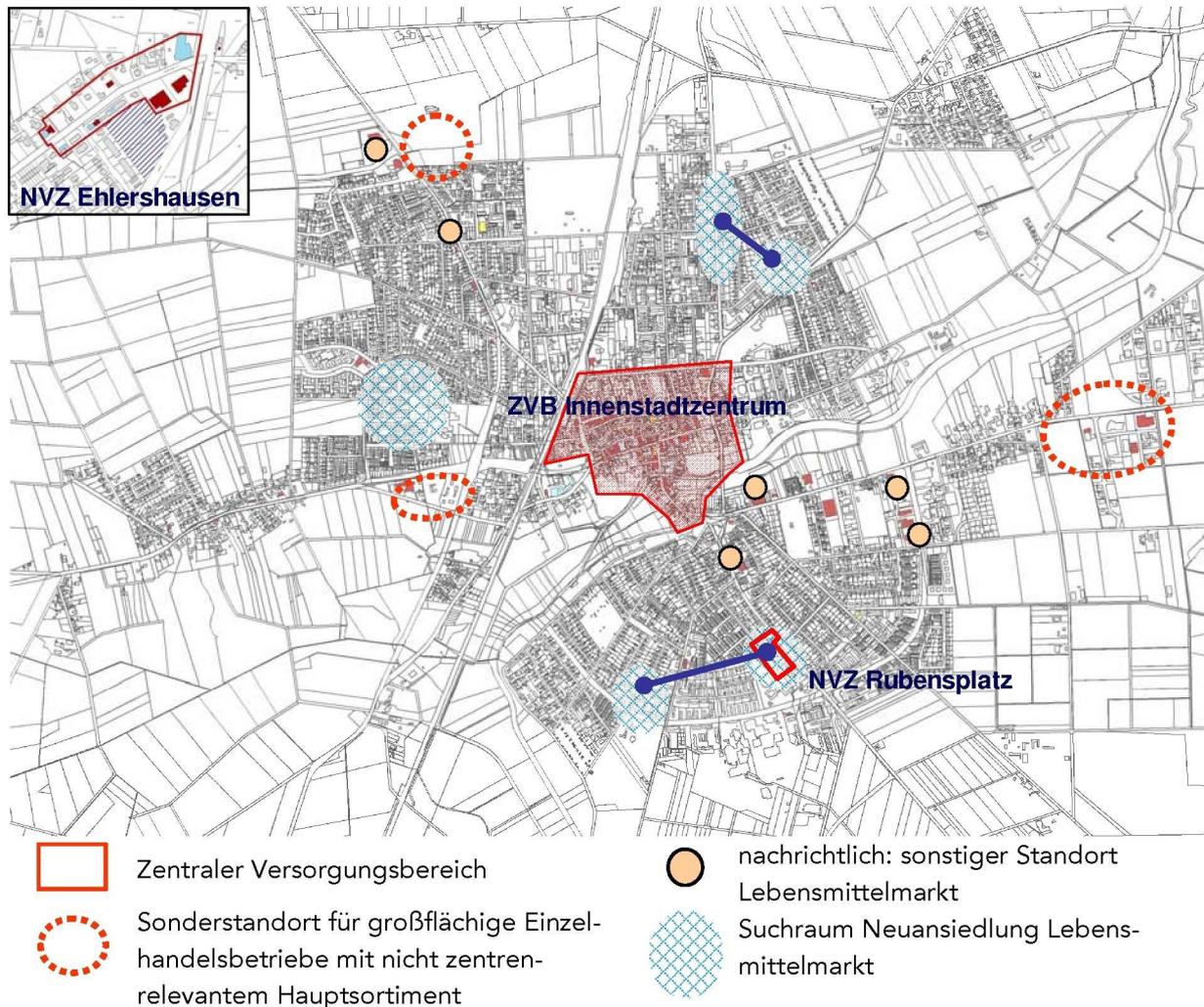
Abbildung 51: Räumliche Konkretisierung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2007;  
Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© VKV; ohne Maßstab

Quelle: Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 92.

Abbildung 57: Das künftige Zentren- und Standortkonzept der Stadt Burgdorf, einschließlich Nahversorgungskonzept



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV; ohne Maßstab

Quelle: Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 104.

### **Standort „Raiffeisengelände“**

Der Bereich des Raiffeisengeländes, welcher identisch ist mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“, wurde im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts als einer von 16 Prüfstandorten (Standortbewertung, siehe Anlage 1) hinsichtlich der Eignung für verschiedene Einzelhandelsangebote und gegebenenfalls erkennbaren Nutzungsalternativen, unter Berücksichtigung der Ansiedlungsleitsätze und sonstigen Empfehlungen, untersucht.

Hierbei wurde festgestellt:

Der Standort liegt aufgrund seiner **Rand**lage zwischen Wohngebieten und der Bahnlinie städtebaulich-funktional nicht in integrierter Lage für die Ansiedlung von Einzelhandel.

Synergieeffekte mit dem südlich angrenzendem Innenstadtzentrum sind nicht zu erwarten. Dies liegt unter anderem an der Laufentfernung zur Hauptlage der Innenstadt, die besonders aus dem mittlerem und nördlichen Teil des Geländes zu groß ist. Die Entfernung zur im Einzelhandelskonzept abgegrenzten Nebenlage im Bereich 'Hannoversche Neustadt' beträgt etwa 170 m. Die Hauptlage beginnt in einer Entfernung von ca. 330 m Luftlinie. Auf eine Einbeziehung des südlichen Drittels des Plangebiets in den funktionalen Ergänzungsbereich wurde deshalb verzichtet.

Zusammenfassend wurde im Rahmen der Untersuchung der Prüfstandorte für den Standort Raiffeisenstraße festgestellt, dass eine Einzelhandelsentwicklung nicht primär zu empfehlen ist.

Obwohl bei der Ausarbeitung des Einzelhandelskonzepts eine Unterversorgung des nordöstlichen Stadtbereichs<sup>8</sup>, in welchem sich das Raiffeisengelände befindet, mit einem Nahversorgungsangebot in annehmbarer fußläufiger Entfernung festgestellt wurde, eignet sich der Bereich nicht für eine Nutzung als Nahversorgungsstandort (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente), da die Bahnlinie als Barriere in Richtung Westen wirkt<sup>9</sup>. Als Suchräume für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel sind im Nordosten der Kernstadt Burgdorf zwei Suchräume entlang der Straßen „Vor dem Celler Tor“ und „Sorgenser Straße“ definiert. Beide Suchräume (vgl. vorstehende Karte) decken mit ihrem Einzugsgebiet (fußläufige Erreichbarkeit Radius von ca. 500 m) einen größeren Bereich der Nordoststadt ab als der Standort Raiffeisengelände. Bei Realisierung eines Lebensmitteleinzelhandels in einem der Suchräume würde somit einer größeren Anzahl an Bewohnern eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit geboten als am Standort Raiffeisengelände. Obwohl seit Dezember 2008 mit einem Lebensmitteldiscounter der alte Standort des Rewemarktes an der Straße „Vor dem Celler Tor“ wieder besetzt ist, bestehen die Nahversorgungslücken in der nordöstlichen Kernstadt fort. Auf der anderen Seite deckt dieser Markt als Nahversorger weite Bereiche rund um den Standort Raiffeisengelände ab (vgl. nachfolgende Skizze). **Der unterversorgte Bereich ist durch die Ansiedlung des Nahversorgers am alten „Rewestandort“ also kleiner geworden. Ein zusätzlicher Markt auf dem Raiffeisengelände könnte die Nahversorgung daher nur geringfügig verbessern.**

Da das Neuansiedlungspotenzial auf 1-2 Märkte für die Kernstadt beschränkt ist<sup>10</sup>, wird im EHK beschrieben, dass künftige Neuansiedlungen strategisch zur Schließung von Versorgungslücken in Wohngebieten eingesetzt werden sollten:

„Das künftige Ansiedlungspotenzial für Nahrungs- und Genussmittel liegt mit maximal rund 1.000 qm VKF bis 2010 und rund 2.300 qm VKF bis 2015 in einer Größenordnung von etwa zwei weiteren Lebensmittelmärkten. Da dieses Ansiedlungspotenzial also nicht unbegrenzt ist, sollte das Ziel darin bestehen, künftige Neuansiedlungen

<sup>8</sup> Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 57.

<sup>9</sup> a.a.O., S. VIII.

<sup>10</sup> a.a.O., S. 100.



**Legende**

● Standort Nahversorger

○ 500 m Radius

**1:20.000**



strategisch zur Schließung der identifizierten Versorgungslücken im Nahbereich der Wohngebiete zu nutzen.<sup>11</sup>

Größere Nahversorgungsdefizite als in der nordöstlichen Kernstadt bestehen in der südlichen Weststadt und der südlichen und südwestlichen Südstadt.<sup>12</sup> Das oben beschriebene absatzwirtschaftliche Potenzial gilt jedoch für die gesamte Kernstadt. Dies bedeutet:

Bei Realisierung eines Lebensmitteleinzelhandels auf dem Raiffeisengelände bestünde absatzwirtschaftlich bis 2015, bei Fortbestehen der derzeitigen Lebensmitteleinzelhandelsituation, kein Potenzial mehr für einen weiteren Lebensmittelmarkt, da durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters an der Straße „Vor dem Celler Tor“ im Dezember 2008 bereits weitere 865 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinzugekommen sind.<sup>13</sup> Eine Schließung der Nahversorgungslücken in Bereichen in denen Defizite bestehen (s.o.), wäre somit deutlich erschwert bis unmöglich.

Parallel zu den nachteiligen Auswirkungen auf die Nahversorgung, würde eine Lebensmitteleinzelhandelsnutzung am Standort dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt schaden.

Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 wäre keine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden. Durch eine Koppelung mit dem vorhandenen Raiffeisenmarkt könnte die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes sogar eher eine Attraktivität entwickeln, die eine Schädigung der im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen und für dessen Funktion wichtigen Nahversorgungsangebote mit sich bringt.

Denn „neben den Bekleidungshäusern sind auch die Lebensmittelmärkte im Zentrum starke und daher die Funktion des Gesamtzentrums sichernde Kundenmagnete.“<sup>14</sup> Zwar machen Nahrungs- und Genussmittel in der Innenstadt nur 15 % der Verkaufsfläche (VKF) aus. Trotzdem befinden sich unter den größten Betrieben in der Innenstadt 3 Lebensmittelmärkte. Seit Eröffnung des Lebensmitteldiscounters an der Straße „Vor dem Celler Tor“ im Dezember 2008 bestehen in der Innenstadt bzw. im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Burgdorf sogar 4 Lebensmittelmärkte. „Die Lebensmittelmärkte sind daher – auch gemessen an der üblichen Besucherfrequenz – neben den großen Bekleidungsgeschäften als bedeutende Ankerbetriebe für das gesamte Innenstadtzentrum zu bewerten.“<sup>15</sup>

„Das Innenstadtzentrum weist mit rund 14 % aller tatsächlichen und potenziellen Ladenlokale eine erhöhte Leerstandsquote auf.“<sup>16</sup> Es ist zu befürchten, dass durch den Wegzug von Lebensmittelmärkten und damit fehlenden Ankerbetrieben und fehlender Laufkundschaft Geschäftsaufgaben mangels Umsatz eintreten werden und sich die Leerstandsquote erhöhen wird.

Grundsätzlich sollen gemäß Leitsatz II des EHK nahversorgungsrelevante Sortimente zukünftig nur im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und den Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Entsprechend Leitsatz III des EHK soll nur für die Befriedigung der Nahversorgung davon abgewichen werden, wenn es sich um einen integ-

<sup>11</sup> Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 100.

<sup>12</sup> a.a.O., S. 57.

<sup>13</sup> Zur Zeit der Erarbeitung des EHK existierte am Standort „Vor dem Celler Tor“ noch eine Rewe Markt mit ca. 900 m<sup>2</sup> VKF. Diese VKF ist als Bestand in die Potenzialermittlung für die Ansiedlung neuer Lebensmittelmärkte eingeflossen (a.a.O., S. 77). Bis zum Beschluss über das EHK wurde der Standort aufgegeben und stattdessen ein neuer Standort am Schützenplatz mit rund 1.800 m<sup>2</sup> VKF geplant. Dieser wurde knapp ein halbes Jahr nach Beschluss über das EHK eröffnet und konnte deshalb nicht als Bestand in der Potenzialermittlung betrachtet werden. Durch Eröffnung eines Lebensmittelmarktes am Standort „Vor dem Celler Tor“ und Verlagerung des Rewe Marktes sind also insgesamt sogar ca. 1.800 m<sup>2</sup> VKF neu entstanden.

<sup>14</sup> a.a.O., S. 50.

<sup>15</sup> a.a.O., S. 26.

<sup>16</sup> a.a.O., S. 51.

rierten Standort handelt und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

Zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen gemäß der Burgdorfer Liste nicht nur der Lebensmitteleinzelhandel (Nahrungs- und Genussmittel) sondern auch Blumen, Drogerie, Kosmetik/Parfümerie, Pharmazeutische Artikel (Apotheke) sowie Zeitungen und Zeitschriften.

Die angeführten Argumente (fußläufige Erreichbarkeit, Ansiedlung prioritär im zentralen Versorgungsbereich und den Nahversorgungszentren, ausnahmsweise auch in anderen unterversorgten Gebieten, wenn keine Schädigung der Versorgungsbereiche zu erwarten ist) treffen auch auf diese Sortimente zu. Da es sich bei diesen Sortimenten zumindest teilweise um sehr kleine Verkaufsstätten handelt, können diese jedoch ausnahmsweise am Standort zugelassen werden, wenn dadurch nicht die Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Burgdorf beeinträchtigt werden (siehe Textliche Festsetzung 2.0 fünfter Spiegelstrich).

Vorgenannte Gründe, wonach sich der Standort Raiffeisenstraße nicht für die Ansiedlung bzw. den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente eignet, treffen weitgehend auch auf die zentrenrelevanten Sortimente zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 „Raiffeisenstraße“ liegt außerhalb des im EHK abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (ZVB). Entsprechend Ansiedlungsleitsatz I und der Standortbewertung sollen zentrenrelevante Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 nicht angesiedelt werden.

Durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente an diesem Standort sowie in anderen Gewerbegebieten der Stadt Burgdorf kann der ZVB in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Es soll erreicht werden, dass die Vermarktung zentrenrelevanter Sortimente nur im zentralen Einkaufsbereich der Innenstadt erfolgt.

Der Einzelhandel sichert als Leitfunktion den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen. Der Einzelhandel trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen und gastronomischen Nutzungsvielfalt bei.

Der ZVB soll als städtebauliches Zentrum Angebotsschwerpunkte für kurzfristig wie auch mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten. Eine Zunahme von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des ZVB widerspricht dem EHK der Stadt Burgdorf und würde den ZVB schädigen.

Aus vorgenannten Gründen wird der Ausschluss von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 festgesetzt. Die Stadt Burgdorf bezieht sich dabei u.a. auf § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB, wonach bei der Aufstellung<sup>17</sup> von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen sind. Daneben berücksichtigt die Stadt Burgdorf mit dem o.g. Ausschluss die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Ferner wird entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB das Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts

---

<sup>17</sup> Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung hier: kommunales Einzelhandelskonzept berücksichtigt.

### 5.1.2 Ausschluss von bestimmten Verkaufsstätten des Einzelhandels

Den beschriebenen Entwicklungszielen des Einzelhandelskonzepts sowie den Ergebnissen der Untersuchung des Prüfstandortes entsprechend, werden in den Mischgebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment<sup>18</sup> ausgeschlossen (vgl. Ansiedlungsleitsatz I).

Außerdem werden auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausgeschlossen (vgl. Ansiedlungsleitsatz II und III). Als Standort für einen der Nahversorgung dienenden Lebensmittelmarkt ist das Plangebiet nicht geeignet (vgl. Kapitel 5.1.1).

### Textliche Festsetzung Nr. 2.0 erster Spiegelstrich

Nicht zulässig sind entsprechend textlicher Festsetzung 2.0 (erster Spiegelstrich) somit Einzelhandelsbetriebe mit einem **Hauptsortiment** aus den Warengruppen, die in der 'Burgdorfer Liste' unter 'Zentrenrelevante Sortimente' und 'Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente' in der Spalte 'Bezeichnung nach WZ 2003' aufgeführt sind.

Allgemein zulässig bleiben nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (vgl. Ansiedlungsleitsatz IV) sofern § 11 BauNVO dem nicht entgegensteht. Dies können kleine Bau- und Gartenmärkte (einschließlich zoologischem Bedarf), Möbelmärkte, Elektrofachmärkte mit Haushaltsgroßgeräten (z.B. Waschmaschine, Kühlschrank, Herd) und Märkte für Kfz-Zubehör sein. In diesen Einzelhandelsbetrieben sind die in der 'Burgdorfer Liste' unter 'Nicht zentrenrelevante Sortimente' in der Spalte 'Bezeichnung nach WZ 2003' aufgeführten Warengruppen als Kernsortiment zulässig. Das heißt, die am Standort bestehenden Sortimente sind überwiegend auch weiterhin zulässig.

Die Ansiedlung von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben unterliegt **zusätzlich** weiterhin der Einzelfallprüfung des § 11 BauNVO (s.o.).

### Textliche Festsetzung Nr. 2.0 zweiter Spiegelstrich

Der Verkauf von Waren der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird als Randsortiment<sup>19</sup> in Ergänzung der zulässigen Hauptsortimente zugelassen. Damit wird das Verhältnis von Haupt- und Randsortimenten in allgemein üblichen Einzelhandelsbetrieben geregelt. In einem Gartenmarkt (Hauptsortimente Gartenartikel und Pflanzen/Samen) sind beispielsweise auch die Randsortimente Blumen, (Fach-)Zeitschriften oder (Garten-) Leuchten/Lampen zulässig. Im Hinblick auf die Zielsetzungen 'Sicherung und Stärkung des Innenstadtzentrums' und 'Sicherung und räumlich-strukturelle Verbesserung der Nahversorgungssituation' erfolgt eine, dem Ansiedlungsleitsatz V entsprechende Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche dieser Randsortimente. Mit der Verkaufsflächenbegrenzung wird auch den Zielen der Raumordnung (RROP D 1.6.1 05) und Landesplanung (LROP 2.3 03) entsprochen. Die Verkaufsflächenbegrenzung der Randsortimente bezieht sich nicht auf die 'nicht zentrenrelevanten Sortimente'.

### Textliche Festsetzung Nr. 2.0 dritter Spiegelstrich

Ausnahmsweise zugelassen wird der Verkauf von Waren der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend dem sogenannten Handwerkerprivileg, vgl. Ansiedlungsleitsatz VI. Diese Ausnahme umfasst auch unselbständige Verkaufsstätten, die anderen Nutzungen die in Mischgebieten zulässig sind, zu-

<sup>18</sup> Das Hauptsortiment (Kernsortiment) ist der Sortimentsteil des Einzelhandelsbetriebs auf den sich die Haupttätigkeit erstreckt und mit dem i.d.R. der überwiegende Umsatzanteil erzielt wird.

