

**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71
„Burgdorf Northwest“**

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“

Inhaltsverzeichnis

1	RECHTSGRUNDLAGEN	4
2	ALLGEMEINES.....	5
2.1	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE / PLANUNGSANLASS / ERFORDERNIS	5
2.2	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	5
2.3	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	6
2.4	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	8
2.5	INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT GEMÄß § 2 ABS. 2 BAUGB	8
3	RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN.....	8
3.1	LAGE IN DER STADT	8
3.2	BODENBESCHAFFENHEIT UND ALTLASTEN	11
3.3	GRÖÖE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR.....	11
3.4	BISHERIGE NUTZUNGEN / BESTANDSSITUATION.....	11
4	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	12
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	15
4.2	MAÖß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 16	
4.3	ANBINDUNG AN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, VON BEBAUUNG FREI ZU HALTENDE FLÄCHEN UND FESTSETZUNGEN FÜR MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN.....	18
5	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE WERTE	20
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	20
6.1	MAÖßNAHMEN UND KOSTEN.....	20
6.2	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAÖßNAHMEN.....	21
6.3	ERSCHLIEÖUNG.....	21
6.3.1	Verkehrerschließung	21
6.3.2	Infrastrukturelle Ausstattung / Ver- und Entsorgung	21
6.3.3	Brandschutz	22
6.4	WIRTSCHAFTLICHE BELANGE	23
6.5	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	26
6.5.1	Immissionsschutz.....	26
6.5.2	Bodenschutzgebot	27
6.5.3	Wasserwirtschaft.....	27
6.5.4	Eingriffsregelung und KompensationsmaÖßnahmen	28
6.5.5	Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH).....	31
6.5.6	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	32
6.6	ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG / ABWÄGUNG	32

7	UMWELTBERICHT	33
7.1	BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS	33
7.1.1	Angaben zum Standort	33
7.1.2	Art des Vorhabens	34
7.1.3	Umfang des Vorhabens	34
7.1.4	Festsetzungen.....	34
7.2	BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS	35
7.2.1	Bestandsbeschreibung.....	35
7.2.1.1	Naturräumliche Grundlagen	35
7.2.1.2	Biotoptypen.....	36
7.2.1.3	Nutzungsmerkmale.....	38
7.2.2	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen	39
7.2.2.1	Schutzgut Mensch	39
7.2.2.2	Schutzgut Pflanzen.....	40
7.2.2.3	Schutzgut Tier	40
7.2.2.4	Schutzgut Boden	43
7.2.2.5	Schutzgut Wasser	45
7.2.2.6	Schutzgut Luft.....	46
7.2.2.7	Schutzgut Klima.....	47
7.2.2.8	Schutzgut Landschaft.....	47
7.2.2.9	Schutzgut Kulturgüter	48
7.2.2.10	Schutzgut Sachgüter	48
7.2.2.11	Schutzgüter-Wechselwirkungen	48
7.3	BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MAßNAHMEN.....	49
7.3.1	Zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens	49
7.3.2	Vermeidungsmaßnahmen.....	50
7.3.3	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	51
7.3.4	Ausgleichsmaßnahmen.....	51
7.4	BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	52
7.5	DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGSVORSCHLÄGE	53
7.5.1	Standortalternativen und Begründung der Auswahl.....	53
7.5.2	Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl.....	54
7.6	DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN.....	54
7.7	ZUSAMMENFASSUNG (DES UMWELTBERICHTES)	55
8	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG.....	58
9	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	67
10	ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	79
11	VERFAHREN.....	84
12	INKRAFTTRETEN.....	85
13	QUELLEN.....	86
14	ANLAGEN	86

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

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2 Allgemeines

2.1 Allgemeine Ziele und Zwecke / Planungsanlass / Erfordernis

Die städtebauliche Entwicklung für Burgdorf Nordwest wurde mit ausführlichen Untersuchungen und entsprechender Rahmenplanung begonnen. Nach den Aussagen des Siedlungsstrukturkonzeptes für die städtebauliche Entwicklung im Nordwesten der Burgdorfer Kernstadt ist der Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ aufgestellt worden. Er ist seit dem 25.05.2000 rechtsverbindlich.

Diesem Bebauungsplan kommt für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Burgdorf entscheidende Bedeutung zu, denn die Realisierung dieser Planung ist als erster Schritt in der Verwirklichung der Rahmenplanung zu verstehen. Er dient mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und einem ausgedehnten Netz von festgesetzten Grünflächen der Deckung des dringenden Wohnbedarfes, der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Bildung von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen. Die ausgewiesenen Wohn- und Mischgebiete knüpfen direkt an den Stadtteil Burgdorf West an.

Im Zusammenhang mit der schwerpunktmäßigen Siedlungsentwicklung im Bereich Burgdorf-Nordwest beabsichtigt die Stadt Burgdorf einen Einzelhandelsstandort für die Sicherung der Versorgung vorrangig für Angebote der Grundversorgung und des periodischen Bedarfs im westlichen Stadtgebiet auszuweisen.

Der Bereich westlich des bereits hergerichteten Kreisverkehrsplatzes an der Ecke Schillerslager Landstraße (B 443) / Weserstraße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ als MI festgesetzt und für die Schaffung einer städtebaulich attraktiven Eingangssituation vorgesehen. Das hier geplante Burgdorf Carré soll aus einem von Baumpflanzungen und Hochbauten gefassten Platz bestehen. An seiner Nordseite soll ein Verbrauchermarkt realisiert werden, der die Versorgung der westlichen und nordwestliche Stadtteile gewährleistet. Dabei soll eine Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von maximal 4.320 m² nicht überschritten werden.

Für die Realisierung des Vorhabens ist in diesem Bereich eine Änderung der Bauleitplanung erforderlich, da aufgrund der projektierten Größenordnung eine Realisierung in einem Mischgebiet nicht zulässig ist. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplans die Ausweisung einer Sonderbaufläche vorgenommen. Dies dient der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung – während die Rahmenplanung bereits die konzeptionelle Entwicklungsrichtung für die städtebauliche Erweiterung der Stadt Burgdorf vorgibt.

Zur Konkretisierung des Planungsrechts erfolgt mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen“.

2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Burgdorf Nordwest“ enthält die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 (Flurstücke 98/62, 98/86 und 98/91) und

ist erweitert um die größten Teile der nördlich liegenden Flurstücke 98/22, 98/24 und 98/26. Alle Flurstücke liegen in der Flur 4, Gemarkung Schillerslage.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Südgrenze der Flurstücke 98/62, 98/91 und 98/86 begrenzt. Im Westen durch die Westgrenze der Flurstücke 98/62 und 98/26 sowie im Norden durch die Nordgrenze des Flurstücks 98/26. Die östliche Begrenzung ergibt sich durch die Flucht ab ca. 7 m westlich des nord-östlichen Flurstückspunkts von 98/26 zum nord-östlichen Flurstückspunkt von 98/62 sowie der Ostgrenze des Flurstücks 98/62. Damit ist der räumliche Geltungsbereich nach Osten so abgegrenzt, dass die Belange der geplanten Ortsumgehung Burgdorf im Zuge der B 188 und insbesondere im Bereich der höhenungleichen Anschlussstelle mit der B 443 berücksichtigt werden.

2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Hannover^{*)} (RROP 1996) liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung. Die Ziele der Bauleitplanung decken sich somit mit den regionalplanerischen Zielsetzungen. Das Siedlungsstrukturkonzept für die städtebauliche Entwicklung Burgdorf-West sowie die daraus abgeleitete Rahmenplanung wurden mit der Regionalplanung abgestimmt.

Mit Rechtswirksamkeit (24.10.2001) der 4. Änderung des RROP wurde die Grundlage für eine gesamträumliche ausgewogene Steuerung des großflächigen Einzelhandels in der Region Hannover geschaffen. Damit erfolgte die Aufnahme von konkreten Zielen und Grundsätzen zur raumordnerischen Verträglichkeit von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe in das RROP. Aus Sicht der Regionalplanung ist festzustellen, dass der Änderungsbereich innerhalb des im Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Großraum Hannover (4. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 – RROP '96) festgelegten mittelzentralen Standortbereich (Planung) liegt.

Hinsichtlich der Schaffung einer Versorgungseinrichtung im Bereich Burgdorf Nordwest gilt für Mittelzentren danach das Ziel D 1.6.1-05 (s. u.) der 4. Änderung RROP:

Im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Großraum Hannover, KGH^{*)}, Mai 2000 liest sich dazu im Kapitel 5.3.5 „Ansiedlungsspielräume und Entwicklungsvorstellungen für ...Burgdorf...“:

„Im Rahmen der baulichen Entwicklung im Nordwesten Burgdorfs soll auch ein Einzelhandelsstandort realisiert werden. In Diskussion ist ein Lebensmittel-einzelhandel (Vollsortimenter) im Einmündungsbereich zur B 443 mit ca. 4.000 – 4.500 m² Verkaufsfläche (VK). Die geplante Einzelhandelsausweisung soll in ihrer Dimensionierung die Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet sichern und verbessern sowie Kaufkraftabflüsse insbesondere im LEH-Sortiment nach Lahe / Altwarmbüchen verringern. In Dimension und Sortimenten soll sie jedoch insbesondere zur Innenstadt keine Standortkonkurrenz darstellen.

...

Hinsichtlich weiterer Ansiedlungen im Zuge der baulichen Entwicklung im Nordwesten Burgdorfs sollte genauer Augenmerk auf die Dimensionierung und

^{*)} jetzt: Region Hannover

Besatzstruktur gelegt werden, da die Einwohnerzuwächse für eine Tragfähigkeit eines zusätzlichen Lebensmitteleinzelhandels (Vollsortimenter) sicherlich nicht ausreichen. Insofern besteht hier die Möglichkeit, einen neuen Einzelhandelsstandort zu etablieren, der in Bezug auf seine Auswirkung auf die einzelhändlerische Struktur in Burgdorf näher betrachtet werden sollte.“

Die Ausweisung eines neuen Einzelhandelsstandortes, der im Zusammenhang mit der schwerpunktmäßigen Siedlungsentwicklung Burgdorf-Nordwest steht und der Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet dient, wurde mit Schreiben vom 09.08.2000 des ehemaligen Kommunalverbandes Großraum Hannover (KGH)^{*)} als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar erklärt.

Mit Schreiben vom 31.05.02 zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans weist die Region Hannover jedoch darauf hin, dass es sich bei dem geplanten Einzelhandelsgroßprojekt mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 4.300 m² nicht mehr um einen Nahversorger handelt. Insofern wurde eine ergänzte raumordnerische Beurteilung vorgenommen. Danach gilt:

„Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist gegeben, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde deckt, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellt und die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt (Ziel D 1.6.1-05).“

Die in diesem Zusammenhang in Auftrag gegebene Gutachterliche Stellungnahme zur Markt- und Wirkungsanalyse, gesa GmbH, Hamburg, März/Juni 2001 (Anlage 1a+b)^{*)} kommt zu dem Schluss, dass die Versorgungsfunktion des Projektes zum allergrößten Teil auf die Stadt Burgdorf ausgerichtet ist und die Kaufkraftabflüsse aus den benachbarten Gemeinden keine kritischen Werte erreichen. Weiterhin wird die Aussage getroffen, dass das Ansiedlungsvorhaben eines Verbrauchermarktes mit etwa 3.000 m² Verkaufsfläche im Nordwesten Burgdorfs bei Ablösung des bestehenden Marktes an der Sperbergasse hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungseffekte auf den Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt nicht bedenklich ist.

Im Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung wird festgehalten, dass das geplante Einzelhandelsgroßprojekt durchaus raumordnerische Relevanz besitzt, da in dem projektierten Vorhaben durchaus ein Gefährdungspotential für den Versorgungskern gesehen wird.

Da im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ jedoch eine raumordnerisch verträgliche und differenzierte Größen- und Sortimentsabstimmung erfolgt (vgl. Kapitel 4 und die textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 u. 1.3), sowie die Aufgabe des noch bestehenden Marktes in der Sperbergasse nach Markteintritt des neuen Vorhabens absehbar erscheint, ist das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Um die Burgdorfer Innenstadt mit ihrer vorwiegend kleinteiligen Geschäftsstruktur – vielfältiges Angebot mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte – zu schützen, wird in der verbindlichen Bauleitplanung eine Differenzierung insbesondere hinsichtlich des innenstadtrelevanten Nonfood-Sortiments vorgenommen.

^{*)} jetzt: Region Hannover

^{*)} kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden

In ihrem Schreiben vom 07.10.02 bestätigt die Region Hannover, dass unter Hinweis auf ihre Stellungnahme zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans und eine damit verbundene nähere Differenzierung sowie in dieser Bebauungsplanänderung festgesetzten Sortimentsbegrenzung, die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf durchgeführt. Die 30. Flächennutzungsplanänderung ist seit Bekanntgabe im Amtsblatt für den Landkreis Hannover vom 10.01.2000 rechtswirksam.

Danach sind im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ gemischte Bauflächen (M) dargestellt und die nördlich angrenzenden Bereiche als Grünflächen für die Kompensation ausgewiesen (vgl. Abb. 1: F-Plan „Wirksame Fassung“).

Im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ wird die 35. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Danach werden ca. 1,82 ha Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen“ ausgewiesen. (vgl. Abb. 2: „Darstellung in der Fassung der 35. FNP-Änderung“). Die 35. Änderung des Flächennutzungsplans liegt derzeit für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Entwurfsfassung vor.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen“ ist damit aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

2.5 Interkommunales Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Die Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ wird unter 3.1 dokumentiert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ sind keine „unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art“ (vgl. unter Kapitel 6) auf eine Nachbargemeinde verbunden.

3 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Lage in der Stadt

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ liegt am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Burgdorf zwischen der Weserstraße im Süden und westlich der Schillerslager Landstraße (B 443). Die Entfernung zur Innenstadt von Burgdorf beträgt ca. 1,5 bis 2 km.

Die Lage der Änderungsfläche zeigt u. a. die neue Darstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplans (vgl. Abb. 2).



Abb. 2: Darstellung in der Fassung der 35. FNP-Änderung

3.2 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ ist der Stadt Burgdorf nichts bekannt. Sollten sich bei den vorhabenbezogenen Arbeiten später dennoch Anzeichen auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontamination ergeben, so ist die zuständige untere Wasser- bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten. Die Arbeiten sind ggf. zu unterbrechen.

Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung, hat mit Schreiben vom 07.02.02 mitgeteilt, dass die dort ausgewerteten Luftbilder keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes zeigen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

3.3 Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Die Größe des von der Änderung und Erweiterung betroffenen Bereichs ist auf die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Flurstücke bzw. Teilstücke begrenzt. Die Flurstücke bzw. Einzelflächen haben für sich betrachtet jeweils folgende Größen:

Flurstück-Nr.	Größe [m ²]	Größe [m ²]
98/91		17
98/86		5
98/62		10.427
98/22	4.691 – ca. 96=	4.595
98/24	2.275 – ca. 125=	2.150
98/26	821 – ca. 40=	781
Summe		17.975

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ hat damit eine Gesamtgröße von ca. 17.975 m² (ca. 1,8 ha).

Die Flurstücke 98/62, 98/86, 98/91, 98/24 und 98/26 befinden sich im Eigentum der Stadt Burgdorf. Das Flurstück 98/22 ist in Privateigentum.

3.4 Bisherige Nutzungen / Bestandssituation

Vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ befanden sich die von der Änderung und Erweiterung betroffenen Flächen alle in landwirtschaftlicher Nutzung. Derzeit unterliegen sie den Einflüssen der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“. Die Baustraßen, u. a. die Weserstraße sind hergerichtet.

Die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ sind gegenwärtig ungenutzt und als Brachland in Stadtrandlage zu bezeichnen. Hochstämmiger Bewuchs ist nicht vorhanden. Zur genauen Bestandsaufnahme vgl. Kapitel 6 und 7.

4 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Mit dem festgesetzten Sondergebiet soll der Bereich „Stadteingang am Kreisverkehrsplatz“ als besonderer Standort betont werden. Durch die Gestaltung und Funktion der Baukörper soll hier am Kreisverkehrsplatz eine gebaute Stadteingangssituation entstehen. Weiterhin sollen diesem Standort mit der Zweckbestimmung ‚Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen‘ bauliche Nutzungen zugeführt werden, die so zur B 188neu und zur B 443 hin orientiert sind, dass ein repräsentativer, markanter Baukörper entsteht, der eine klare, unverwechselbare Stadtrand- und Stadteingangssituation schafft.

Gleichzeitig ist es Ziel der Planung im Zusammenhang mit der schwerpunktmäßigen Siedlungsentwicklung im Bereich Burgdorf-Nordwest die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern und mit der Stärkung des zentralörtlichen Versorgungsbereichs Kaufkraftabflüssen entgegen zu wirken.

Dazu soll hier ein Verbrauchermarkt realisiert werden, der vorrangig Angebote der Grundversorgung und des periodischen Bedarfs vorhält und die Versorgung der westlichen und nordwestliche Stadtteile gewährleistet. Dementsprechend hat ein ortsansässiger Investor der Stadt Burgdorf gemeinsam mit hiesigen Architekten am 01.03.01 ein entsprechendes Bauprojekt vorgestellt. Geplant ist die Errichtung eines Einzelhandelsobjektes mit einem Verbrauchermarkt als Hauptmieter sowie kleineren arrondierenden Flächen für Fachgeschäfte und Gastronomie (vgl. Abb. 3). Im 1. und 2. Obergeschoss des Objektes sollen in einem Teilaufbau Büroflächen entstehen, die sowohl vom Betreiber eigengenutzt (Verwaltung, Sozialräume) als auch vermietet werden sollen.

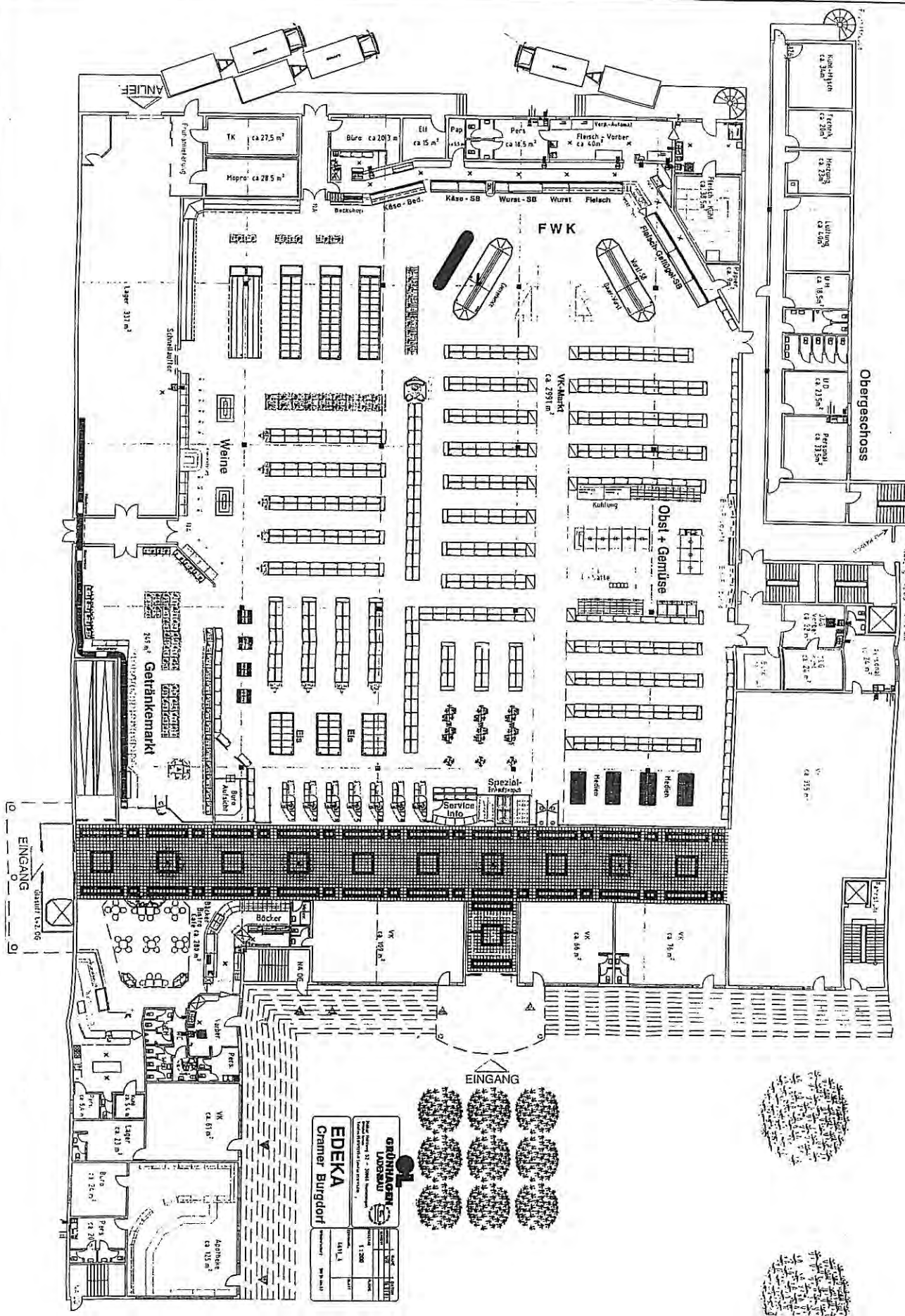
Die Eckdaten des konzipierten Projektes lauten:

- Verkaufsfläche Lebensmittel-Markt ca. 2.990 m² zzgl. 250 m² Getränkemarkt
- Zusätzliche Geschäfte im Vorkassenbereich (mall) mit zusammen ca. 1.070 m² Verkaufsfläche, unterteilt in verschiedene Verkaufseinrichtungen, darin enthaltene Nutzungen wie Gastronomie/Bistro, SB-Bank oder -Sparkasse, Apotheke, weitere kleine Ladeneinheiten
- Schaffung von Stellplätzen westlich des Hauptgebäudekomplexes / optional z. T. als Parkdeck
- Obergeschossnutzung zur Vermietung und durch die Verwaltung des Investors.

Damit beträgt die projektierte Gesamtverkaufsfläche rund 4.300 m². Es wird davon ausgegangen, dass sich die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes zu zwei Dritteln aus Lebensmitteln/Verbrauchsgütern zusammensetzen und ein Drittel der Verkaufsfläche auf das Nonfood-Sortiment entfallen wird.

Die vorgestellte Konzeption für den geplanten Lebensmittelsupermarkt mit Nebennutzungen dient in der fortgeschriebenen Fassung der Projektskizze vom 16.01.2001 (vgl. Abb. 3) und dem Bebauungsplankonzept vom 18.11.2002 (vgl. Abb. 4) als Grundlage für die Änderung der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Andienung des Einzelhandelsmarktes erfolgt über die Stellplatzanlage an der Nord- bzw. Nordwestseite des Gebäudekomplexes. Die erforderlichen Stellplätze werden teilweise ebenerdig und optional zum Teil in Form eines Parkdecks eingerichtet (vgl. Abb. 4).



M. ca. 1:500

Abb. 3: Projektskizze vom 16.01.2001



4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Als Voraussetzung für die Sicherstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wird es mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen“ ausgewiesen. Aus ihr bestimmt sich der Rahmen für die Festsetzung der Art der Nutzung und damit die Zulässigkeit von Vorhaben.

Wie in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 aufgelistet, sind entsprechend der oben beschriebenen Konzeption ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO aus der Lebensmittelbranche, weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen, nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie mit den genannten Nutzungen verträgliches Wohnen zulässig. Daneben ist die Zulässigkeit von entsprechend erforderlichen Stellplatzanlagen bestimmt.

Um mit dem ausgewiesenen Einzelhandelsstandort eine Gefährdung des Burgdorfer Versorgungskerns in der Innenstadt auszuschließen und um die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich zu beeinträchtigen und damit letztlich die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung zu gewährleisten, ist die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 4.320 m² begrenzt.¹

In diesem Sinne erfolgt aufbauend auf die Gutachterliche Stellungnahmen zur Markt- und Wirkungsanalyse, gesa GmbH, Hamburg, März/Juni 2001 (Anlage 1a + b)^{#)} eine differenzierte Größen- und Sortimentsabstimmung. Diese bezieht sich in erster Linie auf den Schutz der Burgdorfer Innenstadt mit ihrer vorwiegend kleinteiligen Geschäftsstruktur. Dementsprechend sind textliche Festsetzungen (Nr. 1.2 und 1.3) insbesondere zu für die Stadt Burgdorf innenstadtrelevanten Nonfood-Sortimenten aufgenommen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 werden zunächst Bestimmungen für den einen großflächigen Einzelhandelbetrieb getroffen. Die maximale Verkaufsfläche (VK) des Verbrauchermarktes darf insgesamt maximal 3.250 m² betragen. Davon sind mindestens 2.250 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel/Verbrauchsgüter inkl. Getränke einzurichten. Damit wird einerseits eine zeitgemäße Größenordnung für einen modernen Verbrauchermarkt erreicht und andererseits der Anteil für Nonfood-Sortimente auf maximal 1.000 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Mit Blick auf die charakteristische Geschäftsstruktur der Burgdorfer Innenstadt wird dieses Segment jedoch in Dimension und Sortimenten noch weiter differenziert. Von den 1.000 m² Verkaufsfläche Nonfood-Sortiment im Verbrauchermarkt sind zulässig in der Hauptwarengruppe „Modischer Bedarf“ maximal 400 m², in der Hauptwarengruppe „Elektro, Phono, Photo, EDV, Telekommunikation“ maximal 300 m² und für die Hauptwarengruppe „Sonstige Hartwaren“ maximal 400 m² Verkaufsfläche. Grundlage für die gefundenen Größen der jeweils zulässigen Verkaufsflächen sind die Ausführungen der genannten Gutachterlichen Stellungnahmen der gesa. Davon

¹ Dabei verstehen sich die Festsetzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche als Gesamtverkaufsfläche des SO-Gebietes oder die Festsetzung der Verkaufsfläche einzelner Sortimente bzw. Hauptwarengruppen nicht als eine Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, sondern als Art der baulichen Nutzung.

^{#)} kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden

abweichend ergibt sich mit diesen Festsetzungen zwar mehr als die vorbestimmten 1.000 m² Verkaufsfläche, jedoch ist beabsichtigt, dem künftigen Betreiber des Verbrauchermarktes eine gewisse Flexibilität einzuräumen. Lediglich bei der Regelung für die Hauptwarengruppe „Elektro, Phono, Photo, EDV, Telekommunikation“ geht die Festsetzung mit maximal 300 m² mit den Angaben aus dem Gutachten strikt konform, weil sich für dieses Sortiment die rein rechnerische maximale Umverteilung schon bei 9 % bewegt. Aus rechtlicher Sicht liegt diese Umverteilungsquote zwar noch unterhalb des durch die Oberverwaltungsgerichte gesetzten Maßstabes von 10 %, allerdings soll ein unnötiges Risiko vermieden werden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 werden dann entsprechend dem projektierten Vorhaben Regelungen für den Bereich der mall / Vorkassenzone getroffen. Hier sind Einzelhandelsbetriebe mit maximal 1.070 m² Verkaufsfläche zulässig. Im Hinblick auf die Burgdorfer Innenstadt werden auch hier Differenzierungen der oben genannten Nonfood-Sortimente vorgenommen. Wie im gesa-Gutachten veranschlagt, ist die Hauptwarengruppe „Modischer Bedarf“ mit maximal 355 m² Verkaufsfläche zulässig.

Um auch die beiden anderen Hauptwarengruppen „Elektro, Phono, Photo, EDV, Telekommunikation“ und „Sonstige Hartwaren“ in der mall zu ermöglichen und gleichzeitig einer Gefährdung der Burgdorfer Innenstadt entgegen zu wirken, ist ihre Zulässigkeit auf Verkaufsstättengrößen mit jeweils maximal 99 m² Verkaufsfläche begrenzt. Erst ausnahmsweise sind diese Hauptwarengruppen auch darüber hinaus zulässig, wenn der Nachweis erbracht ist, dass negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungskern der Stadt Burgdorf ausbleiben.

Um klarzustellen, was im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.3 unter ‚Lebensmittel/Verbrauchsgüter‘ und den genannten Hauptwarengruppen verstanden wird, ist den textlichen Festsetzungen eine Liste ‚Sortimente und Warengruppen‘ angefügt.

Außerdem werden zur Bestimmung der Verkaufsfläche folgende Definitionen herangezogen:

Die Verkaufsfläche (VK) ist Teil der Geschäftsfläche eines Einzelhandelsbetriebes/-geschäftes, der dem Verkauf dient. Zu der Verkaufsfläche zählen alle dem Verkauf dienenden Flächen einschließlich der Standflächen für Warenträger und Einrichtungsgegenstände, Konsumbereiche und alle dem Kunden zugänglichen Verkaufs- und Serviceflächen, nicht dagegen Treppen- und Schaufensterflächen. Die Verkaufsfläche schließt auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden, mit ein. Gastronomische Einrichtungen stellen keine Verkaufsfläche dar. Die Nebenflächen (NE) sind von den Verkaufsräumen getrennt und den Kunden nicht zugänglich (z. B. Lagerräume, Sozialräume und Personal-WC). An die Stelle der Verkaufsfläche (VK) bei Einzelhandelsgeschäften tritt die Nutzfläche (NF) bei anderen Nutzungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird in erster Linie durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist über das gesamte Sondergebiet mit 0,55 bestimmt. Sie entspricht in etwa der Verhältnisgröße aus überbaubarer Fläche und Gesamtfläche des Plangebietes und ist damit auf eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen und Baulinien ausgerichtet. Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt mit 0,55 deutlich unter der in § 17 BauNVO mit 0,8 vorgegebenen Obergrenze für sonstige Sondergebieten.

Nur für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen darf die festgesetzte Grundflächenzahl um maximal 0,25 überschritten werden. Dies ist in der textlichen Festsetzung Nr. 1.6 geregelt. Bodenversiegelungen werden so auf das notwendige Maß begrenzt. Der Versiegelungsgrad kann auf diese Weise möglichst klein gehalten werden und bleibt in jedem Fall unter der genannten Obergrenze von 0,8.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist –ebenfalls über das gesamte Sondergebiet– mit maximal 1,0 festgesetzt. Zusammen mit der differenzierten Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird so erreicht, dass sehr wohl ein höhengegliederter und doch kein überdimensioniert kompakter Baukomplex entsteht. Zu beachten ist die textliche Festsetzung Nr. 1.4, wonach die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände auf die Geschossfläche anzurechnen sind.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung sehr differenziert bestimmt. Der Bereich „Stadteingang am Kreisverkehrsplatz“ soll mit einer gestaffelten Geschossigkeit von ein bis höchstens vier Geschossen den besonderen Standort betonen. Der Funktion eines modernen Verbrauchermarktes mit angegliederter Parkpalette gerecht werdend, ist für diesen Bereich die II-Geschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Zur östlich angrenzenden Verkehrsfläche und zum Burgdorfer Carré (Platzbereich) sind jedoch höhere Gebäudeteile erforderlich, um an diesem Standort einen wirklichen städtebaulichen Akzent setzen zu können. Dementsprechend sind hier in unterschiedlichen Teilbereichen Geschossigkeiten von II-III und III-IV festgesetzt. Durch die höher gelegene Schillerslager Landstraße (B 443) und mit der wichtigen Funktion und Bedeutung des Kreisverkehrsplatzes ist eine höhere Bebauung und Dichte an dieser Stelle ausdrücklich gewünscht und in ihrer Maßstäblichkeit verträglich mit dem Bestand in Burgdorf.

Der beabsichtigten Stadteingangssituation dient auch die textliche Festsetzung Nr. 1.5. Danach sind in dem Bereich, der zwingend II-geschossig zu bebauen ist, mindestens 300 m² Geschossfläche zusammenhängend in der zweiten Ebene zu errichten.

