

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Stadt Burgdorf
(Entwurf, 16.07.2019)



Erstellt durch:

Stadt Burgdorf
Stadtplanungsabteilung
Wirtschaftsförderung / Liegenschaften
Vor dem Hannoverschen Tor 27
31303 Burgdorf

Inhalt

1 Einleitung	1
1.1 Anlass und Ziele	1
1.2 Vorgehensweise/Methode	2
2 Grundlagen	3
2.1 Lage in der Region	3
2.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	3
2.2.1 Raum- und Siedlungsstruktur	5
2.2.2 Arbeitsstätten und Versorgung	5
2.2.3 Verkehrliche Anbindung	5
2.2.4 Natur und Landschaft	5
2.2.5 Trinkwasserschutz	5
2.3 Flächennutzungsplan	5
2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	6
2.5 Landschaft und Natur	6
2.6 Bevölkerungsentwicklung	6
2.7 Wirtschaftsstruktur und –entwicklung	6
2.8 Verkehrsnetz und –entwicklung	6
3 Gewerbeflächenstruktur in Burgdorf	7
4 Kriterien für Gewerbestandorte	7
4.1 Nutzerspezifische Kriterien	8
4.2 Stadtstrategische Kriterien	10
4.3 Städtebauliche und stadtplanerische Kriterien	10
4.4 Gewichtung der Kriterien	12
5 Entwicklungsmöglichkeiten	15
5.1 Übersicht	15
5.2 Steckbriefe	17
5.2.1 Fläche 1a: Bundesstraße 3 – Beinhorn	18
5.2.2 Fläche 1b: Bundesstraße 3 – Schillerslage	20
5.2.3 Fläche 1c: Bundesstraße 3 – Otze/Ramlingen	22
5.2.4 Fläche 1d: Bundesstraße 3 – Ehlershausen	24
5.2.5 Fläche 2a: Bundesstraße 188 – Burgdorf Nord-West	26
5.2.6 Fläche 2b: Bundesstraße 188 – Burgdorf Nord	28
5.2.7 Fläche 2c: Bundesstraße 188 – Sorgensen	30
5.2.8 Fläche 2d: Bundesstraße 188 – Hülptingsen	32
5.3 Vergleich	34

5.3.1 Einzel- und Sonderstandorte	34
5.3.2 Gewerbeparks mit lokalem/regionalem Bezug.....	34
6 Empfehlungen	34
6.1 Diskussion der Ergebnisse und Favorisierung	34
6.2 Weiteres Vorgehen.....	36

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziele

Mit der Entwicklung des Gewerbeparks Nordwest ist es der Stadt Burgdorf gelungen, sich deutlich stärker als bei früheren Gewerbegebietsausweisungen als Standortalternative im Wirtschaftsraum zwischen Hannover und Celle zu positionieren. Das Gewerbegebiet, dessen dritter Erweiterungsabschnitt derzeit in Planung ist, wird von lokal wie regional ausgerichteten Unternehmen gut angenommen und hat Immobilieninvestitionen auch über den eigenen betrieblichen Bedarf hinaus induziert. Die Nachfrage nach Grundstücken in den ersten beiden Bauabschnitten hat die Erwartungen und Prognosen übertroffen. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Grundstücken in Gewerbegebieten allgemein gestiegen.

Bei der Vermarktung der Flächen im Gewerbepark wurde dabei seitens der Grundstückseigentümer die gute Kombination von kernstadtnaher Lage einerseits und einer guten verkehrlichen Anbindung andererseits positiv bewertet.

Nach der Entwicklung des dritten Abschnitts des Gewerbeparks Nordwest stehen der Stadt Burgdorf nur noch unzureichende Flächenreserven für eine Gewerbenutzung zur Verfügung. Der Flächennutzungsplan stellt hier lediglich eine Erweiterungsfläche südlich der Gewerbegebiete Hülptingsen 3 und 5 mit einer Größe von etwa 3 ha sowie eine Fläche im südwestlichen Bereich der Kernstadt als Gewerbefläche dar. Während die Fläche in Hülptingsen lediglich als kleinteilige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes herangezogen werden kann, ist die Realisierung der südwestlich von Burgdorf gelegenen Fläche fraglich (siehe hierzu Kapitel 2.3 Flächennutzungsplanung). Um dem steigenden Bedarf auch nach der Erweiterung des Gewerbeparks Nordwest gerecht zu werden und der Stadt Entwicklungsperspektiven im gewerblichen Sektor aufzuzeigen, soll ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erstellt werden.

Zur Realisierung eines solchen Konzeptes sind im Vorfeld Anforderungen an ein künftiges Gewerbegebiet zu formulieren. Außerdem sind Zielgruppen zu benennen, für die die künftigen Flächen geeignet sein müssen. Für Burgdorf wird dabei zwischen vier Gruppen unterschieden:

1. **Einzel- und Sonderstandorte:** Unternehmen, die für Einzel- und Sonderstandorte infrage kommen, orientieren sich deutlich an den Hauptverkehrsachsen. In Burgdorf betrifft das vor allem die A37 und die B3. Unternehmen dieses Typus weisen häufig keinen besonderen Bezug zu ihrem jeweiligen Standort und der umgebenden Region auf, sondern sind vielmehr über den sie umgebenden Wirtschaftsraum hinaus tätige Akteure, für die die überregionale Anbindung vor allem an Autobahnen notwendig ist. Beispielhaft sind hier Logistik- oder Lagereibetriebe mit Anforderungen an einen durchgehenden Betrieb zu nennen (24 Stunden/Tag, 7 Tage/Woche). Aber auch größere Unternehmen des verarbeitenden oder produzierenden Gewerbes sind an solchen Standorten vorstellbar. Häufig ist für die adäquate Flächenversorgung von Unternehmen dieses Typus die Ausweisung eines Industriegebietes erforderlich.
2. **Gewerbepark mit lokaler und regionaler Ausrichtung:** Die Kernstruktur der vorhandenen Gewerbestandorte in Burgdorf bilden Unternehmen, die vorrangig auf den örtlichen und den unmittelbaren regionalen Wirtschaftsraum ausgerichtet sind. Beispiele für lokal und regional ausgerichtete Unternehmen sind Handwerksbetriebe, Großhandelsbetriebe ohne logistiktypische 24/7-Anforderungen oder Dienst-

leistungsunternehmen in den Bereichen Business-to-Business/B2B (Geschäftsbeziehung zwischen zwei Unternehmen) und Business-to-Consumer/B2C (Geschäftsbeziehung zwischen Unternehmen und Konsumenten). Auch Fachmärkte, die der Versorgung der v.a. örtlichen Bevölkerung dienen, fallen in diese Gruppe. Abgesehen von Flächen für solche Fachmärkte ist hier i.d.R. eine Ausweisung als GE-Gebiet ausreichend.

3. **Sonstige Standorte:** Hierbei handelt es sich um Flächen, die sich zwar im Siedlungszusammenhang befinden, deren Realisierung jedoch mit einem hohen Verkehrsaufkommen für die Stadt Burgdorf verbunden ist, da kein Anschluss an die Hauptverkehrsachsen besteht. Dieser Standort wird sich in der Regel aufgrund der verkehrlichen Restriktionen vornehmlich für rein lokal bzw. nur begrenzt für regional ausgerichtete Unternehmen eignen.
4. **Flächen im Zusammenhang mit künftigen Siedlungskonzepten:** Insbesondere für die Südstadt bestehen seit vielen Jahren Überlegungen zu einer Ostumfahrung. In diesem Zusammenhang wurde seinerzeit auch die Entwicklung eines Gewerbestandorts in Betracht gezogen. Maßgeblich für die Beurteilung der Eignung für bestimmte Unternehmenstypen wird hierbei die künftige Verkehrsanbindung sein.

Die Anforderungen, die von Seiten der Stadt Burgdorf an einen neuen Gewerbestandort bestehen, sind in Kapitel 4 anhand von Kriterien zusammengefasst.

1.2 Vorgehensweise/Methode

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) soll als Grundlage für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen in Burgdorf dienen. Zu Beginn der Bearbeitung müssen daher die Rahmenbedingungen, die für eine weitere Siedlungsentwicklung beachtet werden müssen, dargestellt und diskutiert werden. Dabei geht es einerseits um Festlegungen der Landes- und Regionalplanung, aber auch um die Ziele der Stadt Burgdorf, die im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) formuliert und vom Rat beschlossen wurden. Besonders für die Entwicklung von Gewerbegebieten sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor Ort zu untersuchen. Dies betrifft einerseits die wirtschaftlichen Strukturen, die sich in der Umgebung (Isernhagen, Lehrte, ...) entwickelt haben. Andererseits sind aber auch Prognosen einzubeziehen, aus denen mögliche Veränderungen abzulesen sind.

Ausgehend von der vorhandenen Gewerbestruktur, von entwicklungsstrategischen Zielsetzungen sowie von Art und Anforderungen der Flächennachfrage werden Kriterien aufgestellt, die bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen maßgebend sein sollen. Die Kriterien werden sowohl aus der Perspektive des Gewerbes als auch aus stadtplanerischer Sicht gewählt.

Im Rahmen einer Flächensuche werden hierauf aufbauend mögliche Standorte erfasst, die grundsätzlich eine Eignung als Gewerbefläche aufweisen. Die Flächen werden in Steckbriefen zusammengefasst beschrieben und hinsichtlich der Bewertungskriterien untersucht.

Zum Abschluss erfolgt eine Gegenüberstellung der untersuchten Flächen. Dabei werden die zuvor erarbeiteten Kriterien gegenübergestellt und gewichtet. Auf dieser Basis werden Vorschläge zur Entwicklung von Gewerbeflächen gemacht und grafisch dargestellt. Den Abschluss bildet eine kritische Diskussion bezüglich der zu erwartenden Herausforderungen bei der Entwicklung der Gewerbegebiete sowie die Herausarbeitung von favorisierten Flächen für weitere Untersuchungen.

2 Grundlagen

2.1 Lage in der Region

Burgdorf liegt im nordöstlichen Gebiet der Region Hannover, jeweils etwa 20 km entfernt zwischen der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover im Südwesten und Celle im Norden.

Bis 1974 war Burgdorf die Kreisstadt des ehemaligen Landkreises Burgdorf. Hierzu gehörten außerdem die nahegelegenen Städte Lehrte (10km) und Großburgwedel (12 km) ebenso wie die Gemeinden Uetze (östlich), Isernhagen (westlich) und Wedemark (nordwestlich). Der Landschafts- und Erholungsraum Burgdorfer Land erstreckt sich heute noch über die Gemeindegebiete von Burgdorf, Uetze und Burgwedel.



Abb. 1: Lage der Stadt Burgdorf (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019)

2.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Basierend auf dem Gegenstromprinzip sind Planungen in Städten und Gemeinden mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in Einklang zu bringen. Für Burgdorf werden diese Ziele und Grundsätze in den folgenden Raumordnungsprogrammen definiert:

- Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen 2017 (LROP 2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016 (RROP 2016)

Die wesentlichen Zielaussagen der Raumordnungsprogramme sind in den zeichnerischen Darstellungen wiedergegeben und werden textlich erläutert (siehe Abbildungen).

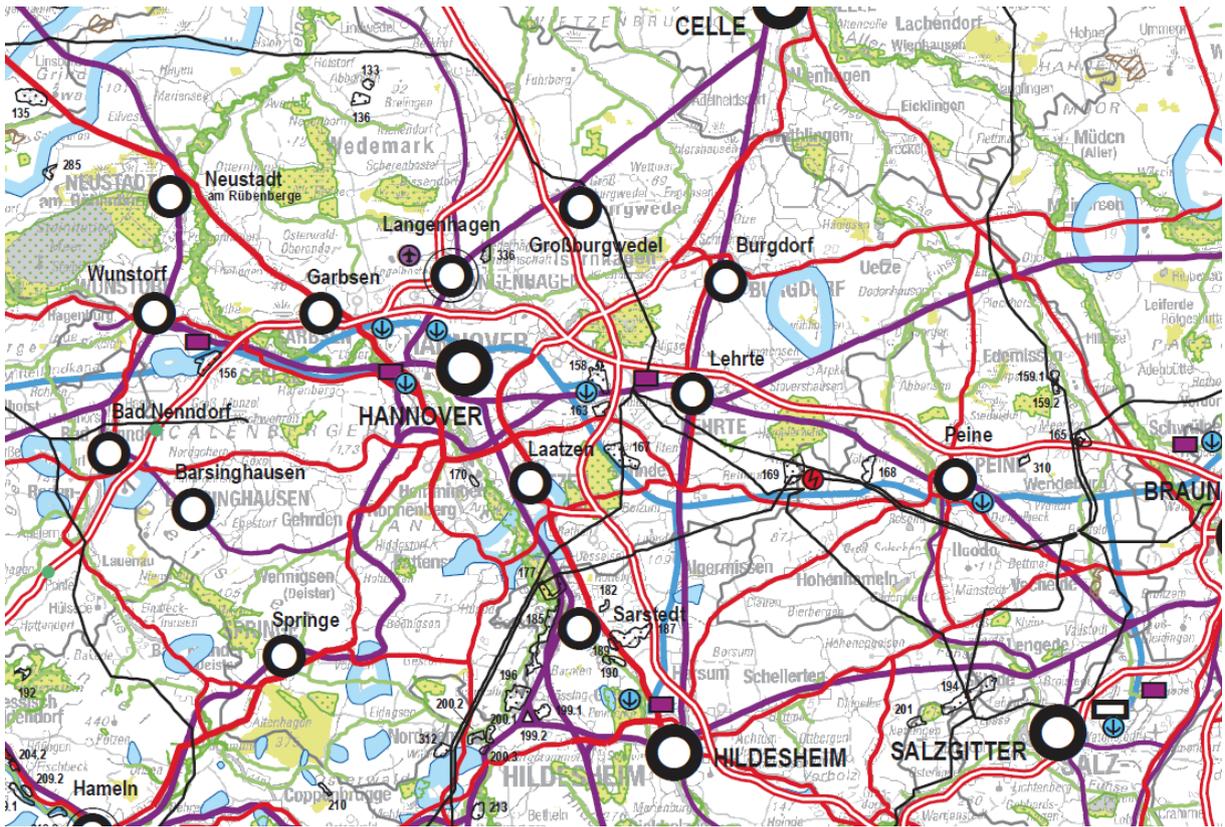


Abb. 2: Auszug aus der Neubekanntmachung des LROP Niedersachsen 2017 (Quelle: Niedersächsische Landesregierung, 2017)