<sup>19</sup> Randsortimente (Nebensortimente, ergänzendes Sortiment) sind dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs und i.d.R. des Umsatzanteils deutlich untergeordnete Sortimentsteile.

geordnet sind. Beispielsweise können auch innerhalb eines Fitnesscenters kleine Verkaufsstätten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment ausnahmsweise zugelassen werden. 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 um selbständige Einzelhandelsbetriebe handeln, wenn sie z.B. über einen eigenen Eingang und vom Hauptbetrieb unabhängige Öffnungszeiten verfügen. Diese Betriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Beeinträchtigungen des Innenstadtzentrums oder der wohnungsnahen Grundversorgung ausgehen.

### **Textliche Festsetzung Nr. 2.0 vierter Spiegelstrich**

Nur in Bezug auf **Tankstellenläden** wird von der oben genannten Zielsetzung (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht als Hauptsortiment) abgewichen, da der Betrieb von Tankstellen heute üblicherweise nur in Verbindung mit Warenverkauf der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgt. Es wird eine für neue Tankstellenläden übliche Verkaufsflächengröße von maximal 100 m<sup>2</sup> für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente festgesetzt. Dabei wird davon ausgegangen, dass neue Tankstellenläden in einem Mittelzentrum eine Gesamtverkaufsfläche von 120 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, von denen ca. 20 m<sup>2</sup> für den Verkauf von Waren des nicht zentrenrelevanten Sortiments Kfz-Zubehör genutzt werden. (Der derzeit größte Tankstellenladen in der Stadt Burgdorf **in Ehlershausen** hat eine Größe von ca. **100 m<sup>2</sup>**.)

Die Zulässigkeit einer Tankstelle soll nicht generell ausgeschlossen werden, da im Gebiet derzeit eine Tankstelle besteht.

### **Textliche Festsetzung Nr. 2.0 fünfter Spiegelstrich**

In begründeten Einzelfällen kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, sofern die Ziele des Einzelhandelskonzepts nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt z.B. für kleinste selbständige Einzelhandelsbetriebe wie Kioske. Der Verkauf von Waren der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente dieser kleinsten selbständigen Einzelhandelsbetriebe schadet aufgrund seiner Größe weder dem Zentralem Versorgungsbereich noch widerspricht er dem Ziel der Stadt Burgdorf, Lebensmittel-Nahversorgungsdefizite im Stadtgebiet abzubauen und kann damit **ausnahmsweise** genehmigt werden. Es sind weder das gezielte Ansteuern dieser Einzelhandelsbetriebe und somit die Meidung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum noch größere Koppelungseinkäufe mit dem vorhandenem Raiffeisenmarkt zu erwarten.

### **5.1.3 Auswirkungen auf den Bestand**

Durch die festgesetzte Einschränkung der zulässigen Einzelhandelssortimente wird eine bisher in den festgesetzten Mischgebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 zulässige Nutzung teilweise aufgehoben. Dies berührt die verfassungsrechtliche Garantie der Unverletzlichkeit des Eigentums, die grundsätzlich auch die in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baurechte umfasst. Umfang und Inhalt des Schutzes werden in den §§ 39 ff. BauGB bestimmt.

§ 39 BauGB regelt die Entschädigung im Falle eines Vertrauensschadens. Hiernach hat der Grundstückseigentümer einen Anspruch auf angemessene Entschädigung, wenn er im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, getroffen hat, die durch die Änderung des Bebauungsplans an Wert verlieren.

§ 42 Abs. 2 BauGB sieht eine siebenjährige vermögensrechtliche Plangewährleistung vor. Für nicht nur unwesentliche Wertminderungen eines Grundstücks, die durch Änderung/-

Aufhebung einer zulässigen Nutzung innerhalb der Siebenjahresfrist verursacht werden, besteht Anspruch auf Entschädigung. Nach Ablauf von sieben Jahren (ab Zulässigkeit der Nutzung) besteht laut § 42 Abs. 3 BauGB kein Entschädigungsanspruch mehr für nicht verwirklichte Nutzungen. Grundsätzlich gilt aber auch nach Ablauf der Siebenjahresfrist, dass die Einschränkung der Rechte des Grundeigentums aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich sein muss.

Das Wohl der Allgemeinheit kommt hier dadurch zum Ausdruck, dass mit dieser Bebauungsplanänderung zum einem der zentrale Versorgungsbereich als Mittelpunkt der Stadt Burgdorf gesichert und ausgebaut werden soll und zum anderen die Sicherung der Nahversorgung an günstigeren Standorten, das heißt Standorten mit mehr potenziellen Kunden im fußläufigem Einzugsbereich gesichert werden sollen.

Die Siebenjahresfrist ist sowohl in Bezug auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 0-23 (rechtsverbindlich seit 1972) wie auch in Bezug auf die 1. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/1 (rechtsverbindlich seit 1987) abgelaufen. Ein Entschädigungsanspruch besteht demnach nur noch für verwirklichte Nutzungen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Sortimentseingrenzungen auf die verwirklichten Nutzungen wird im Folgenden eine Bestandsbeschreibung der Sortimente wiedergegeben. Die Sortimente wurden während einer Ortsbesichtigung im Zuge der Bestandsaufnahme zum Einzelhandelskonzept im März 2007 aufgenommen und im März 2009 überprüft.

Der Raiffeisenmarkt bietet als Sortimente an:

Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) als Hauptsortiment und als Nebensortiment: Zoologischen Bedarf, Sportartikel, Pflanzen/Samen, Spielwaren (ohne Computerspiele), Baumarkt Sortiment, Hausrat, Schuhe, Damenbekleidung und Herrenbekleidung.

Daneben bestehen weitere Einzelhandelsbetriebe die jedoch lediglich nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten. Es handelt sich um ein landwirtschaftliches Warengeschäft sowie ein Verkauf von Land- und Gartentechnik mit angeschlossener Werkstatt und eine Tankstelle ohne angeschlossenen Tankstellenladen. Es werden in der Tankstelle lediglich Kraftstoffe verkauft.

Einige durch den Raiffeisenmarkt angebotene Sortimente sind gemäß Burgdorfer Liste zentrenrelevant. Diese stellen jedoch nicht das Hauptsortiment des Raiffeisenmarktes dar, sondern bilden die sogenannten Randsortimente. Gemäß Ansiedlungsleitsatz V können diese bis zu einer Grenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche maximal jedoch auf einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> auch weiterhin zugelassen werden. Ansiedlungsleitsatz V findet sich in der textlichen Festsetzung 2.0 zweiter Spiegelstrich wieder. Die sich aus der verwirklichten Nutzung ergebenden Grundstückswerte werden durch die Bebauungsplanänderung nicht gemindert.

Beschränkungen ergeben sich durch die Sortimentsbegrenzung für eine **Nutzungsänderung** (hier für noch nicht verwirklichte Nutzungen). Dies kann ebenfalls eine Wertminderung der Grundstücke darstellen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Umnutzung der Grundstücke **jedoch** weder unmöglich gemacht noch wesentlich erschwert.

Eine bauliche Ausnutzbarkeit ist auch zukünftig gegeben. Es wird von den in einem Mischgebiet zulässigen acht Nutzungsarten lediglich eine, nämlich Einzelhandelsbetriebe, und davon auch nur die Sortimentsgruppen zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel bleibt auch künftig zulässig. Ebenso die anderen sieben Nutzungsarten die in einem Mischgebiet entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig sind. Dies sind:

- Wohngebäude
- Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit ist dadurch gegeben, dass sämtliche oben genannte Nutzungen auch in Zukunft im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 realisiert werden können.

Die Interessen der Grundstückseigentümer an der Beibehaltung der bisherigen Nutzungsrechte – insbesondere zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben – werden letztlich hinter das öffentliche Interesse der Entwicklung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche sowie einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (vgl. Kapitel 5.1.1 und 5.1.2) und damit aus Gründen des Allgemeinwohls zurückgestellt.

## 5.2 Umstellung der BauNVO

Die Änderung des Bebauungsplans wird zum Anlass genommen, den Bebauungsplan auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) umzustellen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, mit der auf die 1977er BauNVO umgestellt wurde, wird damit aufgehoben.

Folgende Auswirkungen sind bei der Umstellung von der 1977er BauNVO auf die 1990er BauNVO von Bedeutung:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nun in den Teilen des Gebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Bis dato waren Vergnügungsstätten in Mischgebieten als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig. Die Stadt Burgdorf versucht mit der Steuerung von Vergnügungsstätten negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere auf das Stadtbild und Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungen zu vermeiden. Aus diesem Grunde wird hier, wie bereits in anderen Bebauungsplänen, auf die BauNVO von 1990 umgestellt.

Für den im Plangebiet gelegenen Spielsalon ergeben sich hierdurch keine Änderungen. (Zur Frage von Entschädigungsansprüchen siehe Kapitel 5.1.3 bzw. § 39 BauGB).

- Die Regelvermutungsgrenze für raumbedeutsame Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe und vergleichbarer Betriebe wird nun in § 11 BauNVO mit 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche definiert – vorher 1.500 m<sup>2</sup>. Diese Änderung ist nicht von erheblicher Bedeutung, denn letztlich wird nur für die Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche > 1.200 m<sup>2</sup> und < 1.500 m<sup>2</sup> die in § 11 BauNVO geregelte Nachweispflicht der Auswirkungen des Vorhabens von der Stadt auf den Vorhabensträger verlagert. Die Änderung der Regelvermutungsgrenze basiert auf Erfahrungswerten des Gesetzgebers mit dem Schwellenwert 1.500 m<sup>2</sup>. Der Gesetzgeber hat die BauNVO 1990 an die Realität sowie an das beabsichtigte Ziel, welches mit der Festlegung eines Schwellenwertes von 1.500 m<sup>2</sup> erreicht werden sollte, angepasst. Die Stadt Burgdorf passt deshalb konsequent die Fassung der BauNVO an die neueste Fassung von 1990 an.

- Aus Gründen der gesteigerten Umweltaanforderungen (z.B. Neueinführung der §§ 1a und 2 a BauGB 1998 / 2004 nach denen z.B. mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und ein Umweltbericht zu erstellen ist) sind die Grundflächen von Nebenanlagen und anderen Nicht-Hauptanlagen (z. B. Garagen, Stellplätzen und Zufahrten) künftig nach § 19 BauNVO auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Gleichzeitig wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gemäß § 19 BauNVO ermöglicht. Vorher wurden die Nicht-Hauptanlagen nicht auf die Grundfläche angerechnet, damit war eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 möglich. Nebenanlagen und Garagen konnten jedoch auf der gesamten Grundstücksfläche errichtet werden. Theoretisch war eine Versiegelung von 100 % möglich.

Für den Bestand bedeutet dies de facto keine Änderung. Allerdings müssen bei Entsiegelungen und anschließend neuer Versiegelung die neuen Festsetzungen beachtet werden. Für die südlichen Flurstücke ergeben sich hierdurch Nachteile, wenn entsiegelt und anschließend neuversiegelt werden sollte, für die nördlichen dürfte sich die Situation hingegen nicht verändern. (Zur Frage von Entschädigungsansprüchen siehe Kapitel 5.1.3).

## **6 Flächenbilanz / Städtebauliche Werte**

Größe des Plangebiets:	ca. 33.520 m <sup>2</sup>
Mischgebiete:	ca. 28.640 m <sup>2</sup>
Sondergebiet:	ca. 1.080 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	ca. 3.800 m <sup>2</sup>

Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ nicht verändert und gelten fort.

## **7 Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt**

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf Flächen, für die bereits Baurechte bestehen. Es erfolgt keine Ausweitung der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in den Naturhaushalt als vor der Planung zulässig und vor der Planung erfolgt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich erforderlich. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB) abgesehen.

Gleichwohl gelten unabhängig davon die Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wonach die Belange des Natur- und Umweltschutzes grundsätzlich bei der Aufstellung eines jeden Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan geschehen:

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine Natur- oder Landschafts-, FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturdenkmäler oder anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile / Biotope vorhanden.

Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 kann der Anteil der versiegelten Flächen begrenzt werden. So ist zwar nach BauNVO 1990 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % durch Nebenanlagen und andere Nicht-Hauptanlagen (z. B. Garagen, Stellplätzen und Zufahrten) zulässig (vgl. Kapitel 5.2), gleichzeitig sind diese jedoch auf die GRZ anzurechnen. Bei der vorher geltenden BauNVO 1977 waren die Grundflächen von Nebenanlagen nicht auf die GRZ anzurechnen, es konnte also eine höhere Versiegelung erzielt werden. Da im Plangebiet große Bereiche durch Großgehölze geprägt sind, bewirkt die Umstellung auf die BauNVO 1990 für diese in gewisser Hinsicht einen Bestandsschutz.

Im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf aus dem Jahr 1990<sup>20</sup> ist der Geltungsbereich als bebauter Bereich (Siedlungsfläche) dargestellt. Konkretisiert wird diese Darstellung dahingehend, dass „Freiflächen an Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ohne nennenswerte Grünstrukturen<sup>21</sup>“ sowie eine „gewerbliche und industrielle Hallenbebauung“ dargestellt werden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass keine nennenswerten Arten (Tiere und Pflanzen) im Geltungsbereich vorhanden sind (vgl. auch Bestandsfotos in Kapitel 3.1). Anzeichen für das Vorhandensein geschützter Arten (Pflanzen und Tiere) bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Burgdorf nicht.

Im Gebiet der Kernstadt Burgdorf herrscht laut Landschaftsplan ein Freilandklima vor. Die Produktion von Kaltluft entsteht vorwiegend über landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zwischen diesen und dem Siedlungsbereich herrscht ein Luftaustausch vor. Als Kaltluftentstehungsgebiet eignet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-23/2 deshalb nicht.

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes sind keine Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-23/2 getroffen.

Im Landschaftsplan ist ein regional bedeutsamer Radwanderweg entlang der Gartenstraße dargestellt. Die Gartenstraße befindet sich jedoch südlich des Geltungsbereiches und ist von dieser Bauleitplanung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Kernstadt Burgdorf und ist von Verkehrswegen und Baukörpern umgeben (vgl. Kapitel 3.3). Aufgrund dieser Lage ist mit Lärmeinwirkungen auf den Geltungsbereich zu rechnen. Im Vorfeld der Bauleitplanung hat die Stadt Burgdorf ein Schallgutachten<sup>22</sup> erstellen lassen. Im Gutachten<sup>23</sup> ist u.a. beschrieben, mit welchen Lärmeinwirkungen zu rechnen ist und welche Maßnahmen ergriffen werden können, um die Lärmeinwirkungen zu reduzieren.

Da mit dieser Bauleitplanung keine neuen Baurechte begründet werden, sondern lediglich ein bestehender Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben geändert wird, wird keine Notwendigkeit gesehen, weitergehende Regelungen zum Schallschutz zu treffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans verändert sich die Situation für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c) und d) BauGB genannten Schutzgüter nicht.

Da der Geltungsbereich bereits seit Jahren baulich genutzt wird und keine neuen Baurechte begründet werden, sondern lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben neu geregelt wird, sind keine Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

---

<sup>20</sup> Prof. Dipl.-Ing. Nagel, Hannover 1994: Stadt Burgdorf: Landschaftsplan der Stadt Burgdorf.

<sup>21</sup> Ebenda, S. 153 ff.

<sup>22</sup> AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, 2009: Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 0-23/2 „Raiffeisenstraße“ in 31300 Burgdorf und Ergänzung zum Schalltechnischen Gutachten zum B-Plan Nr. 0-23/2 „Raiffeisenstraße“ in 31300 Burgdorf.

<sup>23</sup> Kann bei der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden.

## **8 Durchführung der Planung und Kosten**

### **8.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Ein Großteil der Flächen befindet sich in Privatbesitz. Im Besitz der Stadt Burgdorf sind lediglich Straßenverkehrsflächen.

### **8.2 Erschließungsmaßnahmen**

Erschließungsmaßnahmen z.B. für eine verkehrlich Anbindung oder den Ausbau der Kanalisation sind nicht erforderlich, da es sich hier um eine Bestandsüberplanung handelt.

### **8.3 Archäologie**

Gemäß Auszug aus dem adab-web des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung bis dato keine archäologischen (Boden-) Funde gemacht worden. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege weist mit Schreiben vom 14.10.2009 darauf hin, dass das Plangebiet durch vorhergehende gewerbliche Nutzung des Geländes weitgehend überprägt sei. In den Bereichen, wo tiefgründige Eingriffe in den Boden vorlägen, sei kaum mit erhaltenen archäologischen Bodendenkmälern zu rechnen. Grundsätzlich könne das Auftreten archäologischer Siedlungsspuren in ungestörten oder nur oberflächlich gestörten Arealen nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Planung zukünftiger Bauvorhaben sei somit folgender Hinweis dringend zu empfehlen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Dieser Hinweis wurde in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **8.4 Kosten**

Mit Ausnahme verwaltungsinterner Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Burgdorf keine weiteren Kosten.

## **Teil 2: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke**

### **9 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (2) und § 3 (1) BauGB**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (2) und § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 09.06.2009 bis 23.06.2009 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Fassung des Vorentwurfs vom 22.04.2009 statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme bei der Stadt Burgdorf eingereicht worden.

