

Lage des Planbereichs



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

Stadt Burgdorf

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 "Raiffeisenstraße"

Entwurf

Datum: 10.08.2009

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“

Textliche Festsetzungen

1. Fassung der BauNVO

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

hier: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

In den Mischgebieten sind **Verkaufsstätten des Einzelhandels** mit den in der unten stehenden Sortimentsliste („Burgdorfer Liste“) 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 („Burgdorfer Liste“).
- **Zulässig** sind die zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der unten stehenden Sortimentsliste („Burgdorfer Liste“) als **Randsortiment**, die einem Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind. Der Umfang der Randsortimente darf je Einzelhandelsbetrieb 10 % der Gesamtverkaufsfläche **und max. 800 m²** nicht überschreiten.
- **Ausnahmsweise** können die zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der unten stehenden Sortimentsliste in 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 bei **Tankstellen** zugelassen werden. Der Umfang dieser Sortimente darf je Tankstelle 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- **Ausnahmsweise** kann von den vorgenannten Begrenzungen in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, sofern die Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Burgdorf nicht beeinträchtigt werden.

Sortimentsliste für die Stadt Burgdorf („Burgdorfer Liste“)

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

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

¹ 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 zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE UND AUSWIRKUNGEN	3
1 RECHTSGRUNDLAGEN	3
2 ALLGEMEINES.....	3
2.1 ERFORDERLICHKEIT, ZIELE UND VERANLASSUNG.....	3
2.2 VERFAHREN	4
2.3 LAGE UND ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS.....	4
3 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION	6
3.1 BESTANDSSITUATION (VGL. AUCH FOLGENDE ABBILDUNG „NUTZUNGEN“)	6
3.2 NUTZUNGS- UND EIGENTUMSSTRUKTUR	7
3.3 DIE UMGEBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	9
3.4 ERSCHLIEßUNG	9
3.5 BODENBESCHAFFENHEIT	9
4 BESTEHENDE RÄUMLICHE PLANUNGEN	10
4.1 ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE/NUTZUNGEN	10
4.2 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG	10
4.3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	11
4.4 INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT	12
5 BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	12
5.1 STEUERUNG DES EINZELHANDELS.....	12
5.1.1 Einzelhandelskonzept.....	13
5.1.2 Ausschluss von bestimmten Verkaufsstätten des Einzelhandels	20
5.1.3 Auswirkungen auf den Bestand.....	22
5.2 UMSTELLUNG DER BAUNVO	24
6 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE WERTE	24
7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DEN NATURHAUSHALT	25
8 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND KOSTEN.....	25
8.1 BODENORDNENDE MAßNAHMEN	25
8.2 ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN	25
8.3 ARCHÄOLOGIE	25
8.4 KOSTEN.....	25
TEIL 2: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE.....	26
9 ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 13A (2) NR. 1 IN VERBINDUNG MIT § 13 (2) UND § 3 (1) BAUGB	26
10 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 13A (2) NR. 1 IN VERBINDUNG MIT § 13 (2) UND § 4 (1) BAUGB	33

11 ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 13A (2) NR. 1 IN VERBINDUNG MIT § 3 (2) BAUGB	34
12 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 13A (2) NR. 1 IN VERBINDUNG MIT § 4 (2) BAUGB	34
13 VERFAHREN	35
14 INKRAFTTRETEN	36

- Anlage 1 Standortbewertung Prüfstandort 4 Raiffeisengelände
- Anlage 2 Gegenüberstellung Stellungnahme der Raiffeisen-Warengenosschen Osthan-
no-ver e.G. vom 30.10.2007 mit Ausführungen der Stadt Burgdorf
- Anlage 3 Stellungnahme der Raiffeisen-Warengenossenschaft Osthannover e.G. zum
Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf vom 30.10.2007
- Anlage 4 Stellungnahme der Raiffeisen-Warengenossenschaft Osthannover e.G. zur Be-
schlussvorlage für die Ratssitzung am 13.12.2007

Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte und Auswirkungen

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 Allgemeines

2.1 Erforderlichkeit, Ziele und Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ ist seit dem 31.07.1972 rechtsverbindlich. Als Art der baulichen Nutzung sind überwiegend Mischgebiete (Mi) festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans (rechtsverbindlich seit dem 30.04.1987) wurde festgesetzt, dass statt der Baunutzungsverordnung von 1968 die Baunutzungsverordnung 1977 anzuwenden ist.

Am 13. Dezember 2007 hat der Rat der Stadt Burgdorf das kommunale Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Burgdorf als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Im EHK sind u.a. ein zentraler Versorgungsbereich sowie Suchräume für die Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten zur Deckung der Nahversorgung definiert. Es sind u.a. folgende Leitsätze festgelegt:

Ansiedlungsleitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im zentralen Versorgungsbereich 'Innenstadtzentrum'.

Ansiedlungsleitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum sowie in den Nahversorgungszentren.

Ansiedlungsleitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, wenn negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnungsnah Grundversorgung vermieden werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“, nachfolgend auch als Bebauungsplan Nr. 0-23/2 bezeichnet, soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Mischgebieten neu geregelt werden. Zentrenrelevante Sortimente sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollen ausgeschlossen werden. Wesentliches Ziel dabei ist die Sicherung und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs 'Innenstadtzentrum' für die Stadt Burgdorf und das Umland entsprechend der Funktion Burgdorfs als Mittelzentrum sowie die Sicherung der Nahversorgung in der Weststadt und Nordoststadt.

Vor dem Hintergrund der Zielaussagen des EHK sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausgeschlossen werden. Damit wird den Leitsätzen I bis III des EHK entsprochen.

Die Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, die unter anderem die Hauptsortimente des im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23 bestehenden Raiffeisenmarktes (Gartenartikel, Baumarktsortiment) umfassen, sollen auch weiterhin zulässig sein.

Seit dem 10.01.2008 ist die 1. Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“, in Kraft. Ziel der Veränderungssperre ist die Sicherung der Bauleitplanung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“.

2.2 Verfahren

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ um eine Bestandsüberplanung handelt, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauN-VO weniger als 20.000 m² beträgt, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) unterliegen und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Flora Fauna Habitat- (FFH-) und Vogelschutzgebiete) vorliegt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden.

Obwohl § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit eröffnet, auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verzichten, sollen zwei Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht durchgeführt.

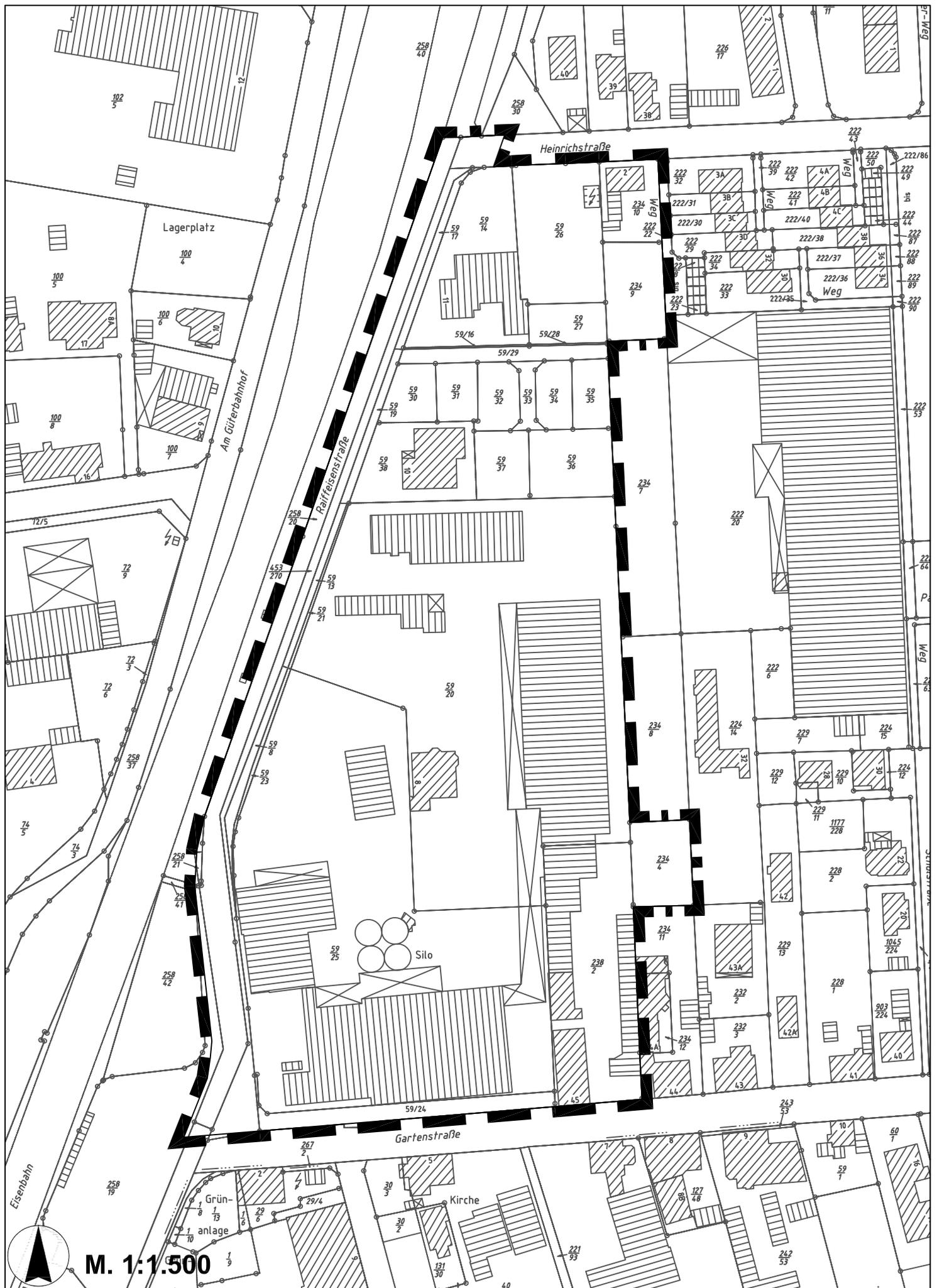
2.3 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/1. Dieser liegt in der Kernstadt Burgdorf, östlich der Bahnlinie Lehrte - Celle. Er wird im Norden von der Heinrichstraße, im Westen von der Raiffeisenstraße und im Süden von der Gartenstraße begrenzt. Im Osten bilden die Flurstücke 238/2, 234/4, 59/35, 59/36, 59/29, 234/4 sowie 234/10 die Grenze des Plangebiets. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Der ca. 3,3 ha große Geltungsbereich umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke in der Gemarkung Burgdorf, Flur 1:

59/8, 59/13, 59/14, 59/16, 59/17, 59/19, 59/20, 59/21, 59/23, 59/24 (teilweise), 59/25, 59/26, 59/27, 59/28, 59/29, 59/30, 59/31, 59/32, 59/33, 59/34, 59/35, 59/36, 59/37, 59/38, 234/4, 234/9, 234/10, 238/2, 258/19 (teilweise), 258/20, 258/21 (teilweise), 258/40 (teilweise), 258/41 (teilweise), 453/270 (teilweise), 562/268 (teilweise), 581/258 (teilweise).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ deckt sich somit mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 "Raiffeisenstraße"

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bestandssituation (vgl. auch folgende Abbildung „Nutzungen“)

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 wird geprägt von mehreren Großsilos mit einer Höhe von ca. 35 m im Bereich Raiffeisenstraße / Gartenstraße. Das Gebiet lässt sich grob einteilen in einen gewerblich / dienstleisterisch geprägten Abschnitt der ca. 4/5 der Fläche umfasst und einen (mittlerweile) vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten nördlichen Abschnitt der ca. 1/5 der Fläche umfasst.



Raiffeisenstraße 8, Blick von Nordwesten

Das Flurstück 59/26 ist mit Großgehölzen bewachsen und untersteht mit Ausnahme einer Trafostation und einer kleineren Lagerfläche keiner sonstigen Nutzung.

Auf den Flurstücken 234/9 und 59/27 befinden sich Großbäume.

Auf dem Flurstück 59/38, Raiffeisenstr. 10 befindet sich eine Kindertagesstätte. Träger dieser Kindertagesstätte ist der Verein Kinder Spielhaus Burgdorf e.V.

Die kleinen Flurstücke nördlich und östlich der Kindertagesstätte werden als Freilagerflächen genutzt bzw. sind bewachsen.



Großsilos, Blick von Westen

Südlich der Kindertagesstätte schließt sich der Verkauf von Land- und Gartentechnik sowie eine Waschstraße an. Das Gebäude Raiffeisenstraße 8 beherbergt eine Büronutzung. Westlich dieses Gebäudes befindet sich eine Tankstelle.

An der Ecke Raiffeisenstr. / Gartenstr. befindet sich der Raiffeisenmarkt. Der Eingang zum Verkauf liegt dabei auf der straßenabgewandten Seite in Richtung der Tankstelle. Die Freilagerfläche befindet sich unmittelbar an der Kreuzung der Raiffeisenstr. / Gartenstr. Diese Fläche ist jedoch nur vom Ladenlokal aus zu betreten.



Nutzungen im Plangebiet, Blick von Südwesten

Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 238/2, Gartenstr. 45 befinden sich zwei gastronomische Betriebe sowie eine Vergnügungsstätte (Spielsalon).