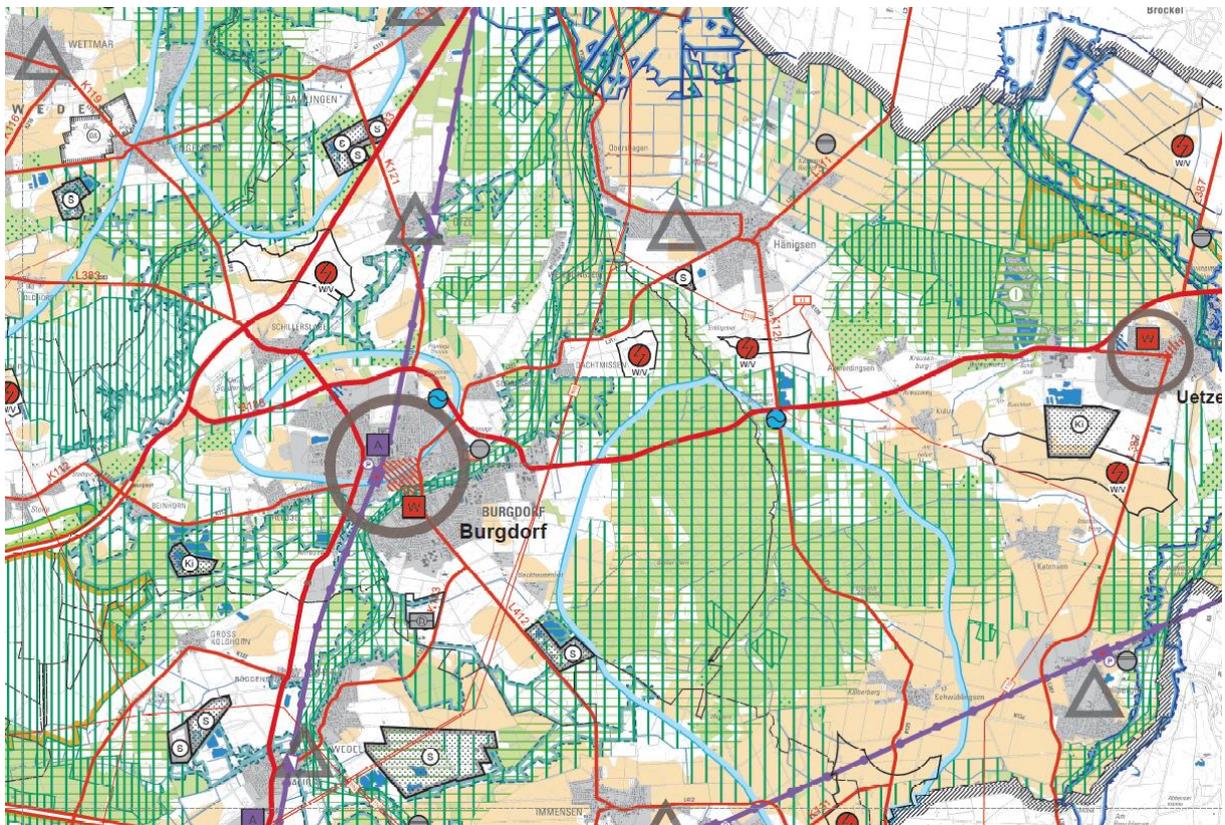


Abb. 3: Auszug aus dem RROP Hannover 2016 (Quelle: Region Hannover, 2016)

2.2.1 Raum- und Siedlungsstruktur

Das LROP und das RROP weisen der Stadt Burgdorf die Funktion eines Mittelzentrums zu. Die Stadt erfüllt damit die regionale Versorgungsaufgabe mit zentralörtlichen Einrichtungen, Gütern und Dienstleistungen für den gehobenen Bedarf und den Grundbedarf. Zu dem Mittelzentrum werden neben der Kernstadt auch die angrenzenden Ortsteile Heeßel und Hülptingsen gezählt (vgl. RROP 2016, S. 18).

2.2.2 Arbeitsstätten und Versorgung

Das RROP der Region Hannover legt in seiner zeichnerischen Darstellung die Kernstadt Burgdorf als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ fest. Als Versorgungskern wird der Innenstadtbereich der Kernstadt ausgewiesen.

2.2.3 Verkehrliche Anbindung

Die Stadt Burgdorf wird gemäß LROP und RROP durch eine Autobahn und drei Bundesstraßen berührt. Die A37 führt von Hannover bis nach Beinhorn, wo die Autobahn dann zur Bundesstraße 3 wird und weiter nach Celle führt. Von der B3 abzweigend führt die als Umgehungsstraße angelegte B188 im Norden und Osten an Burgdorf vorbei und verbindet die Stadt im weiteren Verlauf mit Gifhorn und Wolfsburg. Von Norden nach Süden wird die Stadt durch die B443 gequert, die nach Burgwedel im Norden und Lehrte, Sehnde und Pattensen im Süden führt.

Beide Raumordnungsprogramme legen außerdem die Eisenbahnstrecke Celle-Lehrte fest, die Burgdorf in der Kernstadt sowie den Ortsteilen Otze und Ehlershausen quert. Der S-Bahnhof Burgdorf wird im RROP als Vorranggebiet für einen Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion ÖPNV festgelegt. Darüber hinaus legt das RROP ein Vorranggebiet für Park-and-Ride bzw. Bike-and-Ride fest.

2.2.4 Natur und Landschaft

Im Gemeindegebiet der Stadt Burgdorf sind zahlreiche Waldflächen vorhanden, die auch im RROP als Vorbehaltsgebiet „Wald“ oder „Vergrößerung des Waldanteils“ festgelegt wurden. Diese Flächen finden sich sowohl im Westen und Südwesten der Stadt wie auch im Norden und Osten. Als Grundsatz wird im RROP ein Waldabstand von 100 m bestimmt.

Neben den Waldflächen werden außerdem Vorranggebiete für Natur und Landschaftsschutz festgelegt. Schwerpunktmäßig befinden sich diese Flächen im Osten der Stadt und umfassen das Landschaftsschutzgebiet „Burgdorfer Holz“. Innerhalb der Kernstadt ist vor allem der Bereich der Burgdorfer Aue geschützt.

2.2.5 Trinkwasserschutz

Das Wasserwerk der Stadtwerke Burgdorf befindet sich in der Nordstadt der Kernstadt. Ein großer Teil der Kernstadt Burgdorfs befindet sich daher im Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“. Dies betrifft vorrangig die Flächen nördlich der Aue und umfasst die gesamte Weststadt sowie den überwiegenden Teil der Nordstadt.

Ein Antrag auf Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes ruht derzeit. Die Belange des Trinkwasserschutzes sind dennoch zu berücksichtigen, was insbesondere für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen von Bedeutung sein wird.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt mit Stand November 2018 drei gewerbliche Bauflächen dar, die noch nicht entwickelt wurden. Zum einen betrifft dies die östliche

Erweiterungsfläche des Gewerbeparks Nordwest. Der Bebauungsplan für diesen Gewerbestandort ist bereits in Vorbereitung und soll 2019/2020 abgeschlossen werden.

Der zweite Standort befindet sich im südlichen Stadtgebiet bei Ahrbeck direkt an der Gemarkungsgrenze zu Lehrte. Es ist derzeit nicht absehbar, dass eine Entwicklung dieses Standorts weiter verfolgt werden soll. Details dazu werden bei der Untersuchung der potentiellen Gewerbestandorte näher betrachtet.

Der dritte Standort umfasst eine ca. 3 ha große Fläche, die als Süderweiterung für die Gewerbegebiete Hülptingsen 3 und 5 bis zur Straße „Im Felde“ vorgesehen ist.

2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde im Jahr 2010 durch den Rat der Stadt Burgdorf beschlossen und soll bei allen Planungen Berücksichtigung finden. Das ISEK hat unterschiedliche Flächen für eine gewerbliche Entwicklung herausgearbeitet, die auch bei der Standortbetrachtung im Rahmen des GEFEK berücksichtigt werden. Dazu zählen in der Kernstadt die Erweiterungsflächen östlich und südlich der Hülptingser Gewerbegebiete sowie des Gewerbeparks Nordwest. Nicht beachtet werden Flächen, die aufgrund ihrer geringen Größe nicht für größere Gewerbeansiedlungen geeignet sind.

2.5 Landschaft und Natur

Im Burgdorfer Stadtgebiet liegen sechs Landschaftsschutzgebiete (LSG). Das größte LSG Burgdorfer Holz (LSG-H 16) erstreckt sich von Nordosten nach Südosten und berührt dabei z.T. die Siedlungsbereiche von Ehlershausen, Otze, Weferlingsen, Dachtmissen, Sorgensen und Hülptingsen. Im westlichen Stadtgebiet finden sich außerdem die Landschaftsschutzgebiete Wulbecktal (LSG-H 14), Oldhorster Moor (LSG-H 46) sowie Altwarmbüchener Moor – Ahltener Wald (LSG-H 19). Im Süden befindet sich das LSG Obere Burgdorfer Aue (LSG-H 17). Zwischen Otze und Schillerslage liegt das LSG Hechtgraben (LSG-H 49).

2.6 Bevölkerungsentwicklung

Laut Bevölkerungsprognosen der Region Hannover (Stand 2014) erfährt die Stadt Burgdorf ein Einwohnerzuwachs von 1,0 % bis zum Jahr 2025 (ca. 300 EW). Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen ist damit zu rechnen, dass diese noch nach oben korrigiert werden muss.

2.7 Wirtschaftsstruktur und -entwicklung

Prägend für den Wirtschaftsstandort Burgdorf sind vornehmlich kleinere und mittlere Unternehmen. In den einzelnen Branchen überwiegen Handel, Handwerk, private und öffentliche Dienstleistungen. Deutlich unterrepräsentiert sind Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort hat sich nach einem strukturell begründeten Rückgang von 5.028 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum 30.06.2011 in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht und lag mit Stand 30.06.2018 bei 6.116. In diesem Zeitraum lag die Beschäftigtenentwicklung mit einer Zunahme um rd. 21 % über der Entwicklung in der Region Hannover insgesamt mit rd. 15 %.

2.8 Verkehrsnetz und -entwicklung

Die Stadt Burgdorf ist verkehrlich gut in die Region Hannover eingebunden. Im Westen des Stadtgebiets verläuft die Autobahn A37. Damit sind die Autobahnen A2 (Ruhrgebiet – Berlin) und A7 (Hamburg – Kassel – Ulm) in nur wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Oberzentren Hannover und Celle sind ebenfalls in kurzer Zeit über die A37, die im weiteren

Verlauf (nördlich von Beinhorn, westlich des Autobahnkreuzes zur A2) zur Bundesstraße 3 wird, zu erreichen.

Neben der A37 und der B3 führt außerdem noch die B188 nördlich an der Kernstadt vorbei nach Gifhorn und Wolfsburg. Die Bundesstraße dient als Nordumgehung für die ehemals durch die Kernstadt führende B188alt und bietet nun einen zügigen Anschluss an die A37 und B3.

In Nord-Süd-Richtung verläuft außerdem die B443, die von Burgdorf über Lehrte und Sehnde nach Pattensen führt. Damit besteht auch nach Süden hin Anschluss an die Autobahnen A2 und A7.

Die Stadt Burgdorf ist außerdem mit S-Bahnhöfen Burgdorf, Otze und Ehlershausen gut an den schienengebundenen Nahverkehr angebunden. Derzeit lassen sich die Landeshauptstadt Hannover und die Stadt Celle zweimal die Stunde über den S-Bahnverkehr erreichen. Im Rahmen des Deutschlandtakts der Deutschen Bahn soll der Takt zwischen Hannover und dem S-Bahnhof Burgdorf ab dem Jahr 2030 auf drei S-Bahnen pro Stunde erhöht werden.

3 Gewerbeflächenstruktur in Burgdorf

Planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbegebiete verteilen sich in Burgdorf mit Ausnahme eines kleineren Gewerbegebietes in Ehlershausen (Zunftweg) auf mehrere Standorte in der Kernstadt bzw. unmittelbar daran angrenzend. Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung sind der relativ neue Gewerbepark Nordwest mit direktem Anschluss an die B188 und B443 sowie der schon in den 70er Jahren begonnene und über mehrere Abschnitte immer wieder erweiterte Gewerbestandort Hülptingsen mit Gebietsausweisungen auf beiden Seiten der B188. Von drei weiteren größeren innerstädtischen Gewerbegebieten (Am Güterbahnhof, An der Mösch und östl. des Ostlandrings) waren bis zur Verlegung der B188 noch die Gebiete An der Mösch und Ostlandring direkt an eine Bundesstraße angebunden. Heute weisen diese Gewerbegebiete keinen direkten Anschluss an das überörtliche Straßennetz auf.

An den bestehenden Standorten überwiegt die vorrangige Ausrichtung auf den örtlichen und den unmittelbaren regionalen Wirtschaftsraum. Insbesondere aufgrund der verkehrlichen Bedingungen in der Vergangenheit (ohne Ortsumgehung B188) sind Unternehmen mit überregionaler Ausrichtung eher an anderen Standorten innerhalb der Region Hannover ansässig geworden, die über eine direkte Autobahnanbindung verfügen. Dies gilt auch, aber nicht nur für Unternehmen mit Bedarf an Flächen für eine Logistikknutzung und GI-Ausweisung.

Mit der Inbetriebnahme der verlegten B188 konnten einzelne Neuansiedlungen von stärker überregional ausgerichteten Unternehmen verzeichnet werden. Hiervon profitiert neben dem Gewerbepark Nordwest auch der Standort Hülptingsen.

4 Kriterien für Gewerbestandorte

Gewerbeflächen sind mehr noch als z.B. Wohnbauflächen auf bestimmte Rahmenbedingungen angewiesen. Nicht jede Art von Gewerbefläche ist für alle gewerblichen Nachfrager gleichermaßen geeignet.

Im Folgenden werden zahlreiche Kriterien aufgeführt, die bei der Entwicklung von Gewerbeflächen eine Rolle spielen. Nicht alle Kriterien können bereits im Rahmen dieses Gewerbeflächenentwicklungskonzepts abschließend untersucht werden, da hier aufwändige Gutachten erforderlich wären. Die Kriterien, die Berücksichtigung finden, sind hier **fett** hervorgehoben.

4.1 Nutzerspezifische Kriterien

Zu den nutzerspezifischen Kriterien werden die Kriterien gezählt, die aus Sicht der späteren Nutzer für eine Ansiedlung in dem Gewerbegebiet relevant sind. Dazu zählen neben Ansprüchen an die Grundstücke und ihre Nutzbarkeit auch infrastrukturelle Aspekte.

Nr.	Kriterium	Beschreibung
Grundstücksspezifische Kriterien		
1	Grundstücksgröße und -zuschnitte, Flexibilität	Bei der Gestaltung der Grundstücksgrößen und -zuschnitte sollte auf eine hohe Flexibilität Wert gelegt werden. Die Stadt muss flexibel auf Anfragen reagieren können und sowohl kleinere Grundstücke (~ 1.000 m ²) als auch größere Grundstücke anbieten können (bis zu 1 ha). Dieses Kriterium wird zunächst nicht betrachtet, da keine parzellenscharfe Untersuchung stattfindet.
2	Ausnutzbarkeit	Für die Gewerbetreibenden ist es von Bedeutung, dass die Grundstücke in einem Gewerbegebiet im gesetzlichen Rahmen vollständig nutzbar sind. Beschränkungen wie Geräuschkontingentierung oder eingeschränkte Bebaubarkeit der Grundstücke sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Auch Emissionen, die von außen auf die Grundstücke einwirken, können als Einschränkung wahrgenommen werden (erhöhte Lärmemissionen/Geruchsemissionen). Dieses Kriterium wird zunächst nicht betrachtet, da dies erst auf der Ebene der Bauleitplanung von Bedeutung sein wird.
3	Betriebsleiterwohnungen	In der vergangenen Zeit wurden speziell Anfragen zu Gewerbeflächen gestellt, bei denen auch die Einrichtung von Betriebsleiterwohnungen besteht. Dieses Kriterium wird zunächst nicht betrachtet, da dies erst auf der Ebene der Bauleitplanung von Bedeutung sein wird (s.u.).
Infrastrukturelle Kriterien		
4	Verkehrsanbindung	Eine schnelle, direkte und möglichst konfliktfreie Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist von hoher Bedeutung. Dies ist vor allem für die direkte Erreichbarkeit der Autobahnen A2 und A7 über die A37/B3 wichtig. Der B188 kommt dabei als Zubringer eine wichtige Rolle zu. Es sollten nach Möglichkeit Ampelkreuzungen und Ortsdurchfahrten vermieden werden. Auswirkungen von Lieferverkehren sind zu berücksichtigen. Hiermit einher geht eine Ausrichtung und günstige Anbindung an die wichtigen Wirtschaftsstandorte im regionalen Umkreis.
5	Sichtbarkeit	Für einige Gewerbetreibende ist die Sichtbarkeit der Gewerbe von den Hauptverkehrsachsen wichtig. Die Aufstellung von Werbeanlagen sollte bauplanungsrechtlich nicht zu stark eingeschränkt werden. Auch die Abschottung der Grundstücke (z.B. durch Pflanzgebote zu den Verkehrsräumen hin) sollte vermieden werden.
6	Breitband	Stärker denn je ist eine gute Anbindung an das Breitbandnetz von Bedeutung und für die Vermarktung ein wichtiges Kriterium. Dieses Kriterium wird jedoch nicht in die Bewertung einfließen, da eine Anbindung an das Breitbandnetz im

		Rahmen der Ausbauplanung mit berücksichtigt werden kann.
7	ÖPNV	Eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz wird von Unternehmen immer stärker gefordert. Hierbei spielen die Nähe zu einem der S-Bahnhöfe oder zu einer Bushaltestelle mit regelmäßiger Taktung eine große Rolle. Ein starker öffentlicher Nahverkehr ggf. in Verbindung mit JobTicket o.ä. gibt den Unternehmen auf dem Arbeitsmarkt einen Vorteil bei der Suche nach qualifiziertem Personal.
Sonstige Kriterien aus Nutzersicht		
8	Adressbildung	Unternehmen heben positiv hervor, dass aufgrund der Größe des Gewerbeparks Nordwest eine „eigene Adressbildung“ erreicht werden kann. Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zu dem Gewerbepark oder Gewerbeflächen in einer ähnlichen Größenordnung könnten profitieren bzw. eine eigene Adressbildung ermöglichen.

