

- ENTWURF -



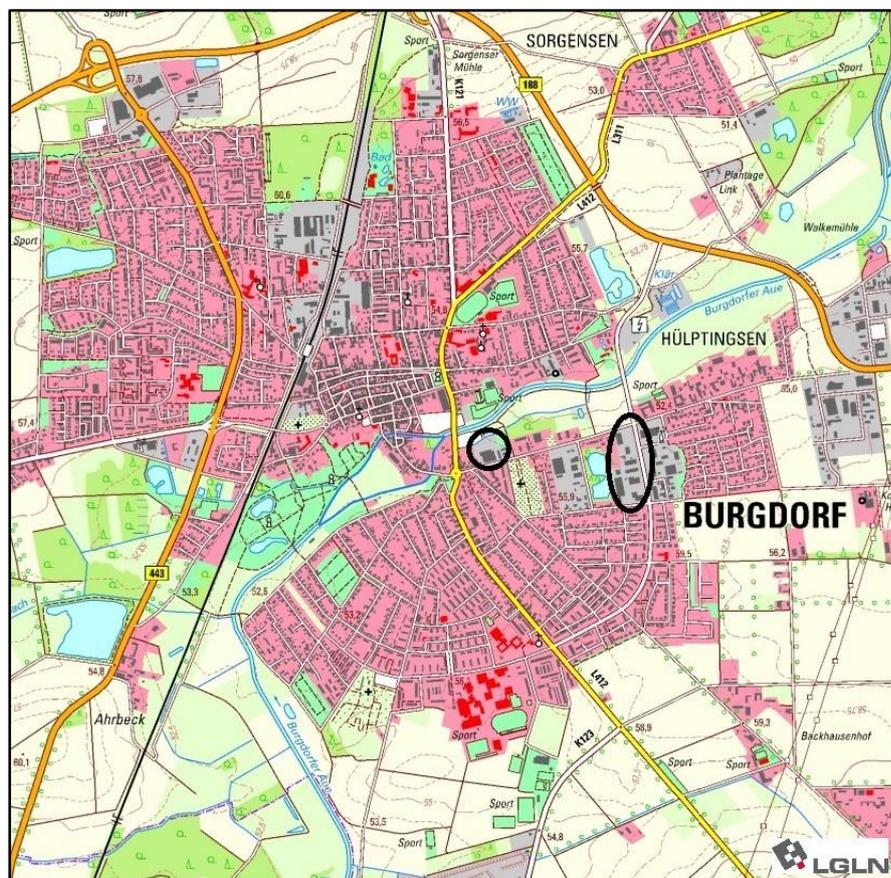
STADT BURGDORF



REGION HANNOVER

BEGRÜNDUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- 64. ÄNDERUNG -



Stand: 19.10.2020

Fassung: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))

PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
 ASKAN LAUTERBACH
 STADTPLANER (AK NDS) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: M. SC. UMWELTPLANUNG
 FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57-0

FAX.: 05151 / 60 98 57-4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
WWW.LAUTERBACH-PLANUNGSBUERO.DE

INHALTSÜBERSICHT:

PLANBEGRÜNDUNG

- I. BEGRÜNDUNG
- II. UMWELTBERICHT
- III. VERFAHRENSVERMERKE

I. BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkungen, Anlass der Planänderung	5
2. Ziele der Landes- und Regionalplanung	6
3. Einzelhandelskonzept	13
4. Auswirkungsanalyse	14
5. Lage, Geltungsbereich und Grösse des Änderungsgebietes	16
6. Derzeitige Nutzung der Änderungsbereiche	17
7. Ziele und Zwecke der Planänderung	17
8. Standortwahl/ Alternativen	18
9. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
10. Darstellungen der Planänderung	19
11. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung	19
12. Erschliessung, Infrastruktur	20
13. Hinweise	20
14. Flächenbilanz	21
15. Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang	21
15.1 Aufstellung	21
15.2 Frühzeitige Beteiligung	21

Anlagen:

1. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
2. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

1. VORBEMERKUNGEN, ANLASS DER PLANÄNDERUNG

Ziel der Planung ist es, einen teilweise brachliegenden Siedlungsbereich (Änderungsgebiet A) am Ostlandring in der Stadt Burgdorf umzustrukturieren und die planerischen Voraussetzungen für die Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die Umsiedlung eines Einzelhandelsbetriebes aus dem Änderungsbereich B sowie die Ansiedlung von Dienstleistungen und Wohnnutzungen zu schaffen. Im Gegenzug sollen auf Flächen, die derzeit einer Einzelhandelsnutzung unterliegen (Änderungsgebiet B), die planerischen Voraussetzungen für eine Ansiedlung von Wohnnutzungen geschaffen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt innerhalb des Änderungsgebietes A derzeit Gewerbegebiete (GE) im Norden und Mischgebiete (MI) im Süden dar. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, hier eine Nutzung durch teilweise großflächigen Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen zu etablieren, sollen die Darstellungen in Sondergebiete (SO) und gemischte Bauflächen (M) geändert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt innerhalb des Änderungsgebietes B derzeit Sondergebiete (SO) dar. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, diese Flächen zukünftig einer Wohnbaunutzung zuzuführen, sollen die Darstellungen in Allgemeine Wohngebiete (WA) geändert werden.

Dieses ist ursächlich für die vorliegende 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf.

2. ZIELE DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsen, 2012 mit Änderungen 2017 bildet das rahmensetzende, integrierte Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes Niedersachsen und stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar. Im LROP 2017 sind Ziele und Grundsätze formuliert, die bei der Entwicklung der Freiraumnutzungen zu berücksichtigen bzw. einzuhalten sind. Gemäß LROP ist Burgdorf als Mittelzentrum dargestellt.

Der beschreibenden Darstellung des LROP sind hinsichtlich des hier verfolgten Planungsziels u.a. die folgenden Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

„1 Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

01 In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden“ (LROP 2017, S.1).

„2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

[...]

2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

[...]

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels.

[...]

03 In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). [...]

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

[...]

04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulich oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.

[...]

08 Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

[...]

10 Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

- sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,*
- sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,*
- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und*
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.*

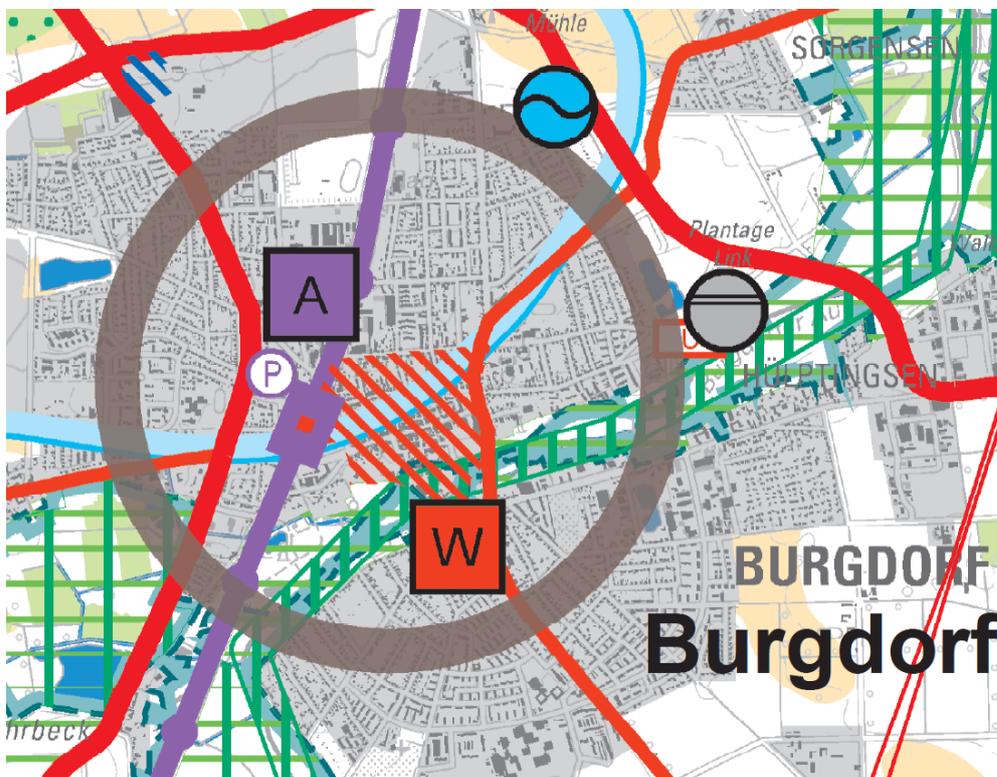
Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen“ (LROP 2017, S.9ff.).

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** der Region Hannover (2016) stellt ein gesamtträumliches Leitbild für die Region dar.

In der zeichnerischen Darstellung ist die Stadt Burgdorf als Mittelzentrum dargestellt. Es handelt sich dabei um einen Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Arbeitsstätten.

Das Plangebiet befindet sich in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich, und zwar südlich eines Streifens, der als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ und als „Vorbehaltsgebiet Erholung“ gekennzeichnet ist.

Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 der Region Hannover (ohne Maßstab, o.M.)



Im RROP sind die durch das Landes-Raumordnungsprogramm grundsätzlich festgelegten Mittelzentren auf Basis von Stadt- bzw. Ortsteilen als „zentrale Siedlungsgebiete“ räumlich konkretisiert. Für Burgdorf sind Burgdorf mit Heeßel und Hülptingsen als „zentrale Siedlungsgebiete“ festgelegt, d.h. großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nach dem LROP lediglich hier entwickelt werden. Darüber hinaus wurden mit der 1. Änderung des RROP Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung aufgenommen (Stadtteil Ehlershausen). Damit könnten bestehende Betriebe ihre Verkaufsfläche auf ein großflächiges Format erweitern. Zudem stellt das RROP zeichnerisch einen zentralen „Versorgungskern“ (Innenstadt) und einen „regional bedeutsamen Fachmarktstandort“ im nördlichen Stadtgebiet in verkehrsgünstiger Lage an der Bundesstraße B 188 dar.

Die Einzelhandelsentwicklung in den Städten und Gemeinden der Region Hannover ist dadurch geprägt, dass das Bestreben vieler Akteure darin besteht, großflächige Einzelhandelsbetriebe (Einzelhandelsgroßprojekte) bevorzugt außerhalb der gewachsenen Stadt- und Ortskerne neu anzusiedeln oder zu erweitern. Bevorzugte Standorte sind neben der klassischen „Grünen Wiese“ an den Stadt- und Ortsrändern vor allem auch nicht integrierte Standorte mit direkter Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen. Den Kostenvorteilen aus betriebswirtschaftlichen Erwägungen und den Vorteilen des PKW-orientierten Einkaufens stehen gewichtige negative Auswirkungen für die Stadt- und Ortsentwicklung sowie für die Umwelt- und Lebensqualität entgegen.

Aufgrund der überörtlichen Wirksamkeit von Einzelhandelsgroßprojekten mit Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung – insbesondere der Erhalt der zentralörtlichen Funktionen – ist eine Steuerung des großflächigen Einzelhandels auf regionaler Ebene erforderlich (regionalplanerische Regelungserfordernis) (vgl. RROP 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung, S. 138).

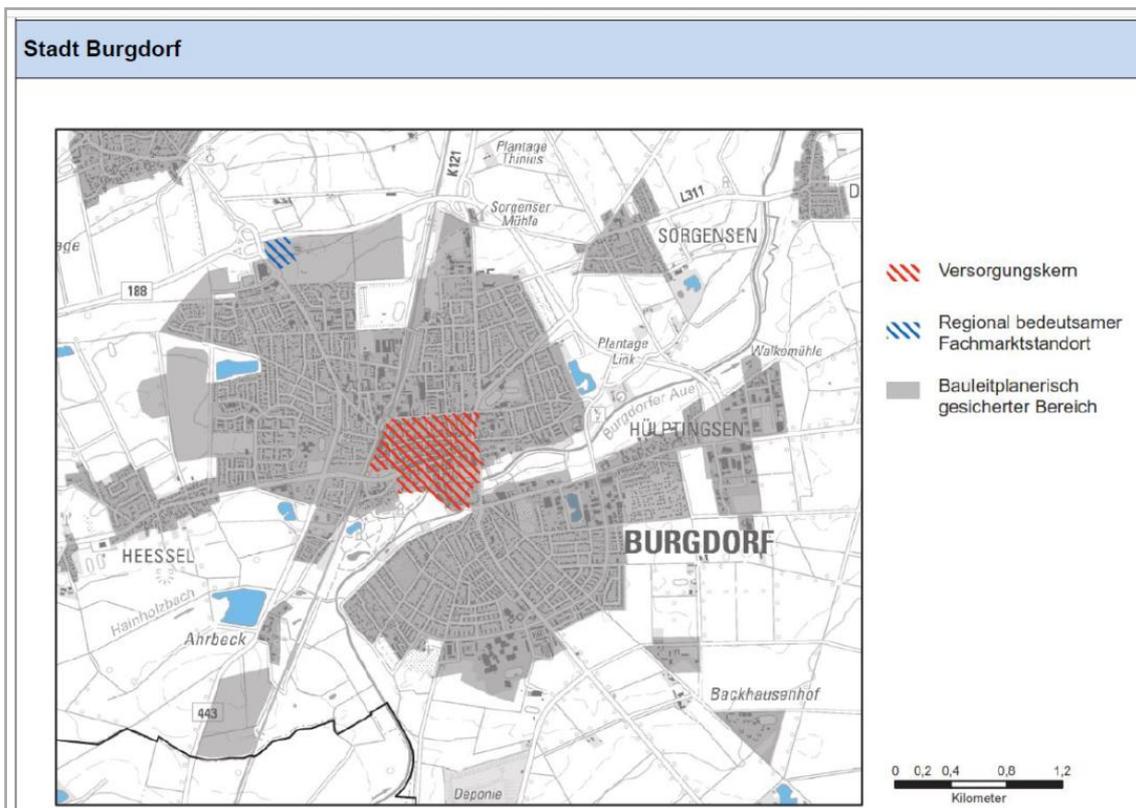
Gemäß RROP Abschnitt 2.3 Ziffer 06 sind **Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Kernsortiment** nur zulässig in den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten „Versorgungskernen“. Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind außerhalb der Versorgungskerne auch zulässig an städtebaulich integrierten Standorten (Stadtteil- und Ortsteilzentrum) im zentralen Siedlungsgebiet (Ziel der Raumordnung).

Gemäß RROP Abschnitt 2.3 Ziffer 07 sind **Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment** nur zulässig in den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten „Versorgungskernen“ und „regional bedeutsamen Fachmarktstandorten“ des „zentralen Siedlungsgebietes“, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt.

Der Ausnahmefall, dass von der Zuordnung zu den „Versorgungskernen“ und den „regional

bedeutsamen Fachmarktstandorten“ abgewichen werden kann, ist dann gegeben, wenn dort keine ausreichenden Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen oder auf der Grundlage eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine abweichende Standortentscheidung begründbar ist und gleichzeitig die sonstigen Plansätze des Abschnitts 2.3 eingehalten werden (Ziel der Raumordnung).

Regionales Raumordnungsprogramm 2016 der Region Hannover, Anhang zu 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“, S.2



Eine räumliche Konzentration von mehreren selbständigen, jeweils für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird als **Einzelhandelsagglomeration** bezeichnet. Diese sind aus raumordnerischer Sicht dann problematisch und mit vielfältigen negativen raumbedeutsamen Auswirkungen verbunden, wenn von ihnen raumordnerische Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO wie bei einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen oder zu erwarten sind. Besonders problematisch sind diese Standortgemeinschaften an peripheren, Autokunden orientierten und mit einem umfangreichen Stellplatzangebot ausgestatteten Standorten – bevorzugt in Gewerbegebieten und an Standorten außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete. Erfahrungsgemäß können von der

Agglomeration mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe – insbesondere auch in räumlicher Nähe zu einem bestehenden oder geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb – negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Daher sind sie wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln und raumordnerisch zu beurteilen (vgl. Begründung zu LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3).

Ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung ist spätestens dann gegeben, wenn tatsächlich eine neue Einzelhandelsagglomeration außerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes bzw. eine Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Lagen planerisch ermöglicht wird (vgl. RROP 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung, S. 141).

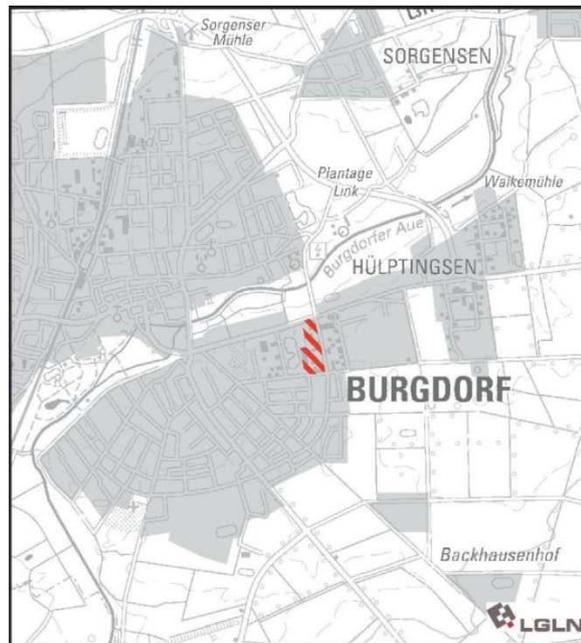
Durch die Verlagerung des Autohändlers besteht für den derzeit am Ostlandring raumordnerisch als Einzelhandelsagglomeration zu bewertenden Standort nun die Möglichkeit, ein kleines Zentrum innerhalb des südlichen Stadtgebietes zu schaffen.

Die Bedeutung des zukünftigen Nebenzentrums geht aufgrund der Anzahl der Betriebe des periodischen Bedarfs (Lidl, Aldi und E-Center, Bäcker) sowie der vorgesehenen Betriebe des aperiodischen Bedarfs (Dänisches Bettenlager, Deichmann-Schuhe) über die quartiersnahe Versorgungsfunktion hinaus und hat teilweise Bedeutung für das gesamte Stadtgebiet.