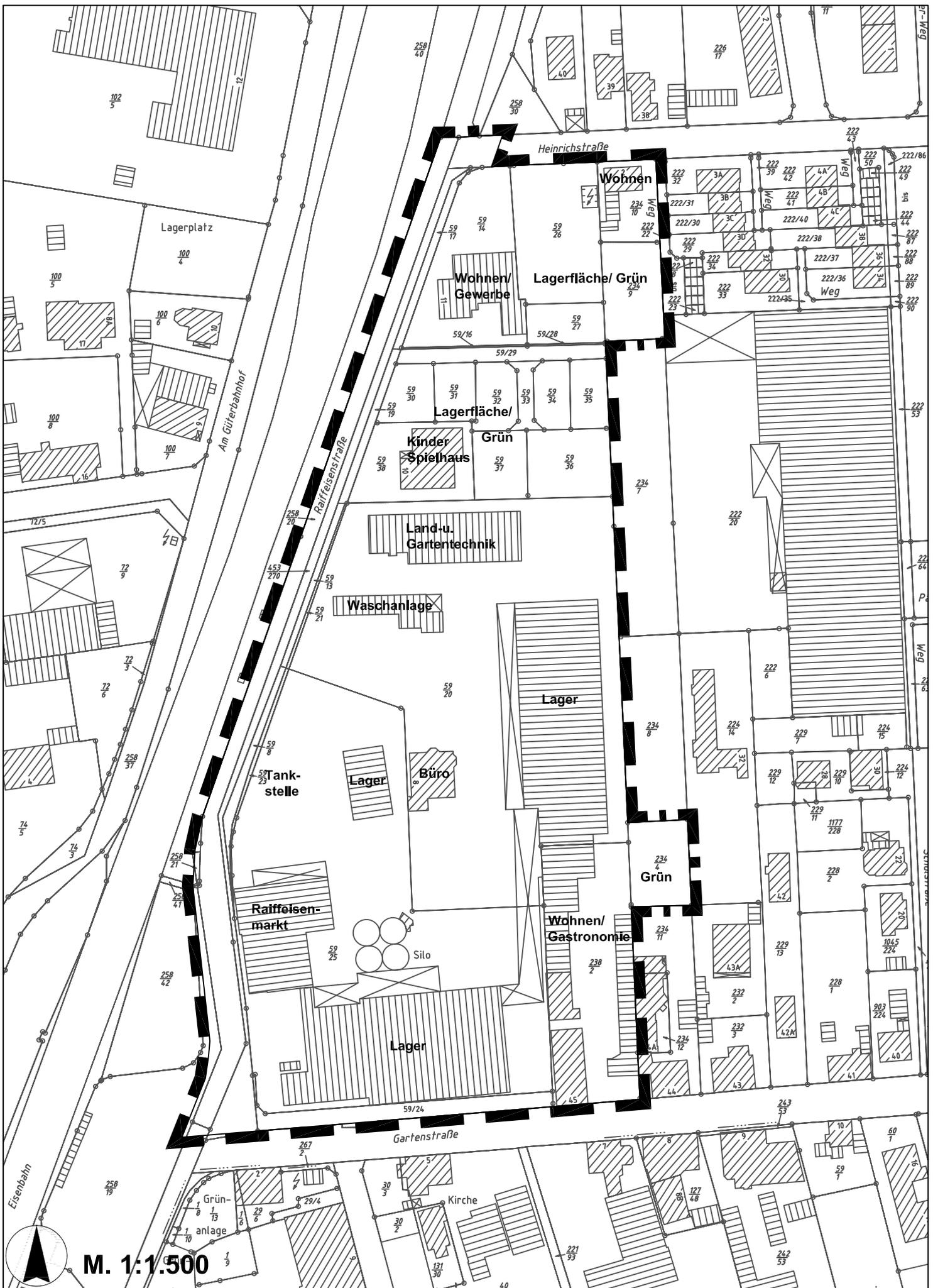
Bei dem großen Baukörper entlang der Gartenstraße sowie im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 59/20 handelt es sich um Lagerhallen. Nördlich der Lagerhalle befinden sich zwei kleinere Düngersilos.

3.2 Nutzungs- und Eigentumsstruktur

Die derzeitige Eigentums- und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ stellt sich wie folgt dar (vgl. auch folgende Abbildung):

Flurstück	Größe/An teil im Plangebiet	Nutzung	Eigentümer
59/8	160 m ²	Straße	Stadt Burgdorf
59/13	116 m ²	Straße	Stadt Burgdorf
59/17	155 m ²	Straße	Stadt Burgdorf
59/19	142 m ²	Straße	Stadt Burgdorf
59/21	44 m ²	Straße	Stadt Burgdorf
59/23	65 m ²	Straße	Stadt Burgdorf
59/24 (tlws.)	479 m ²	Straße	Stadt Burgdorf
258/19 (tlws.)	2.893	Straße	Stadt Burgdorf
258/20	1.880 m ²	Straße	Stadt Burgdorf
258/41 (tlws.)	21 m ²	Straße, Randsteifen	Stadt Burgdorf
453/270 (tlws.)	939 m ²	Straße	Stadt Burgdorf
562/268 (tlws.)	5.287 m ²	Straße	Stadt Burgdorf
581/258 (tlws.)	717 m ²	Straße	Stadt Burgdorf
258/21 (tlws.)	24 m ²	Bahngelände	Deutsche Bahn AG, Berlin
258/40 (tlws.)	33.241 m ²	Bahngelände	Deutsche Bahn AG, Berlin
59/14	1.476 m ²	Gebäude- und Freifläche ehm. Handwerksbetrieb, Wohnen	Privat
59/16	18 m ²	Freifläche Handel und Dienstleistung	Privat
59/20	9.785 m ²	Gebäude- und Freifläche Handel und Dienstleistung, Waschstraße, Verkauf Land und Gartentechnik, Büro- gebäude, Lagerhallen	Privat
59/25	9.231 m ²	Gebäude- und Freifläche Handel und Dienstleistung, Tankstelle, Lagerhallen, Raiffeisenmarkt, Silos	Privat
59/26	1.178 m ²	Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie, Trafo- station, Großgehölze	Privat
59/27	305 m ²	Freifläche Gewerbe und Industrie, Großgehölze	Privat
59/28	12 m ²	Freifläche Handel und Dienstleistung	Privat
59/29	293 m ²	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze, Zufahrt	Privat
59/30	280 m ²	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze, Zufahrt	Privat
59/31	240 m ²	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze, Zufahrt	Privat
59/32	278 m ²	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze, Zufahrt	Privat
59/33	127 m ²	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze, Zufahrt	Privat
59/34	241 m ²	Freifläche Handel und Dienstleistung, Zufahrt	Privat
59/35	255 m ²	Freifläche Handel und Dienstleistung, Zufahrt	Privat
59/36	568 m ²	Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze	Privat
59/37	361 m ²	Freifläche Öffentliche Zwecke, Gehölze	Privat
59/38	878 m ²	Gebäude- und Freifläche Öffentliche Zwecke, Gehölze, Kinderspielhaus	Privat
234/9	571 m ²	Andere Wohnanlage (ungenutzt), Gehölze	Privat
234/4	501 m ²	Gebäude- und Freifläche Handel und Dienstleistung, Gehölze	Privat
234/10	475 m ²	Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Privat
238/2	2.194 m ²	Gebäude- und Freifläche Handel und Dienstleistung, Bistro, Spielsalon, Wohnen	Privat

Quelle: Automatisiertes Liegenschaftsbuch der Stadt Burgdorf, Stand Oktober 2008



M. 1:1.500

Nutzungen

Stand: September 2008

3.3 Die Umgebung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Burgdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 wird von der westlich verlaufenden Bahnstrecke Lehrte – Celle sowie mehreren Großsilos geprägt. Im Süden schließt sich die Innenstadt mit ihrer dichten Bebauung an. Östlich grenzt eine große Lagerhalle an das Plangebiet an. Vorwiegend wird der Bereich östlich des Plangebietes jedoch durch Wohnnutzung geprägt, die sich bereits als aufgelockert und weniger dicht als die Bebauung der Innenstadt darstellt.

Nach Norden lockert die Bebauung noch mehr auf. Entlang der Bahnstrecke besteht ein langgestreckter Grünzug.

3.4 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gartenstraße, Raiffeisenstraße und Heinrichstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gartenstraße schließt in östlicher Richtung an die L 311 und somit den überörtlichen Verkehr an. An der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 kreuzen Garten- und Raiffeisenstraße die Theodorstraße. Diese Straße ist in südlicher Richtung mit der B 188 verbunden. Über die B 188 kann in westlicher Richtung die B 443 erreicht werden.

Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 befindet sich der Bahnhof von Burgdorf. Von hier verkehren ca. halbstündlich Züge in Richtung Hannover und Celle sowie diverse Buslinien, die das Stadtgebiet sowie das Umland mit Burgdorf verbinden.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der langjährigen Nutzung an sämtliche Einrichtungen der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Stadtwerke Burgdorf weisen mit Schreiben vom 30.06.2009 darauf hin, dass vorhandene Elektrizitäts-, Gas- und Wasserleitungen nicht überbaut werden dürfen. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind aktuelle Leitungspläne bei den Stadtwerken Burgdorf anzufordern.

Es sind die sich aus dem Antragsverfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ ergebenden Anforderungen zum Schutz des Grundwassers zu berücksichtigen.

3.5 Bodenbeschaffenheit

Da das Areal derzeit überwiegend bebaut bzw. versiegelt ist, wird davon ausgegangen, dass sich der Boden grundsätzlich für eine Bebauung eignet.

Laut Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie gehören die Böden im Plangebiet zu den Geestplatten und Endmoränen. Aufgrund der langjährigen baulichen Nutzung sind die Böden anthroposophsch überformt. Schutzwürdige Böden sind laut Kartenserver am Standort nicht vorzufinden.

Kampfmittel

Für den Bereich zwischen Raiffeisenstraße, Heinrichstraße, der Straße „Am Wasserturm“, Gartenstraße liegt eine Stellungnahme der Polizeidirektion Hannover Kampfmittelbeseti-

gung vom Februar 2009 vor. Hiernach sind keine Bombardierungen des abgefragten Bereichs aus den Luftbildern erkennbar.

Altlasten

Gesicherte Kenntnisse über das Bestehen von Altlasten im Plangebiet liegen der Stadt Burgdorf nicht vor. Allerdings besteht für die Flurstücke 59/14, 59/20, 59/23, 59/24, 59/26, 59/38, 238/2 und 258/41 (tlws.) ein Altlastenverdacht¹.

4 Bestehende räumliche Planungen

4.1 Angrenzende Bebauungspläne/Nutzungen

Südlich der Gartenstraße grenzen die Bebauungspläne Nr. 0-53 „Sanierungsgebiet am Bahnhof, Teilgebiet Nord“ rechtsverbindlich seit dem 14.10.1982 und Nr. 0-21 „Innenstadt“ rechtsverbindlich seit dem 21.09.1989 an. Für die an die Gartenstraße angrenzenden Flurstücke sind in diesen Bebauungsplänen jeweils Mischgebiete (MI) festgesetzt. Im Osten grenzt an die Nordostecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 der Bebauungsplan Nr. 0-49 „Alte Konservenfabrik Nord“ an, der seit dem 29.03.1979 rechtsverbindlich ist. In diesem ist angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 0-23/2 ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Nördlich der Heinrichstraße bestehen keine Bebauungspläne. Der überwiegende Teil östlich des Plangebietes ist ebenfalls nicht durch Bebauungspläne überplant. Beide Bereiche sind vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

Westlich schließt sich die Trasse der Deutschen Bahn an.

4.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2005 für die Region Hannover sind für den Planbereich und die nähere Umgebung folgende Festlegungen getroffen:

- Siedlungsbereich,
- Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung,
- Zentralörtlicher Standort,
- Versorgungskern der zentralen Orte (für den südlichen Teil des Plangebiets),
- Trasse für S-Bahn mit Bahnhof und Park & Ride / Bike & Ride Platz.



Ausschnitt aus dem RROP, verkleinert ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Burgdorf. Die Baugebietsfestsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 werden nicht geändert. Die Festsetzung von Mischgebieten und einem Sondergebiet entsprechen den Darstellungen des RROP (Siedlungsbereich und zentralörtlicher Standort).

Zwar liegt das Plangebiet im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung, aber es ist nicht zu erwarten, dass von den vorhandenen Einrichtungen besondere

Gefahren für das Grundwasser ausgehen. Der Standort ist als mit den Zielen der Raumordnung verträglich anzusehen. Zumal auch in den Erläuterungen des RROP auf den für den Großteil des Trinkwassergewinnungsgebietes bestehenden Zielkonflikt zum beste-

¹ Quelle: Verzeichnis der Region Hannover über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten 2006.

henden Siedlungsgebiet der Kernstadt Burgdorf hingewiesen und der Siedlungsentwicklung Vorrang gegeben wird.

Die zeichnerische Darstellung eines Versorgungskerns der zentralen Orte im RROP umfasst auch den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2. In der beschreibenden Darstellung des RROP² wird dargelegt, dass die Gemeinden in der Region Hannover Einzelhandelskonzepte aufstellen sollen.

Der Versorgungskern der zentralen Orte wurde im 2007 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf konkretisiert und neu definiert. Er umfasst nicht mehr den südlichen Teil des Plangebiets, sondern findet seinen nördlichen Abschluss an der Gartenstraße.

Mit diesem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit bestimmter Warensortimente nämlich zentrenrelevante Sortimente sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Trasse für die S-Bahn verläuft unmittelbar westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-23/2.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Der Bebauungsplan erfüllt das in § 1 Abs. 4 BauGB genannte Anpassungsgebot.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der östlichen Flurstücke 234/9, 234/10 und 234/4 als Mischgebiet (MI) mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 1,2 dargestellt. Die vorgenannten Flurstücke sind als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,8 dargestellt.

Die Gartenstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt.

Die Baugebietsfestsetzungen des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/2, weichen also von den Darstellungen des Flächennutzungsplans in Teilbereichen ab. Diese Flächen sind aber noch als entwickelt im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB zu betrachten. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt. Die Baugebietsfestsetzungen /-darstellungen werden nicht geändert.