Exkurs: Betriebsleiterwohnungen

Zunehmend besteht bei einigen Gewerbetreibenden der Wunsch, auf dem Betriebsgelände selbst oder zumindest in unmittelbarer Nähe wohnen zu können („Betriebsleiterwohnen“). Dieser Wunsch deckt sich häufig auch mit städtebaulichen Zielvorstellungen: Gewerblich geprägte Bereiche, in denen auch gewohnt wird, verfügen über eine stärkere soziale Kontrolle (abends und nachts keine menschenleeren Stadträume) und entsprechen dem Ideal einer Stadt der kurzen Wege.

Folgerichtig führt auch das Thesenpapier zu einer zukunftsfähigen Gewerbeflächenentwicklung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, Arbeitsgruppe Gewerbeflächenentwicklung, aus:

„Gewerbe und Wohnen bedingen einander, ihre Entwicklung soll besser abgestimmt werden. Die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe soll verstärkt werden.“

Gleichzeit bestehen aber erhebliche Probleme in der praktischen Umsetzung: Findet ein Eigentümerwechsel statt und verbleibt der bisherige Eigentümer gleichzeitig in seinem Wohngebäude, kommt es mitunter entweder zu Konflikten, weil der alte Eigentümer sich von den Emissionen des neuen Betriebs gestört fühlt, oder spätestens dann, wenn auch das Wohngebäude irgendwann einen neuen Eigentümer erhält. Viele Bauordnungsbehörden dringen daher darauf, Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne möglichst auszuschließen.

Bei künftigen Gewerbeflächenentwicklungen sollte daher eruiert werden, welche planungsrechtlichen und vor allen Dingen auch praktikablen Möglichkeiten bestehen könnten, die städtebauliche Zielvorstellung einer Nutzungsmischung und den entsprechenden Wunsch vieler Betriebsinhaber mit den bestehenden bauordnungsrechtlichen Bedenken abzugleichen und in Übereinstimmung zu bringen.

Hierfür ist es in einem ersten Schritt erforderlich, entsprechende städtebauliche Konzepte für die jeweils konkrete Fläche zu entwickeln und nach Abgleichung mit der jeweils gewünschten Gewerbebetriebstypologie (Handwerk, produzierendes Gewerbe, FuE-Gewerbe) entsprechende rechtssichere und gleichzeitig praktikable Festsetzungen für den Bebauungsplan zu entwickeln.

4.2 Stadtstrategische Kriterien

Zu den stadtstrategischen Kriterien gehören zum Beispiel Kriterien wie eine schnelle Realisierbarkeit oder wettbewerbliche Aspekte.

Nr.	Kriterium	Beschreibung
Gebietsspezifische Kriterien		
9	Realisierungshorizont	Für die Stadt Burgdorf ist derzeit vor allem der Realisierungshorizont wichtig. Der zweite Entwicklungsabschnitt des Gewerbeparks Nordwest ist nahezu vollständig veräußert und der dritte Abschnitt befindet sich bereits in Planung. Weitere Gewerbeflächen stehen nicht zur Verfügung. Es ist daher von Bedeutung, dass künftige Gewerbeflächen zeitnah entwickelt werden. Da keine parzellenscharfe Untersuchung von Flächen erfolgt, kann im Rahmen der Konzepterstellung noch keine Aussage zu Erwerbschancen getroffen werden.
10	Abschnittsbildung	Analog zu dem Gewerbepark Nordwest wäre es wünschenswert, wenn bei künftigen Gewerbeflächen ebenfalls die Möglichkeit zur Erweiterung des Gebietes besteht. Dieses Kriterium wird zunächst nicht betrachtet, da keine parzellenscharfe Untersuchung stattfindet.
Wettbewerbliche Kriterien		
11	Zielgruppe	Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept von 2002 wurden als Zielgruppen sowohl regional wie auch überregional tätige Unternehmen betrachtet. Aufgrund der für Burgdorf vorliegenden verkehrlichen Anbindung, die trotz der neuen B188 und der B3 keinen direkten Anschluss an eine der Hauptautobahnen A2 und A7 ermöglichen kann, wird das Potential für überregional tätige Unternehmen eher eingeschränkt gesehen. Gleichwohl sollte ein Gebiet auch grundsätzlich für überregional orientierte Zielgruppen zumindest geeignet sein. Hiermit würde auch den in Kapitel 3 beschriebenen derzeitigen Trends Rechnung getragen, auch wenn diese maßgeblich durch die Entscheidungen anderer Standortentwickler mitbeeinflusst werden.
12	Ankaufspreise	Gewerbeflächen sind preissensible Produkte. Als Kommune können die Flächen aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht unter einem bestimmten Wert an die Marktteilnehmer veräußert werden. Auf der anderen Seite gibt der Markt aber auch den maximal möglichen Preis vor, der zu erzielen ist. Für die Entwicklung der Gewerbeflächen ist daher enorm wichtig, dass der Erwerb der Flächen zu adäquaten Preisen möglich sein muss. Auch muss der Erschließungsaufwand in einem finanziell vertretbaren Rahmen bleiben. Dieses Kriterium wird zunächst nicht betrachtet, da noch keine Gespräche mit den Eigentümern geführt werden.

4.3 Städtebauliche und stadtplanerische Kriterien

Aus städtebaulicher und stadtplanerischer Sicht sind insbesondere die regionalen und kommunalen Entwicklungsstrategien von Bedeutung, allen voran das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (2016) und auch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Burgdorf (2010).

Nr.	Kriterium	Beschreibung
Raumordnungsspezifische Kriterien		
13	Raumordnungsprogramm	Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover weisen die Stadt Burgdorf als Mittelzentrum aus. Die Stadt ist damit Schwerpunkt für Wohn- und Arbeitsstätten im regionalen Kontext. Darüber hinaus stellen LROP und RROP weitere Ziele der Raumordnung dar, die bei der Entwicklung von Gewerbeflächen beachtet werden müssen (Vorrang-/Vorbehaltsflächen).
Stadtplanerische Kriterien		
14	Nutzungskonflikte	Gemäß § 50 BImSchG sind unterschiedliche Nutzungen so anzuordnen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf andere Nutzungen ausgehen. Gerade von Gewerbe- und Industriegebieten können solche Auswirkungen auf Wohnbebauung ausgehen. Es ist daher wichtig, einen Standort zu finden, bei dem Konflikte vermieden oder gelöst werden können. Hierbei sind auch Konflikte durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
15	Konkurrierende Nutzungen	Bei der Suche nach neuen Standorten für Gewerbeflächen ist zu berücksichtigen, inwieweit die betrachteten Flächen für eine andere Nutzung zur Verfügung stehen könnten. Hierzu können Freiraumbelange ebenso zählen wie mögliche Flächen für Wohnraum. Insbesondere die Aussagen aus dem ISEK sind hier zu berücksichtigen.
16	Anbindung Kernstadt / positive Wechselwirkungen mit bestehenden Nutzungen	Um eine starke Zersiedlung zu vermeiden und kurze Wege zu erhalten, sollten Gewerbeflächen an die bestehenden Siedlungsflächen der Kernstadt und Ortsteile anschließen. Auf diese Weise können auch positive Wechselwirkungen zwischen bestehender Infrastruktur (bestehendes Gewerbe, Gastronomie) und Neugewerbe entstehen. Eine Ausnahme bilden hier die Einzel- und Sonderstandorte.
18	Erweiterungsflächen	Analog zu dem Kriterium der Abschnittsbildung (Nr. 11) ist auch zu berücksichtigen, inwieweit die Flächen auch langfristig noch erweiterbar sind. Hier spielen die Aussagen aus LROP und RROP sowie andere Restriktionen eine Rolle, die Beachtung finden müssen. Dieses Kriterium wird zunächst nicht betrachtet, da noch keine parzellenscharfe Untersuchung stattfindet.
Erschließungsbezogene Kriterien		
19	Erschließungskosten	Bei der Ermittlung der Gewerbeflächenstandorte ist abzuschätzen, ob für die Entwicklung der Flächen ein erhöhter Erschließungsaufwand zu erwarten ist. Hierzu zählt einerseits, ob ein Anschluss an das Kanalnetz möglich ist oder ob Pumpstationen erforderlich werden. Dieses Kriterium wird zunächst nicht betrachtet, da hier bereits vertiefende Gutachten und ein Geländeaufmaß notwendig wären.
20	Versickerung	Bei der Ermittlung der Gewerbeflächenstandorte sind die Bodengegebenheiten einzubeziehen. Es muss abgeschätzt werden, ob eine Versickerung denkbar ist oder ggf. eine verzögerte Versickerung über ein Regenrückhaltebecken ermöglicht werden kann. Dieses

		Kriterium wird zunächst nicht betrachtet, da hier bereits vertiefende Gutachten und ein Geländeaufmaß notwendig wären.
Naturfachliche Kriterien		
21	Schutzgebiete	Bei der Ermittlung potentieller Gewerbestandorte muss insbesondere die Lage innerhalb eines FFH-, Natur- oder Landschaftsschutzgebietes überprüft werden (siehe Kap. 2.5).
22	Trinkwasserschutz	In der Stadt Burgdorf werden vielerorts wasserrechtliche Festsetzungen über das RROP getroffen. Insbesondere besteht im Bereich Ramlingen-Ehlershausen ein Trinkwasserschutzgebiet. Nahezu der gesamte Westen der Kernstadt bis zur Aue befindet sich im Trinkwassergewinnungsbereich des Wasserwerks.

4.4 Gewichtung der Kriterien

Die oben aufgeführten Kriterien haben für die Bewertung eines Gewerbestandorts eine unterschiedliche Gewichtung. Es wurden vier unterschiedliche Gewichtungen ermittelt: sehr wichtig, wichtig, wünschenswert, nachrangig.

Folgende Kriterien werden bei der Ermittlung möglicher Gewerbeflächen betrachtet und wie folgt gewichtet:

Sehr wichtig (Faktor 3)	
Verkehrsanbindung (Individualverkehr) (Nr. 4)	<p>Als essentiell für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe ist die Anbindung an einen überörtlichen Verkehrsweg, über den der individuelle Verkehr (PKW und LKW) abgewickelt werden kann. Hierbei werden die Autobahn 37 und die Bundesstraße 3 gleichwertig gesehen, da sie baulich ineinander übergehen. Von der B188 gehen sowohl höhengleiche als auch höhenfreie Abfahrt ab, die entsprechend unterschiedlich bewertet werden. Eine Entfernung von mehr als 6 km von der Auffahrt zur B188 bis zum Anschluss an die B3 wird schlechter bewertet als die näherliegenden Auffahrten. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass ein Anschluss an die Autobahn / Bundesstraße dann vorliegt, wenn die Autobahn / Bundesstraße über einen Zubringer in wenigen 100 m erreichbar ist.</p> <p>4 Pkte. = Anschluss an A37 oder B3 3 Pkte. = Anschluss an B188 mit höhenfreiem Anschluss 2 Pkte. = Anschluss an B188 mit höhengleichem Anschluss 1 Pkt. = Anschluss an B188 mit höhengleichem Anschluss und über 6 km Entfernung zur B3 0 Pkte. = kein Anschluss an Autobahn oder Bundesstraße</p>
Anbindung Kernstadt / positive Wechselwirkungen mit Stadtgebiet (Nr. 16)	<p>Zur Vermeidung von Verkehren sollten Gewerbegebiete an den bestehenden Siedlungskern der Kernstadt angegliedert werden. Für Zielgruppen, die keine lokale Kundschaft haben, können Ausnahmen in Betracht kommen. Bewertet wird besonders positiv, wenn der potentielle Standort direkt an die Kernstadt oder einen Ortsteil angrenzt. Eine mittlere Bewertung erhalten Standorte, die durch die Bundesstraße vom Siedlungskörper getrennt sind (z.B. die B188). Keine Punkte erhalten Standorte ohne jeglichen Siedlungsanschluss.</p> <p>4 Pkte. = Anbindung an die Kernstadt / positive Wechselwirkungen zu erwarten</p>

	<p>3 Pkte. = 2 Pkte. = keine Anbindung an die Kernstadt / positive Wechselwirkungen mit Ortsteil zu erwarten 1 Pkte. = 0 Pkte. = keine Anbindung an die Kernstadt / keine / wenige positiven Wechselwirkungen zu erwarten</p>
ÖPNV (Nr. 7)	<p>Ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gilt mehr denn je als Wettbewerbsvorteil und ist daher von besonderer Bedeutung. Eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV liegt vor, wenn die potentiellen Standorte über einen S-Bahn-Anschluss verfügen oder direkt an einer mindestens stündlich verkehrenden Buslinie liegen. Eine mittlere Bewertung wird vergeben für Standorte, die zwar an einer Buslinie liegen, diese jedoch nur unregelmäßig bzw. weniger als einmal in der Stunde verkehrt. Standorte ohne Anschluss an den ÖPNV erhalten keine Punkte.</p> <p>4 Pkte. = S-Bahn-Anschluss 3 Pkte. = Stabiler halbstündiger Anschluss an ÖPNV (Bus) oder Lage an solcher Linie 2 Pkte. = Stabiler stündlicher Anschluss an ÖPNV (Bus) oder Lage an solcher Linie 1 Pkt. = Unregelmäßiger Anschluss an ÖPNV oder Lage an unregelmäßiger Linie - 0 Pkte. = Kein Anschluss an den ÖPNV</p>
Wichtig (Faktor 2)	
Sichtbarkeit (Nr. 5)	<p>Die Sichtbarkeit der Unternehmen von Hauptverkehrsstraßen wird als wichtiges Kriterium eingeschätzt. Zumindest Teile der Gewerbeflächen sollten von einer Hauptverkehrsstraße einsehbar sein. Unterschieden wird hier lediglich zwischen einer guten, einer eingeschränkten oder keiner Sichtbarkeit.</p> <p>4 Pkte. = Gute Sichtbarkeit 3 Pkte. = - 2 Pkte. = Eingeschränkte Sichtbarkeit durch Gelände 1 Pkt. = - 0 Pkte. = Keine Sichtbarkeit</p>
Schutzgebiete (Nr. 21)	<p>Schutzgebiete sind für die Erhaltung von Natur und Landschaft enorm wichtig. Dennoch können notwendige Siedlungsentwicklungen nicht auf alle Belange gleichermaßen Rücksicht nehmen. Schutzgebiete können zwar mit hohem (auch monetären) Aufwand überwunden werden, da Gewerbeflächen jedoch preissensibel sind, ist eine Lage außerhalb der Schutzgebiete anzustreben.</p> <p>4 Pkte. = Konfliktarmer Raum gemäß LaPlaFB 3 Pkte. = Raum mit Konflikten gemäß LaPlaFB 2 Pkte. = Raum mit starken Konflikten gemäß LaPlaFB 1 Pkt. = Raum mit sehr starken Konflikten gemäß LaPlaFB 0 Pkte. = -</p>
Wünschenswert (Faktor 1)	
RROP (Nr. 14)	<p>Die Ziele des RROP sind bindend und daher nicht der Abwägung durch die Stadt zugänglich. Durch das Gegenstromprinzip kann die Stadt Burgdorf jedoch die Siedlungsentwicklung als Belang in die Raumordnung einbringen und muss gehört werden. Eine gute Bewertung erfolgt, wenn keine Ziele oder Grundsätze des RROP berührt werden. Werden zumindest nur Grundsätze berührt, die der Abwägung zugänglich sind, erfolgt eine mittlere Bewertung.</p>

