



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2019 0929
Datum:	22.05.2019
Federführung:	3.1 Stadtplanung, Bauordnung, Umwelt
Aktenzeichen:	61 26 - 00 78/2

Beschlussvorlage

öffentlich

Betreff: Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt, Erweiterung bis an 'Am Güterbahnhof'

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	18.06.2019	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	25.06.2019	Entscheidung			

Finanz. Auswirkungen in Euro		Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten:	€		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten:	€		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

Beschlussvorschlag:

Der 3. Abschnitt des Gewerbeparks Nordwest soll über das bisherige Entwicklungskonzept hinaus eine Erweiterung nach Osten bis an die Straße Am Güterbahnhof berücksichtigen (Variante 2). Entsprechende Aufstellungsbeschlüsse für die Bauleitplanung sind vorzubereiten.

(Baxmann)

Sachverhalt und Begründung:

Mit der 32. Änderung wurde im Jahr 2005 der Gewerbepark Nordwest in den Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf aufgenommen. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“ (Rechtskraft 17.06.2010) und Nr. 0-78/1 „Gewerbepark Nordwest 2. Abschnitt“ (Rechtskraft 22.01.2015) begann die Realisierung des Gewerbeparks. Da sich die Vermarktung der Grundstücke in den ersten beiden Abschnitten dem Ende nähert, soll nun der 3. Abschnitt des Gewerbeparks Nordwest (Bebauungsplans Nr. 0-78/2) vorbereitet werden.

Nach dem bisherigen Gesamtkonzept zum Gewerbepark Nordwest entspräche der 3. Abschnitt dem im anliegenden Flächennutzungsplanauszug schwarz gekennzeichneten Bereich (s. Anlage 1). Im Hinblick auf die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, stellte sich die Frage, ob es möglich ist, den Gewerbepark weiter, als nach dem bisherigen Entwicklungskonzept vorgesehen, nach Osten bis an die Straße 'Am Güterbahnhof' bzw. die Bahntrasse zu erweitern, s. rot gekennzeichnete Fläche im Flächennutzungsplanauszug.

Mit der Erweiterung würde der Gewerbepark näher an die Trinkwasserbrunnen der Stadtwerke, die sich östlich der Bahnlinie befinden (s. gelbe Fläche für Versorgungsanlagen im Flächennutzungsplanauszug), heranrücken. Um zu klären, ob/wie die Erweiterung mit den Belangen der Trinkwassergewinnung vereinbart werden kann, wurde Kontakt zu den Stadtwerken und der Wasserbehörde bei der Region Hannover aufgenommen. Gemeinsam mit einem von den Stadtwerken bzw. der Purena¹ beauftragten Hydrogeologen vom Büro Terra wurden Rahmenbedingungen entwickelt, bei deren Einhaltung potenziell negative Auswirkungen auf die Grundwasserqualität verringert werden können und die Erweiterung mit den Belangen der Trinkwassergewinnung vereinbar ist. Demnach sind folgende Rahmenbedingungen für die Erweiterungsfläche einzuhalten:

- Gewerbliche Bauflächen halten einen Abstand von 200 m zum nächstliegenden Trinkwasserbrunnen ein.
- Wie bereits in den ersten beiden Abschnitten des Gewerbeparks umgesetzt, werden für Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, besondere Anforderungen im Bebauungsplan festgesetzt.
- Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird, wie auch bereits in den ersten beiden Abschnitten des Gewerbeparks, in das Sammelbecken im 1. Abschnitt des Gewerbeparks eingeleitet und außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes versickert.

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Straßenverkehrsfläche von der östlichen Stichstraße wird ab dem Knick nach Nordosten (s. Anlage 3) eine Auffüllung für die Straße von bis zu 0,5 m erforderlich. Für die verkehrliche Anbindung der Grundstücke an diese Straße ist die Auffüllung von den privaten Grundstückseigentümern vorzunehmen.

- Über Grundstücksanschlüsse wird für alle Gewerbegrundstücke die Möglichkeit eröffnet, dass auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser über den städtischen Regenwasserkanal in das o.g. Sammelbecken einzuleiten. Die Grundstücksanschlüsse können teilweise nur in geringer Tiefe hergestellt werden. Daher wird eine Einleitung in den Regenwasserkanal nicht von allen Grundstücksflächen im freien Gefälle möglich sein. Teilweise muss das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken in den Regenwasserkanal gepumpt werden. Die dafür erforderlichen Investitionen von mind. 20.000 – 30.000 € (je nach Größe der angeschlossenen Fläche und der Örtlichkeit ggf. auch höher) sind als wirtschaftlich vertretbar anzusehen, zumal unbelastetes Niederschlagswasser ggf. (Genehmigungsvorbehalt der Wasserbehörde) auch auf den Baugrundstücken versickert werden kann, s. nächster Spiegelstrich.
- Für Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken werden besondere Anforderungen im Bebauungsplan festgesetzt:
 - Unterirdische Versickerungsanlagen (Rigolen, Versickerungsschächte) sind auf den Baugrundstücken nicht zulässig.

¹ Die Purena GmbH ist von den Stadtwerken mit der technischen Betriebsführung beauftragt.

- Unbelastetes Niederschlagswasser das von Zufahrten, Stellplätzen und Lagerflächen abfließt, kann ggf. (Genehmigungsvorbehalt der Wasserbehörde) auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Versickerung darf nur dezentral in flachen Mulden bzw. Flächenversickerungsanlagen² über die belebte Bodenzone erfolgen.
- Unbelastetes Niederschlagswasser das von Dachflächen gesammelt wird kann ggf. (Genehmigungsvorbehalt der Wasserbehörde) auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Versickerung muss über die belebte Bodenzone erfolgen. Neben einer dezentralen Flächenversickerung in Mulden sind auch Versickerungsbecken zulässig.

