

34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf

Begründung

(Stand 01.03.2007)

Bearbeitung:
Rücken & Partner GmbH
das Ingenieurzentrum
Auf der Herrschwiese 15 b
49716 Meppen
Tel.: (0 59 31) 92 28-0
Fax: (0 59 31) 92 28-29
Mail: post@rup24.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Flächennutzungsplanes

1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Derzeitige Nutzung und planungsrechtliche Situation	3
3.	Inhalt der Planänderung	3
4.	Ziel und Zweck der Planung	4
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2.	Planungserfordernis.....	4
4.3.	Standortdiskussion	5
5.	Auswirkungen der Planung	5
5.1.	Natur und Landschaft	5
5.2.	Landwirtschaft und Forstwirtschaft	6
5.3.	Verkehr.....	6
5.4.	Immissionsschutz	7
5.5.	Ver- und Entsorgung / Altlasten.....	9
5.5.1	Versorgung.....	9
5.5.2	Entsorgung	10
6.	Hinweise.....	11
7.	Städtebauliche Werte.....	11

Teil II: Umweltbericht

8.	Einleitung	12
8.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Plans.....	12
8.1.1	Angaben zum Standort.....	12
8.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	12
8.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	12
8.3.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	13
8.3.1	Bestandsbeschreibung	13
8.3.2	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion.....	13
8.3.3	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	18
8.3.4	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	19
8.4.	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	19
8.4.1	Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben	19
8.4.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	19
8.5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	20
8.5.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	20
8.5.2	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	20
8.5.3	Kompensationsmaßnahmen	20
8.6.	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	22
8.7.	Darstellung der geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	22
8.7.1	Standortalternativen	22
8.8.	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	22
8.9.	Hinweis zur Durchführung der Umweltüberwachung	23
8.10.	Zusammenfassung.....	23

Teil III: Beteiligungsverfahren

9.	Beteiligungsverfahren	24
9.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	24
9.2.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	24
9.3.	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	31
9.4.	Beteiligung der Behörden.....	44

Teil IV: Zusammenfassende Gewichtung und Abwägung der Auswirkungen

10.	Zusammenfassende Gewichtung und Abwägung der Auswirkungen.....	48
11.	Verfahrensvermerke	50
12.	Quellenverzeichnis	51

Anlagen:

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Lage der externen Kompensationsmaßnahme

Teil I: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Flächennutzungsplanes

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich mit einer Größe von rd. 1,13 ha befindet sich in Altstadtrandlage unmittelbar westlich der L 311 (Kleiner Brückendamm).

Das Plangebiet wird im Norden durch die Obere Marktstraße, im Süden durch den Schützenplatz und im Osten durch die Straße 'Kleiner Brückendamm' begrenzt. Im Westen grenzen bebaute Grundstücke und Hausgärten an das Plangebiet.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Derzeitige Nutzung und planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich wird derzeit von vorhandenem Gebäudebestand (Postfiliale und Postzustellstützpunkt, Mehrfamilienhaus), versiegelten Flächen (Parkplätze, Wege) und Hausgärten geprägt (vgl. Anlage 1, Bestandsplan).

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Burgdorf stellt für den nord- bzw. nordöstlichen Änderungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche 'Post', für den westlichen bzw. mittleren Geltungsbereich eine gemischte Baufläche (M) und für den südlichen Planbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Festplatz' dar (vgl. Darstellung in der Planzeichnung). Mit Ausnahme der Grünfläche liegt der Rest des Änderungsbereiches innerhalb der Grenzen eines erhaltenswerten Ortsbereiches, in dem das charakteristische städtische Bild geschützt werden soll.

Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches (Darstellung als Gemeinbedarfsfläche, Post bzw. gemischte Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan) gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0-20 'Obere Marktstraße'. Dieser Bebauungsplan setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Post) überlagert mit einem Mischgebiet (MI max. III Vollgeschosse, GRZ 0,4 und GFZ 1,0), südlich angrenzend ein Mischgebiet (MI mind. II und max. III Vollgeschosse, GRZ 0,4 und GFZ 1,0) sowie Straßenverkehrsflächen fest. Am westlichen Rand ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Gehweg festgesetzt. Der südwestliche und südliche Teilbereich der 34. Änderung des FNP liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

3. Inhalt der Planänderung

Vor dem Hintergrund konkreter Planungen eines Investors zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (REWE-Verbrauchermarkt) sowie von Erd- und Obergeschossnutzungen im Bestandsobjekt Post mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² wird im Zuge der vorliegenden 34. Änderung des FNP ein Sonstiges Sondergebiet, SO (Zweckbestimmung Einzelhandel) gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO und § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt. Die Darstellung der Grenze des erhaltenswerten Ortsbereichs bzw. die Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen werden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

Die Flächennutzungsplanänderung legt für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen lediglich die Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen fest. Diese sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Für den Änderungsbereich wird daher im Nachgang ein Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 0-22 'City-Markt') aufgestellt.

4. Ziel und Zweck der Planung

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Burgdorf ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 2005) als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren erfüllen im Besonderen Wohn-, Arbeitsmarkt- und Versorgungsfunktionen, die über die Eigenversorgung im Stadtgebiet hinausgehen.

Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 1994 (Änderung und Ergänzung 2002) ist die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.

Das RROP 2005 für die Region Hannover stellt auf der Basis eines regionalen Einzelhandelskonzeptes einen Versorgungskern der zentralen Orte im Stadtgebiet von Burgdorf dar. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des dargestellten Versorgungskerns. Im Versorgungskern ist großflächiger Einzelhandel ohne weitere raumordnerische Prüfung zulässig, sofern er -wie im vorliegenden Fall- der grund- bzw. mittelzentralen Stufe entspricht. Alle Einzelhandelsstandorte innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne sind grundsätzlich integriert (RROP 2005).

Die geplante 34. Änderung ist daher mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2. Planungserfordernis

Für den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Burgdorf einschließlich der bisher durchgeführten Änderungen wird eine weitere Änderung erforderlich, um die Art der Flächennutzung den aktuellen planerischen Erfordernissen anzupassen. Hintergrund ist die Aufgabe des Zustellstützpunktes der Post am bisherigen Standort und die konkrete Absicht eines Investors zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet. Der vorgesehene Standort für die Realisierung des Vorhabens liegt im Versorgungskern und ist damit städtebaulich integriert.

Mit der 34. Änderung des FNP verfolgt die Stadt Burgdorf im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Ziele:

- Erhöhung der Attraktivität und Stärkung des Zentrums durch Schaffung vielfältiger Angebotsstrukturen
- Durch städtebauliche Neuordnung im Umfeld der Bestandsfläche 'Post' soll der Bereich zwischen Marktstraße und Schützenplatz funktional und gestalterisch aufgewertet werden.

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt vor dem Hintergrund des oben erörterten Planungserfordernisses. Da die vorgesehene Fläche im derzeit gültigen FNP mit einer Darstellung als Gemeinbedarfsfläche bzw. gemischter Baufläche und Grünfläche belegt ist, wird als vorbereitender Planungsschritt zunächst eine Änderung des FNP erforderlich.

4.3. Standortdiskussion

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines im RROP 2005 der Region Hannover ausgewiesenen Versorgungskerns der zentralen Orte. Innerhalb der Versorgungskerne ist die Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Mit dieser Regelung soll den negativen Auswirkungen des Strukturwandels im Einzelhandel entgegengewirkt und ein weiterer Funktionsverlust sowie eine Verödung von Innenstädten verhindert werden (vgl. Erläuterungen RROP 2005). Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben beanspruchen größere zusammenhängende Flächen, die in der kleinteiligen und historisch geprägten Innenstadt nicht zur Verfügung stehen. Im Bereich des Postgeländes und seines unmittelbaren Umfeldes bietet sich die einmalige Chance, aufgrund der Auslagerung des Postzustellstützpunktes und der Aufgabe der (Miet-)Wohnnutzung auf dem südlich angrenzenden Grundstück, die geplanten Einzelhandelsflächen in einer zentralen und voll integrierten Lage bereitzustellen. Die damit verbundene Attraktivitätssteigerung der Burgdorfer Innenstadt wird sich auch positiv auf den bestehenden Einzelhandel auswirken.

Der Standort ist durch die Lage unmittelbar an den Straßen "Obere Marktstraße" und "Kleiner Brückendamm" (L 311), von der die Haupteinfahrt erfolgt, verkehrsgünstig gelegen. Haltestellen des ÖPNV befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an den beiden oben genannten Straßen.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf den ansässigen Einzelhandel, beispielsweise durch Umsatzverschiebungen, sind nicht zu erwarten, da der Minimal-Markt der REWE-Gruppe seinen bisherigen Standort (Vor dem Celler Tor) aufgibt.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Natur und Landschaft

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist zu überprüfen, ob und welche Eingriffe in Natur und Landschaft der Plan mit seinen Darstellungen vorbereitet und wie diese kompensiert werden können.

Die tatsächliche Nutzung innerhalb des Plangebietes wird im Umweltbericht (vgl. Kap. 8.3.2.2 in Teil II) auf der Basis einer aktuellen Bestandsaufnahme (vgl. Anlage 1) beschrieben. Demnach finden sich im Plangebiet neben bereits versiegelten Flächen (Gebäude, Stellplatzflächen und Wege) auch Freiflächen in Form von Hausgärten.

Mit der Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes anstelle der bisherigen Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche, einer gemischten Baufläche und einer Grünfläche wird für das Plangebiet ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (vgl. Kap. 8.5.3 im Umweltbericht). Zwar handelt es sich nicht um eine neue Inanspruchnahme (erstmalige Überplanung) von Flächen, jedoch unterscheiden sich die Gebietskategorien, die bisher aus dem Flächennutzungsplan im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden konnten, von der zukünftig geplanten Gebietskategorie (Sonstiges Sondergebiet) hinsichtlich der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO). Daraus lässt sich ableiten, dass sich der Bedarf an Grund und Boden gegenüber der Ursprungsplanung erhöht (vgl. § 1a (3) BauGB).

Anhand der bilanzierenden Gegenüberstellung auf der Basis eines rechnerischen Modells zur Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung (Nds. Städtetag 1996) wird im Umweltbericht (vgl. Teil II, Kap. 8.5.3) aufgezeigt, dass

eine Kompensation innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. Vielmehr verbleibt ein auf dieser Ebene der Planung errechnetes Defizit von 7.015 Werteinheiten.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird der Eingriff in Natur und Landschaft anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes abschließend ermittelt und bewertet. Der Eingriff wird quantifiziert und entsprechend der Vorgaben der Fachgesetze (Naturschutzgesetz) kompensiert. Die Stadt Burgdorf kann für externe Kompensationsmaßnahmen eine geeignete Fläche im Bereich der städtischen Ökokontofläche Nr. 3993/001 (Gemarkung Burgdorf, Flur 3, Flurstück 117/1) zur Verfügung stellen. Diese Fläche ist im wirksamen FNP der Stadt bereits gemäß § 5 (2) 10 BauGB dargestellt (vgl. Anlage 2).

5.2. Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt.

5.3. Verkehr

Aktuell wird der Änderungsbereich über die nördlich gelegene "Marktstraße" und über die östlich gelegene Straße "Kleiner Brückendamm" (L 311) erschlossen. An der Erschließung des Planbereiches durch die genannten Straßen wird sich auch durch die geplante 34. Änderung des FNP grundsätzlich nichts ändern. Das Plangebiet soll an die Straße "Kleiner Brückendamm" und nachrangig an die "Marktstraße" angebunden werden.

Da durch das geplante Vorhaben (Einzelhandel) innerhalb des Änderungsbereiches zusätzlicher Verkehr durch Lkw (Lieferverkehr) und Pkw (Kundenverkehr) zu erwarten ist, wurde ein Verkehrskonzept für den Standort erstellt (Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. Walter Theine, April 2006). Dabei erfolgte auf der Grundlage einer aktuellen Verkehrserhebung eine verkehrstechnische Beurteilung zur leistungsfähigen Verkehrsabwicklung im angrenzenden Straßennetz und zu den Erfordernissen der Straßenraumgestaltung der Anbindung des Bauvorhabens an das übergeordnete Straßennetz.

Die Haupteerschließung des geplanten Vorhabens erfolgt mit einer neu zu schaffenden Zu- und Abfahrt über die Straße "Kleiner Brückendamm" vom Schützenplatz aus. Für die reibungslose Abwicklung der Verkehre im Zuge der Straße "Kleiner Brückendamm" ist aus verkehrlicher Sicht dort die Herstellung eines Linksabbiegestreifens erforderlich.

Für die verkehrliche Erschließung des geplanten Vorhabens von der Straße "Kleiner Brückendamm" aus wurde berücksichtigt, dass gegenüber dem Schützenplatz bereits ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan für die Entwicklung eines Café-Hauses und dessen Zufahrtskonzeption besteht. Das Verkehrskonzept sieht vor, die Einfahrt des gegenüber liegenden Cafés und die neue Zu-/Abfahrt des Schützenplatzes zu einem vierarmigen Knotenpunkt zusammen zuziehen. In diesem Fall ist auch für den gegenüberliegenden Café-Betrieb das Linksabbiegen problemlos möglich.

Auf dem Schützenplatz werden eine Einbiegespur und zwei Ausfahrspuren für Rechts- und Linksverkehre eingerichtet. Es entfällt die zweigeteilte Ein- und Ausfahrt vom Schützenplatz, die nach Auffassung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr keine nachhaltige Lösung mehr darstellte. Die neue Verkehrsführung ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Hannover abgestimmt.

Die Ausführungsunterlagen für die Umgestaltung des Knotenpunktes 'Kleiner Brückendamm / Schützenplatz' (einschließlich einer Linksabbiegespur auf der L 311) sind bereits aus straßenbaubehördlicher Sicht mit Datum vom 31.07.2006 (AZ.: 2111/31403-L 311) genehmigt.

Die Anlieferung für den Lebensmittel- und Getränkemarkt erfolgt von der L 311 an der Ostseite des Marktes. Der LKW-Lieferverkehr fädelt in Einrichtungsführung parallel aus der L 311 aus. Die Anlieferfahrzeuge werden auf dem Betriebsgrundstück rückwärts an die tiefergelegene Verloaderampe geführt, ohne eine Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer darzustellen, obwohl an dieser Stelle eine Querung des Fuß- und Radweges nötig ist. Diese Verkehrsführung ist ebenfalls mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Hannover abgestimmt.

Das Erschließungskonzept sieht regulär von der "Oberen Marktstraße" nur eine Einfahrt vor. Der Zugang von der Marktstraße ist für den Autoverkehr eingeschränkt möglich in Form einer Einbahnstraßenregelung in Richtung Schützenplatz. Es ist vorgesehen, dass ein Einbiegen von der "Marktstraße" aus von beiden Seiten möglich ist.

Im Falle von Großveranstaltungen ist die Zufahrt über den "Kleinen Brückendamm" sowie die Parkfläche auf dem Schützenplatz gesperrt. Die Verkehrsführung wird dann ausschließlich über die "Marktstraße" sichergestellt, mit Verkehrsfluss in beiden Richtungen.

Die Anlieferverkehre für das Bestandsgebäude "Post" werden über die Fahrstraße des geplanten Parkplatzes abgewickelt. Die Lieferfahrzeuge parken dabei kurzfristig auf dem Fahrweg der Parkplatzanlage.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Einstellplätze werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes bereitgestellt.

Die Aussagen aus dem Verkehrskonzept werden im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, das die Grundlage für die Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bildet, berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept wurde u. a. auch mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

Das Verkehrskonzept liegt bei der Stadt Burgdorf zur Einsichtnahme bereit.

5.4. Immissionsschutz

Für den aus der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 0-22 "City-Markt" liegt ein schalltechnischer Bericht zur Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung (Ingenieurgesellschaft Zech, 2006) bei der Stadt Burgdorf zur Einsichtnahme vor.

