

Stellungnahmen

Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes wurde am 18. Oktober in einer Einwohnerversammlung vorgestellt und anschließend vom 22.10.07 bis 05.11.07 öffentlich ausgelegt. Im Folgenden sind die abgegebenen Stellungnahmen aufgeführt und mit Ausführungen der Stadt Burgdorf versehen worden.

Stellungnahmen	Ausführungen der Stadt Burgdorf
Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover eG vom 29.10.2007	
1. „... im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Einzelhandelskonzeptes, insbesondere Prüfstandort 4, Raiffeisengelände, nehmen wir wie folgt Stellung:	Die Stadt Burgdorf hat für mehrere Standorte, für die mittel- bis langfristig eine Umnutzung in Betracht kommen könnte bzw. für die bereits Verwertungsinteressen für Einzelhandelsnutzungen erkennbar sind, eine fachliche Bewertung durch das Gutachterbüro Stadt + Handel vornehmen lassen. Mit den Standortbewertungen ist das Ziel verbunden, die für die Stadt Burgdorf aus einzelhandelsfachlicher Sicht besten Entwicklungsoptionen gesamtstädtisch zu erarbeiten. Unter dieses gesamtstädtische Interesse haben sich insofern Einzelinteressen unterzuordnen, wenngleich sie in die Erarbeitung der Empfehlungen als Bewertungskriterium durchaus eingeflossen sind.
2. Im Einzelhandelskonzept ist das Gelände der Raiffeisen-Warengenossenschaft Osthannover in Burgdorf an der Gartenstraße bzw. Raiffeisenstraße, als primär für eine Einzelhandelsentwicklung nicht zu empfehlen eingestuft. Wie Ihnen bekannt ist, hat die RWG für das Gebiet nördliche Raiffeisenstraße einen Bauantrag für einen Lebensmittel-, Drogerie- und Getränkemarkt gestellt. Für das rückwärtige Grundstück wurde eine Bauvoranfrage für Wohnbebauung sowie für die Umnutzung eines Wohnhauses zu einem Kindergarten gestellt. Mit der Bewertung des Grundstücks wie im Einzelhandelskonzept beschrieben, sind wir nicht einverstanden, sie berücksichtigt nicht, dass im Bereich der zentralen Versorgungslage kein anderes Grundstück vorhanden ist, um die im Konzept dargelegten Versorgungsdefizite im Nahbereich der Nordstadt und der nördlichen Innenstadt zu decken. Wir haben auch grundsätzliche Ein-	Die Bewertung berücksichtigt – entgegen der Behauptung der RWG – sehr wohl die erkennbaren Flächenreserven im zentralen Versorgungsbereich (wie auch darüber hinaus). So wird im Einzelhandelskonzept dargestellt, dass sich zur strategisch bestmöglichen Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums mehrere Flächen finden lassen (vgl. Prüfstandorte 1 'Rolandstraße', 2 'Rewe/Vor dem Celler Tor' und 3 'Nördlich Schützenplatz'), die a) sowohl realistische Entwicklungsoptionen darstellen als auch b) näher zum zentralen Bereich der Hauptlage Marktstraße wie auch der definierten Nebelagen (vgl. Abb. 51 des Konzeptes) liegen und insofern einen deutlichen Impuls zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum bewirken können. Dieser Impuls ist vom Raiffeisengelände nicht zu erwarten: Die Laufentfernung vom Raiffeisengelände ist zur Hauptlage Marktstraße wie auch zur Nebenla-

