

## Lage des Planbereichs



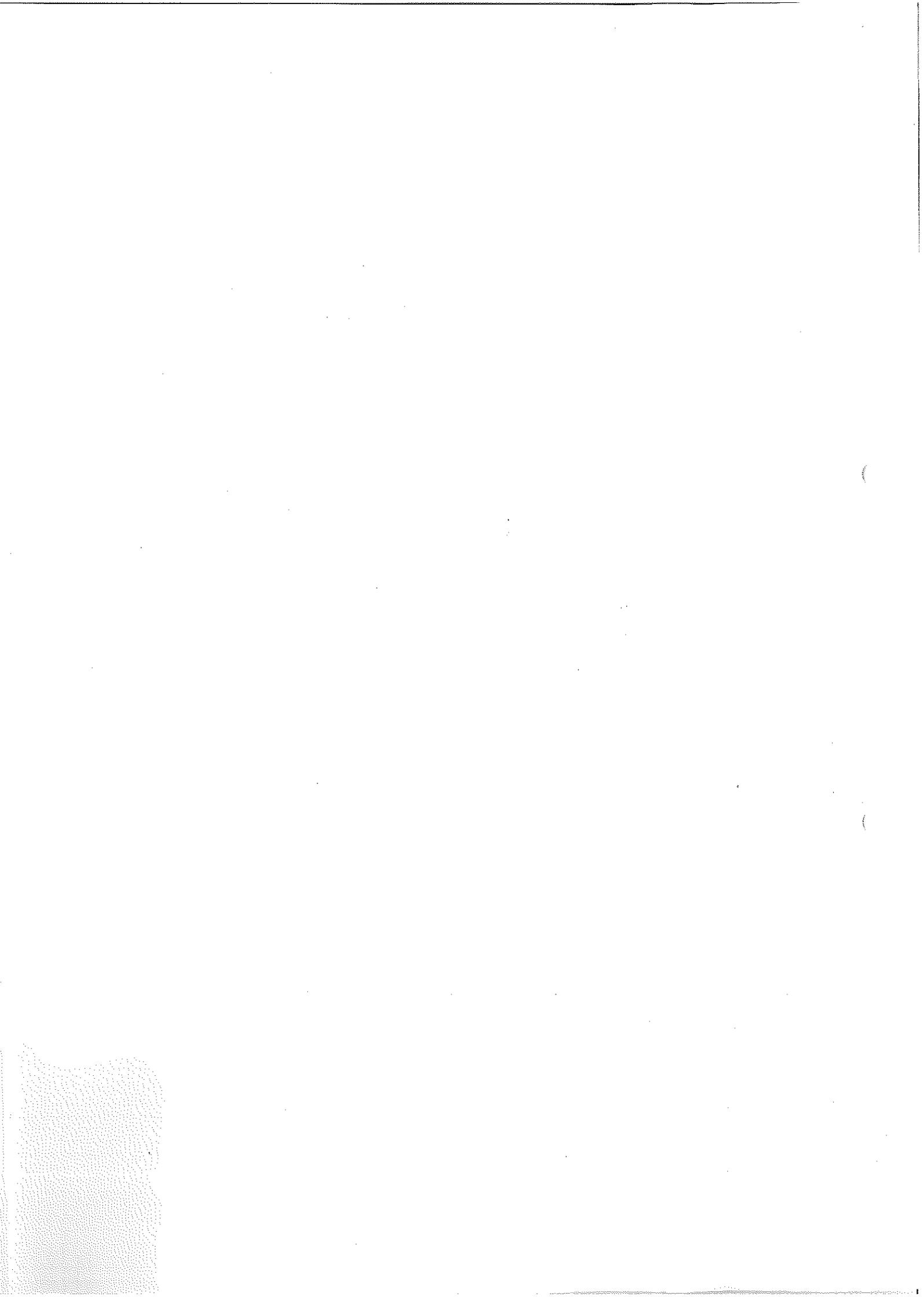
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

# Stadt Burgdorf

## Entwurf

### Bebauungsplan Nr. 0-45/2 "An der Möschen"

Datum: 17.06.2008



## Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-45 „An der Mösch“ wird festgesetzt:

### 1. Fassung der BauNVO

1.1 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich der letzten Änderung vom 22.04.1993 (Investitions- und Wohnbaulandgesetz BGBl. I S. 466) anzuwenden.

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind **Verkaufsstätten des Einzelhandels mit** den in der unten stehenden Sortimentsliste genannten **zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** nur mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- **Nicht zulässig** sind Einzelhandelsbetriebe mit einem **Hauptsortiment** zentrenrelevanter oder zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente aus der unten stehenden Sortimentsliste.
- **Zulässig** sind die zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der unten stehenden Sortimentsliste als **Randsortiment**, das einem Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sachlich zugeordnet ist. Der Umfang dieser gesamten Randsortimente darf je Einzelhandelsbetrieb 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- **Ausnahmsweise** können die zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der unten stehenden Sortimentsliste als Warensortimente einer Verkaufsstätte zugelassen werden, die einem Handwerksbetrieb oder einem Betrieb des produzierenden Gewerbes **räumlich und funktional zugeordnet sind und dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind**.
- **Ausnahmsweise** können die zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der unten stehenden Sortimentsliste als Warensortimente von **Tankstellen** zugelassen werden. Der Umfang dieser Warensortimente darf je Tankstelle 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

(§ 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO)

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die zulässige Grundfläche durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf, wenn vorhandene Betriebsgebäude unter weitgehendem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz umgenutzt werden.

(§ 16 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

## **G. Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen**

Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 56, 97 und 98 NBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 NBauO (Bußgeldvorschrift) handelt, wer entgegen der folgenden Bauvorschriften eine Werbeanlage errichtet.

- G.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer max. Höhe von 6 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe ist die Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche der Straße 'An der Mösch'. Dies gilt sowohl für freistehende Werbeanlagen, wie auch für Werbeanlagen an und auf Gebäuden.
- G.2 Werbeanlagen an Gebäuden können abweichend von G.1 ausnahmsweise auch bis zu einer max. Höhe von 8 m zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete oder des Landschaftsraums erfolgt.
- G.3 Werbeanlagen mit blinkendem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- G.4 Ausnahmsweise können Werbeanlagen mit langsam wechselndem Licht zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete, des Landschaftsraums oder des Ortsbildes erfolgt.

### **Hinweis der Straßenbaubehörde**

Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszonen entlang der Hauptverkehrsstraßen sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

### **Hinweis der Bodenschutzbehörde**

Im Plangebiet befinden sich mehrere altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG, auf denen bei der derzeitigen Nutzung (Kfz-Werkstatt, Waschanlage, Straßenmeisterei u. a.) mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. In Baugenehmigungsverfahren für die betroffenen Flächen ist daher grundsätzlich die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

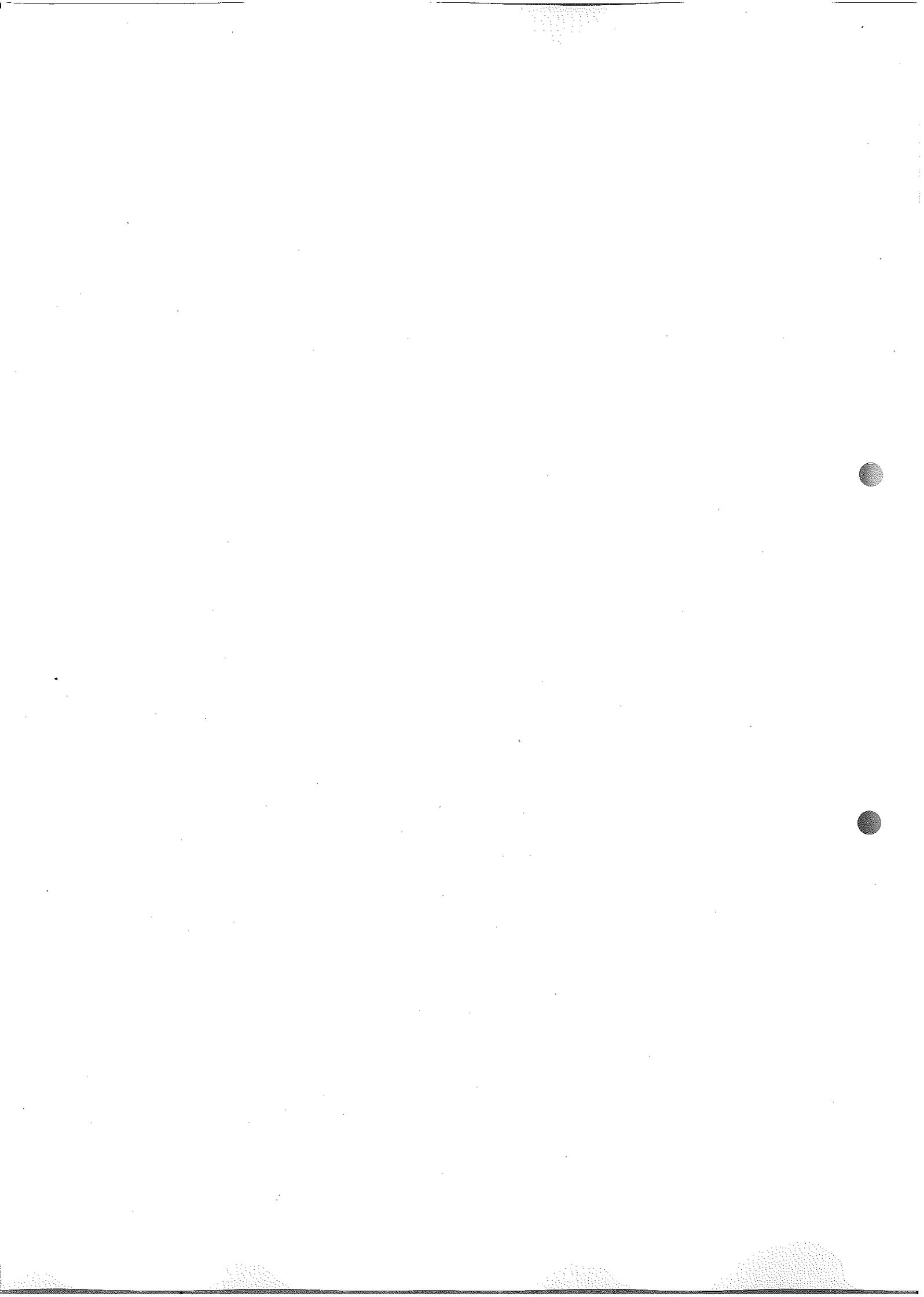
## Sortimentsliste für die Stadt Burgdorf („Burgdorfer Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 <sup>1</sup>	Bezeichnung nach WZ 2003 <sup>1</sup>
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrokleingeräte)
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/ Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas und Ölöfen)
Leuchten/Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- u. Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln
	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften)
		Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)
	und aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen)
	und aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektro-technische Erzeugnisse)

Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3  und aus 52.46.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)  Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Möbel	52.44.1  und aus 52.49.9  und aus 52.44.3  und aus 52.44.6  und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln  Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)  Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)  Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)  Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

<sup>1</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige Ausgabe 2003, Statistisches Bundesamt (Hrsg.).  
Ein Umsteigeschlüssel von der WZ 2003 zur WZ 2008 kann bei der Stadt Burgdorf eingesehen werden.



# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-45/2 „An der Mösch“

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION</b>	<b>6</b>
4.1	NUTZUNGS- UND EIGENTUMSSTRUKTUR	6
4.2	ORTSBILD, NUTZUNG DER UMGEBUNG	6
4.3	BODENVERUNREINIGUNGEN	6
4.4	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
<b>5</b>	<b>BESTEHENDE RÄUMLICHE PLANUNGEN</b>	<b>8</b>
5.1	URSPRÜNGLICHE BEBAUUNGSPLÄNE NR. 0-45 UND NR. 0-45/1	8
5.2	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG	10
5.3	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	12
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>12</b>
6.1	STEUERUNG DES EINZELHANDELS	12
6.1.1	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten allgemein	12
6.1.2	Einzelhandelskonzept	12
6.1.3	Ausschluss von bestimmten Verkaufsstätten des Einzelhandels	15
6.1.4	Auswirkungen auf den Bestand	17
6.2	UMSTELLUNG DER BAUNVO	18
6.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	18
6.4	GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN	18
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND KOSTEN</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>BETEILIGUNGSVERFAHREN</b>	<b>20</b>
10.1	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	20
10.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	22
10.3	VERFAHRENSVERMERKE	26
	<b>QUELLEN</b>	<b>26</b>

## **1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzVO)
  - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
  - Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- (jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

## **2 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele**

Das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-45 wurde im Januar 2007 eingeleitet. Die Planung erfolgt, um die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet 'An der Mösch' neu zu regeln. Damit dient die Bebauungsplanänderung der Steuerung des Einzelhandels in Burgdorf. Weiterhin soll eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

Als Grundlage der Planung wurde im Jahresverlauf 2007 ein kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf aufgestellt. Wesentliche Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist es, die zentralen Einkaufsbereiche der Stadt Burgdorf für die Stadt und das Umland entsprechend der Funktion Burgdorfs als Mittelzentrum zu erhalten und zu stärken. Die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes baut mithin auf das im Dezember 2002 vom Rat beschlossene Stadtmarketingleitbild auf.