Die Bauweise ist für das Sondergebiet dahingehend abweichend festgesetzt als dass entsprechend der Konzeption Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die überbaubare Fläche ist so festgesetzt, dass einerseits die Bauverbotszone zur B 443 (Schillerslager Landstraße) berücksichtigt wird und andererseits mit der künftigen Bebauung ein erforderlicher Mindestabstand zur im Westen angrenzenden Waldfläche eingehalten wird. Aus Gründen der Gefahrenabwehr ist zu Wald grundsätzlich ein Abstand von mindestens 35 m einzuhalten. Da der Belang der Gefahrenabwehr (Schäden durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste) bei der geplanten Nutzung deutlich konfliktärmer ist, als bei einer reinen Wohnnutzung, werden von der zuständigen Forstbehörde in diesem Fall Kompromisslösungen eingeräumt. Danach sollten zunächst etwa 20 m nicht unterschritten werden, um Beeinträchtigungen des Kronen- und Wurzelraumes der Randbäume zu

vermeiden. In Anbetracht der besonderen Lage (am Stadtrand, ab von zusammenhängenden Waldflächen) und Funktion (private Nutzung) des hier in Rede stehenden Waldgrundstücks und der hier an der Westgrenze vorgesehenen benachbarten Nutzungen (Privatwald / Parken von Pkw) wird aber keine Verschärfung der Gefährdungssituation gesehen. Auf den überbaubaren Flächen wird der Bereich Parkpalette jedoch – wie im Baukonzept – abgegrenzt und nur diese Nutzung festgesetzt. Dem hat das Niedersächsische Forstamt Deister mit seiner Stellungnahme vom 06.12.02 zu gestimmt.

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien berücksichtigen weiterhin das projektierte Bauvorhaben sowie das geplante Burgdorf Carré, einen durch Hochbauten und Pflanzungen gefassten Platzbereich (vgl. Abb. 5).

Um eine gestalterisch ansprechende Haupteingangssituation schaffen zu können, darf die am ‚Platzbereich‘ festgesetzte Baulinie auf einer Länge von maximal 11 m an einer Stelle um maximal 3 m überschritten werden. Diese und weitere Regelungen zur Baulinie sind in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.8 und 1.9 bestimmt. Sie dienen baulichen Maßnahmen mit gestalterischen Qualitäten, denen eine gewisse Flexibilität einzuräumen ist.

Auf der nicht überbaubaren Fläche ‚Platzbereich‘ sind nur Anlagen für die Gestaltung und Bepflanzung dieser Freifläche zulässig. Damit soll vorrangig an dieser städtebaulich bedeutenden Stelle Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Um daneben auch (nicht nur zeitlich befristet) ein wirtschaftlich lebendiges Treiben zu ermöglichen sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 20 m² zulässig.

4.3 Anbindung an Öffentliche Verkehrsflächen, von Bebauung frei zu haltende Flächen und Festsetzungen für mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen

Der Kreisverkehrsplatz an der B 443 liegt in großer Nähe der geplanten Verknüpfung an die B 188neu, so dass eine sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung gegeben ist. Der Standort für den geplanten Lebensmittel/Verbrauchermarkt liegt in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen und in Realisierung befindlichen Wohngebieten und ist verkehrlich ausgezeichnet angebunden.

Im Zuge der Erstellung des Kreisverkehrs ist für die Buslinien 636 und 639 die neue Haltestelle „Burgdorf/Weserstraße“ eingerichtet worden. Mit dieser direkten Lage an der Weserstraße sowie den vorgesehenen Fuß- und Radwegen ist der Standort nicht nur mit dem Auto gut erreichbar.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ und der Umgehung der B 188 steht ein Neubau der Schillerslager Landstraße (B 443) an. Zukünftig wird die B 443 bereits ab dem Kreuzungsbereich mit der Weserstraße zur Überquerung der neuen B 188 ansteigen.

Da das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt an der freien Strecke der Bundesstraße B 443 (OD-Grenze bei km 40,585) liegt, ist hier die gesetzlich vorgeschriebene Bauverbotszone von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand gemäß § 9 FStrG einzuhalten. Dementsprechend sind mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 parallel zur B 443 von der Bebauung frei zu haltende Flächen festgesetzt. Dies schließt das zu beachtende Zufahrts-/Zugangsverbot ein und wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 formuliert.

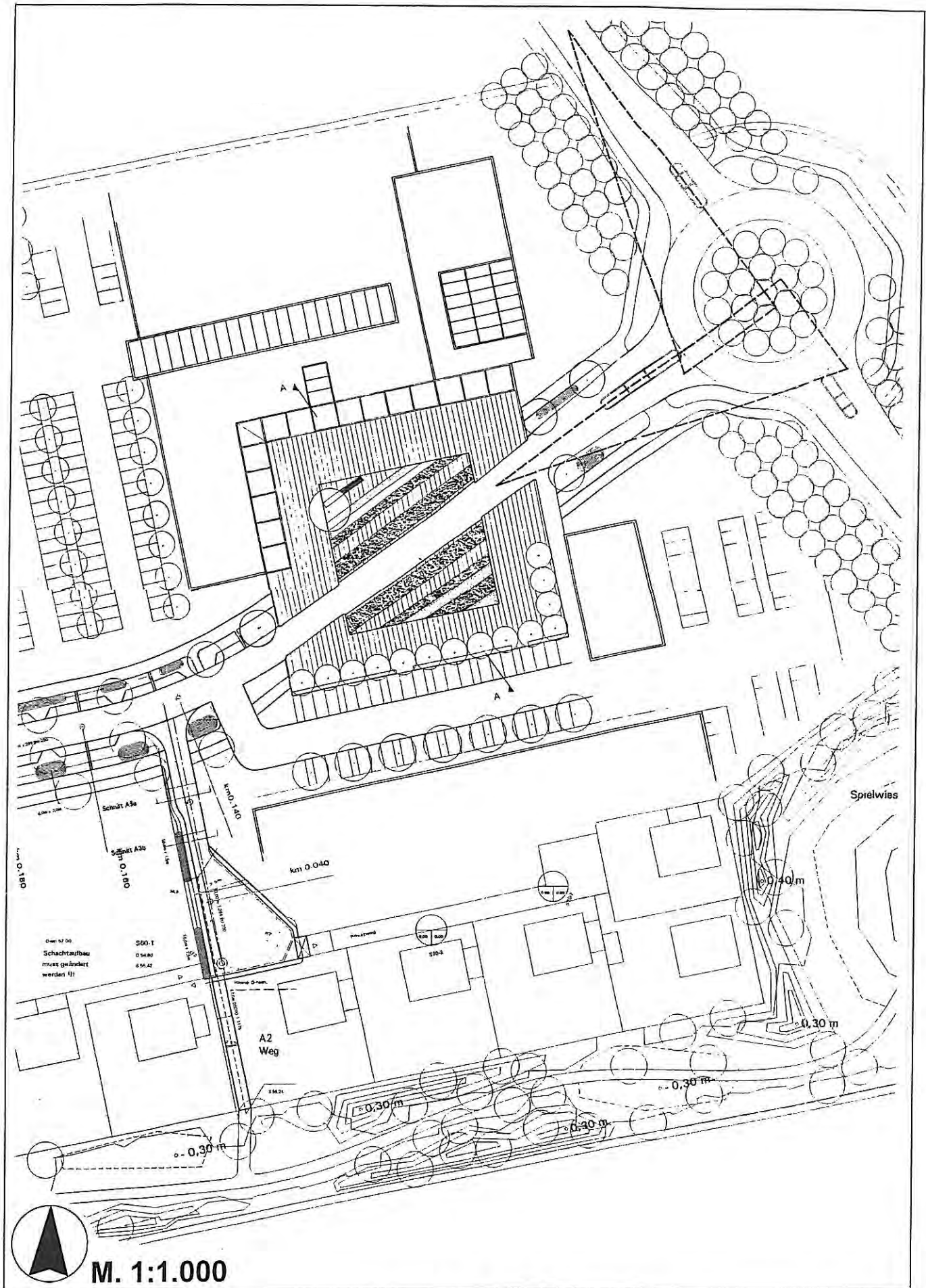


Abb. 5: Gestaltung Platzbereich vom 16.05.2002

Hinsichtlich der Einhaltung von verkehrsgerechten Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen wird auf das Abstimmungsgespräch im Straßenbauamt Hannover am 08.05.02 verwiesen: Da am Kreisverkehrsplatz der Verkehr im Kreis Vorrang hat, ist die Sicht nur auf den Kreisverkehrsplatz zu gewährleisten. Damit sind Festsetzungen von Sichtdreiecken und Höhenbeschränkungen für Anpflanzungen in diesem Bereich nicht erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Sondergebiet ist mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 geregelt. Danach ist sie nur über die Weserstraße an der dafür in der Planzeichnung besonders festgelegten Stelle zulässig. Die Gesamtbreite der Ein-/Ausfahrt darf 10,00 m nicht überschreiten.

Das Flurstück 98/7 wird bislang über den im Eigentum der Stadt befindlichen Weg, Flurstück 98/26 erschlossen. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ und der Umgehung der B 188 steht jedoch ein Neubau der Schillerslager Landstraße (B 443) an. Da die B 443 zukünftig bereits ab dem Kreuzungsbereich mit der Weserstraße zur Überquerung der neuen B 188 ansteigen wird, kann das Grundstück 98/7 nicht mehr an die Schillerslager Landstraße angebunden werden.

Um die Erreichbarkeit und Nutzung des Grundstücks 98/7 auch zukünftig gewährleisten zu können, ist die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Geh- und Fahrrechte erfolgt. Sie ist, von der Weserstraße aus, an der Westgrenze des Geltungsbereichs zugunsten des Flurstücks 98/7 festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.3). Zusammen mit der Begründung einer privatrechtlichen Dienstbarkeit, die vom Eigentümer der darunter liegenden Flurstücke zu bewilligen und in das Grundbuch einzutragen ist, wird damit eine mindestens gleichwertige Anbindung des Flurstücks 98/7 erreicht.

5 Flächenbilanz / Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ und damit das Sondergebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,8 ha (Bruttobauland), davon entfallen auf:

○ überbaubare Fläche	ca. 9.320 m ²	(51,85 %)
○ Fläche für Stellplätze:	ca. 3.520 m ²	(19,58 %)
○ Kompensationsfläche:	ca. 1.660 m ²	(9,23 %)
○ Bauverbotszone in Überlagerung mit Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:	ca. 1.200 m ²	(6,68 %)
○ Platzbereich:	ca. 1.200 m ²	(6,68 %)
○ nicht überbaubare Fläche:	ca. 1.075 m ²	(5,98 %)
Summe:	ca. 17.975 m ²	(100 %)

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Maßnahmen und Kosten

Die Änderung und Erweiterung der verbindlichen Bauleitplanung erforderten die Erstellung einer aktuellen Kartenunterlage und ein schalltechnisches Gutachten. Die Kosten dafür trägt der Investor.

Die übrigen Kosten für die Änderungs- und Erweiterungsplanung (einschließlich Eingriffsbilanzierung und UVP mit Umweltbericht) trägt die Stadt Burgdorf. Die Personal- und Sachkosten für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ werden auf ca. 24.000 € netto geschätzt.

6.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind bei der bestehenden Eigentumsstruktur für die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ nicht erforderlich.

6.3 Erschließung

6.3.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist im Kapitel 4.3 beschrieben. Die vorgesehene bauliche Entwicklung wurde mit der Straßenplanung B 188n abgestimmt und wird auf die Ortsumgehung Burgdorf im Bereich der höhenungleichen Anschlussstelle mit der B 443 abgestellt. Danach ist die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes nur von der Weserstraße aus möglich.

Das Vorhaben, das mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ ermöglicht werden soll, verursacht zusätzlichen Kfz-Verkehr. Dabei handelt es sich einmal um Pkw-Verkehr der Kunden (Betreiber und Bewohner) und zum anderen um Lkw-Verkehr der Lieferanten. Die Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen wurde durch Fachgutachten, TÜV Juli 2002 (Anlage 2)^{#)} geprüft. Danach ist durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr und die Auswirkungen des Baukörpers in der Nachbarschaft eine wesentliche Änderung der vorhandenen Immissionssituation nicht zu erwarten (siehe auch Kapitel 6.5.1).

6.3.2 Infrastrukturelle Ausstattung / Ver- und Entsorgung

Zur infrastrukturellen Ausstattung gehören Erschließungsanlagen, die örtlichen und überörtlichen Verkehrseinrichtungen, insbesondere des öffentlichen Verkehrs und Personennahverkehrs, Gemeinbedarfs- und sonstige Folgeeinrichtungen wie die schadlose Abwassersammlung und -beseitigung, ferner die Feuerwehr, der Rettungsdienst sowie die Versorgung mit Energie, Wasser, Wärme und dergl. Nachteile auf diese Ausstattung ergeben sich nicht. Die benötigten Anlagen sind vorhanden und ihre Auslastung wird gesichert.

Schmutzwasserbeseitigung:

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ ist über eine Schmutzwasserdruckrohrleitung direkt an die Kläranlage Burgdorf angeschlossen.

An die für 35.000 Einwohnergleichwerte ausgelegte Kläranlage der Stadt Burgdorf sind derzeit ca. 31.000 Einwohner angeschlossen. Die Reinigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist weiterhin gewährleistet, da durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsgewerbebetriebes keine maßgebliche Änderung des Abwasseranfalles (wie bei einem abwasserproduzierendem Gewerbe) eintritt.

^{#)} kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden

Stromversorgung

Versorgungsträger ist die AVACON. Im Schreiben vom 01.10.02 weist die AVACON darauf hin, dass sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes, in dem Streifen mit der Flurstücksbezeichnung 98/86, Kabel für die elektrische Versorgung der Häuser 5 und 5A befinden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Anlagen dort auch verbleiben können.

Für die Versorgung des Einzelhandelsmarktes mit elektrischer Energie kann der Bau einer Transformatorenstation notwendig werden. Dies ist im Zuge der Realisierung zwischen Bauherr und AVACON abzustimmen.

Gasversorgung

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burgdorf GmbH.

Abfallentsorgung

Träger ist die Abfallentsorgungsgesellschaft Region Hannover mbH.

Trinkwasser

Das Baugebiet wird an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Burgdorf GmbH angeschlossen. Ausreichende Trinkwassermengen stehen für die Versorgung zur Verfügung.

Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der T-Com, Technik Niederlassung Magdeburg, Sägemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, Telefon (05141) 17-918, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Kabel Niedersachsen/Bremen GmbH & Co. KG. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich der Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden. Daher ist es erforderlich, dass sich die bauausführenden Firmen vorher über die genaue Lage der Anlagen bei der Kabel Niedersachsen/Bremen GmbH & Co. KG, Hans-Böckler-Allee 5 in 30173 Hannover, Telefon (0511) 85 40 1-2 69 informieren.

6.3.3 Brandschutz

Die Feuerlöschversorgung erfolgt im Regelfall aus dem Trinkwassernetz. Neben dem Trinkwassernetz wird die Feuerlöschversorgung im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ über zwei zusätzliche Feuerlöschbrunnen sichergestellt. Zur Löschwasserversorgung wird aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 3.200 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen ist.

Im Sondergebiet sind die Gebäude so zu errichten, dass sie den gesetzlichen Anforderungen an den Brandschutz entsprechen. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten, -stellflächen und -umfahrungen sind außerhalb der Bauverbotszone, auf Flächen zwischen Bauverbotszone und (mit dem erforderlichen Abstand zum) Hochbaukörper einzurichten.

6.4 Wirtschaftliche Belange

Belange der Wirtschaft sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ dient insbesondere den Belangen der mittelständischen Wirtschaftsstruktur. Die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Stärkung des zentralörtlichen Versorgungsbereichs sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Damit werden wirtschaftliche Belange durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ gefördert.

Hinsichtlich der Auswirkungen des projektierten Vorhabens auf die Stadt Burgdorf selbst und ihre Nachbargemeinden wurden Gutachterliche Stellungnahmen zur „Markt- und Wirkungsanalyse für einen geplanten Lebensmittelmarkt in Burgdorf“, gesa GmbH, Hamburg, März/Juni 2001 (vgl. Anlage 1a + b)^{#)} erstellt.

Im Ergebnis wird das Ansiedlungsvorhaben eines Verbrauchermarktes am Standort der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungseffekte auf den Einzelhandelsbesatz in der Burgdorfer Innenstadt als nicht bedenklich angesehen:

„Die Umverteilung hält sich mit einer Quote von ca. 5 % im Innenstadtbereich (inkl. Uetzer Straße) in Grenzen. Betroffen wird in erster Linie der typengleiche, von der Flächendimensionierung in etwa gleich große Anbieter V-Markt an der Uetzer Straße (B 188) mit suboptimaler Objektkonzipierung (Zweigeschossigkeit). Im Kernbereich der Innenstadt ist eine geringe Umverteilung von rund 2 % zu erwarten.

Aus Sicht der Gutachter ergeben sich hieraus keine kritischen Werte. Bezogen auf potentielle Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden ist –auch vor dem Hintergrund von Projektplanungen in Lehrte, Großburgwedel und Uetze– allenfalls von geringen Zuflussquoten auszugehen, so dass hieraus kein raumordnerischer Handlungsbedarf ersichtlich wird.

Dies gilt auch für den Flächenbesatz der geplanten Konzessionärsflächen: Überwiegend handelt es sich hierbei um Kleinflächen zwischen 60 und 125 m² Verkaufsfläche. Einzig ein Ladenlokal ist mit ca. 350 m² in größerer Dimensionierung vorgesehen. Auf dieser Fläche könnte vorzugsweise ein Anbieter aus dem modischen Bedarfsbereich angesiedelt werden. Bei dem errechneten Modellumsatz (...) ergäbe sich – bezogen auf den Gesamtbesatz in diesem Segment – eine maximale Ø Umverteilung von ca. 5,6 %². Bezogen auf das innerstädtische Angebot errechnet sich modellhaft eine maximale Ø Umverteilungsquote von ca. 6,8 %².

Hinsichtlich der Festsetzungen des rechnerischen Ansiedlungspotentials im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Großraum Hannover bewegt sich das Projektvorhaben im Rahmen der Vorgaben.

Da die Stadt Burgdorf insgesamt über einen sehr guten Einzelhandelsbesatz im periodischen Bedarfssegment verfügt, ergäbe sich durch die Marktverlagerung und –erweiterung eine leichte Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote von gegenwärtig ca. 86 % auf zukünftig ca. 88%. Der Großteil des prospektiven Umsatzvolumens rekrutiert sich aus der Ablösung des Bestandsobjektes (ca. 48%).

^{#)} kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden

² Unter der rechnerischen Annahme, dass sich der Umsatz rein aus Umverteilungseffekten generieren würde; d. h. real wäre eine niedrigere Umverteilung zu erwarten.^{#)} kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden

Innerhalb des Stadtgebietes würde die Marktverlagerung und –erweiterung positive Akzente für den Westteil der Stadt setzen:

Die Kaufkraftbindungsquote im Westen und Nordwesten Burgdorfs (Marktzone 1“ (vgl. Abb. 6) „könnte deutlich gesteigert werden und die bestehende Diskrepanz der Kaufkraftbindung innerhalb der drei Marktzoneen würde sich verringern.

Die Versorgungsstruktur des westlichen Stadtgebietes, das durch die Zäsur der Bahntrasse und die sehr begrenzten Querungsmöglichkeiten vom restlichen Stadtgebiet separiert und in seinen Austauschbeziehungen eingeschränkt wird, würde deutlich aufgewertet.

...

Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit des Marktes bildet eine relativ hohe Zielabschöpfung im Nahbereich (Zone 1“) (vgl. Abb. 6) „des Einzugsgebietes (ca. ein Drittel des Nachfragevolumens). Die schwache Wettbewerbssituation im westlichen Burgdorfer Stadtgebiet, die bereits vorhandenen Umsätze am Standort Sperbergasse, die dem Planvorhaben zugute kommt, die gute verkehrliche Ausgangslage des Projektstandortes und die zu erwartende Aufwertung des Standortes durch die Gebietsentwicklung Burgdorf Nordwest sprechen für eine entsprechend hohe Abschöpfungsquote. ...“

Bezüglich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch die geplanten Nonfood-Sortimente des Verbrauchermarktes auf die Burgdorfer Innenstadt kommen die Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

„Bei einer rein rechnerischen, maximalen Umverteilungsquote wird sowohl die Hauptwarengruppe „Modischer Bedarf“ als auch die Hauptwarengruppe „Sonstige Hartwaren“ mit Anteilswerten von 3,5 bzw. 4,1 % als nicht kritisch in Bezug auf die Auswirkungen auf den Besatz in der Innenstadt angesehen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten 300 m² Verkaufsfläche im Sortiment „Elektro, Phono, Photo, EDV, Telekommunikation“ dürfte sich die tatsächliche Umverteilungsquote bei einem Anteilswert zwischen 3,5 und 6,5 % bewegen (die rein rechnerische maximale Umverteilungsquote liegt bei 9 %). Dies hängt nicht zuletzt davon ab, wie sich das Sortiment gestaltet, d. h. ob eher eine Spezialisierung auf eine Warengruppe vorgesehen ist oder eine Bandbreite verschiedenster Artikel angeboten werden soll.

Aus rechtlicher Sicht liegt diese Umverteilungsquote unterhalb des durch die Oberverwaltungsgerichte gesetzten Maßstabes von 10 % und bewegt sich damit im Rahmen der üblichen Wettbewerbseffekte. Eine Bedenklichkeit wird daher nicht angenommen.“

Insbesondere vor dem Hintergrund des in Realisierung befindlichen Baugebietes „Burgdorf Nordwest“ würde das Planvorhaben dazu dienen, die Nahversorgung der West- und Nordstadt Burgdorfs zu sichern.

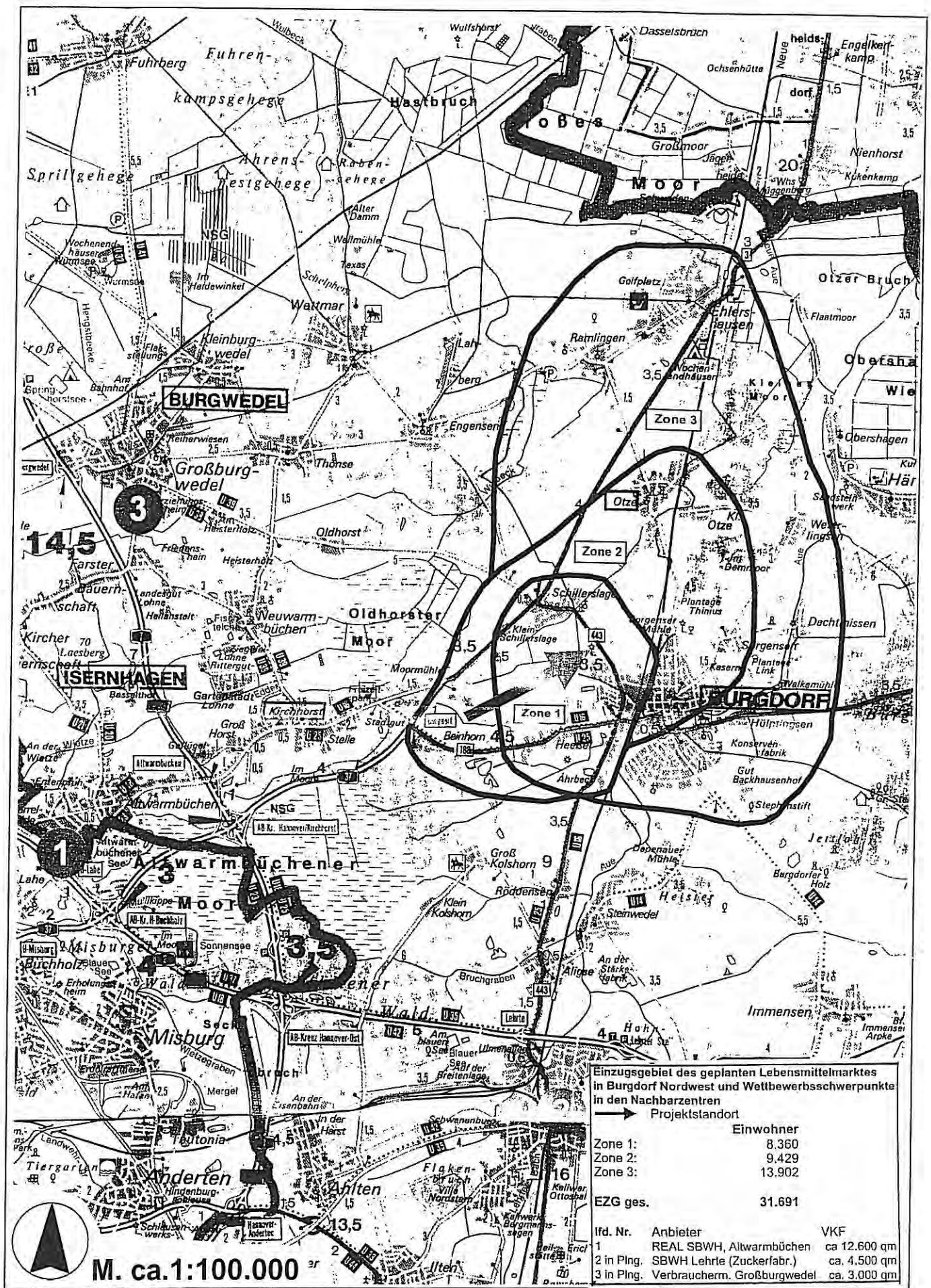


Abb. 6: Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes

Aufbauend auf die Gutachterlichen Stellungnahmen der gesa GmbH erfolgt mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ eine differenzierte Größen- und Sortimentsabstimmung. Zum Schutz der Burgdorfer Innenstadt mit ihrer vorwiegend kleinteiligen Geschäftsstruktur sind insbesondere zu innenstadtrelevanten Nonfood-Sortimenten textliche Festsetzungen aufgenommen (vgl. Kapitel 4.1).

6.5 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.5.1 Immissionsschutz

Das projektierte Vorhaben, das mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ ermöglicht werden soll, wurde hinsichtlich der zu berücksichtigenden Lärmschutzbefange durch ein Schalltechnisches Gutachten, TÜV Juli 2002 (Anlage 2)^{#)} geprüft. Im Rahmen von fachtechnischen Berechnungen und Beurteilungen wurde untersucht, inwieweit

- durch die beabsichtigte gewerbliche Nutzung ein verträgliches Nebeneinander mit der Nachbarschaft realisiert werden kann,
- durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen und den vorgesehenen Baukörper infolge Reflexion bzw. Abschirmung die vorhandenen Immissionssituationen verändert werden und
- im Bereich der im geplanten Baukörper vorgesehenen Aufenthaltsräume Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Durch die beabsichtigte gewerbliche Nutzung werden in der vorhandenen Wohnnachbarschaft und im Bereich des geplanten Baukörpers die heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB(A) nicht immer eingehalten; es sind Überschreitungen von bis zu gerundet 2 dB(A) zu erwarten. (vgl. Tab. 5b im Gutachten, Anlage 2)^{#)}
2. Durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr und die Auswirkungen des Baukörpers ist in der Nachbarschaft eine wesentliche Änderung der vorhandenen Immissionssituation nicht zu erwarten. (vgl. Tab. 6 im Gutachten, Anlage 2)^{#)}
3. Für die zur Schillerslager Landstraße (B 443) und zur Weserstraße zeigenden Aufenthaltsbereiche im geplanten III-IV-geschossigen Baukörper bzw. auf der zum Parkplatz P1 zeigenden Seite des Baukörpers sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Um den erforderlichen Schallschutz gegenüber den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten westlich angrenzenden gemischten Bauflächen (M) gewährleisten zu können, ist daher an der Westgrenze des Sondergebietes auf einer Länge von 50 m eine Schallschutzwand in einer Höhe von mindestens 3 m zu errichten. Dies ist mit der Festsetzung einer Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 geregelt. Diese sieht weiterhin zwei Ausnahmen vor. Von der Errichtung dieser Schallschutzwand kann abgesehen werden, wenn

^{#)} kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden

- a) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Fachgutachten nachgewiesen wird, dass der durch die gewerbliche Nutzung zu erwartende Immissionsschallpegel von tagsüber 60 dB(A) an der Westgrenze des Sondergebietes nicht überschritten wird, oder
- b) der für ein Mischgebiet erforderliche Immissionsschutz durch andere genehmigungsfähige Maßnahmen sichergestellt wird.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Wohnruhe innerhalb des Sondergebietes werden außerdem Festsetzungen zum entsprechend notwendigen passiven Schallschutz getroffen. Dies erfolgt mit den textlichen Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3. Danach ist für die Fenster von Aufenthaltsräumen im geplanten II-III-geschossigen Baukörper ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) vorzusehen. In dem Bereich, der eine III-IV-geschossige Bebauung vorsieht, ist auf den nach Osten und Süden zeigenden Gebäudeseiten für Außenbauteile ein Schalldämm-Maß von 40 dB und für Fensterflächen von 42 dB einzuhalten.

Damit werden auch die Belange des Schallschutzes innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ berücksichtigt.

6.5.2 Bodenschutzgebot

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ wird der zulässige Versiegelungsgrad verändert. Durch die Ausweisung des bisherigen MI-Bereiches als SO-Gebiet und die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl erhöht sich der Versiegelungsgrad in dem von der Änderung betroffenen Teilbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes von 0,75 auf 0,8. Jedoch ist die Grundflächenzahl (GRZ) über das gesamte Sondergebiet mit 0,55 bestimmt und bleibt damit deutlich unter der in § 17 BauNVO mit 0,8 vorgegebenen Obergrenze für sonstige Sondergebieten.

Nur für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen darf die festgesetzte Grundflächenzahl um maximal 0,25 überschritten werden. Dies ist in der textlichen Versetzung Nr. 1.6 geregelt. Bodenversiegelungen werden so auf das notwendige Maß begrenzt. Der Versiegelungsgrad kann auf diese Weise möglichst klein gehalten werden und bleibt in jedem Fall unter der genannten Obergrenze von 0,8.

Die gegenüber den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zusätzlich ermöglichte Versiegelung wird durch Maßnahmen, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ festgesetzt sind, ausgeglichen.

6.5.3 Wasserwirtschaft

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ – und damit auch dieser Änderungsbereich – liegt im 2 Kilometerradius der Brunnen des Burgdorfer Wasserwerks. Zwar existiert eine Wasserschutzgebietsverordnung gegenwärtig noch nicht, jedoch ist im Juni 2000 ein Antrag auf Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ und den Erlass der Schutzverordnung gemäß der §§ 48 und 49 Niedersächsisches Wassergesetz durch das seinerzeitige Wasserwerk der Stadt Burgdorf (heute Stadtwerke Burgdorf GmbH) gestellt worden. Danach wird das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ voraussichtlich in

der Schutzzone III A liegen. Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ wurden die Anforderungen der Schutzzone III A berücksichtigt. (vgl. auch Kapitel 7.2.2.5)

Dementsprechend sind den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen regelnde Festsetzungen auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ übernommen. Mit den Festsetzungen Nr. 5.5 und 5.6 sollen die, in dem beantragten Wasserschutzgebiet später geltenden, erhöhten wasserrechtlichen Anforderungen an den Grundwasserschutz schon jetzt als Satzung der Gemeinde rechtskräftig werden.

Im Übrigen sind – unabhängig von Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung – die Regelungen der Landeswassergesetze zu berücksichtigen. Danach gilt das von bebauten Flächen abfließende und gesammelte Wasser als Abwasser und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht des § 18a Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dem gemäß umfasst Abwasserbeseitigung das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen, und Verrieseln von Abwasser. Dabei sind die Grundsätze und Vorschriften zum Bau und Betrieb von Abwasseranlagen sowie die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) zu berücksichtigen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ enthält dazu einen entsprechenden Hinweis, der den textlichen Festsetzungen folgt.

6.5.4 Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahmen

Vorbemerkungen

Bezüglich der ökologischen Grundüberlegungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71, „Burgdorf-Nordwest“ wird auf die Kapitel 4.3.1 und 4.3.2.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf-Nordwest“^{##} verwiesen.

Damit die Eingriffsbewertung vergleichbar ist, wurde diese für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf-Nordwest“ ebenfalls anhand der vom NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAG (NST) herausgegebenen *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* von 1996 durchgeführt.

Die von der Änderung betroffenen Flächen wurden zum größten Teil bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ in die entsprechende Eingriffsbewertung i. S. v. § 1a BauGB einbezogen. Durch die neu festgesetzten Sondergebietsflächen werden weitere Eingriffe ermöglicht, die zu kompensieren sind. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb der Sondergebietsfläche festgesetzt und in den Flächen des mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Grünsystems vorgesehen. Damit dienen die Flächen für diese Maßnahmen auch gleichzeitig der städtebaulichen Gliederung, der Naherholung, Biotopvernetzung sowie der Versickerung von Regenwasser und als Abstandsflächen.