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

3.	Für unser Areal entlang der Gartenstraße und Raiffeisenstraße besteht ein gültiger Bebauungsplan, in dem das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen wird. Im Rahmen dieser seit Jahrzehnten rechtlich geregelten Situation betreiben wir dort seit langem Einzelhandel in unserem Raiffeisenmarkt und beabsichtigen dies auch weiterhin zu tun.	Der angesprochene Bebauungsplan Nr. 0-23 wird durch das Einzelhandelskonzept zunächst nicht in Frage gestellt. Gleiches trifft auch auf den vorhandenen Einzelhandelsbestand zu. Die Weiterführung des Raiffeisenmarktes ist daher – was die Ziele und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes betrifft – nicht betroffen.
4.	Im Einzelhandelskonzept wird als Grenze für eine weitere Entwicklung des Einzelhandels im nördlichen Bereich der Innenstadt die Gartenstraße festgelegt. Damit wird zugleich eine Einschränkung der Grenzen des derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsprogramms Hannover aus dem Jahre 2005 vorgenommen, welches auch die nördliche Seite der Gartenstraße dem zentralen Versorgungsbereich zuordnet (siehe Seite 44 des Konzeptes). Unser Grundstück befindet sich geradewegs auf dieser anderen Seite der Gartenstraße, also in wesentlichen Teilen innerhalb des bisherigen zentralen Versorgungsbereiches, und wird durch das nun vorgelegte Konzept erstmals und im Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm dort ausgegliedert. Dies betrifft auch etliche andere Einzelhandelsbetriebe in der Gartenstraße. Eine Begründung hierfür ist für uns nicht ersichtlich. Da gerade unser Grundstück in seiner Nähe zum Bahnhof und zum ZOB auch vor dem Hintergrund der geschilderten zukünftigen Umleitung der Verkehrsströme in die Gartenstraße eine wesentliche Bedeutung für die Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung besitzt, ist uns diese Vorgehensweise nicht verständlich.	<p>Die bisherige Abgrenzung des sog. „Versorgungskerns“ im Regionalen Raumordnungsprogramm entwickelt als Ziel bzw. Grundsatz der Raumordnung keine Verbindlichkeit gegenüber Einzelnen. Insofern konnten hieraus keinerlei grundstücksbezogene Nutzungsansprüche abgeleitet werden.</p> <p>Die durch das Einzelhandelskonzept vorgelegte Abgrenzungsempfehlung stellt keinen Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm dar, sondern eine Weiterentwicklung und Konkretisierung. Die zugrunde gelegten Beurteilungskriterien werden im Kapitel 4.3.1. des Konzeptes allgemeinverständlich erläutert. Danach wurden insbesondere die Kriterien „Nutzungsvielfalt“ und „städtetypische Dichte“ zur Begründung des zentralen Versorgungsbereichs herangezogen (vgl. S. 42), die entlang der Gartenstraße – verglichen mit der zentralen Hauptlage Marktstraße/Poststraße – nicht ausgeprägt erkennbar sind. Zudem wird auf die Kriterien des Regionalen Raumordnungsprogramms abgestellt, wonach sich ein zentraler Versorgungsbereich durch eine Konzentration von öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen auszeichnet und „in der Regel das Einzelhandelszentrum mit den Hauptgeschäftsstraßen/Fußgängerzonen“ erfasst. All diese Kriterien sind nördlich der Gartenstraße jedenfalls nicht prägend.</p> <p>Obschon vereinzelte Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Betriebe und (teil-) öffentliche Einrichtungen entlang der Gartenstraße angesiedelt sind, stellt die Wohnfunktion ein überdeutliches Gewicht dar, und es mangelt an den Kriterien „Vielfalt“ und „Dichte“, was sich nicht zuletzt auch in den äußerst geringen Passantenfrequenzen ausdrückt, die bereits nördlich der Hannoverschen Neustadt wesentlich nachlassen (vgl. S. 49).</p>

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

<p>7. Wie aus dem Einzelhandelskonzept zu ersehen ist, sieht das planende Unternehmen Stadt + Handel sehr wohl einen Bedarf für nahversorgungssichernden Lebensmitteleinzelhandel (Abb. 33 S. 56) im nordöstlichen Teil von Burgdorf. Das Grundstück, für den wir den Bauantrag eingereicht haben, liegt in einem Gebiet, in dem ein Nahversorgungsdefizit festgestellt wird, allerdings nicht innerhalb des Suchraums für einen neuen Lebensmittelmarkt. Betrachtet man die geplanten Suchräume, so erkennt man sehr schnell, dass innerhalb des Suchraums an der Otzer Straße kein Grundstück vorhanden ist. Der Suchraum an der Sorgenser Straße dehnt sich bis zu einem der Stadt gehörenden Grundstück außerhalb des Siedlungsgebiets. Die Entfernung der Anwohner in Burgdorf Nordost bis zum Prüfstandort 5 Dreieck Sorgenser Straße ist weiter als bis zu unserem Grundstück. Uns ist unverständlich, warum man einen Standort außerhalb Burgdorfs für Einzelhandel empfiehlt, während man einen Standort innerhalb Burgdorfs in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und des ZOB für nicht geeignet hält. Bei der Erarbeitung des Konzeptes dürfen unseres Erachtens nur städtebauliche Belange Berücksichtigung finden und nicht die Eigentumsverhältnisse an bestimmten Standorten. Es ist daher für uns nicht nachvollziehbar, warum ein von der Wohnbebauung und dem zentralen Versorgungsbereich weiter entfernt liegendes und vom öffentlichen Nahverkehr bisher nicht erschlossenes Areal an der Sorgenser Straße zur Beseitigung des Versorgungsdefizits in der Nordstadt vorgezogen werden soll. Eine klare Begründung zum Ausschluss unseres Grundstückes aus dem Suchgebiet können wir dem Konzept nicht entnehmen.</p>	<p>Hinsichtlich der prinzipiellen nicht empfohlenen Nutzung des Raiffeisengeländes für die Errichtung von Nahversorgungsangeboten aufgrund des begrenzten Ansiedlungsbedarfs und bezogen auf die Suchräume: vgl. oben.</p> <p>Ergänzend ist festzuhalten, dass der Prüfstandort 5 „Dreieck Sorgenser Straße“ zwar nicht optimal in den Siedlungsbereich integriert ist. Vor dem Hintergrund der bisher eher gut versorgten Bevölkerung im Bereich Gartenstraße sowie der städtebaulichen Barriere der Bahntrasse ist allerdings deutlich, dass der Prüfstandort Sorgenser Straße ein größeres Siedlungsgebiet erstmalig im Nahraum versorgen könnte als dies der Standort Raiffeisen könnte (vgl. anliegende Abbildung). Daher ist der gesamtstädtische Nutzen, den eine Entwicklung an der Sorgenser Straße erwirken könnte, deutlich höher als beim Raiffeisengelände.</p> <p>Bei der Beurteilung der Standorteignung zur Nahversorgung werden folgende Entwicklungsprioritäten berücksichtigt (vgl. S. 103).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Weiterentwicklung der Innenstadt, 2. Entwicklung der Nahversorgungszentren Rubensplatz und Ehlershausen, 3. Schließung der Versorgungslücken in der Weststadt und im Nordosten der Kernstadt, <p>Übergeordneter Gesichtspunkt ist das geringe absatzwirtschaftliche Verkaufsflächenpotenzial im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (vgl. S. 77).</p> <p>Diesen Entwicklungsprioritäten entsprechend wird im Bewertungsbogen des Standortes 5 'Dreieck Sorgenser Straße' (vgl. Anhang S. IX) unter anderem empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Entwicklung des Standortes soll nur erfolgen, sofern keine günstigeren Alternativen erkennbar werden, - die Ansiedlung ist auf einen Lebensmittelmarkt nebst z.B. Bäcker zu beschränken, um Koppelungsattraktivität zulasten des Innenstadtzentrums zu vermeiden, - die Verkaufsfläche soll 800 m² nicht überschreiten (Leitsatz III). <p>Die Eigentumsverhältnisse waren kein Kriterium der Standortbe-</p>
--	--