Mit der angestrebten Änderung des RROPs und der Darstellung eines zweiten Versorgungskerns westlich des Ostlandringes soll die Grundlage für die Modernisierung, Neustrukturierung und Ergänzung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Nebenzentrums geschaffen werden.

Die Durchführung der 2. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes Region Hannover 2016 (RROP 2016) ist durch den Regionsausschuss am 25.06.2019 beschlossen worden.

Änderung in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms Region Hannover 2016 (RROP 2016)



 Versorgungskern
Abschnitt 2.3 Ziffer 06 (Z)

Maßstab 1:50.000
© Region Hannover 27.09.2019

Einordnung der raumordnerischen Ziele

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung hat sich die Stadt Burgdorf intensiv mit den raumordnerischen Zielsetzungen auseinandergesetzt und eine Änderung des RROPs beantragt. Im Vorfeld des Antrages und der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung hat die Stadt Burgdorf als Entscheidungsgrundlagen die folgenden Ausarbeitungen erstellen lassen und beraten:

- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burgdorf, erstellt durch GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 18.04.2019
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben in Burgdorf, erstellt durch GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 18.04.2019

- Stellungnahme zu den Einwänden zum Projekt Aue-Süd in Burgdorf, erstellt durch GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 21.09.2020

3. EINZELHANDELSKONZEPT

Das Einzelhandelskonzept dient als Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in der Stadt Burgdorf. Es bildet eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die künftige Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre.

Aufgrund des Bedarfs von Erweiterungen bzw. Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben erfolgte die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burgdorf, erarbeitet durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln 04/2019).

„Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Burgdorf aufzuzeigen.“ (S. 3)

„Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf werden wie folgt gesehen:

- *Sicherung und Ausbau der grund- und mittelzentralen Versorgungsfunktion*
 - *Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes*
 - *Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung, ggf. Anpassung bestehender Bebauungspläne an die Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes und der aktuellen Raumordnung*
- *Schutz und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, des Nahversorgungszentrums Ehlershausen und des neuen Nahversorgungszentrums Süd-stadt“ (S. 41)*

Im Rahmen des Standortkonzeptes wird auf die Entwicklung des Standortbereiches am Ostlandring/ Duderstädter Weg hingewiesen. In diesem Bereich bestehen schon seit Jahren die Bestrebungen den gesamten Bereich umzustrukturieren, zu ordnen und Wohnquartiere zu entwickeln. Im Umfeld des Ostlandringes bestehen verdichtete Wohngebiete, für die die ansässigen Betriebe eine quartiersnahe Versorgungsfunktion übernehmen.

„Perspektivisch erfüllt dieser Standortbereich die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich i. S. eines Nebenzentrums.“ (S.47)

Für das Plangebiet (Nebenzentrum „Aue-Süd“) ist das Ziel die Struktur und die ansässigen Betriebe zu optimieren, um somit deren Zukunftsfähigkeit zu gewährleisten. Da das Gebäude des E-Centers an der Uetzer Straße nicht zukunftsfähig ist, bietet sich hier eine Verlagerung – im Zuge der Umstrukturierung – an den Ostlandring an. Als Entwicklungspotenziale und Ziele werden für das Nebenzentrum Aue-Süd folgende Punkte aufgeführt:

- „Sicherung der Versorgungsfunktion mit Betrieben des periodischen Bedarfs
- keine Ansiedlung großflächiger Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment
- nur ausnahmsweise kleinteilige Betriebe mit aperiodischem zentrenrelevanten Kernsortiment“ (S. 53)

4. AUSWIRKUNGSANALYSE

Aufgrund des geplanten Vorhabens ist die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Um die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen, wurde eine Auswirkungsanalyse durchgeführt.

Die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben in Burgdorf, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln 04/2019 wurde erarbeitet, um konkret zu untersuchen in welchem Umfang Umsatzumverteilung durch die Vorhaben gegenüber Betrieben in Burgdorf und im Umland ausgelöst werden und ob mögliche schädliche städtebauliche Effekte bzw. Funktionsstörungen resultieren können. Die Untersuchung dient als Grundlage für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen.

„Die Umsatzprognose basiert auf folgenden Flächen bzw. Betriebstypen:

- Aldi und Lidl mit jeweils 1.400 m² Verkaufsfläche
- E-Center (inkl. Bäcker) mit ca. 2.700 m² Verkaufsfläche
- Biosupermarkt mit ca. 650 m² Verkaufsfläche
- Fachmarkt für Heimtierbedarf mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche
- Einzelhandel mit Bekleidung / Wäsche bzw. Schuhe / Lederware (Deichmann) mit ca. 450 m² Verkaufsfläche
- Möbeleinzelhandel mit 1.400 m² Verkaufsfläche bzw. Dänisches Bettenlager mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche
- Bau- und Heimwerker- / Gartenbedarf mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche.

Selbstverständlich können nicht sämtliche Betriebe bzw. Einheiten am jetzigen Standort untergebracht werden, d. h. die Berechnung ist als „Flächenpool“ zu verstehen.“ (GMA 2019: S. 31)

Gemäß LROP-VO 2017, Kap. 2.3 Nr. 4 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte i.d.R. nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Da sich das Plangebiet innerhalb der Kernstadt befindet, welche zum zentralen Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes (Burgdorf ist als Mittelzentrum ausgewiesen) gehört, ist das Konzentrationsgebot erfüllt.

Wie im Rahmen der vorliegenden Begründung zur Flächennutzungsplanänderung schon

erläutert, wird die Änderung des RROPs dahingehend angestrebt, dass das Plangebiet als zweiter Versorgungskern im RROP eingeordnet wird. Sofern diese Einordnung erfolgt, würde der Standortbereich im Sinne des LROP als städtebaulich integriert bewertet und somit das Integrationsgebot als erfüllt gelten.

Das Kongruenzgebot wird gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse, basierend auf den aus der Umsatzprognose und der daraus ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben, ebenfalls eingehalten. Für die Betriebe mit periodischem Sortiment bleibt das Einzugsgebiet im Wesentlichen aufgrund der Wettbewerbssituation im Umland auf das Mittelzentrum Burgdorf begrenzt. Für die Betriebe mit aperiodischem Kernsortiment wird der im LROP genannte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus dem regionalplanerisch definierten Kongruenzraum) in allen Sortimenten nicht unterschritten.

Basierend auf der Wettbewerbssituation und den Umsatzumverteilungen wird in der Auswirkungsanalyse festgehalten, dass das Beeinträchtungsverbot für alle Nutzungskomponenten eingehalten wird. Lediglich bei einer Ansiedlung eines Biosupermarktes an diesem Standort, würden die Entwicklungsfähigkeiten der Innenstadt eingeschränkt werden. Die Ansiedlung eines Biosupermarktes ist gemäß GMA jedoch nicht zu erwarten.

5. LAGE, GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSGEBIETES

Beide Änderungsbereiche liegen im südöstlichen Bereich von Burgdorf. Zur besseren Übersicht und klaren Benennung wurden die beiden Flächen mit A und B gekennzeichnet. Die genaue Abgrenzung und Lage der Änderungsbereiche werden aus der folgenden Karte ersichtlich.



Abb. 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche

Der **Änderungsbereich A** dieser 64. Flächennutzungsplanänderung befindet sich direkt westlich des „Ostlandringes“ und wird im Norden durch die „Uetzer Straße“ sowie im Süden durch den „Duderstädter Weg“ begrenzt. Für diesen Bereich wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 0-11/5 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ geändert und erweitert, um einen teilweise brachliegenden Siedlungsbereich am Ostlandring umzustrukturieren und die planerische Voraussetzung für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen und Wohnnutzungen zu schaffen. Der Änderungsbereich A am Ostlandring umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,9 ha.

Der **Änderungsbereich B** befindet sich nördlich der „Uetzer Straße“ und zwar südöstlich des „Pferdemarktplatzes“. Im Norden grenzt die Auewiese an. Dieser Bereich besitzt im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf eine Darstellung als Sondergebiet (SO). Da die städtebauliche Zielsetzung vorsieht, diese Fläche zukünftig einer Wohnbau- nutzung zuzuführen, soll die Darstellung in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Der Änderungsbereich B umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

6. DERZEITIGE NUTZUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Der Änderungsbereich A wird derzeit größtenteils gewerblich genutzt. Das Gebiet umfasst von Nord nach Süd einen Lidl-Markt, Flächen auf denen sich ehemals eine Kfz-Werkstatt und eine Lagerhalle befanden (Anfang 2020 abgerissen), einen Bäcker, einen Fleischer, einen Takko-Fashion Bekleidungsmarkt sowie ein Markt des Dänischen Bettenlagers, einen Deichmann Schuhmarkt und einen Aldi. Im Südwesten des Plangebietes erstreckt sich ein Gebäude von „Ott Kunststoffe“, ein Gebäudeteil wird von der Schülerhilfe genutzt und in einem Gebäudeteil befindet sich eine Kirchengemeinde. Zudem befindet sich auf dem Gelände ein dem Kunststoffbetrieb zugeordnetes Betriebsleiterwohnhaus. Ein Großteil des Bereiches wird zudem von Stellplatzflächen eingenommen. Die wenigen unbebauten Flächen stellen sich überwiegend als Scherrasenflächen dar. Zur Begrünung sind einige Bäume und Pflanzbeete im Änderungsgebiet zu finden.

Der Änderungsbereich B umfasst einen EDEKA-Markt samt Stellplatzflächen. Im Südwesten steht zudem direkt an der Uetzer Straße ein Wohnhaus. Im Nordosten befindet sich des Weiteren eine unbebaute Fläche, die mit einigen Gehölzen bestanden ist. Direkt nördlich des Geltungsbereiches schließt die Aueniederung an.

7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG

Zielsetzung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planerischen Voraussetzungen für die Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ zu schaffen. Planungsziel ist es, einen teilweise brachliegenden Siedlungsbereich am Ostlandring (Änderungsgebiet A) umzustrukturieren und damit die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen und Wohnnutzungen zu schaffen. Im Gegenzug dazu sollen auf den Flächen, die größtenteils einer Einzelhandelsnutzung unterliegen (Änderungsgebiet B), die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnnutzungen geschaffen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt innerhalb des Änderungsgebietes A derzeit Gewerbegebiete (GE) im Norden und Mischgebiete (MI) im Süden dar. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, hier eine Nutzung durch großflächigen Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen zu etablieren, sollen die Darstellungen in Sondergebiete (SO) und gemischte Bauflächen (M) geändert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt innerhalb des Änderungsgebietes B derzeit Sondergebiete (SO) dar. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, diese Flächen zukünftig einer Wohnbaunutzung zuzuführen, sollen die Darstellungen in Allgemeine Wohngebiete (WA) geändert werden.

8. STANDORTWAHL/ ALTERNATIVEN

Seit mehreren Jahren bestehen Bestrebungen, den Bereich am Ostlandring im südlichen Stadtgebiet von Burgdorf städtebaulich neu zu ordnen. Dabei soll das Quartier nicht nur für den Einzelhandel zukunftsfähig gestaltet werden, sondern im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes auch Dienstleistungen angesiedelt und Wohnquartiere neu entwickelt werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die parallel durchgeführte Änderung des Bebauungsplanes (Änderungsfläche A) werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Da es sich um Umstrukturierungs- und Neubauabsichten eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt, kommen in diesem Fall keine alternativen Standorte in Frage.

9. BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a BauGB ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Auf die Belange der Umwelt wird im Umweltbericht (siehe IV) eingegangen. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Wesentlichen auf den Verlust von Gehölzbeständen beschränken. Beim Umgang mit den Gehölzen ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne insbesondere auch der Artenschutz zu beachten.

Da beide Änderungsbereiche bereits durch großflächige Bebauung und Versiegelung geprägt sind, sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten, die über das bereits bestehende, baurechtlich mögliche Maß hinausgehen. Es sind somit keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zusätzlich eine ausführliche Bewertung der zu erwartenden Eingriffe durchzuführen. Diese wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung und Kompensationsberechnung den dann festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

10. DARSTELLUNGEN DER PLANÄNDERUNG

Die aktuellen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan umfassen im Änderungsbereich A Gewerbegebiete (GE) sowie Mischgebiete (MI) und im Änderungsbereich B Sondergebiete (SO).

Im Änderungsbereich A sollen künftig Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (EZH) und gemischte Bauflächen dargestellt werden. Innerhalb dieses Sondergebiete sollen neben dem Einzelhandel durchaus auch diesen ergänzende Nutzungen ermöglicht werden.

Die Darstellung im Änderungsbereich B soll dagegen in Allgemeine Wohngebiete (WA) geändert werden.

11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

Durch die beschriebene Änderung des Flächennutzungsplanes wird die weitere Entwicklung des Einzelhandels im Bereich des Ostlandringes in Burgdorf planungsrechtlich vorbereitet. Durch die Neustrukturierung und Erweiterung der geplanten Einzelhandelsmärkte wird die Nahversorgungsstruktur im Bereich des Ostlandringes gestärkt und der wirtschaftliche Fortbestand der schon vorhandenen Märkte gesichert. Der Änderungsbereich A soll als Nebenzentrum zum Hauptzentrum der kleinteiligen historisch gewachsenen 'Innenstadt' entwickelt werden. Im Gegensatz zum Hauptzentrum sollen in dem Nebenzentrum vorrangig großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, welche primär auf den grundzentralen Kongruenzraum bzw. den periodischen Bedarf ausgerichtet sind. Die Betriebe der 'Innenstadt' übernehmen dagegen eine Versorgungsfunktion für den gesamten mittelzentralen Kongruenzraum. Damit das Nebenzentrum die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums 'Innenstadt' nicht beeinträchtigt, ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu konkretisieren.

Als wesentliche Auswirkung der Planung sind vorrangig die Geräuschemissionen (Gewerbe- und Verkehrslärm) zu benennen (Änderungsbereich A). Diese sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Schalltechnisches Gutachten zu spezifizieren.

Auswirkungen bzgl. einer Zunahme der Versiegelung sind nicht zu erwarten, da beide Änderungsbereiche bereits umfangreich bebaut und versiegelt sind.

12. ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches A ist über die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen „Uetzer Straße“ und „Ostlandring“ sichergestellt. Im Süden kann der Bereich zudem über den „Duderstädter Weg“ erschlossen werden.

Der Änderungsbereich B liegt direkt an der „Uetzer Straße“ und wird somit auch über diese erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch vorhandene Bestandsleitungen sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

Die Anforderungen an den Brandschutz sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Bereitstellung des Löschwassers ist über das Trinkwassernetz vorgesehen. Konkrete Nachweise sind in den folgenden Planverfahren zu erbringen.

13. HINWEISE

Bodenschutz / Altlasten

Im Plangebiet befinden sich altlastenverdächtige Flächen gem. § 2 (4) BBodSchG, da hier durch die frühere Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde und noch teilweise wird, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die in ReGeo, hier: „Bodenschutz der Region Hannover“, markierten Flächen mit den folgenden NLÖ-Nummern zu beteiligen:

Bereich A

253.002.5.020.0092 Kfz-Werkstatt

253.002.5.020.0546 Kfz-Werkstatt und -Handel

253.002.5.020.0879 Kfz-Handel

253.002.5.020.0081 Kunststoffverarbeitung

253.002.5.020.0083 Druckerei / Siebdruck

253.002.5.020.0055 Herstellung und Verarbeitung von Kunststoffen

Bereich B

253.002.5.020.0157 Bauschlosserei und chemische Reinigung

253.002.5.020.0124 Stärkefabrik

253.002.5.020.0691 Fliesenlegerbetrieb

Druckereien, Maschinenhandlungen und Fahrzeugvertretungen sind der Altlastenrelevanzklasse 1 zugeordnet.

Blechwaren- und Kunststoffwarenfabriken sind der Altlastenrelevanzklasse 2 zugeordnet. Bei dieser Art der Unternehmen ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Gewerbeausübung mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, woraus sich die potentielle Gefahr einer schädlichen Bodenveränderung ableiten lässt.

Konkrete Hinweise auf Kontaminationen liegen für die v. g. Bereiche nicht vor, können aber aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung nicht ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Planungen, die z. B. ein Eingreifen in den Untergrund notwendig machen (Tiefbauarbeiten), mit Forderungen hinsichtl. orientierender Untersuchungen zu rechnen ist (Bodenschutz und Abfallrecht Region Hannover).

14. FLÄCHENBILANZ

Angaben sind ca. Werte

64. Änderung des Flächennutzungsplanes	Größe in m ²	in Hektar	in Prozent
Sondergebiete (Änderungsfläche A)	24.365 m ²	2,44 ha	47,3 %
gemischte Bauflächen (Änderungsfläche A)	14.532 m ²	1,45 ha	28,2 %
Wohnbaufläche (Änderungsfläche B)	12.588 m ²	1,26 ha	24,4 %
Geltungsbereich	51.485 m²	5,15 ha	100%

15. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

15.1 AUFSTELLUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 11.12.2018 die Aufstellung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

15.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 (1) BauGB

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 03.08.2020 bis 18.08.2020 eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Fassung des Vorentwurfes statt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.07.2020. Fristende war der 21.08.2020.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungen gehen aus den anhängenden Gegenüberstellungen hervor.