² Regionales Raumordnungsprogramm 2005, Region Hannover, Hannover 2005, Ziel D 1.6.1 08, S. 11

nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe mit städtebaulichen Negativauswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO handelt.

Einzelhandelsbetriebe sind nach aktueller Rechtsprechung als großflächig anzusehen, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten³. 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 m² beträgt⁴. Die allgemeine Zulässigkeit letztgenannter Betriebsgrößen ist deshalb vorbehaltlich des Gegenbeweises gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO auf Kerngebiete und auf für sie festgesetzte Sondergebiete beschränkt.

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 m² Geschossfläche liegen, aber wegen ihrer Lage an einem desintegrierten Standort (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimenten), ihrer Häufung an einem desintegrierten Standort oder ihrer zerstreuten Verteilung auf das Stadtgebiet (zentrenrelevante Sortimenten) zentrale oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstandorte beeinträchtigen.

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist insbesondere der Ausschluss von unterhalb der Großflächigkeit liegenden zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben.

Schon mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ wurde seinerzeit die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 u.a. damit begründet, dass mit dieser nun, im Vergleich zur BauNVO 1968 und BauNVO 1962 die städtebauliche Verträglichkeit neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe geprüft werden konnte. Mit der BauNVO 1977 wurde die Möglichkeit geschaffen, neue Einzelhandelsvorhaben darauf zu prüfen, ob sie sich negativ auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken könnten. Die BauNVO 1977 führte eine Vermutungsgrenze von 1.500 m² Geschossfläche ein, ab der in der Regel negative Auswirkungen zu erwarten waren. Die BauNVO 1962 und BauNVO 1968 beinhalteten solche Regelungen nicht.

5.1.1 Einzelhandelskonzept

Burgdorfer Sortimentsliste (Definition von Betriebstypen nach Warengruppen)

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können nach § 1 Abs. 9 BauNVO 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.

In den festgesetzten Mischgebieten an der Raiffeisenstraße sollen bestimmte Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe sind eine bestimmte Art von Gewerbebetrieben (gewerbliche Verkaufsstätten), 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. Denn ein erklärtes Ziel des Einzelhandelskonzepts der Stadt Burgdorf ist u.a. die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum sowie die Sicherung der Nahversorgung. Da es keine allgemeingültige Definition gibt, welche Einzelhandelsbetriebe zentrums-/innenstadt- oder nahversorgungsrelevant sind, ist über die Ausarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzepts⁵

³ BVerwG 4 C 10.04 Urteil vom 24.11.2005

⁴ Für den derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 0-23 ist die BauNVO 1977 mit der Regelvermutungsschwelle von 1.500 qm Geschossfläche anzuwenden.

⁵ Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf.

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.

Mittlerweile gibt es die Ausgabe 2008 der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) – ausgearbeitet vom Statistischem Bundesamt –. Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzepts 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 Einzelhandelskonzepts

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 werden im Einzelhandelskonzept folgende Zielsetzungen⁶ dargelegt:

- 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 erfolgt im Einzelhandelskonzept über das Zentren- und Standort- und Nahversorgungskonzept (vgl. folgende Abbildungen).

Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzepts

Im Einzelhandelskonzept ist die 'Burgdorfer Sortimentsliste' definiert (s. textliche Festsetzungen) und zur Umsetzung der oben dargestellten Zielsetzungen gelten die im folgenden angeführten Ansiedlungsleitsätze⁷:

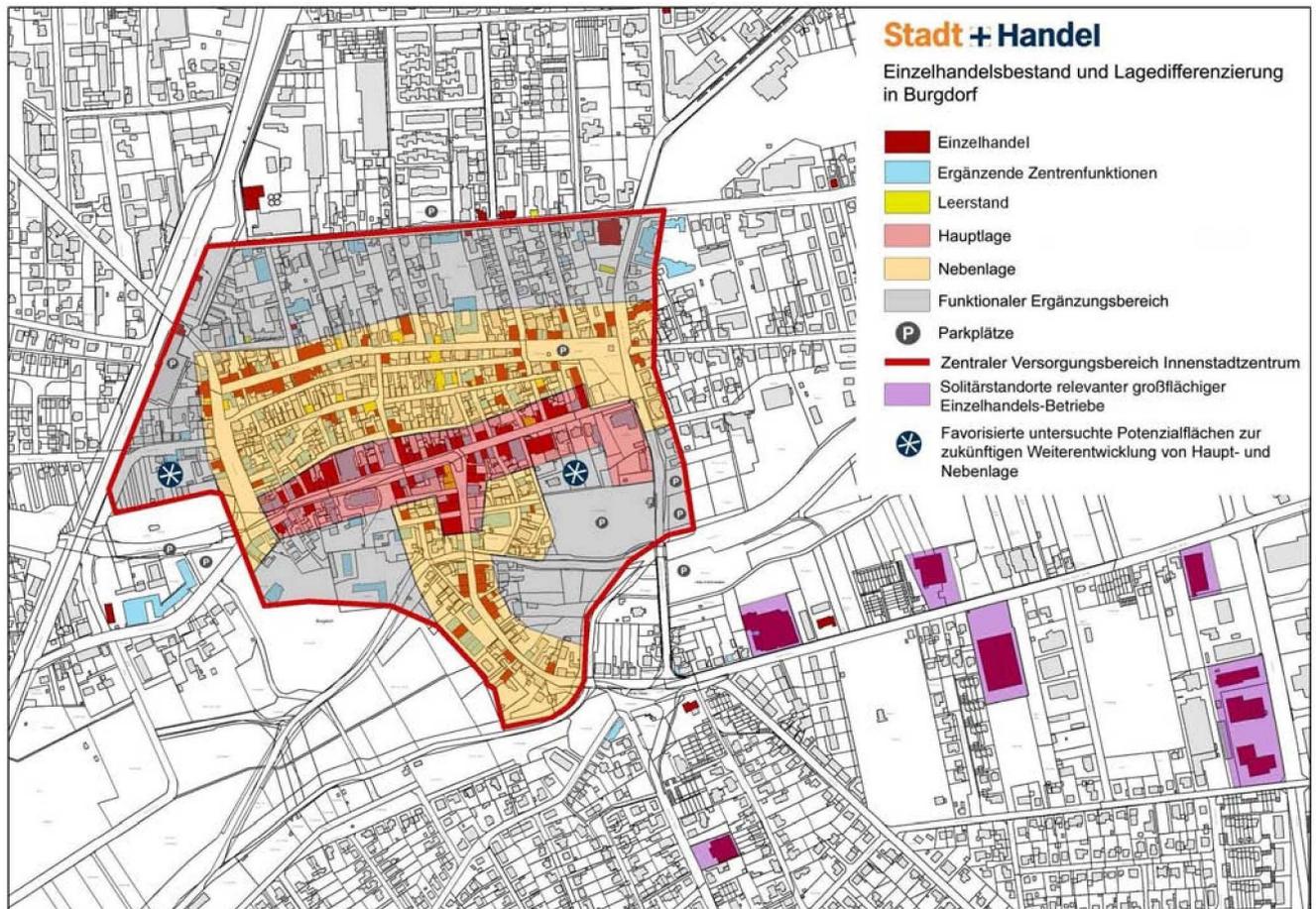
- I. Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum.
- II. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum sowie in den Nahversorgungszentren.
- III. Einzelhandel im Sinne des Leitsatzes II auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, wenn negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnungsnah 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 m² Verkaufsfläche.

⁶ Vgl. Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 89.

⁷ Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 112 ff mit weiteren Ausführungen zu den Ansiedlungsleitsätzen.

- VI. Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben (Handwerkerprivileg, räumlich zugeordnet, flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet).

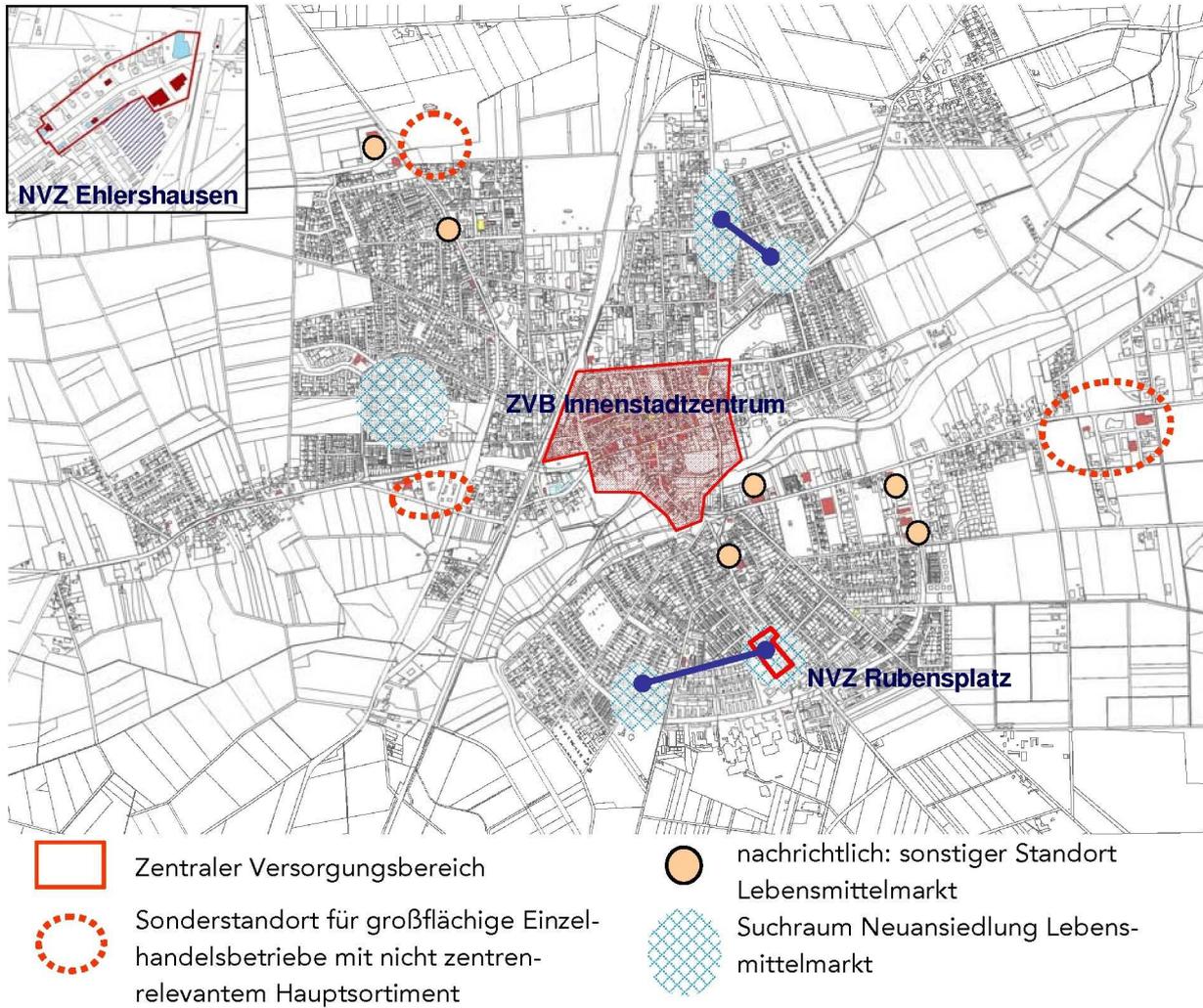
Abbildung 51: Räumliche Konkretisierung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007;
Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© VKV; ohne Maßstab

Quelle: Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 92.

Abbildung 57: Das künftige Zentren- und Standortkonzept der Stadt Burgdorf, einschließlich Nahversorgungskonzept



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV; ohne Maßstab

Quelle: Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 104.

Standort „Raiffeisengelände“

Der Bereich des Raiffeisengeländes, welcher identisch ist mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“, wurde im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts als einer von 16 Prüfstandorten (Standortbewertung, siehe Anlage 1) hinsichtlich der Eignung für verschiedene Einzelhandelsangebote und gegebenenfalls erkennbaren Nutzungsalternativen, unter Berücksichtigung der Ansiedlungsleitsätze und sonstigen Empfehlungen, untersucht.

Hierbei wurde festgestellt:

Der Standort liegt aufgrund seiner Lage zwischen Wohngebieten und der Bahnlinie städtebaulich-funktional nicht in integrierter Lage für die Ansiedlung von Einzelhandel.

Synergieeffekte mit dem südlich angrenzendem Innenstadtzentrum sind nicht zu erwarten. Dies liegt unter anderem an der Laufentfernung zur Hauptlage der Innenstadt, die besonders aus dem mittlerem und nördlichen Teil des Geländes zu groß ist. Die Entfernung zur im Einzelhandelskonzept abgegrenzten Nebenlage im Bereich 'Hannoversche Neustadt' beträgt etwa 170 m. Die Hauptlage beginnt in einer Entfernung von ca. 330 m Luftlinie. Auf eine Einbeziehung des südlichen Drittels des Plangebiets in den funktionalen Ergänzungsbereich wurde deshalb verzichtet.

Zusammenfassend wurde im Rahmen der Untersuchung der Prüfstandorte für den Standort Raiffeisenstraße festgestellt, dass eine Einzelhandelsentwicklung nicht primär zu empfehlen ist.