^{##}) kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Eingriffsbewertung erfolgt auf der Grundlage des vom Büro Nagel/Schonhoff im Rahmen der Erarbeitung eines landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf-Nordwest“ durchgeführten Aufnahme und Bewertung des Bestandes im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild (NAGEL, G. und SCHONHOFF, CH. 1997 u. 1998) und des von NAGEL und SCHONHOFF (1997) erarbeiteten Vorabzuges des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 0-71, „Burgdorf-Nordwest“, die durch fachplanerische Erhebungen (Juni 02) aktualisiert wurden. Die Darstellung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an den Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (NIEDERS. LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, 1994).

Der Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Hannover trifft für das Pangebiet keine Aussagen (LANDKREIS HANNOVER, 1990). In der Karte der Biotopstrukturtypen des Landschaftsplanes der Stadt Burgdorf (Blatt 12.3) ist die Erweiterungsfläche als Ackerfläche dargestellt. Im Blatt 18 (Landschaftsbild) wird der vorhandene Stadtrand südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 0-71 „Burgdorf-Nordwest“ wegen seiner mangelnden landschaftlichen Einbindung als Störelement im Kulturlandschaftsraum eingestuft. Darüber hinaus wird der Landschaftsraum zwischen dem nördlichen Rand der Kernstadt und dem Ortsteil Schillerslage als visuell erlebbarer Trennungskorridor zwischen Ortsteilen dargestellt. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes (Blatt 34.2) sieht für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes das Freihalten von Freiraum vor Bebauung vor (STADT BURGDORF, 1994).

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Burgdorf-Nordwest“ umfasst einen ca. 10.450 m² großen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes 0-71, der bisher als Mischgebiet mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen ist, sowie die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in einer Größe von 6.745 m², die bisher ackerbaulich genutzt wurden. Ferner gehört zum Änderungsbereich eine nördlich und westlich angrenzende Wegeparzelle mit ca. 780 m². Insgesamt hat der Änderungsbereich eine Größe von 17.975 m².

Tabelle 1: Flächen (Bestand)

Flächen (Bestand)	Größe (m ²)
Befestigte Flächen (B-Plan 0-71)	7.837
Befestigte Flächen (Weg)	385
Beete/Rabatten (B-Plan 0-71)	2.612
Acker	6.745
Ruderalflur (Wegrain)	396
Gesamtfläche:	17.975

Bei der Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde für den vom bestehenden Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf-Nordwest“ abgedeckten Teilbereich die gemäß geltendem Bebauungsplan rechtmäßige Nutzung zugrunde gelegt. Nördlich an das derzeit gültige Bebauungsplangebiet grenzen ehemals genutzte Ackerflächen an, die als potentielles Frischluftentstehungsgebiet eine besondere Bedeutung für das lokale Klima haben. Das gesamte Plangebiet liegt darüber hinaus in der geplanten Was-

erschutzzzone III. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf-Nordwest“^{##)} verwiesen.

Auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes vom 21.01.03 ergeben sich für die Planung folgende Flächenanteile:

Tabelle 2: Flächen (Planung)

Flächen (Planung)	Größe (m²)
Befestigte Flächen	13.092
Beete/Rabatten	2.023
Kompensationsfläche	1.660
Gehölzanzpflanzungen	1.200
Gesamtfläche:	17.975

Der Bestand der vorkommenden Biotoptypen, der Schutzstatus und der besondere Schutzbedarf sind in Karte 1 bzw. Tabelle A dargestellt (vgl. Anlage 3). In Spalte 5 der Tabelle A ist der derzeitige Flächenwert ablesbar. In Spalte 7 wird ein evtl. vorhandener, nicht über den Flächenwert bestimmbarer besonderer Schutzbedarf, der anhand der Liste III der Arbeitshilfe des NST ermittelt wurde, eingetragen. Aufbauend auf dem Bebauungsplan- Entwurfes vom 21.01.03 werden den einzelnen Flächen der Biotoptypen des Bestandes die durch die Planung beabsichtigte Nutzung bzw. Biotoptypen gegenübergestellt (vgl. Anlage 3: Tabelle B und Karte 2). Um Kompensationsmaßnahmen festzulegen, werden die Flächenwerte der Biototypen vor und nach dem Eingriff ermittelt. Nach der Feststellung der Wertigkeit der Flächen wird anhand der Liste 4 der Arbeitshilfe die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes überprüft. Liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor, so ist dies in Spalte 9 der Tabelle B dokumentiert. Tabelle C stellt eine Gesamtübersicht über die in Tabelle B im einzelnen beurteilte Planung dar.

Durch die Ausweisung des bisherigen MI-Bereiches als SO-Gebiet und die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl erhöht sich der Versiegelungsgrad in dem von der Änderung betroffenen Teilbereich des derzeit gültigen B-Pans auf von 0,75 auf 0,8.

Mit der Umsetzung der Planung wird die nördlich angrenzende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) teilweise versiegelt. Eine Bodenversiegelung ist in der Regel verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Ferner werden mit der Umsetzung der Planung als Frischluftentstehungsgebiet eingestufte Ackerflächen überbaut.

Durch die Verlagerung des Stadtrandes nach Norden können sich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben.

Kompensationsmaßnahmen

Durch Festsetzung der maximalen Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,25 soll eine höhere Versiegelung vermieden werden (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.6).

Mit der o. g. Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (s. o.) sowie der vorgeschriebenen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet (siehe an textl. Festsetzungen anschließende Hinweise) und der Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Berechnung sollen nega-

^{##)} kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden

tive Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt und das Klima vermieden bzw. minimiert werden. Darüber hinaus ist die Anpflanzung verdunstungsrelevanter Vegetation vorgesehen (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 4.1 u. 5.1 bis 5.4).

Neben den vorgeschriebenen Anpflanzungen von Laubbäumen auf den Stellplatzflächen (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 5.3) und den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 4.1), sollen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durch Aufwertung der nördlich an die Bauflächen angrenzenden Ackerfläche sowie eines Teils der Wegefläche durchgeführt werden (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 5.1 u. 5.2). Der befestigte Weg soll im nördlichen Bereich entsiegelt werden. Anschließend ist die Entwicklung der Wegeparzelle und der ehemaligen Ackerfläche zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mit heimischen Gehölzen sowie die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens geplant. Durch die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB am östlichen Randbereich des Plangebietes sollen mit dem neu entstehenden Stadtrand verbundene mögliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

Aufgrund der nach der Arbeitshilfe des NST durchgeführten Eingriffsbilanzierung wurde für den Ist-Zustand des Plangebietes ein Wert von 10.545 Werteinheiten (WE) ermittelt. Für die Planung ergibt sich einschl. der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ein Flächenwert von 11.603 WE. Damit entsteht gegenüber dem Ist-Zustand ein Plus von 1.058 Werteinheiten. Der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 verbundene Eingriff kann innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

6.5.5 Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH)

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung auch die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Bei den Burgdorf nächstliegenden Natura 2000 Gebieten handelt es sich um:

Natura 2000 Gebiet Nr., Name	Lage	Entfernung zum Stadtzentrum
98, Brand	südl. von Nienhagen, Landkreis Celle	ca. 9 km nordöstlich
97, Trunnenmoor	nordwestl. von Wettmar	ca. 11 km nordwestlich
109, Hahnenkamp	südöstl. von Lehrte	ca. 12 km südlich

Nach Auskunft der Unteren und auch der Oberen Naturschutzbehörde (November 2001) ist bei den aufgeführten Entfernungen eine Beeinträchtigung durch Baulandausweisung von vornherein ausgeschlossen. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

6.5.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist in der Abwägung auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand (Umweltverträglichkeitsprüfung – UVP) zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet werden soll.

In der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“) zu § 3 UVPG sind unter Nr. 18 die bauplanungsrechtlichen Vorhaben aufgelistet, die UVP-pflichtig sind. Danach ist unter Nr. 18.6 der „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ...“ geregelt. Danach ist bestimmt, dass bei einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr, ein solches Vorhaben UVP-pflichtig (X-Fall) ist. Bei 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² Geschossfläche ist eine allgemeine Vorprüfung (A-Fall) nach § 3c UVPG durchzuführen.

Weiterhin ist unter Nr. 18.8 vorgegeben, dass der „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird...“ eine allgemeine Vorprüfung (A-Fall) nach § 3c UVPG erfordert.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ gilt damit:

- der Geltungsbereich liegt nur zum Teil im Außenbereich; für ca. 10.450 m² und damit deutlich über 50 % der Fläche richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 30 BauGB nach den Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“;
- Die zulässige Geschossfläche im von der Änderung betroffenen Bereich kann zwischen rd. 9.600 und maximal 17.975 m² betragen.

Der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung wird also erreicht bzw. überschritten. Eine allgemeine Vorprüfung (A-Fall) nach § 3c UVPG ist in jedem Fall angezeigt. Im Hinblick auf die recht schwer anwendbare Regelung nach § 3b UVPG und um sich auf der rechtssicheren Seite zu bewegen wird eine UVP durchgeführt und ein entsprechender Umweltbericht (vgl. Kapitel 7) erstellt.

6.6 Zusammenfassende Gewichtung / Abwägung

Die städtebaulichen und wirtschaftlichen Belange stehen bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ im Vordergrund. Planungsrechtlich werden die ersten Voraussetzungen für den Bau eines für Burgdorf-Nordwest wichtigen und unverwechselbaren Stadteingangs geschaffen. Mit der Errichtung eines markanten Baukörpers besteht zugleich die Chance, zu einer besonderen städtebaulichen Gestaltung am Kreisverkehrsplatz zu gelangen.

Gleichzeitig wird mit der Umsetzung der Planung die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert und mit der Stärkung des zentralörtlichen Versorgungsbereichs Kaufkraftabflüssen entgegen gewirkt.

Die Investitionsbereitschaft und die private Eigentumsbildung wird verbessert. Eine zeitnahe Realisierung des Vorhabens dient den Belangen der mittelständischen Wirtschaftsstruktur und trägt zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

Dabei wird die Ausweisung des Sondergebietes mit ihren differenzierten Festsetzungen auch der bestehenden typischen Geschäftsstruktur der Burgdorfer Innenstadt mit ihren vorwiegend kleinteiligen und inhaberbetriebenen Läden gerecht.

Die Umweltbelange werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ beachtet. Zur Untersuchung der Immissionssituation dient ein schalltechnisches Gutachten. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz die beabsichtigte gewerbliche Nutzung und der zusätzliche Kfz-Verkehr mit den vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft vereinbar ist.

Dem Bodenschutzgebot wird entsprochen, indem die Grundflächenzahl (GRZ) über das gesamte Sondergebiet mit 0,55 bestimmt ist und damit deutlich unter der in § 17 BauNVO mit 0,8 vorgegebenen Obergrenze für sonstige Sondergebieten bleibt.

Entsprechend der fachplanerisch durchgeführten Eingriffsbilanzierung werden auch die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt. Dies erfolgt durch die Sicherung von Kompensationsflächen sowie die Festsetzung von erforderlichen Ausgleichs- und Bepflanzungsmaßnahmen.

Auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (Umweltverträglichkeitsprüfung – UVP) wird entsprechend dem Planungsstand in der Abwägung berücksichtigt. Insgesamt gesehen kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend betrachtet, fördert die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ wichtige öffentliche Belange; insbesondere wird die Attraktivität des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Burgdorf gesteigert. Darüber hinaus werden auch private Belange begünstigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

7 Umweltbericht

7.1 Beschreibung des Planvorhabens

7.1.1 Angaben zum Standort

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ liegt am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Burgdorf zwischen der Weserstraße im Süden und westlich der Schillerslager Landstraße (B 443). Die Entfernung zur Innenstadt von Burgdorf beträgt ca. 1,5 bis 2 km.

Hier wird ein Einzelhandelsstandort für die Sicherung der Versorgung vorrangig für Angebote der Grundversorgung und des periodischen Bedarfs im westlichen Stadtgebiet ausgewiesen.

Der Kreisverkehrsplatz an der B 443 liegt in großer Nähe der geplanten Verknüpfung an die B 188neu, so dass eine sehr gute regionale und überregionale Verkehrsan-

bindung gegeben ist. Der Standort für den geplanten Lebensmittel/Verbrauchermarkt liegt in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen und in Realisierung befindlichen Wohngebieten und ist verkehrlich ausgezeichnet angebunden.

Mit der beabsichtigten Verlegung der Bushaltestelle „Am Sande“ an den Kreisverkehrsplatz, der direkten Lage an der Weserstraße sowie den vorgesehenen Fuß- und Radwegen ist der Standort nicht nur mit dem Auto gut erreichbar.

7.1.2 Art des Vorhabens

Geplant ist die Errichtung eines Einzelhandelsobjektes mit einem Verbrauchermarkt als Hauptmieter sowie kleineren arrondierenden Flächen für Fachgeschäfte und Gastronomie. Im 1. und 2. Obergeschoss des Objektes sollen in einem Teilaufbau Büroflächen entstehen, die sowohl vom Betreiber eigengenutzt (Verwaltung, Sozialräume) als auch vermietet werden sollen. Die projektierte Gesamtverkaufsfläche beträgt rund 4.300 m². Weitere Angaben zur Konzeption des Projektes sind im Kapitel 4 nachzulesen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der nach § 11 Abs. 3 BauGB zu beurteilen ist. Für die Realisierung des Vorhabens ist an dem vorgesehenen Standort eine Änderung der Bauleitplanung erforderlich. Es ist ein sonstiges Sondergebiet auszuweisen, da aufgrund der projektierten Größenordnung eine Realisierung in einem Mischgebiet nicht zulässig ist.

7.1.3 Umfang des Vorhabens

Die gesamte Größe des Plangebietes für die Ausweisung des erforderlichen Sondergebietes beträgt ca. 1,8 ha. Neben den überbaubaren Flächen für den projektierte Verbrauchermarkt sind auch Stellplatzanlagen, Flächen für die Andienung, ein Platzbereich zur Weserstraße und Flächen zur Eingrünung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Im Einzelnen untergliedert sich der Bedarf an Grund und Boden im Planbereich wie folgt:

○ überbaubare Fläche	ca. 9.320 m ²	(51,85 %)
○ Fläche für Stellplätze:	ca. 3.520 m ²	(19,58 %)
○ Kompensationsfläche:	ca. 1.660 m ²	(9,23 %)
○ Bauverbotszone in Überlagerung mit Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:	ca. 1.200 m ²	(6,68 %)
○ Platzbereich:	ca. 1.200 m ²	(6,68 %)
○ nicht überbaubare Fläche:	ca. 1.075 m ²	(5,98 %)
Summe:	ca. 17.975 m ²	(100 %)

7.1.4 Festsetzungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ wird insgesamt als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Einzelhandelsmarkt und Kerngebietsverträgliche Nutzungen‘ festgesetzt.

Das Sondergebiet wird durch die nachfolgend aufgeführten festgesetzten Nutzungen gegliedert:

- Überbaubare Fläche: durch Baugrenzen und Baulinie bestimmt und mit unterschiedlichem Nutzungsmaß hinsichtlich der Geschossigkeit gestaffelt;
- Fläche für Stellplätze: zur inneren Erschließung des Sondergebietes und zur Einrichtung von Stellplatzanlagen
- Platzbereich (Carré): zur Schaffung eines belebten Vorbereiches mit Aufenthaltsqualität
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind in Überlagerung mit Flächen zum Anpflanzen: zur Berücksichtigung der Bauverbotszone und zur Be- bzw. Eingrünung
- Fläche für Kompensationsmaßnahmen: zum Ausgleich für Eingriffe in Natur in Landschaft
- Maß der baulichen Nutzung: Neben der überbaubaren Fläche sowie der Zahl der Vollgeschosse (s. o.) werden die Bauweise, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Festsetzungen aufgenommen. Im gesamten Plangebiet ist eine GRZ von 0,55 sowie eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m vorgesehen
- Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Weiterführende schriftliche Erläuterungen zu den Festsetzungen sind im Kapitel 4 sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu entnehmen.

7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Nach den Anforderungen des § 2a BauGB an den Umweltbericht soll die Beschreibung der Umwelt den Zustand der Umwelt und ihrer Bestandteile zum Zeitpunkt der Planaufstellung darstellen, um davon ausgehend die Auswirkungen des Vorhabens prognostizieren zu können.

7.2.1 Bestandsbeschreibung

Die Beschreibung der Bestandssituation erfolgt unter den nachfolgenden Gliederungspunkten. Ausführungen zur Bestandsaufnahme und Bewertung sind außerdem dem Kapitel 6.5.3 „Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahmen“ dieser Begründung zu entnehmen.

7.2.1.1 Naturräumliche Grundlagen

Naturräumliche Einheit

Das Gebiet der Stadt Burgdorf liegt im südlichen Bereich der naturräumlichen Region des Weser-Aller-Flachlandes. Das Bebauungsplangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der naturräumlichen Einheit der Lehrter Geest, die zum Naturraum der Burgdorf-Peiner-Geestplatten gehört. Die Lehrter Geest zeichnet sich durch eine lehmige Grundmoräne aus, die lediglich von einer dünnen Sand- oder Flottsandschicht überlagert wird.

Relief

Das Plangelände ist nahezu eben und steigt von Südost nach Nordwest leicht von ca. 56,5 m um rd. 1 m auf ca. 57,5 m über NN an.

Geologie

Das Plangebiet ist geologisch überwiegend durch glazifluviatile Bildungen geprägt. Dabei handelt es sich um Fein- bis Grobsand (Kiessand), lagenweise auch um Feinkies.

7.2.1.2 Biotoptypen

Nach den Aussagen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 0-71 Burgdorf Nordwest (NAGEL und SCHONHOFF, 1998) ist das gesamte Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ als Biotoptyp ‚Sandacker‘ (AS)³ ausgewiesen. Dabei handelt es sich um (ehemalige) Anbauflächen von Feldfrüchten auf reinen und lehmigen Sanden.

Lediglich am nordwestlichen und nördlichen Rand des Plangebietes sind neben der versiegelten Wegefläche (X)³ schmale Ruderalfluren (UR)³ vorhanden (vgl. Anlage 3, Karte 1: ‚Bestand Biotoptypen‘). Dieser Biotoptyp kennzeichnet sich durch Bewuchs auf mit Nährstoffen angereicherten oder sonst stark gestörten, nicht landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Standorten aus.

Erst westlich des Plangebietes liegen Baumschulbrachen (EBB)³ (vgl. Abb. 7) verschiedener Altersstadien.

³ Signatur nach NLO 1994b

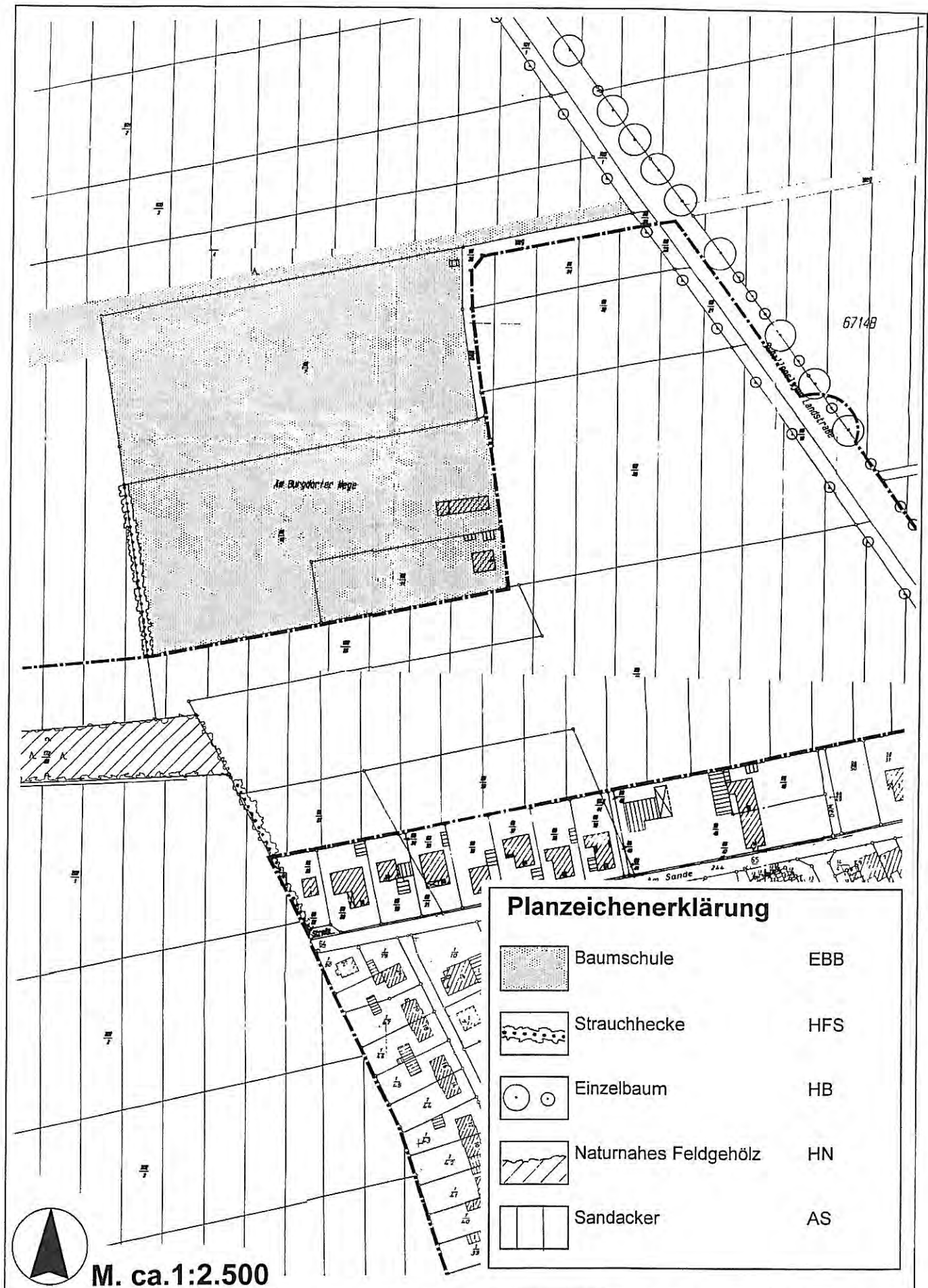


Abb. 7: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag – Biotoptypen, 1997

7.2.1.3 Nutzungsmerkmale

Die Ausprägungen wesentlicher Nutzungsmerkmale im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ sowie in seiner Umgebung werden zusammenfassend in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt.

Tabelle 3: Wesentliche Nutzungsmerkmale im Bereich des Vorhabens

Nutzungstyp	Ausprägung	
	innerhalb des Plangebiets	in der Umgebung
Siedlungsfläche	Ø	südlich der Weserstraße entsteht ein Teil des Neubaugebietes „Burgdorf Nordwest“ mit gemischter und Wohnnutzung; unmittelbar westlich stehen zwei Gebäude – Nr. 5A ist bewohnt, Nr. 7 steht leer.
Landwirtschaftliche Nutzung	fast das gesamte Plangebiet stellt sich als brach-gefallender Sandacker dar, der den Einflüssen der Realisierung des Baugebietes unterliegt.	in der weiteren Umgebung werden an Siedlungsrand der Stadt Burgdorf sowohl nach Westen, Norden und Osten ausgedehnte Flächen landwirtschaftlich intensiv genutzt.
Gartenbauliche Nutzung	Ø	bei den westlich angrenzenden Flächen handelt es sich um Baumschulbrachen verschiedener Altersstadien.
Forstwirtschaftliche Nutzung	Ø	nach Auffassung der Forstbehörden ist das westlich angrenzende Flurstück 98/7 sowie der nördliche Teil des Flurstücks 98/10 als Wald einzustufen; die Flächen sind im Privateigentum; eine forstwirtschaftliche Nutzung ist zumindest für das Flurstück 98/10 nicht erkennbar.
Verkehr	innerhalb des Plangebietes existiert die Parzelle 98/26, die derzeit noch der Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke 98/7 und 98/10 dient.	die das Plangebiet begrenzenden Straßen sorgen für die äußere Erschließung; die B 443 stellt die örtliche und regionale Anbindung dar, die Weserstraße dient der Erschließung des Baugebietes „Burgdorf Nordwest“.
Versorgung	Versorgungseinrichtungen sind innerhalb des Plangebietes noch nicht vorhanden;	die benötigten Anlagen liegen an/in der Weserstraße zum Anschluss an die vorhandenen Versorgungssysteme bereit.
Entsorgung	Oberflächenwasser wird durch Versickerung abgeführt.	Entsorgungseinrichtungen existieren in Form eines vorhandenen Kanalnetzes.

Darüber hinaus kann die derzeitige Nutzung einzelner Parzellen des Plangebietes der Anlage 3, Karte 1: ‚Bestand Biotoptypen‘ (vgl. Kapitel 6.5.3) entnommen werden.

7.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Durch die komplexen Zusammenhänge der schutzgutbezogenen Wirkungen wird deutlich (vgl. Kapitel 7.2.2.11), dass fast alle Schutzgüter in mehr oder minder ausgeprägter Weise betroffen sein werden (siehe dazu Kapitel 7.3) und damit untersuchungsrelevant sind. Eine entsprechende Abgrenzung des jeweiligen Untersuchungsraumes wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt und umfasst i. d. R. die benachbarten Randbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“, d. h. die Grundstücke südlich der Weserstraße und die unmittelbar angrenzenden Grundstücke westlich des Plangebietes.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden (siehe dazu auch Kapitel 7.3.1) werden nachfolgend aufgezeigt.

7.2.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Lärmschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen, wie (die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,) die Land- und Forstwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtungen von Bedeutung.

Unmittelbar westlich des Plangebietes sind zwei Einzelgebäude vorhanden. Während das Haus Nr. 5A direkt an der Weserstraße liegt und der Wohnnutzung dient, steht das Haus Nr. 7 seit kurzem leer.

Südlich der Weserstraße erstreckt sich ein in Realisierung befindliches Mischgebiet, das wiederum nach Süden und Westen von im Bau befindlichen Wohngebieten abgelöst wird. Zusammen bilden diese Bereiche das Neubaugebiet „Burgdorf Nordwest“, wie es mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0-71 bestimmt ist. Die Freiflächen des Baugebietes werden durch angelegte Grünflächen, die mit Laubgehölzen bepflanzt werden und einem naturnahen Feldgehölz gestaltet. Im weiteren räumlichen Umfeld erstrecken sich zur freien Landschaft großräumig landwirtschaftlichen Nutzflächen mit vereinzelt Heckenstrukturen.

Diese Freiräume bieten der Bevölkerung wohnortnahe Erholungsfunktionen, die sich allerdings kaum auf das Vorhabengebiet erstrecken. Vielmehr liegt das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ zur freien Landschaft in deutlich abgeschnittener Lage. Es ist einerseits durch die vorhandenen Gehölzstrukturen im Westen und Norden abgegrenzt und andererseits besteht im Süden und Osten eine Zäsur durch die Straßenverläufe. Bedingt auch durch die hohe Lärmvorbelastung, die von der B 443 ausgeht, sind etwaige Erholungsmöglichkeiten hier am Standort des Vorhabens sehr eingeschränkt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes ist ein Gutachten erstellt worden (TÜV Hannover, Juli 2002 – vgl. Anlage 2)^{#)}. Es untersucht sowohl die Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarte Wohnbebauung als auch Einwirkungen auf das Sondergebiet.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz die beabsichtigte gewerbliche Nutzung und

^{#)} kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden

der zusätzliche Kfz-Verkehr mit den vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft vereinbar ist.

Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche bestanden in erster Linie durch die Landwirtschaft. Nachdem die Flächen des Plangebietes mit dem Wechsel ins Eigentum der Stadt und dem anstehenden Ankauf durch den Investor aus der landwirtschaftlichen Nutzung entlassen wurden, liegen die Flächen schon seit geraumer Zeit brach. Der Nutzungswechsel wurde bereits mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Beginn der Realisierung des Baugebietes „Burgdorf Nordwest“ eingeleitet. Dementsprechend liegt die Fläche im Gebiet des erarbeiteten Siedlungsstruktur- und Rahmenplankonzeptes für die Stadt Burgdorf, in denen das Plangebiet als zukünftige Mischnutzungsfläche ausgewiesen ist.

Forstwirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen auf den Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ nicht.

7.2.2.2 Schutzgut Pflanzen

Die im Vorhabengebiet vorkommende Vegetation wurde im Rahmen der Eingriffsbilanzierung erhoben. Die von ihr abhängigen Biotoptypen sind in Anlage 3, Karte 1: ‚Bestand Biotoptypen‘ dargestellt. Die Ergebnisse sind dem Kapitel 6.5.3 zu entnehmen.

Schutzgutbezogene Funktionen, wie die Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen und u. U. vorhandene Vernetzungsfunktionen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

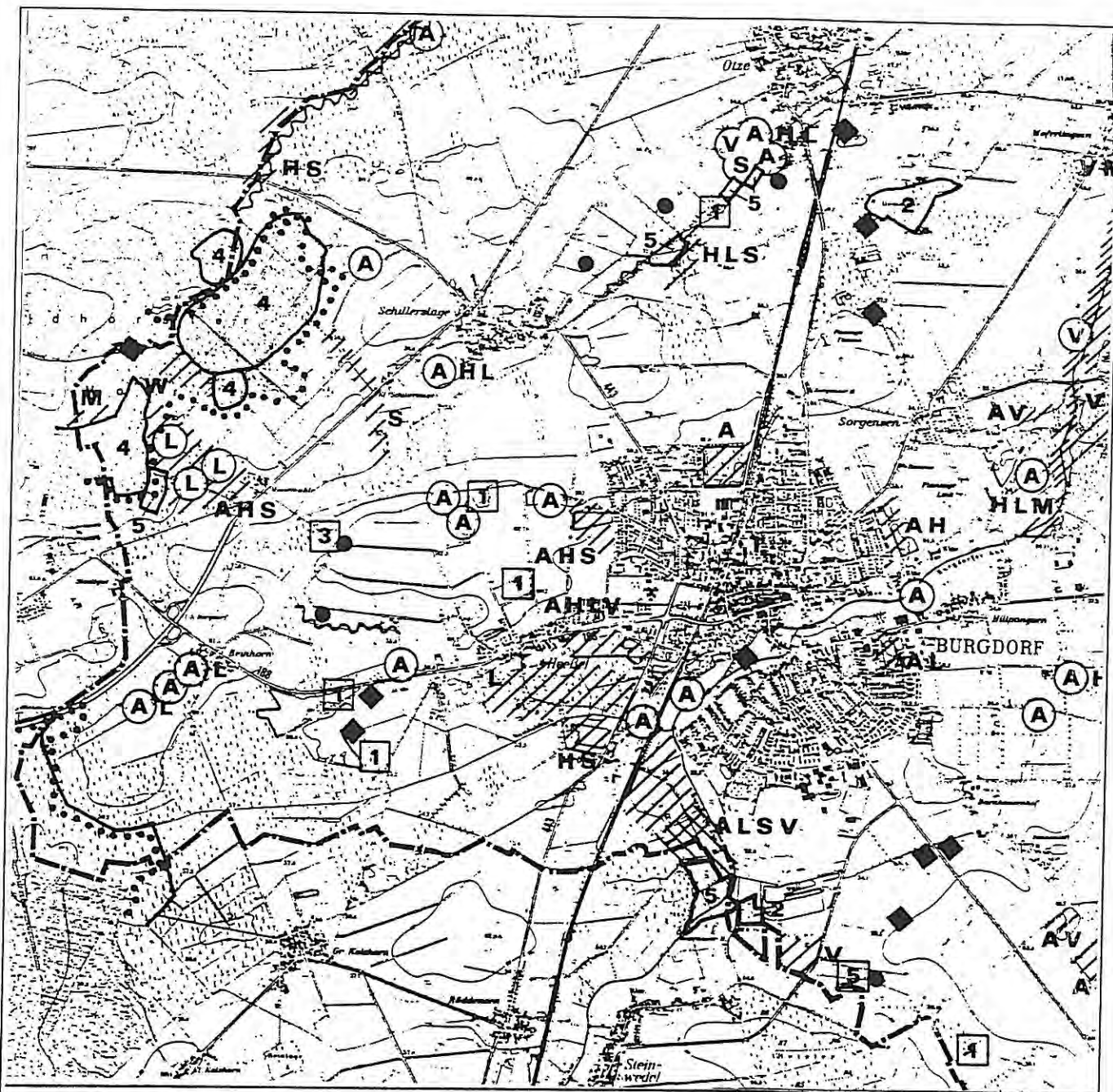
7.2.2.3 Schutzgut Tier

Faunistische Bestandserhebungen wurden speziell für das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ nicht erhoben.