Das Einzelhandelskonzept umfasst u.a. die Burgdorfer-Sortimentsliste, die in zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Einzelhandelsortimente gegliedert ist. Entsprechend den im Einzelhandelskonzept aufgestellten Ansiedlungsleitsätzen sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-45 die zentrenrelevanten sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimente aus dem Katalog der im Gewerbegebiet zulässigen Hauptnutzungen ausgeschlossen werden. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente sollen weiterhin zulässig bleiben.

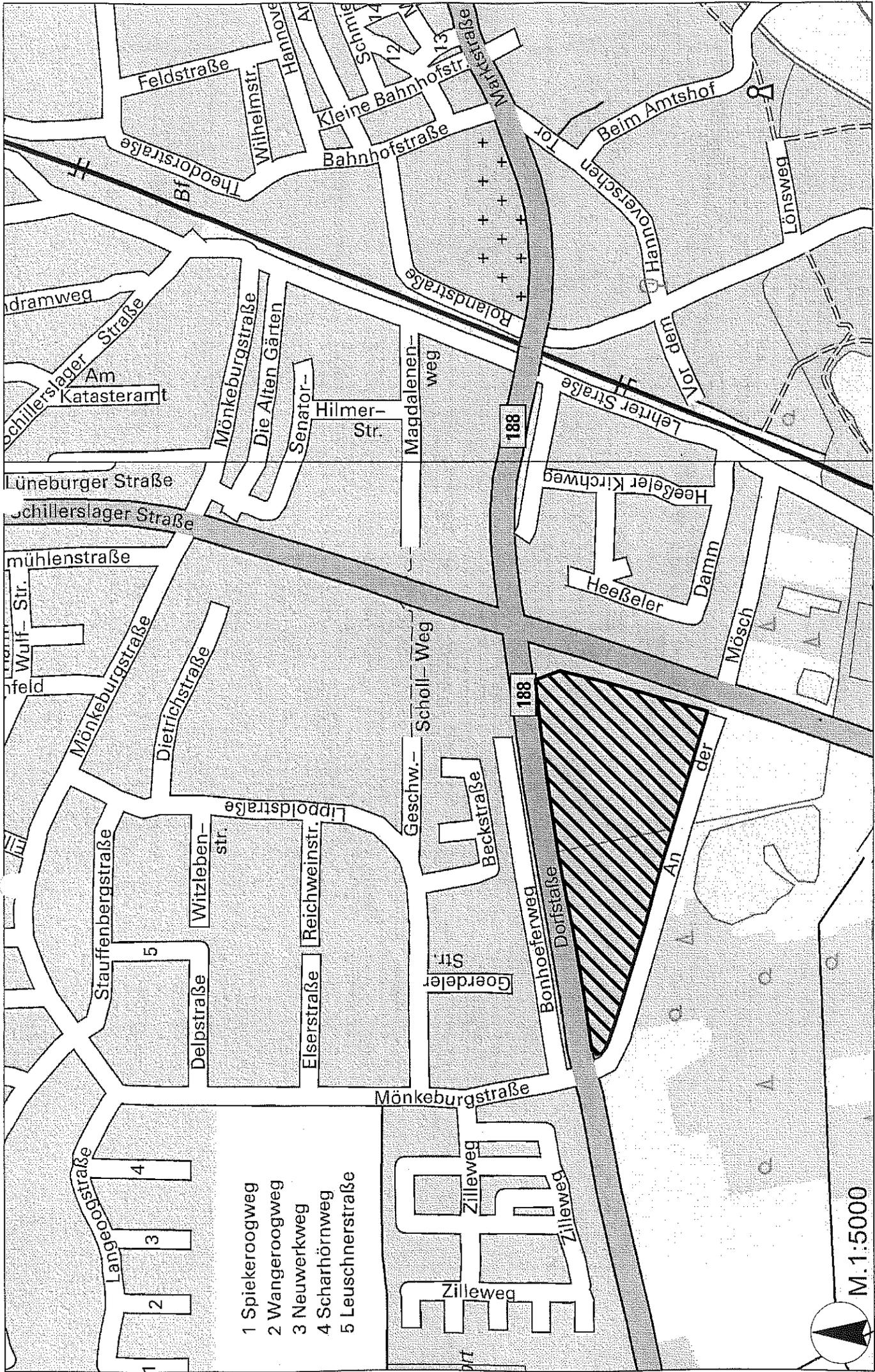
Konkreter Anlass für die Änderung des Bebauungsplans war zudem eine Mitte November 2006 eingereichte Bauvoranfrage für einen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-, Drogerie- und Textilmarkt) im Gewerbegebiet 'An der Mösch'. Zur Sicherung der Aufstellung des Bebauungsplans wurde Ende Januar 2007 eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen. (Die Veränderungssperre ist am 08.02.2007 in Kraft getreten.)

Ergänzend wurden im Verlauf der Ausarbeitung des Bebauungsplans Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen aufgenommen.

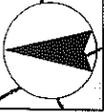
## **3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 0-45/2 handelt es sich um eine textliche Änderung des geltenden Bebauungsplans Nr. 0-45 „An der Mösch“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-45/2 entspricht daher dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 0-45 „An der Mösch“.

Der Geltungsbereich ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Er liegt im Westteil der Kernstadt von Burgdorf, nördlich der Straße 'An der Mösch', südlich der 'Dorfstraße' (B 188) und westlich der 'Schillerslager Landstraße' (B 443), in der Gemarkung Burgdorf, Flur 23 und 24.

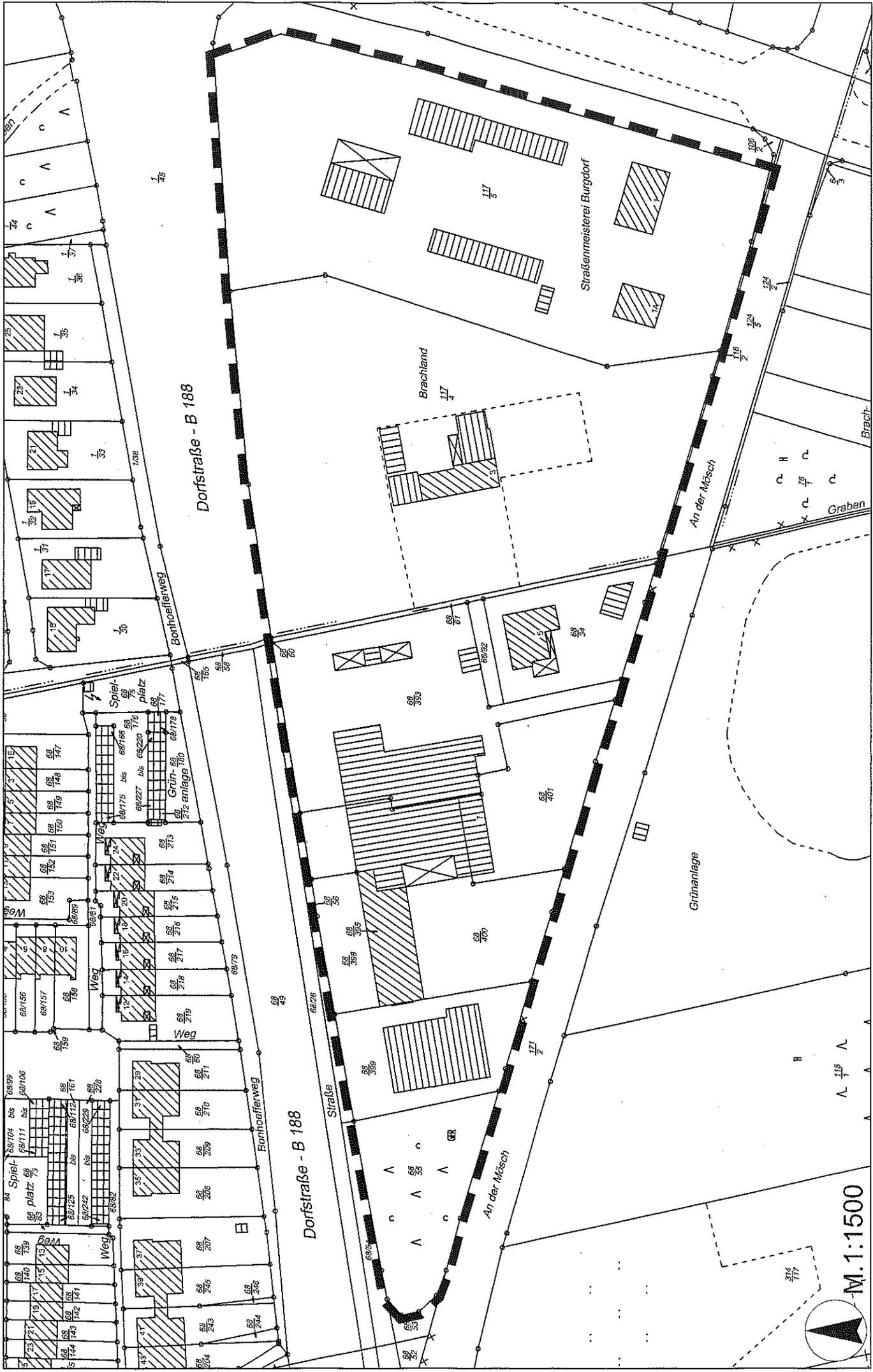


- 1 Spiekerooogweg
- 2 Wangerooogweg
- 3 Neuwerkweg
- 4 Scharhörnweg
- 5 Leuschnerstraße

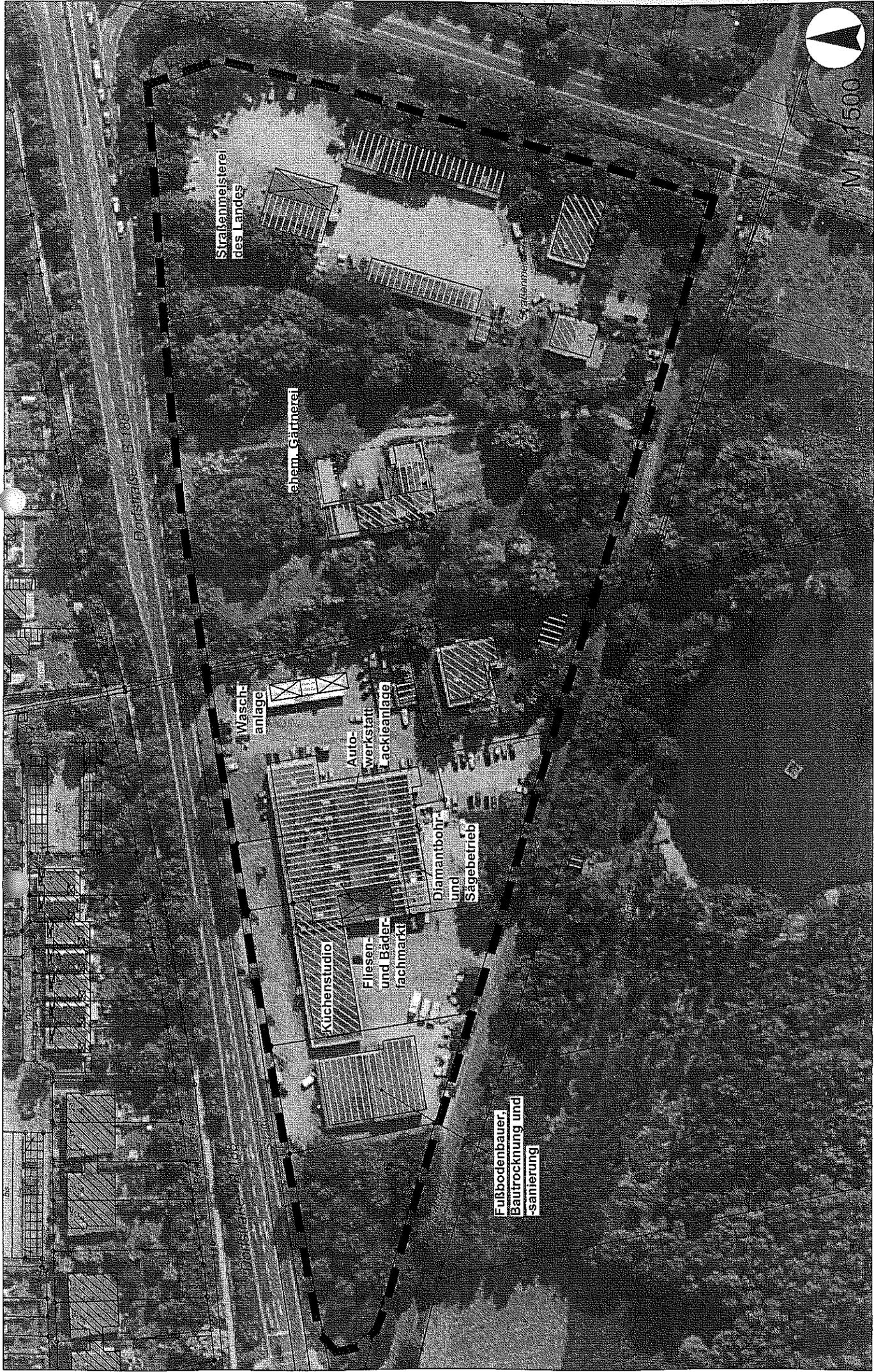


M. 1:5000

Lage des Bebauungsplans Nr. 0-45/2 "An der Mösch"



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-45/2 "An der Mösch"



M 1:500

Gewerbebetriebe

## 4 Städtebauliche Ausgangssituation

### 4.1 Nutzungs- und Eigentumsstruktur

Derzeit sind in dem Gewerbegebiet 'An der Mösch' folgende Betriebe ansässig (vgl. voranstehende Abbildung):

- Fußbodenbauer, Bautrocknung und -Sanierung,
- Küchenstudio (ca. 440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche),
- Fliesen- und Bäderfachmarkt (ca. 285 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche),
- Diamantbohr- und -sägebetrieb,
- Autowerkstatt, -lackieranlage und -waschanlage,
- Straßenmeisterei des Landes.