In dem Gutachten wurde zum einen die Gewerbelärsituation - bezogen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen - ermittelt und beurteilt. In diesem Zusammenhang wurden die vorhandene Gewerbelärmvorbelastung sowie die genehmigten bzw. in der Genehmigungsphase befindlichen Nutzungen im Einwirkungsbereich des Marktes ebenfalls als Gewerbelärmvorbelastung in die Beurteilung mit einbezogen.

Zusätzlich wurde im Sinne der TA Lärm der anlagenbezogene Mehrverkehr durch die Marktnutzung auf den öffentlichen Straßen ermittelt und beurteilt.

Zum anderen wurden die Verkehrslärmimmissionen - bezogen auf das Plangebiet - im Sinne der Lärmvorsorge der DIN 18005-1 ermittelt.

Zusätzlich wurden im Sinne der Lärmvorsorge sämtliche mit den Planungen verbundenen Einflüsse auf umliegende schützenswerte Nutzungen ermittelt und beurteilt.

Gewerbelärm

Um sicherzustellen, dass die geplante Nutzung mit angrenzenden schützenswürdigen Bebauungen verträglich ist, hat der Gutachter seine Beurteilung auf der Grundlage eines konkret vorhandenen Konzeptes (städtebauliches Gesamtkonzept zum Bebauungsplan Nr. 0-22 'City-Markt') durchgeführt.

Für die Beurteilung sind folgende Geräuschquellen relevant:

- Kunden- und Mitarbeiterparkplätze (mit den entsprechenden Fahrwegen, Stellvorgängen, Türenschiebern, Einkaufswagenschiebern etc.)
- Anlieferung durch LKW und Verladevorgänge, LKW-eigene Kühlaggregate
- Lüftungs- und Kühlaggregate des Marktes

Im Rahmen der städtebaulichen Planung erfolgt gemäß DIN 18005-1 die Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärmsituation nach der TA Lärm. Im Sinne der TA Lärm wurde vorsorglich geprüft, ob durch die Gesamtgewerbelärmsituation unzulässige Geräuschimmissionen hervorgerufen werden. Im vorliegenden Fall wurde durch den Gutachter die Gewerbelärmsituation für die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes ermittelt und beurteilt. Hierbei wurden jeweils die relevanten nächstgelegenen Fenster schützenswerter Wohn- und Aufenthaltsräume betrachtet und als Immissionspunkte herangezogen.

Zusätzlich wurde im vorliegenden Fall im Sinne der Lärmvorsorge bei der Gewerbelärmsituation eine Beurteilung der typischen Außenwohnbereiche der vorhandenen bebauten Grundstücke mit in die Beurteilung einbezogen. Hierbei wurde vom Gutachter eine Berechnungshöhe von 2 m über Gelände der gebäudenahen Terrassen - entsprechend dem typischen Außenwohnbereich - herangezogen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten hinsichtlich der Gewerbelärmsituation zu folgender Beurteilung:

"Die Untersuchung der Gewerbelärmsituation hat ergeben, dass durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes Nr. 0-22 - bei Einhaltung der angegebenen Betriebsbedingungen, Lärminderungsmaßnahmen und Nutzungszeiten - keine unzulässigen Geräuschimmissionen auch unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung durch vorhandene bzw. in der Genehmigung befindliche Anlagen und Betriebe im Sinne der TA Lärm zu erwarten sind.

Spitzenpegelüberschreitungen sind bei einer reinen Tagesnutzung ebenfalls nicht zu erwarten.

Der anlagenbezogene Mehrverkehr auf den öffentlichen Straßen führt unter Zugrundelegung der vorliegenden Verkehrsuntersuchung (Planungsgemeinschaft Theine, April 2006) ebenfalls zu keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen im Sinne der TA Lärm."

Hinsichtlich der einzuhaltenden Betriebsbedingungen, Lärminderungsmaßnahmen und Nutzungszeiten hat über die tatsächliche Ausführungsvariante ein entsprechender Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde geprüft, ob innerhalb des Plangebietes unzulässige Geräuschimmissionen im Sinne der DIN 18005-1 auftreten.

Gemäß dem Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind schalltechnische Orientierungswerte vorgegeben, die im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustreben sind. Im vorliegenden Fall stellt der Gutachter das Sonstige Sondergebiet mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes ein.

Für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten gilt ein schalltechnischer Orientierungswert von 60/50 dB(A) tags/nachts.

Die Berechnung der Verkehrslärsituation im Plangebiet erfolgt für den Prognosehorizont 2020 unter Berücksichtigung sämtlicher Einwirkungen aus öffentlichen Verkehrsflächen. Dies beinhaltet sämtliche vorhandenen Straßen (Marktstraße, Kleiner Brückendamm, Vor dem Celler Tor und die Anbindung an den Schützenplatz) sowie die öffentlichen Parkplätze.

Zusammenfassend kommt das Gutachten hinsichtlich der Verkehrslärsituation zu folgender Beurteilung:

"Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes durch die Verkehrslärmeinwirkungen Überschreitungen der für Mischgebiete gültigen schalltechnischen Orientierungswerte während der Tages- und Nachtzeit zu erwarten sind.

Somit sind zum Schutz von schützenswerten Außenwohnbereichen im Freien bzw. zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in Wohn- und Aufenthaltsräumen entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan anzugeben und diese Bereiche zu kennzeichnen."

Da Wohnen im Plangebiet nicht zugelassen wird, sind lediglich Festsetzungen in Bezug auf Aufenthaltsräume erforderlich.

Die vom Gutachter vorgeschlagene Gliederung des Plangebietes in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

5.5. Ver- und Entsorgung / Altlasten

5.5.1 Versorgung

Da das Plangebiet an vorhandenen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion liegt, kann die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Telekommunikation durch den Anschluss an das vorhandene Leitungssystem erfolgen.

Löschwasser

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde sichergestellt. Die Maßnahmen werden mit den zuständigen Stellen abgestimmt und im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes (Bau- und Erschließungsmaßnahmen) bzw. im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

5.5.2 Entsorgung

Oberflächenwasser

Derzeit ist vorgesehen, das Plangebiet wie die bisher innerhalb des Plangebietes vorhandenen bebauten Flächen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Da das Plangebiet an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen ist, soll die Entwässerung auch in Zukunft über dieses vorhandene System erfolgen. Aufgrund der begrenzten Aufnahmeleistung der Kanalisation, wird für die zusätzlich versiegelten Flächen im Plangebiet eine Rückhaltung und zeitversetzte Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung geprüft (z. B. unterirdische Rückhaltung durch einen Staukanal). Eine Einleitungsgenehmigung gemäß § 10 NWG (Indirekteinleiter) in ein Gewässer (Burgdorfer Aue) liegt der Stadt vor.

Im Zuge der weiteren Planungsschritte (Bau- und Erschließungsplanung) wird die Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung des gültigen technischen Regelwerkes entsprechend konzipiert.

Schmutzwasser

Das Plangebiet wird an die zentrale Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung. Träger der Abfallentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha).

Altlasten

Im Bereich des Schützenplatzes wurden Abfallfunde in der Zuordnungsklasse 2 der LAGA nachgewiesen.

Das nordwestlich innerhalb des Änderungsbereichs liegende Grundstück Marktstraße 26 (Gemarkung Burgdorf, Flur 15, Flurstück 169/39 tlw.) ist im Altlastenverzeichnis der Region Hannover unter der Standortnummer 253.002.5.020.0137 verzeichnet. Es handelt sich um einen Altstandort gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), weil eine ehemalige Eisenhandlung branchenbedingt mit Stoffen umgegangen sein kann, die geeignet sind, den Boden und eventuell auch das Grundwasser nachteilig zu verändern. Konkrete Hinweise auf einen unsachgemäßen Umgang mit diesen Stoffen sind dem Fachbereich Abfall/Bodenschutz Ost der Region Hannover aber nicht bekannt.

Südlich des Grundstücks 169/39 befindet sich nach Auskunft der Region Hannover die Altablagerung mit der Standortnummer 253.002.4.020 (Altablagerung unter dem Schützenplatz). Nach Auskunft des Fachbereichs Abfall/Bodenschutz Ost der Region handelt es sich dabei um kaum mehr als 1,0 m mächtige Ablagerungen von Hausmüll sowie um Boden und Bauschutt.

In Abstimmung mit dem Fachbereich Abfall/Bodenschutz Ost der Region Hannover wurde eine orientierende Untersuchung für die Altablagerung Schützenplatz und dem Altstandort (ehemaliger Eisenhandel) in Auftrag gegeben (Sachverständigenbüro Dr. Lüpkes, April 2006).

Eine Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen des Gutachters findet sich in Kap. 8.3.2.3 des Umweltberichtes (Teil II der Begründung). Das vollständige Gutachten liegt bei der Stadt Burgdorf zur Einsichtnahme vor. Die Ergebnisse des

Gutachtens werden im Rahmen der weiteren Planungsschritte berücksichtigt.

Die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

6. Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Städtebauliche Werte

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt für das Plangebiet dar:

• Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Post)	2.500 m ²
• Gemischte Baufläche (M)	5.300 m ²
• Grünfläche (Zweckbestimmung Festplatz)	3.500 m ²
Gesamt	11.300 m ²

Die vorliegende Fassung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt dar:

• Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Einzelhandel)	11.300 m ²
---	-----------------------

Teil II: Umweltbericht

8. Einleitung

8.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Plans

8.1.1 Angaben zum Standort

Der Änderungsbereich ist durch die Lage unmittelbar westlich der Straße "Kleiner Brückendamm" (L 311) und südlich der Straße "Obere Marktstraße" verkehrlich erschlossen.

Die Lagegunst des Standortes ergibt sich somit aus der vorhandenen äußeren Erschließung und der Möglichkeit des Anschlusses an die bestehenden Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie aus der unmittelbaren Nähe zum Zentrum.

8.1.1.1 Art des Vorhabens

Für die beabsichtigte Realisierung eines Verbrauchermarktes wird für den Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO und § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt.

8.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,13 ha. Davon liegt eine Fläche von ca. 0,7 ha im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0-20 'Obere Marktstraße' (vgl. Teil I, Kap. 2).

8.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Für das anstehende Planverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 25.03.2004 zuletzt geändert am 21.06.2005) beachtlich, auf die im Rahmen der Planaufstellung im Zuge der Umweltprüfung reagiert wird.

Fachplanungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des regionalen Raumordnungsprogramms (2005) der Region Hannover, der für das Plangebiet die Darstellung eines Versorgungskerns der zentralen Orte enthält.

Dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (1994) sind für das Plangebiet folgende Aussagen zu entnehmen:

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Untereinheit 'Lehrter Geest'.

- Für die Siedlungsentwicklung (vorhandene II-geschossige Bebauung) innerhalb des Plangebietes wird ein Zeitraum von 1953 – 1964/1966 angegeben.
- Als Bodentyp im Siedlungsbereich werden anthropogen veränderte Böden dargestellt.
- Hinsichtlich der Bewertung von Boden und Grundwasser wird die Siedlungsfläche als potentieller Belastungsfaktor benannt.
- Der nördliche Teil des Änderungsbereiches (Postgelände) und der südliche Teil (Schützenplatz) werden hinsichtlich der Biotopstruktur als überwiegend vegetationslose Fläche (> 50 %) und der zentrale Bereich (Hausgärten) als Fläche mit hohem Bestand an großkronigen Bäumen (> 70 %) dargestellt.

8.3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

8.3.1 Bestandsbeschreibung

Die wesentlichen Nutzungsmerkmale innerhalb des Änderungsbereichs sind nachfolgend aufgeführt.

Planung	Bestand	Ausprägung
Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel)	Gebäude (II-geschossig), Stellplätze, Wege und Hausgärten	bauliche Vorprägung

Das Plangebiet liegt in Altstadtrandlage und an einer vielbefahrenen Hauptverkehrsstraße (L 311). Große Teile des Plangebiets sind auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0-20 „Obere Marktstraße“ bereits bebaut und versiegelt (vgl. Teil I, Kap. 2). Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-20 „Obere Marktstraße“ grenzt der Schützenplatz an, der als Parkplatz genutzt wird und durch eine Pflasterfläche nahezu vollständig versiegelt ist.

8.3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogenen Wirkungen voraussichtlich beeinträchtigt werden, werden nachfolgend aufgezeigt.

8.3.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Immissionsschutzes im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar westlich der Straße „Kleiner Brückendamm“ (L 311) und südlich der „Marktstraße“. Die „Marktstraße“ ist eine Haupteinkaufsstraße in typischer Innenstadtlage mit einer Mischung verschiedener Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen). Der Planbereich rundet somit die Haupteinkaufszone Burgdorfs nach Osten ab.

Innerhalb des Plangebietes findet sich aktuell keine Wohnnutzung mehr. Die noch bestehenden Freiflächen im Änderungsbereich (Hausgärten, vgl. Kap. 8.3.2.2) haben eine Erholungs- und Freizeitfunktion für die privaten Nutzer.

Im unmittelbaren Umfeld nordwestlich und östlich des Änderungsbereichs findet sich eine Wohnbebauung in Form einer Einzelhausbebauung, die wegen der Hausgärten einen relativ hohen Freiflächenanteil aufweist.

Wegen der Altstadtrandlage und der angrenzenden Verkehrswege (Marktstraße, L 311) besteht eine Vorbelastung des Plangebietes und seiner Umgebung durch Verkehrslärm.

Bewertung

Von dem beabsichtigten Vorhaben im geplanten Sonstigen Sondergebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Nutzung sind nicht erforderlich.

Der durch das geplante Vorhaben verursachte Mehrverkehr ist vor dem Hintergrund der zentralen Lage und der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung zu bewerten. Zudem gibt die REWE-Gruppe einen Marktstandort ('Am Celler Tor') auf, so dass hier wiederum Entlastungen im Hinblick auf den Gesamtverkehr zu erwarten sind.

Für den aus der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 0-22 "City-Markt" liegt ein schalltechnischer Bericht zur Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung vor (vgl. Kap. 5.4). Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und nachfolgender Zulassungsverfahren / Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Somit wird sichergestellt, dass durch den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb keine unzulässigen Geräuschmissionen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden.

Die geplante Überbauung und Versiegelung wird innerhalb des Plangebietes zu einem Verlust von privaten Freiflächen (Erholungs- und Freizeitfunktion) führen.

8.3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im zentralen Teil des Änderungsbereiches befinden sich Freiflächen als Bestandteile privat genutzter Hausgärten. Wie dem Bestandsplan (vgl. Anlage 1) zu entnehmen ist, weist der westlich gelegene Hausgarten (PHG) einen höheren Anteil an Großbäumen (Winterlinde, Spitzahorn, Rotfichte, Strobe, Robinie, Sandbirke, Esche mit Stammdurchmesser von 0,1 m – 0,8 m) auf. Von der Fläche her sind ein artenarmer Scherrasen, Beete und Ziergebüsche dominant für diesen Nutzungstyp.

Der östlich angrenzende Hausgarten (PHZ) repräsentiert sich überwiegend als Ziergarten (artenarmer Scherrasen, Beete, Ziergebüsche, Zierteich, Laube, Pflasterfläche), mit deutlich geringerem Anteil an Großbäumen (Sandbirke, Apfelbaum mit Stammdurchmesser von 0,2 m - 0,3 m).

Hinsichtlich der (Avi-)Fauna sind im Plangebiet die typischen Arten des Siedlungsbereiches zu erwarten (u. a. Amsel, Elster, Ringeltaube, Haussperling, Hausrotschwanz).