Nach den Ausführungen im Landschaftsrahmenplan (1990) wird deutlich, dass im Bereich des Plangebietes und auch in seiner weiteren Umgebung keine wichtigen Bereiche mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften liegen (vgl. Abb. 8: ‚Wichtige Bereiche mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (LANDKREIS HANNOVER, 1990, Beiplan 3, Stand 1989).

Anhalt zur Avifauna, zu Amphibien und Libellen liefern die Aussagen des Landschaftsplanes der STADT BURGDORF (1994). Danach konnten folgende Brutvogelarten im gesamten Untersuchungsraum des Stadtgebietes Burgdorf nachgewiesen werden: Rotmilan, Rebhuhn, Waldschnepfe, Grünspecht und Schafstelze.

Mindestens diese Vogelarten werden auch in der Umgebung bzw. im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ vorkommen. Mit der Brutvogelrasterkartierung (vgl. Abb. 9) wird jedoch deutlich, dass die Ortschaften und auch das nahe und weitere Umfeld des Plangebietes bei der Verbreitung von Rote-Liste-(Vogel)Arten eher eine untergeordnete Rolle spielen.



//// Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Tier
schutz > 3 ha

(A) Bereiche mit besonderer Bedeutung für den
Tierschutz < 3 ha

A = Amphibien, F = Fische, H = Heuschrecken,
L = Libellen, M = Säugetiere, V = Vogel,
S = Schmetterlinge, W = Wirbellose

● Regional oder lokal bedeutsamer Bereich

//// Gebiete mit Vorkommen von gefährdeten
Pflanzenarten

◆ Standort mit Vorkommen von gefährdeten
Pflanzenarten

□ Landesweit bedeutsamer, naturschutzwürdiger
Bereich > 3 ha in Farbe der Nutzung