		<p>wertung.</p> <p>Zudem ist – anders als durch die RWG behauptet – nicht ausgeschlossen, dass auch entlang der Otzer Straße (gemeint hier: Vor dem Celler Tor, im Abschnitt nördlich der Einmündung der Sorgenser Straße) städtebauliche Umnutzungs- oder Verdichtungspotenziale mittelfristig zur Verfügung stehen (diese Option wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes nicht näher geprüft). Insofern ist der Suchraum im Bereich Vor dem Celler Tor (nördlicher Abschnitt) nicht grundsätzlich unrealistisch.</p>
8.	<p>Will man die Nahversorgung im nordöstlichen Burgdorf stärken, stellt unser Grundstück nördliche Raiffeisenstraße eine hervorragende Alternative dar, ist es doch von vielen Anwohnern im Nordosten von Burgdorf fußläufig zu erreichen und sogar für die nordwestlich wohnenden Einwohner ist es über die vorhandene Eisenbahnbrücke und den Weg am Güterbahnhof zu Fuß und per Fahrrad bequem und ohne Notwendigkeit, verkehrsreiche Straßen zu queren, zu erreichen. Autokunden können die Märkte über die wenig frequentierte Raiffeisenstraße und über die als innerörtliche Entlastungsstraße geplante Gartenstraße ebenfalls gut erreichen. Die Verkaufsflächengröße von 782, 250 bzw. 630 m² stellt keine Gefährdung des Versorgungskerns dar, da es sich um nahversorgungsrelevante Sortimente handelt. Wegen der angrenzenden Lage zum Bahnhof und zum ZOB dürfte unser Grundstück von allen in Burgdorf verfügbaren Grundstücken am besten mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen sein.</p>	<p>Wie oben beschrieben, stellen sich die genannten Suchräume als wesentlich geeignetere Ansiedlungsräume zur Behebung der Versorgungsdefizite im nordöstlichen Bereich dar. Die von der RWG genannte Verbindung zu den nordwestlich der Bahntrasse gelegenen Wohnquartieren ist aufgrund der zu überwindenden Höhendifferenz der Brückenrampe nur eingeschränkt geeignet, eine für den regelmäßigen Einkauf (und darum handelt es sich bei der Nahversorgung) angemessene Anbindung darzustellen (Ähnliches gilt für die Unterführung am Bahnhof). Ebenso verkennt eine solche Benennung durch die RWG, dass nicht nur die Bahntrasse, sondern auch das westlich gelegene Gewerbegebiet 'Am Güterbahnhof' durchquert werden müsste und auch dieses eine städtebauliche Barriere darstellt.</p> <p>Die durch die RWG vorgebrachte Lagequalität des Grundstücks hinsichtlich seiner ÖPNV-Erreichbarkeit wird nicht verkannt. Allerdings sind auch andere Standorte im Stadtgebiet in gutem Maße durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Entlang der Straße 'Vor dem Celler Tor' und der 'Sorgenser Straße' gibt es z.B. regelmäßig verkehrende Busverbindungen. Die ÖPNV-Erschließung kann zudem nicht allein als ausschlaggebendes Merkmal dienen.</p> <p>Anders als die RWG es darstellt, ist das geplante Einzelhandelsangebot eine Gefährdung des Einzelhandels und der Gesamtfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum. Bei dieser Bewertung ist nicht – wie im RWG-Schreiben – auf die Zugehörigkeit des geplanten Angebots zu einer bestimmten Sortimentsgruppe abzustellen. Im Gegenteil wird im Einzelhandelskonzept an</p>