Bewertung

Das Plangebiet wird von Biotopen des Siedlungsbereiches und insbesondere großen Versiegelungsflächen geprägt. Daneben finden sich im zentralen Bereich als Hausgärten genutzte Flächen, denen auch Bedeutung als (Teil-)Lebensraum für die Fauna zukommt. Die oben genannten zu erwartenden Vogelarten sind nach § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG besonders geschützt. Entsprechend dem Gebot zur Vermeidung von Eingriffen ist daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und später bei der Durchführung darauf hin zu wirken, dass der vorhandene Gehölzbestand in den Wintermonaten außerhalb der Brutzeit beseitigt wird, um die direkte Tötung von Tieren und die Zerstörung aktuell genutzter Lebensräume zu vermeiden (vgl. Kap. 8.5.1).

Mit dem Vorkommen streng geschützter Arten nach § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Freiflächenverlust infolge Überbauung/Versiegelung an anderer Stelle im Gebiet der Stadt Burgdorf kompensiert werden kann.

8.3.2.3 Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebietes kommen anthropogen beeinflusste Böden vor. In dem Baugrund- und Gründungsgutachten (Rücken & Partner, April 2006), das im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben erstellt wurde, wurde ein ungefähr einheitlicher Untergrundaufbau festgestellt. Im Bereich des Postgeländes folgt demnach unterhalb der Versiegelung (Pflaster) eine Auffüllung bis rd. max. 1,8 m Tiefe unter Gelände. Diese besteht aus Fein- bis Grobsanden mit kiesigen und steinigen Beimengungen, die mit Bauschuttresten durchsetzt sind.

Im Übergang zum Schützenplatz findet sich ein tiefer gelegener Grundstücksbereich (Grundstücksfläche des Mehrfamilienwohnhauses). Hier steht als Deckschicht ein rd. 0,30 m – 0,65 m mächtiger humoser Feinsand an, der im südlichen Bereich (Richtung Schützenplatz) von Feinsand, bereichsweise mit humosen Beimengungen, i. M. von 0,95 m Tiefe unter Gelände unterlagert wird. Danach folgen schwach zersetzte Torfe, Fein- bis Mittelsande mit Wurzelbeimengungen bis max. 1,80 m Tiefe unter den Sondieransatzpunkten.

Unterlagert wird die angetroffene Auffüllung bzw. die Weichschichten von überwiegend mitteldicht gelagerten Mittel- bis Grobsanden mit bereichsweise kiesigen Beimengungen bis zu den Endteufen von 8,00 m unter Gelände. Das rollige Sediment unterscheidet sich nur in seiner Farbgebung.

Bewertung

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Mit dem Bauleitplanverfahren wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Betroffen sind allerdings nur weitgehend anthropogen beeinflusste Böden. Die zusätzliche Neuversiegelung von Freiflächen wird im Rahmen der Eingriffsregelung erfasst und kann durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Altlasten

Das nordwestlich innerhalb des Änderungsbereichs liegende Grundstück Marktstraße 26 (Gemarkung Burgdorf, Flur 15, Flurstück 169/39 tlw.) ist im Altlastenverzeichnis der Region Hannover unter der Standortnummer 253.002.5.020.0137 verzeichnet. Es handelt sich um einen Altstandort gemäß

§ 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), weil eine ehemalige Eisenhandlung branchenbedingt mit Stoffen umgegangen sein kann, die geeignet sind, den Boden und eventuell auch das Grundwasser nachteilig zu verändern. Konkrete Hinweise auf einen unsachgemäßen Umgang mit diesen Stoffen sind dem Fachbereich Abfall/Bodenschutz Ost der Region Hannover aber nicht bekannt.

Südlich des Grundstücks 169/39 befindet sich nach Auskunft der Region Hannover die Altablagerung mit der Standortnummer 253.002.4.020 (Altablagerung unter dem Schützenplatz). Nach Auskunft des Fachbereichs Abfall/Bodenschutz Ost der Region handelt es sich dabei um kaum mehr als 1,0 m mächtige Ablagerungen von Hausmüll sowie um Boden und Bauschutt.

In Abstimmung mit dem Fachbereich Abfall/Bodenschutz Ost der Region Hannover wurde eine orientierende Untersuchung für die Altablagerung Schützenplatz und dem Altstandort (ehemalige Eisenhandlung) in Auftrag gegeben (Sachverständigenbüro Dr. Lüpkes, April 2006). Der Gutachter unterteilt seine Bewertungsfläche in einen südlichen (Bereich Schützenplatz) und einen nördlichen Teilabschnitt (im Wesentlichen der nördlich des Schützenplatzes gelegene Änderungsbereich einschließlich des nordwestlich angrenzenden Flurstücks 169/39 tlw.).

Eine Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen (Bewertung) des Gutachters wird nachfolgend wiedergegeben:

„6.2 Bewertung der Untersuchungsergebnisse im Feststoff

6.2.1 Bewertungskriterium: Schutzgut menschliche Gesundheit, Nutzung: Gewerbeflächen bzw. Parkanlagen

Eine Schutzgutgefährdung ist auf diesem Wirkungspfad, d. h. auf dem Direktpfad, in keinem Fall zu postulieren bzw. gegeben.

6.2.2 Bewertungskriterium: Schutzgut Grundwasser, Wirkungspfad Boden – Grundwasser bzw. Gewässer

Auf der Nordfläche gibt es keine Schutzgutgefährdung auf dem Wirkungspfad Boden – Grundwasser. Auf der Südfläche, d.h., im Einzugsbereich der Altablagerung kann eine marginale Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser aufgrund der vorgelegten Untersuchungsbefunde auf Z2-Niveau der TR Boden, insbesondere durch die geringfügig erhöhten Schwermetallfrachten, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine Teilflächenbewertung, die ausschließlich durch die vorgesehenen Baumaßnahmen betroffen ist.

Unter Berücksichtigung des Z2-Befundes für den Auffüllungskörper wird für bodeneingreifende Tätigkeiten auf der Fläche empfohlen grundsätzlich auf hydraulische Maßnahmen zu verzichten und soweit aus Gründen der Tragfähigkeit Torfhorizonte abzutragen sind, grundsätzlich einen mindestens 40 cm mächtigen, retardierenden Horizont zum Grundwasser zu belassen. Der Bodenneuaufbau im Austauschbereich sollte im unteren Abschnitt des Aushubgrabens durch unbelasteten Füllsand erfolgen. Im oberflächennahen Aufbau kann, unter Berücksichtigung der besonderen Standortgegebenheiten und der vorliegenden Befunde, im Rahmen einer Umlagerung der anstehende Aushubboden wieder aufgefüllt werden. Weitere Hinweise auf Belastungen auf dem Wirkungspfad Boden – Grundwasser ergaben sich bei den durchgeführten Untersuchungen nicht.

6.2.3 Bewertungskriterium: Verwertbarkeit der Boden- und Auffüllungsmaterialien (Entsorgungsrelevanz)

Wiederum für den nördlichen Bewertungsabschnitt, im Bereich der Gartengrundstücke, des Postamtes und der Flächen östlich der [ehemaligen] Firma Eisenhandel ergibt sich keine Einschränkung bezüglich der Verwertbarkeit potenziellen Aushubbodens auf der Grundlage der durchgeführten Bodenuntersuchungen.

Für die südliche Bewertungsfläche, im Bereich der Altablagerung ist, wie bereits vorher beschrieben, ein Aushub nicht tragfähigen Bodens durch einen geregelten Neuaufbau mit Füllsand im unteren Auffüllungsabschnitt und oberflächennaher Wiedereinbau von Aushubmassen in Form einer Umlagerung auf der Altablagerung selbst methodisch angeraten. Eine Verwertung außerhalb der Schützenplatzfläche kann ausschließlich nach den Verwertungskriterien der LAGA M20 Zuordnungswert Z2 erfolgen.

Der anfallende Asphaltaufbruch kann sowohl im Bereich des Schützenplatzes wie auch im nördlichen Bewertungsgebiet als Aufbruchasphalt einer weiteren Verwertung nach LAGA M20 bzw. den Verwertungskriterien der RUVA - StB 01 erfolgen.

Auf der südlichen Bewertungsfläche, im Bereich des Schützenplatzes anfallende, nicht tragfähige Bodenschichten sollten im Bereich der, auf der Fläche vorgesehenen, Grünanlagen eine Verwertung finden und somit ebenfalls auf der Verwertungsfläche verbleiben.

6.3 Emissionspfad und Schadstofftransferprognose

Im nördlichen Bewertungsgebiet ist auf Grundlage der vorgelegten Untersuchungsbefunde eine Emissionspfadbetrachtung bzw. eine Schadstofftransferprognose nicht zu erbringen.

Im südlichen Bewertungsbereich, auf der Schützenplatzfläche, ist aufgrund der eingeschränkten Flächenbetrachtung eine Emissionspfadbetrachtung und Schadstofftransferprognose nicht durchführbar.

6.4 Schutzgutgefährdung/Nutzungsbeeinträchtigung

Eine Schutzgutgefährdung geht von dem überplanten nördlichen Flächenabschnitt, außerhalb des Schützenplatzes, in keinem Fall aus, so dass auch eine Nutzungsbeeinträchtigung auf diesen Flächenabschnitten nicht zu postulieren ist.

Eine Nutzungsbeeinträchtigung ergibt sich für diese Flächen im Rahmen dieser Betrachtung auch in keinem Fall aus der direkt anrainenden Schützenplatzfläche.“

8.3.2.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer finden sich nicht im Änderungsbereich. Bei den im Rahmen der Baugrunduntersuchung niedergebrachten Rammkernsondierungen betrug der Grundwasserflurabstand mehr als 2,00 m. Da das Plangebiet im Umfeld des Vorfluters 'Burgdorf Aue' liegt, kann von einer nach Süden gerichteten Grundwasserfließrichtung ausgegangen werden.

Bewertung

Aufgrund der mit der geplanten Bebauung verbundenen zusätzlichen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen. Diese Auswirkungen sind im Rahmen der externen Kompensation des Eingriffs ausgleichbar.

Wie in Kap. 8.3.2.3 bereits dargelegt, sind durch die vorhandene Altablagerung/Altstandort keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

8.3.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Stadträumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Zentrum. Große Teile des Änderungsbereiches sind bereits versiegelt, lediglich im zentralen Bereich kommt den Großbäumen innerhalb der Hausgärten eine klimatische Ausgleichsfunktion zu.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der bestehenden Vorbelastung nicht zu erwarten. Kleinklimatisch führt die zu erwartende zusätzliche Versiegelung zu einer Erhöhung der Lufttemperatur.

8.3.2.6 Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich liegt am Rande der Altstadt, ist baulich vorgeprägt und verkehrlich günstig gelegen.

Große Teile des Plangebietes sind bereits versiegelt. Daneben sind das Postgebäude (wird erhalten) und die Großbäume innerhalb der Hausgärten im westlichen Teil des Änderungsbereiches prägend für das Stadtbild.

Durch das geplante Vorhaben wird sich der Bedarf an Grund und Boden gegenüber der aktuellen Nutzung erhöhen. Durch die zusätzliche Versiegelung infolge von Überbauung gehen Freiflächen verloren. Dieser Verlust kann im Rahmen der Eingriffsregelung durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Zudem sollen innerhalb des Plangebietes Gehölze gepflanzt werden, die zur optischen Gliederung und Gestaltung des Änderungsbereichs beitragen.

8.3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

8.3.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

8.3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird ein Sonstiges Sondergebiet anstelle einer Gemeinbedarfsfläche, einer gemischten Baufläche und einer Grünfläche dargestellt. Die damit verbundenen voraussichtlichen Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate sowie dem Verlust von Grünstrukturen.

8.4. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

8.4.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Die nachfolgende vereinfachte Darstellung beschreibt die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen durch das Vorhaben. Die beschriebenen Auswirkungen dürften auf den relativ kleinen Änderungsbereich und die Randbereiche beschränkt bleiben.

Mensch	<ul style="list-style-type: none">• Überplanung eines baulich vorgeprägten Standortes• Störung der benachbarten Bebauung während der Bauphase
Boden	<ul style="list-style-type: none">• Verlust der bodenökologischen Funktionen durch die zusätzlich mögliche Bebauung und Versiegelung
Wasser	<ul style="list-style-type: none">• Verringerung der Grundwasserneubildungsrate• Beschleunigung des Gebietsabflusses
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none">• Erzeugung von Emissionen
Pflanze/Tier	<ul style="list-style-type: none">• Verlust von Biootypen des Siedlungsbereiches mit Bedeutung (als Teil-)Lebensraum für die Fauna
Landschaft	<ul style="list-style-type: none">• Verlust von Freifläche
Kultur-/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">• Keine Auswirkungen zu erwarten
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none">• Voraussichtlich keine Auswirkungen zu erwarten

8.4.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

8.4.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die oben ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung kann auf der Grundlage der Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt für den Menschen (hinsichtlich der Erholung) sowie für andere Schutzgüter ein Ausgleich erreicht werden.

8.4.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Nutzungsänderung würde das Gelände weiterhin wie bisher baulich genutzt.

8.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen.

Alternative Standorte stehen in der kleinteiligen und historisch geprägten Innenstadt nicht zur Verfügung (vgl. Teil I, Kap. 4.3).

Hinsichtlich der im Plangebiet zu erwartenden besonders geschützten Vogelarten (vgl. Kap. 8.3.2.2) ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch textliche Festsetzungen und später bei der Durchführung zu berücksichtigen, dass der vorhandene Gehölzbestand in den Wintermonaten außerhalb der Brutzeit beseitigt wird, damit die direkte Tötung von Tieren und die Zerstörung aktuell genutzter Lebensräume vermieden wird.

8.5.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Es werden Maßnahmen zum Schutz vor und zur Vermeidung von schädlichen Immissionen auf der Grundlage des Lärmgutachtens (vgl. Kap. 5.4) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt bzw. im nachfolgenden Zulassungsverfahren sichergestellt.

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes Baustellenmanagement sowie durch Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden.

8.5.3 Kompensationsmaßnahmen

Bilanzierung des Eingriffs

Um einen Anhaltspunkt über die Wertverschiebung aufgrund der Umnutzung innerhalb des Plangebietes zu erhalten, wird auf ein mathematisches Bewertungsmodell (Nds. Städtetag, 1996) zurückgegriffen. Dabei wird der Zustand der betroffenen Flächen vor dem zu erwartenden Eingriff mit dem Zustand nach Realisierung der Planung verglichen.

Bestand				
		Wertfaktor*	Fläche (m ²)	Werteinheiten
PHG	Hausgarten	2	1.830	3.660
PHZ	Ziergarten	1	1.715	1.715
BZN	Ziergebüsch	2	630	1.260
BZE	Ziergebüsch	2	190	380
X	Gebäude/Mauer	0	1.330	0
TFV	Asphalt	0	810	0
TFZ	Pflaster	0	4.850	0
	Gesamt		11.355	7.015

Planung				
X	Sonderbaufläche (versiegelt)	0	11.355	0
	Gesamt		11.355	0
		Bestand:	7.015	Werteinheiten
		Planung:	0	Werteinheiten
		Defizit:	7.015	Werteinheiten
* Grundlage der Einstufung: Nds. Städtetag - Modell (1996)				

Aus der Gegenüberstellung geht hervor, dass ein Ausgleich im Bereich der Eingriffsfläche nicht erzielt werden kann. Vielmehr verbleibt ein Defizit von rd. 7.015 Werteinheiten.