□ Landesweit bedeutsamer, naturschutzwürdiger
Bereich < 3 ha in Farbe der Nutzung

~~~~~ Fließgewässer

1 Stillgewässer

2 Naturnahe Wälder auf feuchten - nassen  
Standorten (Bruchwald, Auwald)

3 Naturnahe Wälder auf trockenen - frischen  
Standorten

4 Hoch- und Übergangsmoore

5 Niedermoor/ Grünland

6 Magerstandorte

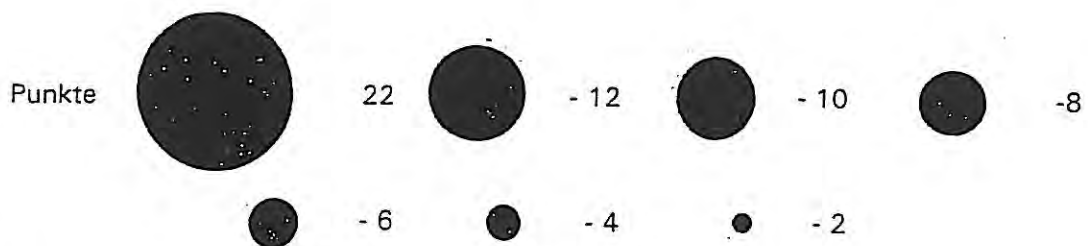
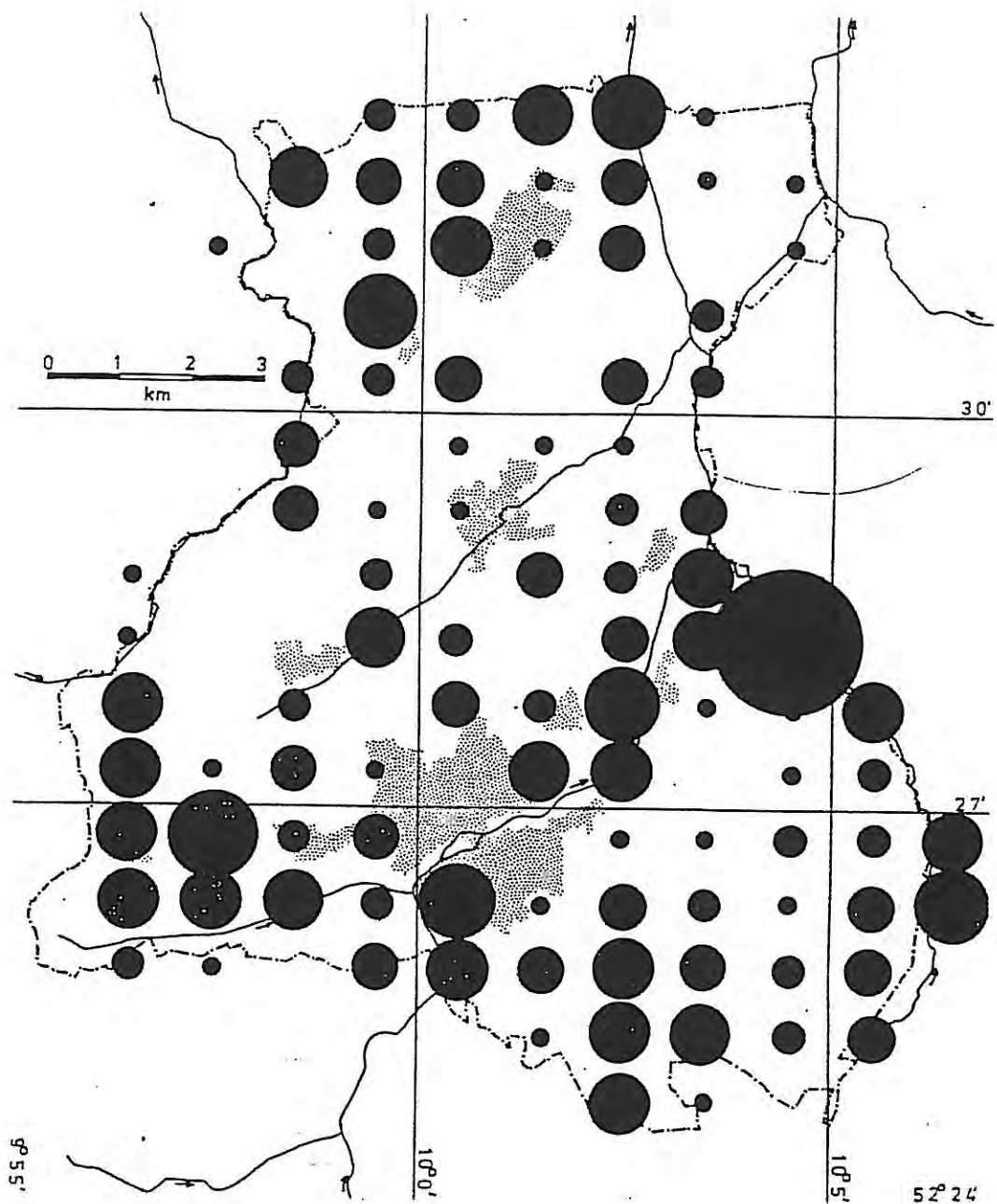
□ Moorschutzprogramm Teil I

□ Moorschutzprogramm Teil II  
(Abgrenzung nicht endgültig)



**Abb. 8: Wichtige Bereiche mit besonderer Bedeutung für Arten und  
Lebensgemeinschaften**

(Landkreis Hannover, Stand 1989)



**Abb. 9: Brutvogelrasterkartierung – Verteilung der „Rote Liste Arten“**  
(nach Jürging, M., 1989)

Weitere Ausführungen zu Arten und Lebensgemeinschaften im Bereich des Plangebietes sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“<sup>#)</sup> im Kapitel 4.3.2 enthalten. Danach wurde zur Ermittlung des möglichen besonderen Schutzbedarfs für Arten und Lebensgemeinschaften ein „Amphibiengutachten für den Bereich des B-Plangebietes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest““ erstellt. (ARBEITSGEMEINSCHAFT BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ, 2000). Im Ergebnis wurden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ vier Amphibienarten vorgefunden. Der größte Teil entfiel auf die Erdkröte, während von den drei Arten Kreuzkröte, Knoblauchkröte und Grasfrosch nur wenige Tiere beobachtet wurden. Die potentiellen Lebensräume der vorkommenden Arten sowie die Wanderbeziehungen zwischen Lebensraum und Laichgewässer der Erdkröten sind als weiteres Ergebnis in der Abb. 10: „Laichgewässer und Wanderungen“ festgehalten. Danach ist das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ kein Amphibienbiotop und bleibt auch von entsprechenden Wanderungsbewegungen unberührt.

Da sich fast das gesamte Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ als „Sandacker“ darstellt und nur in den Randbereichen schmale Ruderalfluren vorkommen, wird im Übrigen davon ausgegangen, dass diese Biotopstruktur für die Fauna eine eher untergeordnete bis geringe Bedeutung hat.

Tierökologische Lebensraumfunktionen u. U. vorhandene Vernetzungsfunktionen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

#### **7.2.2.4 Schutzgut Boden**

Die vorherrschenden Bodentypen im Bereich des Plangebietes sind Braunerde und Parabraunerde (oft podsoliert, selten pseudovergleyt; stellenweise mit Plaggenauf-lage). Bei der Bodenart handelt es sich um „Sand bis lehmigen Sand über Sand, selten über bindigem Unterboden“. Zur Ertragssicherung und -steigerung werden die ackerbaulich genutzten Sandstandorte hier häufig beregnet.

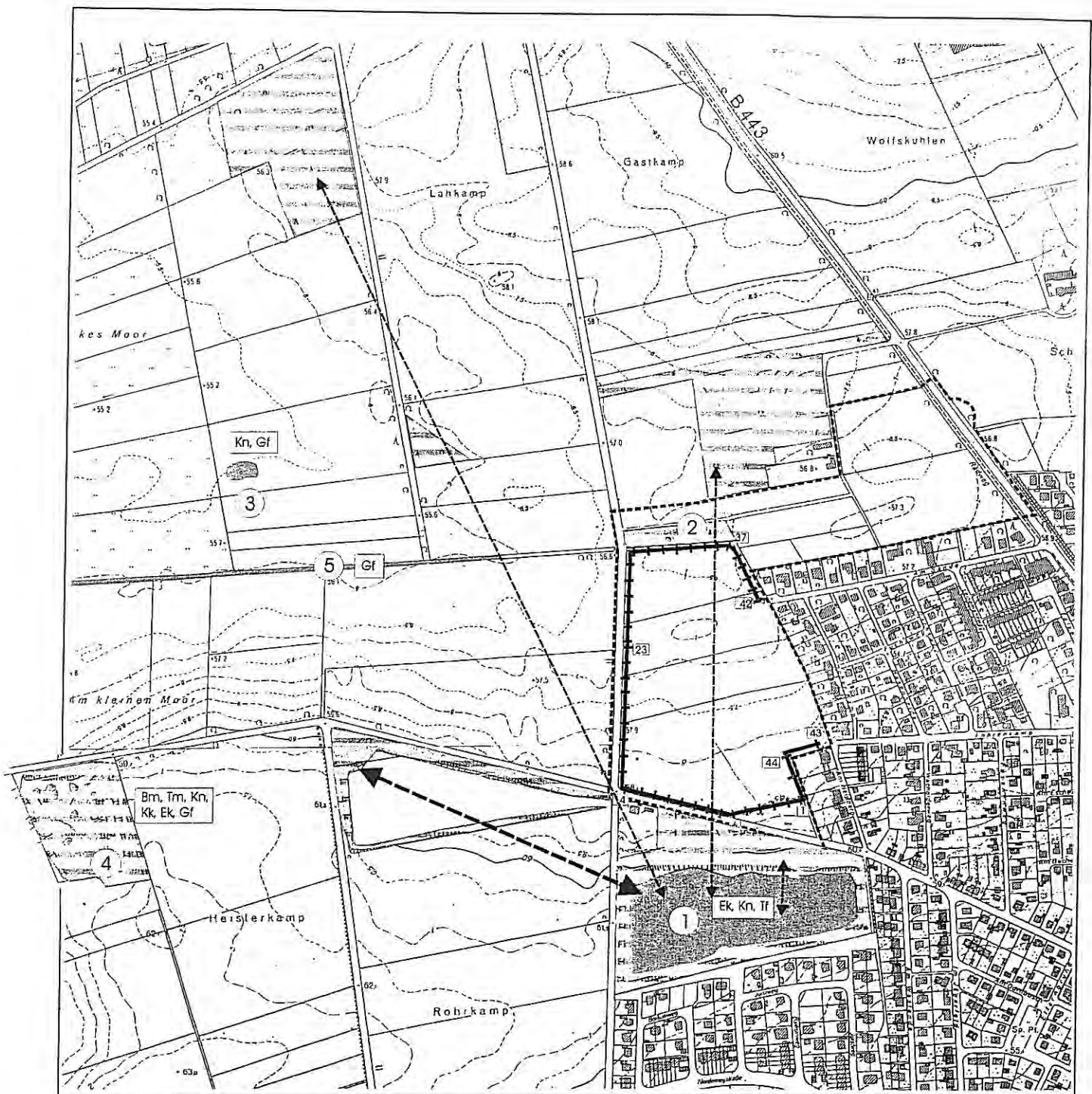
Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ wird dem Bodentyp Empfindlichkeit gegenüber Winderosion zugeschrieben. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung ist als 'mittel' einzustufen. Da der Bereich in einer 200 m Immissionszone neben einer Hauptverkehrsstraße liegt, ist ihm dies als potentieller Belastungsfaktor zuzuordnen. (STADT BURGDORF, 1994).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ wurde mit dem Gutachten des Prüfinstitutes Dr. Moll 1996 die generelle Versickerungsfähigkeit des Bodens festgestellt.

---

<sup>#)</sup> kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden





Wanderbeziehungen zwischen  
Landlebensraum und  
Laichgewässer (Erdkröte)



Gewässer mit  
Gewässer-Nummern  
und vorkommenden Arten

Bm: Bergmolch  
Tm: Teichmolch  
Kn: Knoblauchschildkröte  
Gf: Erdkröte  
Kk: Kreuzkröte  
Gf: Grasfrosch  
Tf: Teichfrosch



potenzielle Lebensräume  
der vorkommenden Arten  
(Erläuterungen siehe Text)



Grenze des B-Plangebietes



Amphibienfangzaun mit Fallen  
und Fallen - Nr.

Amphibiengutachten für  
das B-Plangebiet Nr.0-71  
"Burgdorf-Nordwest"

Laichgewässer und Wanderungen

Auftraggeber:  
Stadt Burgdorf, Spittaplatz 4, 31303 Burgdorf

Karten-Nr.: 2

Maßstab 1 : 5.000

Kartengrundlage DKG 1 : 5.000



Datum:  
August 2000

Bearbeitung:  
Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR  
Forstweg 1a, 31535 Neustadt



M. 1:7.500

Abb. 10: Amphibiengutachten

### 7.2.2.5 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

#### Grundwasser

Die Grundwasserhöhengleichen liegen im Bereich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ zwischen 53 m bis 52,5 m ü. NN. Die Grundwasserfließrichtung verläuft im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ von West nach Nordost.

Im näheren Einzugsbereich des Plangebietes befindet sich am westlichen Ende der Straße ‚Am Sande‘ eine Grundwassermessstelle (Nr. 24). Tabelle 4 zeigt die Grundwasserstandshöhe dieser Messstelle im November der Jahre 1989 und 1990, wobei die Grundwasserstände je nach Niederschlagsverhältnissen variieren.

Tabelle 4: Grundwasserstandshöhen des Messpunktes Nr. 24 (NAGEL und SCHONHOFF, 1998) mit: GWS = Grundwasserstand und GWH = Grundwasserhöhe in [m ü. NN]

| Datum      | Messpunkthöhe<br>in<br>[m ü. NN] | GWS<br>in<br>[m] | GWH<br>in<br>[m] | Differenz |
|------------|----------------------------------|------------------|------------------|-----------|
| 07.11.1989 | 57,09                            | 5,24             | 51,85            |           |
| 05.11.1990 | 57,09                            | 5,88             | 51,21            | 0,64      |

Nach dem Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros Dr. Moll 1996 wurde für die Sondierbohrung SB 25 (in der Südost-Ecke des Plangebietes) bis in eine Tiefe von 5.00 m kein Grundwasser angetroffen.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist abhängig von den Bodenarten und den Grundwasserabständen.

Tabelle 5: Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers (STADT BURGDORF, 1994)

| Bodenart               | physiko-<br>chemisches<br>Filtervermögen | Verschmutzungsgefährdung<br>mittlerer Grundwasserabstand |                                    |                  |
|------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------|
|                        |                                          | bis in den<br>Oberboden<br>< 0,8 m<br>Tiefe              | zwischen 0,8<br>und 1,5 m<br>Tiefe | > 1,5 m<br>Tiefe |
| Sand bis lehmiger Sand | mittel                                   | sehr hoch                                                | hoch                               | hoch             |

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Nitratreintrag wird über die "Feldkapazität" bestimmt. Die Feldkapazität (FK) ist die Wassermenge, die ein Boden gegen die Schwerkraft zurückhalten kann. In diesem Wasser können Stoffe, wie z. B. Nitrate, gelöst sein. Je kleiner die Feldkapazität des Bodens desto höher die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen. Bei den im Plangebiet vorkommenden Bodenarten (Sand bis lehmiger Sand) ist die Feldkapazität gering und die potentielle Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen als 'hoch' einzustufen.

Als potentieller Belastungsfaktor ist im Landschaftsplan das Plangebiet als Fläche der Beregnungsverbände entsprechend der ackerbaulichen Nutzung ausgewiesen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ ist im Landschaftsrahmenplan als Gebiet mit Bedeutung für die Wassergewinnung ausgewiesen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 1996) ist die Darstellung eines Vorranggebietes „für die Trinkwassergewinnung“ mit der Darstellung eines Vorranggebietes „für die Siedlungsentwicklung“ überlagert ist. Aus dieser regionalplanerischen Überlagerung ergibt sich auf der konkretisierenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung das Erfordernis, die Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange zu vollziehen. Dies ist im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ erfolgt.

Sein gesamter Geltungsbereich liegt im 2 Kilometerradius der Brunnen des Burgdorfer Wasserwerks. Die Brunnen befinden sich östlich der Bahnlinie Lehrte – Celle. Zwar existiert eine Wasserschutzgebietsverordnung gegenwärtig noch nicht, jedoch ist im Juni 2000 ein Antrag auf Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ und den Erlass der Schutzverordnung gemäß der §§ 48 und 49 Niedersächsisches Wassergesetz durch das seinerzeitige Wasserwerk der Stadt Burgdorf (heute Stadtwerke Burgdorf GmbH) gestellt worden. Der gesamte Einzugsbereich soll – resultierend aus der maximalen Entnahmegrenze bei niedrigstem Grundwasserstand – in die weiteren Zonen III A und III B, die engere Zone II und den unmittelbaren Fassungsbereich als Zone I gegliedert werden. Danach wird das Plangebiet voraussichtlich in der Schutzzone III A liegen. Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ wurden die Anforderungen der Schutzzone III A berücksichtigt.

Im Übrigen sind – unabhängig von Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung – die Regelungen der Landeswassergesetze zu berücksichtigen. Danach gilt das von bebauten Flächen abfließende und gesammelte Wasser als Abwasser und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht des § 18a Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dem gemäß umfasst Abwasserbeseitigung das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen, und Verrieseln von Abwasser. Dabei sind die Grundsätze und Vorschriften zum Bau und Betrieb von Abwasseranlagen sowie die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) zu berücksichtigen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ enthält einen entsprechenden Hinweis, der den textlichen Festsetzungen folgt.

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **7.2.2.6 Schutzgut Luft**

Eine ausführliche Darstellung verschiedener Aspekte zur Luftreinhaltung und Luftbelastung ist im Umweltbericht der STADT BURGDORF (1991) nachzulesen. Immissionsdaten liegen für die Stadt Burgdorf für den Auswertungszeitraum Januar 1989 bis Dezember 1990 vor. Die Angaben beziehen sich u. a. auf die Parameter (SO<sub>2</sub>, NO, NO<sub>2</sub>, CO und Schwebstaub), die durch Hausbrand und



Verkehr erzeugt werden und insofern auch im Rahmen der Planung eines Baugebietes Relevanz besitzen.

Zur Bestimmung der Luftqualität wurde für den Untersuchungsraum Burgdorf/Lehrte-/Sehnde in der Zeit von 1992 bis 1994 (Peters, A., 1994) eine Flechtenkartierung durchgeführt. Dabei dienen Flechten als Bioindikatoren. Anhand von Flechtenarten an bestimmten Baumstandorten, ihrer Empfindlichkeit und des Deckungsgrades sind Rückschlüsse auf die Luftqualität ableitbar. Der genannte Untersuchungsraum weist danach einen Flechtenbewuchs auf, welcher insgesamt auf eine durchschnittliche Grundbelastung an Luftschadstoffen hinweist, die der Grundbelastung in der gesamten Bundesrepublik entspricht. In den Kernbereichen der Städte sowie in windgeschützten Lagen entlang der Hauptverkehrsadern deutet der Flechtenbewuchs auf eine regional erhöhte Luftschadstoffbelastung hin, welche hauptsächlich auf den Kraftfahrzeugverkehr und den Hausbrand zurückzuführen ist.

Zur Ozonbelastung wird auf Messungen verwiesen, die in den Sommermonaten täglich u. a. für die Landeshauptstadt Hannover erhoben werden. Danach wird der Warnwert von  $180 \mu\text{g}/\text{m}^3$  nur bei bestimmten Witterungsereignissen und daher selten überschritten.

Vor dem Hintergrund der dargelegten Erhebungsergebnisse werden durch das Vorhaben keine zusätzlichen Immissionsbelastungen erwartet, die im Hinblick auf die Grenzwerte der TA Luft zu untersuchungsrelevanten Situationen führen dürften.

#### **7.2.2.7 Schutzgut Klima**

Nach Aussagen des Landschaftsplans wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ topoklimatisch zum Freiraumklima gezählt. Dieser Klimatop zeichnet sich durch Kaltluftproduktion über vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiräumen aus. Die Funktion der Ackerflächen liegt in der Gewährleistung des Luftaustausches mit den Siedlungsbereichen und der damit verbundenen Sicherung der Kaltluftzufuhr für die Siedlungsbereiche.

Das Planungsgebiet ist eben, wurde bis vor kurzem ackerbaulich genutzt und liegt derzeit brach. Ackerflächen haben als potentiell Frischluftentstehungsgebiet eine besondere Bedeutung für das lokale Klima.

Nach Westen (Hauptwindrichtung) schließen sich kleine Wald- und ehemalige Baum-schulflächen an, die das Kleinklima positiv beeinflussen.

Als nennenswerte Immissionsquelle ist die B 443 im Osten zu bezeichnen.

#### **7.2.2.8 Schutzgut Landschaft**

Im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf wird mit Blatt 18 (Landschaftsbild) der vorhandene Stadtrand südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 0-71 „Burgdorf-Nordwest“ wegen seiner mangelnden landschaftlichen Einbindung als Störelement im Kulturlandschaftsraum eingestuft. Darüber hinaus wird der Landschaftsraum zwischen dem nördlichen Rand der Kernstadt und dem Ortsteil Schillerslage als visuell erlebbarer Trennungskorridor zwischen Ortsteilen dargestellt. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes (Blatt 34.2) sieht für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes das Freihalten von Freiraum vor Bebauung vor (STADT BURGDORF, 1994).

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ wird vor allem durch die vorgegebene Topografie und die heutige Nutzung im zukünftigen Stadteingangsbereich bestimmt.

Einerseits liegt das Plangebiet als inzwischen brachgefallene, ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche vor raumprägenden Gehölzbeständen. Im Westen werden diese von früherer Baumschulnutzung sowie von einer kleinen Waldfläche ausgemacht. Nördlich wird das Plangebiet von einer Gehölzhecke gesäumt.

Zur freien Landschaft hingegen befindet sich das Plangebiet in dieser Situation jedoch in deutlich abgetrennter Lage. Vielmehr ist es durch die angrenzenden Straßenverläufe geprägt. Es liegt im Eckbereich des Kreisverkehrsplatzes zwischen Schillerslager Landstraße und Weserstraße. Letztere erschließt das derzeit in Realisierung befindliche Baugebiet Burgdorf Nordwest. Damit unterliegt das Plangebiet auch bei landschaftsästhetischer Betrachtung den Einflüssen eines entstehenden Stadtteils.

#### **7.2.2.9 Schutzgut Kulturgüter**

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Wissensstand im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

#### **7.2.2.10 Schutzgut Sachgüter**

Sachgüter bestehen in Form der Grundstücke, die einen dem Markt entsprechenden finanziellen Wert darstellen.

#### **7.2.2.11 Schutzgüter-Wechselwirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da durch die ehemalige ackerbauliche Nutzung die anderen Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

- Schutzgut Mensch: freie, „nutzlose“, öde/unkultivierte Fläche ⇒ freie Sicht ⇒ monotoner Bereich ohne Bezug zur Erholungslandschaft
- Schutzgut Pflanze: artenarme Vegetation landwirtschaftlicher Brache ⇒ einseitige, durch Eutrophierung beeinflusste Pflanzendecke ⇒ Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften
- Schutzgut Tier: größere, ausgeräumte Freifläche ⇒ fehlende/mangelnde Habitatstrukturen
- Schutzgut Boden: mäßige bis mittlere Ertragsleistung ⇒ vormals künstliche Nährstoffzufuhr ⇒ Auswaschung in das Grundwasser ⇒ Stoffanreicherung ⇒ Erholung durch Ausfall der Düngung
- Schutzgut Wasser: naturnahe Versickerung des Oberflächenwassers ins Grundwasser ⇒ positive Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes

- Schutzgut Klima: mäßig hohe Pflanzendecke ⇒ hohe langwellige Ausstrahlung ⇒ Kaltluftproduktion ⇒ Luftaustausches mit den Siedlungsbereichen
- Schutzgut Luft: Freifläche ⇒ Ventilationsbahn
- Schutzgut Landschaft: Freifläche ⇒ ohne Bezug zur Umgebung

## 7.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

### 7.3.1 Zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Dies sind insbesondere die verschiedenen Nutzungsbereiche und die mit ihnen verbundenen baulichen Elemente, Einrichtungen der technischen Infrastruktur, deren Bau, Anlage und Betrieb, die die in § 2a (1) Nr. 2 BauGB aufgezählten Wirkungen erzeugen.

Diese vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen wiederum unterschiedliche Auswirkungen und teils Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die jeweiligen Schutzgüter.

Schon mit Beginn der Bauarbeiten für die Realisierung des Vorhabens werden eine Reihe von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten sein. Sie werden sich nach Fertigstellung des Baugebietes durch anlagebedingte Auswirkungen langfristig manifestieren. Die Ursachen für derartige Beeinträchtigungen sind dabei durch die Veränderungen der physikalisch-energetischen sowie stofflichen Prozesse mit Sekundär- und Wechselwirkungen im Bereich aller Naturfaktoren begründet.

Darüber hinaus sind durch die zukünftige Nutzung weitere Wirkungen in Form von Lärm durch zusätzliches Verkehrsaufkommen sowie Emissionen durch Betriebsabläufe und Hausbrand zu erwarten. Zu nennen sind auch Veränderungen der städtebaulichen Situation am Stadteingang sowie wirtschaftliche Auswirkungen.

Eine vereinfachte Darstellung über diese Auswirkungen liefert die folgende Tabelle. Sie soll als eine knappe Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen über die einzelnen Konflikte informieren, so dass im Rahmen der nachträglichen Beschreibung der Maßnahmen auf diesen Sachzusammenhang Bezug genommen werden kann (siehe dazu die Nummerierung der Auswirkungen).



Tabelle 6: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch:             | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust der derzeitigen Struktur und Charakteristik des Freiraumes (1)</li> <li>➤ Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm und insbesondere in der Bauphase durch Staub und Unruhe (2)</li> <li>➤ Wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (3)</li> <li>➤ Entstehung eines attraktiven Stadteingangs (4)</li> <li>➤ Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen (5)</li> </ul> |
| Pflanze:            | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zerstörung der Vegetationsdecke (6)</li> <li>➤ Biotopverlust (7)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Tiere:              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust von Lebensräumen (z. B. Nahrungsraum) (8)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Boden:              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für entsprechend angepasste Vegetation) im Bereich von Bebauung und Versiegelung (9)</li> <li>➤ Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in Teilbereichen (durch Verdichtung, Umlagerung etc.) (10)</li> </ul>                                                                         |
| Wasser:             | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ partielle, zeitweise Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung in Bodenabtragsbereichen (11)</li> <li>➤ Verringerung der Grundwasserneubildungsrate (12)</li> <li>➤ teilweise Beschleunigung des Oberflächenabflusses (auf Bauflächen) (13)</li> </ul>                                                                                                                                             |
| Klima:              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust des Freiraumes als Kaltluftentstehungsgebietes (14)</li> <li>➤ Ausweitung der städtischen Wärmeinsel (15)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Luft:               | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust der Funktion des Freiraumes als Ventilationsbahn (16)</li> <li>➤ Erzeugung von Emissionen (durch Baumaschinen (befristet), Verkehr, Betriebsabläufe, Hausbrand) (17)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                   |
| Landschaft:         | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verlust der derzeitigen Eigenart (18)</li> <li>➤ Verlust von Freiraum (19)</li> <li>➤ Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen (20)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |
| Kultur-/ Sachgüter: | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ keine Auswirkungen zu erwarten, da nicht existent (21)</li> <li>➤ wirtschaftlich brachliegende Fläche (22)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wechselwirkung      | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verschiebung der Artengemeinschaften (23)</li> <li>➤ Veränderung des Wasserhaushaltes (24)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Die räumlichen Auswirkungen dieser Beeinträchtigungen dürften i. d. R. auf das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ und dessen Randbereiche beschränkt bleiben.

Im Folgenden sind entsprechend § 2a (1) Nr. 3 BauGB die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu beschreiben.

### 7.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Im Rahmen der Bebauungsplan-konzeption „Einzelhandelsmarkt“ sind in diesem Sinne Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt worden durch

- die Aussagen des Siedlungsstrukturkonzeptes und der Rahmenplanung für die städtebauliche Entwicklung im Nordwesten Burgdorfs
- die Aufstellung des daraus entwickelten Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ mit u. a. dem Ziel, am Stadteingangsbereich eine attraktive Bebauung zur Versorgung der westlichen Stadtteile zu schaffen
- die ausgezeichnet verkehrlich angebunden Lage
- die Vorstellung und Auswertung verschiedener Investorenkonzepte
- die Entscheidung die Projektrealisierung auf die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ betroffenen Flächen zu beschränken
- durch die Vorgabe, erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes umzusetzen
- durch die für das Sondergebiet vorgesehene geringe Grundflächenzahl von 0,55.

Dadurch konnten nicht nur höherwertige Biotope vor einer Inanspruchnahme durch Bebauung gesichert werden, sondern grundsätzlich der Verlust schutzgutbezogener Funktionen in Teilbereichen vermieden werden.

### 7.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Durch die Reduzierung der ansonsten für Sondergebiete üblichen Grundflächenzahl von 0,8 kann eine gewisse Minderung des Versiegelungsgrades erreicht werden. Für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ ist die Grundflächenzahl auf 0,55 festgesetzt. Nur für Stellplätze mit ihren Zufahrten ist eine Überschreitung um maximal 0,25 zulässig. Damit werden die durch Überbauung entstehenden quantitativen Ausprägungen der für die Schutzgüter zu erwartenden Beeinträchtigungen um ein entsprechendes Maß gemindert. Dies gilt u. a. für den Verlust und die Beeinträchtigung der bodenökologischen (9, 10) und der wasserhaushaltlichen Funktionen (13).

Die Einschränkung der natürlichen Grundwasserneubildung (13) kann durch Verwendung offener Pflaster im Bereich der Stellplatzanlagen und die Anlage des naturnahen Rückhaltebeckens in der Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vermindert werden.

Für den Menschen bestehen insbesondere Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen, da die Orientierungswerte für Mischgebiete in Teilen des Plangebietes überschritten werden. In diesen Bereichen sind nach Maßgabe der DIN 18005 für ungestörtes Wohnen Schallschutzmaßnahmen in Form von gedämmten Außenbauteilen und/oder Schallschutzfenstern erforderlich. Außerdem wird durch die gewerbliche Nutzung im Sondergebiet die westlich benachbarte Nutzung beeinträchtigt. Daher sind hier Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die den Aussagen des Schallgutachtens entsprechend festgesetzt sind (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 6).

### 7.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft dienen in erster Linie dem Ausgleich der in der Tabelle 7 den Schutzgütern Pflanze, Tiere, Klima und Landschaft zugeordneten Auswirkungen.

Im Einzelnen: Zerstörung der Vegetationsdecke (6), Biotopverlust (7), Verlust von Lebensräumen (z. B. Nahrungsraum) (8), Ausweitung der städtischen Wärmeinsel (15), Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verlust der derzeitigen Eigenart (18) und Verlust von Freiraum (19).

Die Flächen und Maßnahmen zur Kompensation sind innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Vorgesehen sind:

- die Anpflanzung verdunstungsrelevanter Vegetation (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 4.1 u. 5.1 bis 5.4)
- Anpflanzungen von Laubbäumen auf den Stellplatzflächen (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 5.3)
- Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mit heimischen Laubgehölzen und Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens auf der nördlich an die Bauflächen angrenzenden Ackerfläche sowie auf einem Teil der vorab entsiegelten Wegefläche (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 5.2)
- Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen parallel zur B 443 (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 4.1)

Der Verlust des Freiraumes (1) kann insbesondere mit den Baumpflanzungen am östlichen Randbereich des Plangebietes, mit der Vegetationsfläche und dem naturnahen Rückhaltebecken sowie weiterer gliedernder und belebender Elemente im Plangebiet ausgeglichen werden. Gleichzeitig wird durch diese Neugestaltung des Wohnumfeldes in gewisser Weise auch ein Ausgleich geschaffen für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (18-20), da eine neue attraktive Stadteingangssituation entsteht.

Die mit dem Brachliegen (22) der ehemaligen Ackerfläche verbundenen wirtschaftlichen Einbußen werden durch die Vermarktung der Flächen finanziell kompensiert.

Die Wechselwirkungen (23, 24) zwischen den Schutzgütern (siehe Kapitel 7.2.2.11) führen zu den Ausprägungen der schutzgutbezogenen Funktionen, deren Beeinträchtigungen in Kapitel 7.3 aufgezeigt wurden. Hierfür wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich formuliert (s. o.).

## **7.4 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die Beeinträchtigung der abiotischen Funktionen der Schutzgüter kann durch die oben aufgezeigten Maßnahmen nur bedingt oder nicht vermieden werden, vermindert oder ausgeglichen werden. Teilweise entstehen Entlastungseffekte, insbesondere durch die vorgesehene Nutzungsänderung und der damit verbundenen Einstellung der vormals intensiven Landbewirtschaftung und damit Vorbelastung.

So ist die Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung, insbesondere in Bodenabtragsbereichen (11), auf die Bauphase beschränkt. Hier sind die gültigen Schutzvorschriften zu berücksichtigen und entsprechende Vorkehrungen während des Baubetriebes zu ergreifen. Nach Fertigstellung des Baugebietes ist im Vergleich zur heutigen Nutzung mit deutlich weniger Schadstoffeinträgen zu rechnen, so dass sich dieser Effekt langfristig eher positiv auf die Qualität des Grundwassers auswirken wird.

Die zu erwartende Verringerung der Grundwasserneubildungsrate (12) sowie die Beschleunigung des Gebietsabflusses (13) sind insgesamt zu vernachlässigen. Dies gilt in Anbetracht der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung mit der Entnahme Beanspruchung von Grundwasser zur Beregnung. Aufgrund der vorgefundenen Untergrundverhältnisse ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben und von



daher kann eine potentielle Absenkung des Grundwassers damit nicht in Verbindung gebracht werden. Versickerung findet sowohl auf den Stellplatzflächen als auch auf den begrünten Fläche im Plangebiet selbst statt.

Der Verlust des Freiraumes als Kaltluftentstehungsgebiet (14) und die gleichzeitig durch die vorgesehene Bebauung entstehende Ausweitung der städtischen Wärmeinsel (15) werden kleinräumig zu einer geringen Erhöhung der mittleren Lufttemperatur in diesem Gebiet führen. Dabei ist nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder langandauernde Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten als bisher auch. Dies gilt sowohl für das Plangebiet als auch für die benachbarten Misch- und Wohngebiete, da diese einen hohen Freiflächen und Grünanteil aufweisen.

Der Verlust der Freifläche als Ventilationsbahn (16) wurde lediglich als mögliche Erwartung in die Tabelle Nr. 7 aufgenommen. Ggf. könnte ein vielleicht vorhandenes bodennahes Windfeld durch die geplanten Hochbauten gestört werden. Diese Wahrscheinlichkeit wird jedoch für das relativ kleine, durch Gehölzstrukturen eingefasste Plangebiet als vernachlässigbar gering eingeschätzt.

Die Erzeugung zusätzlicher gas- und staubförmiger Emissionen durch Verkehr und Hausbrand (17) nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Vorhabens dürfte für solche Strukturen typische Größenordnungen annehmen, die damit zu vernachlässigen sind. Der durch zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugte Lärm im Bereich der Weserstraße und des Sondergebietes liegt für die benachbarten Nutzungen im verträglichen Maß. Durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr und die Auswirkungen des Baukörpers ist in der Nachbarschaft eine wesentliche Änderung der vorhandenen Immissionssituation nicht zu erwarten.

In diesem Zusammenhang ist auch die Störung der benachbarten Siedlungsräume durch Lärm, Staub und Unruhe (2) während der Bauphase zu nennen. Diese lässt sich durch o. g. Maßnahmen nur in gewissem Umfang vermindern. Sie ist allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind und primär auch nur die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende Wohnbebauung betreffen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung solcher Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, für die keine konkreten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ableitbar sind.

## **7.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**

### **7.5.1 Standortalternativen und Begründung der Auswahl**

Im Vorfeld der Planungen zum Nordwesten hat ein Abgleich von Standortalternativen innerhalb des Stadtbereiches stattgefunden. Der Abgleich hat ergeben, dass aufgrund des gewachsenen Siedlungskörpers nach Ausschluss des Auebereiches und der Flächen nördlich der geplanten B 188n größere Flächenpotenziale nur im Nordwesten und im Südosten der Kernstadt verbleiben. Im Standortvergleich ist hier dem Nordwesten vor allem aus verkehrsplanerischen Erwägungen heraus der Vorzug gegeben worden. Aufgrund einer eindeutigen

Orientierung Burgdorfs nach Hannover liegt der Nordwesten sowohl was den Autobahnanschluss als auch was die Anbindung an den künftigen Verlauf der B 188n angeht, wesentlich günstiger als der Südosten. Aus einer baulichen Entwicklung im Nordwesten resultiert auch insgesamt eine Abrundung des Siedlungskörpers und eine Stärkung der Tragfähigkeit der Weststadt. Der Standortfestlegung auf den Nordwesten für die zukünftige Siedlungsentwicklung Burgdorfs als auch für die Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes liegt ein mehrjähriger Planungs- und Abstimmungsprozess zu Grunde. Während des gesamten Planungsverlaufes hat eine kontinuierliche Abstimmung mit den zuständigen Behörden stattgefunden.

Mit dem Baugebiet Burgdorf Nordwest werden die derzeitigen Baulandreserven im westlichen Stadtgebiet mobilisiert, um der Nachfrage an Grundstücken für den Eigenheimbau nachzukommen. Dem Abstimmungs- und Planungsprozess entsprechend soll im Rahmen der baulichen Entwicklung im Nordwesten Burgdorfs auch ein Einzelhandelsstandort realisiert werden. Die geplante Einzelhandelsausweisung soll in ihrer Dimensionierung die Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet sichern und verbessern sowie Kaufkraftabflüsse nach Lahe / Altwarmbüchen verringern. In Dimension und Sortimenten soll sie jedoch insbesondere zur Innenstadt keine Standortkonkurrenz darstellen.

Die entsprechende Bauleitplanung wird mit der Darstellung einer Sonderbaufläche in der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet und nunmehr planungsrechtlich weiter abgesichert. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass sich dieser Raum auch aufgrund seiner insgesamt geringen ökologischen Konflikte vergleichsweise zu anderen städtebaulichen Entwicklungsflächen anbietet.

### **7.5.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl**

Mit der Fortentwicklung der städtebaulichen Rahmenplanung sowie der Bauleitplanung „Burgdorf Nordwest“ wurden unterschiedliche Bebauungskonzepte und Einzelhandelskonzeptionen für den Stadteingangsbereich am Kreisverkehrsplatz entwickelt, die wegen der städtebaulich gewünschten Qualitäten und u. a. auch aufgrund ökologischer Belange immer wieder optimiert worden sind. Exemplarisch seien hier die Vereinbarungen genannt, die Projektrealisierung auf die vorgesehene Gestaltung des Platzbereiches (Carré) abzustellen und die Umsetzung auf die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ betroffenen Flächen zu beschränken, um damit benachbarte Gehölz- und Waldfläche unberührt zu lassen.

## **7.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gibt es insofern, als dass die Beschreibungen nicht aus einer umfassenden Untersuchung zur Umweltverträglichkeit, wie sie üblicherweise bei prokektbezogenen Untersuchungen in Form einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) vorliegen, abgeleitet werden konnten. Somit können sie auch nicht deren Aussagegenauigkeit und Umfang entsprechen. Viele Angaben beruhen somit auf Erfahrungswerten und Abschätzungen und wurden den Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan, dem Landschaftsplan und dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ entnommen. Ebenso wird auf die Ausführungen aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ verwiesen. Insgesamt ließen sich so

Angaben für eine grobe Wirkungsabschätzung zusammenstellen, um im Rahmen der Formulierung von Maßnahmen innerhalb des Plangebietes auch auf die durch die Planung hervorgerufenen Konflikte reagieren und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ableiten zu können.

Insofern haben die oben aufgeführten Auswirkungen z. T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkrete Berechnungen oder Modellierungen zu basieren. Der Aufwand für derartige Detailuntersuchungen, Spezialkartierungen und -gutachten ist im Verhältnis zu den dabei speziell für das Gebiet der Änderung und geringfügigen Erweiterung des Baugebietes „Burgdorf Nordwest“ zu gewinnenden Ergebnissen unverhältnismäßig hoch und nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz auch nicht erforderlich, so dass derartige mehr grundsätzliche Fragestellungen aus dem ökologischen Bereich nicht an dieses konkrete Planvorhaben gebunden werden.

Andererseits liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. So machen die Ausführungen die Umwelterheblichkeit der Planung deutlich und tragen bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ zur Erzielung eines möglichst umweltverträglichen Ergebnisses bei.

## **7.7 Zusammenfassung (des Umweltberichtes)**

Der Bereich am Kreisverkehrsplatz, der durch die Schillerslager Landstraße (B 443) und die Weserstraße begrenzt wird, ist die wichtigste Stadteingangssituation der Stadt Burgdorf im nordwestlichen Stadtgebiet. Durch die Errichtung eines markanten Gebäudekomplexes soll dieser Bereich städtebaulich aufgewertet und einer für die Versorgung der Bevölkerung dienenden Nutzung zugeführt werden.

Mit der planungsrechtlichen Absicherung eines sonstigen Sondergebiets (SO) „Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen“ mit einer GRZ von 0,55 – über den gesamten Geltungsbereich – (und einem maximalen Versiegelungsgrad von 0,8 – beschränkt auf Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten) wird der Bau eines gestaffelten mehrstöckigen Gebäudekörpers ermöglicht. Er dient an diesem städtebaulich bedeutenden Standort in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung durch Schaffung von Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie einer lebendigen Platzgestaltung am Eingang des Neubaugebietes „Burgdorf Nordwest“.

Erschlossen wird das Sondergebiet für den Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen ausschließlich von der Weserstraße. Kunden- und Lieferverkehre werden über eine festgesetzte Zufahrt abgewickelt. Für Pkw sind ebenerdige Stellplätze bestimmt und optional eine Parkpalette vorgesehen. Die Andienung des Einzelhandelsmarktes erfolgt über die Stellplatzanlage an der Nord- bzw. Nordwestseite des Gebäudekomplexes.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 hat eine Gesamtgröße von ca. 17.975 m<sup>2</sup> (= ca. 1,8 ha). Davon sind ca. 9.320 m<sup>2</sup> für Überbauung, ca. 4.700 m<sup>2</sup> für Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie den Platzbereich und zusammen ca. 2.845 m<sup>2</sup> für Kompensations- und Bepflanzungsflächen vorgesehen.

Durch diese Elemente werden im Rahmen ihres Baus, ihrer Anlage und ihrer Nutzung verschiedene Wirkungen erzeugt, die wiederum Auswirkungen auf die nachfolgend aufgezeigten Schutzgüter und deren jeweilige Ausprägung ausüben.



Tabelle 8: Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Ausprägungen

| Schutzgut           | Ausprägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch:             | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ unmittelbar westlich des Plangebietes sind zwei Wohngebäude vorhanden</li> <li>➤ die nähere Umgebung ist von einem in Realisierung befindlichen Misch- und Wohnbaugebiet geprägt</li> <li>➤ in weiteren Umfeld großflächige landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>➤ Anbindung mit Frei- u. Grünflächensystem in die freie Landschaft</li> <li>➤ wohnortnahe Erholungsfunktionen der Umgebung</li> <li>➤ Plangebiet bereits aus landwirtschaftlicher Nutzung entlassen</li> </ul> |
| Pflanze:            | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ monotone Pflanzenwelt einer halbruderalen Ackerbrache auf mit Nährstoffen oder sonst stark gestörtem Standort ohne Besonderheiten</li> <li>➤ Trockener Buchen-Traubeneichenwald als potentielle natürliche Vegetation</li> <li>➤ Biotopstruktur geprägt durch ehemals intensiv genutzte, jetzt brachliegende Acker- und ehemaligen Baumschulflächen</li> </ul>                                                                                                                  |
| Tiere:              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ eingeschränktes Artenspektrum mit Allerweltsarten</li> <li>➤ relativ gleichförmige und geringwertige Habitatstrukturen</li> <li>➤ nahes und weiteres Umfeld spielt bei der Verbreitung von Rote-Liste-(Vogel)Arten eher eine untergeordnete Rolle</li> <li>➤ Plangebiet ist kein Amphibienbiotop und kein Durchwanderungsgebiet</li> </ul>                                                                                                                                      |
| Boden:              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ im Bereich des Plangebietes vorherrschende Bodentypen: Braunerde und Parabraunerde</li> <li>➤ Bodenart: „Sand bis lehmigen Sand über Sand, selten über bindigem Unterboden“</li> <li>➤ Versickerungsfähigkeit gegeben</li> <li>➤ Altlasten nicht bekannt</li> <li>➤ Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung „mittel“</li> <li>➤ Immissionszone neben Hauptverkehrsstraße bedeutet potentieller Belastungsfaktor</li> </ul>                                             |
| Grundwasser:        | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ mittlerer Grundwasserabstand zur GOK: tiefer als 5,00 m</li> <li>➤ Feldkapazität gering; potentielle Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen „hoch“</li> <li>➤ Vorranggebiet „für die Trinkwassergewinnung“</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Luft:               | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ übliche durch Hausbrand und Verkehr erzeugte Immissionssituation</li> <li>➤ durchschnittliche Grundbelastung an Luftschadstoffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Klima:              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Freiraumklima mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion</li> <li>➤ Randlage zur städtischen Wärmeinsel</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Landschaft:         | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ vorhandener Stadtrand ist wegen seiner mangelnden landschaftlichen Einbindung als Störelement im Kulturlandschaftsraum eingestuft</li> <li>➤ Plangebiet ist geprägt durch angrenzende Straßenverläufe</li> <li>➤ unterliegt den Einflüssen eines entstehenden Stadtteils</li> </ul>                                                                                                                                                                                             |