Nr.	Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover eG Uetze, Schreiben vom 12.06.2009:	Ausführungen der Stadt Burgdorf
1.	<p>„... derzeit und bis zum 23.06.2009 läuft die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, was den o.a. Vorentwurf betrifft. Wir haben uns mit dem ausgelegten Vorentwurf vertraut gemacht und stellen – gerade auch bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit – fest, dass unsere Einwendungen gegen die Planungen der Stadt Burgdorf, was die 2. Änderung des Bebauungsplans angeht, fortbestehen. Dazu bemerken wir – auch bereits vor der förmlichen Offenlegung – folgendes:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.	<p>Wir sind nach wie vor irritiert darüber, dass die Stadt uns in diesem Planungsverfahren wie einen beliebigen Dritten behandelt und aus Ihren Erwägungen/Untersuchungen und Gesprächen vollkommen ausklammert, dass wir der durch diese Planung bei weitem am stärksten betroffenen Grundstückseigentümer sind. Von daher befremdet, dass Sie in den bisherigen Gesprächen, die wir wiederholt mit dem Ziel geführt haben, einen mit den Interessen der Stadt Burgdorf, insonderheit deren Bürger, aber auch mit unseren wohlverstandene eigenen Interessen vereinbare Planung zu entwickeln. Das will schon gar nicht einleuchten vor dem Hintergrund dass</p>	<p>Es trifft nicht zu, dass die Stadt aus ihren Erwägungen und Untersuchungen und Gesprächen die Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover eG (RWG) ausklammert. Vielmehr wurden mehrmals Gespräche miteinander geführt.                      In diesen Gesprächen wurde wiederholt das Angebot von Seiten der Stadt unterbreitet, ein gemeinsames Gesamtkonzept für das Areal an der Raiffeisenstraße zu entwickeln. Es wurde die Situation aus Sicht der Stadt dargelegt und das Verfahren der Bauleitplanung erörtert.</p>
3.	<p>(1) ein zentrales innerstädtisches Grundstück von singulärer Größe zu beurteilen ist,                      (2) wir eine seit vielen Jahrzehnten in der Stadt Burgdorf ansässige Genossenschaft sind,                      (3) die die betrieblichen, aber eben auch die eigentumsmäßigen Interessen einer Vielzahl in diesem unverändert stark landwirtschaftlich geprägtem Raum wirtschaftender Familienbetriebe bündelt,                      (4) so dass wir schon von daher auf einer angemessenen baulichen Ausnutzbarkeit unseres Stammgrundstücks in der Kernstadt Burgdorf bestehen müssen.</p>	<p>Die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet werden auch nach Abschluss dieses Bauleitplanverfahrens weiterhin zulässig sein. Eine Einschränkung für die bestehenden Nutzungen findet nicht statt. Das bedeutet, der Einzelhandel in Form des Raiffeisenmarktes wird auch nach dieser Änderung des Bebauungsplans weiterhin zulässig sein.                      Der Stadt Burgdorf sind die genannten Hintergründe bewusst. Eine bauliche Ausnutzbarkeit ist auch zukünftig gegeben. Es wird von den in einem Mischgebiet zulässigen acht Nutzungsarten lediglich eine, nämlich Einzelhandelsbetriebe, und davon auch nur die Sortimentsgruppen zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel bleibt auch künftig zulässig. Ebenso die anderen sieben Nutzungsarten die in einem Mischgebiet ent-</p>

		<p>sprechend § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig sind. Dies sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude</li> <li>- Bürogebäude</li> <li>- Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> <li>- Gartenbaubetriebe</li> <li>- Tankstellen</li> <li>- Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.</li> </ul> <p>Eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit ist dadurch gegeben, dass sämtliche oben genannte Nutzungen auch in Zukunft im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 realisiert werden können.</p> <p>Die Stadt Burgdorf muss der Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover e.G. als Grundstückseigentümer nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf diese auch ausschließen (OVG Lüneburg 1 KN 336/02 Urteil vom 10.03.2004).</p>
<p><b>4.</b></p>	<p>Wir haben Ihnen gegenüber bereits mit Schreiben vom 30.10.2007 sowie 11.12.2007 Stellung genommen, was die nun im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgestellten Planung angeht. Diese Stellungnahmen gelten fort. Wir heften sie deshalb als Anlage<sup>24</sup> unserem heutigen Schreiben nach; wir beziehen uns nach wie vor auf diese beiden Stellungnahmen vom 30.10.2007 sowie 11.12.2007 und stützen gerade auch darauf erneut unsere erheblichen Bedenken gegen die nun vorgestellte Planung.</p>	<p>Die genannten Stellungnahmen vom 30.10.2007 sowie 11.12.2007 wurden zum Entwurf des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Burgdorf abgegeben. Die dazu formulierten Ausführungen der Stadt Burgdorf gelten nach wie vor. Zur Dokumentation der Inhalte ist eine Gegenüberstellung der Stellungnahme der Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover e. G. vom 30.10.2007 mit Ausführungen der Stadt Burgdorf dieser Begründung als Nr. 16 bis 33 beigefügt. Lediglich die Aussagen zum ehemaligen Rewe Standort „Vor dem Celler Tor“ sind nicht mehr alle zutreffend, nachdem in diese Räumlichkeiten zwi-</p>

<sup>24</sup> Anmerkung der Stadt Burgdorf: Diese beiden Stellungnahmen sind hier als Nr. 16- 46 wiedergegeben.

		<p>schenzeitlich ein neuer Lebensmittelmarkt eingezogen ist und das Gebäude nicht mehr leer steht. Trotzdem behalten die Aussagen der Stadt Burgdorf, auch zum Standort ehemaliger Rewe „Vor dem Celler Tor“ grundsätzlich, ihre Gültigkeit.</p>
<p><b>5.</b></p>	<p>Unser Grundstück rechnet – entgegen Ihrer und eines Teils Ihrer Berater Einschätzung – zur Kernstadt Burgdorf, und zwar zu deren Innenstadt. Es rechnet noch zum Innenstadtzentrum, und zwar allemal dann, wenn man die konkrete Nachbarschaft zum Bahnhof und zum Busbahnhof bedenkt, also zu den „Einfallstoren“ des Personennahverkehrs in die Kernstadt Burgdorf. Wir grenzen ja unmittelbar an diese heute bereits frequentierten, nach unserem Verständnis nachhaltig zu stärkenden Infrastruktur Einrichtungen an.</p>	<p>Es wird weder von Seiten der Stadt noch von den Verfassern des kommunalem Einzelhandelskonzepts (EHK) für die Stadt Burgdorf bezweifelt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23 in der Kernstadt von Burgdorf liegt. Richtig ist, dass die Grundstücke der Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover e.G. in der Nähe des Bahnhofes und des Busbahnhofes liegen, jedoch ist dies kein Hinweis darauf, dass die Grundstücke dadurch im Innenstadtzentrum liegen. Auch der Bahnhof und der Busbahnhof liegen auf der Grenze des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum.</p> <p>Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum ist im EHK im Norden durch die Gartenstraße begrenzt. Die Grundstücke der Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover e.G. liegen nördlich der Gartenstraße und damit außerhalb des abgegrenzten Bereichs.</p> <p>Es trifft zu, dass von allen Grundstücken in Burgdorf, die Grundstücke auf dem Raiffeisengelände, jedoch nur die unmittelbar an der Gartenstraße gelegenen Grundstücke, mit zu den am besten mit dem ÖPNV erreichbaren Grundstücken zählen.</p> <p>Bei der Erarbeitung des EHK wurde eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum (ZVB) vorgenommen. Unter anderem aufgrund des spärlichem Einzelhandelsbesatzes an der Gartenstraße und nördlich davon, wurde die Gartenstraße seinerzeit als nördliche Grenze des ZVB gewählt.</p>
<p><b>6.</b></p>	<p>Unser Grundstück wird sich – gerade auch im städtischen Interesse – nur angemessen fortentwickeln lassen, wenn uns auch eine noch rentierliche Einzelhandelsnutzung zugestanden wird. Das müsste jedenfalls mit den Sortimenten zulässig bleiben, die Sie als lediglich nahversorgungsrelevant ansehen, also insbesondere den Nahrungs- und Genussmitteln. Wir sind gerne bereit</p>	<p>Da eine Vielzahl an Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch in Zukunft zulässig sein wird, kann das Areal an der Raiffeisenstraße auch ohne Einzelhandelsnutzung fortentwickelt werden.</p>

	<p>mit Ihnen zielführende Gespräche über eine Sortimentsbegrenzung aufzunehmen; an zahlreichen von Ihnen angeführten (und nach Ihrer Vorstellung auszuschließenden) Sortimenten sind wir von vornherein nicht interessiert. Das gilt aber andererseits nicht für den von Ihnen angestrebten Ausschluss gerade auch des (noch nicht großflächigen) Lebensmitteleinzelhandels.</p>	<p>Siehe auch zu 3.</p>
<p><b>7.</b></p>	<p>Wenn die von Ihnen hinzugezogenen „Märktegutachter“ die Auffassung vertreten, unser Grundstück beinhalte ein hohes Potenzial für eine künftige Entwicklung als Büro- und Dienstleistungsstandort, so ist das (leider) ein reines Wunschdenken; an der Realität lässt sich eine solche Prognose schlechterdings nicht festmachen. Als Büro- und Dienstleistungsstandort wird sich das Grundstück – wie uns die langjährige Erfahrung lehrt – nur aufschließen lassen, wenn sich dazu hinreichend attraktive andere Nutzungen hinzuaddieren, insbesondere der (nicht großflächige) Lebensmitteleinzelhandel möglich bleibt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                  Siehe auch zu 6. und 8.</p>
<p><b>8.</b></p>	<p>Nicht einmal dem von Ihnen eingeholten Märktegutachten („Stadt+Handel“) ist eine zwingende Indikation dahin zu entnehmen, dass ein <u>solcher</u> Lebensmitteleinzelhandel auszuschließen ist. Ebenda wird – in Bezug auf das Raiffeisengelände – alleine konstatiert, dass man davon keine „Synergieeffekte zur Stärkung des Innenstadtzentrums“ erwartet, was wir im übrigen anders beurteilen. Jedenfalls ist auch diese Überlegung („keine Synergieeffekte zur Stärkung des Innenstadtzentrums“) zumindest kein Ausschlusskriterium, also keine Rechtfertigung für den von Ihnen angestrebten weitgehenden Ausschluss von Handelsbetrieben. Ebendies gilt für die weitere Bemerkung in jenem „Märktegutachten“, dass von einer (maßvollen, nämlich nicht großflächigen) Einzelhandelsentwicklung „keine positiven Effekte auf die Nahversorgung zu erwarten“ sein; es wird also gerade auch in Ihrem eigenem Gutachten nicht dargelegt, dass und weshalb die von Ihnen beabsichtigte Herabzonung unseres Grundstücks wegen (von Ihnen ja wohl auch erst einmal aufzuzeigender, konkret betroffener) Nahversorgungszentren nötig (oder auch nur gerechtfertigt) sein könnte. Konsequenterweise heißt es denn ja sogar in dieser Untersuchung, dass „nicht zentrenrele-</p>	<p>Für den Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmitteleinzelhandel) sprechen folgende Gründe:</p> <p>Absatzwirtschaftlich liegt das Potential für die Ansiedlung neuer Lebensmittelmärkte bei maximal zwei weiteren Märkten. Da in der Kernstadt Burgdorf mehrere unterversorgte Bereiche existieren, soll versucht werden, diese Nahversorgungslücken zu schließen. Seit Erarbeitung des EHK ist ein weiterer Lebensmittelmarkt hinzugekommen. Absatzwirtschaftlich besteht also nur noch Potential für <u>einen</u> weiteren Markt. Der Bereich der von einem Nahversorger auf dem Gelände an der Raiffeisenstraße abgedeckt würde, überschneidet sich zum Teil mit dem neu eröffneten Lebensmitteleinzelhändler an der Straße „Vor dem Celler Tor“. Dies bedeutet, mit der Eröffnung eines Lebensmittelnahversorgers im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23 würde, aufgrund der Überschneidung der Einzugsbereiche, weit aus weniger Einwohnern eine fußläufige Nahversorgung geboten, als wenn sich ein Nahversorger in einem Bereich der Kernstadt ansiedeln würde, der noch stärker unterversorgt ist. Absatzwirtschaftlich würde eine Eröffnung eines Lebensmittelnahversorgers am Standort</p>

	<p>vante Sortimenten“, also gerade auch der nicht großflächige Lebensmittel Einzelhandel, sehr wohl erwogen werden können, sofern sie – das ist natürlich unser Bestreben städtebaulich attraktiv eingebunden werden.“</p>	<p>Raiffeisenstraße bedeuten, dass in allen anderen unterversorgten Bereichen die Ansiedlungswahrscheinlichkeit für einen Lebensmittelnahversorger stark gemindert bis ausgeschlossen werden kann / muss.</p>
<p><b>9.</b></p>	<p>Selbst Ihr Begründungsentwurf zur 2. Änderung stellt fest, dass das uns umgebende Gebiet der Kernstadt Burgdorf unterversorgt ist, was den Lebensmittel Einzelhandel angeht. Dem wird allein entgegengehalten, dass die Bahnlinie als Barriere in Richtung Westen wirke. Das ist zum einen – wegen der vorhandenen Quermöglichkeit – nicht der Fall; zum anderen lässt sich die Unterversorgung alleine schon auf der Ostseite der Bahn konstatieren. Wer Suchräume auf der abgewandten Bahnseite favorisiert, würde die Unterversorgung, die gerade auch auf der Ostseite vorhanden ist, nicht ändern; dies jedenfalls dann nicht, wenn er die Bahnlinie als Barriere (die dann nämlich in beide Richtungen wirken würde) ansieht.</p>	<p>Die Barrierewirkung der Bahnlinie besteht selbstverständlich in beide Richtungen.</p>
<p><b>10.</b></p>	<p>Die Begründung des Entwurfs der 2. Änderung „krankt“ ferner auch an einem befremdlichen Widerspruch, was die Innenstadt angeht: Es wird einerseits behauptet, eine Lebensmittel Einzelhandelsnutzung auf unserem Grundstück (auch eine nicht großflächige) würde „dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt schaden“. In der Folge wird dann aber kein einziger Grund dafür angeführt, sondern lediglich konstatiert, dass ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt auf dem Raiffeisengelände zentrale Versorgungsbereiche „nicht stärken“ würde. Das („nicht stärken“) ist aber etwas vollständig anderes als „schaden“. Das kann auch deshalb nicht anders sein, weil der Begründungsentwurf (und vorgängig die „Märktgutachter“) den Lebensmittel Einzelhandel ganz richtig als nicht zentrenrelevant einstuft.</p>	<p>Entgegen der Ansicht der Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover e.G. würde eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort sehr wohl dem ZVB schaden, denn neben dem Textileinzelhandel sind Lebensmittelmärkte die Magneten bzw. Anziehungspunkte im ZVB Burgdorf. Ein neuer Lebensmittelmarkt in unmittelbarer Nähe zum ZVB könnte der Innenstadt schaden zufügen, da durch den erhöhten Konkurrenzdruck Geschäftsaufgaben von Lebensmittelmärkten in der Innenstadt nicht auszuschießen wären. Sollten Lebensmittelmärkte in der Innenstadt jedoch schließen, ginge hiermit ein Anziehungspunkt für Kunden verloren. Dadurch käme es auch zu einer niedrigeren bis fehlenden Laufkundschaft, auf die andere, zumeist sehr kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, welche überwiegend zentrenrelevante Sortimente anbieten, angewiesen sind. Auch aufgrund der Bedeutung des Lebensmittel Einzelhandels als Ankerbetriebe sind Lebensmittelmärkte in Burgdorf als zentrenrelevant eingestuft worden.</p> <p>Weder von den Verfassern des EHK noch von der Stadt Burgdorf wird der Lebensmittel Einzelhandel als nicht zentrenrelevant be-</p>

		zeichnet, vielmehr wird er als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft.
<p><b>11.</b></p>	<p>Wir haben wiederholt versucht, Ihnen die Hand zu reichen, um die auch in unseren Augen unbefriedigende städtebauliche Situation unseres Grundstücks zu ändern. Das wird sich aber nicht verwirklichen lassen, wenn Sie uns aus Ihren Planungen auf Dauer ausschließen und sich darauf beschränken, allein die nicht bestreitbaren Beteiligungsrechte nach dem BauGB zu eröffnen. So lässt sich ein Grundstück dieser Größenordnung nicht adäquat aufschließen. Das müsste an und für sich auch den Verantwortlichen der Stadt Burgdorf bewusst sein/werden. Wir können uns nicht vorstellen, dass die Stadt Burgdorf nicht auch ein erhebliches Eigeninteresse an einer städtebaulich attraktiven Entwicklung unseres Grundstücks hat. Diese aber setzt doch denknotwendig – schon im Interesse unserer zahlreicher, in der Region verwurzelten Mitglieder – voraus, dass wir Investoren zu noch vertretbaren Bedingungen einwerben können. Die Stadt erweist sich letztthin selbst keinen Dienst, wenn sie unser Grundstück jedweder realistischen Entwicklungsmöglichkeit entkleiden will.</p>	<p>Die Behauptung, die Stadt beschränke sich lediglich auf die Beteiligungsverfahren nach dem BauGB und schließe die Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover e.G. ansonsten von ihren Planungen aus, ist falsch. Vielmehr hat die Stadt mit der Raiffeisenwarengenossenschaft bereits mehrfach Gespräche geführt, mit dem Ziel, eine gemeinsame Konzeption für das Areal an der Raiffeisenstraße zu entwickeln. Die Stadt Burgdorf hat ein großes Interesse an einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung des Raiffeisenareals, wie auch der Stadt Burgdorf an sich. Gerade aus diesem Grunde ist für die Stadt Burgdorf ein Ausschluss von zentren sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Standort unabdingbar, um zum Einen den Zentralen Versorgungsbereich zu sichern und zu stärken und zum Anderen die Nahversorgungssituation für die Bevölkerung Burgdorfs zu verbessern und zu sichern. Welche vielfältigen Nutzungen am Standort realisiert werden können, wurde bereits unter 3. angeführt.</p> <p>Die Stadt Burgdorf ist gerne bereit über ein gemeinsames Gesamtkonzept zur Entwicklung des Areals zu sprechen. Aus den dargelegten Gründen ist ein Verzicht auf den Ausschluss von zentren sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten jedoch unabdingbar. Sollte ein gemeinsames Gesamtkonzept entwickelt werden, ist die erneute Änderung des Bebauungsplans möglich um das Gesamtkonzept umsetzen zu können.</p>
<p><b>12.</b></p>	<p>Bevor wir im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung unsere Standpunkte – dann auch sicher fachanwaltlich begleitet – noch einmal im einzelnen ausbreiten, nutzen wir die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, um Ihnen unsere, nach unserem Verständnis aber auch die objektiv gegebene gemeinsame Interessenlage zu schildern. Das geschieht mit dem Anerbieten, gemeinsam Konzepte für die Entwicklung des großen Raiffeisengrundstücks zu entwickeln, die aber – damit eine Realisierungschance besteht – den Handel nicht so rigoros (und letztthin</p>	<p>Es werden nicht sämtliche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, sondern lediglich solche mit zentren oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind auch in Zukunft weiterhin zulässig.</p> <p>Siehe auch zu 11.</p>

	planwirtschaftlich) beschränken dürfen, wie das bislang im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans angestrebt wird.	
<b>13.</b>	Verlieren Sie bei alldem bitte auch nicht aus den Augen, dass wir die für das Raiffeisengrundstück bereits erarbeiteten Bauanträge, die in der Vergangenheit abgelehnt worden sind, im Vertrauen auf den Ausgangsbauungsplan i.d.F. seiner 1. Änderung haben erarbeiten lassen, und zwar vor der Bekanntmachung auch nur des Aufstellungsbeschlusses, der auf die 2. Änderung zielt.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>14.</b>	Verlieren Sie schließlich bei alldem bitte auch nicht aus dem Blick, dass unser Grundstück heute (und seit Jahrzehnten) in einem von der Stadt Burgdorf festgesetzten Mischgebiet gem. § 6 BauNVO gelegen ist. Sie sind – wenn Sie die 2. Änderung weiter verfolgen – indessen drauf und dran, einen für ein Mischgebiet geradezu typisches Nutzungssegment („Einzelhandelsbetriebe“) auszuschließen. Dabei sind an den Ausschluss solcher, ein Mischgebiet geradezu prägender Einzelhandelsnutzungen besondere städtebauliche Anforderungen zu stellen; in einem Mischgebiet (zumal in zentraler Lage, an Bahnhof und Busbahnhof angrenzend) gilt ein deutlich gesteigertes Rechtfertigungserfordernis. Aus Ihrer Absicht, im angestammten Mischgebiet die geradezu klassische/charakteristische Einzelhandelsnutzung weitestgehend auszuschließen, folgt im Übrigen:	Mit Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07, DVBl 2009, S. 910 – hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass Einzelhandelsbetriebe auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO im Mischgebiet ausgeschlossen werden können. Der Ausschluss ist selbst dann möglich, wenn er durch „Gegenausnahmen“ für bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben wieder ein Stück zurückgenommen wird. Der Stadt Burgdorf ist bekannt, dass für den Ausschluss von einzelnen Sortimenten von Einzelhandelsbetrieben in Mischgebieten ein besonderer städtebaulicher Grund erforderlich ist. Diesen besonderen städtebaulichen Grund liefert gemäß § 9 (1) BauGB das Einzelhandelskonzept. Besondere städtebauliche Gründe sind zum Einen die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente. Gerade der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zieht die Kunden aus der Innenstadt ab und trägt damit zur Verödung bei. Zweiter besonderer städtebaulicher Grund ist die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung für die Bevölkerung der Stadt Burgdorf.
<b>15.</b>	Ihre Änderungsabsicht berührt offensichtlich die Grundzüge der Planung. Daraus wiederum ergibt sich: Das von Ihnen eingeschlagene Verfahren nach § 13a BauGB, also das sog. Vereinfachte Verfahren, ist erkennbar unzulässig.	Bei einem Verfahren nach § 13a BauGB ist es irrelevant, ob die Grundzüge der Planung berührt werden. Bei den Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind die Grundzüge der Planung gar nicht genannt. Ein Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt oder geändert werden, wenn mit ihm z.B. die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden sollen. Zugleich darf die zulässi-