Obwohl bei der Ausarbeitung des Einzelhandelskonzepts eine Unterversorgung des nordöstlichen Stadtbereichs⁸, in welchem sich das Raiffeisengelände befindet, mit einem Nahversorgungsangebot in annehmbarer fußläufiger Entfernung festgestellt wurde, eignet sich der Bereich nicht für eine Nutzung als Nahversorgungsstandort (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente), da die Bahnlinie als Barriere in Richtung Westen wirkt⁹. Als Suchräume für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel sind im Nordosten der Kernstadt Burgdorf zwei Suchräume entlang der Straßen „Vor dem Celler Tor“ und „Sorgenser Straße“ definiert. Beide Suchräume (vgl. vorstehende Karte) decken mit ihrem Einzugsgebiet (fußläufige Erreichbarkeit Radius von ca. 500 m) einen größeren Bereich der Nordoststadt ab als der Standort Raiffeisengelände. Bei Realisierung eines Lebensmitteleinzelhandels in einem der Suchräume würde somit einer größeren Anzahl an Bewohnern eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit geboten als am Standort Raiffeisengelände. Obwohl seit Dezember 2008 mit einem Lebensmitteldiscounter der alte Standort des Rewemarktes an der Straße „Vor dem Celler Tor“ wieder besetzt ist, bestehen die Nahversorgungslücken in der nordöstlichen Kernstadt fort. Auf der anderen Seite deckt dieser Markt als Nahversorger weite Bereiche rund um den Standort Raiffeisengelände ab (vgl. nachfolgende Skizze).

Da das Neuansiedlungspotenzial auf 1-2 Märkte für die Kernstadt beschränkt ist¹⁰, wird im EHK beschrieben, dass künftige Neuansiedlungen strategisch zur Schließung von Versorgungslücken in Wohngebieten eingesetzt werden sollten:

„Das künftige Ansiedlungspotenzial für Nahrungs- und Genussmittel liegt mit maximal rund 1.000 qm VKF bis 2010 und rund 2.300 qm VKF bis 2015 in einer Größenordnung von etwa zwei weiteren Lebensmittelmärkten. Da dieses Ansiedlungspotenzial also nicht unbegrenzt ist, sollte das Ziel darin bestehen, künftige Neuansiedlungen strategisch zur Schließung der identifizierten Versorgungslücken im Nahbereich der Wohngebiete zu nutzen.“¹¹

⁸ Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 57.

⁹ a.a.O., S. VIII.

¹⁰ a.a.O., S. 100.

¹¹ ebenda.



Legende

● Standort Nahversorger

○ 500 m Radius

1:20.000



Größere Nahversorgungsdefizite als in der nordöstlichen Kernstadt bestehen in der südlichen Weststadt und der südlichen und südwestlichen Südstadt.¹² Das oben beschriebene absatzwirtschaftliche Potenzial gilt jedoch für die gesamte Kernstadt. Dies bedeutet:

Bei Realisierung eines Lebensmitteleinzelhandels auf dem Raiffeisengelände bestünde absatzwirtschaftlich bis 2015, bei Fortbestehen der derzeitigen Lebensmitteleinhandelssituation, kein Potenzial mehr für einen weiteren Lebensmittelmarkt, da durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters an der Straße „Vor dem Celler Tor“ im Dezember 2008 bereits weitere 865 m² Verkaufsfläche hinzugekommen sind. Eine Schließung der Nahversorgungslücken in Bereichen in denen Defizite bestehen (s.o.), wäre somit deutlich erschwert bis unmöglich.

Parallel zu den nachteiligen Auswirkungen auf die Nahversorgung, würde eine Lebensmitteleinzelhandelsnutzung am Standort dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt schaden.

Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 wäre keine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden. Durch eine Koppelung mit dem vorhandenen Raiffeisenmarkt könnte die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes sogar eher eine Attraktivität entwickeln, die die Gefahr einer Schädigung der im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen und für dessen Funktion wichtigen Nahversorgungsangebote mit sich bringt.

Denn „neben den Bekleidungshäusern sind auch die Lebensmittelmärkte im Zentrum starke und daher die Funktion des Gesamtzentrums sichernde Kundenmagnete.“¹³ Zwar machen Nahrungs- und Genussmittel in der Innenstadt nur 15 % der Verkaufsfläche (VKF) aus. Trotzdem befinden sich unter den größten Betrieben in der Innenstadt 3 Lebensmittelmärkte. Seit Eröffnung des Lebensmitteldiscounters an der Straße „Vor dem Celler Tor“ im Dezember 2008 bestehen in der Innenstadt bzw. im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Burgdorf sogar 4 Lebensmittelmärkte. „Die Lebensmittelmärkte sind daher – auch gemessen an der üblichen Besucherfrequenz – neben den großen Bekleidungsgeschäften als bedeutende Ankerbetriebe für das gesamte Innenstadtzentrum zu bewerten.“¹⁴

In der Innenstadt bestehen 14 % aller Leerstände¹⁵ und somit eine erhöhte Leerstandsquote bezogen auf die tatsächlichen und potenziellen Ladenlokale der Gesamtstadt. Es ist zu befürchten, dass durch den Wegzug von Lebensmittelmärkten und damit fehlenden Ankerbetrieben und fehlender Laufkundschaft Geschäftsaufgaben mangels Umsatz eintreten werden und sich die Leerstandsquote erhöhen wird.

Zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen gemäß der Burgdorfer Liste nicht nur der Lebensmitteleinzelhandel (Nahrungs- und Genussmittel) sondern auch Blumen, Drogerie, Kosmetik/Parfümerie, Pharmazeutische Artikel (Apotheke) sowie Zeitungen und Zeitschriften.

Die angeführten Argumente treffen auch auf diese Sortimente zu (fußläufige Erreichbarkeit etc.). Da es sich bei diesen Sortimenten zumindest teilweise um sehr kleine Verkaufsstätten handelt, können diese jedoch ausnahmsweise am Standort zugelassen werden, wenn dadurch nicht die Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Burgdorf beeinträchtigt werden (siehe Textliche Festsetzung 2.0 fünfter Spiegelstrich).

¹² Stadt+Handel 2007, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, S. 57.

¹³ a.a.O., S. 50.

¹⁴ a.a.O., S. 26.

¹⁵ a.a.O., S. 51.

Vorgenannte Gründe, wonach sich der Standort Raiffeisenstraße nicht für die Ansiedlung bzw. den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente eignet, treffen weitgehend auch auf die zentrenrelevanten Sortimente zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 „Raiffeisenstraße“ liegt außerhalb des im EHK abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (ZVB). Entsprechend Ansiedlungsleitsatz I und der Standortbewertung sollen zentrenrelevante Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 nicht angesiedelt werden.

Durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente an diesem Standort sowie in anderen Gewerbegebieten der Stadt Burgdorf kann der ZVB in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Es soll erreicht werden, dass die Vermarktung zentrenrelevanter Sortimente nur im zentralen Einkaufsbereich der Innenstadt erfolgt.

Der Einzelhandel sichert als Leitfunktion den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen. Der Einzelhandel trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen und gastronomischen Nutzungsvielfalt bei.

Der ZVB soll als städtebauliches Zentrum Angebotsschwerpunkte für kurzfristig wie auch mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten. Eine Zunahme von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des ZVB widerspricht dem EHK der Stadt Burgdorf und würde den ZVB schädigen.

Aus vorgenannten Gründen wird der Ausschluss von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 festgesetzt. Die Stadt Burgdorf bezieht sich dabei u.a. auf § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB, wonach bei der Aufstellung¹⁶ von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen sind. Daneben berücksichtigt die Stadt Burgdorf mit dem o.g. Ausschluss die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Ferner wird entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB das Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung hier: kommunales Einzelhandelskonzept berücksichtigt.

5.1.2 Ausschluss von bestimmten Verkaufsstätten des Einzelhandels

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ wird nur der unterhalb der Großflächigkeit liegende Einzelhandel reglementiert. Zur Regelung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben siehe unter 5.1.

Den beschriebenen Entwicklungszielen des Einzelhandelskonzepts sowie den Ergebnissen der Untersuchung des Prüfstandortes entsprechend, werden in den Mischgebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment¹⁷ ausgeschlossen (vgl. Ansiedlungsleitsatz I).

Außerdem werden auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausgeschlossen (vgl. Ansiedlungsleitsatz II und III). Als Standort für einen der Nahversorgung dienenden Lebensmittelmarkt ist das Plangebiet nicht geeignet (vgl. Kapitel 5.1.1).

¹⁶ Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

¹⁷ 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.

Textliche Festsetzung Nr. 2.0 erster Spiegelstrich

Nicht zulässig sind entsprechend textlicher Festsetzung 2.0 (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.

Allgemein zulässig bleiben nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (vgl. Ansiedlungsleitsatz IV) sofern § 11 BauNVO dem nicht entgegensteht. Dies können kleine Bau- und Gartenmärkte (einschließlich zoolo-gischem Bedarf), Möbelmärkte, Elektrofachmärkte mit Haushaltsgroßgeräten (z.B. Waschmaschine, Kühlschrank, Herd) und Märkte für Kfz-Zubehör sein. 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. Das heißt, die am Standort bestehenden Sortimente sind überwiegend auch weiterhin zulässig.

Die Ansiedlung von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben unterliegt weiterhin der Einzelfallprüfung des § 11 BauNVO (s.o.).

Textliche Festsetzung Nr. 2.0 zweiter Spiegelstrich

Der Verkauf von Waren der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird als Randsortiment¹⁸ in Ergänzung der zulässigen Hauptsortimente zugelassen. Damit wird das Verhältnis von Haupt- und Randsortimenten in allgemein üblichen Einzelhandelsbetrieben geregelt. 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 Stärkung 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 2.3 03) entsprochen. Die Verkaufsflächenbegrenzung der Randsortimente bezieht sich nicht auf die 'nicht zentrenrelevanten Sortimente'.

Textliche Festsetzung Nr. 2.0 dritter Spiegelstrich

Ausnahmsweise zugelassen wird der Verkauf von Waren der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend dem sogenannten Handwerkerprivileg, vgl. Ansiedlungsleitsatz VI. Diese Ausnahme umfasst auch unselbständige Verkaufsstätten, die anderen Nutzungen die in Mischgebieten zulässig sind, zugeordnet sind. Beispielsweise können auch innerhalb eines Fitnesscenters kleine Verkaufsstätten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment ausnahmsweise 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 um selbständige Einzelhandelsbetriebe handeln, wenn sie z.B. über einen eigenen Eingang und vom Hauptbetrieb unabhängige Öffnungszeiten verfügen. Diese Betriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Beeinträchtigungen des Innenstadtzentrums oder der wohnungsnahen Grundversorgung ausgehen.

Textliche Festsetzung Nr. 2.0 vierter Spiegelstrich

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

¹⁸ Randsortimente (Nebensortimente, ergänzendes Sortiment) sind dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs und i.d.R. des Umsatzanteils deutlich untergeordnete Sortimentsteile.

zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgt. Es wird eine für neue Tankstellenläden übliche Verkaufsflächengröße von maximal 100 m² für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente festgesetzt. Dabei wird davon ausgegangen, dass neue Tankstellenläden in einem Mittelzentrum eine Gesamtverkaufsfläche von 120 m² nicht überschreiten, von denen ca. 20 m² 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 m².)

Die Zulässigkeit einer Tankstelle soll nicht generell ausgeschlossen werden, da im Gebiet derzeit eine Tankstelle besteht.

Textliche Festsetzung Nr. 2.0 fünfter Spiegelstrich

In begründeten Einzelfällen kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, sofern die Ziele des Einzelhandelskonzepts nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt z.B. für kleinste selbständige Einzelhandelsbetriebe wie Kioske. Der Verkauf von Waren der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente dieser kleinsten selbständigen Einzelhandelsbetriebe schadet aufgrund seiner Größe weder dem Zentralen Versorgungsbereich noch widerspricht er dem Ziel der Stadt Burgdorf, Lebensmittel-Nahversorgungsdefizite im Stadtgebiet abzubauen und kann damit **ausnahmsweise** genehmigt werden. Es sind weder das gezielte Ansteuern dieser Einzelhandelsbetriebe und somit die Meidung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum noch größere Koppelungseinkäufe mit dem vorhandenem Raiffeisenmarkt zu erwarten.

5.1.3 Auswirkungen auf den Bestand

Durch die festgesetzte Einschränkung der zulässigen Einzelhandelssortimente wird eine bisher in den festgesetzten Mischgebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 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.

§ 39 BauGB regelt die Entschädigung im Falle eines Vertrauensschadens. Hiernach hat der Grundstückseigentümer einen Anspruch auf angemessene Entschädigung, wenn er im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, getroffen hat, die durch die Änderung des Bebauungsplans an Wert verlieren.

§ 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 laut § 42 Abs. 3 BauGB 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.

Das Wohl der Allgemeinheit kommt hier dadurch zum Ausdruck, dass mit dieser Bebauungsplanänderung zum Einem der zentrale Versorgungsbereich als Mittelpunkt der Stadt Burgdorf gesichert und ausgebaut werden soll und zum Anderen die Sicherung der Nahversorgung an günstigeren Standorten, sprich Standorten mit mehr potenziellen Kunden im fußläufigem Einzugsbereich gesichert werden sollen.

Die Siebenjahresfrist ist sowohl in Bezug auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 0-23 (rechtsverbindlich seit 1972) wie auch in Bezug auf die 1. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße“, Nr. 0-23/1 (rechtsverbindlich seit 1987) abgelaufen. Ein Entschädigungsanspruch besteht demnach nur noch für verwirklichte Nutzungen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Sortimentseingrenzungen auf die verwirklichten Nutzungen wird im Folgendem eine Bestandsbeschreibung der Sortimente wiedergegeben. Die Sortimente wurden während einer Ortsbesichtigung im Zuge der Bestandsaufnahme zum Einzelhandelskonzept im März 2007 aufgenommen und im März 2009 überprüft.

Der Raiffeisenmarkt bietet als Sortimente an:

Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) als Hauptsortiment und als Nebensortiment: Zoologischen Bedarf, Sportartikel, Pflanzen/Samen, Spielwaren (ohne Computerspiele), Baumarkt Sortiment, Hausrat, Schuhe, Damenbekleidung und Herrenbekleidung.