Weiterhin sind eine ehemalige Gärtnerei und mehrere Wohngebäude vorhanden.

Im Einzelnen stellt sich die Nutzungs- und Eigentumsstruktur im Plangebiet derzeit folgendermaßen dar:

Flur	Flurstück	Größe/Anteil im Plangebiet	Nutzung	Eigentümer
Flur 23	106/2	0,0009 ha	Straße, Abstandsgrün	Stadt Burgdorf
Flur 23	117/4	1,1740 ha	Brache, Wohnen	privat
Flur 23	117/5	1,1732 ha	Straßenmeisterei, Wohnen	privat
Flur 24	68/34	0,1520 ha	Wohnen	privat
Flur 24	68/55	0,1843 ha	Grünfläche	Stadt Burgdorf
Flur 24	68/61	0,0212 ha	Graben	Stadt Burgdorf
Flur 24	68/92	0,0167 ha	Wohnen	privat
Flur 24	68/393	0,3808 ha	Gewerbe	privat
Flur 24	68/395	0,0535 ha	Einzelhandel	privat
Flur 24	68/398	0,0589 ha	Einzelhandel	privat
Flur 24	68/399	0,1780 ha	Gewerbe	privat
Flur 24	68/400	0,2594 ha	Einzelhandel/Gewerbe	privat
Flur 24	68/401	0,1683 ha	Gewerbe	privat

### 4.2 Ortsbild, Nutzung der Umgebung

Das Gewerbegebiet 'An der Mösch' liegt direkt an der Kreuzung zweier Hauptverkehrsstraßen. Nördlich verläuft die B 188 ('Dorfstraße') und östlich die B 443 ('Schillerslager Landstraße'). Jenseits der Hauptverkehrsstraßen schließen nach Norden die Wohngebiete der Burgdorfer Weststadt an und nach Osten das Wohngebiet 'Heebeler Kirchweg'. Weiter südöstlich folgen, ebenfalls jenseits der B 443, Teichanlagen ('Anglerparadies') und Grünflächen ('In der Mesche') sowie eine Tennisanlage und das Wohngebiet 'Neu-Arbeck'.

Südlich an das Gewerbegebiet und weiter nach Südwesten schließen Wald-, Wiesen- und Wasserflächen ('Große Möschen') an.

### 4.3 Bodenverunreinigungen

Die Untere Bodenschutzbehörde hat darauf hingewiesen (vgl. Kapitel 10.2 Region Hannover), dass sich im Plangebiet mehrere altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befinden, auf denen bei der derzeitigen Nutzung (Kfz-Werkstatt, Waschanlage, Straßenmeisterei u. a.) mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Dabei handelt es sich um einen allgemeinen Altlastenverdacht. Es liegen keine Hinweise vor, die einer weiteren gewerblichen Nutzung der Flächen entgegenstehen. Um sicherzu-

stellen, dass die Untere Bodenschutzbehörde in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für die betroffenen Flächen beteiligt wird, wurde aber ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst hat ergeben, dass in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken bestehen.

#### 4.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt über die Straße 'An der Mösch'. Diese mündet an der nordwestlich des Plangebiets gelegene Ampelkreuzung in die 'Dorfstraße' (B 188). Die Zufahrt zum Gewerbegebiet wird durch die regelmäßig im nachmittäglichen Feierabendverkehr auftretenden Rückstaus vor der Burgdorfer Innenstadt beeinträchtigt. Mit der in Bau befindlichen Nordumgehung (B 188n) wird sich diese Situation aber verbessern.

Für Fußgänger- und Radfahrer ist das Gebiet ebenfalls über die oben genannte Ampelkreuzung zu erreichen. Weiterhin gibt es südöstlich des Gewerbegebiets entlang der Straße 'An der Mösch' einen ungesicherten Übergang über die B 443.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Gebiet mit der Regionalbuslinie 640 Burgdorf-Altwarmbüchen zu erreichen. Die Haltestelle 'Mönkeburg' befindet sich im Bereich der oben genannten Ampelkreuzung.

#### Prüfung, ob eine Ausnahme vom Zufahrtsgebot möglich ist?

Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens wurden von einem Grundstückseigentümer Pläne zur Ansiedlung eines Schnellrestaurants (Fast-food) mit Autoschalter vorgelegt. Dazu wurde die Anfrage gestellt, ob auch eine Zufahrt von/zur 'Dorfstraße' (B 188<sub>alt</sub>) möglich sei. Der geltende Bebauungsplan Nr. 0-45 steht einer Genehmigung dieser Zufahrt entgegen, da festgesetzt ist, dass die verkehrliche Erschließung der Gewerbegrundstücke nur über die Straße 'An der Mösch' zulässig ist. Eine Befreiung von dieser Festsetzung wäre nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt würden.

Es wurde daher geprüft, ob in den Änderungsbebauungsplan eine Ausnahmeregelung von dem festgesetzten Zufahrtsgebot aufgenommen werden kann. Damit auf die zukünftig sich ändernden Verkehrsverhältnissen nach Fertigstellung der B 188n im Rahmen einer Ermessensentscheidung reagiert werden kann.

Der nach Fertigstellung B 188<sub>neu</sub> zuständige Straßenbaulastträger, die Region Hannover, hat zunächst einer Zufahrt unter dem Vorbehalt 'nur Rechtsabbieger und Rechtseinbieger' zugestimmt<sup>1</sup>. Mit der Zielsetzung, der Förderung gewerblicher Ansiedlungen in dem Gewerbegebiet, wurde daher in den Vorentwurf des Bebauungsplans eine Ausnahmeregelung vom Zufahrtsgebot aufgenommen.

Gegen eine Ausnahmeregelung sprachen jedoch die folgenden Einwände (vgl. unter anderem in Kapitel 10.2 Stellungnahme der Polizeiinspektion):

- Die Dorfstraße (B 188) ist in dem betroffenen Teilstück sogenannte 'freie Strecke' außerhalb der Ortsdurchfahrten. Dies wird voraussichtlich auch nach Verlegung der B 188n so beibehalten.
- Bei den beiden Kreuzungen 'Dorfstraße' (B 188)/'Schillerslager Landstraße' (B 443) und 'Dorfstraße' (B 188)/'An der Mösch' handelt es sich um Unfallschwerpunkte.
- Eine Begrenzung des Zu-/Abfahrtsverkehrs durch z.B. Fahrstreifenbegrenzung (durchgezogene Linie) auf Rechtsabbieger und Rechtseinbieger verhindert Linksabbieger erfahrungsgemäß nur unzureichend. Selbst bei einer Dreiecksinsel in der Zu-/Abfahrt ist mit Linksabbiegern zu rechnen.
- Die Dorfstraße (B 188) ist in diesem betroffenen Teilstück als Bedarfsumleitung der BAB 2 (Bundesautobahn 2) ausgewiesen.

<sup>1</sup> Schreiben der Region Hannover an die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 28.12.2007

Unter Berücksichtigung dieser Einwände wurde letztlich entschieden die Ausnahme-  
regelung wieder aus dem Änderungsbebauungsplan zu streichen. Dieser Entscheidung  
hat auch der zukünftige Straßenbauasträger, die Region Hannover, zugestimmt.

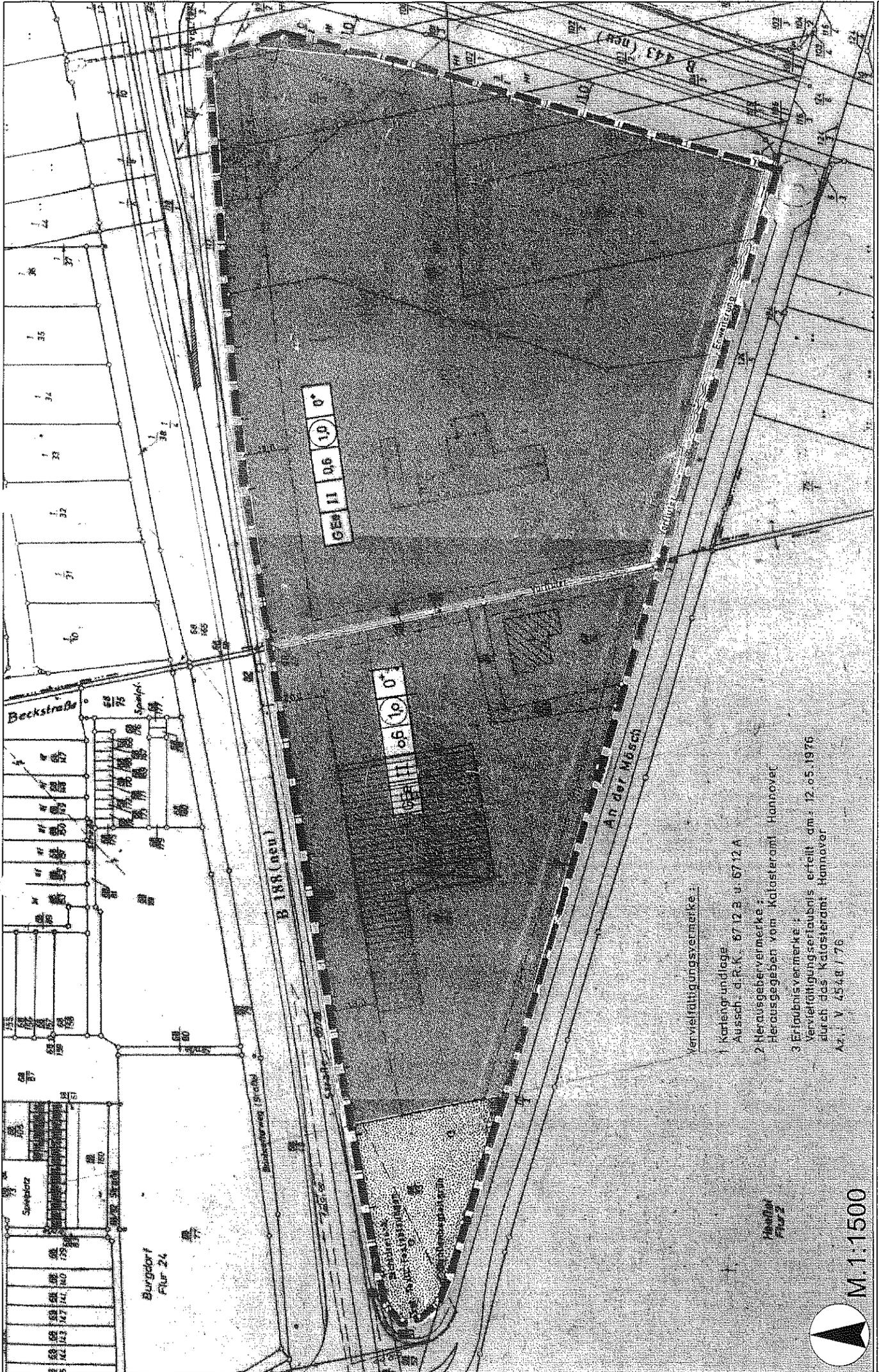
## **5 Bestehende räumliche Planungen**

### **5.1 Ursprüngliche Bebauungspläne Nr. 0-45 und Nr. 0-45/1**

Der Bebauungsplan Nr. 0-45 „An der Mösch“ ist seit dem 30.03.1978 rechtsverbindlich.  
Als Art der baulichen Nutzung ist ein auf Mischgebietsniveau 'eingeschränktes Gewerbe-  
gebiet' festgesetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0-45 sind  
in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Textlich festgesetzt wurde Folgendes:

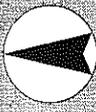
1. „Eingeschränktes Gewerbegebiet  
... im Gewerbegebiet [sind] nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem  
Störungsgrad im Mischgebiet zulässig sind.
2. Abweichende Bauweise  
... offene Bauweise mit der Abweichung ... festgesetzt, daß die Gebäudelängen 50 m  
überschreiten dürfen.
3. Sichtdreieck im Bereich der Kreuzung der Bundesstraßen 188 und 443  
... von jeglicher Sichtbehinderung über NN 54,75 m freizuhaltende Fläche.
4. Sichtdreieck im Bereich der Kreuzung der Bundesstraße 188 / Stadtstraße An der  
Mösch  
... von jeglicher Sichtbehinderung über NN 56,00 m freizuhaltende Fläche.
5. Anschluß an die Verkehrsfläche  
Die Gewerbegrundstücke sind nur über die Stadtstraße An der Mösch zu erschließen.
6. Gebäudehöhe  
Gemäß ... dürfen Baulichkeiten die Höhe von 72 m ü. NN nicht überschreiten.“

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-45 (rechtsverbindlich seit dem  
04.06.1987) wurde festgesetzt, dass statt der Baunutzungsverordnung von 1968 die  
Baunutzungsverordnung 1977 anzuwenden ist.