	<p>Keine Punkte werden vergeben, wenn die Entwicklung des Standorts den Zielen der Raumordnung widerspricht.</p> <p>4 Pkte. = Ziele und Grundsätze des RROP nicht berührt 3 Pkte. = - 2 Pkte. = Nur Grundsätze betroffen 1 Pkt. = - 0 Pkte. = Ziele betroffen</p>
<p>Trinkwasserschutz (Nr. 22)</p>	<p>Mit der Lage von Gewerbegebieten im Trinkwassergewinnungsgebiet ergeben sich Auflagen zur Versickerung auf den entsprechenden Flächen. Eine Lage außerhalb dieser Gebiete ist daher wünschenswert, jedoch kein Kriterium mit hoher Gewichtung. Eine besonders gute Bewertung erhalten Standorte, die außerhalb der Trinkwassergewinnungs- und Wasserschutzgebiete liegen. Standorte, die sich immerhin noch in der Schutzzone IIIb (niedrigster Schutzanspruch) befinden, erhalten noch eine mittlere Bewertung. Standorte, die weiter innerhalb der Gebiete liegen, erhalten keine Punkte.</p> <p>4 Pkte. = Außerhalb TWG / WSG 3 Pkte. = - 2 Pkte. = TWG / WSG Schutzzone IIIb 1 Pkt. = - 0 Pkte. = Innerhalb TWG / WSG</p>
<p>Nutzungskonflikte / Konkurrierende Nutzungen (Nr. 14 / 15)</p>	<p>Mögliche Nutzungskonflikte und konkurrierende Nutzungen werden als ein Kriterium bei der Entwicklung von Gewerbeflächen zusammengefasst. Es ist zu beachten, dass die im FNP und ISEK dargestellten Vorstellungen zur Siedlungsentwicklung unter der Prämisse einer schrumpfenden Stadt entstanden sind und daher nicht mehr den aktuellen Herausforderungen entsprechen. Eine besonders gute Bewertung erhalten Standorte, für die keine städtebaulichen Planungen vorliegen und absehbar ist, dass auftretende Konflikte gut bewältigt werden können. Eine mittlere Bewertung erfolgt für Standorte, für die zwar Planungen bestehen, diese jedoch andernorts verwirklicht werden können oder bei denen eine Umplanung aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist. Auch Standorte, für die Konflikte bestehen, die mit höherem Aufwand bewältigt werden können, fallen in diese Kategorie. Keine Punkte erhalten Standorte, für die entweder bereits konkrete Planungen vorliegen oder die so starke Konflikte mit der Umgebung aufweisen, dass ein Gewerbepark nicht realisierbar erscheint.</p> <p>4 Pkte. = keine städtebaulichen Planungen und Konflikte 3 Pkte. = - 2 Pkte. = städtebauliche Planungen liegen vor, Umplanung vorstellbar / Konfliktbewältigung mit hohem Aufwand 1 Pkt. = - 0 Pkte. = städtebauliche Planungen liegen (konkret) vor, keine Umplanung vorstellbar / Konfliktbewältigung unwahrscheinlich</p>

5 Entwicklungsmöglichkeiten

5.1 Übersicht

Nach der Ermittlung der Kriterien für eine Gewerbeflächenentwicklung wurde das Stadtgebiet Burgdorf nach geeigneten Standorten entsprechend der in Kapitel 1.1 dargestellten Gruppen geprüft:

Gruppe 1: Einzel- und Sonderstandorte (an der B3),

Gruppe 2: Gewerbepark mit lokaler und regionaler Ausrichtung(an der B188),

Gruppe 3: sonstige Standorte (abseits der Hauptverkehrsachsen) und

Gruppe 4: Flächen im Zusammenhang mit künftigen Siedlungskonzepten (Südost).

In der folgenden Abbildung sind die grundsätzlich hiernach in Betracht kommenden Prüfstandorte dargestellt:

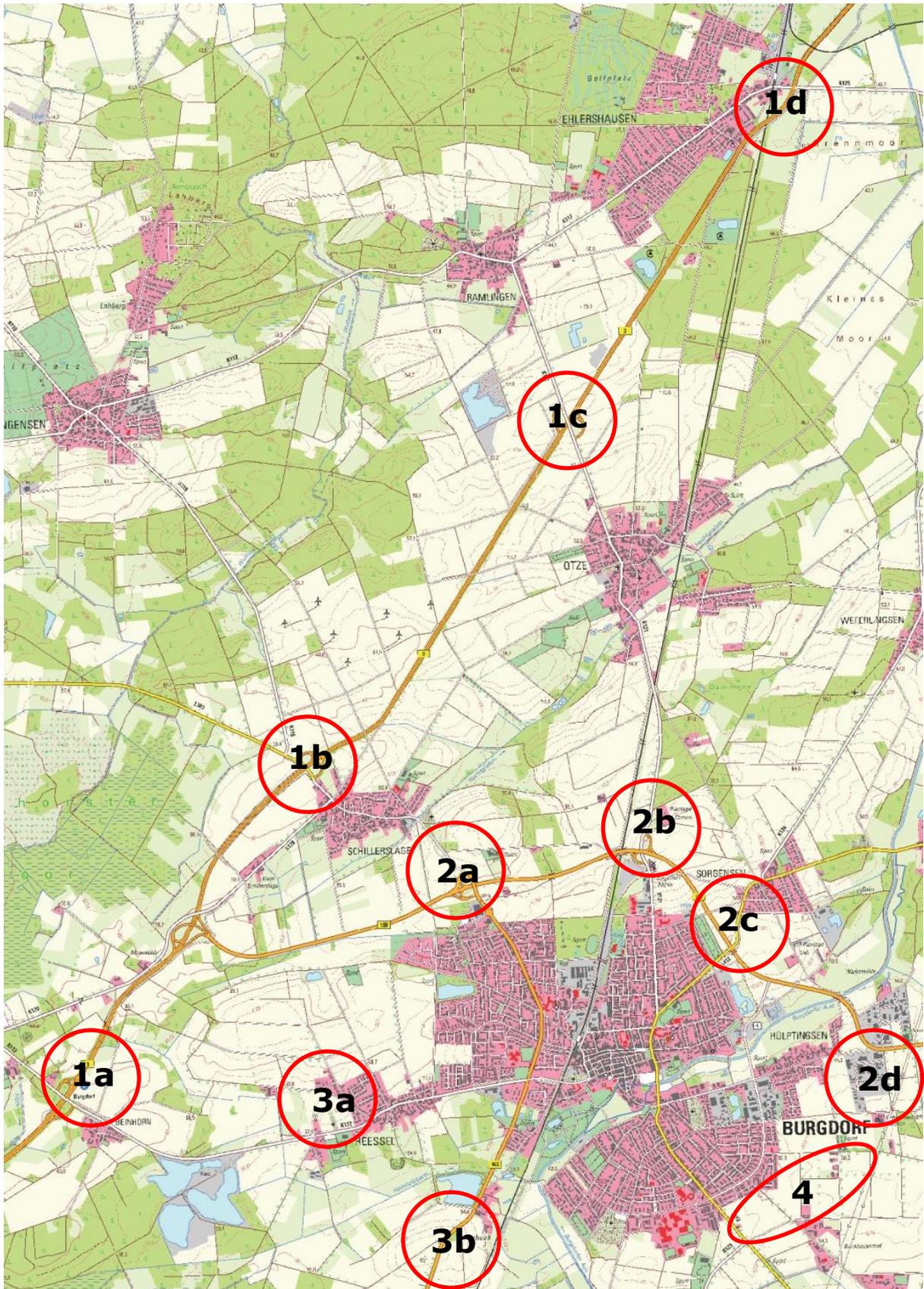


Abb. 4: Übersicht ermittelter Standorte (Kartengrundlage: LGLN 2012)

Als Voraussetzung für eine Ansiedlung neuer Gewerbeflächen wurde die Lage an einer der Hauptverkehrsstraßen angesehen. Dies ist auf der einen Seite selbstverständlich die B3, die als Bundesstraße die Oberzentren Hannover und Celle verbindet. Auf der anderen Seite ist hier die B188 zu nennen, die als Umgehungsstraße von der B3 bis nach Gifhorn und Wolfsburg führt. Entlang beider Straßen wurden an den entsprechenden Abfahrten bzw. Einmündungen mögliche Gewerbeflächenstandorte ermittelt.

In der **Gruppe 1** werden die Standorte an der B3 betrachtet. Hier ist keine direkte Anbindung an die Kernstadt Burgdorfs gegeben, so dass die Flächen eher für Einzel- und Sondernutzungen in Betracht kommen. Vorstellbar sind hier Ansiedlungen von Logistikunternehmen oder überregionale Unternehmen, die keine Verkehre in die Stadt Burgdorf erzeugen, sondern vor allem eine schnelle Anbindung an die Autobahn benötigen. Diese Flächen werden im Rahmen der Konzeptentwicklung nur beschränkt betrachtet und müssen im Einzelfall näher untersucht werden.

Die **Gruppe 2** stellt diejenigen Flächen dar, die für eine Gewerbeflächenentwicklung in Burgdorf grundsätzlich geeignet scheinen. Die direkte Lage an der B188 und die Anbindung an die Kernstadt erfüllen die Kriterien vollständig. Insbesondere für lokal und regional ausgerichtete Unternehmen sind diese Standort von Bedeutung.

In der **Gruppe 3** sind die sonstigen Standorte aufgenommen. Hierunter fällt einerseits die im FNP dargestellte Gewerbefläche in Heeßel (3a) sowie eine weitere Fläche in Ahrbeck (3b). Aufgrund der enormen Verkehrserzeugung, die durch eine Aktivierung der Standorte für Gewerbeflächen entstünde und der sich daraus ergebenden Belastung für die Kernstadt, wird von einer weiteren Betrachtung dieser Flächen abgesehen.

In die **Gruppe 4** wird eine Fläche südöstlich der Kernstadt aufgenommen, die seinerzeit in Verbindung mit einer möglichen Ostumgehung angedacht wurde. Da die Planungen für die Ortsumgehung bis heute nicht weiterverfolgt wurden, wird auf eine weitere Betrachtung der Fläche verzichtet.

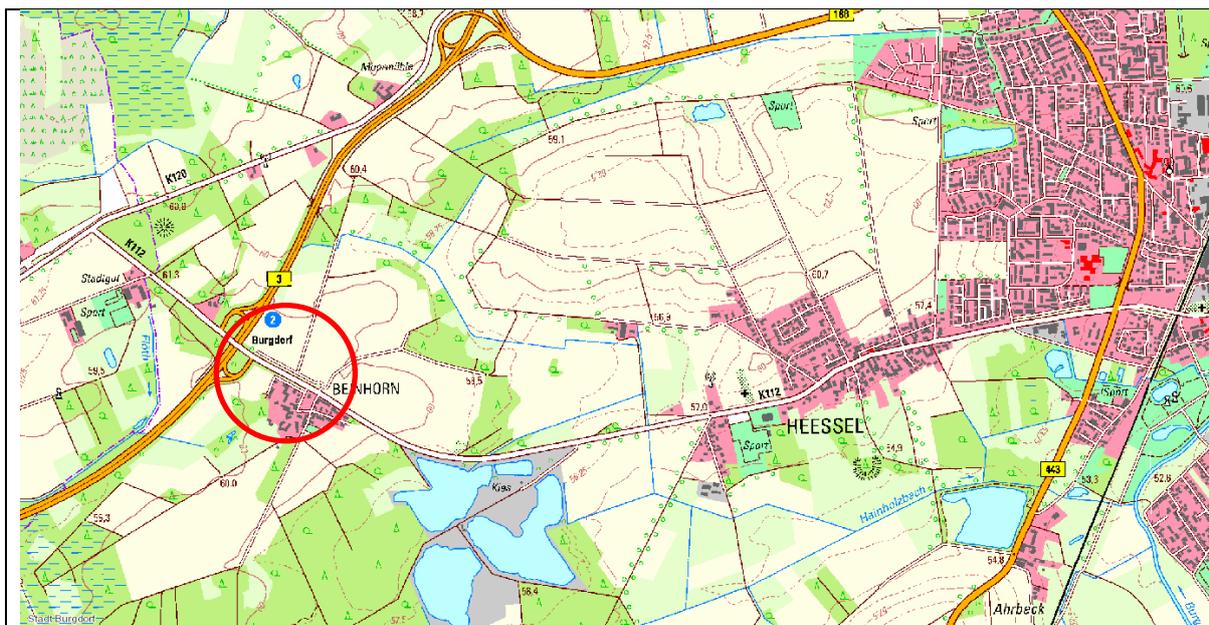
Im Folgenden werden die ermittelten potentiellen Gewerbeflächenstandorte der Gruppen 1 und 2 näher betrachtet und entsprechend der aufgestellten Kriterien geprüft.

5.2 Steckbriefe

Die umseitigen Flächensteckbriefe charakterisieren die einzelnen Standortbereiche und bewerten sie nach Maßgabe der in Kapitel 4.4 vorgestellten Kriterien und Gewichtungen. Es folgt eine abschließende Kurzbeurteilung sowie eine Kurzübersicht über wesentliche Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken.

Es erfolgt lediglich eine Bewertung der allgemeinen Standortbereiche und keine Bewertung scharf abgegrenzter einzelner Flächen. Eine parzellenscharfe Abgrenzung ist erst im Rahmen etwaiger anschließender vertiefender Untersuchungen erforderlich.