Anlage 1:

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

64. Änderung Flächennutzungsplan, Stadt Burgdorf

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:
Abwägung der Stellungnahmen, die Anregungen enthalten. (Stand: 19.10.2020)

Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:		
1.	Schreiben vom 14.08.2020	Ausführungen der Stadt Burgdorf
	<p>1.1 Es geht um das F1St. 126/4, Flur 2, Gem. Burgdorf, an der Uetzer Straße in Burgdorf, postalische Adresse: Uetzer Straße 58A. Ich bin Eigentümer dieses ca. 700 m² großen Grundstücks, welches 1960 mit einem kleinen Haus mit einer Wohnfläche von nur 56 m² bebaut wurde. Es liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 0-11. Für diesen Bereich ist im geltenden Bebauungsplan Nr. 0-11 die Ausweisung als "Erholungsgebiet § 9 (1) 8 BBauG (jetzt Kiesgrube)" erfolgt. Damit sind für diesen Bereich im Ergebnis deshalb auch besondere Lärmgrenzen, vergleichbar mit einem "Reinen Wohngebiet", zu beachten.</p> <p>Ich selbst wohne mit meiner Familie derzeit in Uetze. Da ich beruflich in Burgdorf tätig bin, möchte ich gerne wieder mit meiner Familie nach Burgdorf ziehen. Hier würde sich für mich anbieten, das auf dem Grundstück, F1St. 126/4, vorhandene Wohngebäude angemessen auf ca. 120 m² Wohnfläche für meine Familie zu erweitern.</p> <p>Der Zugang zu dem Grundstück ist über ein Wegerecht von der Uetzer Straße aus gesichert und es sind auch alle Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) dort vorhanden. Deshalb bitte ich darum, in den laufenden Verfahren zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Änderung des Bebauungsplans (Nr. 0-11/5), dieses F1St. 126/4 einzubeziehen und rege an, dazu mein F1St. 126/4 und auch das F1St. 126/13 ebenfalls als MI-Gebiet auszuweisen.</p> <p>1.2 Dazu weise ich darauf hin, dass das mit den Planentwürfen vorgelegte Schalltechnische Gutachten des Planungsbüros Lauterbach v. 23.07.20 an verschiedenen Stellen erkennbar von unzutreffenden Annahmen ausgeht und</p>	<p>Zu 1.1: Es trifft nicht zu, dass für Grünflächen, hier mit der Zweckbestimmung „Erholungsgebiet“, bzgl. der Schalleinwirkungen ein Schutzniveau analog oder ähnlich einem „Reinen Wohngebiet“ anzusetzen wäre. Entsprechende Immissionsrichtwerte oder Orientierungswerte existieren für Grünflächen nicht, so dass hier im Bedarfsfall jeweils gesondert zu entscheiden ist. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde die Grünfläche mit dem Schutzniveau eines Mischgebiets berücksichtigt. Dementsprechend wurde auch das vorhandene Wohngebäude 58A eingeordnet.</p> <p>Angeregt wird eine Erweiterung des Mischgebiets, dass im Nordwesten an das Änderungsgebiet A angrenzt, nach Süden. Auf den ersten Blick erscheint dies als Maßnahme zur Nachverdichtung durchaus sinnvoll. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass eine Überplanung der zzt. als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche konfliktfrei und planerisch schnell umsetzbar ist. Beispielsweise weisen insbesondere das Flurstück 124 und auch weitere angrenzende Flächen einen umfangreichen Gehölzbestand auf. Daher wären zunächst Untersuchungen zu den vorhandenen natürlichen Bestandteilen und insbesondere eine artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich. Erfahrungsgemäß können derartige Untersuchungen recht zeitaufwendig sein.</p> <p>Daher wird der Anregung zur Erweiterung des Flächennutzungsplan-Änderungsgebietes im Hinblick auf die Interessen des Vorhabenträgers Acrido an einer zeitnahen Realisierung nicht gefolgt.</p> <p>Die Anregungen werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu 1.2: Die Abgrenzung des Mischgebietes im Schalltechnischen Gutachten wird geprüft und an die Festsetzung des Bebauungsplanes 0-11 angepasst. Auswirkungen auf die schalltechnischen Beurteilungen</p>

deshalb auch möglicherweise deshalb auch zu falschen Schlüssen kommt:

- Auf den Karten 1-4 (Bl. 51-54) ist die Grenze des MI-Gebiets südlich der Uetzer Straße erheblich zu weit nach Süden gezeichnet. Beginnend ab Haus-Nr. 60c bis Haus-Nr. 57 stimmen die Angaben auf den Plänen nicht mit den Festsetzungen im geltenden Bebauungsplan Nr. 0-11 überein.
- In dem Schalltechnischen Gutachten wird die Vorgabe des geltenden Bebauungsplans, der Teile des Gebietes, immerhin 3,5790 ha, als **Sondergebiet "Erholungsgebiet"** ausdrücklich festsetzt, nicht ausreichend beachtet. Eine gesonderte Betrachtung und Bewertung des auch lärmmäßig gesondert geschützten "Erholungsgebietes" (mindestens gleicher Schutz wie für ein "Reines Wohngebiet") findet gar nicht statt. Es wird vielmehr sogar wie ein Mischgebiet behandelt.

In der Begründung v. 18.09.1968 zu dem geltenden Bebauungsplan Nr. 0-11 heißt es unter II.:

"Besondere Merkmale

*Die im Bebauungsplan als Erholungsgebiet bezeichneten Grundstücke
Durch entsprechende Erschließung und Bepflanzung sollen die Grundstücke
später parkartig gestaltet und für die Bevölkerung zugänglich gemacht
werden."*

- Das vorhandene Wohngebäude "Uetzer Straße 58A" auf dem FSt. 126/4 wird in den Tabellen des Gutachtens:
 - Tabelle 1, Seite 4, v. 23.07.20, Bl.41;
 - Tabelle 2, Seite 4, v. 21.07.20, Bl.45
 - Tabelle 3, Seite 4, v. 22.07.20, Bl. 49sogar als Gebäude in einem Mischgebiet (MI), nicht jedoch als Gebäude in einem Erholungsgebiet, behandelt.

1.3 Bereits in der ISEK-Planung ist für diesen Bereich, bis angrenzend an den dort vorhandenen Teich, eine Ausweisung, auch dieses Grundstücks und des östlichen Nachbargrundstücks, als Misch- bzw. sogar als Gewerbegebiet vorgesehen. Bisher wurde nicht begründet, warum die ISEK-Planung bei der Änderung des Flächennutzungsplans nicht berücksichtigt wird, sondern nur die Wünsche des Investors umgesetzt werden.

Deshalb bitte ich Sie, mir bei den laufenden Änderungen dieser Bauleitplanung, für den genannten Bereich zukünftig über eine MI-Ausweisung eine Wohnnutzung zu ermöglichen oder mir eventuell jetzt schon, im Vorgriff auf eine mögliche Anpassung der Planungen in diesem Bereich, die Möglichkeit zu einer erweiterten wohnbaulichen Nutzung des Grundstücks 126/4 zu eröffnen.

sind hierdurch nicht zu erwarten. Maßgeblich sind die Einstufungen der Wohngebäude hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeiten, die in Gänze richtig vorgenommen wurden.

Die schalltechnische Einstufung der Grünfläche „Erholungsgebiet“ als Mischgebiet ist auch im Hinblick auf die Lage der Fläche im ursprünglichen Bebauungsplan 0-11 zwischen zwei Gewerbegebieten sachgerecht.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Zu 1.3: Nach § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) gilt: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. ...“

Diese Erforderlichkeit der Bauleitplanung ist im vorliegenden Fall für das überplante Gebiet einschlägig. Demgegenüber löst die angesprochene ISEK-Planung im benachbarten Planbereich (noch) kein Planungserfordernis aus. Zudem kann nicht nachvollzogen werden, auf welche Zielaussagen des ISEK sich die Stellungnahme bezieht. Auf Seite 130 des ISEK ist in der Abbildung „Stadtbereichskonzept Burgdorf Süd“ für den genannten Bereich lediglich der Bestand, und keine Entwicklung dargestellt (vgl. Legende Stadtbereichskonzept ISEK Seite 118).

		Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.
2.	Schreiben vom 14.08.2020	Ausführungen der Stadt Burgdorf
	<p>2.1 Es geht um das FLST. 126/13, Flur 2, Gem. Burgdorf, an der Uetzer Straße in Burgdorf, postalische Adresse: Uetzer Straße 58B. Es liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 0-11. Für diesen Bereich ist im geltenden Bebauungsplan Nr. 0-11 die Ausweisung als "Erholungsgebiet § 9 (1) 8 BBauG (jetzt Kiesgrube)" erfolgt. Damit sind für diesen Bereich im Ergebnis deshalb auch besondere Lärmgrenzen, vergleichbar mit einem "Reinen Wohngebiet", zu beachten. Deshalb bitte ich darum, in den laufenden Verfahren zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Änderung des Bebauungsplans (Nr. 0-11/5), dieses FlSt. 126/13 einzubeziehen und rege an, dazu mein FlSt. 126/13 und auch das FlSt. 126/4 ebenfalls als MI-Gebiet auszuweisen.</p> <p>2.2 Dazu weise ich darauf hin, dass das mit den Planentwürfen vorgelegte Schalltechnische Gutachten des Planungsbüros Lauterbach v. 23.07.20 an verschiedenen Stellen erkennbar von unzutreffenden Annahmen ausgeht und deshalb auch möglicherweise deshalb auch zu falschen Schlüssen kommt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auf den Karten 1-4 (Bl. 51-54) ist die Grenze des MI-Gebiets südlich der Uetzer Straße erheblich zu weit nach Süden gezeichnet. Beginnend ab Haus-Nr. 60c bis Haus-Nr. 57 stimmen die Angaben auf den Plänen nicht mit den Festsetzungen im geltenden Bebauungsplan Nr. 0-11 überein. – In dem Schalltechnischen Gutachten wird die Vorgabe des geltenden Bebauungsplans, der Teile des Gebietes, immerhin 3,5790 ha, als Sondergebiet "Erholungsgebiet" ausdrücklich festsetzt, nicht ausreichend beachtet. Eine gesonderte Betrachtung und Bewertung des auch lärmäßig gesondert geschützten "Erholungsgebietes" (mindestens gleicher Schutz wie für ein "Reines Wohngebiet" findet gar nicht statt. Es wird vielmehr sogar wie ein Mischgebiet behandelt. In der Begründung v. 18.09.1968 zu dem geltenden Bebauungsplan Nr. 0-11 heißt es unter II.: <i>"Besondere Merkmale Die im Bebauungsplan als Erholungsgebiet bezeichneten Grundstücke Durch entsprechende Erschließung und Bepflanzung sollen die Grundstücke später parkartig gestaltet und für die Bevölkerung zugänglich gemacht werden."</i> <ul style="list-style-type: none"> – Das vorhandene Wohngebäude "Uetzer Straße 58A" auf dem FlSt. 126/4 	<p>Zu 2.1: Das Haus 58B liegt nicht in der im Bebauungsplan 0-11 festgesetzten Grünfläche „Erholungsgebiet“, sondern in der überbaubaren Fläche des Mischgebiets. Die rückwärtige Baugrenze verläuft in einer Entfernung von 50 m parallel zur Uetzer Straße. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter 1.1 verwiesen.</p> <p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Zu 2.2: Es wird auf die Ausführungen zu 1.2 verwiesen.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>

	<p>wird in den Tabellen des Gutachtens:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tabelle 1, Seite 4, v. 23.07.20, Bl.41; • Tabelle 2, Seite 4, v. 21.07.20, Bl.45 • Tabelle 3, Seite 4, v. 22.07.20, Bl. 49 <p>sogar als Gebäude in einem Mischgebiet (MI), nicht jedoch als Gebäude in einem Erholungsgebiet, behandelt.</p> <p>2.3 Bereits in der ISEK-Planung ist für diesen Bereich, bis angrenzend an den dort vorhandenen Teich, eine Ausweisung, auch dieses Grundstücks und des östlichen Nachbargrundstücks, als Misch- bzw. sogar als Gewerbegebiet vorgesehen. Bisher wurde nicht begründet, warum die ISEK-Planung bei der Änderung des Flächennutzungsplans nicht berücksichtigt wird, sondern nur die Wünsche des Investors umgesetzt werden.</p> <p>Deshalb bitte ich Sie, mir bei den laufenden Änderungen dieser Bauleitplanung, für den genannten Bereich zukünftig über eine MI-Ausweisung eine Wohnnutzung zu ermöglichen oder mir eventuell jetzt schon, im Vorgriff auf eine mögliche Anpassung der Planungen in diesem Bereich, die Möglichkeit zu einer erweiterten wohnbaulichen Nutzung des Grundstücks 126/13 zu eröffnen.</p> <p>Zeitgleich werde ich dieses Schreiben auch allen Mitgliedern des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau der Stadt Burgdorf zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Unterstützung zuleiten.</p>	<p>Zu 2.3: Es wird auf die Ausführungen unter 1.3 verwiesen.</p> <p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
3.	Schreiben vom 18.08.2020	Ausführungen der Stadt Burgdorf
	<p>Die Anwohnerin des Duderstädter Weges 29 wendet sich zunächst gegen die aus ihrer Sicht nicht erforderlichen und sie zukünftig beeinträchtigenden Änderungen des F-Plans. Der gültige Flächennutzungsplan ermöglicht dort am Duderstädter Weg maximal eine eingeschossige Bebauung, wie sie insgesamt am Duderstädter Weg vorhanden ist. Lediglich im Bereich der vorhandenen Reihenhäuser zwischen Gutenbergsstraße und Ostlandring ist eine Zweigeschossigkeit zulässig. Die jetzt vorgesehene Planung soll dagegen eine mehrgeschossige Bebauung an der Nordseite ermöglichen, die nach den Ausführungen der parallelen Änderung des Bebauungsplans eine Bebauung ermöglichen soll, die im Ergebnis sogar viergeschossig sein kann und zudem eine GFZ von bis zu 0,8, also eine Vervielfachung der geltenden Bauvorschrift ermöglichen soll. Die aktuelle GFZ beträgt 0.3 nahezu im gesamten Bereich des Duderstädter Wegs.</p> <p>Die in dem Plangebiet vorhandene Nutzungsmöglichkeit (MI, I, GRZ 0,3) fügt sich gut in die Umgebung ein.</p> <p>In der Begründung des Gesetzentwurfs zur Einführung des § 6a BauNVO heißt es in</p>	<p>Die Erforderlichkeit der Planung ist in den Begründungen zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sowie zum parallel aufgestellten Bebauungsplan dargelegt. Dieses bedarf hier keiner Ergänzungen. Südlich und südwestlich des Änderungsgebietes A stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. In diesem Bereich befindet sich auch das Grundstück Duderstädter Weg 29. Das Nebeneinander von Wohnbauflächen, wie dem dargestellten WA, und der geplanten gemischten Baufläche, aus der sich in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) das bisher dargestellte MI ebenso wie das geplante MU entwickeln lässt, wird in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) allgemein als unkritisch/verträglich angesehen. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten. Eine abschließende nähere Prüfung der Auswirkungen erfolgt erst auf der Planungsebene des Bebauungsplanes.</p>

<p>der BT-Drs- 806/16, S- 24:</p> <p><i>„Die Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen gehört spätestens seit Verabschiedung der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung mit ihrem Ziel, die Flächenneuanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, zu den wesentlichen Politikzielen. Die Städtebaurechtsnovellen von 2007 und 2013 dienen daher insbesondere dem Ziel, die Innenentwicklung gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen „auf der grünen Wiese“ zu stärken. Die Konzentration auf Innenentwicklungspotenziale hat aber auch in den Blick zu nehmen, dass bei zunehmender Verdichtung in Innenstadtlagen Nutzungskonkurrenzen sowie konfligierende Nutzungsansprüche und damit zunehmend auch Lärmschutzkonflikte auftreten können, insbesondere bei heranrückender Wohnbebauung. Es ist beabsichtigt, für diese Konfliktlagen den städtebaulichen Handlungsspielraum der Kommunen zu erweitern, ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen. Dieser Zielsetzung soll im Städtebaurecht durch die Schaffung der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete (MU)“ Rechnung getragen werden: Hiermit wird den Kommunen - zur Erleichterung des Planens und Bauens in innerstädtischen Gebieten - ein Instrument zur Verfügung gestellt, mit dem sie planerisch die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege verwirklichen können. Dieses neue Baugebiet soll auch über eine höhere Bebauungsdichte verfügen (§17 Absatz 1 BauNVO). Parallel zur Einführung des neuen Gebietstyps „Urbane Gebiete“ soll die TA Lärm entsprechend angepasst werden.“</i></p> <p>Die Stadt der kurzen Wege wird aber gerade durch die hier beabsichtigte Planung nicht erreicht. Im Gegenteil: erst durch die gleichzeitige Veränderung der Planung für den jetzigen Standort des Edeka-Marktes an der Uetzer Straße werden für die Einwohner die Wege zum Einkaufen verlängert. Dieser Aspekt wurde bei der bisherigen Planung gerade nicht berücksichtigt. Dieses Vorgehen erscheint daher sogar rechtsmissbräuchlich.</p> <p>Die vorhandenen Möglichkeiten des F-Planes und des gültigen Bebauungsplanes ermöglichen auch eine weitere Wohnbebauung in dem Bereich, in den Dimensionen an die im Umfeld vorhandene Bebauung angepasst.</p> <p>Weitere Einwendungen gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 erfolgen gesondert.</p>	<p>Aufgrund des ausreichenden Abstandes zwischen dem betreffenden Wohngebäude und dem vorliegenden Plangebiet von ca. 30 m sind unzumutbare Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf gibt nicht die Geschossigkeit der Gebäude vor, wie behauptet. Hier muss ein Irrtum vorliegen. Zudem ist im südlich angrenzenden Bereich am Duderstädter Weg eine zweigeschossige Reihenhausbebauung vorhanden, so dass auch die Aussage zur behaupteten Einschossigkeit zu revidieren ist. Eine behauptete GFZ der Planung von 0,8 ist ebenfalls nicht zutreffend, da im parallel aufgestellten Bebauungsplan nicht enthalten. Ggf. liegt eine Verwechslung der GFZ (Geschossflächenzahl) mit der GRZ (Grundflächenzahl) vor? Somit laufen diese Ausführungen insgesamt ins Leere.</p> <p>Auch die weiteren Ausführungen zu den „Urbanen Gebieten“ (MU) sind hier im Rahmen der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung nicht durchschlagend, da im Flächennutzungsplan – neben den Sondergebieten für Einzelhandel - lediglich eine „gemischte Baufläche“ dargestellt wird. Weitere Ausführungen sind deshalb in der Abwägung zur parallel betriebenen verbindlichen Bauleitplanung zu tätigen.</p> <p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p>
---	---

Anlage 2:

**Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

64. Änderung des Flächennutzungsplanes, Projekt Aue Süd, Stadt Burgdorf

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:

	Beteiligte Stellen	Datum	Bemerkung/ Hinweise
1.	Region Hannover	08.09.2020	siehe Abwägung
2.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover		angeschrieben, keine Rückmeldung
3.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover	24.08.2020	keine Anregungen
4.	Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim	20.08.2020	siehe Abwägung
5.	Handwerkskammer Hannover		angeschrieben, keine Rückmeldung
6.	Amt für regionale Landesentwicklung Leine - Weser, Hildesheim	13.08.2020	keine Anregungen
7.	Zweckverband Abfallwirtschaft, Region Hannover		angeschrieben, keine Rückmeldung
8.	Harzwasserwerke Hildesheim	28.07.2020	keine Anregungen
9.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post u. Eisenbahnen, Bonn		angeschrieben, keine Rückmeldung
10.	ExxonMobil Produktion Deutschland GmbH Hannover	05.08.2020	keine Anregungen
11.	Gasunie Deutschland Services GmbH, Hannover	27.07.2020	keine Anregungen
12.	Erdgas Münster GmbH	30.07.2020	keine Anregungen
13.	Avacon AG Prozesssteuerung, Salzgitter	30.07.2020	siehe Abwägung
14.	Tennet TSO GmbH, Lehrte		angeschrieben, keine Rückmeldung
15.	EWE Netz GmbH	04.08.2020	keine Anregungen
16.	Stadtwerke Burgdorf GmbH	10.08.2020	siehe Abwägung
17.	Bundesnetzagentur Berlin	07.08.2020	siehe Abwägung
18.	Deutsche Telekom Technik GmbH	12.08.2020	keine Anregungen
19.	Htp GmbH, Hannover		angeschrieben, keine Rückmeldung
20.	Deutsche Glasfaserunternehmensgruppe		angeschrieben, keine Rückmeldung
21.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	06.08.2020	keine Anregungen Es befinden sich Telekommunikationsanlagen im Gebiet. Es sind später bei objektkonkreten Planungen Auskünfte einzuholen.
22.	Regiobus GmbH, Hannover	21.08.2020	siehe Abwägung
23.	Polizeiinspektion Burgdorf	10.08.2020	keine Anregungen
24.	Finanzamt Burgdorf		nur nachrichtlich angeschrieben, keine Rückmeldung
25.	LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt		nur nachrichtlich angeschrieben, keine Rückmeldung
26.	Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Hannover		angeschrieben, keine Rückmeldung
27.	Bischöfliches Generalvikariat, Hildesheim		angeschrieben, keine

			Rückmeldung
28.	Kirchenkreisamt Burgdorfer Land, Burgwedel		angeschrieben, keine Rückmeldung
29.	Stadt Burgwedel		angeschrieben, keine Rückmeldung
30.	Gemeinde Isernhagen		angeschrieben, keine Rückmeldung
31.	Stadt Lehrte		angeschrieben, keine Rückmeldung
32.	Gemeinde Uetze	05.08.2020	Keine Anregungen
33.	Samtgemeinde Wathlingen	29.07.2020	Keine Anregungen
34.	Naturschutzbeauftragter der Region Hannover, Dieter Kleinschmidt, Burgdorf		angeschrieben, keine Rückmeldung
35.	Handelsverband Hannover e.V., Hannover		angeschrieben, keine Rückmeldung

64. Änderung des Flächennutzungsplanes, Projekt Aue Süd, Stadt Burgdorf

**Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:
Abwägung der Stellungnahmen, die Anregungen enthalten. (Stand: 19.10.2020)**

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:		
1.	Region Hannover, Schreiben vom 08.09.2020	Ausführungen der Stadt Burgdorf
	<p>1.1: Zu der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes "Projekt Aue Süd" der Stadt Burgdorf wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Raumordnung: <i>Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover.</i></p> <p>Eine raumordnerische Beurteilung kann auf der Grundlage des Vorentwurfs und der weiteren Planungsunterlagen z. Z. abschließend noch nicht erfolgen.</p> <p>Für den Bereich des Änderungsgebietes A: Anlass Die Stadt Burgdorf beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Nebenzentrums zur funktionalen Ergänzung des Hauptzentrums (Innenstadt) zu schaffen. Die vorhandene Einzelhandelsagglomeration „Ostlandring“, die nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen Versorgungsstandort entspricht, soll umstrukturiert, aufgewertet und hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzungen und Sortimente planungsrechtlich verbindlich geordnet und ausgestaltet werden. Möglich wird dies durch die Aufgabe bzw. die Verlagerung verschiedener gewerblicher Nutzungen (u. a. Kfz-Werkstatt, Autohandel) und vorhandener Leerstände. Derzeitig sind sieben Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.450 m² ansässig. Zwei am Standort ansässige Lebensmitteldiscounter sowie ein Teil der vorhandenen Fachmärkte sollen die Möglichkeit zur Erweiterung und baulichen Erneuerung erhalten. Im Zuge der Umstrukturierung ist außerdem die Verlagerung eines</p>	<p>Zu 1.1: ./.</p> <p><i>Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p>

Verbrauchermarktes (E-Center) von der westlichen Uetzer Straße zum Ostlandring vorgesehen.

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 0-11 aus dem Jahr 1968 sowie des B-Plans Nr. 0-11/2 aus dem Jahr 1978 und ist als GE-Gebiet und Mischgebiet festgesetzt.

Nunmehr geplant ist die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten (SO) gemäß § 11 BauNVO im nördlichen Teilbereich und eines als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzten südlichen Bereichs mit Wohnnutzung, Dienstleistungen, kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen etc..

Die Planung erfolgt auf der Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burgdorf (GMA vom 18.04.2019).

Von der Stadt Burgdorf wurde außerdem eine „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelbetrieben in Burgdorf“ in Auftrag gegeben, in der die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen von der GMA (Köln, 18.04.2019) untersucht wurden.

Anknüpfend an die vorhandene Einzelhandelsagglomeration und den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Burgdorf wurde von der Region Hannover als Trägerin der Regionalplanung auf Antrag der Stadt Burgdorf (Schreiben vom 16.05.2019) das 2. Änderungsverfahren zum RROP 2016 mit dem Ziel der Festlegung eines zusätzlichen Versorgungskerns („Aue Süd“) im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Burgdorf eingeleitet.

Der Satzungsbeschluss durch die Regionsversammlung erfolgte am 16.06.2020.

Nach der Genehmigung durch die obere Landesplanungsbehörde und der öffentlichen Bekanntmachung wird die Änderungssatzung voraussichtlich im Herbst 2020 in Kraft treten.

Raumordnerische Vorgaben hinsichtlich der Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

Einzelhandelsgroßprojekte sind grundsätzlich nur zulässig, wenn folgende Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung, welche im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016) als Ziele bzw. Grundsatz der Raumordnung festgelegt sind, erfüllt werden:

- Das Konzentrationsgebot gemäß LROP 2.3 Ziffer 04 besagt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig sind.
Das zentrale Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Burgdorf ist im RROP 2016 in der beschreibenden Darstellung (2.2 Ziffer 04 RROP 2016) festgelegt.
- Das Integrationsgebot gemäß LROP 2.3 Ziffer 05 gilt für neue

Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortiment zentren- bzw. nahversorgungsrelevant ist.

Es besagt, dass diese Vorhaben nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind.

Als Ziel der Raumordnung ist im LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05 festgelegt:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).

Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“

- Das Kongruenzgebot gemäß LROP 2.3 Ziffer 03 Satz 2 (Kongruenzgebot periodisch grundzentral) ist als Ziel der Raumordnung zu beachten und besagt, dass das Einzugsgebiet des Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten darf. Eine wesentliche Überschreitung liegt vor, wenn mehr als 30% des Umsatzes von Kunden außerhalb des Kongruenzraumes stammen. Der grundzentrale Verflechtungsbereich (Kongruenzraum grundzentral) eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. In Bezug auf sein aperiodisches Sortiment soll das Einzugsgebiet eines Einzelhandelsgroßprojektes gemäß LROP 2.3 Ziffer 03 Satz 3 (Kongruenzgebot aperiodisch-, mittel- oder oberzentral) den mittelzentralen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Diese Anforderung ist als Grundsatz der Raumordnung zu berücksichtigen.
- Das Beeinträchtigungsverbot soll verhindern, dass „ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung“ durch neue Einzelhandelsgroßprojekte wesentlich beeinträchtigt werden (2.3 Ziffer 08 LROP). Ob und wie stark eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, kann in der Regel nur auf der Grundlage eines Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens beurteilt werden.
- Das Abstimmungsgebot gemäß 2.3 Ziffer 07 erfordert es, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte mit den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen raumordnerisch abgestimmt werden.

Diese Ver- und Gebote gelten gemäß LROP und RROP 2016 nicht nur für einzelne großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, sondern auch

für mehrere selbständige Einzelhandelsbetriebe unabhängig von der jeweiligen Größe.

Im RROP 2016 ist eine Agglomerationsregelung als Ziel der Raumordnung festgelegt und entsprechend zu beachten¹.

¹ **Mehrere selbständige Einzelhandelsbetriebe sind bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind** (RROP 2016 Abschnitt 2.3 Ziffer 03).

1.2: Zu der vorliegenden Planung wird als untere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung genommen:

Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Burgdorf. Das **Konzentrationsgebot** wird somit eingehalten.

Das Einzugsgebiet der Lebensmittelmärkte (periodisches Sortiment) überschreitet den grundzentralen Kongruenzraum (Stadtgebiet Burgdorf) nicht.

Das **Kongruenzgebot** (grundzentral) wird somit eingehalten.

Die Einzugsgebiete der Fachmärkte mit aperiodischem Kernsortiment überschreiten das Stadtgebiet nur geringfügig.

Das Kongruenzgebot (mittelzentral), welches als Grundsatz der Raumordnung zu berücksichtigen ist, wird eingehalten.

Das RROP 2016 konkretisiert das **Integrationsgebot** des LROP durch Festsetzung von Versorgungskernen in der zeichnerischen Darstellung.

Im Rahmen der Neuaufstellung des RROP 2016 wurde die räumliche Abgrenzung des Versorgungskerns (Innenstadt) überprüft und in enger Abstimmung mit der Stadt Burgdorf aktualisiert.

Der Standort liegt etwa 2 km südlich der Stadtmitte.

Der Standort steht somit in keinem direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zum im RROP 2016 festgelegten Versorgungskern des Mittelzentrums Burgdorf, sondern soll eine deutlich nachgeordnete Funktion als Nebenzentrum für die Gesamtstadt und gleichzeitig eine Nahversorgungsfunktion für den südlichen Teil der Kernstadt wahrnehmen (siehe auch IHK-Stellungnahme, Seite 2, Absatz 4).

Im Rahmen der 2. Änderung des RROP 2016 wurde daher ein zusätzlicher Versorgungskern innerhalb der Kernstadt (Nebenzentrum „Aue Süd“) festgelegt, um die vorgesehene Entwicklung zu einem raumbedeutsamen Nebenzentrum raumordnerisch zu ermöglichen.

Durch diese Festlegung wird die raumordnerische Voraussetzung geschaffen, eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP zu entwickeln.

Zu 1.2: ./.

Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>Ein wesentliches städtebauliches Charakteristikum einer „städtebaulich integrierten Lage“ im Sinne des LROP ist eine Funktionsmischung von Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsangeboten, Gastronomie sowie weiteren öffentlichen und privaten Angeboten und Einrichtungen in enger räumlicher Konzentration.</p> <p>Der Festlegung der Versorgungskerne im RROP 2016 liegen folgende Kriterien zugrunde: Zentrale Lage innerhalb des Zentralen Ortes bzw. herausgehobene Versorgungsbedeutung für einen Stadtteil mit gleichzeitig überörtlicher Versorgungsfunktion, vorhandener Einzelhandelsbesatz, vorhandene öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen, vorhandene öffentliche und private kulturelle Einrichtungen, günstige Zuordnung zu einem zentralen ÖPNV-Anschluss, Berücksichtigung von städtebaulichen Barrieren, die eine attraktive Verknüpfung mit vorhandenen Einzelhandelslagen für Fußgänger beeinträchtigen würden.</p> <p>1.3: Die zulässigen Grundstücksnutzungen dürfen daher nicht zu einseitig nur auf großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe beschränkt werden, sondern es ist die Entwicklung zu einer städtebaulich integrierten Lage entsprechend der raumordnerischen Kriterien (s. o.) zu ermöglichen. Eine ausschließlich monofunktionale Nutzungsstruktur, wie sie für das nördliche Plangebiet durch Festsetzung von fünf Sondergebieten für unterschiedliche großflächige Einzelhandelsbetriebe beabsichtigt ist, entspricht nicht den funktionalen Anforderungen, die mit einem Versorgungskern verknüpft sind. Das zulässige Nutzungsspektrum sollte deutlich erweitert werden. Dienstleistungseinrichtungen, Büronutzungen und auch Gastronomie sollten allgemein zulässig sein.</p> <p>1.4: Die Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes ist auf Grundlage der vorliegenden Auswirkungsanalyse der GMA vom 18.04.2019 nur mit größeren Unsicherheiten möglich. Aufgrund der starken Veränderungen im Kundenverhalten im Zuge der aktuellen Pandemie sind die Aussagen bezüglich der Kundenherkunft, der Umsatzleistungen und auch der Umsatzumlenkungen wahrscheinlich nicht mehr aktuell (siehe IHK-Stellungnahme, Seite 3, Absatz 3). Eine Aktualisierung der Auswirkungsanalyse scheint dringend geboten.</p>	<p>Zu 1.3: ./.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 1.4: Hierzu erwidert die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, mit Stellungnahme vom 21.09.2020: <i>„Im Rahmen der Auswirkungsanalyse (2019) wurden Auswirkungen, welche möglicherweise aus der geplanten Erweiterung von Betrieben am Standort „Aue-Süd“ auf die innerstädtische Lage in Burgdorf und weitere Lagen resultieren, geprüft. Die Innenstadt Burgdorf ist durch eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlicher Branchen einschließlich Betrieben mit periodischen Kernsortimenten (u.a. Rewe, dm, Rossmann, Lebensmittelhandwerk, spezialisierter Anbieter) gekennzeichnet. Die Region Hannover nimmt an, dass sich das Kundenverhalten aufgrund der aktuellen Pandemie deutlich änderte und die Aussagen zu Umsatz der Vorhaben und Umsatzlenkung um nicht mehr zutreffend.</i></p>
---	--

1.5: In der Gesamtbetrachtung schließt die GMA eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches (Versorgungskern) oder der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum aus, wenn die in der Auswirkungsanalyse getroffenen Ergebnisse bauleitplanerisch umgesetzt werden.

Die Ansiedlung eines „Biosupermarktes“ wird als unverträglich eingestuft, weil sich dieser entwickelungshemmend auf die Innenstadt und den dortigen Einzelhandelsbesatz auswirken würde:

„Das Beeinträchtigungsverbot wird nicht für den Biosupermarkt eingehalten. Für alle anderen Nutzungskomponenten (auch alternativ) wird das

Bezeichnend ist allerdings, dass Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemärkte in den letzten Monaten Umsatzzuwächse verzeichnen konnten, allerdings nur dann, wenn dieser v.a. in der Kassenzone und im Eingangsbereich ausreichend Abstandsflächen anbieten können. So dürfte insbesondere der Rewe Supermarkt und die beiden Drogeriemärkte dm und Rossmann von Umsatzzuwächsen profitiert haben. Nach unseren ersten Erkenntnissen änderte sich das Einkaufsverhalten dahingehend, dass periodische Sortimente nicht mehr so häufig wie vor dem Lockdown eingekauft wurde. Es wird seltener eingekauft, dafür fallen die Einkaufsbeträge höher aus.

Die Berechnungen der Bestandsumsätze sind auf das Jahr 2018 bezogen. Würde man die Auswirkungsanalyse in den nächsten Monaten (also in 2020) aktualisieren, so würde man die Bestandsumsätze auf das Jahr 2019 berechnen. Im Vergleich 2019/2018 ergeben sich keine gravierenden Umsatzerhöhungen. Das „außergewöhnliche Jahr 2020“ würde erst – bezogen auf den Umsatz in einer Auswirkungsanalyse – im Jahr 2021 berücksichtigt werden.

Welche Auswirkungen hinsichtlich der innerstädtischen Fachgeschäfte oder auch Filialisten mit aperiodischen Sortimenten infolge des Lockdowns zu erwarten sind, kann momentan nicht verlässlich abgeschätzt werden. Unter Umständen sind zum jetzigen Zeitpunkt Handelsbetriebe vorhanden, welche in ein paar Monaten aufgrund der Umsatzverluste schließen müssen. Eine Aktualisierung der Bestandsdaten im Einzelhandel sowie der Berechnungen zum Umsatz und der Auswirkungen würde zum jetzigen Zeitpunkt keine bessere Verlässlichkeit hinsichtlich möglicher Auswirkungen und der daraus möglicherweise resultierenden städtebaulichen Folgen mit sich bringen.“

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Zu 1.5: ./.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beeinträchtigerungsverbot eingehalten.“

(Auswirkungsanalyse zur Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelbetrieben in Burgdorf, Seite 39)

Verursacht durch die Erweiterung der Lebensmittelmärkte prognostiziert die GMA einen Umsatzrückgang von 12 - 13% zu Lasten der innerstädtischen Betriebe.

Bezüglich eines Biosupermarktes am Standort „Aue Süd“ wird festgestellt, dass es dann keine ausreichende Tragfähigkeit für einen weiteren Anbieter im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ gäbe.

Dort würde ein Biosupermarkt jedoch eine wichtige Ergänzungsfunktion erfüllen.

Außerdem leisten gut integrierte Anbieter mit einem Kernsortiment zur Deckung des periodischen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren) eine Magnetfunktion und erhöhen die Kundenfrequenz auch für umliegende Geschäfte.

Als Frequenzbringer leisten Lebensmittelmärkte generell einen hohen Beitrag für die Belegung von Innenstädten, insbesondere in Klein- und Mittelstädten (siehe IHK-Stellungnahme, Seite 4, Absatz 2).