		<p>mehreren Stellen betont, wie essentiell wichtig gerade das Nahversorgungsangebot als quantitativ größtes Einzelhandelsangebot im Innenstadtzentrum und funktional als eines der wichtigsten Angebote für die Kundenfrequenz ist (vgl. S. 26 bis 30, insbesondere Tab. 6, Abb. 8 und 9, S. 46, 50). Damit ist gerade ein stabiles und abwechslungsreiches Nahversorgungsangebot wichtig auch für die übrigen Branchen und Nutzungen im Innenstadtzentrum.</p> <p>Gemessen an der saldierten Verkaufsfläche der drei geplanten Betriebe (rd. 1.660 qm) würde das neu hinzukommende Angebot gegenüber dem zu sichernden Bestand im Innenstadtzentrum (Nahrungs- und Genussmittel: rd. 2.400 qm VKF, alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs: rd. 4.900 qm) mit 69 % bzw. 34 % ein deutliches Gewicht bilden, so dass schädliche bzw. mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) für das Innenstadtzentrum anzunehmen sind.</p>
9.	<p>Für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist eine Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel förderlich, werden doch die Kunden in der Innenstadt gehalten und müssen nicht auf die Randbereiche ausweichen. Diese Überlegung zieht sich wie ein roter Faden durch das ganze Einzelhandelskonzept. Für den Einzelhandel im Bereich nördliche Neustadt wird dies eine Aufwertung bedeuten, bringt man diese doch durch die Festlegung der Grenze Gartenstraße in eine endgültige Randlage zur Kernstadt.</p>	<p>In der Tat ist, wie oben bereits genannt, der Lebensmitteleinzelhandel von essentieller Bedeutung zur Sicherung und Entwicklung des Innenstadtzentrums. In erster Linie ist es daher sinnvoll, das vorhandene Angebot zu sichern. Des Weiteren ist es Ziel der Stadt, dieses Angebot durch organisatorische und bauliche Maßnahmen dauerhaft weiterzuentwickeln. Eine solche Weiterentwicklung kann und soll primär an den derzeitigen Standorten der Lebensmittelmärkte im Innenstadtzentrum geschehen, sofern es besondere Gründe notwendig machen auch in unmittelbarer Nähe in der gekennzeichneten Hauptlage. Potenzialflächen hierfür sind vorhanden.</p> <p>Weder wird der Einzelhandel in der nördlichen Neustadt durch die konkretisierende Definition des zentralen Versorgungsbereichs in eine Randlage gebracht noch ist nachvollziehbar, warum ein Einzelhandelsvorhaben auf den nördlichen Teilbereichen des Raiffeisengeländes eine Aufwertung für die durch RWG nicht näher beschriebenen Betriebe der nördlichen Neustadt sein sollte. Im Übrigen ist es das Ziel der Stadt Burgdorf, durch Stadtentwicklungsplanung flankierend zum Einzelhandelskonzept zu einer integrierten Weiterentwicklung des gesamten Innenstadtzentrums beizutragen.</p>

10.	<p>Wie im Einzelhandelskonzept beschrieben, bietet die Innenstadt wenig Ansiedlungsspielraum für Betriebe mit Anfragen nach zusammenhängenden Verkaufsflächen. Die nächstmögliche zur Verfügung stehende Fläche ist die obere Raiffeisenstraße. Die Aktivitäten der RWG im Bereich Einzelhandel – Dienstleistung ziehen sich ebenfalls entlang der Raiffeisenstraße. Raiffeisenmarkt, Tankstelle, Waschstraße und der neue Pavillon der Werkstatt richten sich an den privaten Konsumenten. Eine andere Nutzung entlang der Bundesbahntrasse ist auch wegen der Lärmbelastungen kaum vorstellbar. Wir können ein Grundstück für die „Fortentwicklung der Nachversorgungsfunktion durch den Ausbau zeitgemäßer Lebensmittelmärkte (S. 91 Einzelhandelskonzept)“ bieten. Dieses liegt zumindest unmittelbar neben der zentralen Versorgungslage und würde daher von allen anderen Alternativen die geringsten Ablenkungswirkung im Hinblick auf die Entwicklung der Marktstraße haben. Zudem liegt unser Grundstück in der Nähe zu dem Parkhaus im Bahnhofsbereich und ist daher geeignet, dessen Frequenz zu fördern und somit den Zuspruch zur Innenstadt zu erhöhen. Dies kann kein anderes Grundstück so gewährleisten.</p>	<p>Die Innenstadt bietet, anders als durch die RWG wiedergegeben, mehrere gut geeignete Potenzialstandorte. Zwar zeichnet sich das Innenstadtzentrum durch einen vergleichsweise kleinteiligen Immobilienbestand aus. Dennoch ist a) nicht ausgeschlossen, dass mehrere solcher kleinen Immobilien zusammengefügt werden können und b) ist ein durchaus angemessenes zusätzliches Potenzial an geeigneten Ergänzungsflächen innerhalb des Kerns des Innenstadtzentrums vorhanden. Geprüft und als geeignet bewerte wurden in diesem Zusammenhang die Standorte Rolandstraße, REWE/Vor dem Celler Tor und nördlich Schützenplatz (Standorte 1, 2 und 3). Zudem ist denkbar, dass weitere – bislang jedoch nicht geprüfte – Standorte im Innenstadtzentrum zusätzlich für Umnutzungen zur Verfügung stehen. Insgesamt ist daher das Raiffeisengelände nicht „die nächstmögliche“ Fläche.</p> <p>Die Stadt Burgdorf bewertet die für die geplante Bebauung vorgesehenen nördlichen Teilflächen des Raiffeisengeländes nicht als „unmittelbar neben der zentralen Versorgungslage“ gelegen, sondern sieht deutlich zu große fußläufige Entfernungen (s.o.) zwischen dem Innenstadtzentrum und bereits den südlichen Teilbereichen.</p> <p>Ein Zusammenhang zwischen der seitens RWG geplanten Bebauung der nördlichen Grundstücksteile und einer möglichen höheren Frequentierung des Parkhauses südlich des Bahnhofs wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkannt (Entfernung 400 m).</p>
11.	<p>Die Aussage, dass unserem Grundstück die vorhandene Mantelbevölkerung fehlt, können wir so nicht akzeptieren, kann doch der gesamte nördliche Bereich von Burgdorf unser Grundstück problemlos erreichen. Hat das Dreieck Sorgenser Straße, die Rolandstraße oder der neue EDEKA-Cramer Markt mehr Mantelbevölkerung?</p>	s.o.