5.2.1 Fläche 1a: Bundesstraße 3 – Beinhorn

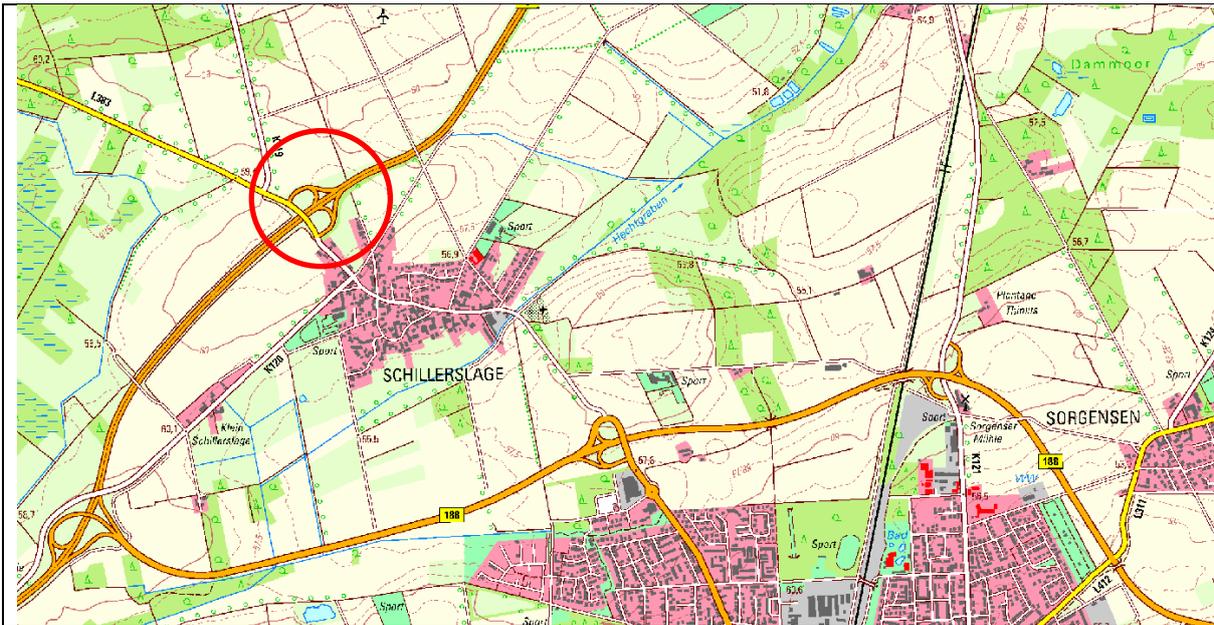


<p>Verkehrsanbindung</p>	<p>Der Standort 1a befindet sich direkt an der Autobahnabfahrt „Beinhorn“ der A 37. Über diese Autobahn lassen sich die beiden wichtigen Autobahnen A2 und A7 in wenigen Minuten erreichen.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (x Faktor 3) Gesamt: 12 Punkte</p>
<p>Anbindung Kernstadt / positive Wechselwirkungen mit bestehenden Nutzungen</p>	<p>Eine Anbindung an die Kernstadt liegt für den Standort Beinhorn nicht vor. Bei lokal und regional ausgerichteten Unternehmen könnte dies ein erhöhtes Verkehrsaufkommen von und nach Burgdorf nach sich ziehen. Je nach Routenwahl könnte vor allem der Ortsteil Heesfel betroffen sein. Positive Wechselwirkungen mit der Kernstadt sind entfernungsbedingt nicht zu erwarten.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 0 (Faktor 3) Gesamt: 0 Punkte</p>
<p>ÖPNV</p>	<p>Die Anbindung des Standorts an den ÖPNV ist als gut einzuschätzen. Die Regiobus-Linie 640 verkehrt stündlich bzw. unregelmäßig zweimal pro Stunde zum Burgdorfer S-Bahnhof und nach Altwarmbüchen zur Stadtbahn. Darüber hinaus wird die Haltestelle in unregelmäßigen Abständen von der Linie 916 nach Schillerslage angefahren.</p> <p>Mit der Überarbeitung des Nahverkehrsplans für die Region Hannover soll ab Dezember 2019 eine Express-Linie 900 zwischen Burgdorf S-Bahnhof und der Stadtbahn in Altwarmbüchen geschaffen werden. Damit geht auch eine Taktverdichtung einher. Die Stadtbahnhaltestelle Altwarmbüchen wird damit halbstündlich erreichbar sein (Fahrzeit Burgdorf Bahnhof – Altwarmbüchen: 25 Minuten).</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 3 (Faktor 3) Gesamt: 9 Punkte</p>
<p>Sichtbarkeit</p>	<p>Die Sichtbarkeit der Fläche von der A37 und B3 ist optimal.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (Faktor 2) Gesamt: 8 Punkte</p>
<p>Schutzgebiete</p>	<p>Gemäß LaPlaFB befinden sich in dem Bereich wertvolle Flächen für die Grundwasserneubildung. Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird als mittel eingestuft. Im Norden befinden sich kleinere Flächen, die als Kernflächen für den Biotopverbund dargestellt sind. Eine Verkleinerung würde daher zur Minimierung der Konflikte führen.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 3 (Faktor 2) Gesamt: 6 Punkte</p>

RROP	<p>Das RROP legt für den Bereich östlich der Autobahnabfahrt Beinhorn zwei verschiedene Vorbehaltsgebiete fest. Zum einen wird hier ein Vorbehaltsgebiet zur Vergrößerung des Waldanteils festgelegt. Dieser schließt sich an die südlich und westlich gelegenen bestehenden Waldgebiete an. Zum anderen wird ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Bei beiden Festlegungen handelt es sich um Grundsätze der Raumordnung, die der Stadt Burgdorf im Rahmen der Abwägung zugänglich sind.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 2 (Faktor 1) Gesamt: 2 Punkte</p>
Trinkwasserschutz	<p>Der Standort befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutz- oder Trinkwassergewinnungsgebietes, so dass von dieser Seite aus keine Konflikte zu erwarten sind.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (Faktor 1) Gesamt: 4 Punkte</p>
Konkurrierende Nutzungen / Nutzungskonflikte	<p>Für die Stadt Burgdorf bestehen derzeit keine Überlegungen, an diesem Standort andere Nutzungen zu realisieren. Aufgrund der isolierten Lage des Standorts in einem Randgebiet ist der Standort z.B. nicht für eine Wohnnutzung geeignet.</p> <p>Als problematisch wird jedoch die Nähe des Standorts zu dem Ortsteil Beinhorn gesehen. Dies kann einerseits zu einer eingeschränkten Ausnutzbarkeit des Grundstücks als Gewerbefläche führen. Andererseits ist – abhängig von der Art des sich ansiedelnden Gewerbes – mit einem entsprechend Mehraufkommen im Verkehr zu rechnen. Konflikte und Einschränkungen können daher nicht ausgeschlossen werden, was vor allem deshalb bedeutsam ist, weil gerade dieser Standort die Kriterien für einen Einzel- und Sonderstandort erfüllt und als solcher auch entwickelt werden müsste.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 2 (Faktor 1) Gesamt: 2 Punkte</p>
Beurteilung	<p>Der Standort ist für lokal und regional ausgerichtete Unternehmen nicht geeignet, da eine Anbindung an den Stadtkern Burgdorfs nicht gegeben ist. Für regional ausgerichtete Unternehmen ist er geeignet, lässt aber eher wenige Wechselwirkungen mit anderen Unternehmen im Stadtgebiet erwarten. Für Einzelunternehmen, die auf eine sehr gute Anbindung zur Autobahn oder Bundesstraße angewiesen sind und/oder die Ausweisung eines Industriegebietes erfordern, ist der Standort jedoch geeignet. Hier müssen in jedem Fall die Konflikte, die im Zusammenhang mit der nahegelegenen Wohnbebauung in Beinhorn auftreten können, im Auge behalten werden.</p> <p style="text-align: right;">Gesamt: 43 Punkte (von 64)</p>

<p><u>Stärken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an die Autobahn 37 • Gute ÖPNV-Anbindung • Gute Sichtbarkeit 	<p><u>Schwächen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen für Vergrößerung des Waldanteils (Waldabstände) • Keine Anbindung an die Kernstadt • Wenig positive Wechselwirkungen zu erwarten
<p><u>Chancen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Attraktiver Standort für Unternehmen mit Bezug zu Autobahnen • Wenig Konflikte, wenn Biotope ausgenommen und Waldabstände eingehalten werden 	<p><u>Risiken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf Beinhorn unbestimmt

5.2.2 Fläche 1b: Bundesstraße 3 – Schillerslage

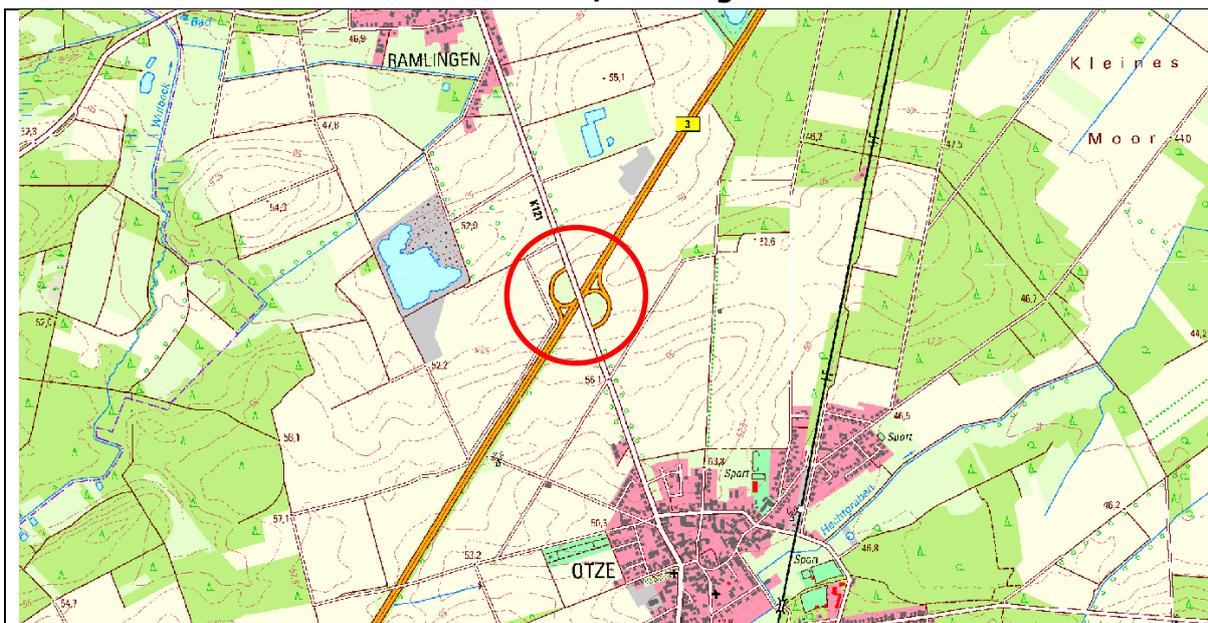


<p>Verkehrsanbindung</p>	<p>Der Standort 1b befindet sich direkt an der Abfahrt der Bundesstraße 3 „Schillerslage / Burgwedel“, kurz nach dem Übergang der A37 in die B3. Über diese vierspurige Bundesstraße lassen sich die beiden wichtigen Autobahnen A2 und A7 in wenigen Minuten erreichen.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (x Faktor 3) Gesamt: 12 Punkte</p>
<p>Anbindung Kernstadt / positive Wechselwirkungen mit bestehenden Nutzungen</p>	<p>Eine Anbindung an die Kernstadt liegt für den Standort Schillerslage nicht vor. Bei lokal und regional ausgerichteten Unternehmen könnte dies ein erhöhtes Verkehrsaufkommen von und nach Burgdorf bzw. Burgwedel nach sich ziehen und damit zu erhöhten Belastungen in den umliegenden Ortsteilen, v.a. auch in Schillerslage selbst, führen.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 0 (Faktor 3) Gesamt: 0 Punkte</p>
<p>ÖPNV</p>	<p>Die Anbindung des Standorts östlich der Bundesstraße ist über die Haltestelle Schillerslage / Engenser Straße ausreichend. Stündlich fährt – jedoch zu unterschiedlichen Zeiten – die Linie 639 nach Großburgwedel und Burgdorf. Morgens und abends verringert sich der Takt entsprechend. Darüber hinaus wird fahren die Linien 916 und 636 die Haltestelle in unregelmäßigen Abständen an. Die westliche Seite der Bundesstraße ist nicht weiter an das ÖPNV-Netz angebunden.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 2 (Faktor 3) Gesamt: 6 Punkte</p>
<p>Sichtbarkeit</p>	<p>Die Sichtbarkeit der Fläche von der B3 ist optimal.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (Faktor 2) Gesamt: 8 Punkte</p>
<p>Schutzgebiete</p>	<p>Der Standort befindet sich in einem konfliktarmen Raum. Direkt angrenzend befinden sich jedoch Räume, bei denen mit sehr starken Konflikten zu rechnen ist. Dies ist bei einer Entwicklung der Flächen zu berücksichtigen.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (Faktor 2) Gesamt: 8 Punkte</p>
<p>RROP</p>	<p>Das RROP legt für den Bereich östlich der Bundesstraße bei Schillerslage ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft fest. Bei der Festlegung handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der der Stadt Burgdorf im Rahmen der Abwägung zugänglich ist.</p>

	Punkte: 2 (Faktor 1) Gesamt: 2 Punkte
Trinkwasserschutz	Der Standort befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutz- oder Trinkwassergewinnungsgebietes, so dass von dieser Seite aus keine Konflikte zu erwarten sind.
	Punkte: 4 (Faktor 1) Gesamt: 4 Punkte
Konkurrierende Nutzungen	Östlich der Bundesstraße möchte die Stadt Burgdorf die Möglichkeit offenhalten, ein Wohngebiet zwischen Engenser Straße und Hornweg langfristig zu entwickeln. Für die anderen Standortmöglichkeiten sind noch keine anderweitigen Nutzungen vorgesehen. Der Standort befindet sich beidseitig der Bundesstraße 3 an der Abfahrt Schillerslage / Burgwedel. Östlich der Bundesstraße liegen bereits in geringem Abstand die ersten Wohnhäuser. Hier kann es aufgrund der Nähe zu dem Ortsteil zu Einschränkungen hinsichtlich der Ausnutzbarkeit als Gewerbegebiet kommen. Insbesondere spielt hier bei Logistikunternehmen auch der entstehende Mehrverkehr eine große Rolle. Mit Konflikten ist daher zu rechnen. Westlich der Bundesstraße sind diese Einschränkungen nicht gegeben. Insbesondere bei Verkehr, der hauptsächlich über die B3 abgewickelt werden soll, wäre kein Mehrverkehr durch den Ortsteil zu erwarten. Es wird daher die westliche Fläche als Bewertungsmaßstab angewendet.
	Punkte: 4 (Faktor 1) Gesamt: 4 Punkte
Beurteilung	Der Standort ist für lokal ausgerichtete Unternehmen nur sehr eingeschränkt geeignet, da eine Anbindung an den Stadtkern Burgdorfs nicht gegeben ist. Für regional ausgerichtete Unternehmen ist er geeignet, lässt aber eher wenige Wechselwirkungen mit anderen Unternehmen im Stadtgebiet erwarten. Für Einzelunternehmen, die auf eine sehr gute Anbindung zur Autobahn oder Bundesstraße angewiesen sind, ist der Standort jedoch vorstellbar. Hier müssen jedoch zwingend die Konflikte, die im Zusammenhang mit der nahegelegenen Wohnbebauung in Schillerslage auftreten können, im Auge behalten werden.
	Gesamt: 44 Punkte (von 64)

<u>Stärken</u> <ul style="list-style-type: none"> • Gute Anbindung an B3 • Gute Sichtbarkeit • Wenig Konflikte in Bezug auf Artenschutz zu erwarten 	<u>Schwächen</u> <ul style="list-style-type: none"> • Abseits der Kernstadt gelegen • Eingeschränktes ÖPNV-Angebot • Wenige positive Wechselwirkungen mit Stadtgebiet erwartet
<u>Chancen</u> <ul style="list-style-type: none"> • 	<u>Risiken</u> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf Wohnbebauung in Schillerslage unklar