Daneben bestehen weitere Einzelhandelsbetriebe die jedoch lediglich nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten. Es handelt sich um ein landwirtschaftliches Warengeschäft sowie ein Verkauf von Land- und Gartentechnik mit angeschlossener Werkstatt und eine Tankstelle ohne angeschlossenen Tankstellenladen. Es werden in der Tankstelle lediglich Kraftstoffe verkauft.

Einige durch den Raiffeisenmarkt angebotene Sortimente sind gemäß Burgdorfer Liste zentrenrelevant. Diese stellen jedoch nicht das Hauptsortiment des Raiffeisenmarktes dar, sondern bilden die sogenannten Randsortimente. Gemäß Ansiedlungsleitsatz V können diese bis zu einer Grenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche maximal jedoch auf einer Verkaufsfläche von 800 m² auch weiterhin zugelassen werden. Ansiedlungsleitsatz V findet sich in der textlichen Festsetzung 2.0 zweiter Spiegelstrich wieder. Die sich aus der verwirklichten Nutzung ergebenden Grundstückswerte werden durch die Bebauungsplanänderung nicht gemindert.

Beschränkungen ergeben sich durch die Sortimentsbegrenzung für eine **Nutzungsänderung** (hier für noch nicht verwirklichte Nutzungen). Dies kann ebenfalls 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.

Eine bauliche Ausnutzbarkeit ist auch zukünftig gegeben. Es wird von den in einem Mischgebiet zulässigen acht Nutzungsarten lediglich eine, nämlich Einzelhandelsbetriebe, und davon auch nur die Sortimentsgruppen zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel bleibt auch künftig zulässig. Ebenso die anderen sieben Nutzungsarten die in einem Mischgebiet entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig sind. Dies sind:

- Wohngebäude
- Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit ist dadurch gegeben, dass sämtliche oben genannte Nutzungen auch in Zukunft im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23/2 realisiert werden können.

Die Interessen der Grundstückseigentümer an der Beibehaltung der bisherigen Nutzungsrechte – insbesondere zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben – werden letztlich hinter das öffentliche Interesse der Entwicklung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche sowie einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (vgl. Kapitel 5.1.1 und 5.1.2) und damit aus Gründen des Allgemeinwohls zurückgestellt.

5.2 Umstellung der BauNVO

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

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nun in den Teilen des Gebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Bis dato waren Vergnügungsstätten in Mischgebieten nur als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig.
Für den im Plangebiet gelegenen Spielsalon ergeben sich hierdurch keine Änderungen. (Zur Frage von Entschädigungsansprüchen siehe Kapitel 5.1.3 bzw. § 39 BauGB).
- Die Regelvermutungsgrenze für raumbedeutsame Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe und vergleichbarer Betriebe wird nun in § 11 BauNVO mit 1.200 m² Geschossfläche definiert – vorher 1.500 m². Diese Änderung ist nicht von erheblicher Bedeutung, denn letztlich wird nur für die Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche > 1.200 m² und < 1.500 m² 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 künftig 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 gemäß § 19 BauNVO ermöglicht. Vorher wurden die Nicht-Hauptanlagen nicht auf die Grundfläche angerechnet, damit war eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 möglich. Nebenanlagen und Garagen konnten jedoch auf der gesamten Grundstücksfläche errichtet werden. Theoretisch war eine Versiegelung von 100 % möglich.
Für den Bestand bedeutet dies de facto keine Änderung. Allerdings müssen bei Entsiegelungen und anschließend neuer Versiegelung die neuen Festsetzungen beachtet werden. Für die südlichen Flurstücke ergeben sich hierdurch Nachteile, wenn entsiegelt und anschließend neuversiegelt werden sollte, für die nördlichen dürfte sich die Situation hingegen nicht verändern. (Zur Frage von Entschädigungsansprüchen siehe Kapitel 5.1.3).

6 Flächenbilanz / Städtebauliche Werte

Größe des Plangebiets:	ca. 33.520 m ²
Mischgebiete:	ca. 28.640 m ²
Sondergebiet:	ca. 1.080 m ²
Verkehrsflächen:	ca. 3.800 m ²

Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ nicht verändert und gelten fort.

7 Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf Flächen, für die bereits Baurechte bestehen. Es erfolgt keine Ausweitung der im ursprünglichem Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in den Naturhaushalt als vor der Planung zulässig und vor der Planung erfolgt. Beides trifft hier auch zu. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich erforderlich. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB) abgesehen.

Gleichwohl gelten unabhängig davon die Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wonach die Belange des Natur- und Umweltschutzes grundsätzlich bei der Aufstellung eines jeden Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan geschehen:

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine Natur- oder Landschafts-, FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturdenkmäler oder anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile / Biotop vorhanden.

Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 kann der Anteil der versiegelten Flächen begrenzt werden. So ist zwar nach BauNVO 1990 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % durch Nebenanlagen und andere nicht Hauptanlagen zulässig (vgl. Kapitel 5.2), gleichzeitig sind diese jedoch auf die GRZ anzurechnen. Bei der vorher geltenden BauNVO 1977 waren die Grundflächen von Nebenanlagen nicht auf die GRZ anzurechnen, es konnte also eine höhere Versiegelung erzielt werden. Da im Plangebiet große Bereiche durch Großgehölze geprägt sind, bewirkt die Umstellung auf die BauNVO 1990 für diese in gewisser Hinsicht einen Bestandsschutz.

8 Durchführung der Planung und Kosten

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Ein Großteil der Flächen befindet sich in Privatbesitz. Im Besitz der Stadt Burgdorf sind lediglich Straßenverkehrsflächen.

8.2 Erschließungsmaßnahmen

Erschließungsmaßnahmen z.B. für eine verkehrlich Anbindung oder den Ausbau der Kanalisation sind nicht erforderlich, da es sich hier um eine Bestandsüberplanung handelt.

8.3 Archäologie

Gemäß Auszug aus dem adab-web des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung bis dato keine archäologischen (Boden-) Funde gemacht worden.

8.4 Kosten

Mit Ausnahme verwaltungsinterner Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Burgdorf keine weiteren Kosten.

Teil 2: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

9 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (2) und § 3 (1) BauGB

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (2) in Verbindung mit § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 09.06.2009 bis 23.06.2009 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Fassung des Vorentwurfs vom 22.04.2009 statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme bei der Stadt Burgdorf eingereicht worden.

Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover eG Uetze, Schreiben vom 12.06.2009:

„... derzeit und bis zum 23.06.2009 läuft die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, was den o.a. Vorentwurf betrifft. Wir haben uns mit dem ausgelegten Vorentwurf vertraut gemacht und stellen – gerade auch bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit – fest, dass unsere Einwendungen gegen die Planungen der Stadt Burgdorf, was die 2. Änderung des Bebauungsplans angeht, fortbestehen. Dazu bemerken wir – auch bereits vor der förmlichen Offenlegung – folgendes:

Wir sind nach wie vor irritiert darüber, dass die Stadt uns in diesem Planungsverfahren wie einen beliebigen Dritten behandelt und aus Ihren Erwägungen/Untersuchungen und Gesprächen vollkommen ausklammert, dass wir der durch diese Planung bei weitem am stärksten betroffenen Grundstückseigentümer sind. Von daher befremdet, dass Sie in den bisherigen Gesprächen, die wir wiederholt mit dem Ziel geführt haben, einen mit den Interessen der Stadt Burgdorf, insonderheit deren Bürger, aber auch mit unseren wohlverstandene eigenen Interessen vereinbare Planung zu entwickeln. Das will schon gar nicht einleuchten vor dem Hintergrund dass

- (1) ein zentrales innerstädtisches Grundstück von singulärer Größe zu beurteilen ist,
- (2) wir eine seit vielen Jahrzehnten in der Stadt Burgdorf ansässige Genossenschaft sind,
- (3) die die betrieblichen, aber eben auch die eigentumsmäßigen Interessen einer Vielzahl in diesem unverändert stark landwirtschaftlich geprägtem Raum wirtschaftender Familienbetriebe bündelt,
- (4) so dass wir schon von daher auf einer angemessenen baulichen Ausnutzbarkeit unseres Stammgrundstücks in der Kernstadt Burgdorf bestehen müssen.

Wir haben Ihnen gegenüber bereits mit Schreiben vom 30.10.2007 sowie 11.12.2007 Stellung genommen, was die nun im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgestellten Planung angeht. Diese Stellungnahmen gelten fort. Wir heften sie deshalb als Anlage¹⁹ unserem heutigen Schreiben nach; wir beziehen uns nach wie vor auf diese beiden Stellungnahmen vom 30.10.2007 sowie 11.12.2007 und stützen gerade auch darauf erneut unsere erheblichen Bedenken gegen die nun vorgestellte Planung.

¹⁹ Anmerkung der Stadt Burgdorf: Diese beiden Stellungnahmen sind hier als Anlage 3 und 4 der Begründung beigefügt.

Unser Grundstück rechnet – entgegen Ihrer und eines Teils Ihrer Berater Einschätzung – zur Kernstadt Burgdorf, und zwar zu deren Innenstadt. Es rechnet noch zum Innenstadtzentrum, und zwar allemal dann, wenn man die konkrete Nachbarschaft zum Bahnhof und zum Busbahnhof bedenkt, also zu den „Einfallstoren“ des Personennahverkehrs in die Kernstadt Burgdorf. Wir grenzen ja unmittelbar an diese heute bereits frequentierten, nach unserem Verständnis nachhaltig zu stärkenden Infrastruktur Einrichtungen an.

Unser Grundstück wird sich – gerade auch im städtischen Interesse – nur angemessen fortentwickeln lassen, wenn uns auch eine noch rentierliche Einzelhandelsnutzung zugestanden wird. Das müsste jedenfalls mit den Sortimenten zulässig bleiben, die Sie als lediglich nahversorgungsrelevant ansehen, also insonderheit den Nahrungs- und Genussmitteln. Wir sind gerne bereit mit Ihnen zielführende Gespräche über eine Sortimentsbegrenzung aufzunehmen; an zahlreichen von Ihnen angeführten (und nach Ihrer Vorstellung auszuschließenden) Sortimenten sind wir von vornherein nicht interessiert. Das gilt aber andererseits nicht für den von Ihnen angestrebten Ausschluss gerade auch des (noch nicht großflächigen) Lebensmitteleinzelhandels.

Wenn die von Ihnen hinzugezogenen „Märktegutachter“ die Auffassung vertreten, unser Grundstück beinhalte ein hohes Potenzial für eine künftige Entwicklung als Büro- und Dienstleistungsstandort, so ist das (leider) ein reines Wunschdenken; an der Realität lässt sich eine solche Prognose schlechterdings nicht festmachen. Als Büro- und Dienstleistungsstandort wird sich das Grundstück – wie uns die langjährige Erfahrung lehrt – nur aufschließen lassen, wenn sich dazu hinreichend attraktive andere Nutzungen hinzudaddieren, insbesondere der (nicht großflächige) Lebensmitteleinzelhandel möglich bleibt.

Nicht einmal dem von Ihnen eingeholten Märktegutachten („Stadt+Handel“) ist eine zwingende Indikation dahin zu entnehmen, dass ein solcher Lebensmitteleinzelhandel auszuschließen ist. Ebenda wird – in Bezug auf das Raiffeisengelände – alleine konstatiert, dass man davon keine „Synergieeffekte zur Stärkung des Innenstadtzentrums“ erwartet, was wir im übrigen anders beurteilen. Jedenfalls ist auch diese Überlegung („keine Synergieeffekte zur Stärkung des Innenstadtzentrums“) zumindest kein Ausschlusskriterium, also keine Rechtfertigung für den von Ihnen angestrebten weitgehenden Ausschluss von Handelsbetrieben. Ebendies gilt für die weitere Bemerkung in jenem „Märktegutachten“, dass von einer (maßvollen, nämlich nicht großflächigen) Einzelhandelsentwicklung „keine positiven Effekte auf die Nahversorgung zu erwarten“ sein; es wird also gerade auch in Ihrem eigenem Gutachten nicht dargelegt, dass und weshalb die von Ihnen beabsichtigte Herabzonung unseres Grundstücks wegen (von Ihnen ja wohl auch erst einmal aufzuzeigender, konkret betroffener) Nahversorgungszentren nötig (oder auch nur gerechtfertigt) sein könnte. Konsequenter heißt es denn ja sogar in dieser Untersuchung, dass „nicht zentrenrelevante Sortimenter“, also gerade auch der nicht großflächige Lebensmitteleinzelhandel, sehr wohl erwogen werden können, sofern sie – das ist natürlich unser Bestreben städtebaulich attraktiv eingebunden werden.

Selbst Ihr Begründungsentwurf zur 2. Änderung stellt fest, dass das uns umgebende Gebiet der Kernstadt Burgdorf unterversorgt ist, was den Lebensmitteleinzelhandel angeht. Dem wird allein entgegengehalten, dass die Bahnlinie als Barriere in Richtung Westen wirke. Das ist zum einen – wegen der vorhandenen Querungsmöglichkeit – nicht der Fall; zum anderen lässt sich die Unterversorgung alleine schon auf der Ostseite der Bahn konstatieren. Wer Suchräume auf der abgewandten Bahnseite favorisiert, würde die Unterversorgung, die gerade auch auf der Ostseite vorhanden ist, nicht ändern; dies jedenfalls dann nicht, wenn er die Bahnlinie als Barriere (die dann nämlich in beide Richtungen wirken würde) ansieht.

Die Begründung des Entwurfs der 2. Änderung „krank“ ferner auch an einem befremdlichen Widerspruch, was die Innenstadt angeht: Es wird einerseits behauptet, eine Lebensmitteleinzelhandelsnutzung auf unserem Grundstück (auch eine nicht großflächige) würde „dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt schaden“. In der Folge wird dann aber kein einziger Grund dafür angeführt, sondern lediglich konstatiert, dass ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt auf dem Raiffeisengelände zentrale Versorgungsbereiche „nicht stärken“ würde. Das („nicht stärken“) ist aber etwas vollständig anderes als „schaden“. Das kann auch deshalb nicht anders sein, weil der Begründungsentwurf (und vorgängig die „Märktegutachter“) den Lebensmitteleinzelhandel ganz richtig als nicht zentrenrelevant einstuft.