12.	<p>Das Konzept lässt darüber hinaus unseres Erachtens die tatsächliche Situation der für Ansiedlungen verfügbaren Grundstücke und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einer Grundstücksnutzung außer Acht. Es ist nach unserem Eindruck durch den Versuch einer Begründung für die Ansiedlung eines einzelnen, zudem noch PKW-Verkehr intensiven großen Lebensmittelmarktes am östlichen Rande der Innenstadt geprägt, obgleich dieser mit hohem öffentlichen Einsatz (Einräumung von Parkplatznutzungsrechten auf öffentlichen Flächen) bereits gefördert wird und dem Kirchturm kaum näher liegt als unser Areal. Konkurrentenschutz kann aber nach unserer Auffassung nicht Ziel eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sein. Auf unserem Areal kann auch tatsächlich eine Nutzung verwirklicht werden, während für andere Standorte die wirtschaftliche oder eigentumsrechtliche Realisierbarkeit der Planungen nicht immer zu erkennen ist.</p>	<p>Konkurrenzschutz wird – anders als durch die RWG behauptet – durch das Einzelhandelskonzept und dessen künftige Umsetzung nicht betrieben. Einzig planungsrechtlich legitime städtebaulich-funktionale Gründe werden zur Herleitung der Empfehlungen herangezogen.</p> <p>Der zitierte einzelne Lebensmittelmarkt am östlichen Rande der Innenstadt ist nicht Prüfgegenstand und Bewertungsgrundlage des Einzelhandelskonzeptes.</p> <p>Zu Recht schreibt die RWG, dass die „tatsächliche Situation“ und die „wirtschaftlichen Rahmenbedingungen“ für die Prüfstandorte im Einzelhandelskonzept nicht detailliert untersucht und abgewogen werden. Dieses war allerdings auch nicht Auftrag der Gutachter und im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes nicht leistbar. Hieraus folgt aber nicht, dass das Raiffeisengelände nunmehr quasi das einzige Areal sei, das aktuell zur Verfügung steht. Vielmehr resultiert aus diesen Überlegungen, dass es nun nachfolgend zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes die Aufgabe der Verwaltung ist, die Realisierbarkeit von Empfehlungen in Zusammenarbeit mit anderen Akteuren (z.B. den Eigentümern) zu prüfen.</p>
13.	<p>Die naheliegende Frage, ob für die innerstädtische Entwicklung nicht weitere „Ankerbetriebe“ im westlichen Randbereich der zentralen Versorgungslage sinnvoll sein könnten, und dies die Attraktivität des Einkaufsstandortes sowie gerade auch der Hannoverschen Neustadt wesentlich erhöhen könnte, wird im Konzept nicht fundiert erörtert. Dies befremdet umso mehr, als für die von uns in dem Raiffeisenmarkt vertriebenen Sortimente im Baumarktbereich vorrangige Entwicklungen in sämtlich innenstadtfernen Bezirken empfohlen werden (vgl. Seite 98f des Konzeptes). Wir haben daher Zweifel an der Ausgewogenheit des Urteils.</p>	<p>Die Frage nach Ankerbetrieben im westlichen Bereich des Innenstadtzentrums wird sehr wohl erwogen: vgl. Steckbrief Prüfstandort 1 'Rolandstraße'. Weitergehende Ziele zur Entwicklung von Teilbereichen des Innenstadtzentrums bleiben der integrierten Stadtentwicklungsplanung der Stadt Burgdorf vorbehalten.</p> <p>Es ist falsch dargestellt, dass Baumarktsortimente überwiegend innenstadtfern empfohlen werden. Die Ansiedlungsleitsätze in Verbindung mit dem Standortkonzept des Einzelhandelskonzeptes sehen es vor, dass nicht zentrenrelevante Sortimente bis zur Großflächigkeitsschwelle im gesamten Stadtgebiet zulässig sein können (sofern nicht Gründe des Bauplanungsrechts oder andere Aspekte dagegen sprechen). Für neue großflächige Betriebe gelten allerdings die begründeten Empfehlungen des Kap. 5.4.2 sowie Ansiedlungsleitsatz IV.</p>