1.6: Der vorliegende Vorentwurf eröffnet im Bereich des „Urbanen Gebietes“ im Süden des Plangebietes umfangreiche Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsnutzungen.

Trotz des Ausschlusses von allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben sollen dennoch konkret benannte zentrenrelevante Sortimente (Apothekensortiment, kleinteiliger Sanitätsbedarf, Blumen, Lebensmittel) und nicht spezifizierte nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden (siehe auch IHK-Stellungnahme, Seite 2, Absatz 4).

Die beabsichtigte Zulässigkeit von Lebensmittelmärkten bzw. des Sortiments „Nahrungs- und Genussmittel“ bis maximal 400 m² Verkaufsfläche eröffnet entgegen der Aussage der Gutachter Ansiedlungsmöglichkeiten für z. B. einen Biosupermarkt. (Getränkhandel oder auch eine Weinhandlung wären zulässig).

Dies widerspricht den bisherigen Ergebnissen der Auswirkungsanalyse und stellt sich auch aus Sicht der Regionalplanung als sehr kritisch dar (siehe auch IHK-Stellungnahme, Seite 2, Absatz 5 und Seite 4, Absatz 2).

1.7: Es bestehen von Seiten der Region Hannover auch Bedenken, ob die konkrete Öffnung für die genannten zentrenrelevanten Kernsortimente städtebaulich begründet werden kann (siehe auch IHK-Stellungnahme, Seite 5, Absatz 3).

Insbesondere das Sortiment „Sanitätsbedarf, kleinteilig“ wird von zwei

Zu 1.6: Hierzu erwidert die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, mit Stellungnahme vom 21.09.2020:

„Einheiten mit ca. 400 m² Verkaufsfläche sind im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Städten in der Größe von Burgdorf kaum mehr entwicklungsfähig. Ein Biosupermarkt wird in der Regel mit Einheiten von ca. 600-800 m² entwickelt. Auch Getränkemarkte benötigen eine Verkaufsfläche, welche deutlich über 400 m² hinausgeht. Dies hängt größtenteils mit der Anzahl an Artikeln und mit der Größe der Artikel, wie zum Beispiel Getränkekisten, zusammen. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass ein Biosupermarkt oder ein Getränkemarkt sich auf dieser kleinen Einheit ansiedeln würde. Dennoch halten wir eine weitere Beschränkung der Verkaufsfläche für diesen Bereich für zielführend.“

Die Anregung betrifft die geplanten Festsetzungen des B-Plans 0-11/5. Sie werden hier zur Kenntnis genommen.

Zu 1.7: Hierzu erwidert die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, mit Stellungnahme vom 21.09.2020:

„Angesichts der demographischen Entwicklung (unter anderem hoher Anteil an Senioren) zählt die Branche Sanitätsbedarf zu den Sortimenten

<p>Sanitätshäusern in der Innenstadt angeboten.</p> <p>1.8: Bedenken bestehen auch bezüglich des zulässigen Gesamtumfangs an Verkaufsfläche. Zusammen mit weiteren Fachmärkten im MU 3.1 könnte dieser weit oberhalb der Großflächigkeit liegen (siehe auch IHK-Stellungnahme Seite 2, Satz 1). Aufgrund der Agglomerationsregelung steht eine solche Entwicklungsoption aufgrund der möglichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Versorgungsstandorte im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.</p> <p>1.9: Gegenüber der ursprünglichen Konzeption einer möglichst nutzungsgemischten Struktur ermöglichen es die Festsetzungen, den Umfang an Verkaufsflächen gegenüber Dienstleistungsnutzungen sowie Angeboten aus dem sozialen, kulturellen oder medizinischen Bereich weiter zu steigern. Die Entwicklung zu einem zentralen Versorgungsbereich als Grundvoraussetzung für eine perspektivisch anzunehmende „städtebaulich integrierte Lage“ wird dadurch erheblich erschwert. Die potentiellen negativen Effekte für die Burgdorfer Innenstadt, die sich aus den hohen Verkaufsflächenpotentialen an diesem als „Nebenzentrum“ zur Innenstadt geplanten Standort ergeben könnten, sind insgesamt - auch für die Urbanen Gebiete - sorgfältig zu prüfen. Dies ist bisher nicht im erforderlichen Umfang erfolgt. In diesem Zusammenhang wird – aufgrund der dortigen absatzwirtschaftlichen Expertise – auf die Stellungnahme der IHK Hannover verwiesen.</p> <p><u>1.10: Hinweis zu den textlichen Festsetzungen:</u> Da das Lebensmittelsortiment als Sortiment zur Deckung des periodischen Bedarfs dient als auch als zentrenrelevant eingestuft wird, kann das Randsortiment nicht auf 10% zentrenrelevante Sortimente begrenzt werden. Die Verwendung des Begriffs „aperiodisches Randsortiment“ wird empfohlen.</p>	<p><i>mit Entwicklungspotential. Mit drei Sanitätsfachgeschäften ist in Burgdorf für ca. 30.700 Einwohner kein Überbesatz vorhanden. Auch wenn das Sortiment Sanitätswaren zentrenrelevant ist, ist es nicht zwingend erforderlich, alle Sanitätshäuser in der Innenstadt zu konzentrieren, zumal diese eher kleine Einheiten belegen. Vielmehr besteht am Vorhabenstandort zukünftig die Möglichkeit für Bürgerinnen, aus dem Umfeld diesen Bedarf auf kurzem Wege zu erledigen.“</i></p> <p>Die Anregung betrifft die geplanten Festsetzungen des B-Plans 0-11/5. Sie werden hier zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.8: Hierzu erwidert die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, mit Stellungnahme vom 21.09.2020: „Den Bedenken wird zugestimmt.“</p> <p>Die Anregung betrifft die geplanten Festsetzungen des B-Plans 0-11/5. Sie werden hier zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.9: -/-</p> <p>Die Anregung betrifft die geplanten Festsetzungen des B-Plans 0-11/5. Sie werden hier zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.10: Diese Anregungen betreffen die parallel durchgeführte verbindliche Bauleitplanung und werden in der dortigen Abwägung behandelt.</p>
---	--

<p>Hierunter fallen alle zentrenrelevanten Sortimente, die nicht zum periodischen Bedarf gerechnet werden (z. B. Textilien, Spielwaren). Es wird vorgeschlagen, die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die weitere Planung, unter Einbeziehung der IHK Hannover, in einem weiteren Abstimmungsgespräch zu klären. Für Rückfragen und die weitere Abstimmung der Planung wenden Sie sich bitte an das Team Regionalplanung.</p> <p>1.11: Für den Bereich des Änderungsgebietes A und B: WohnBaulinitiative der Region Hannover Vor dem Hintergrund des Mangels an Wohnungen in der Region Hannover wird die vorgelegte Planung sehr begrüßt. Um den Bedarf an Wohneinheiten zu decken, sollten die Wohnbauflächenpotenziale in der Region Hannover in einer bestimmten Dichte laut Regionalem Wohnraumversorgungskonzept (siehe Dichtemodell) bebaut werden. Der Ortsteil Burgdorf ist dem Siedlungstyp Siedlungsschwerpunkt außerhalb des Kernraums zuzuordnen. Hier ist ein Orientierungswert von 48 Wohneinheiten/ha Bruttobauland anzusetzen. Gemäß den Planunterlagen werden 5,15 ha Fläche in Anspruch genommen, wovon 2,44 ha für das Sondergebiet [Änderungsfläche A] sowie 50 % des Flächenansatzes in Höhe von 0,725 ha der gemischten Baufläche (1,45 ha) abzuziehen sind. Damit werden perspektivisch 1,985 ha (Änderungsfläche A Anteil von 50 % der gemischten Baufläche + Teilfläche B) für Wohnnutzung in Anspruch genommen, sodass rund 76 Wohneinheiten, wovon 46 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 30 Wohneinheiten in EZFH-Bauweise, auszuführen wären. Die Planung wird begrüßt.</p> <p>1.12: Naturschutz: Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob in vorherigen Bauleitplanungen (§§ 5 und 9 BauGB) oder vertraglichen Vereinbarungen (§§ 11 und 12 BauGB) Flächen beispielsweise mit Ausgleichsfunktionen (z. B. Eingrünungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) als Wald, Grünfläche oder mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt bzw. belegt wurden. Diese etwaigen Planungen sind zu beachten und einzuhalten bzw. sind bei Überplanung die umweltbezogenen Auswirkungen zu kompensieren.</p> <p>Die Festlegung von Abrissarbeiten auf die Zeit zwischen Oktober und Februar wird artenschutzrechtlich begrüßt.</p>	<p>Die Ausführungen werden hier zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.</p> <p>Zu 1.11: -/-</p> <p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.12: Eine konkrete Ermittlung des Eingriffsumfangs sowie die Festlegung von Vermeidung, Ausgleich und Ersatz erfolgt ausführlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-11 (Änderungsfläche A) wird auf die bestehenden Baurechte und Festsetzungen der vorliegenden rechtskräftigen Bebauungspläne eingegangen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind eine Schutzpflanzung sowie 10 Einzelbäume betroffen, die durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden.</p>
--	---

<p>Laut Umweltbericht (S. 34) wurden keine speziellen faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Es werden lediglich Rückschlüsse getätigt.</p> <p>Dauerlebensstätten von Tieren, wie Vögel oder Fledermäusen, sind ganzjährig geschützt, auch außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar.</p> <p>Der Satz auf Seite 35, dass durch die Bauzeitenregelung keine dauerhaft vorhandenen Fortpflanzungsstätten zerstört werden, ist somit falsch.</p> <p>Es wird lediglich angenommen, dass keine Dauerlebensstätten im Gebiet vorkommen.</p> <p>Jedoch muss sichergestellt werden, dass durch die Abriss- oder Baumfällarbeiten keine Dauerlebensstätten durch die vorliegende Planung zerstört werden.</p> <p>Die Gebäude und Gehölzstrukturen sind demnach auf Höhlen-, Gebäude- und Nischenbrüter zu untersuchen, insbesondere, da brachliegende Gebäudekomplexe und waldähnliche Gehölzstrukturen (laut Unterer Waldbehörde vermutlich Wald) von der Planung betroffen sind.</p> <p>Dies ist insbesondere von Bedeutung, da Gebäudeabriss gemäß § 60 II Nr. 4 NBauO verfahrensfrei sind.</p> <p>Es erfolgt weder eine Anzeige noch eine Genehmigung des Abbruchs bei der Bauordnung der Stadt Burgdorf noch bei der UNB der Region Hannover.</p> <p>Es können daher auch keine Auflagen oder Bedingungen für artenschutzrechtliche Untersuchungen vor dem Abriss oder die spätere Erteilung einer Baugenehmigung daran geknüpft werden.</p> <p>Dem Gebäude „Ott Kunststoffe/Schülerhilfe“ wird eine Bedeutung für Fledermäuse zugesprochen.</p> <p>Laut Umweltbericht sollte vor Abriss eine artenschutzrechtliche Untersuchung stattfinden.</p> <p>Es gilt auch hier das eben genannte Problem, dass Gebäudeabriss genehmigungsfrei sind.</p> <p>Diese Problematik muss dementsprechend im Verfahren der Bauleitplanung abgearbeitet werden.</p> <p>1.13: Die Sicherung der Lindenreihe wird begrüßt.</p> <p>In der weiteren Planung sollte in Erwägung gezogen werden, diese als Allee zu erweitern und durch Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie einer textlichen Festsetzung zum Ersetzen nach Abgang zu sichern.</p>	<p>Die Ausführungen auf S. 35 des Umweltberichtes werden ergänzt.</p> <p>Es wird ein Hinweis ergänzt, dass aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen ist, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhaft oder aktuell besetzte Lebensstätte, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen.</p> <p>Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt und entsprechende Ausführungen im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Zu 1.13: „Die bestehende Linden-Reihe entlang der Straße „Ostlandring“ ist in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Lücken in der Reihe sind durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Wenn erforderlich, sind die Bäume während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.“</p> <p>Die Ausführungen werden hier zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.</p>
---	---

<p>1.14: Angrenzend an Teilgebiet A und B wurden Habitate mit Relevanz für Amphibien identifiziert. Zur Reduzierung des Risikos von baubedingten Tötungen oder Verletzungen von Amphibien, sind Sperreinrichtungen zu diesen Bereichen hin zu errichten. Mit der Abzäunung des Baufeldes vor Beginn der Mobilitätsphase der Amphibien (Mitte Februar) kann das Einwandern in die kollisionsgefährdeten Baubereiche während der Bauphase verhindert werden. Die Sperreinrichtungen müssen während der gesamten Bauphase funktionstüchtig gehalten werden und sind erst nach Ende der Bauphase abzubauen. Die ca. 50 cm hohen Schutzzäune sind untergrabungssicher mindestens 10 cm in den Erdboden einzulassen oder mit Niederhaltern zu versehen. Das Zaunmaterial muss aus blickdichtem und unüberwindbarem (glatten) Material bestehen.</p> <p>1.15: Weiterhin sollte als Vermeidungsmaßnahme auf die Regelungen der DIN 18920 und der RAS LP 4 während der Bauarbeiten verwiesen werden.</p> <p>1.16: <u>Belange der Unteren Waldbehörde:</u> Anhand der Luftbilder von 2019 könnte es sich bei Teilbereichen der Änderungsgebiete A und B um Wald handeln. Es wird empfohlen, die Niedersächsischen Landesforsten (Forstamt Fuhrberg) ebenfalls zu beteiligen. Sollte es sich um Waldbestände handeln, ist § 8 Abs. 2 Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) im Rahmen des zugehörigen B-Planverfahrens anzuwenden. Zudem müsste ggf. eine Prüfung bzgl. des Abstandes zum Wald erfolgen.</p> <p>1.17: Bodenschutz: Im Plangebiet befinden sich altlastenverdächtige Flächen gem. § 2 (4) BBodSchG, da hier durch die frühere Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde und noch teilweise wird, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die in ReGeo, hier: „<i>Bodenschutz der Region Hannover</i>“, markierten Flächen mit den folgenden NLÖ-Nummern zu beteiligen:</p>	<p>Zu 1.14: Im Umweltbericht wird der Hinweis ergänzt, dass zur Reduzierung des Risikos von baubedingten Tötungen oder Verletzungen zu den angrenzenden Habitaten mit Relevanz für Amphibien entsprechende Sperreinrichtungen zu errichten sind.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>1.15: Im Umweltbericht wird der Hinweis auf die Regelungen der DIN 18920 und der RAS LP 4 zum Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten als Vermeidungsmaßnahme ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 1.16: Das Forstamt Fuhrberg wurde im Nachgang am Verfahren beteiligt. Nach einer Ortsbesichtigung der dortigen Mitarbeiterin handelt es sich bei den angesprochenen Flächen höchstwahrscheinlich nicht um Wald nach Waldgesetz.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt.</p> <p>Zu 1.17: -/-</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
---	--

	Bereich A 253.002.5.020.0092 Kfz-Werkstatt 253.002.5.020.0546 Kfz-Werkstatt und -Handel 253.002.5.020.0879 Kfz-Handel 253.002.5.020.0081 Kunststoffverarbeitung 253.002.5.020.0083 Druckerei / Siebdruck 253.002.5.020.0055 Herstellung und Verarbeitung von Kunststoffen Bereich B 253.002.5.020.0157 Bauschlosserei und chemische Reinigung 253.002.5.020.0124 Stärkefabrik 253.002.5.020.0691 Fliesenlegerbetrieb	
4.	Industrie- und Handelskammer Hannover, Schreiben vom 20.08.2020	Ausführungen der Stadt Burgdorf
	<p>4.: Die geplante Sondergebietsausweisung mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“, die MU- und WA-Ausweisung halten wir auf Flächennutzungsplanebene für zustimmungsfähig. Allerdings werden die geplanten Einzelhandelsansiedlungen als Einzelhandelsagglomeration im Sinne des LROP einzustufen sein. Die Planung wird oberhalb des Schwellenwertes (800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) zur Großflächigkeit i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 liegen. Damit steht die Zulässigkeit der Planung grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Erfüllung der raumordnerischen Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Die hierzu vorgelegte Auswirkungsanalyse ist im Rahmen der Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplans abschließend zu bewerten, wenn die konkreten Festsetzungen zu den Verkaufsflächen und den Sortimenten für die Sondergebiete und Urbanen Gebiete vorliegen.</p> <p>Grundsätzlich halten wir die Entwicklung von Einzelhandel am Planstandort raumordnerisch für zulässig. Allerdings muss die Entwicklung hinsichtlich des Standortes funktions- und dimensionsgerecht gestaltet sein. Dieses gilt vor allem bezogen auf die Einhaltung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes. Von den weiteren Kriterien des LROP kann das Konzentrationsgebot eingehalten werden. Dieses wäre auch beim Integrationsgebot der Fall, wenn die 2. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 der Region Hannover Rechtskraft erlangt.</p> <p>Grundsätzlich sind die Einzelhandelsplanungen an diesem eingeführten und aus unserer Sicht gut akzeptierten Standort im Bereich Ostlandring/Duderstädter Weg so vorzunehmen, dass der Standort sich mit einem schlüssigen - vornehmlich auf nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten beruhenden - Gesamtkonzept als</p>	<p>Zu 4.: -/-</p> <p><i>Die Hinweise werden berücksichtigt. Eine weitere Abwägung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</i></p>