Verzinsfähigkeitsvermerke:

- 1 Kartengrundlage:  
Aussch. d.R.K. 6712 B u. 6712 A
- 2 Herausgebervermerke:  
Herausgegeben vom Katasteramt Hannover
- 3 Erfindungsvermerke:  
Verzinsfähigkeitsvermerk erteilt am: 12.05.1976  
durch das Katasteramt Hannover  
Az.: V 4548 / 76



M. 1:1500

Bebaungsplan Nr. 0-45 "An der Mösch"

## 5.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 an Raumordnungsziele anzupassen, und zwar auch dann, wenn die Bebauungspläne älteren Datums sind. Raumordnungsgrundsätze sind in die Abwägung einzustellen.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2005 ist das Plangebiet als 'Vorhandener bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich' festgelegt. Die Beikarte 1a 'Regionales Einzelhandelskonzept' weist das Gewerbegebiet als Teil des bestehenden Standortbereichs (Mittelzentrum) aus, s. folgende Abbildung.

Die B 443 im Osten ist als 'Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung' dargestellt und die 'Dorfstraße' im Norden als 'Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung'. Die in südöstlicher Richtung anschließenden Landschaftsflächen sind mit den Grundsätzen 'Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft' und 'Vorsorgegebiet für Erholung' versehen.

In der beschreibenden Darstellung des RROP sind zur räumlichen Steuerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Abschnitt D 1.6.1 raumordnerische Ziele und Grundsätze aufgenommen worden. In Bezug auf die vorliegende Bebauungsplanänderung sind folgende Zielaussagen zu berücksichtigen:

### Abschnitt D 1.6.1-04

- „Die Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb
  - der zentralörtlichen Standortbereiche, ...
  - der Standorte von Fach- und Verbrauchermärkten ...
 ist unzulässig.“
- „Die zentralörtlichen Standortbereiche, ..., die Standorte von Fach- und Verbrauchermärkten sowie ... sind in der zeichnerischen Darstellung bzw. den Beikarten 1 a und b [b = herausgehobene Fachmarktstandort] abschließend festgelegt.“
- „Für die festgelegten Standorte für Fach- und Verbrauchermärkte innerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche gelten die jeweiligen textlichen Festlegungen des Ziels D 1.6.1-05.“

### Abschnitt D 1.6.1-05

- „Im Versorgungskern, ... sind Neuansiedlungen und Erweiterungen ... ohne weitere raumordnerische Prüfung zulässig.“
- „Im mittelzentralen Standortbereich ... außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die ... keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen ....“
- „Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) sind grundsätzlich auch außerhalb städtebaulich integrierter Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 von Hundert und maximal 700 qm der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig.“

Im Weiteren ist im Abschnitt D1.6.1 08 folgender Grundsatz in das RROP aufgenommen worden: „Bestehende Bebauungspläne sollen an die geltende Fassung des § 11 Abs. 3 BauNVO angepasst werden. Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten sollen auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden.“

Diesen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprechend wird mit dem Änderungsbebauungsplan Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet 'An der Mösch' begrenzt. Ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt aber nicht.

# Raum- und Standortkategorien

Bestand Planung

-  Versorgungskern der zentralen Orte
-  Standortbereich (Oberzentrum)
-  Zentralörtlicher Ergänzungsbereich (Oberzentrum)
-  Standortbereich (Mittelzentrum)
-  Standortbereich (Grundzentrum)

Herausgehobener Nahversorgungsstandort

# Fach- und Verbrauchermärkte

Bestand einschließlich raumordnerisch abgestimmter Planung

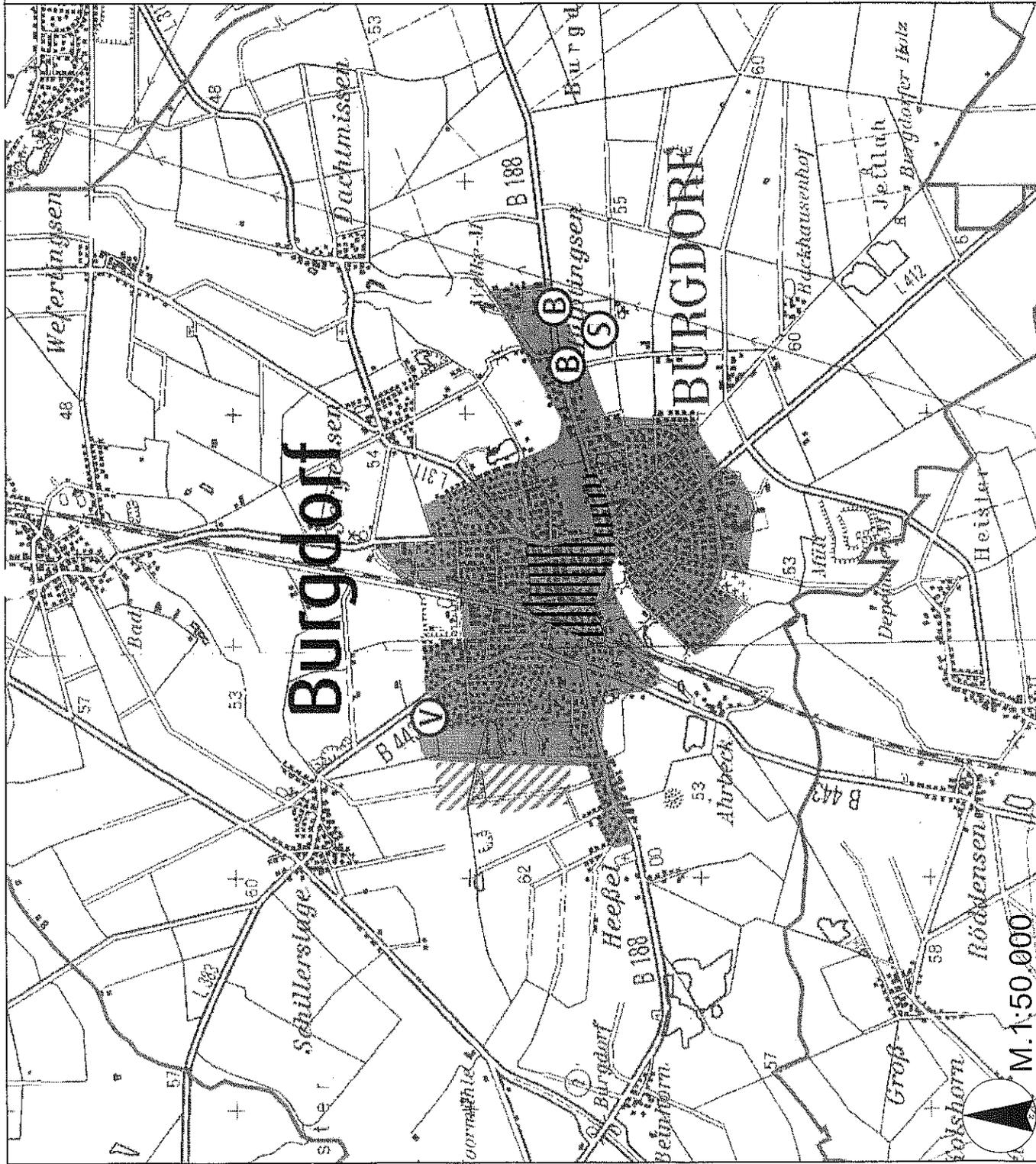
-  Verbrauchermarkt
-  Baumarkt
-  Möbelmarkt
-  Sonstiger Fachmarktstandort
-  Fachmarktzentrum > 100.000 qm VKF

 Abgrenzung für herausgehobene Fachmarktstandorte (in der Beikarte -> flächenscharf)

 Regionsgrenze

 Stadt- und Gemeindegrenze

Kartengrundlage: Topographische Karte 1:100 000  
 Blätter: C 3518, C 3522, C 3526, C 3918, C 3922, C 3926  
 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Landesvermessung und  
 Geobasisinformation Niedersachsen LGN  
 Kartographie und Druck: Region Hannover



### **5.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche dar. Diese ist nach Nordwesten, Norden und Osten im Übergang zu den Hauptverkehrsstraßen von einem schmalen Umring Grünfläche umgeben.

Der Änderungsbebauungsplan behält die festgesetzte Art der baulichen Nutzung 'Gewerbegebiet' bei und ist somit aus der Flächennutzungsplandarstellung entwickelt.

## **6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **6.1 Steuerung des Einzelhandels**

#### **6.1.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten allgemein**

Im Allgemeinen sind in Gewerbegebieten Einzelhandelsvorhaben als Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ohne Einschränkung der angebotenen Sortimente zulässig, sofern es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe mit städtebaulichen Negativauswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO handelt.

Großflächig sind Einzelhandelsbetriebe nach aktueller Rechtsprechung, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten<sup>2</sup>. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe gilt laut § 11 Abs. 3 BauNVO, dass in der Regel Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorhanden sind, wenn ihre Geschossfläche mehr als 1.200 m<sup>2</sup> beträgt<sup>3</sup>. Die allgemeine Zulässigkeit letztgenannter Betriebsgrößen ist deshalb vorbehaltlich des Gegenbeweises gemäß § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO auf Kerngebiete und auf für sie festgesetzte Sondergebiete begrenzt.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung können aber auch Einzelhandelsbetriebe haben, die zwar unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit oder unterhalb der Vermutungsschwelle von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche liegen, aber wegen ihrer Häufung an einem desintegrierten Standort oder ihrer zerstreuten Verteilung auf das Stadtgebiet zentrale oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstandorte beeinträchtigen.

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist dementsprechend insbesondere der Ausschluss von kleinflächigen und großflächigen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben.

#### **6.1.2 Einzelhandelskonzept**

##### **Burgdorfer Sortimentsliste (Definition von Betriebstypen nach Warengruppen)**

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO in einem Baugebiet bestimmte Arten von baulichen Anlagen ausgeschlossen werden. Diese Möglichkeit der Modifizierung der in einem Baugebiet allgemein zulässigen Art der baulichen Nutzung wird als Feindifferenzierung bezeichnet. Es können nur Nutzungsunterarten bzw. Anlagentypen ausgeschlossen werden, die es in der sozialen und ökonomischen Realität gibt.

Im Gewerbegebiet 'An der Mösch' sollen bestimmte Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe sind eine bestimmte Art von Gewerbebetrieben, die durch den Verkauf von Waren an den Endverbraucher gekennzeichnet sind. Es sollen jedoch nicht sämtliche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, sondern nur sogenannte zentrums-/innenstadt- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe. Da es keine allgemeingültige Definition gibt, welche Einzelhandelsbetriebe zentrums-/innenstadt- oder nahversorgungsrelevante sind, ist über die Ausarbeitung des kommunalen Einzel-

<sup>2</sup> BVerwG 4 C 10.04 Urteil vom 24.11.2005

<sup>3</sup> Für die ursprünglichen Bebauungspläne Nr. 0-45 und Nr. 0-45/1 ist die BauNVO 1977 mit der Regelvermutungsschwelle von 1.500 qm Geschossfläche anzuwenden.

handelskonzeptes (Stadt+Handel 2007) definiert worden, welche Sortimente in Burgdorf als zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant anzusehen sind (s. unter textliche Festsetzungen 'Burgdorfer Sortimentsliste'). Die in der Sortimentsliste benannten Warengruppen beziehen sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003). Damit erfolgte eine allgemein anerkannte aus der örtlichen Situation abgeleitete Umschreibung von Betriebstypen des Einzelhandels.

Derzeit wird vom Statistischen Bundesamt die Ausgabe 2008 der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) ausgearbeitet. Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und der Burgdorfer Sortimentsliste war jedoch die WZ 2003 und diese soll daher auch in der Bebauungsplanänderung beibehalten werden. Der Umsteigeschlüssel von der WZ 2003 zur WZ 2008 kann bei Bedarf bei der Stadt Burgdorf eingesehen werden.