14.	Bleibt somit zum Schluss die Frage, was mit unserem Grundstück aus Ihrer Sicht passieren soll, wenn es für Einzelhandel nicht in Frage kommen soll.	Wie bereits genannt, kommt der Standort durchaus für bestimmte Einzelhandelsbranchen und Größenordnungen in Frage (s.o.). Welche weiteren Nutzungsmöglichkeiten bestehen, ist keine Frage des Einzelhandelskonzeptes, sondern eines zu erstellenden städtebaulichen Konzeptes für das Raiffeisengelände.
15.	Diese Frage stellt sich um so mehr, als offenbar Bestrebungen eingeleitet worden sind, über die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Raiffeisenstraße zu entscheiden. Da wir davon ausgehen, dass entschädigungspflichtige Nutzungseinschränkungen im Rahmen einer Bauleitplanung von Ihnen nicht beabsichtigt sind, sollte das von uns verfolgte Nutzungskonzept noch einmal nüchtern abgewogen werden und vorschnelle Festlegungen durch das aus unserer Sicht unausgewogene Einzelhandelskonzept vermieden werden. Insbesondere Ihre Zielsetzung zur Änderung der Bauleitplanung sollten Sie mit dem Grundstückseigentümer im Vorfeld abstimmen.	Die Nutzungsüberlegungen der Raiffeisenwarengenossenschaft zur Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes im nördlichen Grundstücksteil sind bereits seit längerem bekannt und wurden bei der Ausarbeitung des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt. Während der politischen Beratung des Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes hat die Raiffeisenwarengenossenschaft am 08.10.2007 einen Bauantrag für ein Einzelhandelsvorhaben (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt und Getränkemarkt) eingereicht. Die Stadt Burgdorf musste auf diese, den Zielen des Einzelhandelskonzeptes nicht entsprechende, Entwicklung reagieren. Am 06.11.2007 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf daher die Aufstellung der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 beschlossen. Ziel der Planung ist es, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben neu zu regeln. Eine Einschränkung der ausgeübten Einzelhandelsnutzung ist bisher nicht beabsichtigt. Auch der Ausschluss nicht verwirklichter Nutzungen stellt jedoch eine Wertminderung der Grundstücke der Raiffeisenwarengenossenschaft dar. Diese Wertminderung ist aber nach Ablauf von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung (der Bebauungsplan 0-23 ist seit dem 31.07.1972 rechtsverbindlich) nicht mehr entschädigungspflichtig, sofern die Nutzung des Grundstücks nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Dies ist nicht beabsichtigt; ausgeschlossen werden sollen nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben, die übrigen in dem Mischgebiet möglichen Nutzungen bleiben zulässig. Zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sei noch darauf hingewiesen, dass Bauleitplanung dem Grundstückseigentümer nicht die wirtschaftlich lukrativste Nutzung ermöglichen muss.
16.	Die derzeitige Grundstücksentwicklung möchten wir nur kurz erwähnen: Das Mietshaus Raiffeisenstr. 11 leert sich allmählich. Investitionen in Wohnbebauung liegen nicht in unserem Geschäftsin-	Die Darstellung der Situation wird zur Kenntnis genommen.