Wir haben wiederholt versucht, Ihnen die Hand zu reichen, um die auch in unseren Augen unbefriedigende städtebauliche Situation unseres Grundstücks zu ändern. Das wird sich aber nicht verwirklichen lassen, wenn Sie uns aus Ihren Planungen auf Dauer ausschließen und sich darauf beschränken, allein die nicht bestreitbaren Beteiligungsrechte nach dem BauGB zu eröffnen. So lässt sich ein Grundstück dieser Größenordnung nicht adäquat aufschließen. Das müsste an und für sich auch den Verantwortlichen der Stadt Burgdorf bewusst sein/werden. Wir können uns nicht vorstellen, dass die Stadt Burgdorf nicht auch ein erhebliches Eigeninteresse an einer städtebaulich attraktiven Entwicklung unseres Grundstücks hat. Diese aber setzt doch denknötwendig – schon im Interesse unserer zahlreicher, in der Region verwurzelten Mitglieder – voraus, dass wir Investoren zu noch vertretbaren Bedingungen einwerben können. Die Stadt erweist sich letztthin selbst keinen Dienst, wenn sie unser Grundstück jedweder realistischen Entwicklungsmöglichkeit entkleiden will.

Bevor wir im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung unsere Standpunkte – dann auch sicher fachanwaltlich begleitet – noch einmal im einzelnen ausbreiten, nutzen wir die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, um Ihnen unsere, nach unserem Verständnis aber auch die objektiv gegebene gemeinsame Interessenlage zu schildern. Das geschieht mit dem Anerbieten, gemeinsam Konzepte für die Entwicklung des großen Raiffeisengrundstücks zu entwickeln, die aber – damit eine Realisierungschance besteht – den Handel nicht so rigoros (und letztthin planwirtschaftlich) beschränken dürfen, wie das bislang im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans angestrebt wird.

Verlieren Sie bei alldem bitte auch nicht aus den Augen, dass wir die für das Raiffeisengrundstück bereits erarbeiteten Bauanträge, die in der Vergangenheit abgelehnt worden sind, im Vertrauen auf den Ausgangsbauungsplan i.d.F. seiner 1. Änderung haben erarbeiten lassen, und zwar vor der Bekanntmachung auch nur des Aufstellungsbeschlusses, der auf die 2. Änderung zielt.

Verlieren Sie schließlich bei alldem bitte auch nicht aus dem Blick, dass unser Grundstück heute (und seit Jahrzehnten) in einem von der Stadt Burgdorf festgesetzten Mischgebiet gem. § 6 BauNVO gelegen ist. Sie sind – wenn Sie die 2. Änderung weiter verfolgen – indessen drauf und dran, einen für ein Mischgebiet geradezu typisches Nutzungssegment („Einzelhandelsbetriebe“) auszuschließen. Dabei sind an den Ausschluss solcher, ein Mischgebiet geradezu prägender Einzelhandelsnutzungen besondere städtebauliche Anforderungen zu stellen; in einem Mischgebiet (zumal in zentraler Lage, an Bahnhof und Busbahnhof angrenzend) gilt ein deutlich gesteigertes Rechtfertigungserfordernis. Aus Ihrer Absicht, im angestammten Mischgebiet die geradezu klassische/charakteristische Einzelhandelsnutzung weitestgehend auszuschließen, folgt im Übrigen: Ihre Änderungsabsicht berührt offensichtlich die Grundzüge der Planung. Daraus wiederum ergibt sich: Das von Ihnen eingeschlagene Verfahren nach § 13a BauGB, also das sog. Vereinfachte Verfahren, ist erkennbar unzulässig.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die grundsätzlichen Einwendungen gegen das Einzelhandelskonzept werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch weniger das aktuelle Bauleitplanverfahren als das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Burgdorf. Das kommunale Einzelhandelskonzept wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover e.G. vom 30.10.2007 vom Rat der Stadt Burgdorf als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 13.12.2007 beschlossen.

Es trifft nicht zu, dass die Stadt aus ihren Erwägungen und Untersuchungen und Gesprächen die Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover eG (RWG) ausklammert. Vielmehr wurden mehrmals Gespräche miteinander geführt.

In diesen Gesprächen wurde wiederholt das Angebot von Seiten der Stadt unterbreitet, ein gemeinsames Gesamtkonzept für das Areal an der Raiffeisenstraße zu entwickeln. Es wurde die Situation aus Sicht der Stadt dargelegt und das Verfahren der Bauleitplanung erörtert.

Die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet werden auch nach Abschluss dieses Bauleitplanverfahrens weiterhin zulässig sein. Eine Einschränkung für die bestehenden Nutzungen findet nicht statt. Das bedeutet, auch der Einzelhandel in Form des Raiffeisenmarktes wird auch nach dieser Änderung des Bebauungsplans weiterhin zulässig sein.

Der Stadt Burgdorf sind die genannten Hintergründe bewusst. Eine bauliche Ausnutzbarkeit ist auch zukünftig gegeben. Es wird von den in einem Mischgebiet zulässigen acht Nutzungsarten lediglich eine, nämlich Einzelhandelsbetriebe, und davon auch nur die Sortimentsgruppen zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel bleibt auch künftig zulässig. Ebenso die anderen sieben Nutzungsarten die in einem Mischgebiet entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig sind. Dies sind:

- Wohngebäude
- Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit ist dadurch gegeben, dass sämtliche oben genannte Nutzungen auch in Zukunft im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 realisiert werden können.

Die Stadt Burgdorf muss der Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover e.G. als Grundstückseigentümer nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf diese auch ausschließen (OVG Lüneburg 1 KN 336/02 Urteil vom 10.03.2004).

Die genannten Stellungnahmen vom 30.10.2007 sowie 11.12.2007 wurden zum Entwurf des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Burgdorf abgegeben. Die dazu formulierten Ausführungen der Stadt Burgdorf gelten nach wie vor. Zur Dokumentation der Inhalte ist eine Gegenüberstellung der Stellungnahme der Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover e. G. vom 30.10.2007 mit Ausführungen der Stadt Burgdorf dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt. Lediglich die Aussagen zum ehemaligen Rewe Standort „Vor dem Celler Tor“ sind nicht mehr alle zutreffend, nachdem in diese Räumlichkeiten zwischenzeitlich ein neuer Lebensmittelmarkt eingezogen ist und das Gebäude nicht mehr leer steht. Trotzdem behalten die Aussagen der Stadt Burgdorf, auch zum Standort ehemaliger Rewe „Vor dem Celler Tor“ grundsätzlich, ihre Gültigkeit.

Es wird weder von Seiten der Stadt noch von den Verfassern des kommunalem Einzelhandelskonzepts (EHK) für die Stadt Burgdorf bezweifelt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23 in der Kernstadt von Burgdorf liegt. Richtig ist, dass die Grundstücke der Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover e.G. in der Nähe des Bahnhofes und des Busbahnhofes liegen, jedoch ist dies kein Hinweis darauf, dass die Grundstücke dadurch in der Innenstadt liegen. Auch der Bahnhof und der Busbahnhof stellen eine Grenze der Innenstadt dar.

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum ist im EHK im Norden durch die Gartenstraße begrenzt. Die Grundstücke der Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover e.G. liegen nördlich der Gartenstraße und damit außerhalb des abgegrenzten Bereichs.

Es trifft zu, dass von allen Grundstücken in Burgdorf, die Grundstücke auf dem Raiffeisengelände, jedoch nur die unmittelbar an der Gartenstraße gelegenen Grundstücke, mit zu den am besten mit dem ÖPNV erreichbaren Grundstücken zählen.

Bei der Erarbeitung des EHK wurde eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum (ZVB) vorgenommen. Unter anderem aufgrund des spärlichem Einzelhandelsbesatzes an der Gartenstraße und nördlich davon, wurde die Gartenstraße sei-nerzeit als nördliche Grenze des ZVB gewählt.

Da eine Vielzahl an Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch in Zukunft zulässig sein wird, kann das Areal an der Raiffeisenstraße auch ohne Einzelhandelsnutzung fortentwickelt werden. Für den Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmitteleinzelhandel) sprechen folgende Gründe:

Absatzwirtschaftlich liegt das Potential für die Ansiedlung neuer Lebensmittelmärkte bei maximal zwei weiteren Märkten. Da in der Kernstadt Burgdorf mehrere unterversorgte Bereiche existieren, soll versucht werden, diese Nahversorgungslücken zu schließen. Seit Erarbeitung des EHK ist ein weiterer Lebensmittelmarkt hinzugekommen. Absatzwirtschaftlich besteht also nur noch Potential für einen weiteren Markt. Der Bereich der von einem Nahversorger auf dem Gelände an der Raiffeisenstraße abgedeckt würde, überschneidet sich zum Teil mit dem neu eröffneten Lebensmitteleinzelhändler an der Straße „Vor dem Celler Tor“. Dies bedeutet, mit der Eröffnung eines Lebensmittelnahversorgers im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-23 würde, aufgrund der Überschneidung der Einzugsbereiche, weit aus weniger Einwohnern eine fußläufige Nahversorgung geboten, als wenn sich ein Nahversorger in einem Bereich der Kernstadt ansiedeln würde, der noch stärker unterversorgt ist. Absatzwirtschaftlich würde eine Eröffnung eines Lebensmittelnahversorgers am Standort Raiffeisenstraße bedeuten, dass in allen anderen unterversorgten Bereichen die Ansiedlungswahrscheinlichkeit für einen Lebensmittelnahversorger stark gemindert bis ausgeschlossen werden kann / muss.

Bei der Erarbeitung des EHK wurden keine Eigentumsverhältnisse in Bezug auf mögliche Standorte für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandelsmärkten berücksichtigt, sondern nur städtebauliche Belange. Andere Bereiche in der Nordstadt eignen sich aufgrund ihrer Lage (in Bezug auf die Wohngebiete in der Nordstadt und die fußläufige Erreichbarkeit) besser für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.

Durch das EHK wird kein Konkurrenzschutz betrieben. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für einzelne Grundstücksnutzungen können durch ein EHK nicht überprüft werden. Es ist auch nicht Aufgabe der Gutachter oder der Stadt, Grundstückseigentümern die wirtschaftlichste Grundstücksnutzung anzubieten.

Auch ist die Bauleitplanung nicht dazu da, Konkurrenzschutz zu betreiben. Vielmehr versucht die Stadt, die Nahversorgungsdefizite im Stadtgebiet abzubauen und das mit allen zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln. Eines dieser Mittel ist z.B. die Umsetzung des vom Rat der Stadt beschlossenen städtischen Einzelhandelskonzepts.

Entgegen der Ansicht der Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover e.G. würde eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort sehr wohl dem ZVB schaden, denn neben dem Textileinzelhandel sind Lebensmittelmärkte die Magneten bzw. Anziehungspunkte im ZVB Burgdorf. Ein neuer Lebensmittelmarkt in unmittelbarer Nähe zum ZVB könnte der Innenstadt schaden zufügen, da durch den erhöhten Konkurrenzdruck Geschäftsaufgaben von Lebensmittelmärkten in der Innenstadt nicht auszuschließen wären. Sollten Lebensmittelmärkte in der Innenstadt jedoch schließen, ginge hiermit ein Anziehungspunkt für Kunden verloren. Dadurch käme es auch zu einer niedrigeren bis fehlenden Laufkundschaft, auf die andere, zumeist sehr kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, welche überwiegend zentrenrelevante Sortimente anbieten, angewiesen sind. Auch aufgrund der Bedeutung des Lebensmitteleinzelhandels als Ankerbetriebe sind Lebensmittelmärkte in Burgdorf als zentrenrelevant eingestuft worden.

Die Barrierewirkung der Bahnlinie besteht selbstverständlich in beide Richtungen. Weder von den Verfassern des EHK noch von der Stadt Burgdorf wird der Lebensmitteleinzelhandel als nicht zentrenrelevant bezeichnet, vielmehr wird er als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft.

Die Behauptung, die Stadt beschränke sich lediglich auf die Beteiligungsverfahren nach dem BauGB und schließe die Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover e.G. ansonsten von ihren Planungen aus, ist falsch. Vielmehr hat die Stadt mit der Raiffeisenwarengenossenschaft bereits mehrfach Gespräche geführt, mit dem Ziel, eine gemeinsame Konzeption für das Areal an der Raiffeisenstraße zu entwickeln. Die Stadt Burgdorf hat ein großes Interesse an einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung des Raiffeisenareals, wie auch der Stadt Burgdorf an sich. Gerade aus diesem Grunde ist für die Stadt Burgdorf ein Ausschluss von zentren sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Standort unabdingbar, um zum Einen den Zentralen Versorgungsbereich zu sichern und zu stärken und zum Anderen die Nahversorgungssituation für die Bevölkerung Burgdorfs zu verbessern und zu sichern. Welche vielfältigen Nutzungen am Standort realisiert werden können, wurde bereits oben angeführt.

Die Stadt Burgdorf ist gerne bereit über ein gemeinsames Gesamtkonzept zur Entwicklung des Areals zu sprechen. Aus den dargelegten Gründen ist ein Verzicht auf den Ausschluss von zentren sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten jedoch unabdingbar. Sollte ein gemeinsames Gesamtkonzept entwickelt werden, ist die erneute Änderung des Bebauungsplans möglich um das Gesamtkonzept umsetzen zu können.