| Kultur-/ Sachgüter: | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ nicht existent</li> <li>➤ wirtschaftlich brachliegende Fläche</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wechselwirkung      | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ in vielfältiger Form vorhanden (s. o.)</li> <li>➤ Vorbelastung durch Landwirtschaft und Straßenverkehr</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Eine Reihe der oben aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich vermeiden und vermindern. Hier sind insbesondere die sorgfältige Rahmenplanung für die städtebauliche Entwicklung Burgdorfs mit dem Siedlungsstrukturkonzept zu nennen. Die ausgezeichnete verkehrlich angebundene Lage sowie der ehemalige Ackerstandort verhindern die Beanspruchung wesentlich wertvollerer Biotopstrukturen.

Zum anderen können durch die Reduzierung der ansonsten für Sondergebiete zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,55 Beeinträchtigungen für den gesamten Naturhaushalt aus quantitativer Sicht vermindert werden. So vor allem für die bodenökologischen, wasserhaushaltlichen und bioökologischen Funktionen.

Weiterhin können innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Maßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert und ausgeglichen werden. Dabei erfolgt die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen in drei aufeinander abgestimmten Bereichen.

- Der Nordteil des Plangebietes ist mit Kompensationsmaßnahmen belegt (Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens in naturnaher Bauweise sowie ökologisch aufwertende Bepflanzungen).
- Im Osten, entlang der Schillerslager Landstraße wird u. a. eine dreireihige Baumpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen vorgenommen. Sie schließt an die im Süden des Kreisverkehrsplatzes vorgesehenen straßenbegleitenden Bäume an.
- Die Platzgestaltung im Süden ist u. a. durch die Anlage von Hecken- und Einzelbaumpflanzungen bestimmt und dient insbesondere der Aufenthaltsfunktion.

Durch die Verbindung dieser Bereiche untereinander und mit den Straßenbäumen entlang der Weserstraßen wird die geplante Freiraumqualität in die umliegende Misch- und Wohngebiete weitergeführt.

Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche und die damit verbundenen wirtschaftlichen Einbußen wurden und werden im Rahmen der Vermarktung von Bau-land finanziell kompensiert.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende Wohnbebauung betreffen.

Hinsichtlich zu schützender Wohnruhe sind sowohl innerhalb des Plangebietes als auch für die unmittelbar angrenzenden gemischten Bauflächen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die Auswirkungen durch die gewerbliche Nutzung im Sondergebiet mindern.

Besondere Beeinträchtigungen der abiotischen Funktionen der Schutzgüter und der Verlust von Freiraum sind nicht oder nur teilweise verminderbar; dazu gehören insbesondere die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes und auf das Lokalklima.

Insgesamt gesehen kann aber festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Diese Aspekte sind zudem auch schon im Vorfeld im Rahmen der Standortfrage indirekt beleuchtet und durch Ausweisung des Plangebietes als geeigneter Standort mit hoher städtebaulicher Bedeutung und insgesamt geringen ökologischen Konflikten unterstrichen worden.

Auch mit der Fortentwicklung der Gesamtkonzeption sind in vergangenen Planungsphasen verschiedene Konzepte im Hinblick auf eine Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entwickelt worden (Verzicht der Bebauung im Bereich wertvollerer Biotopstrukturen, Reduzierung der GRZ).

## 8 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.09.2002 bis 23.09.2002 eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Fassung des Vorentwurfes vom 22.07.2002 statt.

Im Zuge der Auslegung wurden von Bürgerinnen oder Bürgern folgende Stellungnahmen vorgebracht:

### **Bürger aus Burgdorf, Sprosserweg 8**

Das Schreiben vom 11.09.02 lautet:

„Vor allem im Interesse älterer und in ihrer Mobilität eingeschränkter Einwohner sollte die Versorgung der einwohnerreichen und räumlich sehr ausgedehnten Weststadt nicht nur über ein in Ortsrandlage vorgesehenes Einzelhandelsgroßprojekt und einen kleinflächigen Anbieter im Norderneyzentrum erfolgen.

Den Belangen der Bevölkerung könnte weit besser gedient werden, wenn der jetzige Standort an der Sperbergasse erhalten bliebe und das Großprojekt dafür im Lebensmittel- und Getränkesektor um zusammen ca. 1000 bis 1250 Quadratmeter verkleinert würde.

Außerdem sollten beide Vorhaben verschiedene Betreiber haben, um auch in der Weststadt einen funktionierenden Wettbewerb zu ermöglichen.

Auch in der Weststadt gibt es viele Familien und Einpersonenhaushalte mit einer knappen finanziellen Ausstattung. Diesen ist wenig damit gedient, wenn dem bekanntermaßen teuersten Anbieter am Ort in der Weststadt quasi eine Monopolstellung eingeräumt wird.

Es gibt auch andere Anbieter mit qualitativ hochwertigem Sortiment, die aber ein weit besseres Preis-/Leistungsverhältnis bieten (so z.B. die Firma Lidl; bei entsprechender Flächengröße handelt es sich um einen Vollsortimenter mit einer u.a. bekanntermaßen guten Obst- und Gemüseabteilung).

Im fußläufigen Einzugsbereich (max. 400 bis 500 m Wegstrecke) des jetzigen Standorts Sperbergasse leben mindestens 1000 Einwohner, während am neuen Standort diese Zahl bestenfalls 1/3 betragen würde (Zahlenangaben sind geschätzte Werte!).

Obwohl der Standort Sperbergasse nicht über so viele Kundenparkplätze verfügt, wie bei neuen Objekten dieser Größe heute üblich, werden durch die Lage in einem hochverdichteten Wohngebiet und wegen der großen Entfernung zu Wettbewerbern hervorragende Umsätze erzielt. Es ist sehr fraglich, ob die flächenbezogenen Umsätze (Euro/m<sup>2</sup>) in einer der anderen Filialen des Betreibers ähnlich hoch sind. Bezüglich der Wirtschaftlichkeit eines Angebots am jetzigen Standort gibt es deshalb keinen städtebaulichen Handlungsbedarf.



Im Erläuterungsbericht der F-Planänderung werden Begriffe verwendet (Sicherung der Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet, Nahversorger usw.), die bezogen auf das geplante Vorhaben fachlich falsch sind und auf eine „Verniedlichung“ der tatsächlichen Auswirkungen hinauslaufen.

Während dem Einzelhandelsgroßprojekt und dessen Verträglichkeit mit der Innenstadt, der Kompensation des Eingriffs usw. im Erläuterungsbericht und in der Begründung breiten Raum eingeräumt wird, fehlt eine differenzierte Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf verschiedene Bevölkerungsgruppen völlig. Auch die demographische Entwicklung und deren Folgen auf die künftige Mobilität werden nicht behandelt.

Da es unstrittig sein dürfte, dass zusätzliche (echte) Nahversorger nach der Realisierung des Großprojekts in der Weststadt kurz- bis mittelfristig kaum zu erwarten sind, müssen die vorstehenden Fragen vor allem unter diesem Gesichtspunkt geprüft werden.

Schon heute gibt es im fußläufigen Einzugsbereich des Standorts Sperbergasse viele ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger in Einpersonenhaushalten, die kein Auto haben und die alters- und/oder gesundheitsbedingt in ihrer Mobilität stark eingeschränkt sind. Diese Menschen schaffen heute noch den Weg bis zum Nahversorger in der Sperbergasse, kämen aber nicht mehr bis zum neuen Standort und anschließend mit ihren Einkäufen zurück. Die vorgesehene Schließung des jetzigen Standorts trifft diese Menschen hart und kann gegebenenfalls dazu führen, dass Menschen ihre eigene Wohnung Jahre eher aufgeben müssen als unter den jetzigen Bedingungen. Eine noch weit größere Zahl von Einwohnern ist zwar ebenfalls schon im Rentenalter, verfügt aber noch über Kraftfahrzeuge und ist damit (noch) mobil. Diese Menschen träfe eine Schließung zwar noch nicht sofort mit den vorstehend beschriebenen Folgen, aber in absehbarer Zeit ebenfalls.

Für ältere Menschen geht es bei einem echten Nahversorger aber nicht nur um die Beschaffung der Güter des täglichen Bedarfs, sondern beim täglichen Einkauf darüber hinaus um die Teilnahme am öffentlichen Leben und um soziale Kontakte über den engeren Kreis der Familie, Freunde und Nachbarschaft hinaus.

Da der Anteil älterer Menschen künftig noch erheblich steigen wird, sollten heute keine Fakten mehr geschaffen werden, die deren Ansprüchen deutlich zuwiderlaufen.

Auch unter Umweltgesichtspunkten ist die jetzt angestrebte Lösung eher zweitklassig. Angesichts Lage und Größe des Objekts ist davon auszugehen, dass ca. 90% der Kundschaft mit dem Auto kommt. Dies entspricht zwar den Wünschen vieler Verbraucher, sollte aber nicht ohne Prüfung besserer Alternativen kritiklos gefördert werden.

Der Verweis auf die geplante Verlegung der Bushaltestelle kann das Problem der schlechten Erreichbarkeit des Großprojekts durch mobilitätseingeschränkte Menschen usw. bestenfalls im Promillebereich kompensieren. Die Weststadt ist von einer ausreichenden Buserschließung auch unter Würdigung des aktuellen Entwurfs des Nahverkehrsplanes noch weit entfernt.

Jeweils im ersten Satz des Erläuterungsberichtes und der Begründung wird die Rahmenplanung für Burgdorf Nordwest erwähnt, die interdisziplinär von Stadt-,

Verkehrs- und Landschaftsplanern erarbeitet wurde (hierüber wurde auch seinerzeit in den Tageszeitungen mehrfach berichtet, ein Informationsblatt herausgegeben, eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung durchgeführt usw.). Es wird jedoch nicht erwähnt, dass mit den laufenden Änderungsverfahren nun stark abweichende Ziele verfolgt werden. Dementsprechend werden auch keine Gründe für die Verwerfung der von den Fachplanern empfohlenen Ziele angeführt. Zu den grundsätzlichen Zielen gehörte z.B. die Schaffung städtebaulicher Strukturen, die zur Minimierung motorisierter Verkehre beitragen. Für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sah die Rahmenplanung einen zusätzlichen Nahversorger im zweiten Bauabschnitt vor (also weiter südwestlich, um eine gute räumliche Verteilung aller Nahversorger auf die Weststadt zu erreichen).

Auch wenn es sich nur um unverbindliche Vorschläge handelte, wäre eine umfassende Abwägung von Alternativen und eine tragfähige Begründung der gewählten Lösung im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der anzustrebenden Vorgehensweise bei bedeutsamen städtebaulichen Planungen besser gerecht geworden.

Aus all den genannten Gründen ist die Planung abzulehnen.

Eine weit sinnvollere Alternative wäre die Erhaltung des bestehenden Standorts Sperbergasse und die Realisierung eines entsprechend verkleinerten Vorhabens durch einen anderen Betreiber im Eckbereich B 443/Weserstraße.“

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf**

In der Stellungnahme wird insbesondere die Versorgungssituation der Weststadt mit Blick auf die Bevölkerungsstruktur und die Frage des Anbieters angesprochen. Dabei wird der Standort an der Sperbergasse zu der anstehenden Planung in Beziehung gesetzt.

Hier gilt es vor dem Hintergrund des stetigen Strukturwandels im Einzelhandel die nur begrenzten Möglichkeiten der kommunalen Bauleitplanung darzulegen.

Zunächst einige Vorbemerkungen zum Begriff „Nahversorgung“:

Nahversorgung bedeutet die Möglichkeit in der eigenen Gemeinde ohne Probleme die gewünschten Lebensmittel sowie sonstige Konsumgüter einkaufen zu können. Dementsprechend dient eine Nahversorgungseinrichtung der örtlichen Versorgung der Bürger mit Nahrungsmitteln und sonstigen Artikeln für den täglichen Bedarf, Dienstleistungen und Handwerk. Der Versorgungsbereich kann als klar abgegrenzter Nahbereich verstanden werden (lokale Nahversorgung) oder er kann auch als begrenzte Versorgungsfunktion für einen erweiterten Nahbereich oder für Stadtgebiete bis zur Stadtteilsebene inkl. unmittelbar benachbartem Umland aufgefasst werden.

Hinsichtlich der raumordnerischen/planerischen Verwendung des Begriffs „Nahversorger“ wird auf die Ausführungen im Kapitel 2.3 der Begründung und die Stellungnahme der Region vom 31.05.2002 verwiesen.

Im Gegensatz zu öffentlichen Infrastrukturleistungen orientieren sich privatwirtschaftlich betriebene Einrichtungen ausschließlich nach den Gesetzen des Marktes an Angebot und Nachfrage. Dabei befindet sich der Einzelhandel in einem andauernden Umstrukturierungsprozess. Als wesentliche Trends in der Einzelhandelsentwicklung gelten u. a.:

- der unternehmensbezogene Konzentrationsprozess im Handel (z. B. im Rahmen von Fusionen, Übernahmen, strategischen Allianzen);
- ein zunehmend breiter werdendes Warenangebot (mit speziellen Ausrichtungen auf einzelne Kundenstrukturen (z. B. Single-Haushalte);
- der Trend zu sortiments- und branchenübergreifenden Angebotsformen und damit verbunden der wachsende Flächenbedarf für Handelsbetriebe.

Diesen Trends steht gleichzeitig aber auch eine Veränderung in der Kundenstruktur und im Käuferverhalten gegenüber. In Anbetracht des in den vergangenen Jahrzehnten stetig gewachsenen Wohlstandes und der Tatsache, dass die Bundesbürger immer älter und die Haushalte immer kleiner werden, ist auch ein verändertes Konsumverhalten zu verzeichnen. Als wesentliche Trends beim Nachfrageverhalten mit unmittelbarem Einfluss auf die Handelsentwicklung sind u. a. anzuführen:

- eine relative Stagnation der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft bei Verschiebung der Ausgabenanteile im privaten Verbrauch zu Gunsten anderer Bereiche (Reisen, Mieten, Energie etc);
- die hohe Mobilität der Kunden bei abnehmender Marken- und Betriebsstätten-treue;
- eine Polarisierung auf preisaggressive Anbieter wie Discounter/Schnäppchenmärkte einerseits und erlebnisorientierte Angebotsformen andererseits.

Außerdem hat der nach 1960 einsetzende explosionsartige Anstieg des PKW-Bestandes das Verbraucherverhalten stark verändert. Von der Massenmobilisierung gingen für die Einzelhandelsentwicklung u. a. folgende Wirkungen aus:

- Der steigende PKW-Bestand ermöglichte erst PKW-orientierte Standorte außerhalb historisch gewachsener Lauflagen;
- Die ständig wachsende Zahl motorisierter Kunden führte dazu, dass
- sich zunehmend autokundenorientierte Standorte durchsetzten.

Daneben ist das Nachfrageverhalten im Einzelhandel von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der Steuergesetzgebung, konjunkturellen Einflüssen u. v. m. abhängig.

Die skizzierten Veränderungen in der Handelslandschaft zeigen:

- Im Zeichen dieses Strukturwandels steht einer gestiegenen Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel (auch ohne Wirken der kommunalen Bauleitplanung) ein Rückgang der Betriebsstätten gegenüber. Die Umsatzentwicklung verlief in den letzten Jahren deutlich zu Gunsten der SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte sowie der Discounter, während Supermärkte und die sonstigen Lebensmittelgeschäfte erhebliche Marktanteile verloren haben.
- Die Dimensionierung und Standortwahl von Einzelhandelsgeschäften hängt entscheidend neben der Erreichbarkeit und den zu versorgenden Einwohnern auch von der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, den Kaufgewohnheiten der Einwohner sowie der Lage der Geschäfte zu Konkurrenten oder Nachbarzentren ab.

Daher ist die Bereitstellung von privaten Dienstleistungen und Gütern über die Bauleitplanung nur sehr begrenzt steuerbar. Und so muss die Perspektive für den Standort an der Sperbergasse auch ohne Bauleitplanung an der Weserstraße als ungewiss betrachtet werden. Mit der planungsrechtlichen Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung und dessen Umsetzung durch das bauplanungsrechtliche Instrumentarium durch die Kommunen werden in erster Linie städtebauliche und raumordnerische Zielsetzungen verfolgt. Zu betonen ist, dass das Baurecht wettbe-



werbsneutral ist und nicht in den Wettbewerb zwischen Einzelbetrieben bzw. einzelnen Betriebsformen eingreift.

Bei den hier anstehenden Planungen hat der Standort Sperbergasse seitens der Stadt Burgdorf nicht zur Disposition gestanden und ist auch nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Allerdings fließen in die Überlegungen des Investors und zukünftigen Betreibers auch das Eigeninteresse zur sinnvollen und wirtschaftlichen Vermarktung mit ein. Insofern ist in das beauftragte Gutachten zur Markt- und Wirkungsanalyse, gesa GmbH, als Prämisse die Auflösung des Marktes an der Sperbergasse eingeflossen.

Von Seiten der Stadt Burgdorf wird jedoch der darin gesehene Zusammenhang zwischen zu erwartender Umverteilungseffekte auf den Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt und der Ablösung des bestehenden Marktes an der Sperbergasse zurückgewiesen. Zwar erscheint die Aufgabe dieses Marktes an der Sperbergasse absehbar und aus Sicht des Betreibers aus wirtschaftlichen Gründen wahrscheinlich. Doch hinsichtlich der Versorgungssituation in der Weststadt sind hier vielmehr die siedlungsstrukturellen Besonderheiten der Stadt Burgdorf zu betrachten. Der Verlauf der Bahnlinie Hannover-Celle bildet eine so deutliche Zäsur im Stadtraum, dass eine gravierende räumliche Abtrennung des westlichen und nordwestlichen Siedlungsbereiches nachweislich ist. Zudem konzentriert sich das Lebensmittelangebot in Burgdorf auf den Ostteil der Stadt. Nur 2 von 15 der bestehenden Wettbewerber entfallen auf Standorte westlich der Bahntrasse. Eine ausgeglichene, verbraucher-nahe Versorgung ist aus Sicht der Stadt Burgdorf daher sicherlich auch im Westteil der Stadt eher gegeben, wenn auch der Standort an der Sperbergasse gehalten werden kann.

Mit dem projektierten Vorhaben an der Weserstraße sollen neben der verbraucher-nahen Versorgung auch die erheblichen Kaufkraftabflüsse nach außerhalb des Stadtgebietes an Burgdorf gebunden werden. In diesem Sinne ist es Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ einen Einzelhandelsstandort für die Sicherung der Nahversorgung eines wachsenden Stadtteils auszuweisen. Gleichzeitig soll der Stadteingangsbereich durch planerische Vorgaben und damit durch die Errichtung eines repräsentativen, markanten und funktionstüchtigen Baukörpers städtebaulich besonders betont werden. Im Zusammenhang mit der schwerpunktmäßigen Siedlungsentwicklung im Bereich Burgdorf-Nordwest gilt es die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern und mit der Stärkung des zentralörtlichen Versorgungsbereichs Kaufkraftabflüssen entgegen zu wirken.

Für die Ansiedlung diesbezüglicher Einrichtungen waren bei der Stadt Burgdorf in den vergangenen Jahren (bis 2000) zahlreiche Anfragen eingegangen. Dabei konzentrierten sich die planerischen Absichten der Stadt Burgdorf auf die Verbesserung der Nahversorgungssituation durch Ansiedlung eines langfristig leistungsfähigen Vollsortimenters im Lebensmitteleinzelhandel mit den üblichen, ergänzenden Dienstleistungsangeboten. Dies ist auch nach wie vor Ziel der Planung.

Mitte 2000 wurden zwei Interessenten eingeladen, ihre Konzepte vorzustellen. In Anbetracht des oben skizzierten Strukturwandels und der heutigen Investitionslage gingen beide Konzepte jedoch über die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf-Nordwest“ vorgesehenen Flächen hinaus und erforderten die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen angrenzend an das Baugebiet. Aufgrund

der projektierten Größenordnung ist eine Realisierung in einem Mischgebiet nicht zulässig, sondern die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Die Ausweisung eines neuen Einzelhandelsstandortes, der im Zusammenhang mit der schwerpunktmäßigen Siedlungsentwicklung Burgdorf-Nordwest steht und der Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet dient, wurde mit Schreiben vom 09.08.2000 des ehem. Kommunalverbandes Großraum Hannover als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar erklärt. In der Stellungnahme der Regionalplanung vom 31.05.02 wurde jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei dem aktuell in Rede stehenden Einzelhandelsgroßprojekt mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 4.300 m<sup>2</sup> nicht mehr um einen Nahversorger handelt. Insofern wurde eine ergänzende raumordnerische Beurteilung vorgenommen.

Im Ergebnis dieser raumordnerischen Beurteilung wurde dargelegt, dass das geplante Einzelhandelsgroßprojekt zwar durchaus raumordnerische Relevanz besitzt, da im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ jedoch eine raumordnerisch verträgliche und differenzierte Größen- und Sortimentsabstimmung erfolgt, sowie die Aufgabe des noch bestehenden Marktes in der Sperbergasse nach Markteintritt des neuen Vorhabens absehbar erscheint, ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Dies wird mit der aktuellen Stellungnahme der Region Hannover vom 07.10.2002 bestätigt. (Wobei der von der Regionalplanung gesehene Zusammenhang zwischen zu erwartender Umverteilungseffekte auf den Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt und der Ablösung des bestehenden Marktes an der Sperbergasse von der Stadt Burgdorf zurückgewiesen wird – siehe oben).

Zusammenfassend betrachtet, fördert die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ wichtige öffentliche Belange; insbesondere wird die Attraktivität des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Burgdorf gesteigert. Darüber hinaus werden auch private Belange begünstigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

### **Bürger aus Celle, Niemeyerstraße 13**

Das Schreiben vom 25.09.02 lautet:

„ich bin seit 1973 Eigentümer des Flurstücks 98/7 der Stadt Burgdorf, welches unmittelbar westlich an den im Entwurf beschriebenen Bereich angrenzt.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans „Burgdorf Nordwest“ zieht mit den vorgesehenen Baumaßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung meiner persönlichen Rechte nach sich.

Das Grundstück (Flurstück 98/7) befindet sich seit 1966 im Besitz unserer Familie, zunächst meiner Eltern, danach in meinem Besitz. Seitdem wurde es intensiv zur Erholung und Freizeitgestaltung genutzt. Dabei haben wir unter hohem materiellen, ideellen und tatkräftigen Einsatz aus einer verwilderten, jahrelang vernachlässigten Obstplantage mit darunter liegender Grünbrache ein Gebiet mit hohem ökologischen Wert geschaffen, welches heute als Mischwald mit Lichtungen eine Bereicherung der Landschaft darstellt. Die Mitglieder der Familie haben dabei diese Leistung im wesentlichen persönlich erbracht und besitzen demzufolge eine hohe Bindung an

das Grundstück in seiner jetzigen Gestaltung. Meine Eltern, die im Übrigen Nießbrauchsrechte an dem Grundstück besitzen, ich und weitere Familienmitglieder sind regelmäßig auf dem Grundstück anwesend und fühlen sich mit seinen Werten auf das Engste verbunden.

Eine Realisierung des vorgelegten Vorentwurfs des Bebauungsplans würde erhebliche Beeinträchtigungen und hohe ideelle wie auch materielle Minderungen für uns nach sich ziehen.

Aufgrund der Größe des vorgesehenen Projekts ist mit nicht unerheblichen Immissionen von Geräuschen von Kunden- und Lieferfahrzeugen sowie der Betriebsstätte an sich und Fahrzeugabgasen zu rechnen. Als Vorkehrung gegen derartige Beeinträchtigungen ist die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand an der Westgrenze des beplanten Bereichs zu fordern. Weiterhin wäre durch die unmittelbare Nähe eine optisch-ästhetische Beeinträchtigung für den Naturliebhaber unvermeidlich, was ich für mich und meine Familie ebenfalls in Anspruch nehme.

Ein weiteres großes Problem würde durch die Unterschreitung von Grenzabständen zwischen Wald und Bebauung entstehen. Ich bin der Meinung, dass Bestimmungen, die einen Mindestabstand von 35 m fordern, durchaus sinnvoll sind und daher einzuhalten sind. Dies dient eben sowohl einerseits dem Brandschutz wie auch der Gefahrenabwehr (Schäden durch umstürzende Bäume etc.). Insofern kann ich den Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer und des Niedersächsischen Forstamtes Deister (Entwurf zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans) nicht zustimmen.

Aus vorstehenden Gründen ergeben sich für mich allergrößte Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 0-71, die ich mit diesem Schreiben vorbringe und zugleich Einspruch gegen die in dieser Form vorgelegte Planung vorbringe.“

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf**

#### ➤ Zur Errichtung einer Lärmschutzwand an der Westgrenze des beplanten Bereichs:

Das projektierte Vorhaben, das mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ ermöglicht werden soll, wurde hinsichtlich der zu berücksichtigenden Lärmschutzbelange durch ein Schalltechnisches Gutachten, TÜV Juli 2002 geprüft. Im Rahmen von fachtechnischen Berechnungen und Beurteilungen wurde u. a. auch untersucht, inwieweit durch die beabsichtigte gewerbliche Nutzung ein verträgliches Nebeneinander mit der Nachbarschaft realisiert werden kann.

Das Gutachten kommt bezogen auf die vorgebrachte Problemstellung zu folgenden Ergebnissen:

1. Durch die beabsichtigte gewerbliche Nutzung werden in der vorhandenen Wohnnachbarschaft und im Bereich des geplanten Baukörpers die heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB(A) nicht immer eingehalten; es sind Überschreitungen von bis zu gerundet 2 dB(A) zu erwarten.
2. Durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr und die Auswirkungen des Baukörpers ist in der Nachbarschaft eine wesentliche Änderung der vorhandenen Immissionssituation nicht zu erwarten.



Um den erforderlichen Schallschutz gegenüber den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten westlich angrenzenden gemischten Bauflächen (M) gewährleisten zu können, ist daher an der Westgrenze des Sondergebietes auf einer Länge von 50 m eine Schallschutzwand in einer Höhe von mindestens 3 m zu errichten. Dies wird mit entsprechenden Festsetzungen (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 6) mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 geregelt.

Es bleibt darauf hinzuweisen, dass es sich bei der auf dem Flurstück 98/7 benachbarten Nutzung nicht um eine schutzwürdige (Wohn-) Nutzung handelt, sondern um Wald. Das Erfordernis einer Schallschutzmaßnahme an der Westgrenze des Planbereichs ist daher nur gegenüber der angrenzenden gemischten Bauflächen (M), also auf der ermittelten Länge gegeben.

➤ Zum Abstand zwischen Wald und Bebauung:

Das niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) liegt in novellierter Fassung vom 21.03.2002 vor. Danach ist das genannte Flurstück 98/7 Wald im Sinne des § 2 (3) NWaldLG: Wald ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist.

Im Übrigen enthält das NWaldLG keine Bestimmungen zu Abständen.

Das Flurstück 98/7 stellt sich im Forstlichen Rahmenplan Großraum Hannover (1997) als 14.914 m<sup>2</sup> großer, privater Kiefernlaubmischwald dar, der im Zeitraum 1964 bis 1991 als Waldzugang verzeichnet wurde; er übernimmt hinsichtlich des Klimas gewisse Schutzfunktionen und keine besondere Erholungsfunktion.

Hinsichtlich Abständen zu Wald finden sich im Textteil des Forstlichen Rahmenplans folgende Ausführungen:

- S. 100: „Der auch vom RROP 1996 geforderte Mindestabstand von 100 m zwischen Bebauung und Waldrand muss zukünftig eingehalten werden.“
- S. 109: „für waldangrenzende Bebauungen und sonstige störende Einflüsse“ gilt es „mindestens 100 m Abstand vom nächsten Waldrand zu halten. Bei vorhandener Bebauung sind die Mindestabstände mit den Forstdienststellen wegen möglicher Gefahren durch Waldbrand und Sturmwurf abzustimmen.“

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Hannover (RROP 1996) liegt das Flurstück 98/7 in einem „Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung“. Lediglich nördlich der Trasse für die B 188n ist ein „Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils“ ausgewiesen.

In der beschreibenden Darstellung des RROP 1996 heißt es auf Seite 58 unter D 3.3-05: „Waldränder und ihre Übergangszonen sind aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich in einem Abstand von 100 m von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freizuhalten. Ist dies aufgrund vorhandener, angrenzender Bebauung nicht möglich, so sind mit den Forstbehörden abzustimmende Mindestabstände einzuhalten, die der Qualitätssicherung, vor allem aber der Gefahrenabwehr (Brandschutz, Windwurf) Rechnung tragen.“

Grundlage für die Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung war bislang einzig der Gemeinsame Runderlass des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Nordrhein Westfalen vom 18.07.1975 (MinBl. NW 1975, Seite 1477). In Nr. 4.2 des Runderlasses ist vor-

gesehen, dass bei der Bauleitplanung im allgemeinen ein nicht überbaubarer Sicherheitsabstand von 35 m zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand eingehalten werden soll.

In Anbetracht der geplanten Nutzung als Sondergebiet wird aber von der Forstbehörde (Niedersächsisches Forstamt Deister) eine deutlich konfliktärmere Situation gesehen. Danach sollten zunächst etwa 20 m nicht unterschritten werden, um Beeinträchtigungen des Kronen- und Wurzelraumes der Randbäume zu vermeiden. Wegen der besonderen Lage (am Stadtrand, ab von zusammenhängenden Waldflächen) und Funktion (private Nutzung) des hier in Rede stehenden Waldgrundstücks und der hier an der Westgrenze vorgesehenen benachbarten Nutzungen (Privatwald / Parken von Pkw) wird aber keine Verschärfung der Gefährdungssituation gesehen. Auf den überbaubaren Flächen wird der Bereich Parkpalette jedoch – wie im Baukonzept – abgegrenzt und nur diese Nutzung festgesetzt. Dem hat das Niedersächsische Forstamt Deister mit seiner Stellungnahme vom 06.12.02 zu gestimmt.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

#### **Ergänzendes Schreiben des Bürgers aus Celle, Niemeyerstraße 13**

Das Schreiben vom 25.10.02 lautet:

„Zuwegung zu meinem Grundstück Flurstück 98/7, Gemarkung Schillerslage

Hiermit widerrufe ich die Ihnen gegenüber telefonisch erklärte Einwilligung zur Änderung des Wegerechts für mein oben bezeichnetes Grundstück.

Nach Kenntnisnahme des Entwurfs der 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf sowie des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 0-71/1 sehe ich mich in meinen Interessen als Grundstücksnachbar in umfänglicher Weise betroffen und verletzt. Ich sehe mich daher nicht in der Lage, einer Änderung des Wegerechts wie mündlich besprochen meine Zustimmung zu erteilen.“

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

das Schreiben vom 25.10.02 bezieht sich auf die Zuwegung zu dem Grundstück Flurstück 98/7, unmittelbar westlich des Plangebietes.

Das Flurstück 98/7 wird bislang über den im Eigentum der Stadt befindlichen Weg, Flurstück 98/26 erschlossen. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ und der Umgehung der B 188 steht jedoch ein Neubau der Schillerslager Landstraße (B 443) an. Da die B 443 zukünftig bereits ab dem Kreuzungsbereich mit der Weserstraße zur Überquerung der neuen B 188 ansteigen wird, kann das Grundstück 98/7 nicht mehr an die Schillerslager Landstraße angebunden werden.

Um die Erreichbarkeit und Nutzung des Grundstücks 98/7 auch zukünftig gewährleisten zu können, haben in den vergangenen Monaten Verhandlungen zwischen dem Grundstückseigentümer, dem Investor und der Stadt Burgdorf stattgefunden. Danach war die vertragliche Eintragung eines Überwegerechts (6 m breit) auf dem Flurstück 98/62 zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 98/7 vorgesehen.

Die Zustimmung zu dieser Vereinbarung wird nun von Seiten des Begünstigten widerrufen.

Die Erreichbarkeit des Waldgrundstücks 98/7 bleibt daher zu regeln.

Dies erfolgt auf der Ebene der Bauleitplanung mit der zeichnerischen Festsetzung einer Fläche für Geh- und Fahrrechte. Sie ist, von der Weserstraße aus, an der Westgrenze des Geltungsbereichs zugunsten des Flurstücks 98/7 festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.3). Zusammen mit der Begründung einer privatrechtlichen Dienstbarkeit, die vom Eigentümer der darunter liegenden Flurstücke zu bewilligen und in das Grundbuch einzutragen ist, wird damit eine mindestens gleichwertige Anbindung des Flurstücks 98/7 erreicht.

Das ergänzende Schreiben wird damit berücksichtigt.

## **9 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.09.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Insgesamt wurden 29 Träger angeschrieben.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

- Nr. 2 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover
- Nr. 4 Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim
- Nr. 13 Ferngas Salzgitter GmbH
- Nr. 14 Stadtwerke Burgdorf
- Nr. 15 Deutsche Telekom AG
- Nr. 16 Kabel Deutschland GmbH
- Nr. 17 Deutsche Post AG
- Nr. 18 Polizeikommissariat Burgdorf
- Nr. 19 Finanzamt Burgdorf
- Nr. 20 Katasteramt Hannover
- Nr. 21 Bischöfliches Generalvikariat
- Nr. 22 Kirchenkreisamt Burgdorfer Land
- Nr. 25 Gemeinde Burgwedel

Folgende Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht werden:

- Nr. 1 Region Hannover vom 07.10.02
- Nr. 7 Landwirtschaftskammer Hannover vom 07.10.02
- Nr. 10 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung vom 10.09.02
- Nr. 11 BEB Erdgas und Erdöl GmbH vom 17.09.02
- Nr. 15 E.ON Netz GmbH vom 16.09.02
- Nr. 22 Kirchenkreisamt Burgdorfer Land vom 10.09.02
- Nr. 26 Gemeinde Isernhagen vom 19.09.02
- Nr. 27 Stadt Lehrte vom 17.09.02
- Nr. 28 Gemeinde Uetze vom 26.09.02
- Nr. 29 Samtgemeinde Wathlingen vom 10.09.02



Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

## **Nr. 2 Straßenbauamt Hannover**

Das Schreiben vom 30.09.02 lautet:

„durch das o. g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des Straßenbauamtes Hannover liegenden Bundesstraße B 443 bzw. B 188neu (Ortsumgehung Burgdorf) berührt.

Da das Plangebiet außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt an der sog. freien Strecke der B 443 liegt, kann ich dem Vorhaben nur zustimmen, wenn die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone der B 443 (gem. § 9 FStrG 20 m gemessen vom Fahrbahnrand der B 443) und das allgemeine Zugangs- und Zufahrtsverbot beachtet wird. Hierbei ist die geplante Änderung durch die bereits planfestgestellte Ortsumgehung Burgdorf im Zuge der B 188 zu beachten.

Die Bauverbotszone bitte ich in den zeichnerischen Darstellungen vermaßt darzustellen.

Ferner bitte ich um die Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises in den textlichen Festsetzungen, dass „innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfangs unzulässig sind“.

Der Ausschluss von Nebenanlagen innerhalb der Bauverbotszone betrifft ausdrücklich auch Feuerwehruzufahrten und -umfahrungen. Die widersprechenden textlichen Erläuterungen auf die Rettungswege auf Seite 22 zu den Darstellungen im Bebauungsplankonzept auf Seite 14 bitte ich hierbei zu korrigieren bzw. zu erläutern.“

## **Ausführungen der Stadt Burgdorf**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ liegt außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt an der freien Strecke der Bundesstraße B 443 (OD-Grenze bei km 40,585).

Damit sind die vom Straßenbauamt genannten Vorgaben zur Bauverbotszone und zum Zufahrts-/Zugangsverbot in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Entsprechend formulierte Ausführungen sind bereits in der Vorentwurfsfassung der Begründung im Kapitel 4.3 auf Seite 18 enthalten. Auch das zu beachtende Zufahrts-/Zugangsverbot ist bereits mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 formuliert. Den Anforderungen an die Bauverbotszone entsprechend sind parallel zur B 443 ebenfalls bereits ‚von der Bebauung frei zu haltende Flächen‘ festgesetzt. Die dazu gehörende textliche Festsetzung Nr. 3.1 ist nunmehr den Ausführungen des Straßenbauamtes entsprechend ergänzt. Außerdem ist im Entwurf der Planzeichnung die Bauverbotszone vermaßt vom Fahrbahnrand der B 443 eingetragen.

Die angesprochene Textstelle auf Seite 22 der Begründung ist neu formuliert, die Abbildung 4 auf Seite 14 der Begründung wurde ersetzt. Missverständnisse sind somit ausgeräumt.

Damit werden die Belange der in der Zuständigkeit des Straßenbauamtes Hannover liegenden Bundesstraße B 443 und der geplanten Ortsumgehung Burgdorf im Zuge der B 188 berücksichtigt. Entsprechend ist die Begründung auf den genannten Seiten überarbeitet und die Planzeichnung mit der vermaßten Bauverbotszone ergänzt.

#### **Nr. 4 Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim**

Das Schreiben vom 10.10.02 lautet:

„Wir beziehen uns auf unsere schriftliche Stellungnahme vom 06.03.2002 sowie auf das Erörterungsgespräch am 31.05.2002 zum Planvorhaben. Unsere Bedenken hinsichtlich wahrscheinlicher Auswirkungen des Projekts auf die weit überwiegend kleinflächigen Ladenangebote in der Innenstadt Burgdorfs sowie auf die wohnungsnahe Grundversorgung halten wir aufrecht. Wir raten zur Reduzierung der Verkaufsfläche um rund 1.000 m<sup>2</sup> und begründen dies wie folgt:

Entgegen der Festsetzung der näheren Zweckbestimmung des geplanten Sondergebietes („Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen“) handelt es sich bei dem Planvorhaben um ein Vorhaben mit einkaufszentrumsähnlicher Struktur. Dazu gehört ein Verbrauchermarkt inkl. Mall sowie extern ergänzende Non-Food-Läden bzw. Fachmärkte. Dabei ist mit Blick auf den Non-Food-Anteil (zentrenrelevante Sortimente auf zusammen max. 2.170 m<sup>2</sup> von insgesamt 4.320 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) nicht nachvollziehbar begründet, weshalb dieses großflächige Angebot „in Dimension und Sortiment ... insbesondere zur Innenstadt keine Standortkonkurrenz“ darstellt (so lautet eine entsprechende Forderung des regionalen Einzelhandelskonzepts zum Planvorhaben, vgl. dort Seite 121). Dabei muss diese Zielaussage des Einzelhandelskonzepts im Übrigen so interpretiert werden, dass von einem Projekt am geplanten Standort keine der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten negativen Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort Innenstadt Burgdorf ausgehen dürfen. Denn eine Standortkonkurrenz ohne mehr als nur unwesentliche Auswirkungen z. B. auf die Funktion der Innenstadt wäre für eine raumordnerische bzw. städtebauliche Beurteilung ohne Bedeutung.

Vergleicht man vor diesem Hintergrund die überwiegend kleinteilige Angebotsstruktur im Stadtzentrum Burgdorfs mit dem erheblichen Non-Food-Angebot des Planvorhabens, so wird deutlich, dass das Projekt durchaus mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die angebotsgleichen Läden in der Innenstadt haben dürfte. Liegt der Anteil der städtebaulich nicht integrierten Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente im Stadtgebiet mit rund 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche heute noch bei vergleichsweise günstigen 16 %, so würde dieser Anteil durch das Planvorhaben auf über 30 % und damit auf einen Schlag um das Doppelte ansteigen. Dies werten wir als deutliches Anzeichen dafür, dass durch das Vorhaben eindeutig eine starke „Standortkonkurrenz zur Innenstadt“ entstünde. Wir kennen entsprechend hohe Prozentanteile nicht integrierter innenstadtrelevanter Angebote aus vergleichbaren Städten mit erheblichen Innenstadtproblemen, die u. a. auch auf Grüne-Wiese-Projekte zurückzuführen sind.

Zu den möglichen Auswirkungen des Planvorhabens müssen wir auf folgende weitere Tatsachen hinweisen:

Die Stadt verfügt über kein eigenes Entwicklungskonzept für den Einzelhandel und beruft sich (zitiert) in der Begründung für das Planvorhaben auf die gutachterlichen Schlussfolgerungen aus dem Jahre 2001 (gesa) wonach von einem Verbrauchermarkt mit 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche („bei Ablösung des bestehenden Marktes in der Sperbergasse“) keine innenstadtbedenklichen Umverteilungseffekte zu erwarten seien. Der hohe zentrenrelevante Non-Food-Anteil des geplanten Projekts wird ohne absatzwirtschaftlich und städtebaulich nachvollziehbare Begründung als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die mit diesem Ziel aufgrund einer Forderung der unteren Landesplanungsbehörde vorgenommene „nähere Differenzierung“ (textliche Festsetzung) des Non-Food-Anteils ändert dennoch nichts an der Tatsache, dass es sich bei diesen Angeboten überwiegend um Kernsortimente der Innenstadt Burgdorfs handelt, die dort auf deutlich kleineren Verkaufsflächen angeboten werden.