### **Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes**

Am 13.12.2007 hat der Rat der Stadt Burgdorf das kommunale Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Als übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf wurden im Einzelhandelskonzept folgende Zielsetzungen dargelegt (vgl. Stadt+Handel 2007, S. 89):

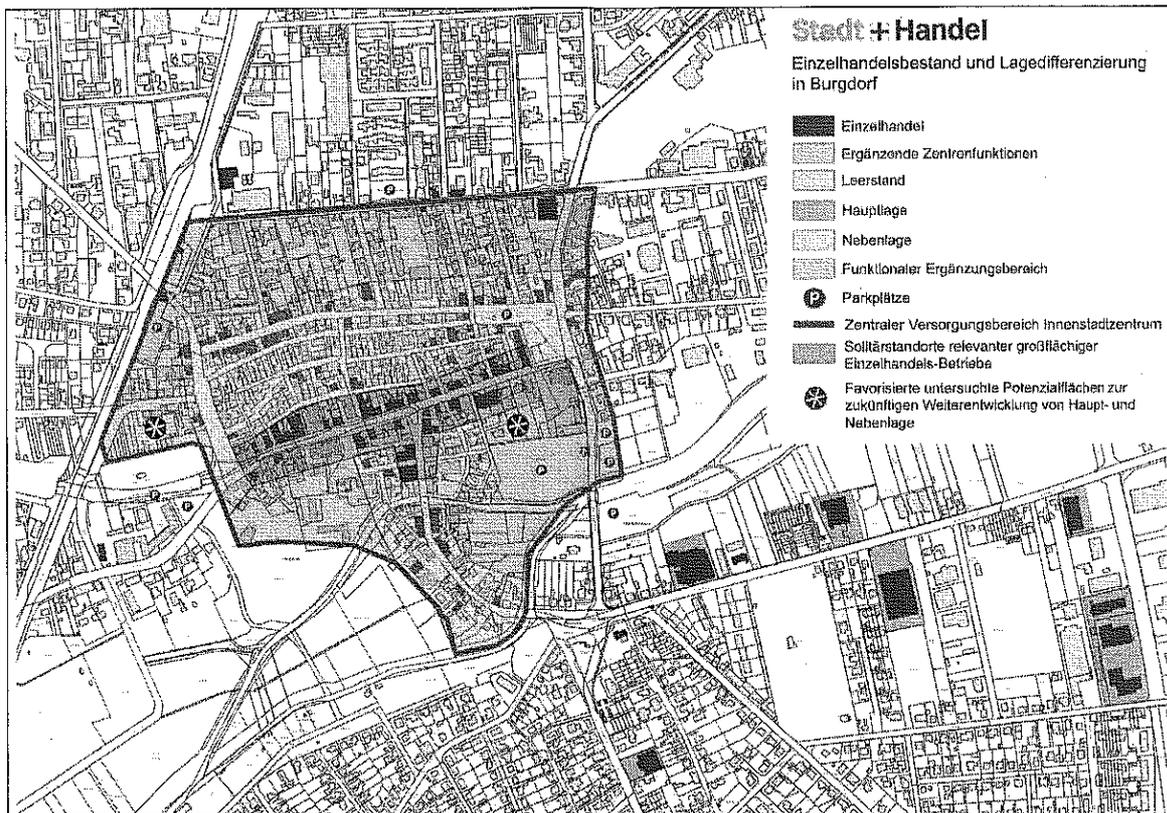
- Sicherung und Ausbau der Bedeutung des Innenstadtzentrums,
- Abbau von strukturellen Schwächen des Zentrums,
- Sicherung zukunftsfähiger Erweiterungsoptionen,
- Sicherung und räumlich-strukturelle Verbesserung der Nahversorgungssituation,
- Räumliche Konzentration des Einzelhandels insgesamt auf leistungsfähige und zukunftsfähige Standorte,
- Zukunftsfähige Arbeitsteilung zwischen den Versorgungsbereichen.

Die räumliche Konkretisierung dieser Zielsetzungen erfolgte im Einzelhandelskonzept über das Zentren- und Standort- und Nahversorgungskonzept (vgl. folgende Abbildungen; Stadt+Handel 2007, S. 104 und S. 92).

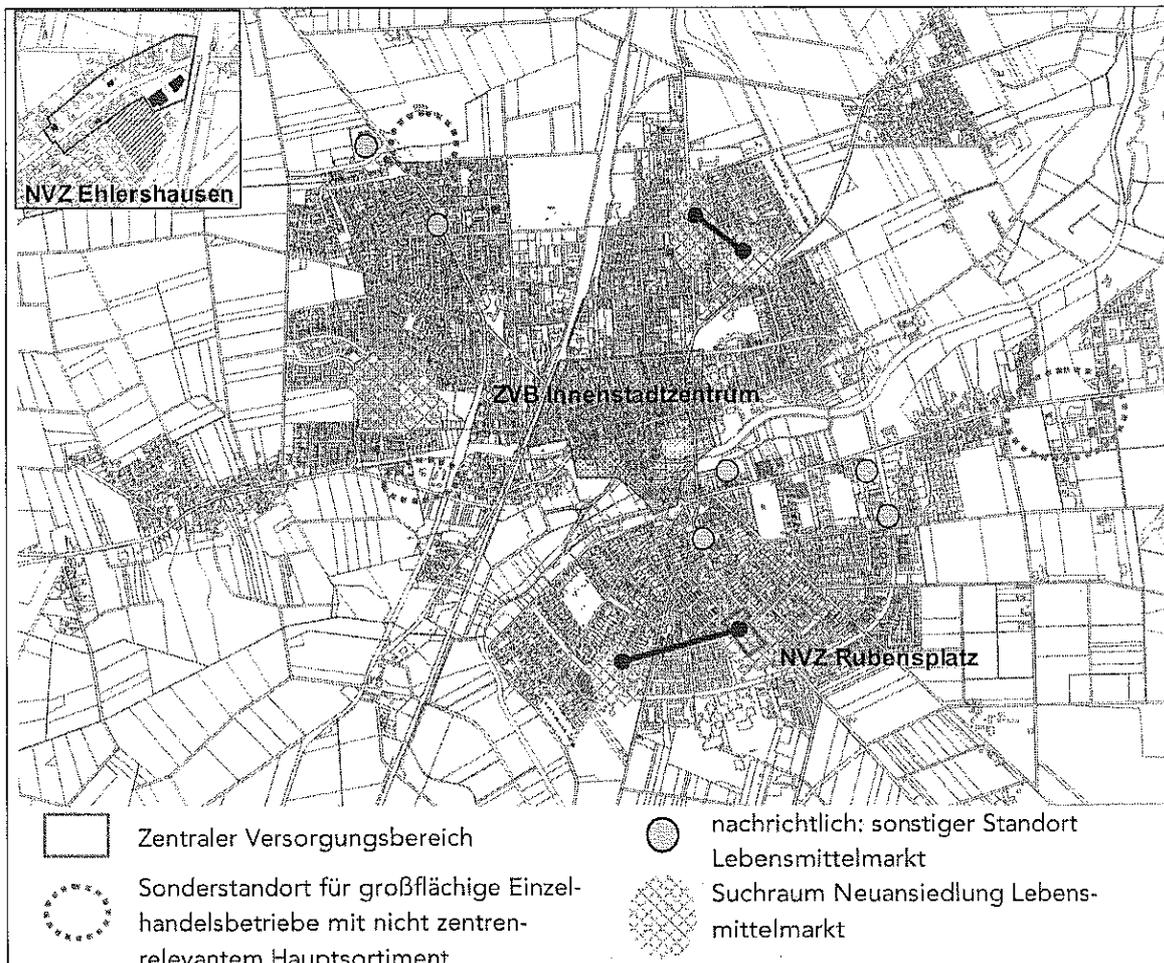
### **Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes**

Zur Umsetzung der oben dargestellten Zielsetzungen wurde im Einzelhandelskonzept die 'Burgdorfer Sortimentsliste' definiert (s. textliche Festsetzungen) und es wurden die im Folgenden angeführten Ansiedlungsleitsätze gebildet (Stadt+Handel 2007, S. 112 ff. mit weiteren Ausführungen zu den Ansiedlungsleitsätzen):

- I. Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum.
- II. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum sowie in den Nahversorgungszentren.
- III. Einzelhandel i.S.d. Leitsatzes II auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, wenn negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnungsnahe Grundversorgung vermieden werden.
- IV. Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und an den festgelegten Sonderstandorten.  
(Nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment prinzipiell überall im Stadtgebiet, empfohlen wird aber die Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen oder an den Sonderstandorten.)
- V. Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- VI. Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben (Handwerkerprivileg, räumlich zugeordnet, flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet).



Räumliche Konkretisierung zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum  
(Stadt + Handel 2007, S. 92)



Zentren- und Standortkonzept, einschließlich Nahversorgungskonzept  
(Stadt + Handel 2007, S. 104)

### **Sonderstandort 'An der Mösch'**

Der Bereich des Gewerbegebietes 'An der Mösch' wurde im Zentren- und Standortkonzept des Einzelhandelskonzeptes als Sonderstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>) mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dargestellt. Mit diesem Entwicklungsziel wurde zum einen dem vorhandenen Einzelhandelsbestand (Küchenstudio und Fliesen-/Bäderfachmarkt) entsprochen, zum anderen sollten auch Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

In Bezug auf die weitere Entwicklung wurde dem Standort jedoch eine nachrangige Priorität zugeordnet. Erste Priorität auch für die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente hat der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt erhalten. Die zweite Priorität wurde mit der Zielsetzung der Standortbündelung dem Gewerbegebiet Hülptingsen zugeordnet und erst die dritte Priorität den Gewerbegebieten 'Nordwest' und 'An der Mösch' (vgl. Stadt+Handel 2007, S. 98 f.).

### **Zulässigkeit großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels**

Die voranstehenden Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes zum Sonderstandort 'An der Mösch' sind regionalplanerisch nicht endabgestimmt. Die Zulässigkeit von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet 'An der Mösch' unterliegt auch zukünftig der Prüfung des § 11 BauNVO. Im Rahmen dieser Prüfung hat auch eine regionalplanerische Einzelfallprüfung zu erfolgen.

#### **6.1.3 Ausschluss von bestimmten Verkaufsstätten des Einzelhandels**

Den beschriebenen Entwicklungszielen des Einzelhandelskonzeptes entsprechend, werden im Gewerbegebiet 'An der Mösch' Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment<sup>4</sup> ausgeschlossen (vgl. Ansiedlungsleitsatz I).

Weiterhin werden auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausgeschlossen (vgl. Ansiedlungsleitsatz II und III). Als Standort für einen der Nahversorgung dienenden Lebensmittelmarkt ist das Gewerbegebiet nicht geeignet. Zum einen spricht die ungünstige Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer dagegen. Ein gesicherter Zugang besteht lediglich an der Kreuzung der Straßen 'An der Mösch'/'Mönkeburgstraße'/'Dorfstraße' (B 188). Zum anderen ist mit dem im Jahr 2003 ausgewiesenen Sondergebiet an der 'Weserstraße' (Verkaufsfläche ca. 4.300 m<sup>2</sup>) ein Nahversorger für die Weststadt eingerichtet worden, der im Hinblick auf die Fertigstellung der B 188n deutlich verkehrsgünstiger liegt. Weiter ist in der Weststadt ein Nahversorgungsstandort im Bereich 'Mönkeburgstraße'/'Norderneystraße' vorhanden. Dieser liegt fußläufig optimal erreichbar an der Sammelerschließungsstraße zu mehreren Wohngebieten und umfasst einen Lebensmittelmarkt mit ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, eine Apotheke, ein Ärztehaus und ein Sanitätsgeschäft. Der dort ansässige Discounter hat zwar aufgrund seiner Umsiedlung an die 'Schillerslager Landstraße' seit einigen Monaten geschlossen, aber besonders im Hinblick auf die nicht motorisierte Bevölkerung wird angestrebt, an diesem Standort oder in der näheren Umgebung nahversorgenden Einzelhandel zu erhalten bzw. zu entwickeln. Entwicklungsmöglichkeiten sind vorhanden. Das Gewerbegebiet 'An der Mösch' ist von dem Nahversorgungsstandort ca. 600 m entfernt. Um die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes an dem optimaleren Standort 'Mönkeburgstraße'/'Norderneystraße' nicht durch einen Lebensmittelmarkt im Gewerbegebiet 'An der Mösch' zu gefährden, werden im Gewerbegebiet auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausgeschlossen (vgl. Stadt+Handel S. 101 Abb. 56 Suchräume für Lebensmittelmärkte).

Nicht zulässig sind entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 2.1 (erster Spiegelstrich) somit Einzelhandelsbetriebe mit einem Hauptsortiment aus den Warengruppen, die in der 'Burgdorfer Liste' unter 'Zentrenrelevante Sortimente' und 'Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente' in der Spalte 'Bezeichnung nach WZ 2003' aufgeführt sind.

<sup>4</sup> Das Hauptsortiment (Kernsortiment) ist der Sortimentsteil des Einzelhandelsbetriebs auf den sich die Haupttätigkeit erstreckt und mit dem i.d.R. der überwiegende Umsatzanteil erzielt wird.