5.2.3 Fläche 1c: Bundesstraße 3 – Otze/Ramlingen

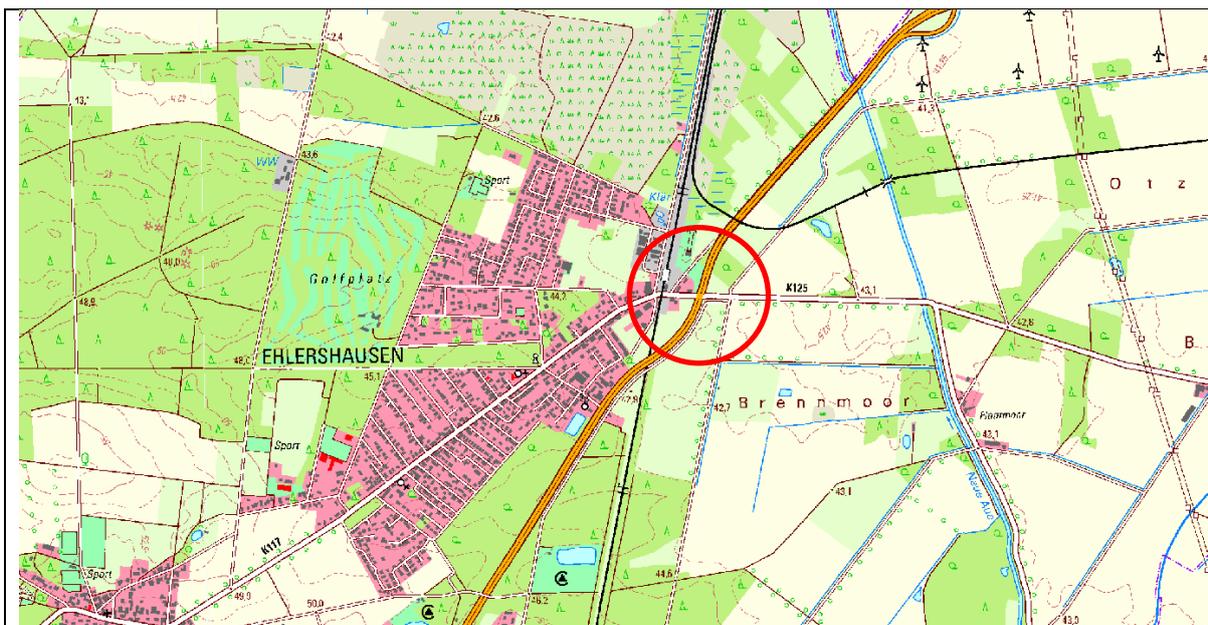


Verkehrsanbindung	<p>Der Standort 1c befindet sich direkt an der Abfahrt der vierspurigen Bundesstraße 3 „Otze / Ramlingen“. Über diese Bundesstraße lassen sich die beiden wichtigen Autobahnen A2 und A7 in wenigen Minuten erreichen. Die Entfernung zu den wesentlichen Autobahnkreuzen ist allerdings im Vergleich mit den Flächen 1a und 1b deutlich größer.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (x Faktor 3) Gesamt: 12 Punkte</p>
Anbindung Kernstadt / positive Wechselwirkungen mit bestehenden Nutzungen	<p>Eine Anbindung an die Kernstadt liegt für den Standort Otze / Ramlingen nicht vor. Bei lokal und regional ausgerichteten Unternehmen könnte dies ein erhöhtes Verkehrsaufkommen von und nach Burgdorf nach sich ziehen und damit zu erhöhten Belastungen v.a. in Otze selber und in den umliegenden Ortsteilen führen.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 0 (Faktor 3) Gesamt: 0 Punkte</p>
ÖPNV	<p>Der Standort befindet sich an der Linie 926, die die beiden S-Bahnhöfe Ehlershausen und Burgdorf miteinander verbindet. Die Linie verkehrt tagsüber etwa stündlich in nahezu stabilem Takt. Der S-Bahnhof Otze liegt deutlich außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 2 (Faktor 3) Gesamt: 6 Punkte</p>
Sichtbarkeit	<p>Die Sichtbarkeit der Fläche von der B3 ist optimal.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (Faktor 2) Gesamt: 8 Punkte</p>
Schutzgebiete	<p>Die Fläche östlich der B3 hat eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die südliche Fläche ist von Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die beiden Flächen nördlich der B3 wurden als Verbundflächen für den Biotopverbund dargestellt. Damit ist der Standort überwiegend als Raum mit Konflikten zu betrachten.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 3 (Faktor 2) Gesamt: 6 Punkte</p>
RROP	<p>Das RROP legt für den Bereich nordwestlich der Bundesstraße Otze und Ramlingen ein Vorranggebiet Rohstoffgewinnung „Sand“ festgelegt. Da die Ziele der Raumordnung nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können, sind die Flächen nord-</p>

	<p>westlich der Bundesstraße voraussichtlich nicht für eine Gewerbeentwicklung geeignet. Südlich der Bundesstraße ist ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Bei der Festlegung handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der der Stadt Burgdorf im Rahmen der Abwägung zugänglich ist. Für die Bewertung werden daher zwei verschiedene Punkte vergeben (0 Punkte für den nördlichen Bereich, 2 Punkte für den südlichen Bereich).</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 0/2 (Faktor 1) Gesamt: 0/2 Punkte</p>
Trinkwasserschutz	<p>Der Bereich nordwestlich der Bundesstraße befindet sich z.T. im Trinkwasserschutzgebiet Ramlingen. Da sich der südliche Bereich nicht im Wasserschutzgebiet befindet, werden analog zur Bewertung des RROP zwei Bewertungen vergeben (2 Punkte für den nördlichen Bereich, 4 Punkte für den südlichen Bereich).</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 2/4 (Faktor 1) Gesamt: 2/4 Punkte</p>
Nutzungskonflikte	<p>Der Standort befindet sich beidseitig der Bundesstraße 3 an der Abfahrt Otze / Ramlingen. Beidseitig der Bundesstraße liegen in etwa 500-700 m die ersten Wohnhäuser. Inwieweit hier Einschränkungen durch Schallemissionen entstehen, muss im Zuge einer konkreten Nutzungsanfrage geprüft werden. Für die Flächen zwischen Otze und Ramlingen sind von Seiten der Stadt Burgdorf noch keine konkurrierenden Nutzungen vorgesehen, die einer Gewerbeansiedlung entgegenstehen würden.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (Faktor 1) Gesamt: 4 Punkte</p>
Beurteilung	<p>Der Standort ist für lokal ausgerichtete Unternehmen nur eingeschränkt geeignet, da eine Anbindung an die Ortsteile Ramlingen-Ehlershausen und Otze zwar gegeben, aber an den Stadtkern Burgdorfs nicht gegeben ist. Für regional ausgerichtete Unternehmen ist der Standort geeignet, lässt aber eher wenige Wechselwirkungen mit anderen Unternehmen im Stadtgebiet erwarten. Für Einzelunternehmen, die auf eine sehr gute Anbindung zur Autobahn oder Bundesstraße angewiesen sind, ist der Standort jedoch vorstellbar. Hier müssen jedoch zwingend die Konflikte, die im Zusammenhang mit der nahegelegenen Wohnbebauung in Otze und Ramlingen auftreten können, im Auge behalten werden. Für die Anbindung des Standorts über den ÖPNV ist die Einrichtung einer Haltestelle vorstellbar.</p> <p style="text-align: right;">Gesamt: 38/42 Punkte (von 64)</p>

<p><u>Stärken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gute Anbindung an B3 • Gute Sichtbarkeit 	<p><u>Schwächen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Anbindung an die Kernstadt • Kein ÖPNV • Ausgewiesenes Rohstoffgewinnungsgebiet „Sand“ • Lage im Wasserschutzgebiet • Eingeschränkte Wechselwirkungen mit Unternehmen im Stadtgebiet zu erwarten
<p><u>Chancen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 	<p><u>Risiken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf nahegelegene Wohnbebauung unklar

5.2.4 Fläche 1d: Bundesstraße 3 – Ehlershausen

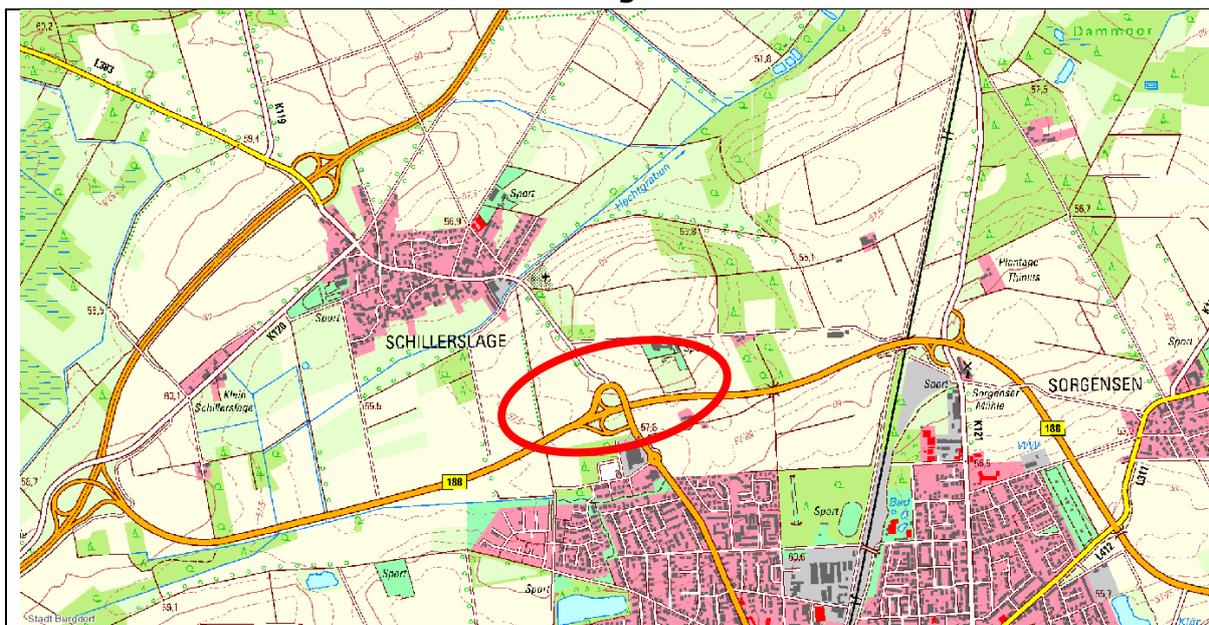


Verkehrsanbindung	<p>Der Standort 1d befindet sich direkt an der Abfahrt der vierspurigen Bundesstraße 3 „Ehlershausen“. Über diese Bundesstraße lassen sich die beiden wichtigen Autobahnen A2 und A7 in wenigen Minuten erreichen. Die Entfernung zu den wesentlichen Autobahnkreuzen ist allerdings im Vergleich mit den Flächen 1a und 1b deutlich größer.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (x Faktor 3) Gesamt: 12 Punkte</p>
Anbindung Kernstadt / positive Wechselwirkungen mit bestehenden Nutzungen	<p>Eine Anbindung an die Kernstadt liegt für den Standort Ehlershausen nicht vor. Bei lokal und regional ausgerichteten Unternehmen könnte dies ein erhöhtes Verkehrsaufkommen von und nach Burgdorf nach sich ziehen und damit zu erhöhten Belastungen in den umliegenden Ortsteilen führen. An dem Standort befindet sich westlich der S-Bahnlinie sowohl ein Discounter als auch ein Vollsortimenter. Darüber hinaus ist ein Hotel mit Restaurantbetrieb dort ansässig.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 2 (Faktor 3) Gesamt: 6 Punkte</p>
ÖPNV	<p>Die Anbindung des Standorts ist sehr gut, da der S-Bahnhof Ehlershausen fußläufig erreichbar ist. Hier besteht nicht nur Anschluss an die S-Bahnen nach Celle und Hannover, sondern außerdem an den Busverkehr.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (Faktor 3) Gesamt: 12 Punkte</p>
Sichtbarkeit	<p>Die Sichtbarkeit der Fläche von der B3 ist von der bestehenden Brücke aus sehr gut.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (Faktor 2) Gesamt: 8 Punkte</p>
Schutzgebiete	<p>Der Standort befindet sich vollständig in einem Raum mit starken Konflikten. Neben dem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet wurde hier außerdem eine Verbindungsfläche für den Biotopverbund sowie eine Kompensationsfläche festgelegt.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 2 (Faktor 2) Gesamt: 4 Punkte</p>
RROP	<p>Das RROP legt für den Bereich östlich der Bundesstraße und Ehlershausen ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und</p>

	<p>des Naturhaushalts fest. Darüber hinaus befindet sich der Standort innerhalb eines Vorranggebiets für den Hochwasserschutz. Vorbehaltsgebiete sind der Abwägung zugänglich. Für Vorranggebiete muss zunächst geklärt werden, inwieweit geplante Nutzungen den Zielen der Raumordnung entgegenstehen oder miteinander vereinbar sind.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 0 (Faktor 1) Gesamt: 0 Punkte</p>
Trinkwasserschutz	<p>Der Bereich befindet sich nicht im Trinkwasserschutzgebiet Ramlingen.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (Faktor 1) Gesamt: 4 Punkte</p>
Nutzungskonflikte	<p>Der Standort befindet sich südöstlich der Bundesstraße 3 an der Abfahrt Ehlershausen. Nutzungskonflikte zu bestehender Wohnbebauung werden nicht gesehen.</p> <p>Für die Flächen östlich von Ehlershausen sind von Seiten der Stadt Burgdorf noch keine konkurrierenden Nutzungen vorgesehen, die einer Gewerbeansiedlung entgegenstehen würden.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (Faktor 1) Gesamt: 4 Punkte</p>
Beurteilung	<p>Der Standort ist für lokal ausgerichtete Unternehmen nur sehr eingeschränkt geeignet, da eine Anbindung an den Stadtkern Burgdorfs nicht gegeben ist. Für regional ausgerichtete Unternehmen ist er geeignet, lässt aber eher wenige Wechselwirkungen mit anderen Unternehmen im Stadtgebiet erwarten. Für Einzelunternehmen, die auf eine sehr gute Anbindung zur Autobahn oder Bundesstraße angewiesen sind, ist der Standort jedoch sehr gut vorstellbar. Der ÖPNV-Anschluss ist sehr gut und auch ein Angebot zur Verpflegung während der Mittagspausen ist gewährleistet. Im Vorfeld müssen jedoch die Ziele der Raumordnung geprüft und beachtet werden.</p> <p style="text-align: right;">Gesamt: 50 Punkte (von 64)</p>

<p><u>Stärken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gute Anbindung an B3 • Sehr guter ÖPNV (S-Bahn + Bus) • Vorhandene Gastronomie 	<p><u>Schwächen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Anbindung an die Kernstadt • Landschaftsschutzgebiet • Starke Konflikte beim Artenschutz • Eher geringe Wechselwirkungen mit Unternehmen im Stadtgebiet zu erwarten
<p><u>Chancen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Attraktiver Standort mit guter Anbindung 	<p><u>Risiken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> •