Da im unmittelbaren Eingriffsraum aufgrund der Platzverhältnisse und der angrenzenden Nutzungen die Durchführung einer sinnvollen Kompensationsmaßnahme nicht erfolgen kann, wird diese an anderer Stelle realisiert.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird der Eingriff in Natur und Landschaft anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes abschließend ermittelt und bewertet. Der Eingriff wird quantifiziert und entsprechend der Vorgaben der Fachgesetze (Naturschutzgesetz) kompensiert. Die Stadt Burgdorf kann für externe Kompensationsmaßnahmen die städtische Ökokontofläche Nr. 3993/001 (Gemarkung Burgdorf, Flur 3, Flurstück 117/1) zur Verfügung stellen. Diese Fläche ist im wirksamen FNP der Stadt bereits gemäß § 5 (2) 10 BauGB dargestellt (vgl. Anlage 2). Auf dieser Fläche besteht ein Aufwertungspotential von 2 Werteinheiten nach dem Nds. Städtetagmodell (insgesamt 8.476 Werteinheiten). Auf der Ökokontofläche wurde von der Stadt Burgdorf bereits eine Umwandlung von Acker in Extensivgrünland und die Anpflanzung einer Baum-/Strauchhecke auf einem ehemaligen Ackerstandort umgesetzt.

8.6. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Aufgrund der aus der Planänderung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu entwickelnden Gebietskategorien kann zukünftig eine höhere Versiegelung durch Überbauung erfolgen. Die Versiegelung führt zu einem Verlust der Bodenfunktionen (Filterkörper, Pflanzenstandort). Eine Aufwertung der Bodenfunktionen erfolgt dagegen am Standort der Kompensationsmaßnahme.

Der Biotopverlust durch Überbauung wird durch eine geeignete Maßnahme an anderer Stelle kompensiert (s.o.).

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft sind wegen der Vorprägung des Standortes nicht zu erwarten.

Die Erzeugung von Emissionen durch Verkehr und Hausbrand nach Erstellung und Bezug der neuen Gebäude dürfte der Größenordnung der bisherigen Vorbelastung entsprechen und bei Aufgabe des Minimal-Marktes der REWE-Gruppe zu keiner relevanten Mehrbelastung führen.

Die Störung benachbarter Wohnbebauung durch Lärm, Staub und Unruhe während der Bauphase lässt sich nur in gewissem Umfang vermindern. Da die Auswirkungen jedoch zeitlich befristet sind, werden sie als nicht erheblich und hinnehmbar beurteilt.

Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Stadtbildes durch den Verlust von Biotopstrukturen (Hausgärten mit Großbäumen) ist gegeben. Im Rahmen der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (vgl. Kap. 8.5.3) findet auch eine Kompensation der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt. Weiterhin sind grüngestalterische Maßnahmen im Änderungsbereich vorgesehen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation keine erheblichen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden.

8.7. Darstellung der geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

8.7.1 Standortalternativen

Standortalternativen bestehen nicht, da Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben größere zusammenhängende Flächen beanspruchen, die in der kleinteiligen und historisch geprägten Innenstadt nicht zur Verfügung stehen. Im Bereich des Postgeländes und seines unmittelbaren Umfeldes bietet sich die einmalige Chance, aufgrund der Auslagerung des Postzustellstützpunktes und der Aufgabe der (Miet-)Wohnnutzung auf dem südlich angrenzenden Grundstück, die geplanten Einzelhandelsflächen in einer zentralen und voll integrierten Lage bereitzustellen.

8.8. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Vor dem Hintergrund der Planung wurden verschiedene Gutachten erstellt. Die Gutachten wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung von Umweltauswirkungen herangezogen. Vor dem Hintergrund der durchgeführten Untersuchungen und der baulichen Vorprägung des Standortes machen die Beschreibungen die Auswirkungen der Planung deutlich.

8.9. Hinweis zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach Mitschang (BauR 2/2005) enthält erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan rechtsverbindliche Regelungen über die Grundstücksnutzung und ist auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt. Nur für solche Vorhaben, deren Zulässigkeit sich unmittelbar auf Grund der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergibt wie nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB, sind im Flächennutzungsplan Überwachungsmaßnahmen für deren erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt vorzusehen.

Daher werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Überwachungsmaßnahmen insbesondere hinsichtlich der Vermeidung/Verminderung von Lärmimmissionen vorgesehen.

Die Umsetzung der voraussichtlich erforderlichen Maßnahmen wird durch die Stadt Burgdorf überprüft.

8.10. Zusammenfassung

Das Plangebiet in einer Größe von ca. 1,13 ha wird aktuell durch Bebauung, Hausgärten und versiegelte Flächen (Stellplätze, Wege) geprägt und soll im Rahmen der 34. Änderung des FNP als Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel) dargestellt werden. Das Plangebiet wird durch die unmittelbar östlich angrenzende Landesstraße 311 (Kleiner Brückendamm) und die nördlich angrenzende Gemeindestraße (Marktstraße) an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der 34. Flächenutzungsplanänderung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss sowie eine verringerte Grundwasserneubildungsrate und der Verlust von Grünstrukturen zu nennen.

Im Zuge der Umweltprüfung zu dieser 34. Änderung des FNP wurde aufgezeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich kompensiert werden kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Darstellung eines 'Sonstigen Sondergebietes' unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Teil III: Beteiligungsverfahren

9. Beteiligungsverfahren

9.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.08. bis 12.09.2006 durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen zum Vorentwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht.

9.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.08.2006.

Im Folgenden sind die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der abgegebenen Stellungnahmen aufgeführt und soweit erforderlich mit Abwägungsvorschlägen versehen.

1. Region Hannover, Stellungnahme vom 29.09.2006:

"zu der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes 'City-Markt' der Stadt Burgdorf wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass unter Ziff. 2.2.2 des Umweltberichtes unzutreffend festgestellt wird, dass keine geschützten Arten betroffen sind. Im selben Punkt wird - zu recht - ausgesagt, dass im Plangebiet einige Vogelarten erwartet werden, u.a. Amsel, Hausrotschwanz. Diese sind nach § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG besonders geschützt.

Dementsprechend ist im Rahmen der gebotenen Vermeidung von Eingriffen darauf hinzuwirken, dass der vorhandene Gehölzbestand in den Wintermonaten außerhalb der Brutzeit beseitigt wird, um die direkte Tötung von Tieren und die Zerstörung aktuell genutzter Lebensräume zu vermeiden.

Mit dem Vorkommen streng geschützter Arten nach § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG, deren Lebensraumzerstörung eines naturschutzrechtlichen Verfahrens bedurft hätte, ist im Plangebiet indes nicht zu rechnen.

Aus bodenschutzbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schützenplatzes Abfallfunde in der Zuordnungsklasse 2 der LAGA nachgewiesen wurden.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Ferner wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hingewiesen, dass das Überschwemmungsgebiet 'Burgdorfer Aue' derzeit neu berechnet wird. Eine Beteiligung des Nds. Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz wird daher empfohlen.

Aus Sicht der übrigen von der Region Hannover zu vertretenden Belange bestehen keine Anregungen und Bedenken.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. "

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der geschützten Arten und der dementsprechend gebotenen Vermeidung von Eingriffen wird in die entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes (aktuell Kap. 8.3.2.2 bzw. 8.5.1) übernommen und damit berücksichtigt.

Der Hinweis aus bodenschutzbehördlicher Sicht zur Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover ist im Kap. 5.5.2 aufgenommen und wird im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsplanung berücksichtigt.

Der Hinweis aus wasserwirtschaftlicher Sicht zur Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes 'Burgdorfer Aue' wird zur Kenntnis genommen. Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz ist bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um Stellungnahme gebeten worden (vgl. lfd. Nr. 12 in Kap. 9.2) und hat keine Anregungen vorgebracht.

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr,

(Geschäftsbereich Hannover) Stellungnahme vom 04.09.2006:

"durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover liegenden Landesstraße L 311 berührt.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes Burgdorf befindet sich innerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt von Burgdorf, die zur Erschließung der Anliegergrundstücke vorgesehen ist.

Gegen die vorliegende Planung bestehen insofern keine Bedenken, insbesondere weil das Erschließungskonzept über eine geplante Linksabbiegespur auf der L 311 im Vorfeld mit dem Geschäftsbereich Hannover der NLSStBV abgestimmt wurde.

Zur Verwaltungsvereinfachung bitte ich um die Festsetzung der Verkehrsfläche der geplanten Linksabbiegespur in den Geltungsbereich der folgenden, verbindlichen Bauleitplanung, damit eine weitergehende planungsrechtliche Genehmigung der Straßenbaumaßnahmen entfallen kann.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass das Land als Straßenbaulastträger der L 311 für das Plangebiet im Nahbereich der Landesstraße keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.

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

Über die Rechtskraft des Flächennutzungsplanes bitte ich um kurze schriftliche Mitteilung."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Auf der Grundlage eines aus straßenbaubehördlicher Sicht mit Datum vom 31.07.2006 (AZ.: 2111/31403-L311) genehmigten Entwurfs (Lageplan, Ausbauquerschnitt) mit der geplanten Linksabbiegespur von der L 311 in Richtung Schützenplatz wird eine entsprechend breite Straßenverkehrsfläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Eine weitergehende planungsrechtliche Genehmigung der Straßenbaumaßnahme kann damit entfallen.

Der Hinweis, dass das Land als Straßenbaulastträger der L 311 für das Plangebiet im Nahbereich der Landesstraße keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird, wird zur Kenntnis genommen.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes wird im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht.

3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Zentrale Geschäftsbereiche)

keine Stellungnahme abgegeben

4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover, Stellungnahme vom 12.09.2006

"zum o. g. Bauleitplan sind aus der Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertretenden Belange keine Hinweise zu geben.

Nach § 8.1a der ZustVO-Umwelt-Arbeitsschutz ist das staatliche Gewerbeaufsichtsamt nicht für die Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation für den Bereich Einzelhandel, Gastgewerbe und den Betrieb von Sportanlagen zuständig.

Auf dem Wege der Amtshilfe erlaube ich mir jedoch folgende Hinweise:

Das östlich der Planfläche gelegene Allgemeine Wohngebiet (WA) wird bereits durch die Planungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 0-82 'Cup&Cino', durch Veranstaltungen des Reitvereins sowie durch Verkehrsgläusche (Straßenverkehr auf dem Kleinen Brückendamm und Parkplatz Schützenplatz) erheblich vorbelastet. Durch den City-Markt ist mit einer weiteren Verschlechterung der Situation des angrenzenden WA zu rechnen. Inwieweit die jeweiligen Orientierungswerte eingehalten werden können, ist im zu erstellenden Geräuschgutachten darzustellen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Es liegt ein schalltechnischer Bericht zur Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 0-22 'City-Markt' der Stadt Burgdorf vor (Ingenieurgesellschaft Zech GmbH, 2006).

Der Hinweis des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes wird berücksichtigt, indem im schalltechnischen Gutachten eine Konzeptprüfung des konkret beabsichtigten Vorhabens unter Berücksichtigung der Vorbelastung erfolgt. Eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens wurde in die Begründung (Kap. 5.4 bzw. 8.3.2.1) aufgenommen.

5. Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim, Stellungnahme vom 31.08.2006:

"im Unterschied zu vergleichbaren Einzelhandelsgroßprojekten auf städtebaulich nicht integrierten Standorten halten wir die Darstellung bzw. Festsetzung eines Sondergebietes (SO) wegen der Kerngebiets-typischen Lage des Projektes nicht für erforderlich.

Die in Sondergebieten zum Schutz der Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierten einzelhandelsüblichen (bzw. gebotenen) textlichen Festsetzungen schränken das Einzelhandelsvorhaben in der Innenstadt u. E. unnötig ein."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Das geplante Vorhaben (großflächiger Einzelhandel) ist nur in Sonstigen Sondergebieten oder in Kerngebieten zulässig. Wie in Kap. 2 der Begründung dargelegt, stellt der wirksame FNP der Stadt Burgdorf für den nord- bzw. nordöstlichen Änderungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche 'Post', für den westlichen bzw. mittleren Geltungsbereich eine gemischte Baufläche (M) und für den südlichen Planbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Festplatz' dar.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Vorhabens ist daher zunächst im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Änderung des FNP erforderlich.

Die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes im Rahmen der vorliegenden 34. Änderung des FNP ist ausdrücklicher planerischer Wille der Stadt Burgdorf, um damit vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie perspektivisch auch weiterer Nutzungen zu ermöglichen.

Die Aussage in der Stellungnahme der IHK, wonach die in Sondergebieten zum Schutz der Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Einzelhandels üblichen (bzw. gebotenen) textlichen Festsetzungen das Einzelhandelsvorhaben in der Innenstadt unnötig einschränken, bezieht sich auf die verbindliche Bauleitplanung und ist damit nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

6. Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim, Stellungnahme vom 11.09.2006:

"Gegen die vorgesehene 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf ergeben sich für uns keine Bedenken.

Der vorgesehene Änderungsbereich befindet sich innerhalb des im regionalen Raumordnungsprogramm 2005 dargestellten Versorgungskerns. Deshalb kann eine raumordnerische Prüfung entfallen.

Bei dem konkreten Ansiedlungsvorhaben handelt es sich um eine Verlagerung eines bestehenden Marktes bei gleichzeitiger Vergrößerung mit ganz überwiegend Sortimenten aus dem periodischen Bereich. Der vorgesehene Standort liegt in einer sehr guten Anbindung an die bestehende Burgdorfer Innenstadt und ist als voll integriert anzusehen.

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

7. Handwerkskammer Hannover, Stellungnahme vom 20.09.2006:

"die o. g. Planungen haben wir eingehend geprüft. Anregungen werden unsererseits nicht vorgebracht."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

8. <<Untere Fuhse>>

keine Stellungnahme abgegeben

9. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg, Burgwedel,

Stellungnahme vom 12.09.2006:

"von der o. g. Planung ist kein Wald betroffen. Anregungen oder Hinweise dazu habe ich nicht."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

10. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stellungnahme vom 21.09.2006:

"aus der Sicht unseres Hauses bestehen zu der oben genannten Planung weder Anregungen noch Bedenken.

Es werden nach unserem Kenntnisstand auch keine bergbaulichen Belange berührt."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

11. Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover

keine Stellungnahme abgegeben.

12. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Hannover-Hildesheim, Stellungnahme vom 31.08.2006:

"der NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim/Hannover, bezieht sich in seiner Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange grundsätzlich nur auf:

- Landeseigene Anlagen an Gewässern
- Messeinrichtungen der Betriebsstelle Hildesheim/Hannover (Grundwasser, Pegel, Gütestation)
- Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete nach ZustVO-NWG (Nds. GVBl. Nr. 38/2004, S. 550)
- Wasserrechtsverfahren in Zuständigkeit des NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim/Hannover
- Natura 2000 oder FFH

In diesem Fall ist der NLKW, Betriebsstelle Hildesheim/Hannover, durch die geplante Maßnahme nicht betroffen.

Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) zur Umweltprüfung:

Gem. § 52 NWG (Nds. MBl. Nr. 32/2002, S. 682) sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es keine Anmerkungen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

13. ExxonMobil Produktion Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 24.08.2006:

"Anliegen der von ExxonMobil Produktion Deutschland GmbH vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

14. E.on AVACON AG, Burgwedel

keine Stellungnahme abgegeben

15. Stadtwerke Burgdorf GmbH

keine Stellungnahme abgegeben

16. Deutsche Telekom AG, Stellungnahme vom 04.10.2006:

"wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen. Wenn unsere Belange betroffen sind, werden wir zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

17. Kabel Deutschland GmbH, Hannover

keine Stellungnahme abgegeben

18. Deutsche Post AG –Direktion Bremen-

keine Stellungnahme abgegeben

19. Polizeikommissariat Burgdorf, Stellungnahme vom 20.09.2006

"Gegen die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von hiesiger Dienststelle grundsätzlich keine Bedenken.

Allerdings lässt die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung noch keine abschließende Beurteilung aus verkehrlicher Sicht zu. Bei hiesiger Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplans zum City-Markt wäre es wünschenswert, Einsicht in die Ergebnisse des Verkehrskonzeptes zu erhalten.