Allgemein zulässig bleiben nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (vgl. Ansiedlungsleitsatz IV), sofern § 11 BauNVO dem nicht entgegensteht. Dies sind kleine Bau- und Gartenmärkte (einschließlich zoologischem Bedarf), Möbelmärkte, Elektrofachmärkte mit Haushaltsgroßgeräten (z.B. Waschmaschine, Kühlschrank, Herd) und Märkte für Kfz-Zubehör. In diesen Einzelhandelsbetrieben sind die in der 'Burgdorfer Liste' unter 'Nicht zentrenrelevante Sortimente' in der Spalte 'Bezeichnung nach WZ 2003' aufgeführten Warengruppen als Kernsortiment zulässig.

Die Ansiedlung von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben ist nicht Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Diese unterliegt weiterhin der Einzelfallprüfung des § 11 BauNVO.

Der Verkauf von Waren der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird als Randsortiment<sup>5</sup> in Ergänzung der zulässigen Hauptsortimente zugelassen. Damit ist die Errichtung allgemein üblicher Einzelhandelsbetriebe möglich. In einem Gartenmarkt (Hauptsortimente Gartenartikel und Pflanzen/Samen) sind beispielsweise auch die Randsortimente Blumen, (Fach-)Zeitschriften oder (Garten-) Leuchten/Lampen zulässig. Im Hinblick auf die Zielsetzungen 'Sicherung und Ausbau des Innenstadtzentrums' und 'Sicherung und räumlich-strukturelle Verbesserung der Nahversorgungssituation' erfolgt eine, dem Ansiedlungsleitsatz V entsprechende Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche dieser Randsortimente. Mit der Verkaufsflächenbegrenzung wird auch den Zielen der Raumordnung (RROP D 1.6.1 05) und Landesplanung (LROP C 2.3 03) entsprochen. Die Verkaufsflächenbegrenzung der Randsortimente bezieht sich nicht auf die 'nicht zentrenrelevanten Sortimente'.

Ausnahmsweise zugelassen wird der Verkauf von Waren der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auch entsprechend dem sogenannten Handwerkerprivileg, vgl. Ansiedlungsleitsatz VI. Diese Ausnahme soll auch unselbständige Verkaufsstätten, die anderen in einem Gewerbegebiet zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugeordnet sind, umfassen. Beispielsweise können auch innerhalb eines Fitnesscenters kleine Verkaufsstätten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment über den Weg der Befreiung zugelassen werden. Eine (Größen-) Begrenzung der Verkaufsstätten, die unter das Handwerkerprivileg fallen, erfolgt indem festgesetzt wird, dass der Verkauf dem Hauptbetrieb funktional sowie räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet sein muss.

Bei Verkaufsstätten, die einer anderen Nutzung (z.B. Handwerksbetrieben) zugeordnet sind, kann es sich auch um selbständige Einzelhandelsbetriebe handeln, wenn sie z.B. über einen eigenen Eingang und vom Hauptbetrieb unabhängige Öffnungszeiten verfügen. Diese Betriebe können ggf. auch über eine Befreiung zugelassen werden, sofern von ihnen keine Beeinträchtigungen des Innenstadtzentrums oder der wohnungsnahen Grundversorgung ausgehen. Auch für kleinste selbständige Einzelhandelsbetriebe wie z.B. Kioske könnte der Verkauf von Waren der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente über eine Befreiung zugelassen werden. Aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebiets ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich zur Versorgung des Gebiets mit z.B. Pausensnacks ein Kiosk ansiedelt.

Nur in Bezug auf Tankstellenläden wird von der oben genannten Zielsetzung (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht als Hauptsortiment) abgewichen, da der Betrieb von Tankstellen heute üblicherweise nur in Verbindung mit Warenverkauf der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgt. Es wird eine für neue Tankstellenläden übliche Verkaufsflächengröße von 100 m<sup>2</sup> für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente festgesetzt. Dabei wird davon ausgegangen, dass neue Tankstellenläden in einem Mittelzentrum eine Gesamtverkaufsfläche von 120 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, von denen ca. 20 m<sup>2</sup> für den Verkauf von Waren des nicht zentrenrelevanten Sortiments Kfz-Zubehör genutzt werden. (Der derzeit größte Tankstellenladen in der Stadt Burgdorf am Berliner Ring hat eine Größe von ca. 75 m<sup>2</sup>.)

<sup>5</sup> Randsortimente (Nebensortimente, ergänzendes Sortiment) sind dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs und i.d.R. des Umsatzanteils deutlich untergeordnete Sortimentsteile.

Die Errichtung einer Tankstelle soll nicht generell ausgeschlossen werden, da es direkt in der Weststadt von Burgdorf bisher keine Tankstelle gibt (im westlich anschließenden Ortsteil Heebel werden zzt. zwei Tankstellen betrieben). Für die Ansiedlung einer Tankstelle ist das Gewerbegebiet 'An der Mösch' besser geeignet als die nördlich der 'Dorfstraße' gelegenen Siedlungsgebiete der Weststadt, denn das Gewerbegebiet liegt außerhalb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes 'Radhop' (Lübke 2000, Anlage 1).

#### **6.1.4 Auswirkungen auf den Bestand**

Durch die festgesetzte Einschränkung der zulässigen Einzelhandelssortimente wird eine bisher im Gewerbegebiet 'An der Mösch' zulässige Nutzung teilweise aufgehoben. Dies berührt die verfassungsrechtliche Garantie der Unverletzlichkeit des Eigentums, die grundsätzlich auch die in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baurechte umfasst. Umfang und Inhalt des Schutzes werden in den §§ 39 ff. BauGB bestimmt. In Bezug auf die vorliegende Änderung des Bebauungsplans sind insbesondere die Entschädigungsregelungen zur Änderung und Aufhebung einer zulässigen Nutzung in § 42 BauGB relevant.

§ 42 Abs. 2 BauGB sieht eine siebenjährige vermögensrechtliche Plangewährleistung vor. Für nicht nur unwesentliche Wertminderungen eines Grundstücks, die durch Änderung/-Aufhebung einer zulässigen Nutzung innerhalb der Siebenjahresfrist verursacht werden, besteht Anspruch auf Entschädigung. Nach Ablauf von sieben Jahren (ab Zulässigkeit der Nutzung) besteht lt. § 42 Abs. 3 kein Entschädigungsanspruch mehr für nicht verwirklichte Nutzungen. Grundsätzlich gilt aber auch nach Ablauf der Siebenjahresfrist, dass die Einschränkung der Rechte des Grundeigentums aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich sein muss.

Die Siebenjahresfrist ist sowohl in Bezug auf den ursprünglichen Bebauungsplan 0-45 (rechtsverbindlich seit 1978) wie auch in Bezug auf die 1. Änderung des Bebauungsplans 0-45 „An der Mösch“ (rechtsverbindlich seit 1987) abgelaufen. Ein Schutzanspruch besteht demnach nur noch für verwirklichte Nutzungen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Sortimentseingrenzungen auf die verwirklichten Nutzungen wurde eine Ortsbesichtigung mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

- Das Küchenstudio bietet als Hauptsortiment das nicht zentrenrelevante Sortiment Möbel an, dieses Hauptsortiment ist weiterhin zulässig. Aus der Gruppe der zentrenrelevanten Sortimente werden nach Auskunft des Betreibers nur (Küchen-) Lampen/Leuchten angeboten. Dieses Sortiment ist als Randsortiment weiterhin zulässig.
- Der Fliesen- und Bäderfachmarkt bietet nach Auskunft des Betreibers nur Waren des nicht zentrenrelevanten Baumarkt-Sortiments an. Dieses Hauptsortiment ist weiterhin zulässig.
- Der Fußbodenbauer bietet spezielle Pflegemittel für Bodenbeläge an, dieses zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment (Putz- und Reinigungsmittel) ist im Rahmen des sogenannten 'Handwerkerprivilegs' weiterhin zulässig.
- Der Diamantbohr- und Sägebetrieb will nach Auskunft des Betreibers auf einer Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> Verkaufsaktionen mit Garten- und Baumarktartikel durchführen. Dieses nicht zentrenrelevante Sortiment ist weiterhin zulässig.
- Die Autowerkstatt bietet außer Motoröl kein weitere KFZ-Zubehör an. Dieses wäre als nicht zentrenrelevantes Sortiment aber zulässig.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die ausgeübten (Einzelhandels-)Nutzungen durch die getroffenen Sortimentsbegrenzungen nicht eingeschränkt werden. Die im Plangebiet verwirklichten Nutzungen können auch weiterhin ausgeübt und ggf. auch erweitert werden. Somit werden die sich aus der verwirklichten Nutzung ergebenden Grundstückswerte durch die Bebauungsplanänderung nicht gemindert.

Eingeschränkt werden durch die Sortimentsbegrenzung aber die Möglichkeiten einer Nutzungsänderung. Dies kann eine Wertminderung der Grundstücke darstellen. Diese Nutzungsmöglichkeiten sind aber nach Ablauf der Siebenjahresfrist wie oben dargestellt

nur noch eingeschränkt geschützt und es besteht kein Entschädigungsanspruch mehr. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Umnutzung der Grundstücke auch weder unmöglich gemacht noch wesentlich erschwert. Ausgeschlossen wird nur eine bestimmte Art der gewerblichen Nutzung. Weiter zulässig bleiben diverse andere Arten von Gewerbebetrieben.

## 6.2 Umstellung der BauNVO

Die Änderung des Bebauungsplans wird zum Anlass genommen, um den Bebauungsplan auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) umzustellen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, mit der auf die 1977er BauNVO umgestellt wurde (vgl. Kap. 5.1), wird damit aufgehoben.

Folgende Auswirkungen sind bei der Umstellung von der 1977er BauNVO auf die 1990er BauNVO von Bedeutung:

- Vergnügungsstätten sind nur noch ausnahmsweise zulässig, bisher waren sie als 'Gewerbebetriebe aller Art' allgemein zulässig. Da im Gewerbegebiet keine Vergnügungsstätten angesiedelt sind, ist diese Änderung ohne erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe.
- Die Regelvermutungsgrenze für raumbedeutsame Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe und vergleichbarer Betriebe wird nun in § 11 BauNVO mit 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche definiert - vorher 1.500 m<sup>2</sup>. Diese Änderung ist nicht von erheblicher Bedeutung, denn letztlich wird nur, für die Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche > 1.200 m<sup>2</sup> und < 1.500 m<sup>2</sup>, die in § 11 BauNVO geregelte Nachweispflicht der Auswirkungen des Vorhabens von der Stadt auf den Vorhabensträger verlagert.
- Die Grundflächen von Nebenanlagen und anderen Nicht-Hauptanlagen (z. B. Garagen, Stellplätzen und Zufahrten) sind nach § 19 BauNVO auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Gleichzeitig wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 , in § 19 BauNVO ermöglicht. Vorher wurden die Nicht-Hauptanlagen auf die Grundfläche nicht angerechnet, damit war ein max. Grundflächenzahl von 1,0 möglich.  
Wegen der Festsetzung einer abweichenden Bestimmung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche (s. u.) ist diese Änderung nicht erheblich.

## 6.3 Maß der baulichen Nutzung

In den §§ 17 und 19 der zukünftig anzuwendenden BauNVO (1990) wird die Obergrenze für die Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl in Gewerbegebieten mit 0,8 festgelegt. Im westlichen Teil des Gewerbegebiets 'An der Mösch' sind mehrere Baugrundstücke vorhanden, auf denen diese max. GRZ bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten wird, vgl. Luftbild in Kapitel 4.1. Im östlichen Teil sind die Baugrundstücke bisher deutlich weniger versiegelt. Mit der Zielsetzung zukünftig einen gewissen Anteil der Gewerbegrundstücke aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung und des Umwelt-/Naturschutzes unversiegelt zu belassen, wird darauf verzichtet, eine Obergrenze der max. zulässigen Grundfläche von 1,0 festzusetzen. Um aber andererseits auch die Umnutzung bestehender Gewerbebauten nicht mit übermäßigen Entsiegelungsmaßnahmen zu belasten, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 eine entsprechende Ausnahmeregelung festgesetzt.

## 6.4 Gestaltung von Werbeanlagen

In den Änderungsbebauungsplan ist eine örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden, die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen umfasst. Damit werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

1. Die nördlich und östlich des Gewerbegebiets anschließenden Wohngebiete, mit größtenteils 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>- bis 2-geschossigen Wohnhäusern, sollen vor einer Beeinträchtigung durch Werbeanlagen geschützt werden.

2. Der südwestlich anschließende Landschaftsraum (Landschaftsschutzgebiet und gemäß RROP 2005 Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie Vorsorgegebiet für Erholung) soll vor einer Beeinträchtigung durch Werbeanlagen geschützt werden.
3. Das Ortsbild des Stadteingangs soll vor übermäßig aufdringlichen und image-schädigenden Werbeanlagen geschützt werden. Damit soll der ländliche/landschaftliche Charakter des Ortseingangs erhalten bleiben. Dieser ist gekennzeichnet durch die südlich anschließenden Viehweiden und die begrünten Lärmschutzwälle im Norden der Dorfstraße.