5.2.5 Fläche 2a: Bundesstraße 188 – Burgdorf Nord-West

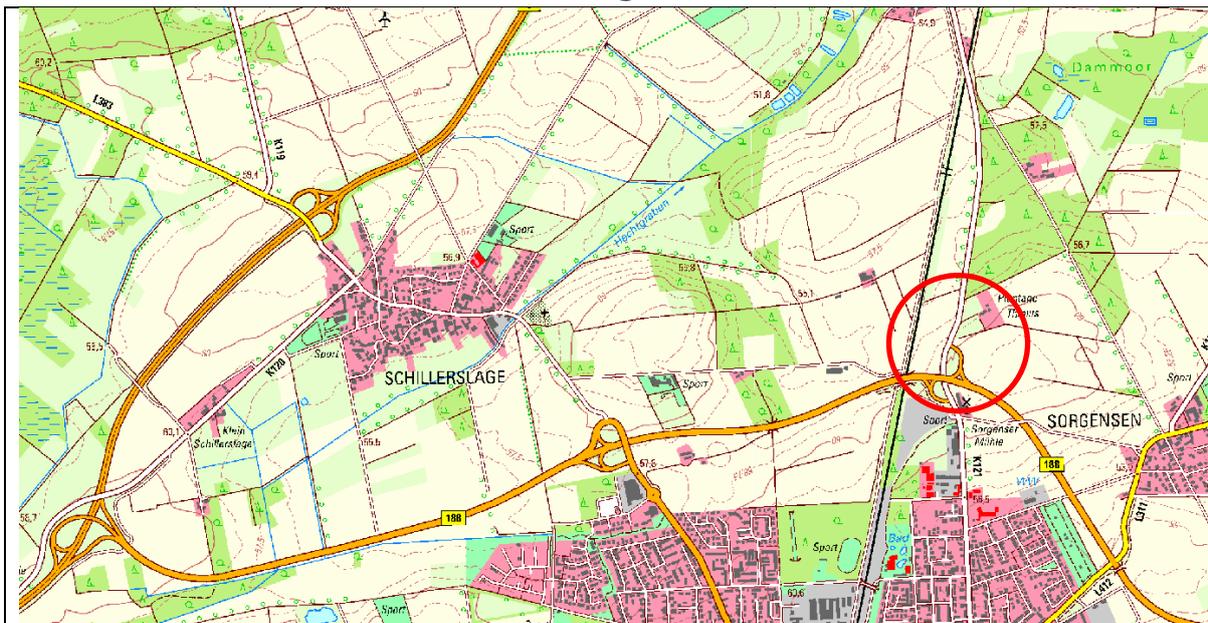


Verkehrsanbindung	<p>Der Standort 2a befindet sich nördlich der Abfahrt der Bundesstraße 188 „Burgdorf West“. Über diese Bundesstraße lassen sich die beiden wichtigen Autobahnen A37, A2 und A7 in wenigen Minuten erreichen.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 3 (x Faktor 3) Gesamt: 9 Punkte</p>
Anbindung Kernstadt / positive Wechselwirkungen mit bestehenden Nutzungen	<p>Der Standort befindet sich direkt nördlich des Siedlungskerns der Stadt Burgdorf und damit in integrierter Lage. Der Standort wird lediglich durch die bestehende B188 von dem Siedlungskern getrennt. In kurzer Entfernung befindet sich südlich der B188 neben dem bestehenden Gewerbepark auch ein Versorgungszentrum mit Vollsortimenter sowie gastronomischer Versorgung.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (Faktor 3) Gesamt: 12 Punkte</p>
ÖPNV	<p>Die Anbindung des Standorts ist noch nicht gegeben. Da sich der Standort jedoch direkt an der Buslinie 639 (Großburgwedel) befindet, ist ein zusätzlicher Halt an dem Standort vorstellbar. Insbesondere dann, wenn an diesem Standort ein größeres Gewerbegebiet vorgesehen wird.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 2 (Faktor 3) Gesamt: 6 Punkte</p>
Sichtbarkeit	<p>Die Sichtbarkeit der Fläche von der B188 ist gut, da die Bundesstraße hier keinen Lärmschutzwall nach Norden hin aufweist. Gewerbeflächen, die nördlich der B188 angesiedelt werden, sind daher voraussichtlich gut einsehbar.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (Faktor 2) Gesamt: 8 Punkte</p>
Schutzgebiete	<p>Die Fläche befindet sich in einem konfliktarmen Raum. Der Bereich weist jedoch eine hohe Grundwasserneubildung auf, was im Zusammenhang mit dem Trinkwassergewinnungsgebiet von Bedeutung ist.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (Faktor 2) Gesamt: 8 Punkte</p>
RROP	<p>Das RROP legt für den Bereich nördlich der B188 ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet zur Vergrößerung des Waldanteils fest. Beide Festlegungen sind als Grundsätze der Raumordnung der Abwägung zugänglich. Der Standort befindet sich außerdem im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Dieser Belang muss als Ziel der Raumordnung berücksichtigt werden.</p>

	Punkte: 2 (Faktor 1) Gesamt: 2 Punkte
Trinkwasserschutz	Der Bereich befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet. Die Ansiedlung der Gewerbeflächen muss daher mit den Belangen der Trinkwassergewinnung vereinbar sein.
	Punkte: 2 (Faktor 1) Gesamt: 2 Punkte
Nutzungskonflikte	Der Standort befindet sich durch die B188 getrennt relativ weit entfernt von bestehenden Wohngebieten. Dennoch muss insbesondere die geplante Wohnbebauung nordwestlich der Weserstraße (B-Plan 0-73) bei der Ansiedlung von Gewerbeflächen berücksichtigt werden. Für die Flächen nördlich der B188 in der Burgdorfer Weststadt sind von Seiten der Stadt Burgdorf noch keine konkurrierenden Nutzungen vorgesehen, die einer Gewerbeansiedlung entgegenstehen würden.
	Punkte: 4 (Faktor 1) Gesamt: 4 Punkte
Beurteilung	Der Standort ist für lokal und regional ausgerichtete Unternehmen sehr gut geeignet. Die Integration in das Stadtgebiet sowie die verkehrliche Anbindung an Burgdorf und die umgebenden Kommunen sind gut. Restriktiv wirkt sich die Lage im Trinkwassergewinnungsgebiet aus, mit der jedoch im Hinblick auf den Gewerbepark Nordwest umgegangen werden kann.
	Gesamt: 51 Punkte (von 64)

<u>Stärken</u> <ul style="list-style-type: none"> • Gute Anbindung an B188 • Anbindung an die Kernstadt (Sprung über B188) • Gute Sichtbarkeit • Vorhandene Gastronomie 	<u>Schwächen</u> <ul style="list-style-type: none"> • Lage im Trinkwassergewinnungsgebiet + Fläche mit hoher Grundwasserneubildung •
<u>Chancen</u> <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks Nordwest (Adresse) 	<u>Risiken</u> <ul style="list-style-type: none"> •

5.2.6 Fläche 2b: Bundesstraße 188 – Burgdorf Nord

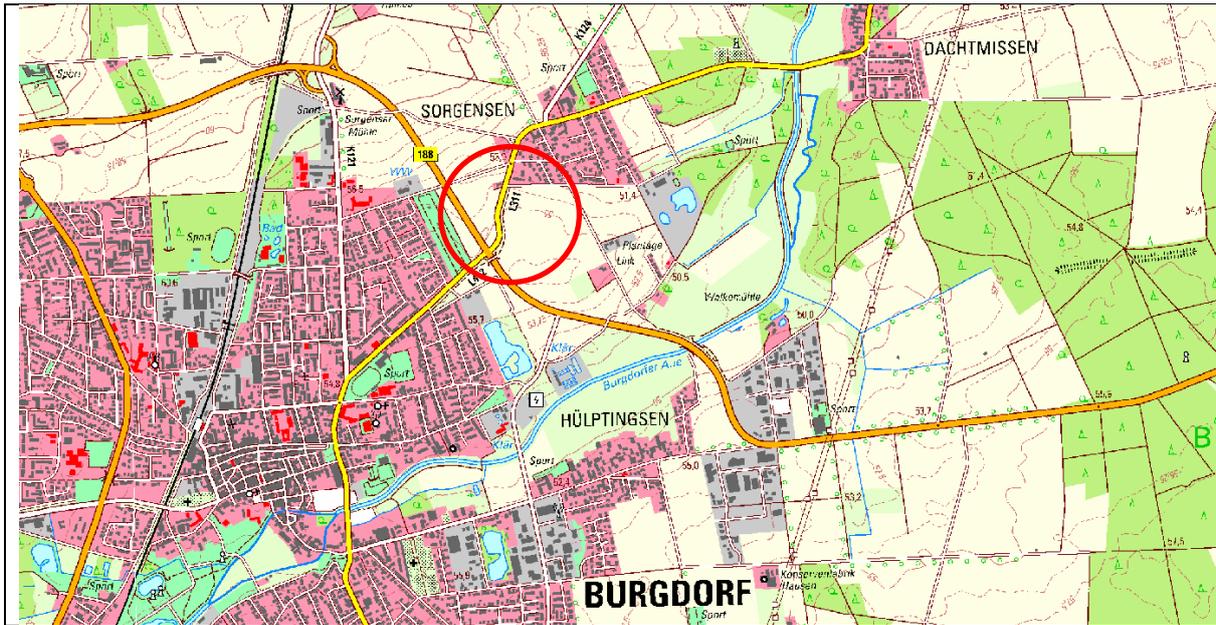


Verkehrsanbindung	<p>Der Standort 2b befindet sich nördlich der B188 an der Abfahrt „Burgdorf Nord“. Gegenüber der Fläche 2a ist die Entfernung zu den wesentlichen Autobahnkreuzen etwas größer.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 3 (x Faktor 3) Gesamt: 9 Punkte</p>
Anbindung Kernstadt / positive Wechselwirkungen mit bestehenden Nutzungen	<p>Der Standort befindet sich direkt nördlich des Siedlungskerns der Stadt Burgdorf und damit in integrierter Lage. Der Standort wird lediglich durch die bestehende B188 von dem Siedlungskern getrennt. An dem Standort befinden sich keine Einkaufs- oder Versorgungsmöglichkeiten. Lediglich der Werksverkauf einer Keksfabrik liegt direkt südlich der B188.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 2 (Faktor 3) Gesamt: 6 Punkte</p>
ÖPNV	<p>Südlich der B188 besteht eine Haltestelle für den Busverkehr. Hier verkehrt die Linie 926 stündlich von Ehlershausen nach Burgdorf und zurück. Zu Schulzeiten wird der Takt verstärkt. Die Haltestelle befindet sich nicht in einer fußläufigen Entfernung, so dass hier ein weiterer Haltepunkt für ein größeres Gewerbegebiet geschaffen werden müsste.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 2 (Faktor 3) Gesamt: 6 Punkte</p>
Sichtbarkeit	<p>Die Sichtbarkeit der Fläche von der B188 ist gut, da die Bundesstraße hier keinen Lärmschutzwall nach Norden hin aufweist. Gewerbeflächen, die nördlich der B188 angesiedelt werden, sind daher voraussichtlich gut einsehbar.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (Faktor 2) Gesamt: 8 Punkte</p>
Schutzgebiete	<p>Der nördliche Bereich ist als Verbindungsfläche für den Biotopverbund festgelegt. Entlang der Bahn befinden sich außerdem Biotope mit mittlerer Bedeutung. Mit einer Reduzierung der Flächengröße könnten die Konflikte, die sich aus dem LaPIFB ergeben, umgangen werden.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 3 (Faktor 2) Gesamt: 6 Punkte</p>
RROP	<p>Das RROP legt für den Bereich nördlich der B188 ein Vorbehaltsgebiet zur Vergrößerung des Waldanteils fest. Die Festlegung ist als Grundsatz der Raumordnung der Abwägung zugänglich.</p>

	Punkte: 2 (Faktor 1) Gesamt: 2 Punkte
Trinkwasserschutz	Der Bereich befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet. Die Ansiedlung der Gewerbeflächen muss daher mit den Belangen der Trinkwassergewinnung vereinbar sein.
	Punkte: 2 (Faktor 1) Gesamt: 2 Punkte
Nutzungskonflikte	Der Standort befindet sich durch die B188 getrennt ausreichend weit entfernt von den Wohnnutzungen südlich der B188. Innerhalb des Standortbereichs befindet sich jedoch noch ein Wohngebäude. Hier ist von Restriktionen auszugehen. Darüber hinaus befinden sich nördlich bzw. östlich des Standorts Waldflächen, die einen Waldabstand von 100 m gemäß RROP notwendig machen. Dies würde zu einer Reduzierung der Flächengröße führen, sofern nicht eine Waldumwandlung vorgenommen wird. Für die Flächen nördlich der B188 Richtung Otze sind von Seiten der Stadt Burgdorf noch keine konkurrierenden Nutzungen vorgesehen, die einer Gewerbeansiedlung entgegenstehen würden.
	Punkte: 2 (Faktor 1) Gesamt: 2 Punkte
Beurteilung	Der Standort ist für lokal und regional ausgerichtete Unternehmen gut geeignet. Die Integration in das Stadtgebiet ist gut. Die verkehrliche Anbindung an Burgdorf und die umgebenden Kommunen ist ebenfalls sehr gut. Restriktiv wirken sich die Nähe zur Wohnbebauung und die Lage im Trinkwassergewinnungsgebiet aus. Mit letzterer kann jedoch im Hinblick auf den Gewerbepark Nordwest umgegangen werden. Darüber hinaus sind die Weiterentwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort eingeschränkt.
	Gesamt: 41 Punkte (von 64)

<u>Stärken</u> <ul style="list-style-type: none"> • Gute Anbindung an B188 • Gute Sichtbarkeit 	<u>Schwächen</u> <ul style="list-style-type: none"> • Schwacher ÖPNV-Verkehr • Konflikte in Bezug auf Natur und Landschaft zu erwarten • Lage im Trinkwassergewinnungsgebiet • Nähe zu Wald (Waldabstände)
<u>Chancen</u> <ul style="list-style-type: none"> • 	<u>Risiken</u> <ul style="list-style-type: none"> • Eingeschränkte Weiterentwicklungsmöglichkeiten

5.2.7 Fläche 2c: Bundesstraße 188 – Sorgensen

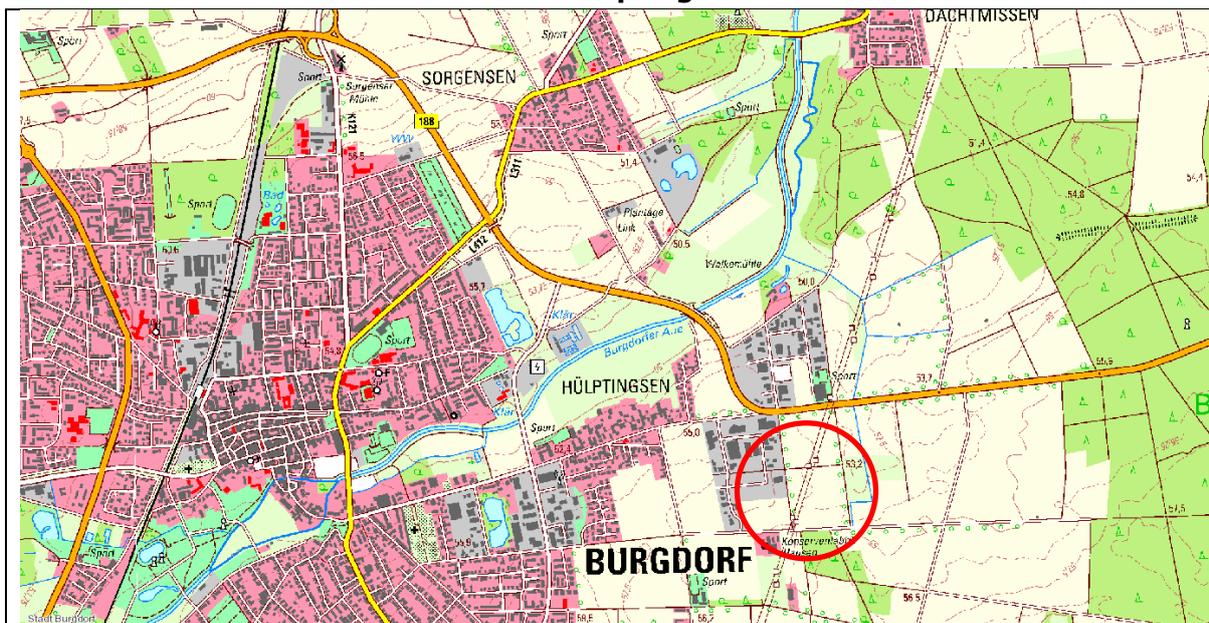


Verkehrsanbindung	<p>Der Standort 2c befindet sich nordöstlich der B188 an der Abfahrt „Sorgensen“. Die Abfahrt in diesem Bereich ist höhengleich ausgebaut und über eine Lichtsignalanlage geregelt. Die Entfernung zu den wesentlichen Autobahnkreuzen ist größer als bei den Flächen 2a und 2b.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 2 (x Faktor 3) Gesamt: 6 Punkte</p>
Anbindung Kernstadt / positive Wechselwirkungen mit bestehenden Nutzungen	<p>Der Standort befindet sich nordöstlich des Siedlungskerns der Stadt Burgdorf zwischen Kernstadt und Sorgensen. Der Standort wird durch die bestehende B188 von der Kernstadt getrennt. Die Gewerbeflächen könnten bei entsprechender Größe an den Ortsteil Sorgensen heranreichen. Einkaufs- oder Versorgungsmöglichkeiten sind vor Ort nicht vorhanden.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 2 (Faktor 3) Gesamt: 6 Punkte</p>
ÖPNV	<p>Beidseitig der B188 befinden sich Haltestellen der Linien 910 und 920, die jeweils stündlich Burgdorf und Hänigsen miteinander verbinden und damit einen guten halbstündigen Takt erzeugen. Beide Haltestellen sind nicht fußläufig erreichbar. Ein zusätzlicher Haltepunkt an einem neuen Gewerbegebiet ist jedoch vorstellbar.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 3 (Faktor 3) Gesamt: 9 Punkte</p>
Sichtbarkeit	<p>Die Sichtbarkeit der Fläche von der B188 ist stark eingeschränkt. Derzeit wird die B188 beidseitig von einem Lärmschutzwall eingefasst, die eine Sichtbarkeit der Flächen nordöstlich der Bundesstraße verhindern. Hier kann lediglich über Pylone o.ä. eine Sichtbarkeit erzeugt werden.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 2 (Faktor 2) Gesamt: 4 Punkte</p>
Schutzgebiete	<p>Im Westen befinden sich Flächen mit hoher Grundwasserneubildung und mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild. Darüber hinaus befindet sich der Standort in einem konfliktarmen Raum.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 3 (Faktor 2) Gesamt: 6 Punkte</p>
RROP	<p>Das RROP legt für den Bereich nordöstlich der B188 lediglich in dem nordöstlichen Teil ein Vorranggebiet Trinkwassergewinnung fest, das jedoch als separates Kriterium geführt wird. Weitere Ziele und Grundsätze wurden nicht festgelegt.</p>