		ge Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO 20.000 m <sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese Voraussetzungen sind hier alle gegeben. Der Bebauungsplan kann deshalb im <u>beschleunigtem</u> Verfahren geändert werden.
	<b>Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover eG Uetze, Schreiben vom 30.10.2007, Anlage zur Stellungnahme vom 12.06.2009</b>	
<b>16.</b>	„Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Einzelhandelskonzepts, insbesondere Prüfstandort 4, Raiffeisengelände, nehmen wir wie folgt Stellung:	Die Stadt Burgdorf hat für mehrere Standorte, für die mittel- bis langfristig eine Umnutzung in Betracht kommen könnte bzw. für die bereits Verwertungsinteressen für Einzelhandelsnutzungen erkennbar sind, eine fachliche Bewertung durch das Gutachterbüro Stadt + Handel vornehmen lassen. Mit den Standortbewertungen ist das Ziel verbunden, die für die Stadt Burgdorf aus einzelhandelsfachlicher Sicht besten Entwicklungsoptionen gesamtstädtisch zu erarbeiten. Unter dieses gesamtstädtische Interesse haben sich insofern Einzelinteressen unterzuordnen, wenn gleich sie in die Erarbeitung der Empfehlungen als Bewertungskriterium durchaus eingeflossen sind.
<b>17.</b>	Im Einzelhandelskonzept ist das Gelände der Raiffeisen-Warengenossenschaft Osthannover in Burgdorf an der Gartenstraße bzw. Raiffeisenstraße, als primär für eine Einzelhandelsentwicklung nicht zu empfehlen eingestuft. Wie Ihnen bekannt ist, hat die RWG für das Gebiet nördliche Raiffeisenstraße einen Bauantrag für einen Lebensmittel-, Drogerie- und Getränkemarkt gestellt. Für das rückwärtige Grundstück wurde eine Bauvoranfrage für Wohnbebauung sowie für die Umnutzung eines Wohnhauses zu einem Kindergarten gestellt. Mit der Bewertung des Grundstücks wie im Einzelhandelskonzept beschrieben, sind wir nicht einverstanden, sie berücksichtigt nicht, dass im Bereich der zentralen Versorgungslage kein anderes Grundstück vorhanden ist, um die im Konzept dargelegten Versorgungsdefizite im Nahbereich der Nordstadt und der nördlichen Innenstadt zu decken. Wir haben auch grundsätzliche Einwendungen gegen das Einzelhandelskonzept.	Die Bewertung berücksichtigt – entgegen der Behauptung der RWG – sehr wohl die erkennbaren Flächenreserven im zentralen Versorgungsbereich (wie auch darüber hinaus). So wird im Einzelhandelskonzept dargestellt, dass sich zur strategisch bestmöglichen Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums mehrere Flächen finden lassen (vgl. Prüfstandorte 1 'Rolandstraße', 2 'Re-we/Vor dem Celler Tor' und 3 'Nördlich Schützenplatz'), die a) sowohl realistische Entwicklungsoptionen darstellen als auch b) näher zum zentralen Bereich der Hauptlage Marktstraße wie auch der definierten Nebenlagen (vgl. Abb. 51 des Konzeptes) liegen und insofern einen deutlichen Impuls zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum bewirken können. Dieser Impuls ist vom Raiffeisengelände nicht zu erwarten: Die Laufentfernung vom Raiffeisengelände ist zur Hauptlage Marktstraße wie auch zur Nebenlage zu groß; die durchgeführten Frequenzzählungen lassen bereits ab der Hannoverschen Neustadt ein „Abbrechen“ der Kundenströme erkennen (vgl. Abb.

		<p>28+29). Koppelungsbesuche von Kunden sind daher nicht oder nur in äußerst geringem Umfang zu erwarten.</p> <p>Nicht nur zur Weiterentwicklung des Zentrums, sondern auch zum Ausbau der wohnungsnahen Nahversorgung ist das Raiffeisengelände nicht geeignet. Zum einen liegt es - anders als durch die RWG in Nr. 22 und 23 beschrieben - mindestens zur Hälfte in einem bereits fußläufig gut für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung erschlossenen Gebiet (vgl. Abb. 33). Aufgrund des nur mäßigen mittelfristigen Ansiedlungspotenzials für nahversorgungsrelevante Sortimente (vgl. S. 76 f.) ist es dringend geboten, dieses begrenzte Potenzial nur in den zentralen Versorgungsbereichen (zu deren dauerhafter Stabilisierung und Weiterentwicklung, zur Sicherung von Erweiterungs- und Entwicklungsoptionen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs) sowie an denjenigen Standorten umzusetzen, die die vorhandenen Nahversorgungsprobleme bestmöglich lösen. Hierzu werden im Einzelhandelskonzept Suchräume vorgestellt (vgl. Abb. 56), die jeweils einen großen Bereich bisher unterversorgter Bürger abdecken. Ein weiteres Problem stellt die Barriere der Bahn dar, die die erreichbare mögliche Mantelbevölkerung des Standortes deutlich reduziert.</p> <p>Nicht nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente können auf dem RWG-Gelände - legt man die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts zugrunde - bis zur Großflächigkeitsschwelle angesiedelt werden. Dieses wird im Standortsteckbrief bereits deutlich gemacht. Insofern sind durchaus Ansiedlungsoptionen für den Einzelhandel an diesem Standort erkennbar.</p> <p>Die „grundsätzlichen Einwendungen“ gegen das Einzelhandelskonzept werden durch die RWG leider nicht weiter vorgestellt, insofern sind hierzu keine weiteren Ausführungen möglich.</p>
--	--	--

<p><b>18.</b></p>	<p>Für unser Areal entlang der Gartenstraße und Raiffeisenstraße besteht ein gültiger Bebauungsplan, in dem das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen wird. Im Rahmen dieser seit Jahrzehnten rechtlich geregelten Situation betreiben wir dort seit langem Einzelhandel in unserem Raiffeisenmarkt und beabsichtigen dies auch weiterhin zu tun.</p>	<p>Der angesprochene Bebauungsplan Nr. 0-23 wird durch das Einzelhandelskonzept zunächst nicht in Frage gestellt. Gleiches trifft auch auf den vorhandenen Einzelhandelsbestand zu. Die Weiterführung des Raiffeisenmarktes ist daher – was die Ziele und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes betrifft – nicht betroffen.</p>
<p><b>19.</b></p>	<p>Im Einzelhandelskonzept wird als Grenze für eine weitere Entwicklung des Einzelhandels im nördlichen Bereich der Innenstadt die Gartenstraße festgelegt. Damit wird zugleich eine Einschränkung der Grenzen des derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsprogramms Hannover aus dem Jahre 2005 vorgenommen, welches auch die nördliche Seite der Gartenstraße dem zentralen Versorgungsbereich zuordnet (siehe Seite 44 des Konzeptes). Unser Grundstück befindet sich geradewegs auf dieser anderen Seite der Gartenstraße, also in wesentlichen Teilen innerhalb des bisherigen zentralen Versorgungsbereiches, und wird durch das nun vorgelegte Konzept erstmals und im Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm dort ausgegliedert. Dies betrifft auch etliche andere Einzelhandelsbetriebe in der Gartenstraße. Eine Begründung hierfür ist für uns nicht ersichtlich. Da gerade unser Grundstück in seiner Nähe zum Bahnhof und zum ZOB auch vor dem Hintergrund der geschilderten zukünftigen Umleitung der Verkehrsströme in die Gartenstraße eine wesentliche Bedeutung für die Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung besitzt, ist uns diese Vorgehensweise nicht verständlich.</p>	<p>Die bisherige Abgrenzung des sog. „Versorgungskerns“ im Regionalen Raumordnungsprogramm entwickelt als Ziel bzw. Grundsatz der Raumordnung keine Verbindlichkeit gegenüber Einzelnen. Insofern konnten hieraus keinerlei grundstücksbezogene Nutzungsansprüche abgeleitet werden.</p> <p>Die durch das Einzelhandelskonzept vorgelegte Abgrenzungsempfehlung stellt keinen Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm dar, sondern eine Weiterentwicklung und Konkretisierung. Die zugrunde gelegten Beurteilungskriterien werden im Kapitel 4.3.1. des Konzeptes allgemeinverständlich erläutert. Danach wurden insbesondere die Kriterien „Nutzungsvielfalt“ und „städtebauliche Dichte“ zur Begründung des zentralen Versorgungsbereichs herangezogen (vgl. S. 42), die entlang der Gartenstraße – verglichen mit der zentralen Hauptlage Marktstraße/Poststraße – nicht ausgeprägt erkennbar sind. Zudem wird auf die Kriterien des Regionalen Raumordnungsprogramms abgestellt, wonach sich ein zentraler Versorgungsbereich durch eine Konzentration von öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen auszeichnet und „in der Regel das Einzelhandelszentrum mit den Hauptgeschäftsstraßen/Fußgängerzonen“ erfasst. All diese Kriterien sind nördlich der Gartenstraße jedenfalls nicht prägend.</p> <p>Obschon vereinzelte Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Betriebe und (teil-) öffentliche Einrichtungen entlang der Gartenstraße angesiedelt sind, stellt die Wohnfunktion ein überdeutliches Gewicht dar, und es mangelt an den Kriterien „Vielfalt“ und „Dichte“, was sich nicht zuletzt auch in den äußerst geringen Passantenfrequenzen ausdrückt, die bereits nördlich der Hanno-</p>

		<p>verschen Neustadt wesentlich nachlassen (vgl. S. 49).</p> <p>Im Übrigen waren Vertreter der Region Hannover in die Erarbeitung dieser Konkretisierung eng eingebunden und haben sie fachlich unterstützt.</p> <p>Außerdem werden, wie oben bereits erläutert, die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nördlich der Gartenstraße durch die vorgenommene Abgrenzungsempfehlung zum zentralen Versorgungsbereich in ihrem Bestand und ihren prinzipiellen Entwicklungsmöglichkeiten nicht in Frage gestellt.</p>
<p><b>20.</b></p>	<p>Dies steht auch im Widerspruch zu der für den östlichen Bereich an der Straße Vor dem Celler Tor vorgesehenen Ausweitung des zentralen Versorgungsgebietes.</p>	<p>Die Grundstücke östlich der Straße Vor dem Celler Tor (und ihre derzeitigen Nutzungen) tragen zur Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum bei, da sowohl mehrere Einzelhandelsbetriebe in engem städtebaulich-funktionalem Bezug zur Hauptlage Marktstraße vorhanden sind als auch weitere zentrale Nutzungen (etwa Stellplatzanlagen, die überwiegend von Innenstadtbesuchern genutzt werden). Die räumliche Entfernung zur Hauptlage ist gering, so dass der fußläufige und funktionale Bezug zwischen östlich Vor dem Celler Tor und der Marktstraße – anders als nördlich der Gartenstraße – deutlich gegeben ist.</p>
<p><b>21.</b></p>	<p>Ihnen ist aus verschiedenen Gesprächen, die wir mit Herrn Bürgermeister Baxmann, dem Wirtschaftsförderer Herrn Scholz und dem Bauamtsleiter/in König und Gottlieb sowie Frau Behncke geführt haben, bekannt, dass der südliche Teil unseres Grundstücks, auf dem sich die Silos, das Lager, der Raiffeisenmarkt, die Getreidelagerhalle, die Autowaschstraße und die Werkstatt befinden, für weitergehende Überlegungen nicht zur Verfügung steht. Dieses Areal werden wir zumindest mittelfristig (7-10 Jahre) für unsere betrieblichen Aktivitäten im Burgdorfer Gebiet selbst nutzen. Der obere Teil der Raiffeisenstraße, mit dem in zweiter Reihe liegenden Gebiet der ehemaligen Lagerhallen der Konservenfabrik (Nähe Straße Am Wasserturm, Schulstraße), wird für den Betrieb des Unternehmens nicht mehr benötigt und</p>	<p>Es ist richtig, dass der Stadt Burgdorf die beschriebenen Umnutzungsmöglichkeiten bekannt sind. Nach Auffassung der Stadt sollte einer Umnutzung des aktuell verfügbaren nördlichen Teilbereichs jedoch ein Gesamtkonzept zugrundegelegt werden, dass auch den mittleren und den südlichen Teilbereich umfasst. So können zum einen die Potenziale der Fläche städtebaulich sinnvoll genutzt werden und zum anderen Nutzungskonflikte überzeugend gelöst werden.</p>

	steht für eine alternative Nutzung zur Verfügung.	
22.	<p>Wie aus dem Einzelhandelskonzept zu ersehen ist, sieht das planende Unternehmen Stadt + Handel sehr wohl einen Bedarf für nahversorgungssichernden Lebensmitteleinzelhandel (Abb. 33 S. 56) im nordöstlichen Teil von Burgdorf. Das Grundstück, für den wir den Bauantrag eingereicht haben, liegt in einem Gebiet, in dem ein Nahversorgungsdefizit festgestellt wird, allerdings nicht innerhalb des Suchraums für einen neuen Lebensmittelmarkt. Betrachtet man die geplanten Suchräume, so erkennt man sehr schnell, dass innerhalb des Suchraums an der Otzer Straße kein Grundstück vorhanden ist. Der Suchraum an der Sorgenser Straße dehnt sich bis zu einem der Stadt gehörenden Grundstück außerhalb des Siedlungsgebiets. Die Entfernung der Anwohner in Burgdorf Nordost bis zum Prüfstandort 5 Dreieck Sorgenser Straße ist weiter als bis zu unserem Grundstück. Uns ist unverständlich, warum man einen Standort außerhalb Burgdorfs für Einzelhandel empfiehlt, während man einen Standort innerhalb Burgdorfs in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und des ZOB für nicht geeignet hält. Bei der Erarbeitung des Konzeptes dürfen unseres Erachtens nur städtebauliche Belange Berücksichtigung finden und nicht die Eigentumsverhältnisse an bestimmten Standorten. Es ist daher für uns nicht nachvollziehbar, warum ein von der Wohnbebauung und dem zentralen Versorgungsbereich weiter entfernt liegendes und vom öffentlichen Nahverkehr bisher nicht erschlossenes Areal an der Sorgenser Straße zur Beseitigung des Versorgungsdefizits in der Nordstadt vorgezogen werden soll. Eine klare Begründung zum Ausschluss unseres Grundstückes aus dem Suchgebiet können wir dem Konzept nicht entnehmen.</p>	<p>Hinsichtlich der prinzipiellen nicht empfohlenen Nutzung des Raiffeisengeländes für die Errichtung von Nahversorgungsangeboten aufgrund des begrenzten Ansiedlungsbedarfs und bezogen auf die Suchräume: vgl. zu Nr. 17.</p> <p>Ergänzend ist festzuhalten, dass der Prüfstandort 5 „Dreieck Sorgenser Straße“ zwar nicht optimal in den Siedlungsbereich integriert ist. Vor dem Hintergrund der bisher eher gut versorgten Bevölkerung im Bereich Gartenstraße sowie der städtebaulichen Barriere der Bahntrasse ist allerdings deutlich, dass der Prüfstandort Sorgenser Straße ein größeres Siedlungsgebiet erstmalig im Nahraum versorgen könnte als dies der Standort Raiffeisen könnte. Daher ist der gesamtstädtische Nutzen, den eine Entwicklung an der Sorgenser Straße erwirken könnte, deutlich höher als beim Raiffeisengelände.</p> <p>Bei der Beurteilung der Standorteignung zur Nahversorgung werden folgende Entwicklungsprioritäten berücksichtigt (vgl. S. 103).</p> <p>Weiterentwicklung der Innenstadt,          Entwicklung der Nahversorgungszentren Rubensplatz und Ehlershausen,          Schließung der Versorgungslücken in der Weststadt und im Nordosten der Kernstadt,          Übergeordneter Gesichtspunkt ist das geringe absatzwirtschaftliche Verkaufsflächenpotenzial im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (vgl. S. 77).</p> <p>Diesen Entwicklungsprioritäten entsprechend wird im Bewertungsbogen des Standortes 5 'Dreieck Sorgenser Straße' (vgl. Anhang S. IX) unter anderem empfohlen:          die Entwicklung des Standortes soll nur erfolgen, sofern keine günstigeren Alternativen erkennbar werden,</p>

		<p>die Ansiedlung ist auf einen Lebensmittelmarkt nebst z.B. Bäcker zu beschränken, um Koppelungsattraktivität zulasten des Innenstadtzentrums zu vermeiden,</p> <p>die Verkaufsfläche soll 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (Leitsatz III).</p> <p>Die Eigentumsverhältnisse waren kein Kriterium der Standortbewertung.</p> <p>Zudem ist – anders als durch die RWG behauptet – nicht ausgeschlossen, dass auch entlang der Otzer Straße (gemeint hier: Vor dem Celler Tor, im Abschnitt nördlich der Einmündung der Sorgenser Straße) städtebauliche Umnutzungs- oder Verdichtungspotenziale mittelfristig zur Verfügung stehen (diese Option wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes nicht näher geprüft). Insofern ist der Suchraum im Bereich Vor dem Celler Tor (nördlicher Abschnitt) nicht grundsätzlich unrealistisch.</p>
<p><b>23.</b></p>	<p>Will man die Nahversorgung im nordöstlichen Burgdorf stärken, stellt unser Grundstück nördliche Raiffeisenstraße eine hervorragende Alternative dar, ist es doch von vielen Anwohnern im Nordosten von Burgdorf fußläufig zu erreichen und sogar für die nordwestlich wohnenden Einwohner ist es über die vorhandene Eisenbahnbrücke und den Weg am Güterbahnhof zu Fuß und per Fahrrad bequem und ohne Notwendigkeit, verkehrsreiche Straßen zu queren, zu erreichen. Autokunden können die Märkte über die wenig frequentierte Raiffeisenstraße und über die als innerörtliche Entlastungsstraße geplante Gartenstraße ebenfalls gut erreichen. Die Verkaufsflächengröße von 782, 250 bzw. 630 m<sup>2</sup> stellt keine Gefährdung des Versorgungskerns dar, da es sich um nahversorgungsrelevante Sortimente handelt. Wegen der angrenzenden Lage zum Bahnhof und zum ZOB dürfte unser Grundstück von allen in Burgdorf verfügbaren Grundstücken am besten mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen sein.</p>	<p>Wie unter zu Nr. 22 beschrieben, stellen sich die genannten Suchräume als wesentlich geeignetere Ansiedlungsräume zur Behebung der Versorgungsdefizite im nordöstlichen Bereich dar. Die von der RWG genannte Verbindung zu den nordwestlich der Bahntrasse gelegenen Wohnquartieren ist aufgrund der zu überwindenden Höhendifferenz der Brückenrampe nur eingeschränkt geeignet, eine für den regelmäßigen Einkauf (und darum handelt es sich bei der Nahversorgung) angemessene Anbindung darzustellen (Ähnliches gilt für die Unterführung am Bahnhof). Ebenso verkennt eine solche Benennung durch die RWG, dass nicht nur die Bahntrasse, sondern auch das westlich gelegene Gewerbegebiet 'Am Güterbahnhof' durchquert werden müsste und auch dieses eine städtebauliche Barriere darstellt.</p> <p>Die durch die RWG vorgebrachte Lagequalität des Grundstücks hinsichtlich seiner ÖPNV-Erreichbarkeit wird nicht verkannt. Allerdings sind auch andere Standorte im Stadtgebiet in gutem Maße durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Entlang der Straße 'Vor dem Celler Tor' und der 'Sorgenser Straße' gibt es z.B. regelmäßig verkehrende Busverbindungen. Die ÖPNV-</p>