Insbesondere der LKW-Lieferverkehr von der Straße 'Kleiner Brückendamm' wird in der beschriebenen Form als problematisch angesehen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Begründung zur 34. Flächennutzungsplanänderung wurde hinsichtlich der Belanges 'Verkehr' (Kap. 5.3) ergänzt. Grundlage der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist ein mit dem Straßenbaulastträger der L 311 abgestimmtes Konzept. Da das Erschließungskonzept über eine geplante Linksabbiegespur auf die L 311 im Vorfeld mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt wurde, hat diese im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Bedenken gegen die vorliegende Planung geäußert.

Der LKW-Lieferverkehr fädelt in Einrichtungsführung parallel aus der Straße 'Kleiner Brückendamm' aus. An dieser Stelle ist eine Querung des Fuß- und Radweges nötig. Die Anlieferfahrzeuge werden auf dem Betriebsgrundstück rückwärts an die tiefergelegene Verladerampe geführt, ohne eine Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer darzustellen. Diese Verkehrsführung ist ebenfalls mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Hannover abgestimmt.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird das Verkehrskonzept in der Begründung zum B-Plan schlüssig beschrieben und erläutert. Außerdem können im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 0-22 'City-Markt' die Ergebnisse des Verkehrskonzeptes dem Polizeikommissariat Burgdorf zur Verfügung gestellt werden.

20. Finanzamt Burgdorf, nur nachrichtlich unterrichtet.

21. GLL Hannover – Katasteramt – Hannover, nur nachrichtlich unterrichtet.

22. Oberfinanzdirektion Hannover

keine Stellungnahme abgegeben

23. Agentur für Arbeit Celle

keine Stellungnahme abgegeben

24. Bischöfliches Generalvikariat, Hildesheim

keine Stellungnahme abgegeben

25. Kirchenkreisamt Burgdorfer Land, Burgwedel, Stellungnahme vom 31.08.2006:

"im Auftrag des Kirchenvorstandes der Ev.-luth. St. Pankratius Kirchengemeinde Burgdorf teilen wir mit, dass von kirchlicher Seite gegen die 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf keine Bedenken oder Einwände bestehen. Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine kirchlichen Flächen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

26. Stadt Burgwedel

keine Stellungnahme abgegeben

27. Gemeinde Isernhagen, Stellungnahme vom 11.09.2006:

"Belange der Gemeinde Isernhagen werden durch die geplante 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf nicht berührt. Es wird daher keine Stellungnahme vorgebracht."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

28. Stadt Lehrte, Stellungnahme vom 04.09.2006:

„ich danke Ihnen für die Beteiligung am o. g. Verfahren. Belange der Stadt Lehrte werden durch die Planungen nicht berührt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

29. Gemeinde Uetze

keine Stellungnahme abgegeben

30. Samtgemeinde Wathlingen, Stellungnahme vom 24.08.2006:

"von dem Entwurf der oben genannten Bauleitplanung wurde Kenntnis genommen. Die Belange der Samtgemeinde Wathlingen werden von den Planungen nicht berührt."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

9.3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29.11.2006 bis 29.12.2006 durchgeführt.

Die abgegebenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge werden nachfolgend aufgeführt.

1. Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Reinke vom 27.12.2006:

"hiermit nehme ich namens und im Auftrag der Eheleute Christiane und Hartmut Schnaith, unter Hinweis auf die mit Schreiben vom 07.06.2006 vorgelegte Vollmacht, zu dem Entwurf der beabsichtigten 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ("City Markt"), der die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" anstelle von Darstellungen als Gemeinbedarfsfläche bzw. gemischter Baufläche und Grünfläche vorbereiten soll, wie folgt Stellung und erhebe folgende Einwendungen:

Durch die Planung werden die Rechte meiner Mandanten verletzt. Die vorbereitende Planung durch den Flächennutzungsplan berücksichtigt insbesondere nicht die berechtigten Interessen meiner Mandanten.

- Die Flächennutzungsplanung leidet unter einem erheblichen Abwägungsausfall.
- Die Planung bedingt unzulässige planerische Vorentscheidungen für den Bebauungsplan.
- Die der Flächennutzungsplanänderung zuzurechnenden Konflikte werden nicht bewältigt.
- Es handelt sich hier um eine reine Gefälligkeitsplanung zu Gunsten eines Investors.
- Die Planung verletzt auch den verfassungsmäßigen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Das Grundstück der Eheleute Schnaith liegt in dem Abschnitt zwischen dem Schützenplatz und dem nördlichen Bebauungsplan in einem Gebiet, das selbst nach den Ausführungen in der Begründung zu den Planungen als unbeplanter Innenbereich gem. §34 BauGB zu bewerten ist. Für diesen Bereich hätten deshalb die Eheleute Schnaith einen Anspruch auf eine Baugenehmigung für eine Wohnbebauung. Diese Möglichkeit der Bebauung mit einem Wohnhaus auf dem Grundstück ist als privater Belang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das gilt auch schon für die jetzige Nutzung als Hausgarten. Zu diesen Punkten hat in der vorliegenden F-Planung überhaupt keine Abwägung stattgefunden. Eine solche Möglichkeit der künftigen Bebauung ist jedoch abwägungsbeachtlich zu berücksichtigen.

Es wird insoweit auch das Gebot der Rücksichtnahme nicht beachtet, weil hier bisher keine optimale Planung angestrebt wurde. Es fand keine situationsbedingte Abwägung im Hinblick auf das angrenzende Grundstück der Eheleute Schnaith statt. Zwar wurden für ein Lärmgutachten verschiedene Immissionspunkte angenommen. Es wurde jedoch nicht die mögliche Bebauung auf dem Grundstück Schnaith berücksichtigt.

Die angestrebte Änderung des F-Plans bedingt eine unzulässige planerische Vorentscheidung für den B-Plan. Es gibt keine planerische Notwendigkeit dafür, den Schützenplatz in den Änderungsbereich mit einzubeziehen, weil es keine Notwendigkeit dafür gibt, für den geplanten Supermarkt bisherige öffentliche Parkflächen für rein private Zwecke "umzuwidmen". Es ist an keiner Stelle geprüft worden, ob die für den Supermarkt erforderlichen Stellplätze nicht auf dem Gelände geschaffen werden können, welches dem Investor gehört. Es ist überhaupt nicht geprüft worden, dass es möglich ist die erforderlichen Stellplätze z.B. als Tiefgarage oder in einer Parkpalette auf dem Investorengrundstück zu schaffen.

Offensichtlich wurden durch bereits abgeschlossene Verträge zwischen dem Investor und der Stadt Burgdorf über die Zurverfügungstellung von Stellplätzen auf dem Schützenplatz bindende Festlegungen zu Lasten einer umfassenden Abwägung abgeschlossen. Hier ist zu sehen, dass der Investor bei einer evtl. Ablösung der notwendigen Stellplätze für den Supermarkt gemäß der Ablösungssatzung der Stadt Burgdorf für 110 Stellplätze einen Betrag von 562.421,20 € an die Stadt Burgdorf hätte leisten müssen. Der Bereich des Supermarktes liegt insgesamt in der Zone 1 der Ablösungssatzung, in der für einen abzulösenden Stellplatz 5.112,92 € zu zahlen sind. Für einen ähnlichen Betrag wäre es jedoch möglich, die benötigten Einstellplätze (Baukosten pro Platz in einem Parkhaus 4.000,00 €– 5.000,00 €) in einem Parkhaus auf dem Gelände zu schaffen. Dies würde zudem die Lärmemissionen von dem Supermarktgelände insgesamt verringern. Die Prüfung dieser Möglichkeit taucht in der bisherigen Planung nicht auf.

Deshalb kann hier auch nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Zurverfügungstellung von Stellplätzen auf dem Schützenplatz für den Investor eine unzulässige Subvention durch die Stadt Burgdorf stattfindet, die mit Hilfe der Planung realisiert werden soll. Die diesbezüglichen Verträge mit dem Investor sind jedenfalls nicht bekannt. Es kann jedoch nicht der Zweck eines F-Plans sein, im Ergebnis einen Investor zu subventionieren.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in dem Entwurf des B-Plans in der textlichen Festsetzung 2. zudem noch folgende Regelung beabsichtigt ist: "Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb und Dienstleistungen) sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten nicht anzurechnen." Von dieser Ausnahmemöglichkeit soll nach dem Willen des Gesetztes jedoch nur im Einzelfall Gebrauch gemacht werden, z.B. bei Flächen sparenden Bauweisen sowie bei Garagen (s. Kommentar zur Baunutzungsverordnung von König/Roese/Stock, Rdnr. 18 zu § 19). In der jetzigen Plansituation ist die Zulässigkeit einer solchen Ausnahme nicht erkennbar.

Von jedem Bauleitplan (auch vom Flächennutzungsplan) muss verlangt werden, dass er die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigt, also die betroffenen Belange untereinander zum Ausgleich bringt. Die Stadt Burgdorf wirbt überall mit ihren nutzbaren kostenlosen Parkplätzen und insbesondere mit den über 400 Parkplätzen auf dem Schützenplatz. Durch den Supermarkt geben hier jedoch effektiv fast 110 Stellplätze auf dem Schützenplatz verloren, weil an anderer Stelle keine neuen Stellplätze vorgesehen und geschaffen werden. Die nach der B-Planung für den Supermarkt benötigten 169 – 177 Stellplätze sind jedoch für den Supermarkt eingeplant und stehen damit für die bisherige Nutzung nicht mehr zur Verfügung.

Bei dem Schützenplatz handelt es sich vorrangig um eine Parkfläche mit über 400 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und damit um eine wesentliche Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr im Bereich der Stadt Burgdorf. Nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB sind im F-Plan auch die Flächen der örtlichen Hauptverkehrszüge darzustellen. Dazu gehören natürlich auch größere Plätze, die als öffentliche Parkplätze angeboten werden. Hier werden ca. ¼ der öffentlichen Parkplätze des Schützenplatzes, mehr als 110 Stellplätze im Ergebnis der öffentlichen Nutzung entzogen und einer für den Investor kostengünstigen Nutzung zugeführt. In dem vorgelegten F-Plan gibt es jedoch keine Regelung dazu, wie ein Ausgleich dafür geschaffen wird. Es wird nicht einmal eine andere Lösung oder Ersatzlösung dafür erwogen.

Bei der planerischen Festsetzung von Verkehrsflächen in einem F-Plan erfordert das Gebot der gerechten Abwägung die Prüfung, ob es keine andere Möglichkeit der Anlage von Stellplätzen auf dem Grundstück des Investors gibt, als in unmittelbarer und belastender Nähe zum Grundstück Schnaith an der Grundstücksgrenze und auf dem Schützenplatz.

Darauf ist auch schon auf der Stufe der Bauleitplanung insgesamt Rücksicht zu nehmen. So eröffnet hier die jetzige F-Planung schon die Möglichkeit für eine nicht zu rechtfertigende Lösung der Stellplatzfrage zu Lasten von Schnaith.

Die Zurverfügungstellung von bisher öffentlichen, freien und kostenlosen Stellplätzen auf dem Schützenplatz für eine Supermarktnutzung verletzt auch den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, da die für den Supermarkt notwendigen Stellplätze auch auf dem Grundstück des Investors als Hoch- oder Tiefgarage entstehen könnten. Die dafür aufzuwendenden Mittel würden den Investor auch nicht unverhältnismäßig belasten, da die Ablösungsbeträge etwa so hoch wären, wie die Kosten für eine entsprechende bauliche Lösung auf dem Grundstück. Dazu hätte die Stadt Burgdorf auch die Möglichkeit eine entsprechende GRZ im B-Plan festzusetzen.

Weiter ist zu sehen, dass der Schützenplatz im Ergebnis auch als größter Parkplatz in Burgdorf mit Mitteln ausgebaut wurde, die aus früheren Ablösevereinbarungen für Bauvorhaben in der Burgdorfer Innenstadt stammen. Dieses wurde auch über lange Jahre von den politisch Verantwortlichen der Stadt so vermittelt.

Bei der Einbeziehung des Schützenplatzes in die F-Planung handelt es sich zudem auch um eine unzulässige Gefälligkeitsplanung zu Gunsten eines Investors. Es gibt überhaupt kein Erfordernis, den Schützenplatz mit seinen Stellplatzflächen in eine solche Planung einzubeziehen. Lediglich zur Regelung der Zu- und Abfahrt wäre es notwendig Überlegungen anzustellen.

Die Inanspruchnahme von Parkplätzen auf dem Schützenplatz und die Nichtplanung einer Tiefgarage oder eines Parkhauses auf dem Grundstück des Investors widerspricht auch dem Erfordernis des § 1a Abs.2, S.1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, weil durch die Inanspruchnahme des Schützenplatzes an anderer Stelle Grund und Boden verbrauchende, neue Stellplatzangebote geschaffen werden müssen, um wenigstens das alte Stellplatzangebot in Burgdorf wieder herzustellen.

In dem bisherigen Verfahren wurden mögliche Standortalternativen nur unzureichend geprüft. So wurde beispielsweise überhaupt nicht in Erwägung gezogen, den Schützenplatz selbst für einen solchen Markt zu nutzen und die notwendigen Einstellplätze für den Markt z.B. in einer zu errichtenden Parkgarage auf dem Schützenplatz bereit zu stellen. Bereits jetzt führt die Inanspruchnahme des Schützenplatzes für den Wochenmarkt, für das Schützenfest, für Pferdemärkte, für

Zirkus und weitere Veranstaltungen zu einer außerordentlichen starken Belegung des Schützenplatzes an ca. 100 bis 140 Tagen im Jahr. Diese Situation wurde auch bei der Berechnung des Lärmgutachtens überhaupt nicht berücksichtigt. Aus diesem Grunde sind auch Spitzenpegelüberlastungen durch den Parkplatz des Marktes, so wie er jetzt geplant ist, sehr wohl zu erwarten. Nicht betrachtet wurde außerdem die zu erwartende Änderung von Ladenschlusszeiten.

Eine gesonderte, weitere Stellungnahme zu dem Bebauungsplan Nr. 0-22 "City-Markt" bleibt vorbehalten."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Wandel im Einzelhandel mit dem Trend zur Großflächigkeit birgt die Gefahr der Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben an den Rand der Siedlungsbereiche ('Grüne Wiese'). Damit sind negative Effekte verbunden wie z. B. großflächige Versiegelungen, ein zusätzliches Verkehrsaufkommen an den neuen Standorten und eine Verödung der Innenstädte. Auf diese Veränderungstendenzen hat die Kommune keinen Einfluss, wohl aber auf ihre Ausprägung, in dem sie versucht, ein für den großflächigen Einzelhandel attraktives Flächenangebot auch in der Innenstadt bereit zu stellen. Das dient bzw. entspricht

- einer Attraktivierung des Zentrums,
- einer Nutzung von Synergieeffekten durch Kombination von Aktivitäten in der Innenstadt ("one-stop-shopping"),
- einer Empfehlung des regionalen Einzelhandelskonzeptes und
- der Vermeidung von Verkehr (keine Doppelfahrten, Anbindung an den ÖPNV).

Ein möglicher Standort für diese Art von Nutzung muss in Burgdorf folglich unmittelbar im räumlichen Zusammenhang mit

- dem Schützenplatz
- der Marktstraße und
- einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße stehen.

Um die Abwanderung in die Randbereiche zu verhindern und die Innenstadt zu stärken, ist es daher ausdrücklicher planerischer Wille der Stadt Burgdorf, das verfügbare und verkehrsgünstig gelegene Plangebiet für den großflächigen Einzelhandel zu entwickeln. Alternative Standorte in integrierter Lage in der Innenstadt bestehen nicht.