Es wurden zwei Varianten einer möglichen Erweiterung des Gewerbeparks entwickelt: Variante 1 ohne Erweiterungsfläche (s. Anlage 2) und Variante 2 mit Erweiterungsfläche (s. Anlage 3). In der folgenden Tabelle sind die Merkmale der Varianten aufgelistet.

	Variante 1 - ohne Erweiterungsfläche	Variante 2 - mit Erweiterungsfläche
Größe des Plangebietsm ²m ²
Gewerbegebietm ²m ²
Straßenverkehrsflächem ²m ²
Grün-/Ausgleichsflächem ²m ²
Verkehrliche Anbindung Kfz	über KVP Schillerslager Str.	über KVP Schillerslager Str. Notzu-/abfahrt zur Straße 'Am Güterbahnhof' ³
Abwasserdruckrohrleitung	Verlegung in den Straßenraum der Planstraße A	Verlegung in den Straßenraum der Planstraße A
Flächennutzungsplan	keine Änderung	Änderung erforderlich

Die Einbeziehung der Erweiterungsfläche in den 3. Abschnitt bietet den Vorteil, dass ca. ha gewerbliche Baufläche zusätzlich entwickelt werden können und dass eine Notzu-/abfahrt zur Straße am Güterbahnhof³ eingerichtet werden kann.

Unter Berücksichtigung, dass durch die oben genannten Rahmenbedingungen eine Beeinträchtigung der Belange der Trinkwassergewinnung vermieden werden kann, empfiehlt es sich, die Erweiterungsfläche in den Gewerbepark Nordwest einzubeziehen. Bei dem Standort Gewerbepark Nordwest handelt es sich aufgrund der guten Anbindung für den überörtlichen Kfz-Verkehr und der in den Stadtkern integrierten Lage um einen gut angenommenen Gewerbestandort, für den die Möglichkeiten der Erweiterung ausgenutzt werden sollten. Alternativ könnten zusätzliche Gewerbeflächen derzeit nur am Standort Hülptingsen östlich der Kernstadt entwickelt werden. In Bezug zu den nächstliegenden Oberzentren Hannover und Celle und den Autobahnen A2 und A7 weist der Standort Hülptingsen jedoch eine schlechtere Erreichbarkeit für den Kfz-Verkehr auf. Auch im ÖPNV-Netz ist der Standort Hülptingsen mit einer im unregelmäßigen Stundentakt verkehrenden Buslinie deutlich schlechter angebunden, als der Standort Nordwest, der über eine Stadtbuslinie und eine Regionalbuslinie

² Flächenversickerungsanlagen unterscheiden sich von Versickerungsmulden dadurch, dass so gut wie keine oberirdische Einstaumöglichkeit geschaffen werden darf. Im Vergleich zu Versickerungsmulden mit einem Einstau von i.d.R. bis 30 cm Höhe wird für Flächenversickerungsanlagen eine größere Fläche benötigt. Das Niederschlagswasser versickert über eine größere Bodenoberfläche, daher ist eine höhere Reinigungskapazität der belebten Bodenzone zu erwarten.

Die Böden im Erweiterungsbereich sind für die Herstellung flacher Mulden geeignet (ISM Ingenieur-geologisches Gutachten 2019, S. 8)

³ Für den Kfz-Verkehr ist der Gewerbepark Nordwest nur über den Kreisverkehrsplatz (KVP) an der Schillerslager Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Bei Bauarbeiten an dem KVP oder im Notfall besteht für größere Fahrzeuge keine andere Zufahrtsmöglichkeit. Über die Erweiterungsfläche kann eine Rad-/Fußwegverbindung zur Straße am Güterbahnhof eingerichtet werden, die so ausgebaut wird, dass sie im Bedarfsfall auch von LKW genutzt werden kann. Die in Verlängerung des Marris-Mühlen-Wegs vorhandene Fuß-/Radweg-Unterführung unter der B188 ist nur ca. 2,5 m hoch und daher auch im Notfall nicht für LKW nutzbar.

erreichbar ist. Vom Bahnhof Burgdorf liegt der Standort Hülptingsen zudem ca. 2,6 km und der Standort Nordwest nur ca. 1,3 km entfernt. Zur Entwicklung anderer Gewerbestandorte am Rand der Kernstadt kämen aus derzeitiger Sicht vor allem Standorte nördlich der B188 in Betracht. Im Vergleich zu einer Erweiterung des Standortes Nordwest ist eine Entwicklung dieser Standorte jedoch mit einem deutlich höheren Erschließungsaufwand verbunden.

Die Erweiterungsfläche gehört derzeit noch nicht der Stadt und muss – sofern der geplante 3. Abschnitt wie beschrieben erweitert werden soll – noch erworben werden. Mit dem Eigentümer sind hierzu bereits Vorgespräche geführt worden. Nach diesen Gesprächen erscheint ein Erwerb möglich.

Anlagen

1. Auszug Flächennutzungsplan mit bisherigem 3. Abschnitt (schwarz) und angedachter Erweiterungsfläche (rot)
2. Variante 1: B-Plan 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“ bisheriges Entwicklungskonzept (Stand 16.05.2019)
3. Variante 2: B-Plan 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“ Erweiterung nach Osten (Stand 16.05.2019)