		<p>Erschließung kann zudem nicht allein als ausschlaggebendes Merkmal dienen.</p> <p>Anders als die RWG es darstellt, ist das geplante Einzelhandelsangebot eine Gefährdung des Einzelhandels und der Gesamtfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum. Bei dieser Bewertung ist nicht – wie im RWG-Schreiben – auf die Zugehörigkeit des geplanten Angebots zu einer bestimmten Sortimentsgruppe abzustellen. Im Gegenteil wird im Einzelhandelskonzept an mehreren Stellen betont, wie essentiell wichtig gerade das Nahversorgungsangebot als quantitativ größtes Einzelhandelsangebot im Innenstadtzentrum und funktional als eines der wichtigsten Angebote für die Kundenfrequenz ist (vgl. S. 26 bis 30, insbesondere Tab. 6, Abb. 8 und 9, S. 46, 50). Damit ist gerade ein stabiles und abwechslungsreiches Nahversorgungsangebot wichtig auch für die übrigen Branchen und Nutzungen im Innenstadtzentrum.</p> <p>Gemessen an der saldierten Verkaufsfläche der drei geplanten Betriebe (rd. 1.660 qm) würde das neu hinzukommende Angebot gegenüber dem zu sichernden Bestand im Innenstadtzentrum (Nahrungs- und Genussmittel: rd. 2.400 qm VKF, alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs: rd. 4.900 qm) mit 69 % bzw. 34 % ein deutliches Gewicht bilden, so dass schädliche bzw. mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) für das Innenstadtzentrum anzunehmen sind.</p>
<p><b>24.</b></p>	<p>Für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist eine Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel förderlich, werden doch die Kunden in der Innenstadt gehalten und müssen nicht auf die Randbereiche ausweichen. Diese Überlegung zieht sich wie ein roter Faden durch das ganze Einzelhandelskonzept. Für den Einzelhandel im Bereich nördliche Neustadt wird dies eine Aufwertung bedeuten, bringt man diese doch durch die Festlegung der Grenze Gartenstraße in eine endgültige</p>	<p>In der Tat ist, wie zu Nr. 23 bereits genannt, der Lebensmitteleinzelhandel von essentieller Bedeutung zur Sicherung und Entwicklung des Innenstadtzentrums. In erster Linie ist es daher sinnvoll, das vorhandene Angebot zu sichern. Des Weiteren ist es Ziel der Stadt, dieses Angebot durch organisatorische und bauliche Maßnahmen dauerhaft weiterzuentwickeln. Eine solche Weiterentwicklung kann und soll primär an den derzeitigen Standorten der Lebensmittelmärkte im Innenstadtzentrum ge-</p>

	<p>Randlage zur Kernstadt.</p>	<p>schehen, sofern es besondere Gründe notwendig machen auch in unmittelbarer Nähe in der gekennzeichneten Hauptlage. Potenzialflächen hierfür sind vorhanden.</p> <p>Weder wird der Einzelhandel in der nördlichen Neustadt durch die konkretisierende Definition des zentralen Versorgungsbereich in eine Randlage gebracht noch ist nachvollziehbar, warum ein Einzelhandelsvorhaben auf den nördlichen Teilbereichen des Raiffeisengeländes eine Aufwertung für die durch RWG nicht näher beschriebenen Betriebe der nördlichen Neustadt sein sollte. Im Übrigen ist es das Ziel der Stadt Burgdorf, durch Stadtentwicklungsplanung flankierend zum Einzelhandelskonzept zu einer integrierten Weiterentwicklung des gesamten Innenstadtzentrums beizutragen.</p>
<p><b>25.</b></p>	<p>Wie im Einzelhandelskonzept beschrieben, bietet die Innenstadt wenig Ansiedlungsspielraum für Betriebe mit Anfragen nach zusammenhängenden Verkaufsflächen. Die nächstmögliche zur Verfügung stehende Fläche ist die obere Raiffeisenstraße. Die Aktivitäten der RWG im Bereich Einzelhandel – Dienstleistung ziehen sich ebenfalls entlang der Raiffeisenstraße. Raiffeisenmarkt, Tankstelle, Waschstraße und der neue Pavillon der Werkstatt richten sich an den privaten Konsumenten. Eine andere Nutzung entlang der Bundesbahntrasse ist auch wegen der Lärmbelastungen kaum vorstellbar. Wir können ein Grundstück für die „Fortentwicklung der Nachversorgungsfunktion durch den Ausbau zeitgemäßer Lebensmittelmärkte (S. 91 Einzelhandelskonzept)“ bieten. Dieses liegt zumindest unmittelbar neben der zentralen Versorgungslage und würde daher von allen anderen Alternativen die geringsten Ablenkungswirkung im Hinblick auf die Entwicklung der Marktstraße haben. Zudem liegt unser Grundstück in der Nähe zu dem Parkhaus im Bahnhofsbereich und ist daher geeignet, dessen Frequenz zu fördern und somit den Zuspruch zur Innenstadt zu erhöhen. Dies kann kein anderes Grundstück so gewährleisten.</p>	<p>Die Innenstadt bietet, anders als durch die RWG wiedergegeben, mehrere gut geeignete Potenzialstandorte. Es gibt mehrere Standorte in der Innenstadt, die sich für die Ansiedlung von Betrieben mit zusammenhängenden Verkaufsflächen anbieten. So z.B. der Bereich Rolandstraße oder nördlich Schützenplatz. Diese beiden Bereiche liegen unmittelbar im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum. Zwar zeichnet sich das Innenstadtzentrum durch einen vergleichsweise kleinteiligen Immobilienbestand aus. Dennoch ist a) nicht ausgeschlossen, dass mehrere solcher kleinen Immobilien zusammengefügt werden können und b) ist ein durchaus angemessenes zusätzliches Potenzial an geeigneten Ergänzungsflächen innerhalb des Kerns des Innenstadtzentrums vorhanden. Geprüft und als geeignet bewerte wurden in diesem Zusammenhang die Standorte Rolandstraße, REWE/Vor dem Celler Tor und nördlich Schützenplatz (Standorte 1, 2 und 3). Zudem ist denkbar, dass weitere – bislang jedoch nicht geprüfte – Standorte im Innenstadtzentrum zusätzlich für Umnutzungen zur Verfügung stehen. Insgesamt ist daher das Raiffeisengelände nicht „die nächstmögliche“ Fläche.</p> <p>Die Flächen auf denen der Lebensmitteleinzelhandel von der Raiffeisenwarengenossenschaft geplant ist, liegen nicht direkt an-</p>

		<p>grenzend an dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum, sondern sind von diesem Luftlinie knapp 200 m entfernt.</p> <p>Eine höhere Auslastung des Parkhauses am Bahnhof wird von Seiten der Stadt Burgdorf für unrealistisch erachtet. Zum Einen ist die Entfernung mit knapp 400 m Luftlinie vom Parkhaus zum geplanten Lebensmittelmarkt zu weit, zum Anderen liegt das Innenstadtzentrum genau in der entgegengesetzten Richtung des geplanten Lebensmittelmarktes.</p>
<p><b>26.</b></p>	<p>Die Aussage, dass unserem Grundstück die vorhandene Mantelbevölkerung fehlt, können wir so nicht akzeptieren, kann doch der gesamte nördliche Bereich von Burgdorf unser Grundstück problemlos erreichen. Hat das Dreieck Sorgenser Straße, die Rolandstraße oder der neue EDEKA-Cramer Markt mehr Mantelbevölkerung?</p>	<p>Siehe zu 17, 22 und 25.</p>
<p><b>27.</b></p>	<p>Das Konzept lässt darüber hinaus unseres Erachtens die tatsächliche Situation der für Ansiedlungen verfügbaren Grundstücke und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einer Grundstücksnutzung außer Acht. Es ist nach unserem Eindruck durch den Versuch einer Begründung für die Ansiedlung eines einzelnen, zudem noch PKW-Verkehr intensiven großen Lebensmittelmarktes am östlichen Rande der Innenstadt geprägt, obgleich dieser mit hohem öffentlichen Einsatz (Einräumung von Parkplatznutzungsrechten auf öffentlichen Flächen) bereits gefördert wird und dem Kirchturm kaum näher liegt als unser Areal. Konkurrentenschutz kann aber nach unserer Auffassung nicht Ziel eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sein. Auf unserem Areal kann auch tatsächlich eine Nutzung verwirklicht werden, während für andere Standorte die wirtschaftliche oder eigentumsrechtliche Realisierbarkeit der Planungen nicht immer zu erkennen ist.</p>	<p>Konkurrenzschutz wird – anders als durch die RWG behauptet – durch das Einzelhandelskonzept und dessen künftige Umsetzung nicht betrieben. Einzig planungsrechtlich legitime städtebaulich-funktionale Gründe werden zur Herleitung der Empfehlungen herangezogen.</p> <p>Der zitierte einzelne Lebensmittelmarkt am östlichen Rande der Innenstadt ist nicht Prüfgegenstand und Bewertungsgrundlage des Einzelhandelskonzeptes.</p> <p>Zu Recht schreibt die RWG, dass die „tatsächliche Situation“ und die „wirtschaftlichen Rahmenbedingungen“ für die Prüfstandorte im Einzelhandelskonzept nicht detailliert untersucht und abgewogen werden. Dieses war allerdings auch nicht Auftrag der Gutachter und im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes nicht leistbar. Hieraus folgt aber nicht, dass das Raiffeisengelände nunmehr quasi das einzige Areal sei, das aktuell zur Verfügung steht. Vielmehr resultiert aus diesen Überlegungen, dass es nun nachfolgend zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes die Auf-</p>

		gabe der Verwaltung ist, die Realisierbarkeit von Empfehlungen in Zusammenarbeit mit anderen Akteuren (z.B. den Eigentümern) zu prüfen.
<b>28.</b>	Die naheliegende Frage, ob für die innerstädtische Entwicklung nicht weitere „Ankerbetriebe“ im westlichen Randbereich der zentralen Versorgungslage sinnvoll sein könnten, und dies die Attraktivität des Einkaufsstandortes sowie gerade auch der Hannoverschen Neustadt wesentlich erhöhen könnte, wird im Konzept nicht fundiert erörtert. Dies befremdet umso mehr, als für die von uns in dem Raiffeisenmarkt vertriebenen Sortimente im Baumarktbereich vorrangige Entwicklungen in sämtlich innenstadtfernen Bezirken empfohlen werden (vgl. Seite 98f des Konzeptes). Wir haben daher Zweifel an der Ausgewogenheit des Urteils.	Die Frage nach Ankerbetrieben im westlichen Bereich des Innenstadtzentrums wird sehr wohl erwogen: vgl. Steckbrief Prüfstandort 1 'Rolandstraße'. Weitergehende Ziele zur Entwicklung von Teilbereichen des Innenstadtzentrums bleiben der integrierten Stadtentwicklungsplanung der Stadt Burgdorf vorbehalten.  Es ist falsch dargestellt, dass Baumarktsortimente überwiegend innenstadtfern empfohlen werden. Die Ansiedlungsleitsätze in Verbindung mit dem Standortkonzept des Einzelhandelskonzeptes sehen es vor, dass nicht zentrenrelevante Sortimente bis zur Großflächigkeitsschwelle im gesamten Stadtgebiet zulässig sein können (sofern nicht Gründe des Bauplanungsrechts oder andere Aspekte dagegen sprechen). Für neue großflächige Betriebe gelten allerdings die begründeten Empfehlungen des Kap. 5.4.2 sowie Ansiedlungsleitsatz IV.
<b>29.</b>	Bleibt somit zum Schluss die Frage, was mit unserem Grundstück aus Ihrer Sicht passieren soll, wenn es für Einzelhandel nicht in Frage kommen soll.	Wie bereits genannt, kommt der Standort durchaus für bestimmte Einzelhandelsbranchen und Größenordnungen in Frage (s. zu Nr. 17 und 28). Welche weiteren Nutzungsmöglichkeiten bestehen, ist keine Frage des Einzelhandelskonzeptes, sondern eines zu erstellenden städtebaulichen Konzeptes für das Raiffeisengeände.
<b>30.</b>	Diese Frage stellt sich um so mehr, als offenbar Bestrebungen eingeleitet worden sind, über die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Raiffeisenstraße zu entscheiden. Da wir davon ausgehen, dass entschädigungspflichtige Nutzungseinschränkungen im Rahmen einer Bauleitplanung von Ihnen nicht beabsichtigt sind, sollte das von uns verfolgte Nutzungskonzept noch einmal nüchtern abgewogen werden und vorschnelle Festlegungen durch das aus unserer Sicht unausgewogene Einzelhandelskonzept vermieden werden. Insbesondere Ihre Zielsetzung zur Änderung der Bauleitplanung sollten Sie mit dem Grundstückseigentümer im Vorfeld abstimmen.	Die Nutzungsüberlegungen der Raiffeisenwarengenossenschaft zur Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes im nördlichen Grundstücksteil sind bereits seit längerem bekannt und wurden bei der Ausarbeitung des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt.  Während der politischen Beratung des Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes hat die Raiffeisenwarengenossenschaft am 08.10.2007 einen Bauantrag für ein Einzelhandelsvorhaben (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt und Getränkemarkt) eingereicht. Die Stadt Burgdorf musste auf diese, den Zielen des Einzelhandelskonzeptes nicht entsprechende, Entwicklung reagieren. Am 06.11.2007 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Burg-

		<p>dorf daher die Aufstellung der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 beschlossen. Ziel der Planung ist es, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben neu zu regeln. Eine Einschränkung der ausgeübten Einzelhandelsnutzung ist bisher nicht beabsichtigt. Auch der Ausschluss nicht verwirklichter Nutzungen stellt jedoch eine Wertminderung der Grundstücke der Raiffeisenwarengenossenschaft dar. Diese Wertminderung ist aber nach Ablauf von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung (der Bebauungsplan 0-23 ist seit dem 31.07.1972 rechtsverbindlich) nicht mehr entschädigungspflichtig, sofern die Nutzung des Grundstücks nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Dies ist nicht beabsichtigt; ausgeschlossen werden sollen nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben, die übrigen in dem Mischgebiet möglichen Nutzungen bleiben zulässig (vgl. auch zu 3.)                  Zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sei noch darauf hingewiesen, dass Bauleitplanung dem Grundstückseigentümer nicht die wirtschaftlich lukrativste Nutzung ermöglichen muss.</p>
<p><b>31.</b></p>	<p>Die derzeitige Grundstücksentwicklung möchten wir nur kurz erwähnen: Das Mietshaus Raiffeisenstr. 11 leert sich allmählich. Investitionen in Wohnbebauung liegen nicht in unserem Geschäftsinteresse und sind wegen der Schallbelästigung auch nicht angebracht. Für größere Büronutzungen sehen wir in Burgdorf keine Nachfrage. Die ehemaligen Hallen der Konservenfabrik werden nicht mehr benötigt und verkommen allmählich. Unserer Verantwortung gegenüber den Betreibern des privaten Kindergartens in der Raiffeisenstraße sind wir uns wohl bewusst und wollen daher die Villa am Ende der Schulstraße im Rahmen der Wohnbebauung rückwärtig erschließen und für die Betreiber umbauen.</p>	<p>Die Darstellung der Situation wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>32.</b></p>	<p>Wir meinen, dass die aktive und positive Begleitung einer jetzt möglichen Einzelhandelsfortentwicklung im innenstadtnahen Bereich durch die Stadt Burgdorf, der Festlegung von Planungen mit auch nur mittelfristig geringen Umsetzungswahrscheinlichkeiten vorgezogen werden sollte. Deshalb sollten Festlegungen, wie im Einzelhandelskonzept vorgesehen, vermieden werden.</p>	<p>Wie bereits erläutert, entspricht die Ansiedlung eines Lebensmittel-, Drogerie- und Getränkemarktes im nördlichen Bereich des Raiffeisengrundstückes nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Burgdorf. Das Versorgungsdefizit im Nordosten der Kernstadt stellt zudem kein so gravierendes Problem dar, als dass nicht mittel- bis langfristig günstiger gelegene alternative</p>

		Lösungsmöglichkeiten entwickelt werden könnten (vgl. zu Nr. 22 Entwicklungsprioritäten).
<b>33.</b>	Eine Einzelhandelsnutzung für ein Grundstück entlang einer Bahnstrecke ist unserer Meinung nach die beste Wahl, zumal dieses auch noch mitten in Burgdorf liegt.“	Diese Meinung wird zur Kenntnis genommen. Warum eine Einzelhandelsnutzung aus Sicht der Raiffeisenwarengenossenschaft jedoch eine bessere Wahl ist, als z.B. eine gewerbliche Nutzung der entlang der Bahnlinie gelegenen Grundstücksteile wird leider nicht erläutert.
	<b>Stellungnahme der Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover eG Uetze, Schreiben vom 11.12.2007 Anlage zur Stellungnahme vom 12.06.2009</b>	
<b>34.</b>	„... zum kommunalen Einzelhandelskonzept bzw. zur Beschlussvorlage für Bau- und Verwaltungsausschuss haben wir bereits eine Stellungnahme abgegeben. Inzwischen hat die Stadt unser Baugesuch für die Errichtung des Einzelhandelmarktes bis zum 29. Februar 2008 zurückgestellt. Gegen diese Entscheidung werden wir Rechtsmittel einlegen müssen.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>35.</b>	Bis heute hat es ein Gespräch zu der Thematik unserer Planungen und von der Stadt verfolgten Zielsetzung nicht gegeben. Wir erfahren die Auffassung der Stadt nur durch Presseveröffentlichungen und müssen so zur Kenntnis nehmen, dass offenbar auch Entscheidungen der gewählten Ratsgremien bereits feststehen, bevor eine Diskussion überhaupt geführt werden konnte. Wir und unsere Mitglieder sind sehr erstaunt über diese Verfahrensweise und sehen uns auch gerade deshalb gedrängt, unsere auf der Grundlage eines nach wie vor rechtsgültigen Bebauungsplanes fußenden Absichten notfalls im Rechtswege zu verfolgen.	Siehe zu 11.
<b>36.</b>	Gleichwohl wollen wir Ihnen unseren derzeitigen Eindruck übermitteln.  Im Kern geht es eigentlich nur darum wo außerhalb der neu definierten Innenstadtlage zur Deckung des unstrittigen Versorgungsdefizits im Bereich der Nordstadt ein weiterer Lebensmittelmarkt gebaut wird: Ob im westlichen Randbereich auf unserem verfügbaren Grundstück oder im östlichen Randbereich an der Sorgenser Straße auf einem noch bauplanungsrechtlich zu	Wird zur Kenntnis genommen.