Mit Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07, DVBl 2009, S. 910 – hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass Einzelhandelsbetriebe auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO im Mischgebiet ausgeschlossen werden können. Der Ausschluss ist selbst dann möglich, wenn er durch „Gegenausnahmen“ für bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben wieder ein Stück zurückgenommen wird. Der Stadt Burgdorf ist bekannt, dass für den Ausschluss von einzelnen Sortimenten von Einzelhandelsbetrieben in Mischgebieten ein besonderer städtebaulicher Grund erforderlich ist. Diesen besonderen städtebaulichen Grund liefert gemäß § 9 (1) BauGB das Einzelhandelskonzept. Besondere städtebauliche Gründe sind zum Einen die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente. Gerade der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zieht die Kunden aus der Innenstadt ab und trägt damit zur Verödung bei. Zweiter besonderer städtebaulicher Grund ist die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung für die Bevölkerung der Stadt Burgdorf.

Es werden nicht sämtliche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, sondern lediglich solche mit zentren oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind auch in Zukunft weiterhin zulässig.

Die Änderung des Bebauungsplans berührt nicht die Grundzüge der Planung, da z.B. keine Baugebietsfestsetzung verändert werden. Die Einzelhandelsnutzung, wenn auch nur die für die nicht zentrenrelevanten Sortimente, bleibt auch in Zukunft zulässig. Somit sind sämtliche in § 6 BauNVO genannten Nutzungen in den Mischgebieten weiterhin zulässig, mit Ausnahme des Einzelhandels mit zentren und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Unabhängig davon, ist es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB irrelevant ob die Grundzüge der Planung berührt werden. Bei den Voraussetzungen, wann ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden darf/ kann, tauchen die Grundzüge der Planung gar nicht auf. Ein Bebauungsplan kann im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt oder geändert werden, wenn sich sein Geltungsbereich innerhalb einer bebauten Ortslage befindet und mit ihm z.B. die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden sollen. Zugleich darf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO 20.000 m² nicht überschreiten. Diese Voraussetzungen sind hier alle gegeben. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigtem Verfahren geändert werden.

Zu einzelnen, neuen Anregungen aus dem Jahre 2007, im Vergleich zur Stellungnahme vom 12.06.2009, wird nachfolgend speziell Stellung genommen:

Es gibt mehrere Standorte in der Innenstadt, die sich für die Ansiedlung von Betrieben mit zusammenhängenden Verkaufsflächen anbieten. So z.B. der Bereich Rolandstraße oder nördlich Schützenplatz. Diese beiden Bereiche liegen unmittelbar im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum. Darüber hinaus ist nicht grundsätzlich auszuschließen, dass kleinere, nebeneinanderliegende Verkaufseinheiten, zusammengefasst werden. Die Flächen auf denen der Lebensmitteleinzelhandel geplant ist, liegen nicht direkt angrenzend an dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum, sondern sind von diesem Luftlinie knapp 200 m entfernt. Eine höhere Auslastung des Parkhauses am Bahnhof wird von Seiten der Stadt Burgdorf für unrealistisch erachtet. Zum Einen ist die Entfernung mit knapp 400 m Luftlinie vom Parkhaus zum geplanten Lebensmittelmarkt zu weit, zum Anderen liegt das Innenstadtzentrum genau in der entgegengesetzten Richtung des geplanten Lebensmittelmarktes.

Die Zweifel an der Ausgewogenheit des EHK werden zur Kenntnis genommen. Es wird am westlichen Rand der Innenstadt sehr wohl ein Ankerbetrieb, nämlich im Bereich Rolandstraße empfohlen.

Bezüglich der Aussagen des EHK kommt die Raiffeisenwarengenossenschaft zu einer Einschätzung, die von der Stadt Burgdorf nicht geteilt wird. Verkennt die Aussagen des EHK. Baumarktsortimente, welche in Burgdorf als nicht zentrenrelevante Sortimente definiert wurden, können gemäß Ansiedlungsleitsätzen in Verbindung mit den Standortkonzepten bis zur Grosflächigkeitsschwelle überall im Stadtgebiet angesiedelt werden, also auch auf dem Gelände an der Raiffeisenstraße.

Es besteht sehr wohl Klarheit darüber, was eine fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgers ist, nämlich ein Radius von ca. 500 m Luftlinie. Dies entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten. Die Raiffeisenwarengenossenschaft vermischt hier die Entfernung einer fußläufigen Erreichbarkeit eines Nahversorgers und die fußläufige Distanz zwischen zwei Einzelhandelsstandorten, die sogenannte Durststrecke.

Es wird nach wie vor das Ziel verfolgt, das Nahversorgungsdefizit in der Nordstadt zu schließen.

Die weiteren Ausführungen der Stellungnahmen aus dem Jahre 2007 werden zur Kenntnis genommen.

10 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (2) und § 4 (1) BauGB

Mit Schreiben vom 26.05.2009 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (2) § 4 (1) BauGB um Stellungnahme bis zum 30.06.2009 zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.04.2009 gebeten. Es wurden insgesamt 20 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Folgende Behörden bzw. sonstige Trägern öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

Nr. 02 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Hannover

Nr. 06 GLL Hannover – Amt für Landentwicklung –

Nr. 12 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG Region Niedersachsen/Bremen, Hannover

Nr. 16 Finanzamt Burgdorf

Nr. 17 GLL Hannover Katasteramt

Nr. 18 Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Nr. 19 Bischöfliches Generalvikariat

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht werden (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

Nr. 01 Region Hannover, Schreiben vom 29.06.2009

Nr. 03 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover, Schreiben vom 17.06.2009

Nr. 04 Industrie- und Handelskammer Hannover, Schreiben vom 18.06.2009

Nr. 05 Handwerkskammer Hannover, Schreiben vom 10.06.2009

Nr. 07 Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hannover, Schreiben vom 24.06.2009

Nr. 08 Abfallwirtschaft Region Hannover, Schreiben vom 29.06.2009

Nr. 09 e-on Netz GmbH Lehrte, Schreiben vom 10.06.2009

Nr. 09 transpower Stromübertragungs GmbH Lehrte, Schreiben vom 10.06.2009

Nr. 11 Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 15.06.2009

Nr. 14 DB Energie GmbH Lehrte, Schreiben vom 09.06.2009

Nr. 15 Polizeiinspektion Burgdorf, Schreiben vom 08.06.2009

Nr. 20 Kirchenkreisamt Burgdorfer Land. Schreiben vom 04.06.2009

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

Nr. 10 Stadtwerke Burgdorf, Schreiben vom 30.06.2009

„... gegen die o.g. Änderung haben wir keine Bedenken.

Die Versorgung mit Elt, Gas und Wasser ist im genannten Gebiet bereits gegeben.

Die vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterir-

dische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen bitten wie Sie, aktuelle Leitungspläne bei uns anzufordern.

Des Weiteren sind die sich aus dem Antragsverfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ ergebenden Anforderungen zum Schutz des Grundwassers zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie, uns weiter am Verfahren zu beteiligen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in Kapitel 3.4 der Begründung aufgenommen.

Nr. 13 DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 10.06.2009:

„... die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG zur obengenannten Planung.

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan, entlang unserer Eisenbahnstrecke Lehrte-Garßen (Strecke 1720, km 24,6 bis 24,9), grundsätzlich keine Einwände, wenn nachfolgende Auflagen eingehalten werden:

- Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte ist nach dem Prioritätengesetz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB Netz AG aufzuerlegen.
- Die Grenzabstände entsprechend der NBauO müssen eingehalten werden. Die Hinzurechnung von Betriebsanlagen öffentlicher Eisenbahnen ist nur ausnahmsweise mit Zustimmung des Eigentümers möglich (siehe § 9 (1) NBauO). Dafür ist ein kostenpflichtiger Gestattungsvertrag zu schließen

Weitere Planungswünsche, Anregungen oder Informationen die für die Abwägung zweckdienlich sind, haben wir nicht vorzubringen.

Wir bitten uns das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ werden keine neuen Baurechte begründet. Es wird lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben geregelt. Insofern werden die genannten „Auflagen“ zum Schallschutz und zu Grenzabständen nicht aufgegriffen.

11 Ergebnis der Bürgerbeteiligung gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt

12 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt

13 Verfahren

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ wurde ausgearbeitet:

Burgdorf,

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

(Baurat)

(Abteilungsleiterin)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am _____ die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am _____ die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich am _____.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____.

Die Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom _____ bis _____ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am _____.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ und der Entwurf der Begründung haben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ am _____ Bebauungsplanverfahren beteiligt. Sie hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____.

Über die Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am _____ abschließend beschlossen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am _____ die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ als Satzung gemäß § 10 BauGB und gemäß § 6 NGO sowie die Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burgdorf,

Bürgermeister

14 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-23 „Raiffeisenstraße“ durch die Stadt Burgdorf ist am _____ im gemeinsamem Amtsblatt Nr. _____ für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten.

Burgdorf,

(Bürgermeister)



Prüfstandort 4: Raiffeisengelände

(Innenstadt/Nordost)



1 Mikrostandort	
Grundstücksmerkmale	Großes Areal mit überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden.
Planungsrecht	B-Plan 0-23, größtenteils Mischgebiet.
Verwertungsinteressen	Eigentümerinteresse an Entwicklung der Fläche mit Einzelhandel, Stadt wünscht städtebauliches Gesamtkonzept

2 Makrostandort

Lage, Umgebung

Der Standort grenzt an den nördlichen Rand des Innenstadtzentrums an.

Verkehrsanbindung, Stellplätze

Durch die Lage an der Gartenstraße teilweise erschlossen. Die rückwärtigen Bereiche liegen allerdings in „2. Reihe“.

Städtebauliche Integration

Städtebaulich-funktional liegt der Prüfstandort in nicht integrierter Lage zwischen Wohngebieten und der Bahnlinie.

3 Potenziale für Einzelhandelsnutzungen

Synergien, Zentrenfunktionen

Der südliche Standortbereich grenzt an den Bahnhof bzw. Busbahnhof an. Die Laufentfernung zur Hauptlage der Innenstadt ist aber gerade aus dem mittleren und nördlichen Teil des Geländes zu groß, um Synergien zum Innenstadtzentrum zu erwirken.

Anbindung zu Wohnorten

Die vorhandene Mantelbevölkerung wird durch die Bahn als Barriere Richtung Westen begrenzt.

Handelsseitige Integration

Der Standort wird aktuell für den bäuerlichen Warenabsatz sowie für ein Ladengeschäft genutzt. In unmittelbarer Umgebung grenzen keine weiteren Einzelhandelsbetriebe an.

4 Bewertung

Im Bezug auf mögliche Synergien für die Innenstadt weist der Standort eine zu große Laufentfernung auf. In Bezug auf Nahversorgung begrenzt die Bahn die potenzielle Mantelbevölkerung.

Empfehlungen

Eine Einzelhandelsentwicklung ist nicht primär zu empfehlen.

- Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten an diesem Standort nicht angesiedelt werden, da einerseits Synergieeffekte zur Stärkung des Innenstadtzentrums nicht anzunehmen sind und andererseits keine positive Effekte auf die Nahversorgung zu erwarten sind.
- Nicht zentrenrelevante Sortimente könnten zwar erwogen werden, sofern sie städtebaulich attraktiv eingebunden werden. Für großflächige Betriebe werden allerdings im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes alternative Standorte primär empfohlen. Außerdem bleibt abzuwarten, ob Anbieter solcher Sortimente die Lage an der Gartenstraße gegenüber Standorten wie dem Gewerbegebiet Hülptingsen oder Nordwest bevorzugen.
- Die Nähe zu Bahnhof und Busbahnhof beinhaltet ein hohes Potenzial für eine künftige Entwicklung als Büro- und Dienstleistungsstandort.

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
<p>Raiffeisenwarengenossenschaft Osthannover eG vom 30.10.2007</p>	
<p>1. „Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Einzelhandelskonzeptes, insbesondere Prüfstandort 4, Raiffeisengelände, nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>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.</p>
<p>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-</p>	<p>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>

<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 Versorgungsgebiet in ihrem Bestand und ihren prinzipiellen Entwicklungsmöglichkeiten nicht in Frage gestellt.</p>
5.	Dies steht auch im Widerspruch zu der für den östlichen Bereich an der Straße Vor dem Celler Tor vorgesehenen Ausweitung des zentralen Versorgungsgebietes.	Die Grundstücke östlich der Straße Vor dem Celler Tor (und ihre derzeitigen Nutzungen) tragen zur Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum bei, da sowohl mehrere 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.
6.	Ihnen ist aus verschiedenen Gesprächen, die wir mit Herrn Bürgermeister Baxmann, dem Wirtschaftsförderer Herrn Scholz und dem Bauamtsleiter/in König und Gottlieb sowie Frau Behncke geführt haben, bekannt, dass der südliche Teil unseres Grundstücks, auf dem sich die Silos, das Lager, der Raiffeisenmarkt, die Getreidelagerhalle, die Autowaschstraße und die Werkstatt befinden, für weitergehende Überlegungen nicht zur Verfügung steht. Dieses Areal werden wir zumindest mittelfristig (7-10 Jahre) für unsere betrieblichen Aktivitäten im Burgdorfer Gebiet selbst nutzen. Der obere 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 Unternehmens nicht mehr benötigt und steht für eine alternative Nutzung zur Verfügung.	Es ist richtig, dass der Stadt Burgdorf die beschriebenen Umnutzungsmöglichkeiten bekannt sind. Nach Auffassung der Stadt sollte einer Umnutzung des aktuell verfügbaren nördlichen Teilbereichs jedoch ein Gesamtkonzept zugrundegelegt werden, das 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.