Der geplante Einzelhandelsmarkt dient als Frequenzbringer und trägt somit zur Belegung und Stärkung der Innenstadt bei. Mit dem geplanten Vorhaben wird weiterhin der Bereich zwischen Marktstraße und Schützenplatz funktional und gestalterisch aufgewertet und die Vernetzung zwischen dem Schützenplatz und dem Einkaufsbereich im Zentrum verbessert. Die Stadt Burgdorf verfolgt somit die im Stadtmarketing-Leitbild beschriebenen Strategien zur Erreichung der Ziele, eine Stadt mit Flair und Aufenthaltsqualität zu entwickeln sowie die Innenstadt als wirtschaftliches Zentrum für die Stadt und das Umland zu stärken.

Der Verfasser der Stellungnahme leitet eine negative Betroffenheit aufgrund der beabsichtigten Änderung von gemischten Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen "Post" in "SO-Einzelhandel " ab. Er verweist dabei insbesondere auf die seiner Ansicht nach gegebene Bebaubarkeit des rückwärtigen Grundstücksteils.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt für das besagte Grundstück eine gemischte Baufläche dar. Der an der Marktstraße gelegene nördliche Grundstücksteil befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-21, der für diesen Grundstücksteil ein Mischgebiet festsetzt. Der rückwärtige südliche Grundstücksteil befindet sich ebenso wie die daran unmittelbar westlich und östlich angrenzenden Grundstücke sowie der Schützenplatz nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Dieser rückwärtige Grundstücksteil ist planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB anzusehen und nicht -wie der Einwanderheber geltend macht- als Gebiet nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Ein Anspruch auf eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus besteht damit nicht. Die Möglichkeit der Bebauung mit einem Wohnhaus auf dem Grundstück ist somit auch nicht als privater Belang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Behauptung in der Begründung, dass das Grundstück planungsrechtlich innerhalb eines unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB liegt, ist nicht zutreffend. Lediglich der Lärmgutachter hat dies als seine unverbindliche Beurteilung in seine Überlegungen eingestellt. Das ist insofern unerheblich, weil sich unabhängig von der planungsrechtlich unverbindlichen Beurteilung durch den Lärmgutachter in diesem Bereich keine Baugrenzen bzw. keine bebauten Grundstücke befinden, so dass im Sinne der TA Lärm keine Immissionspunkte zu berücksichtigen sind. Die Gewerbelärmsituation für die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes wurde durch den Gutachter ermittelt und beurteilt. Dabei wurden jeweils die relevanten nächstgelegenen Fenster schützenswerter Wohn- und Aufenthaltsräume betrachtet und als Immissionspunkte herangezogen. Zusätzlich wurde im vorliegenden Fall im Sinne der Lärmvorsorge bei der Gewerbelärmsituation eine Beurteilung der typischen Außenwohnbereiche der vorhandenen bebauten Grundstücke mit in die Beurteilung einbezogen. Hierbei wurde eine Berechnungshöhe von 2 m über Gelände der gebäudenahen Terrassen – entsprechend dem typischen Außenwohnbereich – herangezogen. Für das vorbezeichnete Grundstück wird für das vorhandene Wohnhaus sowie den zugehörigen Nahbereich durch den Gutachter sogar die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) aufgezeigt. Im weiteren, nicht bebauten Grundstücksteil wird in Teilbereichen noch der Immissionsrichtwert für Mischgebiete –entsprechend dem Schutzanspruch des zugehörigen Wohnhauses– eingehalten, obwohl hier im Sinne der gültigen Richtlinien (TA Lärm) keine Immissionspunkte zu berücksichtigen sind.

Die Lärmsituation wurde somit unter Berücksichtigung der Belange der benachbarten Nutzungen eingehend betrachtet.

Der Verfasser der Stellungnahme bezweifelt die Notwendigkeit der Umwandlung einer Grünfläche 'Festplatz' in 'SO-Einzelhandel. Er sieht einen Konflikt zwischen der bestehenden Funktion des Schützenplatzes als zentraler Stellplatzfläche und der Darstellung des SO, weil er eine Reduzierung der der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Stellplätze befürchtet. Überdies deutet der Verfasser an, der Schützenplatz sei nicht als 'Grünfläche – Festplatz' sondern als 'örtlicher Hauptverkehrszug' darzustellen.

Der Schützenplatz ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Festplatz' dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gerecht werden zu können, besteht die Notwendigkeit, einen Teil des Schützenplatzes mit in die Planung einzubeziehen, weil die hier vorgesehenen Stellplätze mit dem geplanten Vorhaben im Zusammenhang stehen. Eine Umwidmung der Parkflächen zu rein privaten Zwecken erfolgt nicht, da die

Stellflächen für den Markt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich sind und vertraglich mit der Stadt Burgdorf vereinbart ist, dass die Stellplätze bei Großveranstaltungen nicht für den geplanten Markt zur Verfügung stehen.

Die von der SO-Darstellung betroffenen Stellplätze auf dem Schützenplatz stehen auch weiterhin als Stellflächen für die Öffentlichkeit zur Verfügung. Außerdem werden durch den geplanten Markt sogar noch zusätzlich Stellplätze innenstadtnah geschaffen, so dass insgesamt das Angebot an Stellflächen nach Realisierung des Vorhabens größer ist als vorher. Der überwiegende Teil des Schützenplatzes steht zudem auch weiterhin, mit Ausnahme der Zeiten, zu denen er wie bisher als Festplatz genutzt wird, als Parkfläche zur Verfügung.

Die Möglichkeit der Anlage einer Tiefgarage wurde verworfen, weil dadurch Angsträume geschaffen würden, die wiederum eine ausreichende Frequentierung einer solchen Anlage in Frage stellen. Die Auffassung des Einwanderhebers, dass dies dem Erfordernis des § 1a, Abs. 2, S. 1 BauGB, (Bodenschutzklausel) widerspricht, wird nicht geteilt. Vielmehr ist die Stadt Burgdorf der Meinung, dass durch die Planung die Bodenschutzklausel in besonderem Maße berücksichtigt wird. Die Anordnung eines SO-Einzelhandels im Zentrum, auf einem zudem baulich vorgeprägten und bereits teilversiegelten Standort, ersetzt einen potentiellen SO-Einzelhandel auf der 'grünen Wiese'. Jeder Stellplatz an diesem Standort ist im Gegensatz zu Stellplätzen eines SO-Einzelhandels auf der 'grünen Wiese' mehrfach nutzbar (z.B. für Einzelhandel, Kultur, Gastronomie, Freizeit).

Weiter bezieht sich der Einwanderheber sehr speziell auf die Stellplatzthematik, die jedoch nicht Gegenstand dieses Verfahrens, sondern nachgelagerter Verfahren ist.

Der Verfasser der Stellungnahme sieht aufgrund der Planung östlich des Grundstückes Schnaith sowie aufgrund der bestehenden Stellplätze auf dem Schützenplatz eine besondere Belastung für seine Mandanten.

Die geänderten Darstellungen des FNP (es grenzen nicht mehr M-Flächen, sondern SO-Flächen an) ändern nichts daran, dass auch östlich des Grundstückes Schnaith schon gegenwärtig mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die Anlage von Stellplätzen ermöglicht werden könnte. Unabhängig von der Darstellung im FNP kommt es also bei der weiteren Detaillierung der Planung darauf an, die Einhaltung entsprechender Orientierungswerte im Schallschutz, aber auch Sichtschutz sicherzustellen. Dies ist aber nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes.

Es ist nicht zu ersehen, weshalb aus einer Umwandlung von M-Flächen und Gemeinbedarfsflächen "Post" (letztere fällt aus ihrer bisherigen Nutzung) in SO-Einzelhandel eine Gefälligkeitsplanung zu ersehen wäre. Vielmehr verfolgt die Stadt Burgdorf konkrete städtebauliche Ziele mit der Planung, auf die eingangs dieser Ausführungen dezidiert eingegangen wurde.

Der Verfasser der Stellungnahme hält andere Standorte für die Umsetzung der Planungskonzeption für geeigneter. Es wird als Alternativstandort der Schützenplatz selbst genannt, notwendige Stellplätze (und wohl auch die durch die Überplanung entfallenden bestehenden Stellplätze) sollen in einem Parkhaus nachgewiesen werden, auch um die Parkraumsituation in Burgdorf bei Veranstaltungen auf dem Schützenplatz (100 – 140 Tage im Jahr) zu entschärfen.

Die zuvor vom Verfasser der Stellungnahme kritisierte Ausdehnung des SO-Einzelhandels auf den Schützenplatz wäre zur Realisierung seines vorgeschlagenen Alternativstandortes hierfür aber zwingend erforderlich. Insofern ist die zuvor geäußerte Kritik nicht nachvollziehbar. Die in der Stellungnahme angesprochene

Inanspruchnahme des Schützenplatzes für den Markt kann schon deshalb nicht in Erwägung gezogen werden, weil damit eine gleichzeitige Nutzung als Festplatz nicht korrespondiert.

Der Verfasser der Stellungnahme befürchtet im Zusammenhang mit den Stellplätzen des Einzelhandelsbetriebes Spitzenpegelüberschreitungen auf dem Grundstück seines Mandanten. In diesem Zusammenhang sei auch eine mögliche Verlängerung der Ladenschlusszeiten zu beachten.

Laut dem Schalltechnischen Bericht Nr. LL 3311.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 0-22 "City-Markt" der Stadt Burgdorf (Ingenieurgesellschaft Zech vom 18.09.2006) sind Spitzenpegelüberschreitungen bei einer reinen Tagesnutzung nicht zu erwarten. LKW-An- und Abfahrten bzw. Verladetätigkeiten während der Nachtzeit und nächtliche Parkplatzbewegungen sind aus gewerblicher Sicht nicht zulässig. Die jeweiligen Immissionsrichtwerte sind auch bei einer Verlängerung der Ladenschlusszeiten einzuhalten.

2. Schreiben von Gerhard und Amelie Ruff, Kleiner Brückendamm 31, 31303 Burgdorf, vom 28.12.2006:

"im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans ("City-Markt") geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. Unser Grundstück, Kleiner Brückendamm 31, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Bleiche". Für diesen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Unmittelbar südlich grenzt der B-Plan "Cup & Cino" an, der ein Sondergebiet festsetzt, unmittelbar westlich grenzt der Bebauungsplan "City-Markt" an.

Mit § 50 BimSchG, dessen Gliederungsgebot auch im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB relevant ist, ist es offenkundig unvereinbar, an ein solches ausgewiesenes WA-Gebiet eine massierte und aufgrund der geplanten Erschließung in hohem Umfang störintensiven Nutzung, die vor allem mit einem erheblichen Ziel- und Quellverkehr verbunden sein wird, unmittelbar heranzulegen. Insoweit gilt das, was die Rechtsprechung zur generellen Unverträglichkeit ausgeführt hat und in Ausformung der Erkenntnis, dass die Trennung von Wohn- und Gewerbe- und Industriegebieten einem erkennbaren Grundsatz städtebaulicher Planung entspricht.

Diesen Grundsatz vermissen wir in Hinblick auf die vorliegende Planung, wenn auch der Bebauungsplan die Festsetzung zu einem Sondergebiet trifft, die Nutzung jedoch zweifelsfrei gewerblich ist.

2. Seit Inkrafttreten des EAG-Bau am 20.07.2004 ist es zwingende Vorgabe jedweder Bauleitplanung, und zwar vor allem unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, Standortalternativen zu prüfen. Im Streitfall drängt sich die danach gebotene Alternativenprüfung unter etlichen Gesichtspunkten geradezu auf.

Die Planung lässt in der weiteren Betrachtung die bereits vorhandene Angebotsstruktur in der unmittelbar näheren Umgebung völlig unberücksichtigt.

Auch die Standortdiskussion unter Ziff 4.3 der Begründung gibt keinen Aufschluss zur Notwendigkeit eines derartigen Projektes an diesem Standort. Hierzu wird im letzten Absatz lapidar ausgeführt:

"Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf den ansässigen Einzelhandel, beispielsweise durch Umsatzverschiebungen, sind nicht zu erwarten, da der Minimal-Markt der REWE-Gruppe seinen bisherigen Standort (Vor dem Celler Tor) aufgibt."

Diese Aussage steht vollständig im Widerspruch zu den Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.

In der Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Hannover (Abstimmungsversion 20.04.2006), Seite 45, heißt es:

"Die Planvorhaben, die uns genannt wurden, betreffen zum einen die Umnutzung des heutigen Postareals am Ostrand der Innenstadt (Marktstraße/Kleiner Brückendamm). Dort soll ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter auf einer Fläche von 2.000 qm VK unweit des bestehenden EDEKA entstehen (Betreiber noch offen). Hier sollte allen Beteiligten bewusst sein, dass der nahe gelegene EDEKA-Markt in der Marktstraße durch eine derartige Ansiedlung durch Verdrängungsumsätze gefährdet wäre."

Diesem Hinweis ist besondere Aufmerksamkeit beizumessen, da die Stadt Burgdorf mit Abstand den höchsten prozentualen Anteil an Leerständen von Verkaufsflächen in der gesamten Region Hannover zu verzeichnen hat.

In der Aktualisierung und Fortschreibung vom 15.08.2006 werden folgende Angaben in einem Kurzsteckbrief gemacht:

VK	43.060 qm
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	1,43 qm
Anzahl Leerstände	31
Verhältnis Voll-Leer in %	14,6

Bundesweit wird ein Durchschnittswert von 1,4 qm VK je Einwohner angegeben.

Mit 14,6 ist das Verhältnis Voll-Leer für Burgdorf im Vergleich zu allen Mittelzentren in der Region Hannover mit weitem Abstand am höchsten. Selbst im Vergleich mit dem Oberzentrum Hannover oder allen Grundzentren in der Region Hannover liegt Burgdorf mit Abstand weit vorn.

Es ist voraussichtlich damit zu rechnen, dass die Ansiedlung des neuen Marktes an anderer Stelle neue Leerstände produzieren wird.

Zur Untersuchung alternativer Standorte wird in der Begründung nichts Konkretes ausgeführt, obwohl hierzu Bedarf bestünde.

Auf Seite 80 des o.a. Regionalen Einzelhandelskonzeptes heißt es:

"Im Expertengespräch wurden wir auf die Nahversorgungssituation in der Südstadt hingewiesen. Wenn es gelingen sollte, dort einen weiteren Lebensmittler anzusiedeln, der dort eine weitere Nahversorgungssituation wahrnehmen würde, könnte die dortige Versorgungssituation erheblich verbessert werden."

Aus beiden Zitaten ist zu schließen, dass die Notwendigkeit zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes eher in der Südstadt gesehen wird, zumal dort Bedarf besteht und die Versorgungsstruktur um den Schützenplatz herum sehr gut ist.

Wir sind der Auffassung, dass die Planung am gegenwärtigen Standort

kontraproduktiv dazu ist, vermindert der neue Markt nicht nur Ansiedlungschancen in der Südstadt, sondern gefährdet zudem den EDEKA-Markt sowie den V-Markt in der Uetzer Straße.

3. In der Begründung wird unter Ziff. 8.6 "Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen" ausgeführt:

"Die Erzeugung von Emissionen durch Verkehr und Hausbrand nach Erstellung und Bezug der neuen Gebäude dürfte der Größenordnung der bisherigen Vorbelastung entsprechen und bei Aufgabe des Minimal-Marktes der REWE-Gruppe zu keiner relevanten Mehrbelastung führen."

Aus dieser Aussage kann geschlossen werden, dass es für den Minimal-Markt keine Folgenutzung mehr geben wird.

Das erscheint sehr unrealistisch.