	<p>entwickelnden städtischen Grundstück. Sie entscheiden daher entgegen der Darstellung in Presseäußerungen nicht darüber, einen neu entstehenden Lebensmittelmarkt in der „Hauptlage“ gegen vermeintlichen Wettbewerb zu schützen, und so die Entwicklung der Innenstand zu fördern, sondern lediglich wo, bzw. auf wessen Grundstück dieser Wettbewerb entstehen wird. Darauf sollten Sie Ihre zu treffende Abwägung ausrichten.</p>	
37.	<p>Die Heranziehung des bisher noch nirgends öffentlich beschlossenen Gutachtens zur Einzelhandlesentwicklung überspielt unseres Erachtens diese Kernfrage nur. Das zeigt für uns in aller Deutlichkeit die bisher hierzu bekannt gewordenen Diskussion.</p>	<p>Die grundsätzlichen Einwendungen gegen das Einzelhandelskonzept werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch weniger das aktuelle Bauleitplanverfahren als das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Burgdorf. Das kommunale Einzelhandelskonzept wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover e.G. vom 30.10.2007 vom Rat der Stadt Burgdorf als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 13.12.2007 beschlossen.</p>
38.	<p>In der Beschlussvorlage wird argumentiert, dass sich unser Projekt in einer Nebenlage befindet und die fußläufige Entfernung zur „Hannoverschen Neustadt“ 170 m und zur Hauptlage 330 m beträgt, unser Standort also fußläufig von der Innenstadt nicht mehr zu erreichen ist. Gleichzeitig stellt man fest, dass für das nordöstliche Stadtgebiet ein Nahversorgungsdefizit besteht und man die verkehrsgünstigen Standorte „Vor dem Celler Tor“ und Sorgenser Straße“ mit einem Einzugsbereich im Radius von 500 mtr. favorisiert. Es besteht schon keine Klarheit, welche Entfernung bei einer fußläufigen Erreichbarkeit eigentlich maßgeblich wäre.</p>	<p>Es besteht sehr wohl Klarheit darüber, was eine fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgers ist, nämlich ein Radius von ca. 500 m Luftlinie. Dies entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten. Die Raiffeisenwarengenossenschaft vermischt hier die Entfernung einer fußläufigen Erreichbarkeit eines Nahversorgers und die fußläufige Distanz zwischen zwei Einzelhandelsstandorten, die sogenannte Durststrecke.</p>
39.	<p>Das im Suchgebiet „Vor dem Celler Tor“ keine geeignete Fläche zur Verfügung steht, ist jedem Burgdorfer Bürger offensichtlich. Also hat man ein zweites Suchgebiet geschaffen, das sich zufällig bis zu einem der Stadt Burgdorf gehörenden Grundstück außerhalb des Siedlungsgebietes an der „Sorgenser Str.“ befindet. Diese Argumentation wird auch im Zurückstellungsbescheid für unser Baugesuch herangezogen. Hierin heißt es: „Hauptzielsetzung ist dabei, die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ und die Entwicklung der Nahversorgung an</p>	<p>Siehe zu 22 und 42.</p>

	<p>räumlich günstiger gelegenen Standorten wie der „Sorgenser Str.“ und der Straße „Vor dem Celler Tor“. Wieviel Meter ist der offenbar vorgesehene Standort an der „Sorgenser Straße“ weiter von der sogenannten „Hauptlage“ entfernt als unser Grundstück und um wie viel weniger ist er eigentlich für den offenbar in erster Linie zu schützenden neuen Lebensmittelmarkt nachteilig, zumal er an der gleichen Straßenverbindung zur zukünftigen Umgehungsstraße liegen würde, wie der neue Markt?</p>	
<p><b>40.</b></p>	<p>Die Frage ist also aus unserer Sicht nicht, ob neuer Einzelhandel in Burgdorf entstehen kann, sondern sie reduziert sich ausschließlich auf ein wo.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>41.</b></p>	<p>Hier hat unser Objekt allerdings deutliche Vorteile. Unser Standort liegt am Rand des am dichtesten besiedelten Gebietes im nordöstlichen Teil von Burgdorf. Da die Entfernung zum Kerngebiet groß ist, kommt eine Schädigung der Innenstadt nicht in Frage. Durch die Fußgängerbrücke am Güterbahnhof und die Unterführung am Bahnhof besteht Anschluss für fußläufige Kunden bis in den nordwestlichen Teil von Burgdorf. Unser Grundstück ist durch den öffentlichen Nahverkehr und damit praktisch alle in Burgdorf verlaufenden Buslinien bestens erreichbar, was gerade den in der Nordstadt wohnenden Pendlern sehr entgegen kommen wird. Der Alternativstandort an der Sorgenser Straße ist bisher nur für eine PKW Nutzung geeignet. Unser Grundstück steht auch kurzfristig zur Bedarfsdeckung zur Verfügung.</p>	<p>Siehe zu 5, 9, 10, 17 und 23.</p>
<p><b>42.</b></p>	<p>Wir gewinnen daher den Eindruck, dass es hier in erster Linie darum geht, dass städtische Grundstück „Sorgenser Str.“ bestmöglich zu verwerten und lästige Konkurrenzstandorte auszuschalten. Hierbei wird im ohnehin fragwürdigen Einzelhandelskonzept solange argumentiert, bis man die „Sorgenser Str.“ als nahversorgungsrelevanten Standort etabliert hat.</p>	<p>Bei der Erarbeitung des EHK wurden keine Eigentumsverhältnisse in Bezug auf mögliche Standorte für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandelsmärkten berücksichtigt, sondern nur städtebauliche Belange. Andere Bereiche in der Nordstadt eignen sich aufgrund ihrer Lage (in Bezug auf die Wohngebiete in der Nordstadt und die fußläufige Erreichbarkeit) besser für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.</p> <p>Durch das EHK wird kein Konkurrenzschutz betrieben. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für einzelne Grundstücksnutzungen können durch ein EHK nicht überprüft werden. Es ist</p>

		<p>auch nicht Aufgabe der Gutachter oder der Stadt, Grundstückseigentümern die wirtschaftlichste Grundstücksnutzung anzubieten.</p> <p>Auch ist die Bauleitplanung nicht dazu da, Konkurrenzschutz zu betreiben. Vielmehr versucht die Stadt, die Nahversorgungsdefizite im Stadtgebiet abzubauen und das mit allen zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln. Eines dieser Mittel ist z.B. die Umsetzung des vom Rat der Stadt beschlossenen städtischen Einzelhandelskonzepts.</p>
<p><b>43.</b></p>	<p>Wir hatten bereits darauf hingewiesen, dass auch das in unserem bestehenden Raiffeisenmarkt betriebene Kernsortiment des Garten- und Baustoffbedarfs nach den Vorstellungen der Einzelhandelsgutachten offenbar „verdrängt“ werden soll und zwar in das von der Stadt zur Entwicklung anstehende Gewerbegebiet „Nordwest“. Auch hier droht also ein weiteres Mal die Nutzung des Gutachtens im Vermögensinteressen der Stadt und zum einseitigen Nachteil für unser Unternehmen. Sie werden nachvollziehen können, dass wir gerade deswegen und angesichts der bemerkenswerten Tatsache, dass jedes Gespräch über unsere Vorstellungen mit unserem Standort offenbar für überflüssig gehalten wird, die derzeitigen Aktivitäten zur Änderung der Bauleitplanung mit großem Misstrauen beobachten und unsere rechtlichen Möglichkeiten im Interesse unserer fast 1000 Mitglieder ausschöpfen müssen.</p>	<p>Die Raiffeisenwaregenossenschaft verkennt die Aussagen des EHK. Baumarktsortimente, welche in Burgdorf als nicht zentrenrelevante Sortimente definiert wurden, können gemäß Ansiedlungsleitsätzen in Verbindung mit den Standortkonzepten bis zur Großflächigkeitsschwelle überall im Stadtgebiet angesiedelt werden, also auch auf dem Gelände an der Raiffeisenstraße.</p> <p>Siehe auch zu 42.</p>
<p><b>44.</b></p>	<p>Nun kann es natürlich sein, dass entgegen der bisherigen Darstellung im Bereich der Nordstadt kein zur Nahversorgung notwendiger Einzelhandelsstandort entstehen soll und die Stadt das einzige im „Suchgebiet“ verbleibende Grundstück nicht, was wir ermuten, selbst vermarkten möchte. Dann müssten Sie allerdings den Bürgern erklären, warum ein erkannter und bestätigter Bedarf in der Nordstadt nicht gedeckt werden soll. Von den Grundgedanken des Einzelhandelsgutachten könnten wie dann auch gemeinsam Abschied nehmen.</p>	<p>Es wird nach wie vor das Ziel verfolgt, das Nahversorgungsdefizit in der Nordstadt zu schließen.</p>
<p><b>45.</b></p>	<p>Wir merken in diesem Zusammenhang abschließend an, dass wir in Burgdorf nach wir vor 29 Arbeitsplätze sichern und erhebliche</p>	<p>Die weiteren Ausführungen der Stellungnahmen aus dem Jahre 2007 werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Gebühren und Abgaben seitens der RWG an die Stadt bezahlt werden. Unser Unternehmen ist Eigentum der Landwirte, die zu einem erheblichen Teil in den Burgdorfer Ortsteile ihre Betriebe führen und ihre Genossenschaft und deren wirtschaftliche Ressourcen zum Erhalt eines adäquaten Handelspartners benötigen. Daher halten wir die Behandlung unseres alteingesessenen Unternehmens und unsere Reduzierung auf einen Gewerbesteuerzahler (der wir im Gegensatz zu vielen großen Konzernen und hoffentlich auch dem Betreiber des neuen Lebensmittelmarktes in der „Hauptlage“ seit vielen Jahren und regelmäßig sind) nicht für angemessen, sie passt aber zu dem Ablauf des bisherigen Verfahrens.</p>	
<p><b>46.</b></p>	<p>So verstehen wir auch die angedachte Änderung des Bebauungsplans, über dessen Ziele und Gründe bisher kein Wort mit den Grundstückseigentümern gewechselt wurde. Wir wollen unsere Hoffnung nicht aufgeben, dass Sie als gewählte Vertreter der Burgdorfer Bürger eine eigenständige Abwägung treffen und sich zumindest die Zeit für eine sorgfältig begründete Entscheidung nehmen.“</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

### **10 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (2) und § 4 (1) BauGB**

Mit Schreiben vom 26.05.2009 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (2) und § 4 (1) BauGB um Stellungnahme bis zum 30.06.2009 zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.04.2009 gebeten. Es wurden insgesamt 20 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Folgende Behörden bzw. sonstige Trägern öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

- Nr. 02 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Hannover
- Nr. 06 GLL Hannover – Amt für Landentwicklung –
- Nr. 12 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG Region Niedersachsen/Bremen, Hannover
- Nr. 16 Finanzamt Burgdorf
- Nr. 17 GLL Hannover Katasteramt
- Nr. 18 Nds. Landesamt für Denkmalpflege
- Nr. 19 Bischöfliches Generalvikariat

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht werden (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

- Nr. 01 Region Hannover, Schreiben vom 29.06.2009
- Nr. 03 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover, Schreiben vom 17.06.2009
- Nr. 04 Industrie- und Handelskammer Hannover, Schreiben vom 18.06.2009
- Nr. 05 Handwerkskammer Hannover, Schreiben vom 10.06.2009
- Nr. 07 Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hannover, Schreiben vom 24.06.2009
- Nr. 08 Abfallwirtschaft Region Hannover, Schreiben vom 29.06.2009
- Nr. 09 e-on Netz GmbH Lehrte, Schreiben vom 10.06.2009
- Nr. 09 transpower Stromübertragungs GmbH Lehrte, Schreiben vom 10.06.2009
- Nr. 11 Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 15.06.2009
- Nr. 14 DB Energie GmbH Lehrte, Schreiben vom 09.06.2009
- Nr. 15 Polizeiinspektion Burgdorf, Schreiben vom 08.06.2009
- Nr. 20 Kirchenkreisamt Burgdorfer Land. Schreiben vom 04.06.2009

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

#### **Nr. 10 Stadtwerke Burgdorf, Schreiben vom 30.06.2009**

„... gegen die o.g. Änderung haben wir keine Bedenken.

Die Versorgung mit Elt, Gas und Wasser ist im genannten Gebiet bereits gegeben.

Die vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes 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.

Vor Beginn der Baumaßnahmen bitten wie Sie, aktuelle Leitungspläne bei uns anzufordern.

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

Wir bitten Sie, uns weiter am Verfahren zu beteiligen.“

#### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in Kapitel 3.4 der Begründung aufgenommen.

#### **Nr. 13 DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 10.06.2009:**

„... die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG zur obengenannten Planung.

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan, entlang unserer Eisenbahnstrecke Lehrte-Garßen (Strecke 1720, km 24,6 bis 24,9), grundsätzlich keine Einwände, wenn nachfolgende Auflagen eingehalten werden:

- Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte ist nach dem Prioritätengesetz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB Netz AG aufzuerlegen.
- Die Grenzabstände entsprechend der NBauO müssen eingehalten werden. Die Hinzurechnung von Betriebsanlagen öffentlicher Eisenbahnen ist nur ausnahmsweise mit Zustimmung des Eigentümers möglich (siehe § 9 (1) NBauO). Dafür ist ein kostenpflichtiger Gestattungsvertrag zu schließen

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

Wir bitten uns das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.“

#### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ werden keine neuen Baurechte begründet. Es wird lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben geregelt. Insofern werden die genannten „Auflagen“ zum Schallschutz und zu Grenzabständen nicht aufgegriffen.

### **11 Ergebnis der Bürgerbeteiligung gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 29.09.2009 bis 29.10.2009 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Fassung des Entwurfs vom 10.08.2009 statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme bei der Stadt Burgdorf eingereicht worden.

<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahme der Raiffeisenwarengenossenschaft Ost-hannover eG Uetze, Schreiben vom 23.10.2009:</b>	
47.	<p>„... bis zum 29.10.2009 liegt der Entwurf für eine 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ aus. Die von Ihnen erwogene 2. Änderung des angestammten Bebauungsplans zielt praktisch ausschließlich auf eine Überplanung unseres Grundstücks, das in der Innenstadt der Kernstadt Burgdorf an der Raiffeisenstraße gelegen ist. Das wesentliche Anliegen, welches die Verwaltung mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans verfolgt, ist,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                      Allgemein wird zunächst auf die Ausführungen der Stadt Burgdorf auf die Stellungnahme der Raiffeisenwarengenossenschaft vom 12.06.2009 (siehe zu Nr. 1- 46) verwiesen. Zu einzelnen, neuen Anregungen wird nachfolgend speziell Stellung genommen:</p>
48.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unserem Grundstück, das seit 37 Jahren in der Bauleitplanung der Stadt Burgdorf als Mischgebiet behandelt wird, die angestammten Nutzungsmöglichkeiten zu nehmen, auf ihm insbesondere jede realistische Einzelhandelsnutzung auszuschließen,</li> <li>- und zwar ohne dass auch nur ansatzweise die gebotene Rücksicht auf die zentrale Lage dieses innerstädtischen Grundstücks und unsere wohlverstandenen Nutzungs- und Verwertungsinteressen genommen wird.</li> </ul>	<p>Wie seit ca. 37 Jahren wird das Grundstück der Raiffeisenwarengenossenschaft auch weiterhin als Mischgebiet festgesetzt sein. Die angestammten Nutzungen werden nicht ausgeschlossen. Lediglich einzelne Sortimentsgruppen des Einzelhandels werden in Zukunft nicht mehr zulässig sein.</p>
49.	<p>Weil auch im Rahmen der förmlichen Offenlegung eine weder durch andere Zielsetzungen gerechtfertigte noch mit unseren berechtigten Interessen vereinbare Planung verfolgt wird, bestehen unsere Einwendungen gegen die erwogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ also fort. Wir wiederholen, was wir bereits im Rahmen der Erstellung des sog. Einzelhandelskonzepts und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wegen der Bebauungsplanänderung eingewandt haben; die Einwendungen aus unseren Schreiben vom 30.10.2007, 11.12.2007 und 12.06.2009 gelten unverändert. Diese drei Stellungnahmen heften wir deshalb als Ansagen 1 bis 3 unserem heutigen Schreiben nach. Wir nehmen diese Stellungnahmen unverändert insgesamt in Bezug und stützen darauf auch heute unsere Bedenken gegen die nun erneut vorgestellte und nur in Nuancen (im Abgleich mit dem Vorentwurf der frühzeitigen Bürgerbeteiligung) geänderten Festsetzungsabsichten.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen der Entwurfsfassung wurden gegenüber dem Vorentwurf hinsichtlich des erweiterten Bestandsschutzes und der Randsortimente deutlich modifiziert:                      Auf den erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO wurde verzichtet, da dieser mit den vorgesehenen Festsetzungen zu einer Ungleichbehandlung des bestehenden Betriebs im Vergleich zu sich neu ansiedelnden Betrieben geführt hätte: Sich neu ansiedelnde Betriebe dürfen nach den textlichen Festsetzungen zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente führen. Dies sollte auch mit dem erweiterten Bestandsschutz für den bestehenden Markt möglich sein. Entsprechend den textlichen Festsetzungen dürfen die Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche einnehmen, maximal jedoch 800 m<sup>2</sup>. Beim bisher vorgesehenen erweiterten Bestandsschutz war diese Fläche lediglich mit 110 m<sup>2</sup> definiert. Hierdurch wäre ein Nachteil für den bestehenden Betrieb im Ver-</p>

		<p>gleich zu sich neu ansiedelnden Betrieben entstanden. Auf den erweiterten Bestandsschutz wurde deshalb verzichtet. Der vorhandene Betrieb hat damit die gleichen Möglichkeiten, wie sich neu ansiedelnde Betriebe.</p> <p>Die Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Randsortimente wird bereits im Landesraumordnungsprogramm sowie im kommunalen Einzelhandelskonzept definiert und wurde deshalb hier konsequenterweise, wie auch bereits in anderen Bebauungsplänen der Stadt Burgdorf, angewandt. Die Begrenzung der Randsortimente ist dabei nicht mit einer Verkaufsflächenobergrenze für das gesamte Mischgebiet zu verwechseln. Bei Randsortimenten handelt es sich um Nebensortimente bzw. ergänzende Sortimente, die dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs und i.d.R. des Umsatzanteils deutlich untergeordnet sind. Das zitierte Gerichtsurteil handelt dagegen vom Verbot einer Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze für ein gesamtes Baugebiet. Die Obergrenze der Randsortimente ist eben keine Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze für ein gesamtes Baugebiet. Die Obergrenze der Randsortimente ist darauf zurück zu führen, dass beim Nachweis, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem Mischgebiet zulässig sind. Deshalb wurde neben der Begrenzung der Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche auch eine max. Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.</p>
<p><b>50.</b></p>	<p>Festzustellen ist nach wie vor insbesondere,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass unser Grundstück mit seiner Lage und seiner städtebaulichen Bedeutung in der Innenstadt der Kernstadt Burgdorf, was die Abgrenzung des Innenstadtzentrums und die Nachbarschaften zu Bahnhof und Busbahnhof angeht, fehlerhaft verortet wird,</li> <li>- dass verkannt wird: unser Grundstück wird sich bei Meldung großer Brachflächen, deren Entstehen ernstlich auch nicht im Interesse der Stadt liegen kann, nur umnutzen lassen, wenn jedenfalls in einem Mindestumfang noch</li> </ul>	<p>Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde eine Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (ZVB) vorgenommen. Der ZVB besteht aus einer Hauptlage und Nebenlagen in denen Einzelhandel angesiedelt ist und gemäß Leitsatz 1 des EHK angesiedelt werden sollte (vgl. Begründung Seite 15). Die weiteren Bereiche im ZVB sind als Ergänzungsbereich zu verstehen, in denen andere Zentrumsfunktionen vorhanden sind, wie z.B. Rathäuser, Volkshochschule, Kino, Gastronomie etc. Der ZVB ist schon sehr groß bzw. sehr weit gefasst, wenn man ihn mit den zentralen Versorgungsbereichen</p>