	<p>attraktives, aber in seiner Struktur, Größe, Funktion und Ausstrahlung mit komplementär zur Innenstadt ausgestalteter Aufgabenstellung und dem Hauptzentrum Innenstadt hierarchisch deutlich untergeordnetes Nebenzentrum im Markt präsentiert. Eine Entwicklung hin zu einem stärkeren Wettbewerbsstandort, der den Einzelhandelsstandort Innenstadt schwächt, ist dabei dringend zu vermeiden. Inwieweit dieses eingehalten wird, ist abhängig davon, wie der Bebauungsplan, der auf Basis der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung beruht, ausgestaltet wird. Im Hinblick auf die Wohngebietsausweisung im Bereich Uetzer Straße 14/1 5 ist zu beachten, dass durch die Ausweisung Wohnbebauung an bestehende gewerbliche Nutzungen heranrückt. Es ist im weiteren Planverfahren sicherzustellen, dass durch die heranrückende Wohnbebauung für das Gewerbe keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben.</p>	
13.	Avacon Netz GmbH, Schreiben vom 30.07.2020	Ausführungen der Stadt Burgdorf
	<p>13.: Die Bauleitplanung der Stadt Burgdorf befindet sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer Fernmeldeleitung. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Anhang: Lageplan mit Leitungsverlauf auf dem Straßengrundstück des Ostlandringes und allgemeine Informationen zu Schutzstreifen und Schutzmaßnahmen hier nicht wiedergegeben.</p>	<p>Zu 13.: Da die angesprochene Leitung im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen liegt, ist die Ausweisung eines Schutzbereiches im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanungen nicht erforderlich.</p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p>
16.	Stadtwerke Burgdorf, Schreiben vom 10.08.2020	Ausführungen der Stadt Burgdorf
	<p>16.: Gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen. Vorhandene Versorgungsleitungen bitten wir zu beachten. Vor Beginn von Baumaßnahmen bitten wir Sie, eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen.</p>	<p>Zu 16.: Die Hinweise betreffen vornehmlich die Planungsebene des Bebauungsplanes und sind bei den Objektplanungen resp. Bauausführungen zu beachten.</p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p>
17.	Bundesnetzagentur, E-mail vom 07.08.2020	Ausführungen der Stadt Burgdorf
	<p>17.: Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben empfehle ich Ihnen, bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit Höhen über 20 m (z.B.</p>	<p>Zu 17.: Die Hinweise betreffen vornehmlich die Planungsebene des Bebauungsplanes und sind bei den Objektplanungen resp.</p>

	Windkraftanlagen, Hochspannungsfreileitungen, Masten, hohen Gebäuden/Wohngebäuden, Industrie- und Gewerbeanlagen etc.) sowie für Photovoltaikanlagen mit einer Fläche ab ca. 200 m ² , das Referat 226 der Bundesnetzagentur zu beteiligen.	Bauausführungen zu beachten. <i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i>
22.	Regiobus Hannover GmbH, E-mail vom 21.08.2020	Ausführungen der Stadt Burgdorf
	22.: Das Plangebiet liegt direkt gegenüber des Busbetriebshofes der regiobus Hannover GmbH (Ostlandring 1). Aus diesem Grund darf sich eine Änderung des F-Planes und der anschließenden sowohl gewerblichen als auch für privaten Wohnraum genutzten Fläche nicht negativ auf den Betrieb der regiobus auswirken. Dazu zählen auch verkehrliche Einschränkungen. Auf dem Betriebshof herrscht annähernd ein 24-Stunden Betrieb. Einschränkungen z.B. des Betriebes zur Nachtzeit oder Lärmreduzierungen werden nicht möglich sein, da z.B. die Fahrzeuge auch in der Nacht laufend den Hof verlassen bzw. einfahren und diese auch auf dem Betriebsgelände rangiert und geparkt werden müssen. Ich bitte um Berücksichtigung dieser Punkte. Vielen Dank.	Zu 22.: Für die regiobus Hannover GmbH ergeben sich aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung augenscheinlich keine Einschränkungen, da gegenüber des Standortes am Ostlandring 1 im Rahmen von Sondergebieten ausschließlich Einzelhandelseinrichtungen geplant sind. Diese sind hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit als weniger sensibel einzustufen, als die östlich des regiobus-Grundstückes angesiedelten Wohnnutzungen. Insofern wird durch die Sondergebiete kein zusätzliches Konfliktpotenzial gesehen. Die im südlichen Plangebiet festgesetzten „Urbanen Gebiete“, in denen u.a. auch Wohnfunktionen ermöglicht werden, halten einen ausreichenden Abstand von mehr als 150 m zum regio Bus Standort, so dass schalltechnische Konflikte auch hier nicht zu erwarten sind. <i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.</i>

TEIL II: UMWELTBERICHT (STAND: 19.10.2020)

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	48
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele	48
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung	49
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN ..	52
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	52
2.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	52
2.1.2	Schutzgut Fläche und Boden.....	59
2.1.3	Schutzgut Wasser	61
2.1.4	Schutzgut Klima und Luft.....	62
2.1.5	Wirkungsgefüge zwischen den Belangen des Naturschutzes.....	63
2.1.6	Schutzgut Landschaft.....	63
2.1.7	Biologische Vielfalt	64
2.1.8	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	64
2.1.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung.....	65
2.1.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	66
2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	66
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	67
2.3	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	67
2.3.1	Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten.....	67
2.3.2	Nutzung natürlicher Ressourcen	69
2.3.3	Art und Menge an Emissionen.....	69
2.3.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	69
2.3.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	70
2.3.6	Kumulierung von Auswirkungen	70
2.3.7	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	71
2.3.8	Eingesetzte Stoffe und Techniken	71
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	72
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	72
2.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen	73
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	73
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen	



Verfahren	73
3.2 Umweltmonitoring	74
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	74
3.4 Quellenverzeichnis	76

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Die beiden überplanten Änderungsbereiche liegen im südöstlichen Bereich von Burgdorf. Zur besseren Übersicht und klaren Benennung wurden die beiden Flächen mit A und B gekennzeichnet. Die genaue Abgrenzung und Lage der Änderungsbereiche werden aus der folgenden Karte ersichtlich.



Abb. 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche

Der **Änderungsbereich A** dieser 64. Flächennutzungsplanänderung befindet sich direkt westlich des „Ostlandringes“ und wird im Norden durch die „Uetzer Straße“ sowie im Süden durch den „Duderstädter Weg“ begrenzt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt innerhalb des Änderungsgebietes A derzeit Gewerbegebiete (GE) im Norden und Mischgebiete (MI) im Süden dar. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, hier eine Nutzung durch großflächigen Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen zu etablieren, sollen die Darstellungen in Sondergebiete (SO) und gemischte Bauflächen (M) geändert werden. Der Änderungsbereich A umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,9 ha.

Der **Änderungsbereich B** befindet sich nördlich der „Uetzer Straße“, und zwar südöstlich des „Pferdemarktplatzes“. Im Norden grenzt die Aueniederung an und nordwestlich befindet sich zudem ein großflächiger Parkplatz. Dieser Bereich ist im



wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf derzeit als Sondergebiet (SO) dargestellt. Entsprechend der nunmehr verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen wird die betreffende Fläche zukünftig in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Der Änderungsbereich B umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

Zielsetzung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planerischen Voraussetzungen für die Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 0-11/ 5 "Uetzer Straße – Duderstädter Weg" zu schaffen. Planungsziel ist es, einen teilweise brachliegenden Siedlungsbereich am Ostlandring (Änderungsgebiet A) umzustrukturieren und damit die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen und Wohnnutzungen zu schaffen. Im Gegenzug dazu sollen auf den Flächen, die größtenteils einer Einzelhandelsnutzung unterliegen (Änderungsgebiet B), die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnnutzungen geschaffen werden.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung

Fachgesetze

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
- *Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)*
- *Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)*

Umweltschutzziele aus dem Baugesetzbuch (Auszug):

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur



Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbar-machung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwick-lung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind gemäß §1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichti-gen.

Umweltschutzziele aus dem Bundesnaturschutzgesetz (Auszüge):

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass...

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Umweltschutzziele aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (Auszug):

Es sind die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umweltauswirkungen vorzubeugen. Um insgesamt ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu erreichen, sind bei geneh-migungsbedürftigen Anlagen die Vermeidung und Verminderung schädlicher Umweltein-wirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft zu gewährleisten.

Bedeutung der Umweltschutzziele für die vorliegende Planung:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird zum einen die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), und zum anderen die Darstellung eines Sonderge-bietes und gemischter Bauflächen im südöstlichen Bereich von Burgdorf angestrebt.

Die betroffenen Flächen unterliegen derzeit schon einer anthropogen geprägten



Flächennutzung und sind überwiegend bebaut und durch zahlreiche Stellplatzflächen versiegelt. Ein Eingriff in ökologisch sensiblere Bereiche ist durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht gegeben.

Des Weiteren kann auf bestehende Infrastruktureinrichtungen wie Straßenanbindungen zurückgegriffen werden, auch dem Umweltschutzziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen wird dadurch entsprochen.

Fachplanungen

Folgende relevante Fachplanungen liegen für das Änderungsgebiet vor:

- Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP), Stand 2016
- Landschaftsrahmenplan der Region Hannover, Stand 2013

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** der Region Hannover (2016) stellt ein gesamträumliches Leitbild für die Region dar.

In der zeichnerischen Darstellung ist die Stadt Burgdorf als Mittelzentrum dargestellt. Es handelt sich dabei um einen Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Arbeitsstätten.

Das Plangebiet befindet sich in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich, und zwar südlich eines Streifens, der als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ und als „Vorbehaltsgebiet Erholung“ gekennzeichnet ist.

Aus den naturschutzfachlichen Planungen des RROPs ist zu entnehmen, dass das Planungsgebiet nicht Bestandteil eines naturschutzrechtlich geschützten Bereiches ist.

Im **Landschaftsrahmenplan der Region Hannover** ist der Planbereich in der Karte 5a als Siedlungsfläche dargestellt. Es werden keine besonderen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen genannt.

Aus den Fachplanungen sind keine Umweltschutzziele zu entnehmen, die der Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

A Basisszenario

Der Änderungsbereich A wird derzeit (Stand: August 2019) gewerblich genutzt (s.o.) Ein Großteil des Änderungsbereiches wird zudem von Stellplatzflächen eingenommen. Die wenigen unbebauten Flächen stellen sich überwiegend als Scherrasenflächen dar. Zwischen den Grundstücken sind auch vereinzelte Gehölzstrukturen vorhanden.

Auf dem Grundstück des bestehenden Lidl-Marktes (im Norden des Plangebietes) stehen im nördlichen Bereich innerhalb einer Scherrasenfläche und am südlichen Rand innerhalb eines gemulchten Pflanzbeetes jeweils drei junge Ahorn-Bäume. Direkt südlich grenzt eine Gehölzstruktur des Siedlungsbereiches an, welches sich überwiegend aus Koniferen und Arten wie Hartriegel, Ahorn und Kirschlorbeer zusammensetzt. Weiter südlich befindet sich an einem Bestandsgebäude ebenfalls ein solches Siedlungsgehölz. Entlang der Grundstücksgrenze zur Straße hin stehen ein Bluthorn, ein Ahorn, eine Fichte sowie zwei Kiefern.



Abb. 2: Blick auf eine Gehölzstruktur zwischen zwei Grundstücken im nördlichen Bereich (Lidl)

Im weiteren Verlauf befinden sich zwischen zwei Gebäuden einige kleine Obstbäume (überwiegend Äpfel) auf einer grasbetonten Brachfläche mit Arten wie Straußgras (*Agrostis capillaris*), Schwingel (*Festuca rubra*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Johanniskraut (*Hypericum perforatum*). Des Weiteren steht hier ein großer Kirschbaum (StU 120, KrD 10).

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind zur Begrünung der Stellplatzflächen einige Bäume und Pflanzbeete zu finden. Als Parkplatzbaum wurde im Plangebiet ausschließlich Ahorn verwendet. Ganz im Süden wird die Bebauung des Plangebietes durch eine Gehölzpflanzung aus überwiegend „Gewöhnlicher Schneebeere“ und einer Sichtschutzwand aus Holzbrettern zur angrenzenden Wohnbebauung abgegrenzt. In dem sich an der Straße „Duderstädter Weg“ erstreckenden Siedlungsgehölz sind des Weiteren Arten wie Hagebutte, Weißdorn, Hundsrose, Vogelbeere, Birke und Ahorn zu finden. Westlich des bestehenden Aldi-Marktes geht der Gehölzbestand in eine ausgeprägte Hecke aus Koniferen über. Im Südwesten stehen weiterhin fünf junge Kirschen.

Die westliche Plangebietsgrenze ist durch das angrenzende Biotop mit zwei Seen und umfangreichen Gehölzstrukturen, welches als Biotoptyp eine hohe Bedeutung aufweist (Landschaftsrahmenplan Region Hannover, Planungskarte: Arten und Biotope), geprägt. **Nach Rücksprache mit dem Forstamt Fuhrberg handelt es sich bei den angrenzenden Gehölzstrukturen nicht um Wald nach Waldgesetz.**

Entlang der Straße „Ostlandring“ zieht sich zwischen Fahrbahn und Fußweg ein breiter Grünstreifen (Scherrasen) mit einer Baumreihe aus Linden (StU bis 100, KrD bis 10).



Abb. 3: Obstgehölze in der Mitte des Plangebietes



Abb. 4: Grünstreifen mit Baumreihe entlang der Straße „Ostlandring“

Der Änderungsbereich B umfasst einen EDEKA-Markt samt Stellplatzflächen. Im Südwesten steht zudem direkt an der Uetzer Straße ein Wohnhaus. Im Nordosten befindet sich des Weiteren eine unbebaute Fläche, die mit einigen Gehölzen bestanden ist. Direkt nördlich des Geltungsbereiches schließt die Aueniederung an. Gemäß Planungskarte Arten und Biotope des Landschaftsrahmenplanes der Region Hannover handelt es sich hierbei um Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung.

Bei den betroffenen sowie angrenzenden Gehölzstrukturen handelt es sich nach Rücksprache mit dem Forstamt Fuhrberg nicht um Wald nach Waldgesetz.

Es haben sich keine Hinweise auf seltene oder besonders schutzbedürftige Pflanzenarten ergeben. Die angetroffenen Pflanzengesellschaften sind nicht auf besondere Standortverhältnisse angewiesen.



Abb. 5: Änderungsfläche B – Blick auf die Gehölzstruktur im Nordosten

Spezielle faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorkommenden Biotoptypen können jedoch Rückschlüsse allgemeiner Art getätigt werden.

Der Änderungsbereich A stellt einen stark anthropogen überprägten Bereich innerhalb eines Siedlungsraumes dar. Die vereinzelt Gehölzstrukturen können durchaus diversen Vogelarten einen Lebensraum bieten, allerdings handelt es sich um einen intensiv anthropogen genutzten Bereich, der ein Vorkommen störungsanfälliger Tierarten ausschließt. Diese finden eher auf der westlich angrenzenden Fläche mit den Seen und Grünstrukturen einen passenden Lebensraum.

Im Änderungsbereich B stellen lediglich die vorhandene Gehölzstruktur im Nordosten und die direkt angrenzenden Gehölzstrukturen sowie die Aueniederung einen bedeutenden Lebensraum für diverse Vögel dar.

Vögel

Insbesondere diverse Vogelarten finden in den vorhandenen Gehölzstrukturen (beide Änderungsgebiete) einen Lebensraum. Grundsätzlich ist ein Vorkommen einheimischer Vogelarten zu erwarten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen eignen sich als Brutstandort, während die Siedlungsbrachen hauptsächlich der Nahrungssuche dienen. Hinweise auf Gebäudebrüter (z.B. Mehlschwalben) konnten bei einer Begehung (Juli 2019) der Gebiete nicht festgestellt werden. Diese können sich aber

auch in nicht einsehbaren Bereichen der Gebäude befinden. Durch den Abriss der baulichen Anlagen, die mögliche Entfernung von Gehölzbeständen sowie die mögliche Überbauung von aktuell noch vorhandenen Freiflächen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der Kleingehölze, Gärten und Gebäude kommen. Zum Schutz eventuell vorkommender Brutvögel sind das Abreißen der Gebäude und das Entfernen von Vegetation sowie das Abschieben von Oberboden außerhalb der Vogelbrutzeiten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Innerhalb dieses Zeitraumes ist vorab ein Nachweis vorzubringen, dass keine Brutvorkommen **von gefährdeten Rote Liste Arten** bestehen. **Durch die Rodung außerhalb der allgemeinen Brutzeit und den zuvor genannten Nachweis werden somit keine dauerhaft vorhandenen Fortpflanzungsstätten zerstört, deren ökologische Funktion nicht durch Strukturen in der näheren Umgebung ebenfalls erfüllt werden kann.** Die voraussichtlich hier potenziell vorkommenden Arten nehmen i.d.R. von Jahr zu Jahr unterschiedliche Nistplätze ein und bauen ihre Nester neu. In den angrenzenden Bereichen stehen vergleichbare Strukturen als Niststandorte zur Verfügung.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist dennoch vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhaft oder aktuell besetzte Lebensstätte, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Zusammenfassend ist allenfalls von kleinräumigen Beeinträchtigungen großflächig ausgebildeter Fortpflanzungs- und Ruhestätten von landesweit häufigen und weit verbreiteten Arten auszugehen. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen.

Fledermäuse

Mit einem Vorkommen von einheimischen **Fledermäusen** ist durchaus zu rechnen, allerdings werden diese die Änderungsbereiche in erster Linie für die Nahrungssuche nutzen. Die betroffenen Gehölzstrukturen bieten augenscheinlich keine Höhlen. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gebäude sind aufgrund der vorhandenen Bausubstanz als Quartiere für Fledermäuse überwiegend nicht geeignet. Das Bestandsgebäude im Südwesten des Änderungsbereiches A (Ott Kunststoffe, Schülerhilfe) weist jedoch Rollladenkästen und Verkleidungen auf, die durchaus als Versteck für Fledermäuse dienen können. In diesem Fall ist vor Beginn möglicher

Abrissmaßnahmen zwingend eine Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen. Bei einem Nachweis von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Jagdflüge von Fledermäusen aus umliegenden Beständen sind durchaus möglich, aber hier nicht relevant, zumal auch bebaute Bereiche durchaus in Jagdflüge einbezogen werden (z.B. Jagd von Insekten um Straßenlaternen) und angrenzend zu den beiden Änderungsbereichen durchaus hochwertigere Strukturen vorhanden sind.