Um die 1. und 2. Zielsetzung zu erreichen, wird mit einer Höhenbegrenzung für Werbeanlagen (textliche Festsetzung G.1), die Fernwirkung von Werbeanlagen beschränkt. Mit max. 6 m Höhe bleiben die Werbeanlagen damit unterhalb der Oberkante der anschließenden Wohngebäude und unterhalb der Höhe von Bäumen und Großsträuchern. Die Wirkung der Werbeanlagen wird somit im Wesentlichen auf die direkt an das Gewerbegebiet anschließenden Verkehrsflächen begrenzt.

Mit der textlichen Festsetzung G.2 wird eine ergänzende Ausnahmeregelung für Werbeanlagen an und auf Gebäuden getroffen. Diese ermöglicht gegebenenfalls das Anbringen von Werbeanlagen über einer Höhe von 6 m, wenn keine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete oder des Landschaftsraums erfolgt. Diese Festsetzung wurde aufgenommen, weil Werbeanlagen an/auf Gebäuden in der Regel als weniger störend empfunden werden als freistehende Werbeanlagen, insbesondere wenn es sich um nicht beleuchtete Werbeanlagen handelt.

Ebenfalls mit der Zielsetzung, die Störwirkung von Werbeanlagen auf die angrenzenden Wohngebiete und Landschaftsschutzgebiete einzugrenzen, werden mit der textlichen Festsetzung Nr. G.3 Werbeanlagen mit Lichteffekten ausgeschlossen. Weiterhin wird mit dieser Einschränkung der Werbemöglichkeiten die 3. Zielsetzung verfolgt. Werbeanlagen mit schnell bewegten oder blinkenden Lichteffekten wirken in einer ländlich/landschaftlich geprägten Umgebung unangenehm aufdringlich und vermitteln ein niedriges Niveau. Insbesondere an einer städtischen Eingangssituation sind derartige Werbeanlagen daher unangebracht.

Werbeanlagen mit weniger aufdringlichen Lichteffekten können über die mit der textlichen Festsetzung G.4 getroffene Ausnahmeregelung zugelassen werden.

Die im Gewerbegebiet derzeit vorhandenen Werbeanlagen entsprechen den Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen.

## **7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf Flächen, für die bereits Baurechte bestehen. Es erfolgt keine Ausweitung der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung, sondern durch die Umstellung der BauNVO eine geringfügige Einschränkung der max. versiegelten Fläche (vgl. Kapitel 6.2 und 6.3). Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 18 BNatSchG und § 7 NNatG) werden durch den Änderungsbebauungsplan somit nicht ermöglicht. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8 Durchführung der Planung und Kosten**

Bodenordnende Maßnahmen (§§ 45 ff. BauGB), Maßnahmen der Erschließung (§§ 123 ff. BauGB) oder Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 und §§ 135ff. BauGB) sind aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

## **9 Aufstellungsverfahren**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-45 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), die Erstellung eines Umweltberichts

(§ 2a BauGB) und einer zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) erfolgt entsprechend § 13a Abs. 2 i.V.m § 13 Abs. 3 Satz 1 nicht. Auch eine (Umwelt-)Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 ist nicht erforderlich, da mit der Bebauungsplanänderung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptnutzung) nicht erweitert wird.

Weiterhin werden die folgenden in § 13a Abs. 1 BauGB benannten Bedingungen eingehalten:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig sind, wird nicht vorbereitet oder begründet. Mit der Planänderung wird die zulässige Nutzung nicht erweitert sondern eingeschränkt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Gebiete des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden. Das nächstliegende gemeldete FFH-Gebiet Nr. 328 'Altwarmbüchener Moor' liegt ca. 3,5 km vom Plangebiet entfernt.

## **10 Beteiligungsverfahren**

### **10.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.03. bis 08.04.2008 durchgeführt. Es wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

◆ **Betreiber des Subway Fastfood Restaurants Marktstraße 68**, Stellungnahme vom 08.04.2008

„seit Mai 2007 betreibe ich, mit gutem Erfolg, an der unteren Marktstraße Nr. 68 ein SUBWAY Fast Food Restaurant. Als gebürtiger Burgdorfer und Hauseigentümer im Bereich Marktstraße/Bahnhofstraße war es mir ein Bedürfnis, gerade diesen Bereich mit neuem Leben zu erfüllen, was meiner Meinung nach auch gelungen ist und die Investition eines sechsstelligen Euro-Betrages bis zum heutigen Tag gerechtfertigt schien.

Heute habe ich nun im Bauamt Einsicht in den o. g. Bebauungsplan genommen und musste feststellen, dass geplant ist, in nicht einmal 600 m Entfernung von unserem Standort und an derselben Straße (B 188), einen weiteren Fast Food Betrieb anzusiedeln. Hiergegen möchte ich erhebliche Bedenken anmelden, da diese Situation für mich zu erheblichen Umsatzeinbußen führen und die getätigte Investition unrentabel wird. Erinnern möchte ich in diesem Zusammenhang daran, dass SUBWAY Restaurants zu 95 % in innerstädtischen Bereichen angesiedelt sind und hauptsächlich von der vorhandenen Laufkundschaft existieren und somit über ein zentrenrelevantes Sortiment verfügen, das meiner Meinung nach auch in Burgdorf geschützt werden müsste.

Selbstverständlich kann ich die Ansiedlung eines weiteren Fast Food Betriebes nicht verhindern. Es bleibt mir aber unverständlich, wie so ein Betrieb mit Autoschalter sich an einer in der Zukunft verkehrsberuhigten Straße (B 188) niederlassen will, wo sich der Standort im Gewerbegebiet Nordwest, in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße (B 188n), geradezu anbietet. Ich möchte Sie bitten, auch diese Variante mit in ihre Planung einzu beziehen.

Letztendlich möchte ich auf die Situation Marktstraße/Ecke Bahnhofstraße hinweisen, die sich nach der Fertigstellung der Umgehungsstraße B 188n ergibt (Kreisel). Auch hier werden die Hauseigentümer gefordert sein, den innerstädtischen westlichen Eingangsbereich der Marktstraße attraktiver zu gestalten und in der Hoffnung Investitionen tätigen, deren Rentabilität nicht durch neue außerstädtische Planungen zunichte gemacht werden, wie das gerade im geschilderten Fall passieren könnte.

Ich hoffe, dass meine Anregungen in Ihre Planung eingehen und stehe Ihnen gern für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.“

#### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Ansiedlung eines Fastfood Restaurants mit Autoschalter ist nicht Ziel der vorliegenden Planung. Ziel der Planung ist die Umsetzung des Einzelhandelskonzept-

tes, durch Ausschluss von zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sollen weiterhin in dem Gewerbegebiet zulässig sein (vgl. Kapitel 6.1.2 zum Einzelhandelskonzept und 'Sonderstandort An der Mösch'). Leitbild für die weitere Entwicklung des Gewerbegebiets ist also kein auf Produktions- und Handwerksbetriebe beschränkter Standort, an dem ggf. zusammen mit Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten auch Fastfood Restaurants ausgeschlossen werden könnten, sondern ein gemischtes Gewerbegebiet, in dem sich auch größere Dienstleistungsbetriebe oder ein Fitnesscenter ansiedeln können. Zu diesem Leitbild passt auch die Ansiedlung eines Fastfood Restaurants.

Es sei aber nochmals betont, dass die Ansiedlung eines Fastfood Restaurants nicht Ziel der Bauleitplanung ist, sondern ein Fastfood Restaurant als Gewerbebetrieb aller Art bereits nach dem ursprünglichen Bebauungsplan 0-45 in dem Gewerbegebiet 'An der Mösch' zulässig ist.

Zuzustimmen ist der Auffassung, dass der in Vorbereitung befindliche Gewerbepark Nordwest, direkt an der künftigen Kreuzung der B 188n und der B 443, ein verkehrlich günstigerer Standort für die Ansiedlung eines Fastfood Restaurant mit Autoschalter ist. Aber es wäre aus städtebaulicher Sicht auch die Ansiedlung eines zweiten Fastfood Restaurants im Gewerbegebiet 'An der Mösch' möglich.

Wie in Kapitel 4.4 dargelegt, ging die Initiative zur Ansiedlung eines Fastfood Restaurants von einem Grundeigentümer im Gewerbegebiet aus und nicht von der Stadt Burgdorf. Zur Förderung der gewerblichen Ansiedlung wollte die Stadt Burgdorf mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1<sup>6</sup> des Bebauungsplanvorentwurfs die Möglichkeit einer direkten Zufahrt von der 'Dorfstraße' eröffnen. Diese Option für eine Zufahrt war nicht an eine bestimmte gewerbliche Nutzung (z.B. Fastfood) gekoppelt, sondern diente der Attraktivitätssteigerung der gewerblichen Grundstücke an der 'Dorfstraße' allgemein. Zum Planungsstand Entwurf ist die Festsetzung der Zufahrtsmöglichkeit aus den in Kapitel 4.4 dargestellten Gründen entfallen.

Hingewiesen sei noch darauf, dass die 'Dorfstraße' auch nach Verlegung der B 188n Haupterschließungsstraße bleiben wird.

Dass der Einwender weitere Investitionen am westlichen Eingang zur Innenstadt plant, wird von der Stadt begrüßt. Eine Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes und der konkret vorliegenden Bauleitplanung ist gerade die Investitionssicherung in der Innenstadt. Dies gilt für Investitionen der öffentlichen Hand, wie auch für Investitionen privater Grundeigentümer von Einzelhandelsgeschäften. Zur Ansiedlung von gastronomischen Betrieben trifft das Einzelhandelskonzept keine Aussagen. Ein Fastfood Restaurant mit Autoschalter ist aufgrund des großen Flächenbedarfs in der Innenstadt aber nur schwer vorstellbar.

◆ **Anwohner des Zilleweges**, Stellungnahme vom 26.05.2008

„Wir benötigen zusätzliche Einnahmen durch die Neuansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben. Keine leichte Aufgabe für die Stadt Burgdorf.“

Aber:

Muss das Gesuch eines Fast-Food-Betreibers forciert werden, indem eine Abbiegespur für eben diese Kunden von der 'Dorfstraße' in dieses Gebiet gebaut wird? (Im letzten Jahr hatte man dieses Anliegen durch die Veränderungssperre einem anfragenden Investor für einen geplanten Verbrauchermarkt versperrt.)

Es gibt m. E. große Vorteile bei einer anderen örtlichen Ansiedlung für Investoren, nämlich das neue „Gewerbegebiet Nord-West“.

Hier sichern 2 Bundesstraßen, die B 188 N sowie die B 443, durch ein höheres Verkehrsaufkommen die erforderliche Kundenfrequenz und auch der Abstand zur nächsten Mc Donald Filiale Lehrte ist wesentlich größer!

Das „Gewerbegebiet An der Mösch“ bringt dem Investor „nur“ die B 443-Kunden, uns

<sup>6</sup> Die textliche Festsetzung 4.1 des Vorentwurfs lautete: Ausnahmsweise kann die Erschließung der Gewerbegrundstücke über die Dorfstraße zugelassen werden, wenn die verkehrlichen Verhältnisse dies erlauben.

aber als Anlieger der südl. Weststadt Lärm, Abfälle, Gerüche und bis in die Nacht zusätzliches Verkehrsaufkommen. (Hier muss man sich auch fragen, warum eine B 188-Neu gebaut wird, wenn im Nachhinein ein stärkeres Verkehrsaufkommen sämtliche Prognosen der Verkehrsberuhigung der Planer auf den Kopf gestellt werden.) Der Abfall aus dem Lehrter Mc Donald-Laden ist hier im Bereich schon überall sichtbar. Die zu erwartenden Wertverluste unserer Immobilien wird uns auch keiner ausgleichen. Ich erinnere den Rat der Stadt Burgdorf an ihr gegebenes Versprechen, für eine vernünftige Nahversorgung zu sorgen, ein geplanter Fast-Food-Betrieb kann uns diese nicht ersetzen! (Siehe auch „Anzeiger Burgdorf vom 24.01.2007<sup>[7]</sup>“)

#### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 des Vorentwurfs sollte nicht eine Abbiegespur geregelt werden, sondern die ausnahmsweise Zulässigkeit von Zufahrten von/zur 'Dorfstraße'. (Zum Planungsstand Entwurf ist die Festsetzung der Zufahrtmöglichkeit aus den in Kapitel 4.4 dargestellten Gründen entfallen.) Es ist richtig, dass diese Festsetzung auf Anregung eines Grundeigentümers im Gewerbegebiet in den Bebauungsplan aufgenommen wurde (vgl. Kapitel 4.4). Richtig ist auch, dass dieser Grundeigentümer Überlegungen geäußert hat, ein Fastfood Restaurant anzusiedeln. Ein konkretes Baugesuch liegt der Stadt Burgdorf aber bisher nicht vor. Zielsetzung der Festsetzung war jedoch auch nicht die konkrete Förderung der Ansiedlung eines Fastfood Restaurants, sondern die Attraktivitätssteigerung der gewerblichen Grundstücke an der 'Dorfstraße' allgemein.