	<p>teresse und sind wegen der Schallbelästigung auch nicht angebracht. Für größere Büronutzungen sehen wir in Burgdorf keine Nachfrage. Die ehemaligen Hallen der Konservenfabrik werden nicht mehr benötigt und verkommen allmählich. Unserer Verantwortung gegenüber den Betreibern des privaten Kindergartens in der Raiffeisenstraße sind wir uns wohl bewusst und wollen daher die Villa am Ende der Schulstraße im Rahmen der Wohnbebauung rückwärtig erschließen und für die Betreiber umbauen.</p>	
17.	<p>Wir meinen, dass die aktive und positive Begleitung einer jetzt möglichen Einzelhandelsfortentwicklung im innenstadtnahen Bereich durch die Stadt Burgdorf, der Festlegung von Planungen mit auch nur mittelfristig geringen Umsetzungswahrscheinlichkeiten vorgezogen werden sollte. Deshalb sollten Festlegungen, wie im Einzelhandelskonzept vorgesehen, vermieden werden.</p>	<p>Wie bereits erläutert, entspricht die Ansiedlung eines Lebensmittel-, Drogerie- und Getränkemarktes im nördlichen Bereich des Raiffeisengrundstückes nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Burgdorf. Das Versorgungsdefizit im Nordosten der Kernstadt stellt zudem kein so gravierendes Problem dar, als dass nicht mittel- bis langfristig günstiger gelegene alternative Lösungsmöglichkeiten entwickelt werden könnten (vgl. oben Entwicklungsprioritäten).</p>
18.	<p>Eine Einzelhandelsnutzung für ein Grundstück entlang einer Bahnstrecke ist unserer Meinung nach die beste Wahl, zumal dieses auch noch mitten in Burgdorf liegt.“</p>	<p>Diese Meinung wird zur Kenntnis genommen. Warum eine Einzelhandelsnutzung aus Sicht der Raiffeisenwarengenossenschaft jedoch eine bessere Wahl ist, als z.B. eine gewerbliche Nutzung der entlang der Bahnlinie gelegenen Grundstücksteile wird leider nicht erläutert.</p>
<p>Region Hannover vom 12.11.2007</p>		
1.	<p>„hiermit bedanke ich mich für die Aufforderung, im Rahmen einer frühzeitigen Trägerbeteiligung meine Anregungen zum Kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Burgdorf aus Sicht der Regionalplanung in die weitere kommunale Abwägung und Beratung einbringen zu können. Die zeitliche Verzögerung bitte ich zu entschuldigen. Der von der Stadt Burgdorf gewählte Weg zur Aufstellung eines Kommunalen Einzelhandelskonzeptes im Rahmen einer externen Beauftragung unter intensiver Einbeziehung eines begleitenden Arbeitskreises wird von der Region Hannover sehr positiv bewertet. Der hierdurch erreichte Informationsaustausch und die gemeinsame Zielfindung spiegeln sich im hohen Niveau der gutachterlichen Empfehlungen wider. Durch Ihre Einladung zur Teilnahme am pro-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>zessbegleitenden Arbeitskreis wurde der Region Hannover die Möglichkeit eröffnet, die regionalen Gesichtspunkte der Einzelhandelsentwicklung einzubringen und auf die verbindlichen Festsetzungen zum großflächigen Einzelhandel im Regionalen Raumordnungsprogramm hinzuweisen. Gerade hinsichtlich einer effektiven Steuerung des Einzelhandels ist eine solche enge innerregionale Kooperation von großer Bedeutung und beispielgebend.</p> <p>Die seitens der Stadt Burgdorf mit der Aufstellung eines Kommunalen Einzelhandelskonzeptes verfolgten Ziele decken sich weitgehend mit den übergeordneten Ziele, die die Region Hannover auf der Ebene der Regionalplanung verfolgt. Im Vordergrund steht die Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur, wobei drei strategische Ziele verfolgt werden sollen. Mit oberster Priorität soll der zentrale Versorgungsbereich gestärkt und weiterentwickelt werden. Zusätzlich werden zwei weitere Ziele verfolgt, die hiermit im Einklang stehen sollen. Zum einen soll die wohnortbezogene Nahversorgung gesichert und ergänzt werden, zum anderen sollen ergänzende Sonderstandorte für großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten verträglich (weiter-)entwickelt werden. Dieser sogenannte „Burgdorfer Dreiklang“ nimmt inhaltlich Bezug auf das Regionalen Einzelhandelskonzept und entwickelt die dort verankerten Regelungen bezogen auf die räumlichen und städtebaulichen Verhältnisse und einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen der Stadt Burgdorf weiter.</p>	
2.	<p>Im Ergebnis enthält der mir vorliegende Endbericht (August 2007) Empfehlungen zu einem zukünftigen Zentren- und Standortkonzept, eine Burgdorfer Sortimentsliste, Ansiedlungsleitsätze als weitere Konkretisierung der Zulässigkeit und eine Standortbewertung von 16 Prüfstandorten. In Satz IV der Leitsätze ist allgemein von Sonderstandorten die Rede, die an anderer Stelle (S. 98-99) bezogen auf drei Standorte konkretisiert werden (Gewerbegebiet Hülptingsen, Gewerbegebiet Nordwest und Gewerbegebiet „An der Mösch“). So sehr ich die mit höchster Priorität versehene Weiterentwicklung der Innenstadt begrüße, erscheinen mir die genannten Sonderstandorte aus unterschiedlichen Gründen problematisch.</p>	<p>In Bezug auf die dargestellten Sonderstandorte geht die Stadt Burgdorf davon aus, dass die raumordnerische Abstimmung im Rahmen der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes im Zuge der einzelnen Bauleitplanverfahren weiterverfolgt wird.</p>