Zusätzlich erinnern wir noch einmal an folgende für die Projektbeurteilung schwerwiegende Tatsachen, die wir bereits mündlich vortrugen und die unverändert gelten:

1. Die Markt- und Wirkungsanalyse (gesa 2001) basiert auf einer unzutreffenden Einzugsbereichabgrenzung. Anders als einleitend zutreffend begründet (gesa, Seite 8), setzen die Gutachter das gesamte Stadtgebiet als Einzugsbereich an. Damit wird das Marktpotential von rund 7.600 Einwohnern, die tatsächlich nicht dem Einzugsbereich zuzurechnen sind, unbegründet in die weiteren Berechnungen einbezogen. Unabhängig von diesem rechnerischen und logischen Bruch in Analyse und Prognose der Gutachter geht (auch) die Stadt in der Begründung der 35. Änderung des F-Planes (Seite 13) davon aus, dass das östlich der Bahntrasse gelegene Stadtgebiet nicht zum Einzugsbereich des Planvorhabens gehört, also nur „das rechtliche Stadtgebiet“ (West- und Nordstadt Burgdorfs) von dem zusätzlichen Angebot profitieren würde. Daran wird besonders deutlich, dass auch seitens der Stadt offenbar irrtümlich unberücksichtigt bleibt, dass die Wahrscheinlichkeit möglicher ungünstiger Auswirkungen des Projekts auf die Angebots- und Versorgungsfunktion – bei gleichbleibender Verkaufsfläche aber deutlich reduziertem Einzugsbereich – entsprechend zunimmt.
2. Mittel- bis langfristig realisierbare, zum absehbaren Zeitpunkt des Markteintritts des Planvorhabens aber sehr wahrscheinlich bei weitem nicht gegebene Einwohnerzuwächse (insgesamt rund 3.000 Einwohner) werden in die Berechnung des Marktpotentials einbezogen. Mögliche Auswirkungen, die sich bei Markteintritt des Planvorhabens ergeben können, wenn dieses angenommene zusätzliche Marktpotential noch nicht vorliegt, bleiben unberücksichtigt.
3. Die Flächenproduktivität in den Sortimenten des aperiodischen Bedarfs wird im Gutachten der gesa deutlich zu niedrig angesetzt:

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Modischer Bedarf (gesa 3.833 DM)   | : 6.060 DM  |
| Elektro (gesa 3.500 DM)            | : 9.083 DM  |
| Sonstige Hartwaren (gesa 3.750 DM) | : 6.600 DM. |

Es werden folglich Flächenproduktivitäten angesetzt, die deutlich geringere potentielle Verdrängungseffekte zur Folge haben.
4. Eine der Art und Größe des Planvorhabens angemessene, differenzierte Analyse der wohnungsnahen Grundversorgung und der städtebaulichen



Qualität des zentralen Marktbereichs und Einzelhandelsangebotes im Stadtgebiet und Stadtzentrum fehlt weitgehend. Dementsprechend allgemein gehalten sind die Aussagen zu möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens.

5. Die bei Vorhaben des Einzelhandels immer häufiger vorgetragene Feststellung, wonach ein geplantes Projekt mit der Schließung eines (kleineren) bestehenden Marktes des selben Betreibers an anderem Standort (hier Sperbergasse mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) verbunden sein werde, wird als „Verlagerung“ eingestuft, die demzufolge in der absatzwirtschaftlichen Analyse und Prognose keine Vollanrechnung der geplanten Verkaufsfläche sondern nur der Erweiterungsverkaufsfläche rechtfertige. Dies ist auch die Grundlage für die Berechnungen der gesa.

Folgt man diesem Argument im Rahmen einer Plan- oder Baugenehmigung, so setzt dies die Schließung des „Altvorhabens“ bzw. Sperrung des „Altstandortes“ für entsprechenden Einzelhandel voraus. Eine rechtsverbindliche Vereinbarung müsste dafür die Grundlage sein. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine solche Regelung im Zusammenhang mit dem Planvorhaben.

### **Zusammenfassung**

Unsere kritische Beurteilung des Planvorhabens darf nicht ohne Hinweis bleiben auf die nun schon seit Jahren schwierige Lage des Einzelhandels, insbesondere der mittelständischen Betriebe. Diese allem Anschein nach weiter anhaltende, vor allem von massiven Umsatzrückgängen gekennzeichnete Phase schwächt ganz besonders die Innenstadtstandorte. Umso stärkere Zurückhaltung sollte bei Neuausweisungen von Einzelhandelsstandorten auf der Grünen Wiese geübt werden.

Wir regen daher dringend an, die Planung noch einmal zu überdenken. Wir empfehlen die Reduzierung der Verkaufsfläche um rund 1.000 m<sup>2</sup>, insbesondere unter Verzicht auf die neben dem Verbrauchermarkt geplanten zentrenrelevanten Angebote. Gegen die anteilige Festsetzung von 1.000 m<sup>2</sup> bis max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Elektro- oder Elektronikangebote bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Dennoch setzen wir uns dafür ein, auch für ein solches Fachmarktangebot zur Steigerung der Anziehungskraft der Innenstadt nach Möglichkeit einen zentrumsnäheren Standort auszusuchen.“

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf**

Die Stellungnahme der IHK richtet sich im Wesentlichen gegen den vorgesehenen Flächenanteil für Non-Food-Sortimente. Zu den Ausführungen der IHK Hannover ist aus Sicht der Stadt Burgdorf Folgendes festzuhalten:

- Im 2. Absatz der Stellungnahme wird ausgeführt, es handele sich „bei dem Planvorhaben um ein Vorhaben mit einkaufszentrumsähnlicher Struktur“, zu dem „extern ergänzende Non-Food-Läden bzw. Fachmärkte“ gehören würden.

Der Begriff „Fachmärkte“ geht hierbei in die Irre, da allgemein unter einem Fachmarkt ein nach Sortiment oder Bedarfsgruppe spezialisierter Einzelhandelsbetrieb mit discountorientierter Preispolitik auf i. d. R. großer Fläche mit starker Ausrichtung auf PKW-Kundschaft verstanden wird. (Vgl. hierzu die Defini-

tion von gesa/Convent in: „Teilräumliches Konzept zur Steuerung der Fachmarkt- und Zentrenentwicklung im nördlichen Großraum Hannover“, Endbericht für den Kommunalverband Großraum Hannover vom Februar 1998, Anhang 2, Seite 9.) Entsprechend den textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans sind im eigentlichen Einzelhandelsmarkt maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, untergliedert nach bestimmten Hauptwarengruppen in 2 x 400 und 1 x 300 m<sup>2</sup> Obergrenze, zulässig, sodass hier kaum von einem Fachmarkt gesprochen werden kann. Noch weniger ist dies der Fall bei den in der vorgesehenen Ladenstraße zulässigen Verkaufseinrichtungen, lediglich im Bereich der Hauptwarengruppe „Modischer Bedarf“ sind maximal 355 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, die anderen im Bebauungsplan explizit genannten Hauptwarengruppen sind jeweils nur mit Verkaufsstättengrößen von maximal 99 m<sup>2</sup> zulässig.

Die von einem klassischen Fachmarkt einer bestimmten Branche zu erwartenden Auswirkungen einschließlich der mit der zugehörigen Werbung verbundenen Sogwirkung auf potentielle Kunden steht hier daher nicht zu erwarten.

- Ferner führt die IHK im gleichen Absatz aus, dass sich für den Non-Food-Anteil zentrenrelevante Sortimente auf zusammen maximal 2.170 m<sup>2</sup> von insgesamt 4.320 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche summieren würden. Diese Zahl ist nicht zutreffend, summiert man die maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im eigentlichen Lebensmittelmarkt sowie die maximal 1.070 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Vorkassenzonenzone miteinander erhält man maximal 2.070 m<sup>2</sup>. Die Annahme, dass diese 1.070 m<sup>2</sup> sämtlich durch zentrenrelevante Non-Food-Sortimente belegt werden, dürfte in der Praxis kaum haltbar sein. Vergleichbare Objekte weisen vielmehr in der Vorkassenzonenzone auch Sortimente wie kleinere Dienstleistungseinrichtungen, Frischwarenverkauf, Verkauf von Apothekerwaren sowie einen Gastronomie/Cafeteria-bereich auf. Genau dies ist beim vorstehenden Konzept auch so vorgesehen.
- Die IHK weist im 3. Absatz darauf hin, dass durch das Projekt der Anteil der städtebaulich nicht integrierten Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente im Stadtgebiet sich auf über 30 % erhöhen würde. Es bleibt offen, auf welche rd. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die IHK sich hierbei bezieht. Im übrigen wird auch hinterfragt, ob es sich bei dem Planvorhaben um einen nicht integrierten Standort handelt. Der Standort ist angrenzend an ein neues großes Wohngebiet, innerhalb des Kernstadtbereiches, der abschließend durch die künftige Trasse der B 188n markiert wird, in unmittelbarer Nähe auch zu weiteren, bereits vor vielen Jahren entwickelten Wohngebieten. Von daher ist der Auffassung zu widersprechen, dass es sich hierbei um nicht integrierte Verkaufsflächen handelt. Richtig ist sicherlich, dass das Vorhaben bei falscher Dimensionierung eine Standortkonkurrenz zur Innenstadt entwickeln könnte.
- Des weiteren hebt die IHK unter 1. auf den Einzugsbereich des Projektes ab. Ein Marktpotential von rd. 7.600 Einwohnern, die tatsächlich nicht dem Einzugsbereich zuzurechnen wären, würden unbegründet in die weiteren Berechnungen einbezogen. Hier bleibt offen, um welches Marktpotential es sich nach Auffassung der IHK hierbei handelt. Der Hinweis, dass auch die Stadt im Erläuterungsbericht der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes (Seite 13) davon ausgehe, dass das östlich der Bahntrasse gelegene Stadtgebiet nicht zum Einzugsbereich gehöre, ist so nicht zutreffend. Vielmehr heißt es im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle, dass „die Versorgungsstruktur des westlichen Burgdorfer Stadtgebietes, das durch die Zäsur der

Bahntrasse und die sehr begrenzten Querungsmöglichkeiten vom restlichen Stadtgebiet separiert und in seinen Austauschbeziehungen eingeschränkt wird, durch das Planvorhaben deutlich aufgewertet“ wird. Hiermit ist nicht davon die Rede, dass das übrige Stadtgebiet nicht zum Einzugsbereich des Projektes gehört. Schwerpunktmäßig soll dieses Vorhaben insbesondere die auch von der gesa nachgewiesenen Kaufkraftabflüsse nach außerhalb des Stadtgebietes an Burgdorf binden. Im übrigen ist zwischenzeitlich der Planfeststellungsbeschluss für die B 188 n ergangen, nach deren Realisierung wird sich zwangsläufig auch durch die schnellere Anbindung anderer Stadtteile eine entsprechende Anziehungskraft des Projektes auch auf Einwohner übriger Stadtteile darstellen.

- Die von der IHK unter 3. angesprochenen Flächenproduktivitäten sind von der Stadt Burgdorf auch bereits während der Gutachtererstellung mit den Gutachtern und dem zukünftigen Betreiber erörtert worden. Sie rühren daher, dass Vergleichsbetriebe insgesamt über größere Flächenanteile im Gebrauchsgüterbereich verfügen (bspw. große SB-Warenhäuser der Metro-Gruppe), und diese somit eine größere Sortimentstiefe und damit ein Angebot mit eher Fachgeschäftscharakter vorhalten können. Da es bei den hier vorgesehenen eher kleineren Verkaufsflächenanteilen bei einer eher geringeren Sortimentstiefe wird bleiben müssen, reduziert sich nach Betreiber- und Gutachterangaben die Raumleistung entsprechend.
- Zum Hinweis der IHK unter 4., dass eine differenzierte Analyse einer nach Art und Größe des Planvorhabens angemessenen wohnungsnahen Grundversorgung fehle, wird noch einmal deutlich gemacht, dass es sich bei dem Vorhaben prioritär um die Ansiedlung eines größeren Lebensmitteleinzelhandelsmarktes/Verbrauchermarktes handelt zur Bindung der gutachtlich nachgewiesenen Kaufkraftabflüsse insbesondere im Bereich der Burgdorfer Weststadt, die signifikant unter den Bindungsquoten im übrigen Stadtgebiet liegen. Die vorgesehenen Non-Food-Sortimente sind Begleitsortimente, die der Kunde bei einem Projekt dieser Art, das die Kaufkraftbindung in der Stadt erhöhen soll, heute erwartet, und die daher als erforderlich angesehen werden, um eine hinreichende Attraktivität dieses Projektes sicherzustellen. Da es sich, wie ausgeführt, eben nicht um Fachmärkte handelt, sondern lediglich um Flächen, auf denen eine begrenzte Sortimentsbreite und Sortimentstiefe in den einzelnen Warengruppen angeboten werden kann, werden diese Non-Food-Bereiche auch eher ergänzende Angebote darstellen. Sie werden das Gesamtangebot abrunden und zu „Mitnahmeeffekten“ bei den Käufern führen bzw. Umsätze binden, die diese bislang bei auswärtigen Lebensmitteleinkäufen, wie z. B. im Fachmarktzentrum in Altwarmbüchen, getätigt haben.

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer wird nicht berücksichtigt.

## **Nr. 6 Handwerkskammer Hannover**

Das Schreiben vom 02.10.02 lautet:

„...nehmen wir zur vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (SO) Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen lehnen wir aus folgenden Gründen ab:



1. Der vorgesehene Einzelhandelsmarkt kann diesem Standort und in dieser Größenordnung nicht als Nahversorger angesehen werden.
2. Dieser nicht integrierte Standort trägt demnach auch nicht zu einer Arrondierung des Stadtorganismus bei.
3. Wegen der möglichen Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben mit Ladengeschäften in der Innenstadt von Burgdorf, müssen für alle entsprechenden Planungen an der Peripherie Burgdorfs sorgfältige Bestandsaufnahmen der vorhandenen Innenstadt-Substanz vorgenommen werden.

Im vorliegenden Fall müssten demnach die vorhandenen Innenstadt-Sortimente mit den geplanten Sortimenten genauestens abgeglichen werden.“

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf**

Zu 1. Eine Nahversorgungseinrichtung dient der örtlichen Versorgung der Bürger mit Nahrungsmitteln und sonstigen Artikeln für den täglichen Bedarf, Dienstleistungen und Handwerk. Dabei kann der Versorgungsbereich als klar abgegrenzter Nahbereich verstanden werden (lokale Nahversorgung) oder er kann auch als begrenzte Versorgungsfunktion für einen erweiterten Nahbereich oder für Stadtgebiete bis zur Stadtteilebene inkl. unmittelbar benachbartem Umland aufgefasst werden.

Hier, in diesem Fall, gilt es im Zusammenhang mit der schwerpunktmäßigen Siedlungsentwicklung im Bereich Burgdorf-Nordwest die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung eines wachsenden Stadtteils zu sichern. Diesem Ziel dient die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“.

Hinsichtlich der raumordnerischen/planerischen Verwendung des Begriffs „Nahversorger“ wird auf die Ausführungen im Kapitel 2.3 der Begründung und die Stellungnahme der Region vom 31.05.2002 verwiesen.

Zu 2. Der Standort liegt einerseits in unmittelbarer Nähe zu bereits vor vielen Jahren entwickelten Wohngebieten und grenzt außerdem an ein neues großes Wohngebiet, innerhalb des Kernstadtbereiches, der abschließend durch die künftige Trasse der B 188n markiert wird. Damit kennzeichnet dieser integrierte Standort städtebaulich einen Stadteingangsbereich, der durch planerische Vorgaben und damit durch die Errichtung eines repräsentativen, markanten und funktionstüchtigen Baukörpers abgerundet wird.

Zu 3. Der Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ dient mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und einem ausgedehnten Netz von festgesetzten Grünflächen der Deckung des dringenden Wohnbedarfes, der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Bildung von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen. Die ausgewiesenen Wohn- und Mischgebiete knüpfen direkt an den Stadtteil Burgdorf West an.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Burgdorf Nordwest“ enthält die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2, die für die Schaffung einer städtebaulich attraktiven Eingangssituation vorgesehen sind. Er umfasst damit einen ca. 10.450 m<sup>2</sup> großen Teilbereich der bisher als Mischgebiet 0,6 ausgewiesen ist. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden,

Einzelhandels- und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit sind auch Handwerksbetriebe mit Ladengeschäften als nicht störende gewerbliche Nutzungen allgemein zulässig.

Mit dieser Festsetzung sollte bereits mit dem ursprünglichen Bebauungsplan der Situation Rechnung getragen werden, dass solche Nutzungsmischungen im Bereich dieser wichtigen Verkehrsachse am Stadteingang zulässig sind.

Vorrangiges Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Burgdorf Nordwest“ ist es, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern und mit der Stärkung des zentralörtlichen Versorgungsbereichs Kaufkraftabflüssen entgegen zu wirken. Dazu soll hier ein Verbrauchermarkt realisiert werden, der in erster Linie Angebote der Grundversorgung und des periodischen Bedarfs vorhält und die Versorgung der westlichen und nordwestliche Stadtteile gewährleistet. Da die Realisierung aufgrund der projektierten Größenordnung in einem Mischgebiet nicht zulässig ist, wird die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Dabei dient die Zweckbestimmung „Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen“ ausdrücklich den erwähnten Versorgungszielen und der Bewahrung der bereits mit dem Ursprungsplan angestrebten Nutzungsmischung.

Entsprechend den textlichen Festsetzungen ist im eigentlichen Einzelhandelsmarkt der Anteil für Nonfood-Sortimente auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Diese sind wiederum untergliedert nach bestimmten Hauptwarengruppen mit 2 x 400 und 1 x 300 m<sup>2</sup> als Obergrenze, sodass hier kaum von einer möglichen Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben mit Ladengeschäften in der Innenstadt von Burgdorf gesprochen werden kann. Noch weniger ist dies der Fall bei den in der vorgesehenen Ladenstraße zulässigen Verkaufseinrichtungen. Dort sind lediglich im Bereich der Hauptwarengruppe „Modischer Bedarf“ maximal 355 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig und die anderen im Bebauungsplan explizit genannten Hauptwarengruppen sind jeweils auf Verkaufsstättengrößen von maximal nur 99 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Annahme, dass die begrenzt zulässigen Verkaufseinrichtungen sämtlich durch zentrenrelevante Non-Food-Sortimente belegt werden, dürfte in der Praxis kaum haltbar sein. Vergleichbare Objekte weisen vielmehr in der Vorkassenzonen auch Sortimente wie kleinere Dienstleistungseinrichtungen, Frischwarenverkauf, Verkauf von Apothekerwaren sowie einen Gastronomie-/Cafeteriabereich auf. Genau dies ist beim vorstehenden Konzept auch so vorgesehen.

Die von einer bestimmten Branche zu erwartenden Auswirkungen einschließlich der mit der zugehörigen Werbung verbundenen Sogwirkung auf potentielle Kunden steht hier daher nicht zu erwarten.

Vielmehr wird noch einmal deutlich gemacht, dass es sich bei dem Vorhaben prioritär um die Ansiedlung eines größeren Lebensmitteleinzelhandelsmarktes/Verbrauchermarktes handelt zur Bindung der gutachtlich nachgewiesenen Kaufkraftabflüsse insbesondere im Bereich der Burgdorfer Weststadt, die signifikant unter den Bindungsquoten im übrigen Stadtgebiet liegen. Die vorgesehenen Non-Food-Sortimente sind Begleitsortimente, die der Kunde bei einem Projekt dieser Art, das die Kaufkraftbindung in der Stadt erhöhen soll, heute erwartet, und die daher als erforderlich angesehen werden, um eine hinreichende Attraktivität dieses Projektes sicherzustellen. Da es sich, wie ausgeführt, lediglich um Flächen handelt, auf denen eine begrenzte Sortimentsbreite und Sortimentstiefe in den einzelnen Warengruppen angeboten werden kann, werden diese Non-Food-Bereiche auch eher ergänzende

Angebote darstellen. Sie werden das Gesamtangebot abrunden und zu „Mitnahmeeffekten“ bei den Käufern führen bzw. Umsätze binden, die diese bislang bei auswärtigen Lebensmitteleinkäufen, wie z. B. im Fachmarktzentrum in Altwarmbüchen, getätigt haben.

Im Übrigen wurde mit dem Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung dargelegt, dass das geplante Einzelhandelsgroßprojekt zwar durchaus raumordnerische Relevanz besitzt, da im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ jedoch eine raumordnerisch verträgliche und differenzierte Größen- und Sortimentsabstimmung erfolgt, sowie die Aufgabe des noch bestehenden Marktes in der Sperbergasse nach Markteintritt des neuen Vorhabens absehbar erscheint, ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Dies wird mit der aktuellen Stellungnahme der Region Hannover vom 07.10.2002 bestätigt.

Zusammenfassend betrachtet, fördert die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ wichtige öffentliche Belange; insbesondere wird die Attraktivität des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Burgdorf gesteigert. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben mit Ladengeschäften in der Innenstadt von Burgdorf ist nicht erkennbar.

Die Stellungnahme der Handwerkskammer wird nicht berücksichtigt.

#### **Nr. 7 Amt für Agrarstruktur**

Das Schreiben vom 26.09.02 lautet:

„gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 bestehen aus Sicht des Amts für Agrarstruktur grundsätzlich keine Bedenken.“

Auf die zu zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans am 14.05.2002 abgegebene Stellungnahme der Flurbereinigungsbehörde wird in diesem Zusammenhang nochmals verwiesen.“

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

Das Amt für Agrarstruktur hatte mit seinem Schreiben vom 14.05.02 die Gebietsabgrenzung des Flurbereinigungsverfahrens für den Bau der Ortsumgehung Burgdorf dargelegt und damit dokumentiert, dass die Sonderbaufläche außerhalb des Flurbereinigungsgebietes liegt.

In der verbindlichen Bauleitplanung sind die für den Neubau der Schillerlager Landstraße (B 443) erforderlichen Teilflächen der Flurstücke 98/22, 98/24 und 98/26 vom räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ nicht erfasst.

Die Flurstücke 98/62, 98/86, 98/91, 98/26 und 98/24 befinden sich im Eigentum der Stadt Burgdorf. Das Flurstück 98/22 ist in Privateigentum. Bei noch folgenden Grundstücksgeschäften werden die für den Neubau der Schillerlager Landstraße (B 443) erforderlichen Teilflächen herausgelassen bzw. zwischen Straßenbauverwaltung und Stadt bzw. Investor direkt verhandelt.



Die Belange der Agrarstruktur bleiben damit im Ergebnis von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ unberührt. Das Amt für Agrarstruktur wird als Träger öffentlicher Belange auch am weiteren Verfahren beteiligt.

#### **Nr. 9 Niedersächsisches Forstamt Deister**

Die e-mail vom 16.09.02 lautet:

„aus Ihren Ausführungen zu o. g. B-Plan unter Ziff. 4.2 kann entnommen werden, dass nun doch nicht der mit mir anlässlich einer Rücksprache in Ihrem Hause am 23.5.02 vereinbarte Mindestabstand von 20 m zum im Westen des Plangebietes angrenzenden Wald eingehalten wird sondern offenbar der Abstand zu den ersten tatsächlich vorhandenen Bäumen als Grundlage dient.

Abgesehen davon, dass es sich bei diesem für diesen Fall ausgehandeltem Abstand bereits um einen Kompromiss handelt, kann es nicht akzeptiert werden, dass der Abstand von den ersten Bäumen genommen wird. Es gilt üblicherweise die Grundstücksgrenze, da in letzter Konsequenz die Nutzung des Waldgrundstücks bei einer Wiederaufforstung beeinträchtigt wäre.

Sollte meine Vermutung zutreffen, kann ich diesem B-Plan aus den o. g. Gründen nicht zustimmen.“

#### **Ergänzende Stellungnahme des Niedersächsisches Forstamt Deister**

Die e-mail vom 06.12.02 lautet:

„nach genauer Ortsbesichtigung und Rücksprache mit der Region stimme ich unter Bezugnahme auf unser heutiges Gespräch in Ihrem Hause der 1. Änderung zum B-Plan zu. Aus meiner Sicht reicht die derzeitige Abgrenzung des Waldgrundstückes.“

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

Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt eine Waldfläche. Dabei handelt es sich um das Flurstück 98/7, sowie um den nördlichen Teil des Flurstücks 98/10 in der Flur 4, Gemarkung Schillerslage. Zur Festlegung der Waldgrenze nach Süden hatte am 23.05.02 ein Ortstermin stattgefunden. Danach ist das Flurstück 98/7 gänzlich Wald und der nördliche Streifen des Flurstücks 98/10 (in einer Tiefe von ca. 20 m) ebenfalls.

Aus Gründen der Gefahrenabwehr ist zu Wald grundsätzlich ein Abstand von mindestens 35 m einzuhalten. In Anbetracht der geplanten Nutzung als Sondergebiet wird aber auch vom Niedersächsischen Forstamt Deister eine deutlich konfliktärmere Situation gesehen. Danach sollten zunächst etwa 20 m nicht unterschritten werden, um Beeinträchtigungen des Kronen- und Wurzelraumes der Randbäume zu vermeiden. Wegen der besonderen Lage (am Stadtrand, ab von zusammenhängenden Waldflächen) und Funktion (private Nutzung) des hier in Rede stehenden Waldgrundstücks und der hier an der Westgrenze vorgesehenen benachbarten Nutzungen (Privatwald / Parken von Pkw) wird aber keine Verschärfung der Gefährdungssituation gesehen. Auf den überbaubaren Flächen wird der Bereich Parkpalette jedoch – wie im Baukonzept – abgegrenzt und nur diese Nutzung festgesetzt. Dem hat das Niedersächsische Forstamt Deister mit seiner Stellungnahme vom 06.12.02 zu gestimmt.

Die Begründung ist unter 4.2 entsprechend der Stellungnahme geändert und ergänzt. Die Stellungnahmen des Niedersächsischen Forstamt Deister werden berücksichtigt.

#### **Nr. 11 Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover**

Das Schreiben vom 02.10.02 lautet:

„zu o. g. Planentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

Um die geregelte und ordnungsgemäße Abfall- Wertstoff- und Sperrmüllabfuhr im Planbereich zukünftig sicherstellen zu können, wären die nachfolgend aufgeführten Anforderungen noch in Ihre Planung aufzunehmen:

##### **1. (Wendeanlagen)**

Basierend auf der EAE 85/95 in der ergänzenden Fassung 1995 benötigen wir die Einrichtung von Wendeanlagen am Ende von Stichstraßen und Stichwegen gemäß dem in der beigefügten Anlage aufgezeigten Schema. Die Größe unserer Entsorgungsfahrzeuge macht die Einhaltung der hier definierten Maße unabdingbar.

##### **2. (Tragfähigkeit)**

Der technische Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen muss zum Befahren mit Fahrzeugen mit einem zul. Gesamtgewicht von bis zu 26 Tonnen ausgelegt sein. Dies gilt insbesondere für Brückenanlagen oder die Überbauung von Gräben.

Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung unserer Belange.“

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

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Erschlossen wird das Sondergebiet für den Einzelhandelsmarkt und kerngebietsverträgliche Nutzungen ausschließlich von der Weserstraße. Kunden- und Lieferverkehre werden über eine festgesetzte Zufahrt abgewickelt. Die Andienung des Einzelhandelsmarktes erfolgt über die Stellplatzanlage an der Nord- bzw. Nordwestseite des Gebäudekomplexes. Der Ausbau der für die Bewirtschaftung des Vorhabens erforderlichen Anlagen sowie die Organisation der anfallenden Verkehre obliegt dem Investor.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Nr. 14 Avacon AG**

Das Schreiben vom 20.09.02 lautet:

„Gegen die Umsetzung Ihrer Planungen haben wir grundsätzlich keine Bedenken vorzubringen. Dies gilt für Avacon als auch aus der Sicht der Stadtwerke Burgdorf, für die wir die technische Betriebsführung leisten.

Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes, in dem Streifen mit der Flurstücksbezeichnung 98/86, Kabel für die elektrische Versorgung der Häuser 5 und 5A befinden. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen dort auch verbleiben können.

Zur Beantwortung weiterer Fragen steht Ihnen Herr Fangrat gern zur Verfügung.

Im Verteiler zum Anschreiben ist nicht nur die Avacon sondern auch die Ferngas Salzgitter GmbH enthalten. Diese Gesellschaft gehört seit der Fusion vor ca. 3 Jahren ebenfalls zum Avacon Konzern, so dass wir Sie bitten, diese Adresse aus dem Verteiler zu streichen.“

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf**

Die Belange der Avacon werden mit Aufnahme ihres Hinweises in der Begründung im Kapitel 6.3.2 berücksichtigt.

Die Ferngas Salzgitter wurde aus dem Verteiler gestrichen.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

## **10 Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

Die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Fassung des Entwurfs vom 21.01.2003 fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2003 bis 22.04.2003 statt.

Im Zuge der Auslegung wurden von Bürgerinnen oder Bürgern keine Stellungnahmen vorgebracht.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Insgesamt wurden 26 Träger angeschrieben.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

- Nr. 5 Einzelhandelsverband Lüneburger Heide e. V.
- Nr. 8 Landwirtschaftskammer Hannover
- Nr. 10 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung
- Nr. 11 Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover
- Nr. 14 Stadtwerke Burgdorf
- Nr. 17 Deutsche Post AG
- Nr. 18 Polizeikommissariat Burgdorf
- Nr. 19 Finanzamt Burgdorf
- Nr. 20 Katasteramt Hannover
- Nr. 21 Bischöfliches Generalvikariat
- Nr. 23 Gemeinde Burgwedel
- Nr. 26 Samtgemeinde Wathlingen

Folgende Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht werden:

- Nr. 3 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover vom 14.03.03
- Nr. 7 Amt für Agrarstruktur 27.03.03
- Nr. 12 ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 12.03.03
- Nr. 22 Kirchenkreisamt Burgdorfer Land vom 10.03.03
- Nr. 24 Gemeinde Isernhagen vom 27.03.03
- Nr. 25 Stadt Lehrte vom 14.04.03



Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

#### **Nr. 1 Region Hannover**

Das Schreiben vom 17.04.03 lautet:

„Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, bestehen aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange keine Bedenken.

Aus Sicht der Nahverkehrsplanung ist jedoch zu den Aussagen auf Seite 18 der Planbegründung klarzustellen, dass die Bushaltestelle „Burgdorf/Am Sande“ nicht verlegt werden soll.

Im Zuge der Erstellung des Kreisverkehrs ist die neue Haltestelle „Burgdorf/Weserstraße“ (Buslinien 636 und 639) eingerichtet worden.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 3.200 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen ist.

Die Stellungnahme aus regionalplanerischer Sicht werde ich noch kurzfristig nachreichen.“

Das nachgereichte Schreiben vom 23.04.03 lautet:

„Im Nachgang zu meiner Stellungnahme vom 17.04.2003 verweise ich aus regionalplanerischer Sicht auf die Aussagen in meiner Stellungnahme vom 07.10.2002, wonach die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.“

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

Im Kapitel 4.3 der Begründung (Seite 18) sind die Angaben zur neuen Haltestelle „Burgdorf/Am Sande“ aufgenommen.

Das Kapitel 6.3.3 der Begründung (Seite 22) ist um den Hinweis zur Löschwasserversorgung ergänzt.

Damit werden die Belange der Nahverkehrsplanung und der Löschwasserversorgung und somit die Stellungnahme der Region Hannover berücksichtigt.

#### **Nr. 2 Straßenbauamt Hannover**

Das Schreiben vom 08.04.03 lautet:

„In dem mir nunmehr vorgelegten, überarbeiteten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 sind meine Anregungen und Bedenken aus meiner Stellungnahme vom 30.09.2002 berücksichtigt bzw. ausgeräumt.

Ich kann der 1. Änderung des o. g. Bebauungsplans nunmehr zustimmen.

Über die Rechtskraft des Bebauungsplans bitte ich um kurze schriftliche Mitteilung.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf**

Die Belange, die in der Zuständigkeit des Straßenbauamtes Hannover liegen, werden berücksichtigt.

**Nr. 4 Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim**

Das Schreiben vom 23.04.03 lautet:

„Nachdem die Untere Landesplanungsbehörde mit ihrer Stellungnahme der Aufstellung des Bebauungsplanes und damit dem geplanten Einzelhandelsgroßprojekt bereits zugestimmt hat, stellen wir unsere Bedenken gegen das Projekt zurück.

Aus Gründen der Gleichbehandlung ähnlicher Vorhaben und der erforderlichen Konsistenz unserer Begründung zu vergleichbaren Vorhaben an anderen Standorten stellen wir noch einmal fest:

**Betriebstyp:**

Das Plankonzept beinhaltet mehrere voneinander getrennte Raumeinheiten für unterschiedliche Betriebstypen. Neben dem Verbrauchermarkt werden einzelne Läden, im Einzelfall („sonstige Hartwaren“: z. B. Textil, Gesundheit, Körperpflege) auch Fachmärkte zulässig sein. Damit ist klar, dass es sich bei dem Vorhaben, anders als dargestellt, um eine in ihrer Wirkung mit einem Einkaufszentrum vergleichbare Einheit unterschiedlicher Betriebe und Angebote handelt.

**Kaufkraftbindung:**

Entgegen der Argumentation der Stadt, wonach das Projekt nahezu ausschließlich abfließende Kaufkraft binden werde, muß der Umlenkungseffekt aus den kleinen, die Angebotsvielfalt der Innenstadt Burgdorfs prägenden Ladengeschäften beachtet werden. Im Planvorhaben wird knapp die Hälfte der gesamten Verkaufsfläche von Non-food-Angeboten – überwiegend in Ladengröße – belegt sein: Mit den Vorteilen des „one-stop-shoppings“ auf der Grünen Wiese, reichlich Pkw-Stellplätzen vor der Tür und der Fahrt mit dem Einkaufswagen direkt vor den Kofferraum. Dies dürfte zahlreichen Kunden die Wahl zwischen Innenstadt und neuem Zentrum erleichtern.

**Flächenproduktivität:**

Die Zahlen der Gutachter (gesa 2001) für die Flächenproduktivität der Einzelbetriebe des Planvorhabens liegen sehr deutlich unter den von uns genannten durchschnittlichen Leistungszahlen vergleichbarer Laden-Anbieter im Zentrum Burgdorfs (Elektro: 62 % unter Durchschnitt, Mode: 37 % u. D., sonstige Hartwaren: 43 % u. D.). Die Gründe dafür sind absatzwirtschaftlich nicht nachvollziehbar. Vergleichsweise kleinere Flächen bzw. Flächenanteile, die als Grund für geringere Umsätze genannt werden, sprechen wegen der bekannten Degression der Umsätze bei steigender Verkaufsfläche gerade für die gegenteilige Annahme.

**Einzugsbereich und Marktpotenzial:**

Die Gutachter (gesa 2001, Seite 8, 14, 17, 44), auf deren Ergebnis sich Erläuterungsbericht und Begründung beziehen, gehen ausdrücklich und einschränkend davon aus, dass der Einzugsbereich des Planvorhabens durch die „räumliche Abtrennung des westlichen und nord-westlichen Siedlungsbereiches Burgdorfs“ beschnitten wird. Sie rechnen im Rahmen ihrer Wirkungsanalyse und -prognose dennoch mit 31.700 Einwohnern und damit mit einem Marktpotenzial, das Stadtteile

und wesentliche Bevölkerungsteile mit einbezieht, die östlich der Bahn liegen. Wir hatten ausführlich auf diesen Widerspruch hingewiesen. Hinzu kommt, dass weitere, bei zeitnahe Markteintritt des Planvorhabens noch nicht gegebene Marktzuwächse (Burgdorf Nordwest) in das Umsatzpotenzial eingerechnet werden.“

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

Mit Verweis auf die Stellungnahme der Region Hannover als Untere Landesplanungsbehörde zieht die Industrie- und Handelskammer (IHK) ihre Bedenken zurück.

Zu den von der IHK im Vorentwurfsverfahren geäußerten Anregungen wird auf die Ausführungen im Kapitel 9 unter Nr. 4 (Seite 69 f) der Begründung verwiesen.

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer wird zur Kenntnis genommen.

#### **Nr. 6 Handwerkskammer Hannover**

Das Schreiben vom 11.03.03 lautet:

„Zu o. g. Bauleitplanung nahmen wir im Oktober 2002 Stellung. Da sich die Planung in den Grundzügen nicht geändert hat, halten wir die vorgenannte Stellungnahme die wir Ihnen in der Anlage nochmals zusenden, weiterhin aufrecht.“

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

Das hier als Anlage benannte Schreiben der Handwerkskammer vom 02.10.02 ist wortgetreu im Kapitel 9 unter Nr. 6 (Seite 73 f) wiedergegeben.

Ebenso wird auf die entsprechenden Ausführungen der Stadt Burgdorf im Kapitel 9 unter Nr. 6 (Seite 74 f) verwiesen. Die Stellungnahme der Handwerkskammer wird nicht berücksichtigt.

#### **Nr. 9 Niedersächsisches Forstamt Deister**

Die e-mail vom 15.04.03 lautet:

„Wie schon in meiner Stellungnahme vom 06.12.2002 dargelegt, bin ich mit der Abstandsregelung vom Plangebiet zu der westlich angrenzenden Waldfläche einverstanden. Weitere Anregungen zu Planungsinhalten habe ich nicht.“

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

Die Belange der Forst werden auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

#### **Nr. 13 AVACON Aktiengesellschaft**

Das Schreiben vom 14.03.03 lautet:

„Gegen die Umsetzung Ihrer Planung haben wir weder aus eigener noch aus Sicht der Stadtwerke Burgdorf, für die wir die Betriebsführung leisten, grundsätzliche Einwände vorzubringen.“



Für die Versorgung des Einzelhandelsmarktes mit elektrischer Energie kann der Bau einer Transformatorenstation notwendig werden. Angaben über die beabsichtigte zeitgleiche Inanspruchnahme elektrischer Leistung liegen uns noch nicht vor.

Aus diesem Grunde bitten wir um die Festsetzung eines Platzes für den Bau einer Transformatorenstation, deren geplanten Standort (3 m x 5 m) wir im anliegenden Plan farbig gekennzeichnet haben.“

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind in allen Baugebieten gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Außerdem regelt § 14 Abs. 2 BauNVO, dass die der Versorgung der Baugebiete mit u. a. Elektrizität dienenden Nebenanlagen im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden können, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besondere Fläche festgesetzt ist.

In Anbetracht der Sachverhalte, dass

- die Erforderlichkeit einer Transformatorenstation noch nicht feststeht,
- die gewünschte Lage für den Standort im Bereich der geplanten Zufahrt läge,
- und zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch kein baureifes Konzept zur Errichtung des Einzelhandelsmarktes vorliegt,

wird von der Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen abgesehen. Damit wird der weiteren Planung und Realisierung des Projektes mehr Flexibilität eingeräumt. Der ggf. erforderliche Standort einer Transformatorenstation kann zwischen Versorgungsträger und Bauträger bedarfs- und konzeptgerecht abgestimmt werden. Entsprechend § 14 BauNVO wird die Versorgung des Einzelhandelsmarktes mit elektrischer Energie dennoch sichergestellt.

Die Stellungnahme der AVACON Aktiengesellschaft bleibt unberücksichtigt. Ein Hinweis zur möglichen Erforderlichkeit einer Transformatorenstation ist im Kapitel 6.3.2 der Begründung (Seite 22) aufgenommen.

### **Nr. 15 Deutsche Telekom AG**

Das Schreiben vom 26.03.2003 lautet:

„Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der T-Com, Technik Niederlassung Magdeburg, Sägemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, Telefon (05141) 17-918, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf**

Der Hinweis ist im Kapitel 6.3.2 der Begründung (Seite 22) aufgenommen. Damit werden die Belange der Deutsche Telekom AG berücksichtigt.

**Nr. 16 Kabel Deutschland GmbH**

Das Schreiben vom 02.04.2003 lautet:

„Die Versorgung von Gewerbe- und Sondergebieten ist im Regelfall nicht vorgesehen.

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Kabel Niedersachsen/Bremen. Bei der Ausführung der Baumaßnahmen einschließlich der Anpflanzungen bitten wir Sie darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden. Wir halten es deshalb für erforderlich, dass sich die bauausführenden Firmen vorher über die genaue Lage der Anlagen bei uns informieren.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf**

Der Hinweis ist im Kapitel 6.3.2 der Begründung (Seite 22) aufgenommen. Damit werden die Belange der Kabel Deutschland GmbH berücksichtigt.

Burgdorf, den 26.05.2003

gez. Leo Reinke

\_\_\_\_\_  
Stadtdirektor

**11 Verfahren**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.0-71 „Burgdorf Nordwest“ wurde mit Stand vom 21.01.2003 ausgearbeitet:

Burgdorf, den

Stadtbauamt

Stadtplanungsabteilung

gez. Koenig

gez. Sander

\_\_\_\_\_  
Baudirektor

\_\_\_\_\_  
Bauassessor

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 27.08.02 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.0-71 „Burgdorf Nordwest“ beschlossen.

Gleichzeitig hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 27.08.02 die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 08.03.03, die der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich am 31.08.02.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 09.09.02 bis 23.09.02.