Zuzustimmen ist der Auffassung, dass der in Vorbereitung befindliche Gewerbepark Nordwest, direkt an der künftigen Kreuzung der B 188n und der B 443, ein verkehrlich günstigerer Standort für die Ansiedlung eines Fastfood Restaurant mit Autoschalter ist. Aber es wäre aus städtebaulicher Sicht auch die Ansiedlung eines zweiten Fastfood Restaurants im Gewerbegebiet 'An der Mösch' möglich.

Es sei aber betont, dass die Ansiedlung eines Fastfood Restaurants nicht Ziel der Bauleitplanung ist, sondern ein Fastfood Restaurant als Gewerbebetrieb aller Art bereits nach dem ursprünglichen Bebauungsplan 0-45 in dem Gewerbegebiet 'An der Mösch' zulässig ist.

In Bezug auf die Sicherung der Nahversorgung in der südlichen Weststadt wird auf den im Einzelhandelskonzept dargestellten Suchraum nördlich der B 188 und die dort vorhandenen Entwicklungspotenziale verwiesen (vgl. Kapitel 6.1.3).

## **10.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.03.2008.

Im Folgenden sind zunächst die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgeführt, die Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht haben. Es schließen sich jeweils Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Abwägung der Stellungnahmen an. Weiter unten folgen Auflistungen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange, die erstens keine Anregungen und Hinweise vorgebracht haben und zweitens keine Stellungnahme abgegeben haben.

### Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

#### **◆Region Hannover, Stellungnahme vom 10.04.2008**

„zu der 2. Änderung des Bebauungsplans ..., wird aus Sicht der Regionalplanung folgende Stellungnahme abgegeben:

<sup>7</sup> Am 24.01.2007 erschien anlässlich des Ratsbeschlusses über die Veränderungssperre ein Artikel mit folgender Überschrift im Anzeiger:

Weststadt befürchtet Versorgungslücke, Appelle, die Ansiedlungspläne des Investors nicht vorschnell abzulehnen – Bürgermeister: Brauchen Nahversorger.

Die Umstellung auf die BauNVO 1990 sowie die Einschränkung des Einzelhandels auf der Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burgdorf wird raumordnerisch begrüßt.

Zu den einzelnen textlichen Festsetzungen gibt es jedoch noch folgende Anmerkungen und Anregungen:

- In Kapitel 6.1.1 wird richtig beschrieben, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe auf Kerngebiete oder Sondergebiete begrenzt sind, d. h. dass in Gewerbegebieten in der Regel nur der Einzelhandel unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zulässig ist. In diesem Sinne ist auch die textliche Festsetzung Nr. 2.1 so zu verstehen, dass ausschließlich kleinflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig ist (es sei denn, die Regelvermutungsgrenze kann widerlegt werden).

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:** Diese Klarstellung der Region Hannover entspricht der Auffassung der Stadt Burgdorf, denn § 11 BauNVO ist weiterhin, auch nach der Änderung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet anzuwenden.

- Die Zulässigkeit von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Gewerbegebiet 'An der Mösch' ist daher mit den Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes vereinbar, wenn es sich hierbei um Einzelhandel unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit handelt. Denn die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels bedürfte einer raumordnerischen Einzelfallprüfung, ob die im Regionalen Einzelhandelskonzept genannten Voraussetzungen erfüllt sind und würde die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich machen.

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:** Bis auf den letzten Halbsatz entspricht auch dies der Auffassung der Stadt Burgdorf.

Anders als die Region Hannover geht die Stadt Burgdorf jedoch davon aus, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in einem Gewerbegebiet zulässig sind, wenn die Prüfung der Auswirkungen nach § 11 BauNVO ergibt, dass sich der Einzelhandelsbetrieb nur unwesentlich auswirkt. Die Prüfung nach § 11 BauNVO umfasst dabei auch die raumordnerische Einzelfallprüfung. Das regionale Einzelhandelskonzept wie auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Burgdorf wären Grundlagen, die zur Einzelfallprüfung heranzuziehen sind.

- Insofern ist es etwas irritierend, dass in Kapitel 6.1.2 der Sonderstandort „An der Mösch“ (Seite 14 der Begründung) als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>) mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dargestellt wird. Dies stünde im Widerspruch zu meinen o. g. Aussagen. Sollte es daher beabsichtigt sein, im Bebauungsplan 0 - 45 durch diese 2. Änderung neben kleinflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Gewerbegebiet noch weiteren großflächigen Einzelhandel anzusiedeln, so wäre aus raumordnerischer Sicht die Festsetzung eines Sondergebietes mit konkreten Größenangaben erforderlich.

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:** Die Ansiedlung von großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ist nicht Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist insbesondere der Ausschluss von kleinflächigen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Die Ansiedlung von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben soll weiterhin der Einzelfallprüfung des § 11 BauNVO unterliegen. Die Ausführungen zum Sonderstandort 'An der Mösch' in Kapitel 6.1.2 wurden in diesem Sinn geändert.

- Die in der textlichen Festsetzung vorgenommene Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist übliche Praxis. Der zweite Begrenzungsfaktor von maximal 800 m<sup>2</sup> kommt hier aber nicht zur Anwendung, da dieser nur für großflächige Einzelhandelsbetriebe gedacht ist. Beispielsweise soll bei einem Möbelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 30.000 m<sup>2</sup> bewirkt werden, dass statt 3.000 m<sup>2</sup> innenstadtrelevanter Randsortimente (10 % der Gesamtverkaufsfläche können hier bereits zu Auswirkungen auf

zentrale Versorgungsbereiche führen) nur 800 m<sup>2</sup> entstehen können. Da im Gewerbegebiet jedoch nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind, ist die Begrenzung der Randsortimente auf maximal 800 m<sup>2</sup> hinfällig und sollte daher entfallen. Alleiniger Begrenzungsfaktor ist dann der prozentuale Anteil der Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche.

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:** Die Festsetzung der Obergrenze entfällt, weil eine Begrenzung der Randsortimente für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auch Ergebnis der Einzelfallprüfung (§ 11 BauNVO) wäre und dann als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen würde.

- Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel im Zusammenhang mit dem sogenannten „Handwerkerprivileg“ ist gängige Praxis. Allerdings erscheint die Ausweitung auf sonstige Betriebe als zu weitgehend, da damit praktisch jeder Betrieb diese Ausnahme für sich in Anspruch nehmen kann, so dass es sich nicht mehr um eine begründete Ausnahmeregelung handelt. Das in der Begründung genannte Beispiel ist zwar nachvollziehbar, sollte aber im Wege der Befreiung geregelt werden.

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:** Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung geändert.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet mehrere altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befinden, auf denen bei der derzeitigen Nutzung (Kfz-Werkstatt, Waschanlage, Straßenmeisterei u. a.) mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. In nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für die betroffenen Flächen wäre daher grundsätzlich die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:** Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

◆ **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**, Stellungnahme vom 08.04.2008 „durch das o. g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover liegenden Bundesstraße B188 und B443 berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs grenzt außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Burgdorf an die sogenannte freie Strecke der B188 und B443.

Ich kann dem Vorhaben daher nur zustimmen, wenn die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone der B188 und B443 (gemäß § 9 FStrG 20 m gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraßen) und das allgemeine Zufahrtenverbot beachtet wird.

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da die B188 (‘Dorfstraße’) nach Fertigstellung der Ortsumfahrung Burgdorf zu einer Kreisstraße abgestuft wird, bitte ich bei der Beurteilung von Ausnahmeregelungen zum Bau- und Zufahrtenverbot an diesem Straßenabschnitt bereits die Zustimmung des neuen Straßenbaulastträgers (Region Hannover) einzuholen.

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:** Die Festsetzung der Ausnahme von dem Zufahrtsgebot ist entfallen, s. Kapitel 4.4. Die Region Hannover und auch der Fachbereich Regionsstraßen ist sowohl im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanentwurfs wie auch nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Für die weiterhin bestehende B443 bitte ich die Bauverbotszone von 20 m in den zeichnerischen Darstellungen vermaßt darzustellen. Ferner bitte ich um die Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises, dass „innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch

Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfanges unzulässig sind“.

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:** Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bauverbotszone kann jedoch nicht in die Planzeichnung eingetragen werden, da es sich bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans ausschließlich um eine textliche Änderung und Ergänzung handelt und die Planzeichnung unverändert bleibt.

Einer in der geplanten Festsetzung G.2 vorgesehenen Sammeltafel als Werbung im Bereich der Kreuzung B188/B443 kann ich nur zustimmen, wenn diese den allgemeinen Kraftverkehr im Orientierungsbereich des Knotens nicht ablenkt oder in seiner Sicht behindert.

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:** Die Festsetzung bzgl. der Sammeltafeln ist entfallen.

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

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Bund als Straßenbaulastträger der Bundesstraßen für das Plangebiet im Nahbereich der B443 keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

◆ **Handwerkskammer Hannover**, Stellungnahme vom 07.04.2008

„grundsätzliche Bedenken gegen o. g. Bebauungsplan haben wir nicht vorzubringen, bitten allerdings um Ergänzung des Punktes 4, 5. Spiegelstrich um den Begriff ‚Lackieranlage‘.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:** Die Ergänzung wurde in Kapitel 4.1 aufgenommen.

◆ **Polizeiinspektion Burgdorf**, Stellungnahme vom 04.04.2008

„es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes. Auf zwei Probleme ist jedoch hinzuweisen:

1. Werbeanlagen

Gemäß § 49 NBauO sollen an zwei Kreuzungen die Möglichkeit gegeben werden, dass 8 qm große Werbeanlagen (Sammeltafeln) aufgestellt werden dürfen. Beide genannten Kreuzungen sind Unfallschwerpunkte und werden derzeit in der Unfallkommission der Polizeiinspektion Burgdorf behandelt. Aus Sicherheitsaspekten sollte auf die Aufstellung dieser Werbeanlagen verzichtet werden, zumal nach dem Bundesfernstraßengesetz und bei einer möglichen Abstufung der B188 zu einer Kreisstraße auch im Niedersächsischen Landesstraßengesetz ein 20 m breiter Streifen entlang der Straße nicht bebaut werden darf.

2. Anschluss an die Verkehrsflächen

Ein möglicher direkter Anschluss der betroffenen Grundstücke an die „noch“ B188 wird als nicht unproblematisch gesehen. Die Flächen, die vom o. g. Bebauungsplan betroffen sind, liegen alle außerhalb der geschlossenen Ortschaft. Sie sind über die Straße ‚An der Mösch‘ zu erreichen. Eine direkte Anbindung der Flächen an die B188 wäre nach den oben erwähnten Gesetzen als Sondernutzung zu werten und ist nach hiesiger Auffassung nicht erforderlich, da eine durch eine Lichtsignalanlage gesicherte Zuwegung besteht. Anzumerken ist noch, dass die B188 in diesem Teilstück als Bedarfsumleitung der BAB2 ausgewiesen ist. Dieses wird sich voraussichtlich auch bei einer möglichen Herabstufung zu einer Kreisstraße nicht ändern.“

In einem Abstimmungsgespräch am 13.06.2008 wurde von der Polizeiinspektion zusätzlich darauf hingewiesen, dass es sich bei den beiden Kreuzungen Dorfstraße (B 188n)/ Schillerslager Landstraße (B 443) und Dorfstraße/An der Mösch um Unfallschwerpunkte handelt.

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

1. Die Festsetzung bzgl. der Sammeltafeln ist entfallen.
2. Die Festsetzung der Ausnahme von dem Zufahrtsgebot ist entfallen, s. Kapitel 4.4.

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

♦ **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt**, Stellungnahme vom 11.04.2008

„zum o. g. Bebauungsplan sind aus der Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertretenden Belange keine Hinweise zu geben.“

♦ **Zweckverband Abfallwirtschaft**, Stellungnahme vom 04.04.2008

„Gegen die Festsetzungen in dem o. a. Bebauungsplan:

- Neuregelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet
- Ergänzung besonderer Gestaltungsanforderungen für Werbeanlagen

bestehen keine Bedenken.“

Keine Stellungnahme haben abgegeben:

♦ **Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim**,

♦ **GLL Hannover – Amt für Landentwicklung**,

♦ **Finanzamt Burgdorf (nur nachrichtlich unterrichtet)**,

♦ **GLL Hannover - Katasteramt (nur nachrichtlich unterrichtet)**,

### **10.3 Verfahrensvermerke**

*Dieses Kapitel wird mit Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens ergänzt.*

## **Quellen**

Lübke 2000: Antrag des Wasserwerkes der Stadt Burgdorf auf Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ mit Erläuterungsbericht und Anlagen, aufgestellt von H.-Wilfried Lübke, Steinhude am Meer, Juni 2000.

Stadt+Handel 2007: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Stadt + Handel, Dortmund, Verfasser Dipl. Ing. Ralf m. Beckmann u. Bauassessor Dipl. Ing. Jens Nyhues, Dortmund 2007.

WZ 2003: Klassifikation der Wirtschaftszweige, Hrsg. Statistisches Bundesamt, Ausgabe 2003