3.	<p>Gewerbegebiet Hülptingsen: Das Gewerbegebiet Hülptingsen wird von den Gutachtern als Baumarkt- und sonstiger Fachmarktstandort im Sinne des RROP bezeichnet. Dies ist nicht zutreffend. Gemäß RROP handelt es sich um keinen herausgehobenen Fachmarktstandort. Innerhalb des Gewerbegebietes sind vielmehr die vorhandenen Baumärkte und ein weiterer Fachmarkt raumordnerisch abgestimmt und damit zulässig. Über die raumordnerische Verträglichkeit weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe oder eine Verkaufsflächenobergrenze enthält das RROP keine Aussagen.</p>	<p>Das RROP stellt auf der Beikarte 1a im Bereich des Gewerbegebietes Hülptingsen zwei Baumärkte (Kennzeichnung: B) dar und einen sonstigen Fachmarktstandort (Kennzeichnung: S), insofern ist die Beschreibung der Gutachter zutreffend. Dass es sich nicht um einen herausgehobenen Fachmarktstandort handelt, ist der Stadt Burgdorf bekannt.</p>
4.	<p>Gewerbegebiet Nordwest: Gemäß der Festlegung im RROP handelt es sich um einen entwicklungsfähigen Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“. Die Entwicklung zu einem Standort für den großflächigen Einzelhandel steht hierzu im Widerspruch.</p>	<p>Die Ansiedlung von nicht zentrumsrelevantem Einzelhandel, z.B. von Warengruppen, die in Burgdorf bisher eine geringe Zentralität aufweisen, wie Baumarkt- oder Möbel-Sortimente, kann nach Auffassung der Stadt Burgdorf die Attraktivität des Gewerbegebietes steigern und steht nicht im Widerspruch zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben.</p>
5.	<p>Gewerbegebiet „An der Mösch“: Dies ist ebenfalls ein auf den Autokunden orientierter Gewerbebestandort in städtebaulich nicht integrierter Lage. Die Stadt Burgdorf sollte an diesem Standort den Einzelhandel mit Ausnahme des sog. Handwerkerprivilegs ausschließen.</p>	<p>In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind bereits heute zwei Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrumsrelevantem Sortiment ansässig. Dies sind ein Küchenmöbelmarkt mit 440 m² VKF (Verkaufsfläche) und ein Fliesen- und Bäderfachmarkt mit 285 m² VKF. Auf beide Betriebe trifft die in Leitsatz VI (vgl. S. 115) genannte Bedingung des 'Handwerkerprivilegs', einer deutlichen flächenmäßigen Unterordnung der Verkaufsfläche zum Hauptbetrieb nicht zu. Die Stadt Burgdorf hält es aufgrund des vorhandenen Einzelhandelsangebots nicht für sinnvoll, den Einzelhandel auf das 'Handwerkerprivileg' (Leitsatz VI) einzuschränken. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll statt dessen im Sinne des zweiten Abschnittes vom Leitsatz IV geregelt werden: Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment möglichst in den zentralen Versorgungsbereichen oder an den Sonderstandorten (vgl. S. 114) fokussieren.</p> <p>Im Januar dieses Jahres wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-45 „An der Mösch“ mit folgender Zielsetzung eingeleitet: Zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollen ausgeschlossen werden. Zulässig sollen weiterhin bleiben nicht zentrumsrelevante Sortimente.</p>

6.	<p>Darüber hinaus empfehlen die Gutachter den Prüfstandort 5 „Dreieck Sorgenser Straße“ für nahversorgungsrelevante Sortimente obwohl dieser Standort außerhalb des gekennzeichneten Suchraums für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes liegt (siehe Abbildung 57, Seite 104). Dieser Bereich liegt gemäß RROP außerhalb des mittelzentralen Versorgungsbereichs. Eine Einzelhandelsansiedlung ist nach dem geltenden RROP nicht zulässig. Darüber hinaus handelt es sich um eine nicht integrierte Randlage. Eine Arrondierung mit Wohnbebauung dürfte auch langfristig aufgrund der Nähe zur B 188neu nicht möglich sein. Die Nachteile dieser verkehrserzeugenden Randlage dürften die Vorteile einer vermeintlich besseren Versorgung des Nordostens der Kernstadt bei weitem übersteigen. Dieser Standort erfüllt die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort nur bedingt und sollte daher auch nicht weiter verfolgt werden.</p>	<p>Wie bereits zur Stellungnahme der Raiffeisenwarengenossenschaft ausgeführt, sollen bei der Beurteilung der Standorteignung zur Nahversorgung folgende Entwicklungsprioritäten berücksichtigt werden (vgl. S. 103):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Weiterentwicklung der Innenstadt, 2. Entwicklung der Nahversorgungszentren Rubensplatz und Ehlershausen, 3. Schließung der Versorgungslücken in der Weststadt und im Nordosten der Kernstadt. <p>Übergeordneter Gesichtspunkt ist das geringe absatzwirtschaftliche Verkaufsflächenpotenzial im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (vgl. S. 77).</p> <p>Diesen Entwicklungsprioritäten entsprechend, wird im Bewertungsbogen des Standortes 5 'Dreieck Sorgenser Straße' (vgl. Anhang S. IX) unter anderem empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Entwicklung des Standortes soll nur erfolgen, sofern keine günstigeren Alternativen erkennbar werden, - die Ansiedlung ist auf <u>einen</u> Lebensmittelmarkt nebst z.B. Bäcker zu beschränken, um Koppelungsattraktivität zulasten des Innenstadtzentrums zu vermeiden, - die Verkaufsfläche soll 800 m² nicht überschreiten (Leitsatz III). <p>Die beschriebene Entwicklungsempfehlung des Standortes ist nach Auffassung der Stadt Burgdorf mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar, denn die regionalplanerischen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels beziehen sich nur auf großflächigen Einzelhandel und Agglomerationen, die im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Auswirkungen haben.</p> <p>Daneben werden die Bedenken der Region zur Randlage des Standorts - an der sich auch langfristig nichts ändern wird - geteilt. Ein optimaler Standort zur Abdeckung der Versorgungslücke ist aber derzeit nicht verfügbar.</p>
7.	<p>Aus meiner Sicht besteht aus den oben genannten Gründen für diese vier Standortempfehlungen ein weiterer Klärungs- und Abstimmungsbedarf. Gerne würde ich meine Anregungen und Bedenken in einem Beratungsgespräch erläutern.“</p>	



Stand 11/2007
61-Ra

1:6000

erstmalig versorgte Nahräume Raiffeisengelände im 500 m Radius



Stand 11/2007
61-Ra

1:6000

erstmalig versorgte Nahräume Sorgenser Dreieck im 500 m Radius