Alle einheimischen Fledermausarten sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und gem. § 7 Nr. 14 b BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“ zu zählen. Quartiere von Fledermäusen befinden sich in Baumhöhlen sowie in und an Gebäuden. Auf warmen, ungenutzten Dachböden, hinter Fensterläden oder Wandverkleidungen legen z.B. Zwergfledermäuse die Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an. Den Winter verbringen sie überwiegend in kühlen, aber frostsicheren Bunkern, Höhlen oder Kellern, die Spalten oder Vorsprünge als Hängeplätze anbieten. Wichtig ist hierbei eine hohe Luftfeuchtigkeit und Ungestörtheit.

Amphibien/Reptilien:

Im Bereich der westlich angrenzenden Gewässer (Änderungsbereich A) sowie der angrenzenden Burgdorfer Aue (Änderungsbereich B) ist durchaus mit einem Vorkommen von Amphibien zu rechnen. Diese nutzen die Randstrukturen der Gewässer auch als Jahreslebensraum. Im Änderungsbereich B hat insbesondere die Gehölzfläche eine Bedeutung. Im Änderungsbereich A ist aufgrund der vorhandenen hohen Versiegelungen keine Betroffenheit zu erwarten. Für Reptilien liegen in den beiden Bereichen keine geeigneten Biotope vor.

Bei möglichen Baumaßnahmen zu den angrenzenden Habitaten mit Relevanz für Amphibien sind zur Reduzierung des Risikos von baubedingten Tötungen oder Verletzungen ggf. entsprechende Sperreinrichtungen zu errichten.

B Bewertung

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens im Änderungsbereich A wird die vorhandene Vegetation weitestgehend beseitigt. Es handelt sich hier aber nicht um hochwertige oder seltene Pflanzenbestände. Gehölzverluste entstehen durch die Beseitigung der Siedlungsgehölze und einiger Einzelbäume. Der Verlust stellt einen Eingriff dar, der zu einem Kompensationsbedarf führt. Aufgrund des fachlichen Zusammenhanges wird dieser Kompensationsbedarf für Flora und Fauna gemeinsam betrachtet. Die Linden-Reihe entlang des Ostlandringes bleibt erhalten. Zum Schutz der zu erhaltenden

Bäume sind während der Bauarbeiten als Vermeidungsmaßnahme die Regelungen der DIN 18920 und der RAS LP 4 zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich B sollte bei Umsetzung der vorgesehenen Nutzung der Erhalt des Gehölzbestandes möglichst gesichert werden, um neben der Eingrünung auch den Lebensraum für das Schutzgut Tier zu erhalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind abhängig von der Ausstattung der entstehenden Freiflächen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung der Freiflächen ist eine Ansiedlung von empfindlichen Tierarten weniger gegeben. Eine nachhaltige Beeinträchtigung einer lokalen Population von besonders geschützten Vogelarten liegt für beide Änderungsbereiche nicht vor. In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Habitatstrukturen, die weitaus bedeutender sind als die bereits bebauten und stark versiegelten Flächen im Plangebiet.

Für die Änderungsfläche A wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes eine „Faunistische Potenzialabschätzung / ASB“ von Bosch & Partner, Stand: 14.09.2020 erarbeitet.

Der Potenzialabschätzung ist als Fazit folgendes zu entnehmen:

„Bei der Begehung am 23.06.2020 konnten keine geeigneten Habitatstrukturen (Risse, Spalten, Höhlen) an den Gebäuden und an den Gehölzen festgestellt werden. An einigen Gebäuden befinden sich Fensterläden und Verkleidungen, die Gebäudebewohnende Fledermausarten als Zwischen- oder Einzelquartier dienen könnten.“

Die Datenrecherche, die Übersichtsbegehung sowie die anschließende Relevanzprüfung hat ergeben, dass keine planungsrelevanten Arten vom Vorhaben betroffen sind. Einzelne relevante Arten wie der Star, Turmfalke und Mehlschwalbe nutzen die Eingriffsfläche als Nahrungshabitat. Diese bleiben aber auch nach dem Eingriff weiterhin bestehen.“

Baubedingte Wirkungen können durch Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit sowie die Einzäunung des Eingriffsbereiches, damit ein Einwandern von Amphibien- und Reptilienarten verhindert wird, ausgeschlossen werden.“ (S. 33).

Artenschutzrechtliche Gesichtspunkte

In der Eingriffsplanung sind alle Arten zu berücksichtigen, die in § 7 Abs. 2 Nr. 12 – 14 BNatSchG genannt werden. Das heißt, es sind im speziellen Artenschutz alle Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten zu beachten.

Durch diese gesetzlichen Grundlagen gehören nahezu alle einheimischen Säugetierar-

ten - mit Ausnahme der jagdbaren Arten und einiger „Problemarten“ (z.B. Nutria, Feldmaus) - zu den besonders geschützten Tierarten. Ebenso sind alle Amphibien und Reptilien besonders geschützt. Auch die Wirbellosen sind bei den besonders geschützten Arten stark vertreten. Zusätzlich sind alle europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützt.

Nach § 44 Abs. 1 -3 BNatSchG gelten für besonders und streng geschützte Arten Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote (Verbotstatbestände). Diese Punkte sind bereits im Vorfeld zu einem Bauvorhaben zu beachten:

- a. § 44 (1) Nr. 1 verbietet das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten der besonders geschützten Arten bzw. die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- b. Nach 44 (1) Nr. 2 sind erhebliche Störungen der streng geschützten Arten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweils betroffenen Art verschlechtert.
- c. Nach § 44 (1) Nr. 3 ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Alle Arten in einer Art-für-Art Betrachtung komplett bei allen Planverfahren zu berücksichtigen, würde einen großen Aufwand bedeuten, der nicht unbedingt zielführend und in diesem Fall aus Gründen der Betroffenheit auch nicht angezeigt ist.

Von den besonders geschützten Tierartengruppen ist in erster Linie bei den Vögeln und Fledermäusen eine Betroffenheit abzuleiten. Die Herrichtung des Baufeldes (u.a. Gehölzentfernung) hat aus allgemeinen artenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Für Amphibien bestehen angrenzend zu den Änderungsbereichen geeignete Lebensräume. Im Änderungsbereich B ist mit dem vorhandenen Gehölzbestand auch eine bedeutsame Fläche im Plangebiet, die im Weiteren möglichst zu erhalten ist. Im Änderungsbereich A ist keine Betroffenheit zu erwarten. Reptilien finden hier keine geeigneten Habitate.

2.1.2 Schutzgut Fläche und Boden

A Basisszenario

Die Änderungsbereiche liegen im Bereich mit Böden der Geestplatten und Endmoränen. Vorherrschender Bodentyp innerhalb des Änderungsgebietes A ist überwiegend mittlere Podsol-Braunerde. Am nördlichen Rand befindet sich ein Streifen mit mittlerem



Gley-Podsol und im Südosten ein Bereich mit mittlerer Pseudogley-Braunerde.

Das Änderungsgebiet B liegt im nördlichen Bereich teilweise innerhalb von Auenablagern der Aue und Niederterrassen. Vorherrschender Bodentyp ist hier tiefer Gley. Der südliche Teil befindet sich dagegen innerhalb eines Bereichs mit Böden der Talsandniederung mit dem Bodentyp mittlere Gley-Podsol.

Es handelt sich in beiden Änderungsbereichen um Böden mit geringer bis sehr geringer Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit). Es gibt keine Hinweise auf besondere Werte des betroffenen Bodens (z.B. kulturhistorisch bedeutsame Böden, Böden mit hohem Natürlichkeitsgrad usw.). (Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Boden, Themenkarte „Suchräume für schutzwürdige Böden“).

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des Bebauungsplanes wird die bauliche Inanspruchnahme von bereits beanspruchten Flächen vorbereitet, somit werden keine zusätzlichen Flächenressourcen verbraucht.

B Bewertung

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung bisher offener Grundflächen gegeben.

Das Änderungsgebiet A unterliegt bereits einem Baurecht und ist bereits durch großflächige Bebauung und Versiegelung geprägt und damit erheblich vorbelastet. Die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans setzen im größten Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und im südlichen Bereich ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 fest. In Zusammenhang mit § 19 BauNVO 1977 – die seit der 3. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden ist – wäre eine 100 %ige Versiegelung des Plangebietes mit Ausnahme der festgesetzten Schutzpflanzung zulässig.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallel durchgeführte Änderung des Bebauungsplanes kommt es in diesem Bereich daher zu keinen zusätzlichen Versiegelungen, die über das bereits vorhandene baurechtliche Maß hinausgehen. Es sind somit keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Zusätzlich ist auf bekannte Altlastenflächen im Plangebiet hinzuweisen, die im Altlastenverzeichnis der Region Hannover unter den Standortnummern



253.002.5.020.0081, 253.002.5.020.0083, 253.5.020.0055, 253.002.5.020.0879 verzeichnet sind. Hierbei handelt es sich um Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG), weil gewerbliche (Vor-)Nutzungen, wie Kunststoffwarenfabriken, Maschinenhandlung, Druckerei, Blechwarenfabrik, Autohaus und Handel mit Kraftwagen bekannt sind. Konkrete Hinweise auf Kontaminationen liegen für die Bereiche nicht vor, können aber aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung nicht ausgeschlossen werden.

Der Änderungsbereich B ist ebenfalls bereits durch großflächige Bebauung und Versiegelung geprägt und damit erheblich vorbelastet. Durch die Änderung in eine Wohnbaufläche ist in diesem Bereich mit einer Verringerung der Versiegelung zu rechnen und damit mit einer Verbesserung für das Schutzgut Boden.

2.1.3 Schutzgut Wasser

A Basisszenario

Grundwasser:

Die Änderungsbereiche liegen nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit >50 bis 100 mm/a mittel bei geringem Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. Die Grundwasseroberfläche wird im Änderungsbereich B sowie im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes A mit > 47,5 bis 50,0 m angegeben. Im südlichen Bereich des Änderungsgebietes A wird die Lage der Grundwasseroberfläche mit > 50 bis 52,5 m angegeben. Die Geländeoberfläche des Änderungsbereiches B liegt ca. 51 bis 52 m ü. NN, während das Änderungsgebiet A eine Geländehöhe zwischen 52 m ü. NN im Norden und 57 m ü. NN im Süden aufweist. Das Grundwasser steht demnach nicht oberflächennah an (Kartenserver LBEG, Kartenserie Hydrogeologie, zuletzt aufgerufen am 19.08.2019).

Oberflächengewässer:

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer direkt betroffen. Westlich des Änderungsgebietes A befinden sich zwei Seen und nördlich der beiden Gebiete verläuft die „Burgdorfer Aue“. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf den Verlauf der Aue sowie der angrenzenden Auwiesen. Beeinträchtigungen für die Änderungsbereiche sind nicht gegeben.

B Bewertung

Die beiden Änderungsgebiete sind bereits durch großflächige Bebauung und Versiegelung geprägt und damit erheblich vorbelastet. Durch die Änderung des

Flächennutzungsplanes sind analog zum Schutzgut Boden keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten, die über das bereits vorhandene baurechtliche Maß hinausgehen. Es sind somit keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

A Basisszenario

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes von Burgdorf, der dichten Bebauung und der geringen Vegetationsflächen ist das Klima dem Stadtklima zuzuordnen.

Die Änderungsfläche A wird durch die Uetzer Straße sowie den Ostlandring von zwei Hauptverkehrsstraßen begrenzt. Der Änderungsbereich B befindet sich direkt an der Uetzer Straße. Im Zusammenhang mit dem KFZ-Verkehr entstehen auch Luftschadstoffe, die in die Änderungsbereiche hineinwirken. Eine positive Wirkung auf das Stadtklima ist den vorhandenen Gehölzen zuzusprechen.

Der Klimakarte des Landschaftsrahmenplans der Region Hannover (LRP) ist zu entnehmen, dass beide Änderungsbereich innerhalb eines Bereiches mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft liegt. Die Flächen befinden sich innerhalb eines Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiet (Ausgleichsräume) mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten. Am nördlichen Rand und südlich der Änderungsfläche A sowie nördlich der Änderungsgebietes B sind Kaltluftereinwirkbereiche innerhalb der Siedlungsflächen dargestellt.

Bei den Änderungsflächen selbst handelt es sich um mäßig belastete Gebiete mit beeinträchtigten/ gefährdeten Funktionsfähigkeiten von Klima und Luft.

B Bewertung

Der mögliche Verlust von Stadtgrün wirkt sich negativ auf das Kleinklima aus. Hier ist durch entsprechende Neupflanzungen gegen zu wirken.

Durch die vorhandene Versiegelung ist eine erhebliche Vorbelastung gegeben. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die klimawirksamen Aspekte im Planbereich jedoch nicht verändert, da mit der Planung insbesondere keine zusätzlichen Versiegelungen einhergehen, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Vielmehr kommt es auf Planungsebene zu einer Reduzierung der möglichen Versiegelung.

Es sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten.



Eine Beeinflussung der Luftqualität ist nicht abzusehen. Erhebliche Auswirkungen auf die örtlichen luftklimatischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten (§ 1 a Abs. 3 BauGB, § 1 f BNatSchG, § 1 BImSchG).

2.1.5 Wirkungsgefüge zwischen den Belangen des Naturschutzes

Das Wirkungsgefüge ist die allgemeine Bezeichnung für das naturgesetzlich geregelte Zusammenwirken der Elemente (z.B. Bodenart, Wasser, Luft) und Komponenten (z.B. Georelief, Boden, Klima, Lebensgemeinschaft) in einer funktionellen Einheit des Geokomplexes, heute auch als Geoökosystem mit Speichern, Reglern und Prozessen beschrieben.¹

Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter bedingt daher indirekt auch die Funktionsfähigkeit des gesamten Naturhaushaltes aufgrund des Wirkungsgefüges.

Da aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der bereits vorhandenen Nutzung die Funktionsfähigkeit der Naturgüter in den Änderungsgebieten als eingeschränkt bezeichnet werden muss (vgl. Basisszenario), ist auch das bestehende Wirkungsgefüge im Plangebiet als „beeinträchtigt“ zu charakterisieren.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Bei einer Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke der Betrachtenden im Vordergrund. Von Bedeutung sind alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit mitprägen.

Beim Änderungsbereich A ist im Rahmen dieser Planung keine freie Landschaft betroffen. Der hier von der Planung betroffene Bereich ist geprägt durch ein Gewerbegebiet, welches durch diverse Gebäude (Marktgebäude wie z.B. Aldi, Lidl, etc.) und Stellplatzflächen geprägt ist. In der Planungskarte Landschaftsbild des Landschaftsrahmenplans der Region Hannover ist das Plangebiet als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt und weist keine Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Direkt westlich grenzt eine besondere Grünstruktur des Siedlungsbereiches an und nördlich der Uetzer Straße erstreckt sich die Burgdorfer Aue.

Der Änderungsbereich B umfasst ein Sondergebiet mit einem Edeka-Marktgebäude und entsprechenden Stellplatzflächen. Das Gebiet liegt ebenfalls innerhalb der Siedlungsstruktur und weist keine Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Der nördlich

¹www.Spektrum.de (abgerufen am 11.06.2018)

angrenzende Bereich der Burgdorfer Aue stellt sich dagegen als Landschaftsteilraum mit sehr hoher Bedeutung dar.

Bewertung

Aufgrund der derzeit bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung des Änderungsbereiches A werden sich in diesem Bereich durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben, die das bereits bestehende Maß überschreiten. Viel mehr wird durch das geplante Vorhaben und die Umstrukturierung des Gebietes, insbesondere die teilweise brachliegenden Siedlungsbereiche, aufgewertet.

Auch im Änderungsbereich B kommt es durch die Umstrukturierung und Entwicklung eines Wohngebietes zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes. Innerhalb eines Wohngebietes wird aufgrund der geringeren Versiegelung eine bessere Durchgrünung des Gebietes ermöglicht, wodurch sich der Änderungsbereich besser in die umliegende Landschaft einfügt.

2.1.7 Biologische Vielfalt

Der Begriff ‚Biologische Vielfalt‘ bzw. ‚Biodiversität‘ steht als Sammelbegriff für die Vielfalt des Lebens auf unserer Erde und ist die Variabilität aller lebender Organismen und der ökologischen Komplexe zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Die biologische Vielfalt trägt zur Vielfalt der belebten Natur bei und bildet die existenzielle Grundlage für das menschliche Leben. Sie steht in vielfältiger Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern und beeinflusst z.B. Stoffkreisläufe, die Qualität der Böden und das Klima.²

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist aufgrund des Standortes und der vorhandenen Nutzung als minder ausgeprägt zu beurteilen. Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen geprägt. Es bietet daher nur wenigen Arten Habitats. Die vorhandenen Freiflächen weisen mäßig ausgeprägte Lebensräume auf. Es besteht weiterhin keine große Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen.

2.1.8 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten

²www.bfn.de (abgerufen am 11.06.2018)



der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG). Sie werden nach EU-weit einheitlichen Standards ausgewählt und unter Schutz gestellt.³

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in rund 5,5 km Entfernung westsüdwestlich des Plangebietes (FFH-Gebiet "Altwarmbüchener Moor"). Ein Schutzgebiet gemäß der Vogelschutz-Richtlinie befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

2.1.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung

A Basisszenario

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Beide Änderungsbereiche liegen im südöstlichen Bereich von Burgdorf. Der Änderungsbereich A befindet sich direkt westlich des „Ostlandringes“ und wird im Norden durch die „Uetzer Straße“ sowie im Süden durch den „Duderstädter Weg“ begrenzt. Auf der bereits gewerblich genutzten Fläche soll durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die planerische Voraussetzung für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen und Wohnnutzungen geschaffen werden. Damit soll eine Umstrukturierung der Nutzung sowie der teilweise brachliegenden Siedlungsbereich am Ostlandring erfolgen, um die vorhandenen Flächen besser auszunutzen.

Der Änderungsfläche B zwischen „Uetzer Straße“ und Aueniederung (Burgdorfer Aue) soll dagegen zukünftig einer Wohnbaunutzung zugeführt werden.