4. Wir haben in einem Vorgespräch mit dem Investor auf eine Erschließung westlich des Gebäudekörpers gedrungen. Dies ist nach wie vor möglich und würde dem Grundsatz einer ausgewogenen Verteilung von Nachteilen und somit einem sachgerechten Abwägungsgebot folgen. Des Weiteren würde eine westliche Erschließungsvariante auch die Nachteile – wie unter nachfolgenden Punkten beschrieben – in hohem Maße berücksichtigen und kompensieren.
5. Die zukünftige Erschließung des Schützenplatzes durch eine Zu- /Abfahrt und die Anlieferungszone des Marktes vom Kleinen Brückendamm werden als höchstproblematisch angesehen. Dieser Bereich grenzt unmittelbar an den kombinierten Geh- und Radweg an, auf dem ein sehr starker Radverkehr – vornehmlich in den Morgen- und Mittagsstunden durch Schüler – festzustellen ist. In Situationen mit Staubildungen wird die Problematik der sich kreuzenden Verkehre höchstwahrscheinlich noch verstärkt, vor allem auch unter dem Aspekt, dass sich Schüler nicht immer verkehrsgerecht verhalten.
6. In Kürze soll die Innenstadt im Verlauf der B 188 für den LKW-Verkehr über 7,5t gesperrt werden. Da die B 188 als Umleitungsstrecke genutzt wird, hat dieses auch Konsequenzen für das verbleibende Straßennetz in der Stadt Burgdorf. Bei Staubildungen auf der BAB ist damit zu rechnen, dass die teilweise kilometerlangen Staus demnächst über den Kleinen Brückendamm geführt werden.

So hat das Ratsmitglied Walter Degenhard in der Ratssitzung am 7. Dezember 2006 vor der Hoffnung gewarnt, dass mit der Sperrung der B 188 für LKW ab 7,5 Tonnen Burgdorfs Verkehrsprobleme erledigt seien. Der Kleine Brückendamm werde künftig garantiert kräftig belastet, denn ein Teil der LKW-Fahrer werde trotz aller Hinweisschilder bis Burgdorf fahren.

Nach Fertigstellung der Nordumgehung ist zu befürchten, dass zumindest anteilige Umleitungs-/Verkehre den Streckenabschnitt vom Anschlusspunkt im Bereich Sorgenser Mühle bis zur Anschlussstelle Hämelerwald und damit auch den Kleinen Brückendamm nutzen werden.

Im Stadtkern soll zukünftig ein Teilabschnitt der alten B 188 umgestaltet werden. Es ist eine Einbahnstraßenregelung zwischen der Ecke Marktstraße/ Poststraße und der Schlossstraße angedacht. Wenn diese Variante umgesetzt werden sollte, würden zusätzlich Verkehrsteilnehmer aus der Südstadt den Kleinen Brückendamm nutzen.

Im Verkehrskonzept des Planungsbüros PGT bleiben diese Einflüsse für die Anbindung des City-Marktes an den Kleinen Brückendamm unberücksichtigt.

Es ist davon auszugehen, dass sowohl die gegenwärtigen als auch zukünftigen Verkehre erhebliche Auswirkungen auf die geplante Erschließung auslösen werden, insbesondere in Situationen mit Staubbildung.

Insgesamt ist die Frage zu stellen, ob auf der Basis des vorgelegten Konzeptes die Verkehrsentwicklung ausreichend darstell- und vor allem vorausschaubar erscheint. Die Problembehandlung erfolgt lediglich für den lokalen Bereich. Szenarien aufgrund anderer Einflussfaktoren (z.B. Verkehrslenkungsmaßnahmen, Umleitungsverkehre wie vor beschrieben) werden überhaupt nicht betrachtet, geschweige denn diskutiert.

Warum wurden vor dem Hintergrund einer sich abzeichnenden veränderten Verkehrsführung in der Innenstadt keine Szenarien für unterschiedliche Varianten einer verkehrlichen Anbindung des "City-Marktes" durchgeführt?

7. Die Problematik der Feinstaubbelastung wird mit der veränderten Verkehrsentwicklung aus der Braunschweiger Straße/Marktstraße u.a. in den Kleinen Brückendamm verlagert und bleibt im Verfahren unberücksichtigt. Dennoch ist in Kürze eine Belastung zu erwarten. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch gemäß Ziff. 8.3.2.1 der Begründung bleibt sie indessen unberücksichtigt.

Hier wird lediglich ausgeführt:

"Wegen der Altstadtrandlage und der angrenzenden Verkehrswege (Marktstraße, L 311) besteht eine Vorbelastung des Plangebietes und seiner Umgebung durch Verkehrslärm."

Im Weiteren wird der Mehrverkehr wie folgt bewertet:

"Der durch das geplante Vorhaben verursachte Mehrverkehr ist vor dem Hintergrund der zentralen Lage und der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung zu bewerten. Zudem gibt die REWE-Gruppe einen Marktstandort ("Am Celler Tor") auf, so dass hier wiederum Entlastungen im Hinblick auf den Gesamtverkehr zu erwarten sind."

Inwieweit hier Entlastungen zu erwarten sind, erscheint mehr als fraglich, zumal diese Erwartung nicht näher erläutert wird. Beinhaltet dieses den Verzicht auf eine Folgenutzung für den alten Standort?

Welche Folgen haben Umleitungsverkehre für den Kleinen Brückendamm und das WA-Gebiet? Werden hierbei mögliche "Lärmimmissionsreserven" verbraucht?

Welche Konsequenzen ergeben sich aus den Umleitungsverkehren für die verkehrliche Erschließung des "City-Marktes"?

Bezüglich dieser Sachverhalte besteht unseres Erachtens ganz erheblicher Klärungs- bzw. Untersuchungsbedarf."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Wandel im Einzelhandel mit dem Trend zur Großflächigkeit birgt die Gefahr der Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben an den Rand der Siedlungsbereiche ('Grüne Wiese'). Damit sind negative Effekte verbunden wie z. B. großflächige

Versiegelungen, ein zusätzliches Verkehrsaufkommen an den neuen Standorten und eine Verödung der Innenstädte. Auf diese Veränderungstendenzen hat die Kommune keinen Einfluss, wohl aber auf ihre Ausprägung, in dem sie versucht, ein für den großflächigen Einzelhandel attraktives Flächenangebot auch in der Innenstadt bereit zu stellen. Das dient bzw. entspricht

- einer Attraktivierung des Zentrums,
- einer Nutzung von Synergieeffekten durch Kombination von Aktivitäten in der Innenstadt ("one-stop-shopping"),
- einer Empfehlung des regionalen Einzelhandelskonzeptes und
- der Vermeidung von Verkehr (keine Doppelfahrten, Anbindung an den ÖPNV).

Ein möglicher Standort für diese Art von Nutzung muss in Burgdorf folglich unmittelbar im räumlichen Zusammenhang mit

- dem Schützenplatz
- der Marktstraße und
- einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße stehen.

Um die Abwanderung in die Randbereiche zu verhindern und die Innenstadt zu stärken, ist es daher ausdrücklicher planerischer Wille der Stadt Burgdorf, das verfügbare und verkehrsgünstig gelegene Plangebiet für den großflächigen Einzelhandel zu entwickeln. Alternative Standorte in integrierter Lage in der Innenstadt bestehen nicht.

Der geplante Einzelhandelsmarkt dient als Frequenzbringer und trägt somit zur Belebung und Stärkung der Innenstadt bei. Mit dem geplanten Vorhaben wird weiterhin der Bereich zwischen Marktstraße und Schützenplatz funktional und gestalterisch aufgewertet und die Vernetzung zwischen dem Schützenplatz und dem Einkaufsbereich im Zentrum verbessert. Die Stadt Burgdorf verfolgt somit die im Stadtmarketing-Leitbild beschriebenen Strategien zur Erreichung der Ziele, eine Stadt mit Flair und Aufenthaltsqualität zu entwickeln sowie die Innenstadt als wirtschaftliches Zentrum für die Stadt und das Umland zu stärken.

1. Der Verfasser der Stellungnahme gibt zu bedenken, dass durch die geplante Änderung des FNP künftig SO-Flächen unmittelbar an ein WA-Gebiet angrenzen. Dies hält er aus Immissionsschutzgründen mit § 50 BImSchG (Gliederungsgebot) für unvereinbar, insbesondere, da die Flächen gewerblich genutzt werden sollen.

§ 50 BImSchG verlangt in erster Linie den Schutz der Wohnruhe. Dies kann auch durch andere Maßnahmen als die übliche Flächengliederung erfolgen. Im vorliegenden Fall belegt der schalltechnische Bericht, dass die zu erwartenden Schallemissionen keine Beeinträchtigung bedeuten.

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf stellt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" dar. Zum nachfolgenden Bebauungsplan wurde der schalltechnische Bericht Nr. LL 3311.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung ausgearbeitet (Ingenieurgesellschaft Zech, 08.09.2006). Detaillierte Aussagen aus dem schalltechnischen Bericht wurden in die Begründung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Die Ergebnisse des Gutachtens zur Lärminderung und Lärmvorsorge werden in der verbindlichen Bauleit-

planung im Rahmen zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Hinweisen berücksichtigt. Somit wird sichergestellt, dass durch den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb keine unzulässigen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft und in Bezug auf den Verkehrslärm keine unzulässigen Geräuschimmissionen im Plangebiet selbst hervorgerufen werden.

Daher wird nach Auffassung der Stadt Burgdorf den Grundsätzen der städtebaulichen Planung entsprochen.

2. Der Verfasser der Stellungnahme bemängelt, dass im Vorfeld der Planung keine Standortalternativen geprüft bzw. die Auswirkungen auf den lokalen Einzelhandel unzureichend diskutiert wurden und bezieht sich dabei auf eine inhaltlich nicht abgestimmte Vorabversion des Regionalen Einzelhandelskonzepts der Region Hannover.

Grundlage jeder planerischen Entscheidung war schon immer die Prüfung von Alternativen, nicht erst seit Inkrafttreten des EAG Bau am 20.07.2004. Das EAG Bau bestimmt lediglich, dass im Hinblick auf die umweltrelevanten Aspekte Alternativen vorgestellt werden.

Wie einleitend herausgestellt wurde, erfordert die Sicherung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort das beabsichtigte SO-Gebiet geradezu und auch an diesem Standort.

Der Wandel im Einzelhandel mit dem Trend zur Großflächigkeit birgt die Gefahr der Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben an den Rand der Siedlungsbereiche („Grüne Wiese“). Um die Abwanderung in die Randbereiche zu verhindern und die Innenstadt zu stärken, ist es ausdrücklicher planerischer Wille der Stadt Burgdorf das verfügbare und verkehrsgünstig gelegene Plangebiet für den großflächigen Einzelhandel zu entwickeln. Alternative Standorte in integrierter Lage in der Innenstadt bestehen nicht.

Der geplante Einzelhandelsmarkt dient als Frequenzbringer und trägt somit zur Belebung und Stärkung der Innenstadt bei. Mit dem geplanten Vorhaben wird weiterhin der Bereich zwischen Marktstraße und Schützenplatz funktional und gestalterisch aufgewertet und die Vernetzung zwischen dem Schützenplatz und dem Einkaufsbereich im Zentrum verbessert.

Die Stadt Burgdorf will durch die gezielte Ansiedlung des geplanten Marktes als Frequenzbringer für das Zentrum, die Innenstadt stärken und Leerstände damit gerade verhindern.

3. Im Umweltbericht (vgl. Kap. 8.3.2.1) wird ausgeführt, dass es innerhalb der REWE-Gruppe zu einer Standortverlagerung kommt mit den zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt (Entlastung am Altstandort / Emissionen am neuen Standort). Ob es für den Minimal-Markt eine Folgenutzung geben wird, ist derzeit ungewiss.

Insgesamt ist die Stadt Burgdorf der Auffassung, dass der für das Vorhaben gewählte Standort wegen der unmittelbaren Anbindung an den ÖPNV und der zentralen Lage (Doppelfahrten werden vermieden) geeignet ist, den KFZ-Verkehr insgesamt und die damit verbundenen Emissionen eher zu verringern (vgl. auch Ausführungen zu Punkt 7).

4. Im Flächennutzungsplan wird für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen lediglich die Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen in den Grundzügen festgelegt. Diese sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Der Verfasser bezieht sich in seiner Stellung-

nahme auf die Erschließung und die Lage des Gebäudekörpers. Dieser Konkretisierungsgrad ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens und daher an dieser Stelle nicht zu behandeln.

5. Der Verfasser der Stellungnahme bezieht sich auf konkrete Details der Anbindung, die nicht Gegenstand dieses Planverfahrens und daher an dieser Stelle nicht zu behandeln sind.
6. Der Verkehrsgutachter hat zur Leistungsfähigkeit der Anbindung des Nahversorgungsmarktes an den 'Kleinen Brückendamm' im Prognosezustand Stellung genommen. Danach können die zusätzlich durch die neue Nutzung verursachten Verkehre bewältigt werden. Für die Prognosesituation im Bereich des Vorhabens liegen auf der Basis des Verkehrsentwicklungsplanes und der Planfeststellungsunterlagen zur B 188n eine Reihe von Prognoseberechnungen für verschiedene Planungsfälle vor. Vor dem Hintergrund, dass ein endgültiger Beschluss zur Verkehrsführung noch fehlt, hat der Gutachter als Prognosesituation die Beurteilung des 'Veränderungsbedarfs an lichtsignalgeregelten Verkehrsknoten' herangezogen. Darin wurden die Umbaumöglichkeiten im innerstädtischen Bereich, ausgelöst durch die veränderte Verkehrssituation nach Realisierung der B 188n, aufgezeigt.

Insofern berücksichtigt das Verkehrskonzept die zukünftige Verkehrsentwicklung in ausreichendem Maße.

7. Für die Stadt Burgdorf wurde im Juli 2006, vom Niedersächsischen Umweltministerium als zuständige Behörde, ein Aktionsplan gemäß § 47 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz zur Reduzierung der Feinstaubbelastung aufgestellt. Im Kapitel 7 (Zusammenfassung) des Aktionsplanes heißt es, "dass der überwiegende Anteil der in der Stadt Burgdorf festgestellten Luftbelastung überregionalen Ursprungs ist. Gleichwohl werden die Maßnahmen ergriffen, die auf lokaler Ebene leistbar und vertretbar sind, um die Belastungen vor Ort zu mindern."

"Eine nachhaltige Reduzierung der Belastung und Einhaltung der Grenzwerte ist jedoch aus Sicht der planaufstellenden Behörde nur dann möglich, wenn auch die Hintergrundbelastung deutlich verringert wird. Hierzu sind jedoch Maßnahmen auf Bundes- bzw. EU-Ebene erforderlich, die ebenfalls skizziert sind."

Nach Auffassung der Stadt Burgdorf trägt das Vorhaben am gewählten Standort in zentraler Lage, anders als Standorte außerhalb der Innenstadt, dazu bei KFZ-Verkehr insgesamt und die damit verbundenen Emissionen zu vermeiden, weil

- eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV besteht und
- Einkäufe mit weiteren Aktivitäten in der Innenstadt (Inanspruchnahme von Dienstleistungen, Behördengänge, Wochenmarkt u. ä.) kombiniert werden können und sich somit Doppelfahrten erübrigen.

9.4. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.11.2006.

Im Folgenden sind die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der abgegebenen Stellungnahmen aufgeführt und soweit erforderlich mit Abwägungsvorschlägen versehen.

1. Region Hannover, Stellungnahme vom 27.12.2006:

"zu der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes "City-Markt" der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, bestehen aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange keine Bedenken.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird jedoch angeregt, in die Planbegründung grundsätzliche Aussagen zur Konzeption der Oberflächenentwässerung aufzunehmen.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Anregung wird durch Aufnahme grundsätzlicher Aussagen zur Konzeption der Oberflächenentwässerung in die Begründung (vgl. Kap. 5.5.2) berücksichtigt. Derzeit ist vorgesehen, das Plangebiet wie die bisher innerhalb des Plangebietes vorhandenen bebauten Flächen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Da das Plangebiet an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen ist, soll die Entwässerung auch in Zukunft über dieses vorhandene System erfolgen. Aufgrund der begrenzten Aufnahmeleistung der Kanalisation, wird für die zusätzlich versiegelten Flächen im Plangebiet eine Rückhaltung und zeitversetzte Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung geprüft (z. B. unterirdische Rückhaltung durch einen Staukanal). Eine Einleitungsgenehmigung gemäß § 10 NWG (Indirekteinleiter) in ein Gewässer (Burgdorfer Aue) liegt der Stadt vor.