7.	<p>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>



USt-IdNr.: DE 115 040 359 eMail: info@rwg-osthannover.de
 Steuer-Nr.: 16:200/03020 http://www.rwg-osthannover.de

RWG Osthannover eG · Postfach 11 65 · 31 304 Uetze

Stadt Burgdorf
 Stadtplanungsabteilung
 Verwaltungsstelle Bergstraße 6

31303 Burgdorf

31311 Uetze, Raiffeisenstr. 8
Telefon (0 51 73) 69 22 0
Telefax (0 51 73) 69 22 20

31303 Burgdorf, Raiffeisenstr. 8
Telefon (0 51 36) 8 00 91 0
Telefax (0 51 36) 8 00 93 39

Volksbank Burgdorf Celle eG 410 110 300 (Blz 251 613 22)
 Volksbank Celler Land eG 100 0951 500 (Blz 257 916 35)
 Volksbank Peine eG 150 3500 000 (Blz 252 600 10)
 Sparkasse Hannover 101 0480 703 (Blz 250 501 80)

IBAN: DE48 2516 1322 0410 1103 00
 BIC: GENO DE3303

Ihre Nachricht

Ihre Zeichen

Unsere Zeichen

Telefon Durchwahl

Tag

Bö.

05173/692244

30.10.2007

Stellungnahme zum Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Einzelhandelskonzeptes, insbesondere Prüfstandort 4, Raiffeisengelände, nehmen wir wie folgt Stellung.

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 Einwendungen gegen das Einzelhandelskonzept.

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.

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 Raumordnungsprogrammes 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.

Dies steht auch im Widerspruch zu der für den östlichen Bereich an der Strasse Vor dem Celler Tor vorgesehenen Ausweitung des zentralen Versorgungsgebietes.

Ihnen ist aus verschiedenen Gesprächen, die wir mit Herrn Bürgermeister Baxmann, dem Wirtschaftsförderer Herrn Scholz und den Bauamtsleitern/in König und Gottlieb sowie Frau Behnke geführt haben, bekannt, dass der südliche Teil unseres Grundstücks, auf dem sich die Silos, das Lager, der Raiffeisenmarkt, die Getreidelagerhalle, die Autowaschstraße und die Werkstatt befinden für weitergehende Überlegungen nicht zur Verfügung steht. Dieses Areal werden wir zumindest mittelfristig (7-10 Jahre) für unsere betrieblichen Aktivitäten im Burgdorfer Gebiet selbst nutzen. Der obere 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 Unternehmens nicht mehr benötigt und steht für eine alternative Nutzung zur Verfügung.

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 Nachversorgungsdefizit 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.

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.

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.

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.

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 Str., die Rolandstraße oder der neue EDEKA-Cramer Markt mehr Mantelbevölkerung?

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.

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 (vergl. Seite 98f des Konzeptes). Wir haben daher Zweifel an der Ausgewogenheit des Urteils.

Bleibt somit zum Schluss die Frage, was mit unserem Grundstück aus Ihrer Sicht passieren soll, wenn es für Einzelhandel nicht in Frage kommen soll.

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 derzeitige Grundstücksentwicklung möchten wir nur kurz erwähnen:

Das Mietshaus Raiffeisenstr. 11 leert sich allmählich. Investitionen in Wohnbebauung liegen nicht in unserem Geschäftsinteresse 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.

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.

Eine Einzelhandelsnutzung für ein Grundstück entlang einer Bahnstrecke ist unserer Meinung nach die beste Wahl, zumal dieses auch noch mitten in Burgdorf liegt.

Mit freundlichen Grüßen

Raiffeisen-Waren-genossenschaft
Osthannover eG

**LEBENSMITTEL-
HYGIENE**
Konformitätsbewertung
Regelmäßige Kontrollen
Überwachung nach HACCP



USt-IdNr.: DE 115 040 359 info@rwg-osthannover.de
Steuer-Nr.: 16:200/03020 www.rwg-osthannover.de

RWG Osthannover eG Postfach 1165 • 31304 Uetze

Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister
Rathaus II
Vor dem Hannoverschen Tor 1

31303 Burgdorf

31311 Uetze, Raiffeisenstr. 8
Telefon (0 51 73) 69 2 - 0
Telefax (0 51 73) 69 22 20

Hannoversche Volksbank eG	410 110 300	(Blz 251 900 01)
Volksbank Südheide eG	100 0951 500	(Blz 257 916 35)
Volksbank Peine eG	15 10 500	(Blz 252 600 10)
Sparkasse Hannover	101 0480 703	(Blz 250 501 80)

IBAN: DE57 2519 0001 0410 1103 00
BIC: VOHA DE 2 H

Ihre Nachricht:

Ihre Zeichen:

Unsere Zeichen:

Telefon-Durchwahl:

Tag:

Bö.

05173/692-244

11.12.2007

Stellungnahme zur Beschlussvorlage für die Ratssitzung am 13.12.2007 Veränderungssperre bzw. Änderung Bebauungsplan Raiffeisenstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum kommunalen Einzelhandelskonzept bzw. zur Beschlussvorlage für Bau- und Verwaltungsausschuss haben wir bereits eine Stellungnahme abgegeben. Inzwischen hat die Stadt unser Baugesuch für die Errichtung des Einzelhandelsmarktes bis zum 29. Februar 2008 zurückgestellt. Gegen diese Entscheidung werden wir Rechtsmittel einlegen müssen.

Bis heute hat es ein Gespräch zu der Thematik unserer Planungen und der von der Stadt verfolgten Zielsetzung nicht gegeben. Wir erfahren die Auffassung der Stadt nur durch Presseveröffentlichungen und müssen so zu Kenntnis nehmen, dass offenbar auch Entscheidungen der gewählten Ratsgremien bereits feststehen, bevor eine Diskussion überhaupt geführt werden konnte. Wir und unsere Mitglieder sind sehr erstaunt über diese Verfahrensweise und sehen uns auch gerade deshalb gedrängt, unsere auf der Grundlage eines nach wie vor rechtsgültigen Bebauungsplanes fußenden Absichten notfalls im Rechtswege zu verfolgen.

Gleichwohl wollen wir Ihnen unseren derzeitigen Eindruck zur Situation übermitteln.

Im Kern geht es eigentlich nur darum wo außerhalb der neu definierten Innenstadtlage zur Deckung des unstrittigen Versorgungsdefizits im Bereich der Nordstadt ein weiterer Lebensmittelmarkt gebaut wird: Ob im westlichen Randbereich auf unserem verfügbaren Grundstück oder im östlichen Randbereich an der Sorgenser Strasse auf einen noch bauplanungsrechtlich zu entwickelnden städtischen Grundstück. Sie entscheiden daher entgegen der Darstellung in Presseäußerungen nicht darüber, einen neu entstehenden Lebensmittelmarkt in der „Hauptlage“ gegen vermeintlichen Wettbewerb zu schützen, und so die Entwicklung der Innenstadt zu fördern, sondern lediglich wo, bzw. auf wessen Grundstück dieser Wettbewerb entstehen wird. Darauf sollten Sie Ihre zu treffende Abwägung ausrichten.

Sitz: 31311 Uetze, Amtsgericht Hildesheim, 33 GnR 20106

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ullrich Kemmer

Vorstand:

Werner Hübner, Hans-Hinrik Borkhan, Hans-Helmuth Hoppenworth, Edgar Koze, Ernst Köhler, Klaus-Heinrich Lienau, Jürgen Liskien, Wilhelm Wietfeld
Geschäftsführender Vorstand: Cord Bosch, Wolfgang Wrede

Die Heranziehung des bisher noch nirgends öffentlich beschlossenen Gutachtens zur Einzelhandelsentwicklung überspielt unseres Erachtens diese Kernfrage nur. Das zeigt für uns in aller Deutlichkeit die bisher hierzu bekannt gewordene Diskussion.

In der Beschlussvorlage wird argumentiert, dass sich unser Projekt in einer Nebenlage befindet und die fußläufige Entfernung zur „Hannoverschen Neustadt“ 170 m und zur Hauptlage 330 m beträgt, unser Standort also fußläufig von der Innenstadt nicht mehr zu erreichen ist. Gleichzeitig stellt man fest, dass für das nordöstliche Stadtgebiet ein Nahversorgungsdefizit besteht und man die verkehrsgünstigeren Standorte „Vor dem Celler Tor“ und „Sorgenser Straße“ mit einem Einzugsbereich im Radius von 500 mtr. favorisiert. Es besteht schon keine Klarheit, welche Entfernung bei einer fußläufigen Erreichbarkeit eigentlich maßgeblich wäre.

Das im Suchgebiet „Vor dem Celler Tor“ keine geeignete Fläche zur Verfügung steht, ist jedem Burgdorfer Bürger offensichtlich. Also hat man ein zweites Suchgebiet geschaffen, das sich zufällig bis zu einem der Stadt Burgdorf gehörenden Grundstück außerhalb des Siedlungsgebiets an der „Sorgenser Str.“ befindet. Diese Argumentation wird auch im Zurückstellungsbescheid für unser Baugesuch herangezogen. Hierin heißt es: „ Hauptzielsetzung ist dabei, die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ und die Entwicklung der Nahversorgung an räumlich günstiger gelegenen Standorten wie der „Sorgenser Str.“ und der Straße „Vor dem Celler Tor“. Wieviel Meter ist der offenbar vorgesehene Standort an der „Sorgenser Strasse“ weiter von der sogenannten „Hauptlage“ entfernt als unser Grundstück und um wie viel weniger ist er eigentlich für den offenbar in erster Linie zu schützenden neuen Lebensmittelmarkt nachteilig, zumal er an der gleichen Straßenverbindung zur zukünftigen Umgehungsstrasse liegen würde, wie der neue Markt?

Die Frage ist also aus unsere Sicht nicht, ob neuer Einzelhandel in Burgdorf entstehen kann, sondern sie reduziert sich ausschließlich auf ein wo.

Hier hat unser Objekt allerdings deutliche Vorteile. Unser Standort liegt am Rand des am dichtesten besiedelten Gebiets im nordöstlichen Teil von Burgdorf. Da die Entfernung zum Kerngebiet zu groß ist, kommt eine Schädigung der Innenstadt nicht in Frage. Durch die Fußgängerbrücke am Güterbahnhof und die Unterführung am Bahnhof besteht Anschluss für fußläufige Kunden bis in den nordwestlichen Teil von Burgdorf. Unser Grundstück ist durch den öffentlichen Nahverkehr und damit praktisch alle in Burgdorf verlaufenden Buslinien bestens erreichbar, was gerade den in der Nordstadt wohnenden Pendlern sehr entgegen kommen wird. Der Alternativstandort an der Sorgenser Strasse ist bisher nur für eine PKW Nutzung geeignet. Unser Grundstück steht auch kurzfristig zur Bedarfsdeckung zur Verfügung.

Wir gewinnen daher den Eindruck, dass es hier in erster Linie darum geht, dass städtische Grundstück „Sorgenser Str.“ bestmöglich zu verwerten und lästige Konkurrenzstandorte auszuschalten. Hierbei wird im ohnehin fragwürdigen Einzelhandelskonzept solange argumentiert, bis man die „Sorgenser Str.“ als nahversorgungsrelevanten Standort etabliert hat.

Wir hatten bereits darauf hingewiesen, dass auch das in unserem bestehenden Raiffeisenmarkt betriebene Kernsortiment des Garten- und Baustoffbedarfs nach den Vorstellungen des Einzelhandelsgutachten offenbar „verdrängt“ werden soll und zwar in das von der Stadt zur Entwicklung anstehende Gewerbegebiet „Nordwest“. Auch hier droht also ein weiteres Mal die Nutzung des Gutachtens im Vermögensinteresse der Stadt und zum

einseitigen Nachteil für unser Unternehmen. Sie werden nachvollziehen können, dass wir gerade deswegen und angesichts der bemerkenswerten Tatsache, dass jedes Gespräch über unsere Vorstellungen mit unserem Standort offenbar für überflüssig gehalten wird, die derzeitigen Aktivitäten zur Änderung der Bauleitplanung mit großem Misstrauen beobachten und unsere rechtlichen Möglichkeiten im Interesse unserer fast 1000 Mitglieder ausschöpfen müssen.

Nun kann es natürlich sein, dass entgegen der bisherigen Darstellung im Bereich der Nordstadt **kein** zur Nahversorgung notwendiger Einzelhandelsstandort entstehen soll und die Stadt das einzige im „Suchgebiet“ verbleibende Grundstück nicht, was wir ermunten, selbst vermarkten möchte. Dann müssten Sie allerdings den Bürgern erklären, warum ein erkannter und bestätigter Bedarf in der Nordstadt nicht gedeckt werden soll. Von den Grundgedanken des Einzelhandelsgutachtens könnten wir dann auch gemeinsam Abschied nehmen.

Wir merken in diesem Zusammenhang abschließend an, dass wir in Burgdorf nach wie vor 29 Arbeitsplätze sichern und erhebliche Gebühren und Abgaben seitens der RWG an die Stadt bezahlt werden. Unser Unternehmen ist Eigentum der Landwirte, die zu einem erheblichen Teil in den Burgdorfer Ortsteilen ihre Betriebe führen und ihre Genossenschaft und deren wirtschaftliche Ressourcen zum Erhalt eines adäquaten Handelspartners benötigen. Daher halten wir die Behandlung unseres alteingesessenen Unternehmens und unsere Reduzierung auf einen Gewerbesteuerzahler (der wir im Gegensatz zu vielen großen Konzernen und hoffentlich auch dem Betreiber des neuen Lebensmittelmarktes in der „Hauptlage“ seit vielen Jahren und regelmäßig sind) nicht für angemessen, sie passt aber zu dem Ablauf des bisherigen Verfahrens.

So verstehen wir auch die angedachte Änderung des Bebauungsplans, über dessen Ziele und Gründe bisher kein Wort mit dem Grundstückseigentümer gewechselt wurde. Wir wollen unsere Hoffnung nicht aufgeben, dass Sie als gewählte Vertreter der Burgdorfer Bürger eine eigenständige Abwägung treffen und sich zumindest die Zeit für eine sorgfältig begründete Entscheidung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Raiffeisen-Waren-genossenschaft
Osthannover eG