Für die benachbarte Bevölkerung dienen die Einzelhandelsbetriebe der Sicherstellung des täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln. Für die Wohnbevölkerung in der Umgebung bedeutet ein Lebensmittelmarkt in der Nähe auch die Vermeidung von längeren Anfahrten zum Einkaufen. Insofern dient ein wohnortnaher Lebensmittelmarkt auch der Aufwertung der Wohnqualität. Die Ansiedlung von zusätzlichen Dienstleistungen fördert zudem die wohnortnahe Grundversorgung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-11/5 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ für den Änderungsbereich A wurde für die angrenzende

³www.bmu.de (abgerufen am 11.06.2018)



Wohnnutzung sowie innerhalb des Plangebietes vorgesehene Wohnnutzung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Es ist ein Nachweis zu erbringen, ob die gesetzlichen Bestimmungen zum Schallschutz eingehalten werden können oder ggf. geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind.

B Bewertung

Negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit sind im Änderungsbereich A nicht zu erwarten. Im Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist. Ziel des Vorhabens ist es, die Struktur der ansässigen Betriebe zu optimieren und durch zusätzliche Dienstleistungsangebote zu erweitern, um die Zukunftsfähigkeit des Standortes zu sichern.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes lassen sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ableiten. Im Gegenteil, es soll mittels der Revitalisierung und Umstrukturierung die Attraktivität gesteigert werden.

Auch für die Änderungsfläche B sind keine negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit zu erwarten.

2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter dem Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind Güter und Objekte zu verstehen, die eine gesellschaftliche Bedeutung haben. Diese Güter und Objekte dürfen durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit oder prägenden Bedeutung (Ortsbild oder historische Bedeutung) nicht eingeschränkt werden. Hierunter fallen u.a. Denkmäler (archäologische Funde, andere Bodendenkmäler, architektonisch wertvolle Bauten und Baudenkmäler sowie Grabfelder und Grabstätten).

Im Untersuchungsgebiet sind derzeit weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige bedeutsame Sachgüter bekannt.

2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes, der Vorbelastung und des relativ

geringen Eingriffsumfanges sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als unerheblich zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei fehlender Umsetzung der Planung würde die derzeitige Nutzung der Änderungsbereiche bestehen bleiben. Für die Änderungsfläche A wäre dies weiterhin eine größtenteils gewerbliche Nutzung. Der Umweltzustand würde sich nicht wesentlich verändern.

Für den Änderungsbereich B ist dies analog zu sehen. Hier würde weiterhin die Nutzung eines Marktgebäudes samt Stellplatzflächen bestehen bleiben.

2.3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Durch die bauliche Umsetzung des geplanten Vorhabens können temporäre Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB genannten Umweltbelange auftreten.

Der **Bau** hat verschiedene Auswirkungen auf den Umweltbelang **Tiere**: Durch mit dem Einsatz von schwerem Gerät und mit Baustellenfahrzeugen verbundene Schall-, Licht- und Staubimmissionen können stöempfindliche Arten vorübergehend oder auch dauerhaft aus ihren Lebensräumen oder Brutstätten vertrieben werden. Mit der Baufeldräumung kann grundsätzlich eine Zerstörung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren einhergehen.

In diesem Fall finden die Eingriffe jedoch auf bereits bebauten bzw. überprägten Flächen statt. Die vorhandene Bedeutung für das Schutzgut Tiere ist gering (siehe Basisszenario). Lediglich die vorhandenen Gehölzbestände weisen aktuell gewisse Biotopqualitäten auf und könnten als Brutstätte für unempfindliche Vogelarten dienen.

Ein Teil der Gehölzstruktur und vorhandene bauliche Anlagen müssen dem geplanten Vorhaben weichen. Um eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der Gebäude und Kleingehölze sowie für Fledermäuse zu vermeiden, sind

das Abreißen der Gebäude, das Entfernen von Vegetation sowie das Abschieben von Oberboden außerhalb der Vogelbrutzeiten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die betroffenen Strukturen vorab auf das mögliche Vorhandensein von Vogelnestern zu untersuchen. Sollten Vogelnester festgestellt werden und ein Baubeginn in der Vogelbrutzeit nicht vermeidbar sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Findet ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit statt, ist davon auszugehen, dass die eintreffenden Vögel andere Bereiche zur Brut aufsuchen. Damit wird ein Verbotstatbestand vermieden und es ist nicht mit der Tötung oder Verletzung von Tieren zu rechnen. Im Bezug auf die Fledermäuse sind betroffene Gebäude vor möglichen Abrissmaßnahmen zwingend durch eine fachkundige Person zu kontrollieren. Bei einem Nachweis von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Beide Änderungsbereiche sind bereits durch großflächige Bebauung und Versiegelung geprägt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten, die über das bereits bestehende, baurechtlich mögliche Maß hinausgehen. Es sind somit keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

Das Schutzgut **Mensch** wird durch die Bauarbeiten temporär beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen können aus Baustellenlärm und Stäuben bestehen. Sie sind zeitlich begrenzt und müssen unter Beachtung geltender allgemeiner Verwaltungsvorschriften und Regelwerke auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Im Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan (Änderungsbereich A) wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hat. Auch im Lärmaktionsplan der Stadt Burgdorf vom 04.03.2019 ist der Bereich des Plangebietes nicht als belastet ausgewiesen.

In Bezug auf die Schutzgüter **Klima und Luft** können durch den Baustellenbetrieb und -verkehr kleinklimatische bzw. lufthygienische Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Luftverunreinigungen dieser Art treten lediglich temporär begrenzt während der Bauphase auf und sind daher als nicht erheblich einzustufen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist nicht mit zusätzlichen erheblichen Belastungen des Klimas und der Luft durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

Alle **anderen Schutzgüter** sind durch den Bau des Vorhabens nicht erheblich betroffen.

2.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Die Vorhaben, die mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereitet werden, sollen auf bereits großflächig bebauten Flächen umgesetzt werden. Dennoch gehen mit den Vorhaben kleinflächige Siedlungsbrachen verloren. Da es sich jedoch um einen verhältnismäßig geringen Flächenverbrauch in einem stark anthropogen geprägten Siedlungsbereich handelt, ist eine Inanspruchnahme der Flächen für eine bauliche Entwicklung an dem vorgesehenen Standorten vertretbar.

Es werden über das bereits bestehende Maß hinaus keine natürlichen Ressourcen in Anspruch genommen.

2.3.3 Art und Menge an Emissionen

Die bauliche Umsetzung der Vorhaben führt vorwiegend zu Schall-, Luftschadstoff-, Geruchs- und Lichtemissionen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tier, Klima und Luft kann auftreten. Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder allenfalls indirekt und geringfügig betroffen.

Für den Änderungsbereich A sind durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen Lärmemissionen zu erwarten. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die Lärmemissionen und deren Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen zu ermitteln.

Störungsempfindliche Tierarten können durch diese Emissionen aus ihren bisherigen Habitaten vertrieben werden. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und Vorbelastung ist jedoch nicht mit störungsempfindlichen Tierarten zu rechnen. Auf den Menschen sind aufgrund der zulässigen Nutzungen keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Belastung der übrigen Schutzgüter ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht anzunehmen.

2.3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Die Abfälle werden jedoch durch die Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha) - unter Berücksichtigung der gültigen Abfallsatzung - sachgerecht entsorgt. Dabei sollte Vermeidung und Verwertung grundsätzlich vor der Entsorgung stehen.

Durch die Einhaltung der Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles kommt es nicht zu schädlichen Auswirkungen auf die

Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB.

2.3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Erhebliche Risiken könnten beispielsweise in der Emission von stark gesundheitsgefährdenden Schadstoffen bestehen.

Diese können grundsätzlich während dem Bau und dem Betrieb anfallen. Sie würden sowohl ein Risiko für die menschliche Gesundheit, als auch für die Umwelt und ihre Belange darstellen. Durch einen Eintrag solcher Stoffe würden der Boden und das Grundwasser belastet, ebenso wie die Luft und das Klima. Durch die Aufnahme kontaminierten Wassers würden sich Schadstoffe in Pflanzen anreichern und diese erheblich belasten. Dies könnte einerseits zu einer negativen Beeinflussung des Landschaftsbildes durch das Absterben von Pflanzen, andererseits zu einer Gefährdung von Tieren und Menschen durch den Konsum von belastetem Wasser, Pflanzen oder Luft führen. Durch die genannten Belastungen und Gefährdungen würden auch das Wirkungsgefüge zwischen den genannten Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt und Schutzgebiete gefährdet.

Durch die Umsetzung der Planung ist jedoch von keinem übermäßigen Risiko für die menschliche Gesundheit auszugehen. Es ist an dieser Stelle vielmehr davon auszugehen, dass während der Bauphase und auch während des Betriebes alle Maßnahmen nach dem Stand der Technik durchgeführt sowie bestehende Regelwerke und Vorschriften eingehalten werden. Ein besonderes Störfallrisiko besteht nicht.

2.3.6 Kumulierung von Auswirkungen

Kumulierende Auswirkungen können durch die Umsetzung des Vorhabens in Verbindung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben auftreten. Dann könnten Umweltauswirkungen der benachbarten Vorhaben (z.B. Lärmemissionen) dazu führen, dass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Auf Basis der vorliegenden Planung kann eine durch das Vorhaben hervorgerufene Kumulierung nachteiliger Auswirkungen nicht abgeleitet werden.

2.3.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das Baugesetzbuch fordert die Kommunen u.a. dazu auf, im Rahmen der Bauleitplanung den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Stadtentwicklung zu fördern. Diese Vorgabe zielt darauf ab, den negativen Folgen des globalen Klimawandels vorzubeugen. Um den Klimawandel zu verlangsamen, muss die Produktion von Treibhausgasen (hier vereinfacht als CO₂-Emissionen zusammengefasst) verringert werden. Dementsprechend sollten vor jeder Baumaßnahme Einsparpotentiale für CO₂-Emissionen geprüft werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen Rechnung getragen werden (§ 1a, Abs. 5, BauGB).

Eine genaue Bezifferung der zukünftigen klimarelevanten CO₂-Ausstöße ist im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht möglich. Pauschal lässt sich jedoch sagen, dass durch die geplanten Vorhaben klimarelevante Gase ausgestoßen werden. In diesem Fall ist für das Plangebiet aber von keinem Anstieg der CO₂-Emissionen gegenüber dem jetzigen Zustand auszugehen. Im Gegenteil ergibt sich durch den Neubau die Chance, auf neueste Techniken im Bereich der Kühlung/Klimaaggregate etc. zurückzugreifen und dadurch ein gewisses Einsparpotenzial abzurufen.

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung ist auch bei steigendem Meeresspiegel nicht zu erwarten. Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten mögliche Anpflanzungen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

2.3.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Weder durch den Bau, noch durch den Betrieb der durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Vorhaben (u.a. Einzelhandel und Wohnen) sind erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten. Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer fachgerechten Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, regelmäßiger Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden.

Auch vom Betrieb der durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Vorhaben sind bei sachgerechtem Umgang mit umweltschädlichen Stoffen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen abzusehen.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgehensweise

In den beiden Änderungsgebieten werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sonstige Sondergebiete (SO), gemischte Bauflächen (M) sowie allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan für die Änderungsfläche A werden schließlich sonstige Sondergebietsflächen (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO und urbane Gebiete festgesetzt. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die entsprechenden Nutzungen geschaffen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Eingriffe zu vermeiden bzw. in ihrer Intensität zu vermindern (§ 15 (1) BNatSchG). Für nicht vermeidbare Eingriffe sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die in der Lage sind, die hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren (§ 15 (2) BNatSchG).

Eine konkrete Ermittlung des Eingriffsumfangs sowie die Festlegung von Vermeidung, Ausgleich und Ersatz erfolgt ausführlich im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans (Änderungsfläche A).

Für den Änderungsbereich B ist dies ebenfalls im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes abzuarbeiten. Aufgrund der Änderung von einem Sondergebiet in ein allgemeines Wohngebiet ist hier mit einer Verringerung der versiegelten Flächen zu rechnen.

Des Weiteren wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Änderungsfläche A ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um mögliche negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen zu vermeiden. Es wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Seit mehreren Jahren bestehen Bestrebungen, den Bereich am Ostlandring im südlichen Stadtgebiet von Burgdorf städtebaulich neu zu ordnen. Dabei soll das



Quartier nicht nur für den Einzelhandel zukunftsfähig gestaltet werden, sondern im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes auch Dienstleistungen angesiedelt und Wohnquartiere neu entwickelt werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die parallel durchgeführte Änderung des Bebauungsplanes (Änderungsfläche A) werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Aus diesem Grund ist das Vorhaben standortgebunden und eine anderweitige Planung kommt daher nicht in Frage.

Die Weiternutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz als Planungsalternative kommt ebenfalls nicht in Betracht, da das Gesamtkonzept neben dem Einzelhandel auch die Ansiedelung von Dienstleistungen und die Entwicklung von Wohnquartieren vorsieht. Dies ist mit dem bestehenden Gebäudestrukturen nicht möglich.

Durch die Umsiedlung des Edeka-Marktes vom Standort an der Uetzer Straße an den Ostlandring wird die ehemalige Sondergebietsfläche als solche nicht mehr benötigt. Für die Nachnutzung der Fläche wird die Darstellung daher in eine Wohnbaufläche geändert.

2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für erhebliche nachteilige Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB (namentlich schwere Unfälle und Katastrophen) ist nicht gegeben. Von den geplanten Nutzungen gehen grundsätzlich keine erhöhten Risiken oder Gefährdungen aus.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Schalltechnische Untersuchung:

Eine wesentliche Beurteilungsgrundlage hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit stellt das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan dar. Die schalltechnischen Berechnungen wurden unter Verwendung des elektronischen Rechenprogramms „SoundPLAN“ (Version 8.1) der SoundPLAN GmbH, Backnang, durchgeführt.

3.2 Umweltmonitoring

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund des Planes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die abschließende Beurteilung der Umweltauswirkungen und die Durchführung entsprechender Maßnahmen erfolgt erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Notwendigkeit zum Umweltmonitoring ergibt sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung somit nicht.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht wurde die Planung aus Umweltgesichtspunkten betrachtet und festgestellt, dass sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Wesentlichen auf den Verlust von Gehölzbeständen beschränken. Beim Umgang mit den Gehölzen ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne insbesondere auch der Artenschutz zu beachten.

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens im Änderungsbereich A wird die vorhandene Vegetation weitestgehend beseitigt. Der Verlust stellt einen Eingriff dar, der zu einem Kompensationsbedarf führt. Die Linden-Reihe entlang des Ostlandringes bleibt erhalten.

Im Änderungsbereich B sollte bei Umsetzung der vorgesehenen Nutzung der Erhalt des Gehölzbestandes möglichst gesichert werden, um neben der Eingrünung auch den Lebensraum für das Schutzgut Tier zu erhalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind abhängig von der Ausstattung der entstehenden Freiflächen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung der Freiflächen ist eine Ansiedlung von empfindlichen Tierarten weniger gegeben. Eine nachhaltige Beeinträchtigung einer lokalen Population von besonders geschützten Vogelarten liegt für beide Änderungsbereiche nicht vor.

Im Bezug auf die Fledermäuse sind betroffene Gebäude vor möglichen Abrissmaßnahmen zwingend durch eine fachkundige Person zu kontrollieren. Bei einem Nachweis von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Beide Änderungsbereiche sind bereits durch großflächige Bebauung und Versiegelung geprägt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen



Versiegelungen zu erwarten, die über das bereits bestehende, baurechtlich mögliche Maß hinausgehen. Es sind somit keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

Das Schutzgut Mensch wird durch die Bauarbeiten temporär beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen können aus Baustellenlärm und Stäuben bestehen. Sie sind zeitlich begrenzt und müssen unter Beachtung geltender allgemeiner Verwaltungsvorschriften und Regelwerke auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Im Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan (Änderungsbereich A) wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hat.

Alle anderen Schutzgüter sind durch den Bau des Vorhabens nicht erheblich betroffen.

Eine konkrete Ermittlung des Eingriffsumfangs sowie die Festlegung von Vermeidung, Ausgleich und Ersatz erfolgt ausführlich im Rahmen der aufzustellenden Bebauungspläne.



3.4 Quellenverzeichnis

BfN (2018): Bundesamt für Naturschutz, <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html>, (Zugriff: 09.07.2018).

BMU (2018): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, <https://www.bmu.de/themen/natur-biologische-vielfalt-arten/naturschutz-biologische-vielfalt/gebietsschutz-und-vernetzung/natura-2000/>, (Zugriff: 09.07.2018). Bundesnaturschutzgesetz, aktuelle Fassung.

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen – unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie – Stand Juli 2016. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG): NIBIS Kartenserver zu den Themenbereichen Bodenkunde, Hydrogeologie, Ingenieurgeologie. Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500#> (Zugriff: 24.01.2019).

NIEDERSÄCHSISCHE MINISTER FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung 2012 mit Änderungen 2017.

NIEDERSÄCHSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ: Niedersächsische Umweltkarten. Internet: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten> (Zugriff: 24. Januar 2019).

Spektrum.de (2018): <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/wirkungsgefuege/9071>, (Zugriff: 09.07.2018).



III. VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), beide in den zur Zeit geltenden Fassungen, hat der Rat der Stadt Burgdorf diese 64. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt), beschlossen.

Burgdorf, den

.....

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am die Durchführung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Burgdorf, den

.....

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover



Planverfasser

Der Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Geogr.
Askan Lauterbach
Stadtplaner und Beratender Ingenieur

Planungsbüro Lauterbach
Ziesenisstraße 1
31785 Hameln
Tel.: (0 51 51) 60 98 57 0
Fax: (0 51 51) 60 98 57 4
info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

Hameln, den

.....

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Burgdorf, den

.....

Bürgermeister



Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Burgdorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Burgdorf, den

.....

Bürgermeister

Genehmigung

Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.) vom heutigen Tage gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Hannover, den

Region Hannover

Im Auftrag:

.....

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) am im Amtsblatt für die Region Hannover bekannt gemacht worden.

Burgdorf, den

.....

Bürgermeister



Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Wirksamwerden der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine beachtlichen Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften geltend gemacht worden.

Burgdorf, den

.....

Bürgermeister