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr,

(Geschäftsbereich Hannover) Stellungnahme vom 11.12.2006:

"durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover liegenden Landesstraße L 311 berührt.

Meiner Stellungnahme vom 04.09.2006 während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist inhaltlich nichts hinzuzufügen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme vom 04.09.2006 ist in Kap. 9.2 unter der laufenden Nr. 2 wiedergegeben. Die Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Stellungnahme vom 04.09.2006 (vgl. Kap. 9.2) haben inhaltlich weiter Bestand und werden daher an dieser Stelle nicht wiederholt.

3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Zentrale Geschäftsbereiche)

keine Stellungnahme abgegeben

4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover, Stellungnahme vom 20.12.2006

"auf meine Stellungnahme vom 12.09.2006 wird hingewiesen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme vom 12.09.2006 ist in Kap. 9.2 unter der laufenden Nr. 4 wiedergegeben. Die Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Stellungnahme vom 12.09.2006 (vgl. Kap. 9.2) haben inhaltlich weiter Bestand und werden daher an dieser Stelle nicht wiederholt.

5. Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim

keine Stellungnahme abgegeben

6. Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim, Stellungnahme vom 04.12.2006:

"mit Schreiben vom 11. September 2006 hat der Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim zu der vorgesehenen 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ("City-Markt") der Stadt Burgdorf bereits Stellung genommen.

Die gegenüber der Vorentwurfsfassung veränderten Textteile führen zu keiner veränderten Stellungnahme durch den Einzelhandelsverband. Wir halten damit die positive Beurteilung unverändert aufrecht."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

7. Handwerkskammer Hannover

keine Stellungnahme abgegeben

8. <<Untere Fuhse>>, Stellungnahme vom 06.12.2006:

"grundsätzliche Bedenken gegen die o.g. Änderung des F-Planes bestehen nicht. Ich bitte aber zu prüfen, ob als ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen nicht auch für die Umgestaltung des Sohlabsturzes an der Burgdorfer Aue am kleinen Brückendamm vorgenommen werden könnte. Ähnlich wurde im Gebiet der Samtgemeinde Wathlingen verfahren, wo der Rückbau von 2 Wehranlagen an der Fuhse als A+E-Maßnahmen für einen Discounter-Neubau erfolgen soll."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt im Bereich der städtischen Ökokontofläche Nr. 3993/001 (vgl. Kap. 8.5.3). Die Anregung kann daher im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht berücksichtigt werden. Die Umgestaltung des Sohlabsturzes soll aber in den Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf aufgenommen und dann im Rahmen zukünftiger Bauleitplanverfahren angerechnet werden.

9. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg, Burgwedel,

Stellungnahme vom 12.12.2006:

"von der o. g. Planung sind auch weiterhin keine von mir zu vertretenden Belange betroffen. Anregungen oder Hinweise dazu habe ich nicht."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

10. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

keine Stellungnahme abgegeben

11. Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover

keine Stellungnahme abgegeben.

12. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Hannover-Hildesheim

keine Stellungnahme abgegeben.

13. Exxon Mobil Produktion Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 24.11.2006:

"Nicht betroffen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

14. Stadtwerke Burgdorf GmbH, Stellungnahme vom 08.01.2007:

"zur Aufstellung des im Betreff genannten Flächennutzungsplans bestehen keine Bedenken.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine aktuelle Leitungsauskunft von uns einzuholen. Bestehende Versorgungsleitungen sind, falls erforderlich, zu sichern."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Anregung wird im Rahmen der späteren Ausführung der Maßnahme berücksichtigt.

15. Deutsche Telekom AG, Stellungnahme vom 06.12.2006:

"wenn unsere Belange betroffen sind, werden wir zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

16. Kabel Deutschland GmbH, Hannover

keine Stellungnahme abgegeben

17. Deutsche Post AG –Direktion Bremen-

keine Stellungnahme abgegeben

18. Polizeikommissariat Burgdorf

keine Stellungnahme abgegeben

19. Finanzamt Burgdorf, nur nachrichtlich unterrichtet.

20. GLL Hannover – Katasteramt – Hannover, nur nachrichtlich unterrichtet.

21. Oberfinanzdirektion Hannover, Stellungnahme vom 28.11.2006:

"mit Erlass des MF vom 07.02.1994 (Bezug) ist die Mitwirkung der Bauämter des Staatlichen Baumanagement Niedersachsen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 des Baugesetzbuches geregelt worden. Unter Bezugnahme auf Nr. 28 der

VV-BauGB in Verbindung mit der Anlage 17 (RdErl. d. MS vom 08.10.1992 -301-21013- Nds. MBI. Nr. 38/1992 S.1457) werden die öffentlichen Belange baulicher Anlagen des Landes und des Bundes (Zuständigkeitsbereich des Staatlichen Baumanagements Niedersachsen, zugleich Finanzbauverwaltung) von den Bauämtern wahrgenommen.

Da meine Mitwirkung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 des Baugesetzbuches nicht erforderlich ist, werde ich die mir übersandten Unterlagen urschriftlich dem zuständigen Staatlichen Baumanagement Hannover I mit der Bitte übersenden, die öffentlichen Belange wahrzunehmen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

22. Agentur für Arbeit Celle

keine Stellungnahme abgegeben

23. Bischöfliches Generalvikariat, Hildesheim

keine Stellungnahme abgegeben

24. Kirchenkreisamt Burgdorfer Land, Burgwedel, Stellungnahme vom 28.11.2006:

"im Auftrag des Kirchenvorstandes der Ev.-luth. St. Pankratius Kirchengemeinde Burgdorf teilen wir mit, dass von kirchlicher Seite gegen die 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf keine Bedenken oder Einwände bestehen. Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine kirchlichen Flächen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

25. Stadt Burgwedel

keine Stellungnahme abgegeben

26. Gemeinde Isernhagen

keine Stellungnahme abgegeben

27. Stadt Lehrte, Stellungnahme vom 28.11.2006:

„ich danke Ihnen für die Beteiligung am o. g. Verfahren. Belange der Stadt Lehrte werden durch die Planungen nicht berührt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

28. Gemeinde Uetze, Stellungnahme vom 12.12.2006:

"Belange der Gemeinde Uetze werden durch die o. g. Planung der Stadt Burgdorf nicht berührt. Es werden daher weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.

Eine Beteiligung der Gemeinde Uetze im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich."

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

29. Samtgemeinde Wathlingen

keine Stellungnahme abgegeben

Teil IV: Zusammenfassende Gewichtung und Abwägung der Auswirkungen

10. Zusammenfassende Gewichtung und Abwägung der Auswirkungen

(gleichzeitig Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Burgdorf stellt für den nord- bzw. nordöstlichen Änderungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche 'Post', für den westlichen bzw. mittleren Geltungsbereich eine gemischte Baufläche (M) und für den südlichen Planbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Festplatz' dar. Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches (Darstellung als Gemeinbedarfsfläche, Post bzw. gemischte Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan) gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0-20 'Obere Marktstraße'.

Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (EZH = Einzelhandel) in Altstadtrandlage unmittelbar westlich der L 311 (Kleiner Brückendamm) vorbereitet.

Hierdurch soll zur Stärkung und Belebung der Innenstadt gemäß den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms die Bereitstellung von Flächen für den großflächigen Einzelhandel in integrierten Lagen ermöglicht werden.

Besonders berücksichtigte Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden größtenteils bereits versiegelte Flächen und daneben Hausgärten in Anspruch genommen.

Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet und der direkten Umgebung liegen nicht vor. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die zusätzliche Versiegelung zu erwarten. Da ein Ausgleich im Plangebiet selbst nicht möglich ist, kann die Kompensation des Eingriffs durch Inanspruchnahme des Kompensationsflächenpools der Stadt Burgdorf erfolgen.

Da durch das geplante Vorhaben (Einzelhandel) innerhalb des Änderungsbereiches zusätzlicher Verkehr durch Lkw (Lieferverkehr) und Pkw (Kundenverkehr) zu erwarten ist, wurde ein Verkehrskonzept für den Standort erstellt (Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. Walter Theine, April 2006).

Die Aussagen aus dem Verkehrskonzept werden im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, das die Grundlage für die Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bildet, berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept wurde u. a. auch mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes liegt ein schalltechnischer Bericht zur Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung zum nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 0-22 "City-Markt" vor. Daraus wird ersichtlich, dass bei Einhaltung der angegebenen Betriebsbedingungen, Lärminderungsmaßnahmen und Nutzungszeiten keine unzulässigen Geräuschimmissionen in Bezug auf benachbarte Wohnnutzungen zu erwarten sind.

Berücksichtigung der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

In dem Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und der Behörden (§ 4 BauGB) sind abwägungsrelevante Anregungen zur Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung von Nachbarn geltend gemacht worden. Dabei wurden insbesondere mögliche nachbarschaftliche Konflikte durch Lärmimmissionen geltend gemacht. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Verkehrskonzeptes bezüglich der Erschließung und des schalltechnischen Berichts, der das Verkehrskonzept berücksichtigt, sind jedoch keine unzulässigen Geräuschimmissionen für benachbarte Wohnnutzungen zu erwarten. Die Ergebnisse des schalltechnischen Berichts werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Abwägung in Betracht kommender Alternativen

Vor dem Hintergrund der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele bestehen keine Alternativen zur vorgelegten Bauleitplanung.

11. Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Flächennutzungsplanänderung ist die vorstehende Begründung beigelegt worden.

Burgdorf, __.__.2007

(LS)

(Ratsvorsitzender)

(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde am 25.10.2006 ausgearbeitet von der Rücken & Partner GmbH.

Meppen, __.__.2007

Rücken & Partner

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 25.10.2006 lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans in der Zeit vom 29.11.2006 bis zum 29.12.2006 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf, __.__.2007

(Bürgermeister)

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 01.03.2007 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am __.__.2007 beschlossen.

Burgdorf, __.__.2007

(Bürgermeister)

12. Quellenverzeichnis

1. Regionales Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover
2. Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf
3. Bebauungsplan Nr. 0-20 „Obere Marktstraße“ der Stadt Burgdorf
4. Landschaftsplan der Stadt Burgdorf, 1994
5. Biotoptypenkartierung für das Plangebiet (Bürogemeinschaft Honnigfort / Brümmer, 2006)
6. Verkehrskonzept für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes an der Marktstraße in Burgdorf (Planungsgemeinschaft Dr.-Ing.- Walter Theine, April 2006)
7. Orientierende Untersuchungen:
 - a) Altablagerung Schützenplatz (Teilfläche Erschließungsstraße)
 - b) Altstandort(e) Metallverarbeitung / anrainende Flächen (Sachverständigenbüro Dr. Lüpkes, April 2006)
8. Baugrund- und Gründungsgutachten (Rücken & Partner GmbH das Ingenieurzentrum, April 2006)
9. Schalltechnischer Bericht Nr. LL3311.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 0-22 'City-Markt' der Stadt Burgdorf (Ingenieurgesellschaft Zech, September 2006)



Anlage 1:
Bestandsplan
ohne Maßstab

Schützenplatz

Marktsstraße

Mehrfamilienhaus

Post

149
39

26

33

31

169
39

40
3

50
3

45
7

12
2

78
9

14
2

TAXI

Grün-
anlage

Part

Legende (Kürzelverwendung nach o.v. Drachenfels)

- GRA Artenarmer Scherrasen
 - PHZ1 Ziergarten (Vorgarten) mit Rhododendron, Kirschlorbeer, Buchsbaum etc.
 - PHZ Ziergarten (Wechsel von Rasenflächen, Beeten, Rabatten, Gehölzen)
 - PHG Hausgarten mit Großbäumen
 - BZE Böschungsbepflanzung (Mischpflanzung), Rotbuchen, Haselnuß, Spirea spec., St Ø 5 - 20 cm
 - BZN1 Ziergebüsch aus Kirschlorbeer (Höhe ca. 1,50 - 2,00 m)
 - BZN2 Ziergebüsch aus Schneebeere, Eiben, Zaubernuß, Efeu, Pfaffenhütchen
 - BZN3 Beet aus Cotoneaster und Efeu
 - BZN4 Ziergebüsch aus Spirea und Fliedersträuchern
 - BZN5 Ziergebüsch aus Fliedersträuchern
 - BZN6 Grenzbepflanzung aus Ilex aquifolium, Picea amorika (Amorika - Fichten) und Lebensbäumen (Thaya spec.) St Ø 10 - 15 cm
 - BZN7 Ziergebüsch aus Eiben und Fliedersträuchern
 - BZN8 Ziergebüsch aus Forsythia, Rote Johannisbeere, Flieder
 - BZN9 Ziergebüsch aus Sträuchern (Mischpflanzung)
 - BZN10 Ziergebüsch aus Sträuchern (Mischpflanzung)
 - HE1 Einzelbäume, Winterlinden (*Tilia cordata*) St Ø 5 cm
 - HE2 Einzelbaum, Stieleiche (*Quercus robur*) St Ø ~ 80 cm
 - HE3 Baumreihe aus Blaufichten und Amorika - Fichten, St Ø 10 - 20 cm
 - HE4 Einzelbaum, Stieleiche (*Quercus robur*) St Ø ~ 60 cm
 - HE5 Einzelbaum, Stieleiche (*Quercus robur*) St Ø ~ 70 cm
 - HE6 Winterlinden (*Tilia cordata*), St Ø ~ 50 cm
 - HE7 Einzelbaum Spitzahorn (*Acer platanoides*), St Ø ~ 40 cm
 - HE8 Baumgruppe aus Rotfichten (*Picea abies*), St Ø 10 - 25 cm
 - HE9 Einzelbaum, Robinie (*Robinia pseudoacacia*), St Ø ~ 40 cm
 - HE10 Einzelbaum, Strobe (*Pinus strobus*), St Ø ~ 40 cm
 - HE11 Einzelbaum, zweistämmige Robinie, St Ø ~ 60 cm
 - HE12 Einzelbaum, Robinie, St Ø ~ 35 cm
 - HE13 Einzelbaum, Robinie, St Ø ~ 40 cm
 - HE14 Einzelbaum, Sandbirke (*Betula pendula*), St Ø ~ 25 cm
 - HE15 Einzelbaum, Esche (*Fraxinus excelsior*), St Ø ~ 80 cm
 - HE16 Einzelbaum, Sandbirke (*Betula pendula*), St Ø ~ 25 cm
 - HE17 Einzelbaum, Esche (*Fraxinus excelsior*), St Ø ~ 30 cm
 - HE18 Einzelbaum, Robinie (*Robinia pseudoacacia*), St Ø ~ 35 cm
 - HE19 Einzelbaum, Sandbirke (*Betula pendula*), St Ø ~ 30 cm
 - HE20 Einzelbaum, Apfelbaum, St Ø ~ 30 cm
 - HE21 Baumreihe aus Blauzypressen (*Thuja*), Höhe ca. 1,00 - 1,50 m
 - HE22 Sandbirken (*Betula pendula*), St Ø ~ 20 cm
 - ER Erdbeete, spärlich mit Stauden und z.T. kleineren Ziergehölzen (Rhododendron) bewachsen
 - TFZ Betonsteinpflaster / Klinkerpflaster
 - TFV Teerdecke (Asphalt)
- Abgrenzung Flächen PHZ / PHG



Grenze des Geltungsbereiches