	Punkte: 4 (Faktor 1) Gesamt: 4 Punkte
Trinkwasserschutz	Der Bereich befindet sich nur zu einem geringen Teil im Trinkwassergewinnungsgebiet. Die Ansiedlung der Gewerbeflächen muss lediglich in diesem Bereich mit den Belangen der Trinkwassergewinnung vereinbar sein.
	Punkte: 4 (Faktor 1) Gesamt: 4 Punkte
Nutzungskonflikte	Das Gewerbegebiet würde nah an den bestehenden Ortsteil heranrücken, so dass hier Konflikte zu erwarten sind. Diese müssen im Rahmen der Planung konkret ermittelt werden, sollten jedoch zu bewältigen sein. Für die Flächen zwischen der Kernstadt und Sorgensen sind von Seiten der Stadt Burgdorf noch keine konkurrierenden Nutzungen vorgesehen, die einer Gewerbeansiedlung entgegenstehen würden.
	Punkte: 2/4 (Faktor 1) Gesamt: 2/4 Punkte
Beurteilung	Der Standort ist für lokal ausgerichtete Unternehmen gut geeignet. Bei regional ausgerichteten Unternehmen stellt die vergrößerte Entfernung zu den Autobahnkreuzen und die nur über eine Lichtsignalanlage mögliche Zu- und Abfahrt zur B188 eine Restriktion dar. Die Integration in das Stadtgebiet ist gut. Die verkehrliche Anbindung an Burgdorf und die umgebenden Kommunen ist ebenfalls noch gut, führt jedoch über eine Lichtsignalgesteuerte Kreuzung auf die B188. Restriktiv wirkt sich die Nähe zur Wohnbebauung aus. Darüber hinaus ist die Sichtbarkeit des Standorts durch den Lärmschutzwall deutlich eingeschränkt.
	Gesamt: 41/43 Punkte (von 64)

<u>Stärken</u> <ul style="list-style-type: none"> • Gute ÖPNV-Anbindung • Anbindung an Kernstadt und Sorgensen (Verbindung der Ortsteile) • Konfliktarmer Raum 	<u>Schwächen</u> <ul style="list-style-type: none"> • Schlechte Sichtbarkeit durch erhöhtes Gelände • Höhengleicher Anschluss an B188
<u>Chancen</u> <ul style="list-style-type: none"> • Konzept für Wohnen + Arbeiten denkbar (Betriebsleiterwohnen) 	<u>Risiken</u> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf Sorgensen unklar

5.2.8 Fläche 2d: Bundesstraße 188 – Hülptingsen



Verkehrsanbindung	<p>Der Standort 2d befindet sich südlich der B188 in Hülptingsen (östlich der Kernstadt). Der Anschluss an die B188 ist hier höhengleich ausgebaut und über Lichtsignalanlagen geregelt.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 1 (x Faktor 3) Gesamt: 3 Punkte</p>
Anbindung Kernstadt / positive Wechselwirkungen mit bestehenden Nutzungen	<p>Der Standort befindet sich östlich des Siedlungskerns des Ortsteils Hülptingsen, direkt angrenzend an das Gewerbegebiet 3. Die bestehenden Gewerbegebiete in Hülptingsen sind bereits nicht in die Kernstadt integriert. Positive Wechselwirkungen mit bestehenden Unternehmen sind denkbar. Ein Imbiss befindet sich westlich der Gewerbegebiete.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 2 (Faktor 3) Gesamt: 6 Punkte</p>
ÖPNV	<p>Der Standort ist über die Haltestelle „Hülptingsen/Färberstraße“ zwar an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, die Linie 930 verkehrt jedoch in einem unregelmäßigen Takt.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 1 (Faktor 3) Gesamt: 3 Punkte</p>
Sichtbarkeit	<p>Die Sichtbarkeit der Fläche von der B188 ist in der ersten Reihe sehr gut, da das Baugebiet höhengleich mit der Bundesstraße liegt.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (Faktor 2) Gesamt: 8 Punkte</p>
Schutzgebiete	<p>Der Standort befindet sich in einem Raum mit Konflikten. Insbesondere hat das Gebiet eine Bedeutung bei der Frischluftentstehung.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 3 (Faktor 2) Gesamt: 6 Punkte</p>
RROP	<p>Das RROP legt für den Bereich östlich von Hülptingsen eine Leitungstrasse mit 100 kV Spannung fest. Dies kann zu Restriktionen bei der Entwicklung von Gewerbeflächen führen.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 0 (Faktor 1) Gesamt: 0 Punkte</p>
Trinkwasserschutz	<p>Der Bereich befindet sich außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes in Burgdorf.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 4 (Faktor 1) Gesamt: 4 Punkte</p>

Nutzungskonflikte	<p>Das Gewerbegebiet würde ein bereits bestehendes Gebiet in die freie Landschaft hinaus erweitern. Nutzungskonflikte zur südlichen Wohnbebauung sind nicht zu erwarten, sollten jedoch abgeklärt werden.</p> <p>Die Flächen östlich von Hülptingsen sind in den Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung der Kernstadt bereits als Gewerbeflächen angedacht worden. Andere Nutzungen, wie z.B. eine Wohnnutzung, kommen an dem Standort nicht in Frage.</p> <p style="text-align: right;">Punkte: 2 (Faktor 1) Gesamt: 2 Punkte</p>
Beurteilung	<p>Der Standort ist etabliert und für lokal ausgerichtete Unternehmen gut geeignet. Bei regional ausgerichteten Unternehmen stellen die vergrößerte Entfernung zu den Autobahnkreuzen und die auf der B188 zu durchfahrenden Ampelkreuzungen eine Restriktion dar. Die Integration in das Stadtgebiet ist nicht gegeben. Die verkehrliche Anbindung an Burgdorf und die umgebenden Kommunen ist gut, führt jedoch über eine lichtsignalgesteuerte Kreuzung auf die B188.</p> <p style="text-align: right;">Gesamt: 32 Punkte (von 64)</p>

<p><u>Stärken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an bestehende Gewerbegebiete • Guter ÖPNV 	<p><u>Schwächen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Konflikte in Bezug auf Natur und Landschaft zu erwarten • Bestehende 100kV Freileitung • Erreichbarkeit der Autobahnen über mehrere Lichtsignalanlagen entlang der B188
<p><u>Chancen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete 	<p><u>Risiken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> •

5.3 Vergleich

5.3.1 Einzel- und Sonderstandorte

	Standort 1a – Beinhorn	Standort 1b – Schillerslage	Standort 1c – Otze	Standort 1d – Ehlershausen
Verkehr	12	12	12	12
Anbindung Kern- stadt	0	0	0	6
ÖPNV	9	6	6	12
Sichtbarkeit	8	8	8	8
Schutzgebiete	6	8	6	4
RROP	2	2	0/2*	0
Trinkwasserschutz	4	4	2/4*	4
Konflikte	2	4	4	4
Gesamt	43	44	38/42	50

* abhängig von der Lage der Fläche (siehe Steckbrief)

5.3.2 Gewerbeparks mit lokalem/regionalem Bezug

	Standort 2a – Burgdorf Nord-West	Standort 2b – Burgdorf Nord	Standort 2c – Sorgensen	Standort 2d – Hülptingsen
Verkehr	9	9	6	3
Anbindung Kern- stadt	9	6	6	6
ÖPNV	6	6	9	3
Sichtbarkeit	8	8	4	8
Schutzgebiete	8	6	6	6
RROP	2	2	4	0
Trinkwasserschutz	2	2	4	4
Konflikte	4	2	2/4*	2
Gesamt	48	41	41/43	32

* abhängig von der Lage der Fläche (siehe Steckbrief)

6 Empfehlungen

6.1 Diskussion der Ergebnisse und Favorisierung

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse aus den Steckbriefanalysen zusammengefasst und diskutiert. Unterschieden wird hierbei wieder zwischen den Flächen für Einzel- und Sonderstandort und den Flächen für einen neuen Gewerbepark.

Flächen für Einzel- und Sonderstandorte (Kategorie 1):

Standorteignung und / oder resultierender Untersuchungsaufwand für diese Flächen hängen im Ergebnis davon ab, für welche Art einer gewerblichen Nutzung ein konkretes Nutzungsinteresse vorliegt. Allgemein lässt sich festhalten, dass beispielsweise Standort 1a insbesondere für gewerbliche Nutzungen interessant ist, die in erster Linie einen Standort unmittelbar an einer bestehenden Autobahnauffahrt suchen, wohingegen beispielsweise Standort 1d für gewerbliche Nutzungen interessant ist, die einen unmittelbaren S-Bahn-Anschluss benötigen und für die die Nähe zu weiteren Infrastruktureinrichtungen (Versorgung, Verpflegung) von Vorteil ist.

Weitere Untersuchungen sollten anlassbezogen erfolgen.

Flächen für einen neuen Gewerbepark (Kategorie 2):

Im Ergebnis ist in Bezug auf die Suche nach einem Standort für einen neuen Gewerbepark festzuhalten:

- **Standort 2a** erhält die beste Bewertung. Diese resultiert im Wesentlichen aus der Nähe zum bestehenden Gewerbepark Nordwest. Allerdings ist zu beachten, dass die dort bestehenden Einrichtungen zur Nahversorgung von Standort 2a aus größtenteils nicht mehr fußläufig zu erreichen sein werden (Lauflängen von 500 bis 1.000 Metern). Auch der Anschluss an das bestehende Straßennetz ist problematisch.



Aspekte einer möglichen künftigen Entwässerung, aber auch naturschutzfachliche Belange sprechen eher dafür, die östlichen Bereiche zu entwickeln. Diese Bereiche allerdings tragen zur Grundwasserneubildung ohne Nitratauswaschungsgefährdung bei, was angesichts der Lage des Standortes im Trinkwassergewinnungsgebiet von Relevanz sein könnte. Im Fall einer Entwicklung der westlichen Bereiche ist eine mögliche Verlängerung des Ahrbergenwegs zu berücksichtigen.

Zwischenfazit: Der Standort 2a sollte in jedem Fall weiter untersucht werden.

- **Standort 2b** ist schlechter zu bewerten als Standort 2a: Die östlichen Bereiche werden voraussichtlich verkehrlich nur sehr aufwändig zu erschließen sein. Die westlichen Bereiche sind von der Bahn, der B188 und der Otzer Landstraße umschlossen und bieten auch nach Norden hin kein Erweiterungspotential. Je nach einzuhaltendem Waldabständen reduziert sich die ohnehin sehr gering bemessene Flächengröße noch weiter. Auch in Bezug auf eine mögliche Entwässerung ergibt sich eine schlechte bzw. sehr schlechte Bewertung.



Fazit: s.u. bei Standort 2c.

- **Standort 2c** erhält dieselbe bzw. eine geringfügig bessere Gesamtbewertung wie Standort 2b: Die Bewertung resultiert hier im Wesentlichen aus einer vergleichsweise guten ÖPNV-Anbindung (Einrichtung einer entsprechenden neuen Haltestelle vorausgesetzt), da hier die Buslinien 910 und 920 nach Hänigsen überlagert regelmäßig im Halbstundentakt verkehren. Von Nachteil ist die zu erwartende schlechte Sichtbarkeit von Betrieben von der B 188 aus sowie ein fehlendes Versorgungsangebot für Angestellte.



Hier müsste geprüft werden, ob und wie diesbezüglich eine Verbesserung erreicht werden könnte. Offen ist auch, welche verkehrlichen Auswirkungen sich gerade im Hinblick auf die bestehende höhengleiche Anbindung an die B188 ergeben. Dies müsste im Rahmen eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens geprüft werden.

Fazit: Die Gesamtbewertung der Standorte 2b und 2c ist annähernd gleich. Aufgrund der genannten Restriktionen bei Standort 2b kommt die Verwaltung zu der Einschätzung, dass Standort 2c die besseren Entwicklungschancen bietet.

Standort 2c sollte daher im Gegensatz zu Standort 2b weiter untersucht werden.

- **Standort 2d** ist am schlechtesten bewertet. Hier ist ausschlaggebend, dass schon das bestehende Gewerbegebiet Hülptingsen städtebaulich nicht integriert ist. Eine Erweiterung nach Osten würde diesen Umstand nicht verbessern. Zusätzlich ist zu beachten, dass bestehende Hochspannungsleitungen diagonal über den Standort verlaufen und einen problematischen Grundstückszuschnitt erwarten lassen.



Der Standort befindet sich als einziger der untersuchten in einem Ausgleichsraum für Frischluft. Es ist also fraglich, ob es vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion über Anpassung an die Klimafolgen sinnvoll ist, solche Ausgleichsräume zu überbauen.

Der Standort 2d sollte daher nicht weiter untersucht werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die beiden Standorte 2a (Burgdorf Nord-West) und 2c (Sorgensen) für eine Gewerbeflächenentwicklung das größte Potential aufweisen.

6.2 Weiteres Vorgehen

Mit dem Entwurf des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts wird ein Überblick über die derzeit möglichen Optionen zur Gewerbeflächenentwicklung geschaffen. Dabei wurde anhand möglichst objektiver Kriterien eine Bewertung der Flächen ermöglicht. Im Ergebnis haben sich die beiden Standorte in Burgdorf Nordwest (2a) und Sorgensen (2c) als vielversprechend herauskristallisiert. Damit verfügt die Stadt Burgdorf über eine Entscheidungshilfe bei der künftigen Ausweisung neuer Baugebiete.

In einem nächsten Schritt sollen für die beiden favorisierten Standorte Gutachten und Untersuchungen beauftragt werden, durch die konkrete Restriktionen und Handlungsspielräume ermittelt werden sollen. Dazu zählt einerseits die Untersuchung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange, mit der geschützte Arten der Flora und Fauna kartiert werden. Insbesondere auf landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde in der Vergangenheit die Feldlerche als Rote Listen-Art festgestellt, für die im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein erheblicher Aufwand zu erwarten ist.

Darüber hinaus sind schalltechnische Gutachten notwendig, da die möglichen Gewerbestandorte sich z.T. in der Nähe von Wohnbebauung befinden. Im Ergebnis könnten Einschränkungen des potentiellen Gewerbegebietes notwendig werden, um so die Anwohner zu schützen. Ebenfalls wichtig sind Aussagen zur verkehrlichen Erschließung der Standorte. Dies beinhaltet insbesondere eine möglichst direkte, aber auch konfliktfreie und wirtschaftliche Anbindung an die B188. Gegebenenfalls sind noch weitere Gutachten, z.B. zur Bodenbeschaffenheit, Versickerung u.ä. notwendig.

Erst nach Vorliegen der entsprechenden Untersuchungen wird es möglich sein, eine vergleichende Bewertung der Standorte vorzunehmen, die standortspezifischen Entwicklungschancen und -risiken zu erkennen und eine fundierte Entscheidung für oder gegen die Entwicklung eines oder beider Standorte zu treffen. Falls beide Standorte ausscheiden, wären dann weitere Flächen zu untersuchen.