	<p>rentierliche Einzelhandelsnutzungen zulässig bleiben,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass übersehen wird: unsere vielfältigen aufwendigen Bemühungen, die heute nicht von uns genutzten Grundstücksteilflächen den von der Verwaltung der Stadt genannten Entwicklungszielen („Büro- und Dienstleistungsstandort“) zuzuführen sind, samt und sonder fehlgeschlagen sind,</li> <li>- dass es dem praktisch (wirtschaftlich) vollständigen Einzelhandelsausschluss nach wie vor an jeder hinreichenden städtebaulichen Rechtfertigung mangelt.</li> </ul>	<p>anderer Gemeinden vergleicht.</p> <p>Eine Ausdehnung des ZVB auf das Raiffeisengelände erscheint nicht sinnvoll. Für die Stadtentwicklung bedeutet dies einen deutlichen Umbau der Struktur, denn es würde mit großer Wahrscheinlichkeit ein Lebensmittelmarkt konzipiert werden (vgl. Bauantrag der Raiffeisenwarengenossenschaft und die diversen Stellungnahmen). Es bestünde sogar die Gefahr, dass ein großflächiger Lebensmittelmarkt an dieser Stelle installiert werden könnte, denn im ZVB sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Hierdurch käme es vermutlich zu noch größeren Umsatzumverteilungen zu Lasten der Geschäfte an der Marktstraße (Hauptlage), da keine Unterversorgung des ZVB besteht. Städtebauliche Störungen der Hauptlage wären vermutlich die Folge. Synergieeffekte sind aufgrund der fehlenden Geschäfte zwischen dem Standort und der Marktstraße nicht zu erwarten. Aus den geschilderten Gründen zur Unverträglichkeit zentrenrelevanter und zentren- und nachversorgungsrelevanter Sortimente auf dem Raiffeisengelände mit der Hauptlage bzw. dem Nahversorgungskonzept, ist auch eine Aufteilung des Raiffeisengeländes in unterschiedliche Mischgebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nicht sinnvoll.</p> <p>Siehe auch zu 5, 52 und 58.</p>
<p><b>51.</b></p>	<p>Da der Rat der Stadt über unsere Stellungnahmen vom 30.10.2007, 11.12.2007 und 12.06.2009 selbst noch nicht befunden hat, wird er nun erst einmal auch diese drei Einwendungsschreiben mit den vor- und nachstehenden Erwägungen in seine Entscheidung über die Satzung einzubeziehen haben. Abwägungsfehlerfrei kann dabei nur ein Ergebnis sein, dass zumindest allein nachversorgungsrelevante, also auch nach dem Verständnis der Stadtverwaltung nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zugelassen bleiben.</p>	<p>Über die Stellungnahmen der Raiffeisenwarengenossenschaft vom 30.10.2007, 05.11.2007 und 11.12.2007 hat der Rat anlässlich seiner Sitzung am 13.12.2007 beraten. Der Rat hat seinerzeit die hier als Nr. 16 bis 33 wiedergegebene Abwägung beschlossen. Da sich die Stellungnahmen vom 30.10.2007 und 05.11.2007 inhaltlich stark ähneln, wurden diese in der Abwägung zusammengefasst. Die Stellungnahme vom 11.12.2007 wurde aufgrund der kurzfristigen Einreichung nicht schriftlich in o.g. Sitzung des Rates behandelt. Sie wurde jedoch im Verwaltungsausschuss am 11.12.2007 mündlich mitgeteilt und floss somit in die Beratung ein. Darüber hinaus hat die Raiffeisenwa-</p>

		<p>rengenosenschaft diese Stellungnahme selber den Ratsmitgliedern per E-Mail übersandt. Über die Stellungnahme vom 12.06.2009 haben die Fachausschüsse Bauausschuss und Verwaltungsausschuss beraten. Der Rat hat diese Stellungnahme noch nicht beschlossen, da ein Ratsbeschluss gem. § 40 NGO erst zum Satzungsbeschluss eines Bebauungsplan erforderlich ist. Der Rat wird anlässlich des Satzungsbeschlusses abschließend über sämtliche eingereichten Stellungnahmen beschließen.</p> <p>Siehe auch zu 56.</p>
<p><b>52.</b></p>	<p>Das gilt insbesondere für den Handel mit Nahrungs- und Genussmitteln. Wenn uns nicht ein Minimum an solchen Nutzungsmöglichkeiten eröffnet bleibt, wird, wenn der Rat die Städtebaupolitik der Verwaltung billigen sollte, ein Normenkontrollverfahren die wahrscheinliche Folge sein. Zu einem solchen rechtlichen Schritt gibt es doch für uns nur eine einzige Alternative, wenn die Stadt an ihrem jetzt verfolgten rigidem Planungsziel festhält: Das wäre die weitestgehende Aufgabe unseres Grundstücks, mag es mit, mag es ohne die von uns heute noch ausgeübten Nutzungen sein. Das liefe der Sache nach auf die langjährige Brache in der Kernstadt Burgdorf, dem Bahnhof und dem Busbahnhof gegenüber liegend, hinaus. Wir bitten, gerade auch diese Bemerkung nicht als „Drohgebärde“ zu verstehen. Eine solche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- widerspräche zum einen unserem Verständnis vom richtigen Umgang miteinander, dies gerade in Anbetracht unserer und unserer Mitglieder Verwurzelung in Burgdorf,</li> <li>- sondern ist alleine das ebenso schlichte wie unabweisbare Resultat unserer langjährigen Bemühungen um eine allseits verträgliche Umnutzung unseres angestammten Grundstücks.</li> </ul>	<p>Eine Brache in Innenstadtnähe ist tatsächlich nicht im Interesse der Stadt Burgdorf. Allerdings ist eine Entwicklung des Gebietes mit vielen anderen Nutzungen als Einzelhandel mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich.</p> <p>Siehe auch zu 56 und 58.</p>
<p><b>53.</b></p>	<p>Wir haben vielfältigste Verhandlungen mit einer ganzen Reihe potenzieller Investoren geführt, die sich sämtlich eine Grundstücksentwicklung überhaupt nur vorstellen können, wenn – in der Form sog. Ankermieter – jedenfalls bestimmte, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (wir betonen auch in die-</p>	<p>Siehe zu 48, 56 und 58.</p>

	<p>sem Schreiben: jeweils nicht großflächig) zugelassen bleiben, es für diese also bei dem heutigen Rechtszustand bleibt. Das würde bedingen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass uns eine angemessene Erweiterung des eigenen Raiffeisenmarktes (mit maßvoller, nicht zentrenrelevanter Erweiterung seines Sortiments) möglich bleibt,</li> <li>- wobei dann zumindest ein kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandelsmarkt (max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche),</li> <li>- des weiteren ein ebenfalls kleinflächiger Getränkemarkt planungsrechtlich zugelassen bleiben müssen. Nur um solche „Ankermieter“ herum wird sich überhaupt sonstiges Gewerbe., werden sich Büro-, u.U. auch Verwaltungsnutzungen ansiedeln und halten können.</li> </ul>	
<p><b>54.</b></p>	<p>Wir bitten in diesem Zusammenhang jedes einzelne Mitglied des Stadtrates sich noch einmal ganz deutlich vor Augen zu führen, worum es geht: Die Verwaltung zielt nach fast vier Jahrzehnten – entgegen dem bis heute rechtsverbindlichen Bebauungsplan – auf den Ausschluss jedweder für einen Investor in der Innenstadt attraktiven Einzelhandelsnutzung. Es geht nicht etwa darum, dass auf unserem Grundstück großflächige Märkte entstehen können sollen; insbesondere zielen wir nicht auf ein Einkaufszentrum oder eine ähnliche Einzelhandelseinrichtung (die im übrigen ja auch der Ausweisung eines Sondergebiets bedürfte). Es geht nur darum, dass der Einzelhandel in einem Mischgebiet (und für ein solches ist doch die Einzelhandelsnutzung geradezu typisch) jedenfalls teilweise erhalten bleibt. Gerade vor diesem Hintergrund bitten wir auch zu erwägen, ob eine Kompromisslinie darin gefunden werden kann, dass das relativ sehr große Mischgebiet sinnvoll gegliedert wird, indem Teilgebiete entstehen. Für solche Teilgebiete ließen sich die Einzelhandelsnutzungen sehr viel feiner steuern; es wäre insbesondere möglich, den Einzelhandel in Teilgebieten auszuschließen, teilweise auszuschließen oder zuzulassen. So könnte – aus städtischer Sicht – verhindert werden, dass das gesamte Raiffeisengrundstück für Einzelhandelsnutzungen offen bleibt. Wir würden solche Beschränkungen durchaus mittragen, wenn uns jedenfalls die Möglichkeit eröffnet</p>	<p>Eine Gliederung des Mischgebietes in mehrere Teilgebiete kommt für die Stadt Burgdorf nicht in Betracht. Auch bei einer Gliederung in Teilgebiete ändert sich nichts an der Lage des Gebietes außerhalb des ZVB, denn der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23 liegt außerhalb des ZVB. Eine Gliederung in unterschiedliche Mischgebiete würde auch nichts an den negativen Auswirkungen ändern, die ein zentrenrelevanter und / oder zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in einem Teilgebiet für den ZVB und für die Nahversorgung hätte.</p> <p>Siehe auch zu 50, 56 und 58.</p>

	<p>bleibt, die drei skizzierten „Ankermieter“ zu erhalten (Optimierung des eigenen Raiffeisenmarktes) bzw. einzuwerben (kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandelsmarkt, kleinflächiger Getränkemarkt). Dass die Verwaltungsvorlage diese Möglichkeit nicht einmal erwähnt, befremdet vor dem Hintergrund, dass wir solche Möglichkeiten gesprächsweise bereits angeboten hatten. Wir hatten schriftlich auch gerade in der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (unser Schreiben vom 12.06.2009) dazu ausdrücklich die Hand gereicht. Stattdessen zwingt uns der nun offen gelegte Entwurf der Verwaltung aber unverändert in den Streit.</p>	
<p><b>55.</b></p>	<p>Immerhin ist den Ausführungen der Stadt in der Verwaltungsvorlage zu unserer Stellungnahme vom 12.06.2009 zu entnehmen, dass ein Gesamtkonzept für das Areal an der Raiffeisenstraße Besprechungsgegenstand war. Deshalb: Warum soll nun eine 2. Änderung des Bebauungsplans dieses Gesprächs- und Einigungspotenzial abrupt (und nur über einen erneuten Änderungsbeschluss des Rates oder ein Normenkontrollverfahren zu korrigieren) verschütten?</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>56.</b></p>	<p>Was die Stellungnahme der Verwaltung zu unserem Schreiben vom 12.06.2009 angeht, ist diese, was den Umfang des angestrebten Einzelhandelsausschluss zunächst betrifft, durch einen Widerspruch gekennzeichnet: Blatt 29 des Begründungsentwurfs findet sich ausgeführt:</p> <p>Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel bleibt auch zukünftig zulässig.</p> <p>Der Entwurf der textlichen Festsetzung Ziff. 2 („Art der baulichen Nutzung“) will aber das glatte Gegenteil regeln, heißt es hier doch, dass gerade auch</p> <p>Einzelhandelsbetriebe mit einem Hauptsortiment ... (nur) nahversorgungsrelevanter Sortimente aus der ... Sortimentsliste nicht zulässig sein sollen, mithin eben doch der Handel mit Nahrungs- und Genussmitteln vollständig ausgeschlossen werden soll, insbesondere auch sogar der kleinflächige Lebensmittelvollversorger und der kleinflächige Getränkemarkt. Es ist – mit allem</p>	<p>Die Stadt Burgdorf und die Gutachter des Einzelhandelskonzeptes sehen nahversorgungsrelevante Sortimente in Burgdorf als zentrenrelevant an. Dies wurde über das Einzelhandelskonzept auch so definiert und beschlossen. Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde ermittelt, dass die vorhandenen Lebensmittelmärkte in der Kernstadt als „Magnet“ fungieren und Käufer in die Innenstadt ziehen. U.a. aus diesem Grunde wurden nahversorgungsrelevante Sortimente in Burgdorf zugleich als zentrenrelevant eingestuft.</p> <p>Es wird nicht jede realistische Einzelhandelsnutzung mit der Änderung des Bebauungsplans ausgeschlossen. Einzelhandel mit <u>nicht zentrenrelevanten Sortimenten</u> ist auch weiterhin zulässig. <u>Zentrenrelevante Sortimente</u> sowie <u>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</u> bleiben als Randsortimente zulässig. Eine Erweiterung des Raiffeisenmarktes ist in Zukunft möglich.</p> <p>Die von der Raiffeisenwarengenossenschaft vorgebrachten Widersprüche in den textlichen Festsetzungen bezüglich der nicht</p>

	<p>Respekt – geradezu lebensfremd anzunehmen, dass große Raiffeisengelände ließe sich auch nur in den nächsten Jahrzehnten ausschließlich für Wohngebäude, Bürogebäude, Gaststätten/Hotels und nicht störende Gewerbebetriebe nutzen. Ebenso verfehlt ist die Erwartung einer Verwaltungsnutzung oder einer Gärtnerei. Dass der Stadtrat auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zielt, können wir uns entgegen den Ausführungen der Verwaltung Blatt 29 des Begründungsentwurfs ebenfalls nicht vorstellen. Bislang lag das nicht im Bereich unseres Vorstellungsvermögens.</p>	<p>zentrenrelevanten und der nahversorgungsrelevanten Sortimenten bestehen deshalb nicht.</p> <p>Als Beispiel wurden in der Entwurfsbegründung die in einem Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen aufgelistet. Hierbei wurde von der Stadtverwaltung keine Wertung der zulässigen Nutzungen noch irgendwelche Präferenzen vorgenommen. Die aufgezeigten Nutzungen sind dabei nicht als Ansiedlungswünsche der Stadt Burgdorf zu verstehen, sondern als Auflistung welche Nutzungen rechtlich zulässig sind.</p>
<p><b>57.</b></p>	<p>Wir empfinden es als nicht zielführend, wenn uns (vgl. ebenda) unterstellt wird, wir zielten auf die „lukrativste Nutzung“. Das ist mitnichten der Fall. Wir bitten nur darum, dass uns die angestammten Nutzungsmöglichkeiten nicht so rigide beschnitten werden, dass das Grundstück entwertet wird. Wir möchten eine rentierliche Nutzungsmöglichkeit gewährleisten wissen; das muss nicht zwingend die „lukrativste“ sein.</p>	<p>Das Grundstück wird entgegen der Meinung der Raiffeisenwarengenossenschaft nicht entwertet. Die angestammten Nutzungsmöglichkeiten werden nicht „rigide“ beschnitten, da wie bereits in der Entwurfsbegründung dargelegt, von den acht in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen nur eine, und davon auch nur einzelne Sortimenten ausgeschlossen werden.</p> <p>Siehe auch zu 48.</p>
<p><b>58.</b></p>	<p>Entgegen der Einschätzung der Verwaltung gibt es keine einzige belastbare Untersuchung, die den Schluss rechtfertigt, kleinflächiger Einzelhandel (auch mit Lebensmitteln) auf dem Raiffeisengrundstück könne einen zentralen Versorgungsbereich oder auch nur Nahversorgungszentren ernsthaft gefährden. Gerade dabei bitten wir vorsorglich auch folgendes in den Blick zu nehmen: Die erwogenen textlichen Festsetzungen zielen auf einen vollständigen Einzelhandelsausschluss, was die Hauptsortimente angeht. Dass soll „ohne wenn und aber“ so geschehen. Es ist aber nicht einmal ansatzweise plausibel, weshalb z.B. ein danach ebenfalls ausgeschlossener kleinflächiger Getränkemarkt die behaupteten negativen Auswirkungen auf ein Zentrum haben könnte. Damit wollen wir sagen: Der angedachte totale Einzelhandelsausschluss im Hauptsortiment ist nicht einmal in sich konsequent. Dass die erwogenen textlichen Festsetzungen nicht mit der gebotenen Konsequenz durchdacht sind, belegt exemplarisch weiter die Formulierung in Ziff. 2 zweiter Spiegelstrich, an wel-</p>	<p>Die „Rechtfertigungsgrundlage“ für den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten und der Beleg für eine Gefährdung der Innenstadt ist das kommunale Einzelhandelskonzept. Im Rahmen der Erarbeitung dieses Konzeptes wurde u.a. festgestellt, dass Lebensmittelmärkte in der Kernstadt zu den Kundenmagneten zählen. Bei starker Konkurrenz außerhalb der Hauptlage und dadurch verursachter Schließung oder Standortverlagerung einzelner Lebensmittelmärkte in der Kernstadt könnte dies auf die gesamte Einzelhandelsstruktur Auswirkungen haben. Die Burgdorfer Hauptlage ist gekennzeichnet durch kleine inhabergeführte Geschäfte, die auf Laufkundschaft angewiesen sind. Diese entsteht jedoch erst dadurch, dass Kundemagneten vorhanden sind.</p> <p>Gleichzeitig wurde bei der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes ermittelt, dass absatzwirtschaftlich bis 2015 nur Kaufkraft für ca. zwei weitere Lebensmittelmärkte in der Kernstadt vorhanden ist. Da zugleich große Bereiche mit einem Nahversorgungsdefizit</p>

<p>cher Stelle es heißt:</p> <p>Der Umfang der Randsortimente darf je Einzelhandelsbetrieb 10 % der Gesamtverkaufsfläche und max. 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</p> <p>Das ist, wenn man es wörtlich nimmt, eine – wiederum: mit allem Respekt – unsinnige Festsetzung, denn bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt die Schwelle zur Großflächigkeit und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in einem Mischgebiet ohnehin nicht zulässig. Das wäre, wenn damit im gesamten Plangebiet eine Verkaufsflächenobergrenze definiert werden soll, erkennbar mit der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts unvereinbar, die solche Verkaufsflächenobergrenzen für ein gesamtes Plangebiet für unzulässig erachtet (Urteil vom 03.04.2008, 4 CN 4.07).</p>	<p>festgestellt wurden, versucht die Stadt Burgdorf, die Ansiedlung neuer Lebensmittelmärkte räumlich zu steuern. Hierdurch soll erreicht werden, möglichst vielen, bisher unterversorgten Einwohnern eine Nahversorgung in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m Radius, ca. 10 Gehminuten) zu ermöglichen. Da seit Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes bereits ein weiterer Lebensmittelmarkt in der Kernstadt (in einem Ladenlokal eines anderen Lebensmittelmarktes) hinzugekommen ist, besteht absatzwirtschaftlich zumindest theoretisch, nur noch Potenzial für einen weiteren Markt. Dass sich der Standort Raiffeisengelände nicht dazu eignet, einer großen bisher nahversorgungstechnisch unterversorgten Menge an Einwohnern eine Nahversorgung zu bieten, wurde in der Begründung und in den Ausführungen der Stadt Burgdorf auf die Stellungnahme der Raiffeisenwarengenossenschaft vom 12.06.2009 ausführlich geschildert.</p> <p>Auch sind Getränkemarkte nicht separat zu betrachten. Das Sortiment Getränke ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensmittelmärkten und trägt damit zu einem großen Anteil am Umsatz bei. Bei Ansiedlung eines Getränkemarktes auf dem Raiffeisengelände sind daher negative Folgen durch Umsatzumverteilungen zulasten der Lebensmittelmärkte in der Hauptlage (ZVB) mit den o.g. Folgeproblemen zu erwarten.</p> <p>Die Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Randsortimente wird bereits im Landesraumordnungsprogramm sowie im kommunalen Einzelhandelskonzept definiert und wurde deshalb hier konsequenterweise, wie auch bereits in anderen Bebauungsplänen der Stadt Burgdorf, angewandt. Die Begrenzung der Randsortimente ist dabei nicht mit einer Verkaufsflächenobergrenze für das gesamte Mischgebiet zu verwechseln. Bei Randsortimenten handelt es sich um Nebensortimente bzw. ergänzende Sortimente, die dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs und i.d.R. des Umsatzanteils deutlich untergeordnet sind. Das zitierte Gerichtsurteil handelt dagegen vom Verbot einer</p>
---	---

		Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze für ein gesamtes Baugebiet. Die Obergrenze der Randsortimente ist eben keine Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze für ein gesamtes Baugebiet. Die Obergrenze der Randsortimente ist darauf zurück zu führen, dass beim Nachweis, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem Mischgebiet zulässig sind. Deshalb wurde neben der Begrenzung der Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche auch eine max. Obergrenze von 800 m <sup>2</sup> festgesetzt.
59.	Auch im übrigen begegnet der Festsetzungskatalog, in Ziff. 2 (Art der baulichen Nutzung) durchgreifenden Bedenken, insbesondere im Hinblick auf seine Bestimmtheit bzw. mangelnde Bestimmtheit.	Diese Bedenken werden nicht geteilt. Siehe auch zu 49 und 58.
60.	Wir bitten den Rat der Stadt, die Verwaltung mit einer Überarbeitung des Änderungsentwurfs zu beauftragen, die unseren Bedenken in angemessenem Umfang Rechnung trägt. ...“	Von einer Überarbeitung des Entwurfes wird abgesehen
	<b>Stellungnahme der Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover eG Uetze, Schreiben vom 05.11.2007 Anlage zur Stellungnahme vom 23.10.2009</b>	
61.	„... zur obigen Beschlussvorlage für die Raiffeisenstraße und den darin vorgebrachten Begründungen möchten wir noch einmal Stellung nehmen. Unsere grundsätzlichen Einwände zum Einzelhandelskonzept haben wir Ihnen bereits mit Schreiben vom 30.10.2007 mitgeteilt. Hierin haben wir ausführlich begründet, warum wir das Einzelhandelskonzept im Hinblick auf unser Grundstück Raiffeisenstraße für unausgewogen halten. Die öffentliche Diskussion hierzu ist auch erkennbar und noch nicht abgeschlossen. Auch andere Gruppierungen halten im Bereich der westlichen Innenstadt eine Stärkung für erforderlich.“	Wird zur Kenntnis genommen.
62.	In der Begründung Punkt 1 werden die grundsätzlichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf dargestellt. Die Zielsetzung können wir nachvollziehen, aber die daraus abgeleiteten Maßnahmen sind nicht folgerichtig.	Wird zur Kenntnis genommen.

<p><b>63.</b></p>	<p>Das Grundstück Raiffeisenstraße stellt sowohl für die Sicherung und Ausbau des Innenstadtzentrums als auch für den Abbau der strukturellen Schwächen des Zentrums die einzige innerstädtische Alternative dar. Es ist müßig immer wieder darzustellen, dass hier insgesamt 40.000 m<sup>2</sup> mittelfristig, und davon 20.000 m<sup>2</sup> kurzfristig zentral in Burgdorf, als zukunftsfähige Erweiterungsoption zur Verfügung stehen. Auch zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungsfunktion in der Nordstadt ist das Grundstück eine Alternative. Es handelt sich daher um das einzige zur Verfügung stehende Gebiet, welches gleich eine Doppelfunktion übernehmen kann.</p>	<p>Siehe zu 17, 22, 23 und 25.</p>
<p><b>64.</b></p>	<p>Punkt 2: Die willkürliche Begrenzung des Innenstadtzentrums mit der südlichen Gartenstraße ist unserer Meinung nach falsch und unbegründet. Bei der Festlegung der Entfernung ist zu hinterfragen, von wo aus gemessen wurde. Die Entfernung vom Kirchturm zum Grundstück ist nicht weiter als zum ehemaligen Postgelände obere Marktstraße. Wir betreiben mit unserem Raiffeisenmarkt zurzeit Einzelhandel im durch das derzeit gültige Regionale Raumordnungsprogramm definierten Zentralbereich; daraus sollen wir zukünftig ausgegliedert werden. Eine Begründung hierfür ist nicht zu erkennen. Zudem wird offenbar eine Förderung der Ansiedlung von Konkurrenzbetrieben in zukünftigen Gewerbegebieten weit außerhalb des Stadtzentrums bevorzugt, was wir ebenfalls als gezielte Beeinträchtigung unseres seit vielen Jahren bestehenden Geschäftsbetriebs auffassen müssen.</p>	<p>Siehe zu 19, 27, 48 und 50.</p>
<p><b>65.</b></p>	<p>Punkt 3: Unser Grundstück liegt in einem Gebiet, in dem ein Versorgungsdefizit festgestellt wurde, allerdings nicht im vorgeschlagenen Suchraum für einen neuen Lebensmittelmarkt. Dabei wird verkannt, dass für unser Grundstück durch die benachbarte Eisenbahnunterführung und Brücke gerade im fußläufigen Bereich durchaus ein erheblicher Radius der Weststadt angesprochen wird. Das für die Alternative vorgesehene Gebiet „Dreieck Sorgenser Str.“ mit dem im städtischen Eigentum stehendem Grundstück liegt allerdings weiter entfernt als unser Standort. Was unter einer Koppelung des Raiffeisenmarktes mit dem geplanten Einzelhandel zu verstehen ist, können wir nicht ergrün-</p>	<p>Siehe zu 19, 22, 23 und 27.</p>

	den. Die Tatsache, dass unser Raiffeisenmarkt ein garten- und baumarkttypisches Sortiment vorhält, das ohnehin nicht als innenstadtrelevant eingestuft ist, schließt eine Schädigung der Innenstadt aus. Soll der Raiffeisenmarkt ein Frequenzbringer für den geplanten Einzelhandel sein? Mit unserer begrenzten Verkaufsfläche und dem speziellen Sortiment handelt es sich wohl um eine sehr theoretische Überlegung.	
<b>66.</b>	Fazit: Die Planungen des Einzelhandelskonzeptes richten sich daher in erheblichem Maße gegen unser Haus, ohne dass für uns wirtschaftliche Alternativen aufgezeigt werden. Dabei wollen Sie offenbar nicht einmal den Abschluss der Diskussionen darüber abwarten.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>67.</b>	In unserer Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept haben wir zu den Bestrebungen zur Änderung des Bebauungsplans ausdrücklich auf unsere Gesprächsbereitschaft hingewiesen. Anscheinend möchten Sie sich bei dieser Änderung nicht mit den Grundstückseigentümern auseinandersetzen, anders können wir uns die hektischen und zielgerichteten Aktivitäten gegen das Unternehmen und dessen Eigentümer, die Landwirte im Burgdorf-Uetzer Gebiet, nicht erklären.	Siehe zu 2 und 11.
<b>68.</b>	Es ist schon ein sehr bemerkenswerter Vorgang, wenn Sie die von Ihnen geplanten Änderungen des Bebauungsplanes und insbesondere deren Zielsetzungen nicht mit dem weitgehend einzig betroffenen Grundstückseigentümer auch nur einmal im Vorfeld besprechen wollen. Sie zwingen uns damit praktisch zur rechtlichen Verteidigung unserer Position. Dabei dürfen wir daran erinnern, dass unser Bauantrag zum Einzelhandel auf einem derzeit gültigen Bebauungsplan beruht. Soweit Sie – ohne Beteiligung des Grundstückseigentümers – hier eine Änderung oder Einschränkung anstreben, müssen Sie nicht nur mit einer vollständigen gerichtlichen Überprüfung, sondern ggf. auch mit einer Entschädigung für unsere planbedingten Nutzungseinschränkungen rechnen.	Wir zur Kenntnis genommen. Siehe auch zu 2, 11 und 30.
<b>69.</b>	Die Beschlussvorlage beruht auf einem Einzelhandelskonzept, das noch nicht verabschiedet ist und sich noch in der öffentlichen Auslegung und Auseinandersetzung befindet. Unsere Argumente	Siehe zu 2, 11, 30, 37 und 51.

	gegen dieses Konzept werden weder angehört, noch erfolgt eine Auseinandersetzung mit Ihnen. Wir erhalten den Eindruck, dass hier lediglich unser Ansatz abgeschmettert werden soll und mit der Änderung des Bebauungsplans Tatsachen geschaffen werden, die unser Unternehmen nachhaltig und im erheblichen Umfang schädigen.	
<b>70.</b>	Wir möchten daran erinnern, dass es sich bei unserem Unternehmen nicht um ein anonymes Großunternehmen mit Kapitalinteressen handelt, sondern dass wir – getragen von der hiesigen Landwirtschaft (nahezu alle im Stadtgebiet Burgdorf wirtschaftenden Landwirte sind bei uns als Mitglied eingebunden) – bereits seit weit über 100 Jahren in Burgdorf wirtschaften und Arbeitsplätze sichern. Wir betreiben mit unseren Planungen auch keine Immobilienspekulation, sondern sind darauf angewiesen, unsere betrieblichen Ressourcen zu nutzen, um unseren hiesigen Mitgliedern für den Bezug und Absatz ihrer landwirtschaftlichen Erzeugnisse und Produkte in ihrem scharfen internationalen Wettbewerb durch optimale wirtschaftliche Anlagen Hilfestellung zu leisten. Dies geht nur, wenn wir die betrieblichen Vermögenswerte – und dazu gehören auch Immobilien – wirtschaftlich nutzen können. Da die nun von uns zur Bebauung geplanten Flächen betrieblich für unser Kerngeschäft in der Unterstützung und Betreuung der hiesigen Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden, sind wir aus wirtschaftlichen Gründen gehalten, nun eine denkbare und der derzeitigen Rechtslage entsprechende Nutzung zu ergreifen. Bisher haben wir, trotz vielfältiger Bemühungen, keine andere Nutzungsmöglichkeit finden können und deshalb sind wir im Interesse unserer Mitglieder gehalten, diese zur Zeit einzige greifbare Möglichkeit umzusetzen und die Alternative, der Entwicklung von gewerblichen Brachland zu verhindern. Wir glauben, dass daran auch die Stadt Burgdorf kein Interesse haben kann.	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch zu 3, 31 und 45.
<b>71.</b>	Wenn Sie unser auf einem rechtsgültigen Bebauungsplan basierendes Konzept nicht positiv begleiten wollen, warum stellen Sie uns im Rahmen Ihrer Erwägungen nicht wirtschaftliche realistische Alternativen dar, für die es auch ein Umsetzungsinteresse	Siehe zu 2, 3, 21, 27 und 29.

	gibt, dass eine finanzielle Basis hat?	
<b>72.</b>	<p>Eine vorschnelle Festlegung der Stadt Burgdorf würde in unserem Haus zu entsprechenden Gegenreaktionen führen müssen, auf die Konsequenzen haben wir in unserem Schreiben vom 30.10.2007 bereits hingewiesen. Liegt eine Anfechtung des Einzelhandelskonzeptes, des beabsichtigten Bebauungsplans und einer Ablehnung des Bauantrags wirklich im Interesse der Stadt Burgdorf?</p> <p>Wir jedenfalls bleiben Gesprächsbereit....“</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

## **12 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB**

Mit Schreiben vom 24.09.2009 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB um Stellungnahme bis zum 29.10.2009 zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.08.2009 gebeten. Es wurden insgesamt 22 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Folgende Behörden bzw. sonstige Trägern öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

- Nr. 02 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Hannover
- Nr. 03 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover
- Nr. 06 GLL Hannover – Amt für Landentwicklung –
- Nr. 14 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG Region Niedersachsen/Bremen, Hannover
- Nr. 17 Polizeikommissariat Burgdorf
- Nr. 18 Finanzamt Burgdorf
- Nr. 19 GLL Hannover Katasteramt
- Nr. 21 Bischöfliches Generalvikariat

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht werden (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

- Nr. 01 Region Hannover, Schreiben vom 28.10.2009
- Nr. 04 Industrie- und Handelskammer Hannover, Schreiben vom 15.10.2009
- Nr. 05 Handwerkskammer Hannover, Schreiben vom 14.10.2009
- Nr. 07 Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hannover, Schreiben vom 15.10.2009
- Nr. 08 Abfallwirtschaft Region Hannover, Schreiben vom 19.10.2009
- Nr. 09 e-on Netz GmbH Lehrte, Schreiben vom 19.10.2009
- Nr. 10 transpower Stromübertragungs GmbH Lehrte, Schreiben vom 19.10.2009
- Nr. 12 Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 26.10.2009
- Nr. 13 htp GmbH, Schreiben vom 30.09.2009
- Nr. 16 DB Energie GmbH Lehrte, Schreiben vom 29.09.2009
- Nr. 22 Kirchenkreisamt Burgdorfer Land. Schreiben vom 01.10.2009

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

### **Nr. 11 Stadtwerke Burgdorf GmbH, Schreiben vom 13.10.2009**

„... gegen die o.g. Änderung haben wir keine Bedenken.

Die Versorgung mit Elt, Gas und Wasser ist im genannten Gebiet bereits gegeben.

Die Vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes 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.

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

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

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden bereits zum Entwurf in Kapitel 3.4 der Begründung aufgenommen.

**Nr. 15 DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 02.10.2009**

„... die DB Service Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG zur obengenannten Planung.

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan, entlang unserer Eisenbahnstrecke Lehrte-Garßen (Strecke 1720, km 24,6 bis 24,9), grundsätzlich keine Einwände, wenn nachfolgende Auflagen eingehalten werde:

Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte ist nach dem Prioritätengrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB Netz AG aufzuerlegen.

Die Grenzabstände entsprechend der NBauO müssen eingehalten werden. Die Hinzurechnung von Betriebsanlagen öffentlicher Eisenbahnen ist nur ausnahmsweise mit Zustimmung des Eigentümers möglich (siehe § 9 (1) NBauO). Dafür ist ein kostenpflichtiger Gestattungsvertrag zu schließen.

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

Wir bitten und das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen. ...“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ werden keine neuen Baurechte begründet. Es wird lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben geregelt. Insofern werden die genannten „Auflagen“ zum Schallschutz und zu Grenzabständen nicht aufgegriffen.

**Nr. 20 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 14.10.2009**

„... zu der geplanten Änderung des o.g. Bebauungsplanes ist von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege folgendes vorzutragen:

Das Plangebiet ist durch vorhergehende gewerbliche Nutzung des Geländes weitgehend überprägt. In den Bereichen, wo tiefgründige Eingriffe in den Boden vorliegen, ist kaum mit erhaltenen archäologischen Bodendenkmälern zu rechnen. Grundsätzlich kann das Auftreten archäologischer Siedlungsspuren in ungestörten oder nur oberflächlich gestörten Arealen nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Planung zukünftiger Bauvorhaben ist somit folgender Hinweis dringend zu empfehlen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. ...“

#### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind in Kapitel 8.3 in die Begründung sowie in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **13 Verfahren**

#### **Verfahrensvermerke**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ wurde ausgearbeitet:

Burgdorf,

Fachbereich Stadtplanung,  
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

\_\_\_\_\_  
(Baurat)

\_\_\_\_\_  
(Abteilungsleiterin)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 06.11.2007 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ erfolgte ortsüblich am 10.11.2007.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 19.05.2009 die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß gem. § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (2) und § 3 (1) BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ erfolgte ortsüblich am 30.05.2009.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 09.06.2009 bis 23.06.2009.

Die Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (2) und § 4 (1) BauGB vom 27.05.2009 bis 30.06.2009 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 15.09.2009 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 19.09.2009.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ und der Entwurf der Begründung haben vom 29.09.2009 bis 29.10.2009 öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.09.2009 am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Sie hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 29.10.2009.

Der Rat hat nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ als Satzung gemäß § 10 BauGB und gemäß § 6 NGO sowie die Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burgdorf,

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## **14 Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ durch die Stadt Burgdorf ist am \_\_\_\_\_ im gemeinsamem Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Burgdorf,

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)



## Prüfstandort 4: Raiffeisengelände

(Innenstadt/Nordost)



<b>1 Mikrostandort</b>	
<b>Grundstücksmerkmale</b>	Großes Areal mit überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden.
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan 0-23, größtenteils Mischgebiet.
<b>Verwertungsinteressen</b>	Eigentümerinteresse an Entwicklung der Fläche mit Einzelhandel, Stadt wünscht städtebauliches Gesamtkonzept

### 2 Makrostandort

**Lage, Umgebung**

Der Standort grenzt an den nördlichen Rand des Innenstadtzentrums an.

**Verkehrsanbindung, Stellplätze**

Durch die Lage an der Gartenstraße teilweise erschlossen. Die rückwärtigen Bereiche liegen allerdings in „2. Reihe“.

**Städtebauliche Integration**

Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in nicht integrierter Lage zwischen Wohngebieten und der Bahnlinie.

### 3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

**Synergien, Zentrenfunktionen**

Der südliche Standortbereich grenzt an den Bahnhof bzw. Busbahnhof an. Die Laufentfernung zur Hauptlage der Innenstadt ist aber gerade aus dem mittleren und nördlichen Teil des Geländes zu groß, um Synergien zum Innenstadtzentrum zu erwirken.

**Anbindung zu Wohnorten**

Die vorhandene Mantelbevölkerung wird durch die Bahn als Barriere Richtung Westen begrenzt.

**Handelsseitige Integration**

Der Standort wird aktuell für den bäuerlichen Warenabsatz sowie für ein Ladengeschäft genutzt. In unmittelbarer Umgebung grenzen keine weiteren Einzelhandelsbetriebe an.

### 4 Bewertung

Im Bezug auf mögliche Synergien für die Innenstadt weist der Standort eine zu große Laufentfernung auf. In Bezug auf Nahversorgung begrenzt die Bahn die potenzielle Mantelbevölkerung.

### Empfehlungen

**Eine Einzelhandelsentwicklung ist nicht primär zu empfehlen.**

- Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten an diesem Standort nicht angesiedelt werden, da einerseits Synergieeffekte zur Stärkung des Innenstadtzentrums nicht anzunehmen sind und andererseits keine positive Effekte auf die Nahversorgung zu erwarten sind.
- Nicht zentrenrelevante Sortimente könnten zwar erwogen werden, sofern sie städtebaulich attraktiv eingebunden werden. Für großflächige Betriebe werden allerdings im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes alternative Standorte primär empfohlen. Außerdem bleibt abzuwarten, ob Anbieter solcher Sortimente die Lage an der Gartenstraße gegenüber Standorten wie dem Gewerbegebiet Hülptingsen oder Nordwest bevorzugen.
- Die Nähe zu Bahnhof und Busbahnhof beinhaltet ein hohes Potenzial für eine künftige Entwicklung als Büro- und Dienstleistungsstandort.