Die Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.09.02 bis 07.10.02 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 18.02.03 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 Burgdorf Nordwest“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 08.03.03.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ und der Entwurf der Begründung haben vom 17.03.03 bis 22.04.03 öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.03 am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Sie hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 22.04.03.

Über die Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, hat der Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 04.09.2003 abschließend beschlossen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 04.09.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burgdorf, den 30.09.2003

gez. A. Baxmann

gez. Leo Reinke

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Stadtdirektor

## **12 Inkrafttreten**

Die vom Rat der Stadt Burgdorf als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.10.03 im Amtsblatt Nr.39 für die Region Hannover bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 09.10.2003 rechtsverbindlich geworden.

Burgdorf, den 07.11.2003

gez. Leo Reinke

\_\_\_\_\_  
Stadtdirektor



## 13 Quellen

**ARBEITSGEMEINSCHAFT BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ GBR:** Amphibien-gutachten für das B-Plangebiet Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“, 2000

**KOMMUNALVERBAND GROSSRAUM HANNOVER<sup>\*)</sup>:** Regionales Raumordnungs-programm 1996

**KOMMUNALVERBAND GROSSRAUM HANNOVER<sup>\*)</sup>:** Regionales Einzelhandels-konzept – Gutachten, 2000

**LANDKREIS HANNOVER:** Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover, 1990

**Dr. MOLL GmbH:** Feststellung der Sickerfähigkeit der Untergrundes, 1996

**NAGEL, G. u. SCHONHOFF, CH.:** Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf-Nordwest“, 1997

**NAGEL, G. u. SCHONHOFF, CH.:** Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Bau-ungsplan Nr. 0-71, „Burgdorf-Nordwest“, 1998

**NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE:** Kartierschlüssel für Bio-toptypen in Niedersachsen, 1994

**NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG:** Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 1996

**PETERS, A. :** Luftgüteuntersuchung mittels einer Bioindikation mit Flechten vor dem Hintergrund der Luftschadstoffbelastung im östlichen Landkreis Hannover (Burgdorf – Lehrte – Sehnde, 1994

**STADT BURGDORF:** Umweltbericht, 1991

**STADT BURGDORF:** Landschaftsplan, 1994

## 14 Anlagen

Die Anlagen 1 und 2 stehen ebenso wie die Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ in der Stadtplanungsabteilung zur Einsicht zur Verfügung. Die Anlage 3 liegt dieser Begründung bei.

**Anlage 1a + b:** Gutachterliche Stellungnahmen zur Markt- und Wirkungsanalyse, gesa GmbH, Hamburg, März/Juni 2001  
(kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden)

**Anlage 2:** Schalltechnisches Gutachten zu der beabsichtigten Errichtung eines Einzelhandelsmarktes in der Stadt Burgdorf, TÜV NORD Umwelt-schutz, Hannover, Juli 2002  
(kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden)

**Anlage 3:** Tabellen und Karten der Eingriffsbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“, Umweltschutzabteilung, Juni/Juli 2002

---

<sup>\*)</sup> jetzt Region Hannover

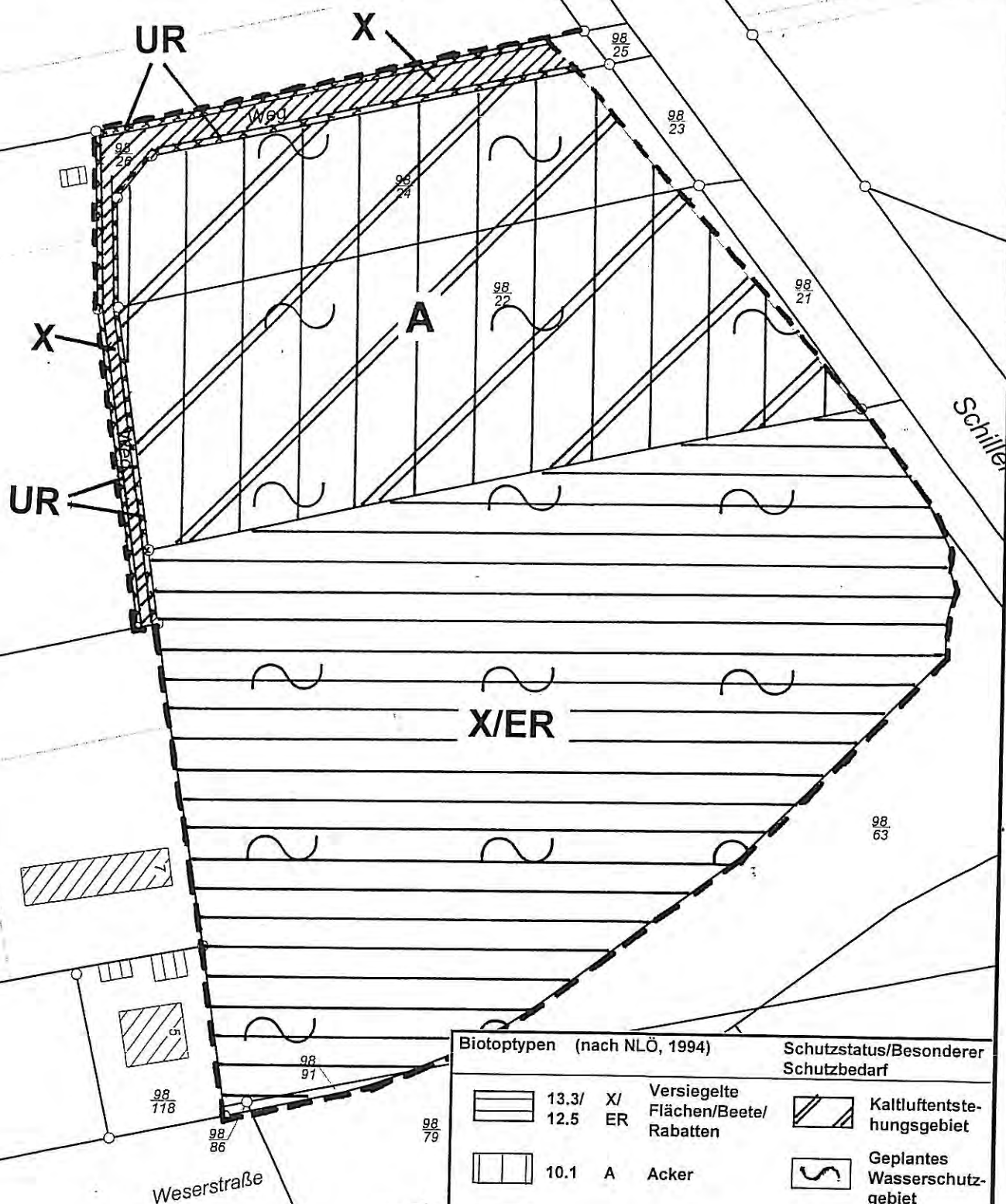
## Anlage 3

Tabellen und Karten der Eingriffsbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“, Umweltschutzabteilung, Januar 2003

Tabelle A

| Tab. A: Bestandsübersicht                                                                                         |                  |                                               |                                    |                                                    | B-Plan: Nr. 0-71/1<br>'Burgdorf-Nordwest',<br>1. Änderung |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Biototyp<br>(bei mehreren gleichen<br>Biototypen oder<br>verschiedenen Teilflächen<br>Nr. angeben, vgl. Liste II) | Biotop-<br>größe | Eingriff<br>unzu-<br>lässig<br>(vgl. Liste I) | Wert-<br>faktor<br>(vgl. Liste II) | Flächen-<br>wert<br>(Produkt aus<br>Spalte 2 u. 4) | Schutz-<br>güter                                          | Beson-<br>derer<br>Schutz-<br>bedarf<br>(vgl. Liste III) |
| Kürzel + Bezeichnung + Nr.                                                                                        | Fläche (m²)      | ankreuzen                                     | Wertfaktor                         | Flächenwert                                        |                                                           | ankreuzen                                                |
| 1                                                                                                                 | 2                | 3                                             | 4                                  | 5                                                  | 6                                                         | 7                                                        |
| 13.3<br>Versiegelte Flächen<br>(X)                                                                                | 8.222            |                                               | 0                                  | 0                                                  | Arten u. Le-<br>bensgem.                                  |                                                          |
|                                                                                                                   |                  |                                               |                                    |                                                    | Boden                                                     |                                                          |
|                                                                                                                   |                  |                                               |                                    |                                                    | Wasser                                                    |                                                          |
|                                                                                                                   |                  |                                               |                                    |                                                    | Klima/Luft<br>Landschafts-<br>bild                        | X                                                        |
| 12.5<br>Beete/Rabatten<br>(ER)                                                                                    | 2.612            |                                               | 1                                  | 2.612                                              | Arten u. Le-<br>bensgem.                                  |                                                          |
|                                                                                                                   |                  |                                               |                                    |                                                    | Boden                                                     |                                                          |
|                                                                                                                   |                  |                                               |                                    |                                                    | Wasser                                                    | X                                                        |
|                                                                                                                   |                  |                                               |                                    |                                                    | Klima/Luft<br>Landschafts-<br>bild                        |                                                          |
| 10.1<br>Acker<br>(A)                                                                                              | 6.745            |                                               | 1                                  | 6.745                                              | Arten u. Le-<br>bensgem.                                  |                                                          |
|                                                                                                                   |                  |                                               |                                    |                                                    | Boden                                                     |                                                          |
|                                                                                                                   |                  |                                               |                                    |                                                    | Wasser                                                    | X                                                        |
|                                                                                                                   |                  |                                               |                                    |                                                    | Klima/Luft<br>Landschafts-<br>bild                        | X                                                        |
| 11.1<br>Ruderalflur<br>(UR)                                                                                       | 396              |                                               | 3                                  | 1.188                                              | Arten u. Le-<br>bensgem.                                  |                                                          |
|                                                                                                                   |                  |                                               |                                    |                                                    | Boden                                                     |                                                          |
|                                                                                                                   |                  |                                               |                                    |                                                    | Wasser                                                    | X                                                        |
|                                                                                                                   |                  |                                               |                                    |                                                    | Klima/Luft<br>Landschafts-<br>bild                        |                                                          |

Diese Tabelle gibt einen Überblick auf die Gesamtheit der Biototypen im Untersuchungsgebiet. Biototypen, die von Eingriffen betroffen sind - bzw. für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen -, sind in Tabelle B zu übertragen.



| Biotoptypen (nach NLO, 1994) |            |       | Schutzstatus/Besonderer Schutzbedarf |
|------------------------------|------------|-------|--------------------------------------|
|                              | 13.3/ 12.5 | X/ ER | Versiegelte Flächen/Beete/Rabatten   |
|                              | 10.1       | A     | Acker                                |
|                              | 11.1       | UR    | Ruderalflur                          |
|                              | 13.3       | X     | Versiegelte Flächen                  |
|                              |            |       | Kaltluftentstehungsgebiet            |
|                              |            |       | Geplantes Wasserschutzgebiet         |

## Bestand Biotoptypen/Schutzstatus/Besonderer Schutzbedarf

Karte 1

Maßstab 1 : 1000

Gemeinde: Burgdorf

Gemarkung:

Hinweis: Biotoptypen nach NLO, 1994

Flur:

Flurstücke:

STADT BURGDORF  
B-Plan Nr. 0-71  
"Burgdorf-Nordwest"  
1. Änderung

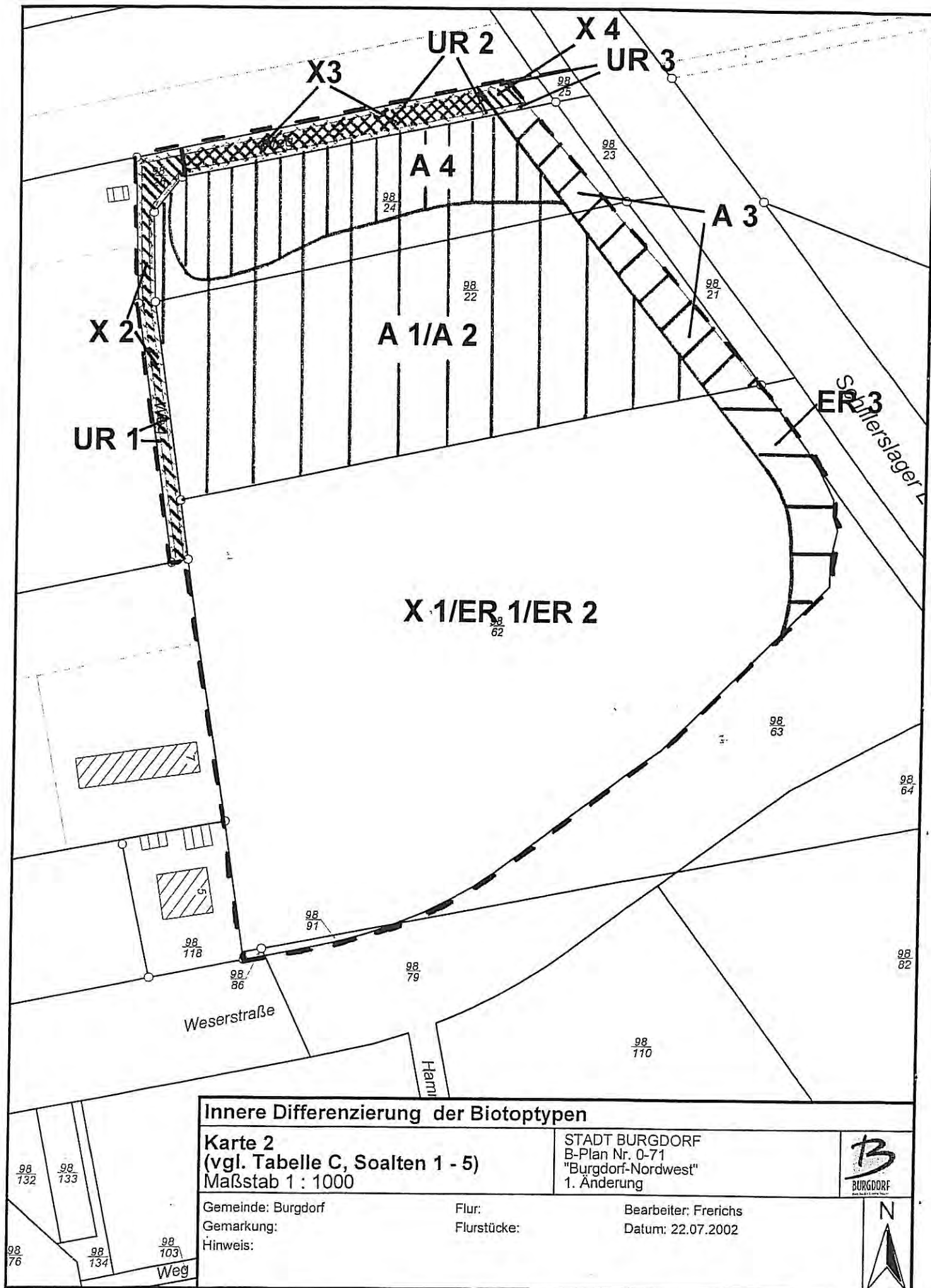
Bearbeiter: Frerichs

Datum: 22.07.02

**B**  
BURGDORF







# **Innere Differenzierung der Biotoptypen**

**Karte 2**  
(vgl. Tabelle C, Soalten 1 - 5)  
Maßstab 1 : 1000

STADT BURGDORF  
B-Plan Nr. 0-71  
"Burgdorf-Nordwest"  
1. Änderung



Gemeinde: Burgdorf  
Gemarkung:  
Hinweis:

Flur:  
Flurstücke:

Bearbeiter: Frerichs  
Datum: 22.07.2002



## Legende:

| Biotoptypen (nach NLO, 1994 a)                                                      |           |        |                                                        |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                                                     | NR.       | Kürzel | Biotoptyp                                              | Innere Differenzierung der Biotoptypen |
|    | 13.3/12.5 | X/ER   | Versiegelte Flächen, unbegrünte Gebäude/Beete/Rabatten | X 1/ER 1/ER 2                          |
|    | 13.3/12.5 | X/ER   | Versiegelte Flächen, unbegrünte Gebäude/Beete/Rabatten | A 1/A 2                                |
|    | 12.3.1    | HSE    | Siedlungsgehölz aus einheimischen Arten                | ER 3                                   |
|    | 12.3.1    | HSE    | Siedlungsgehölz aus einheim. Arten                     | A 3                                    |
|    | 2.2/11.2  | BM/UH  | Mesoph. Gebüsch/Halbrud. Gras- u. Staudenflur          | A 4                                    |
|    | 13.3      | X      | Versiegelte Flächen, unbegrünte Gebäude                | X 2                                    |
|    | 12.3.1    | HSE    | Siedlungsgehölz aus einheim. Arten                     | X 4                                    |
|    | 2.2/11.2  | BM/UH  | Mesoph. Gebüsch/Halbrud. Gras- u. Staudenflur          | X 3                                    |
|    | 13.3      | X      | Versiegelte Flächen, unbegrünte Gebäude                | UR 1                                   |
|  | 12.3.1    | HSE    | Siedlungsgehölz aus einheim. Arten                     | UR 3                                   |
|  | 2.2/11.2  | BM/UH  | Mesoph. Gebüsch/Halbrud. Gras- u. Staudenflur          | UR 2                                   |

### Tabelle B

B-Plan: 'Burdorf-Nordwest' Nr. 0-71, 1. Änderung

| BESTAND                                                                                                                    |                          |                                                  |                                       |                                                    |                          |                                                          | PLANUNG                                                                                                                                         |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Biototyp<br>(bei mehreren<br>gleichen Bio-<br>typen oder<br>verschiedenen<br>Teilflächen Nr.<br>angeben, vgl.<br>Liste II) | Biotop-<br>größe         | Eingriff<br>unzu-<br>lässig<br>(vgl. Liste<br>I) | Wert-<br>faktor<br>(vgl. Liste<br>II) | Flächen-<br>wert<br>(Produkt aus<br>Spalte 2 u. 4) | Schutz-<br>güter         | Beson-<br>derer<br>Schutz-<br>bedarf (vgl.<br>Liste III) | Planung<br>(Versieg./Überbauung,<br>entstehender Biototyp/<br>Nutzungstyp o. vorge-<br>sehen als Ausgleichs- o.<br>Ersatzfläche, vgl. Liste II) | Beein-<br>trächtigung/<br>Eingriff<br>(vgl. Liste<br>IV) | Vermeidungsmaßnahmen<br>möglich (vgl. Liste V) |                                       |                                  | Ausgleichbarkeit<br>(vgl. Liste VI) |                       |
| Kürzel +<br>Bezeichnung + Nr.                                                                                              | Fläche (m <sup>2</sup> ) | bei ja<br>ankreuzen                              | Wertfaktor                            | Flächenwert                                        |                          | ankreuzen                                                | Kürzel + Bezeichnung + Nr.                                                                                                                      | bei ja<br>ankreuzen                                      | ja Fläche (m <sup>2</sup> )                    | teilweise Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | nein Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | bei ja<br>ankreuzen                 | bei nein<br>ankreuzen |
| 1                                                                                                                          | 2                        | 3                                                | 4                                     | 5                                                  | 6                        | 7                                                        | 8                                                                                                                                               | 9                                                        | 10                                             | 11                                    | 12                               | 13                                  | 14                    |
| 13.3<br>Versiegelte<br>Fläche<br>(X 1)                                                                                     | 7.837                    |                                                  | 0                                     | 0                                                  | Arten u. Le-<br>bensgem. |                                                          | 13.3<br>Versiegelte<br>Fläche (X)                                                                                                               |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Boden                    |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Wasser                   | X                                                        |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Klima/Luft               |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Landschafts-<br>bild     |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
| 13.3<br>Versiegelte<br>Fläche<br>(X 2)                                                                                     | 200                      |                                                  | 0                                     | 0                                                  | Arten u. Le-<br>bensgem. |                                                          | 13.3<br>Versiegelte<br>Fläche (X)                                                                                                               |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Boden                    |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Wasser                   | X                                                        |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Klima/Luft               |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Landschafts-<br>bild     |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
| 13.3<br>Versiegelte<br>Fläche<br>(X 3)                                                                                     | 170                      |                                                  | 0                                     | 0                                                  | Arten u. Le-<br>bensgem. |                                                          | 2.2/11.2<br>Mesoph. Gebüsch/<br>Halbrud. Gras- u.<br>Staudenflur<br>(BM/UH)                                                                     |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Boden                    |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Wasser                   | X                                                        |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Klima/Luft               |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Landschafts-<br>bild     |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
| 13.3<br>Versiegelte<br>Fläche<br>(X 4)                                                                                     | 15                       |                                                  | 0                                     | 0                                                  | Arten u. Le-<br>bensgem. |                                                          | 12.3.1<br>Siedlungsgehölz<br>aus einheim.<br>Arten<br>(HSE)                                                                                     |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Boden                    |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Wasser                   | X                                                        |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Klima/Luft               |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Landschafts-<br>bild     |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |

**Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)**

B-Plan: 'Burdorf-Nordwest' Nr. 0-71, 1. Änderung

[illegible]



Tab. B: Gegenüberstellungstabelle

Tabelle B

B-Plan: 'Burdorf-Nordwest' Nr. 0-71, 1. Änderung

| BESTAND                                                                                                                         |                          |                                                  |                                       |                                                    |                                                                                   |                                                          | PLANUNG                                                                                                                                          |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Biotoptyp<br>(bei mehreren<br>gleichen Bio-<br>topptypen oder<br>verschiedenen<br>Teilflächen Nr.<br>angeben, vgl.<br>Liste II) | Biotop-<br>größe         | Eigriff-<br>unzu-<br>lässig<br>(vgl. Liste<br>I) | Wert-<br>faktor<br>(vgl. Liste<br>II) | Flächen-<br>wert<br>(Produkt aus<br>Spalte 2 u. 4) | Schutz-<br>güter                                                                  | Beson-<br>derer<br>Schutz-<br>bedarf (vgl.<br>Liste III) | Planung<br>(Versieg./Überbauung,<br>entstehender Biotoptyp/<br>Nutzungstyp o. vorge-<br>sehen als Ausgleichs- o.<br>Ersatzfläche, vgl. Liste II) | Beein-<br>trächtigung/<br>Eingriff<br>(vgl. Liste<br>IV) | Vermeidungsmaßnahmen<br>möglich (vgl. Liste V) |                                       |                                  | Ausgleichbarkeit<br>(vgl. Liste VI) |                       |
| Kürzel +<br>Bezeichnung + Nr.                                                                                                   | Fläche (m <sup>2</sup> ) | bei ja<br>ankreuzen                              | Wertfaktor                            | Flächenwert                                        |                                                                                   | ankreuzen                                                | Kürzel + Bezeichnung + Nr.                                                                                                                       | bei ja<br>ankreuzen                                      | ja Fläche (m <sup>2</sup> )                    | teilweise Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | nein Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | bei ja<br>ankreuzen                 | bei nein<br>ankreuzen |
| 1                                                                                                                               | 2                        | 3                                                | 4                                     | 5                                                  | 6                                                                                 | 7                                                        | 8                                                                                                                                                | 9                                                        | 10                                             | 11                                    | 12                               | 13                                  | 14                    |
| 12.5<br>Beete/<br>Rabatten<br>(ER 1)                                                                                            | 1.580                    |                                                  | 1                                     | 1.580                                              | Arten u. Le-<br>bensgem.<br>Boden<br>Wasser<br>Klima/Luft<br>Landschafts-<br>bild | X                                                        | 12.5<br>Beete/<br>Rabatten<br>(ER)                                                                                                               |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
| 12.5<br>Beete/<br>Rabatten<br>(ER 2)                                                                                            | 522                      |                                                  | 1                                     | 522                                                | Arten u. Le-<br>bensgem.<br>Boden<br>Wasser<br>Klima/Luft<br>Landschafts-<br>bild | X                                                        | 13.3<br>Versiegelte<br>Flächen<br>(X)                                                                                                            | X                                                        |                                                |                                       | 522                              | X                                   |                       |
| 12.5<br>Beete/<br>Rabatten<br>(ER 3)                                                                                            | 510                      |                                                  | 1                                     | 510                                                | Arten u. Le-<br>bensgem.<br>Boden<br>Wasser<br>Klima/Luft<br>Landschafts-<br>bild | X                                                        | 12.3.1<br>Siedlungsgehölz<br>aus einheim.<br>Arten<br>(HSE)                                                                                      |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
| 10.1<br>Acker<br>(A 1)                                                                                                          | 4.352                    |                                                  | 1                                     | 4.352                                              | Arten u. Le-<br>bensgem.<br>Boden<br>Wasser<br>Klima/Luft<br>Landschafts-<br>bild | X                                                        | 13.3<br>Versiegelte<br>Fläche (X)                                                                                                                | X                                                        |                                                |                                       | 4.352                            | X                                   |                       |
|                                                                                                                                 |                          |                                                  |                                       |                                                    |                                                                                   |                                                          |                                                                                                                                                  | X                                                        | 4.352                                          |                                       |                                  |                                     | X                     |

Seite 3

Stand: 15.01.03

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)

Tabelle B

B-Plan: 'Burdorf-Nordwest' Nr. 0-71, 1. Änderung

| AUSGLEICH                                                                                                                                       |                                                               |                                       |                                      |                                                     | ERSATZ                                                    |                                     |                                       |                             |                                                     | Absicherung der<br>Vorkehrungen zur<br>Vermeidung u. der<br>Kompensations-<br>maßn., u.U. Hin-<br>weise zur Durch-<br>führung |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschreibung der Ausgleichs-<br>maßnahme<br>(Liste VII)                                                                                         | Größe<br>der Aus-<br>gleichs-<br>fläche<br>(vgl.<br>Liste II) | Wert-<br>faktor<br>(vgl.<br>Liste II) | Aus-<br>gleichs-<br>flächen-<br>wert | verbl.<br>Wert f.<br>Ausgl.- u.<br>Ersatz-<br>maßn. | Beschreibung der Ersatz-<br>maßnahmen<br>(vgl. Liste VII) | Größe<br>der Er-<br>satz-<br>fläche | Wert-<br>faktor<br>(vgl.<br>Liste II) | Ersatz-<br>flächen-<br>wert | Verbl.<br>Wert f.<br>Ausgl.- u.<br>Ersatz-<br>maßn. |                                                                                                                               |
| Kürzel + Bezeichnung + Nr.                                                                                                                      | Fläche (m <sup>2</sup> )                                      |                                       |                                      |                                                     | Kürzel + Bezeichnung + Nr.                                | Fläche (m <sup>2</sup> )            |                                       |                             |                                                     |                                                                                                                               |
| 15                                                                                                                                              | 16                                                            | 17                                    | 18                                   | 19                                                  | 20                                                        | 21                                  | 22                                    | 23                          | 24                                                  | 25                                                                                                                            |
| wird durch Maßnahmen zu<br>X 1 ausgeglichen                                                                                                     |                                                               |                                       |                                      | -522                                                |                                                           |                                     |                                       |                             |                                                     |                                                                                                                               |
| 12.4 Neuanpflanzung von 50<br>heimischen Laubbäumen auf den<br>Stellplatzflächen (HE); Rest<br>wird durch Maßnahmen zu A3<br>u. A4 ausgeglichen | 500                                                           | 2                                     | 1.000                                | -3.352                                              |                                                           |                                     |                                       |                             |                                                     |                                                                                                                               |

Seite 4

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle

Tabelle B

B-Plan: 'Burdorf-Nordwest' Nr. 0-71, 1. Änderung

| BESTAND                                                                                                                    |                          |                                                 |                                       |                                                    |                                                                                   |                                                          | PLANUNG                                                                                                                                         |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Biototyp<br>(bei mehreren<br>gleichen Bio-<br>typen oder<br>verschiedenen<br>Teilflächen Nr.<br>angeben, vgl.<br>Liste II) | Biotop-<br>größe         | Eigriff<br>unzu-<br>lässig<br>(vgl. Liste<br>I) | Wert-<br>faktor<br>(vgl. Liste<br>II) | Flächen-<br>wert<br>(Produkt aus<br>Spalte 2 u. 4) | Schutz-<br>güter                                                                  | Beson-<br>derer<br>Schutz-<br>bedarf (vgl.<br>Liste III) | Planung<br>(Versieg./Überbauung,<br>entstehender Biototyp/<br>Nutzungstyp o. vorge-<br>sehen als Ausgleichs- o.<br>Ersatzfläche, vgl. Liste II) | Beein-<br>trächtigung/<br>Eingriff<br>(vgl. Liste<br>IV) | Vermeidungsmaßnahmen<br>möglich (vgl. Liste V) |                                       |                                  | Ausgleichbarkeit<br>(vgl. Liste VI) |                       |
| Kürzel +<br>Bezeichnung + Nr.                                                                                              | Fläche (m <sup>2</sup> ) | bei ja<br>ankreuzen                             | Wertfaktor                            | Flächenwert                                        |                                                                                   | ankreuzen                                                | Kürzel + Bezeichnung + Nr.                                                                                                                      | bei ja<br>ankreuzen                                      | ja Fläche (m <sup>2</sup> )                    | teilweise Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | nein Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | bei ja<br>ankreuzen                 | bei nein<br>ankreuzen |
| 1                                                                                                                          | 2                        | 3                                               | 4                                     | 5                                                  | 6                                                                                 | 7                                                        | 8                                                                                                                                               | 9                                                        | 10                                             | 11                                    | 12                               | 13                                  | 14                    |
| 10.1<br>Acker<br>(A 2)                                                                                                     | 443                      |                                                 | 1                                     | 443                                                | Arten u. Le-<br>bensgem.<br>Boden<br>Wasser<br>Klima/Luft<br>Landschafts-<br>bild | <br><br>X<br>X                                           | 12.5<br>Beete/<br>Rabatten<br>(ER)                                                                                                              |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
| 10.1<br>Acker<br>(A 3)                                                                                                     | 660                      |                                                 | 1                                     | 660                                                | Arten u. Le-<br>bensgem.<br>Boden<br>Wasser<br>Klima/Luft<br>Landschafts-<br>bild | <br><br>X<br>X                                           | 12.3.1<br>Siedlungsgehölz<br>aus einheim.<br>Arten<br>(HSE)                                                                                     |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
| 10.1<br>Acker<br>(A 4)                                                                                                     | 1.290                    |                                                 | 1                                     | 1.290                                              | Arten u. Le-<br>bensgem.<br>Boden<br>Wasser<br>Klima/Luft<br>Landschafts-<br>bild | <br><br>X<br>X                                           | 2.2/11.2<br>Mesoph. Gebüsch/<br>Halbrud. Gras- u.<br>Staudenflur<br>(BM/UH)                                                                     |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |
| 11.1<br>Ruderalflur<br>(UR 1)                                                                                              | 181                      |                                                 | 3                                     | 543                                                | Arten u. Le-<br>bensgem.<br>Boden<br>Wasser<br>Klima/Luft<br>Landschafts-<br>bild | <br><br>X                                                | 13.3<br>Versiegelte<br>Fläche (X)                                                                                                               | X<br><br>X                                               |                                                |                                       |                                  | X                                   |                       |

Seite 5

Stand: 15.01.03

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)

Tabelle B

B-Plan: 'Burdorf-Nordwest' Nr. 0-71, 1. Änderung

B-Plan: 'Burdorf-Nordwest' Nr. 0-71, 1. Änderung

| AUSGLEICH                                            |                            |                            |                       |                                       | ERSATZ                                            |                        |                            |                   |                                       | Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung u. der Kompensationsmaßn., u.U. Hinweise zur Durchführung |
|------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme (vgl. Liste VII) | Größe der Ausgleichsfläche | Wertfaktor (vgl. Liste II) | Ausgleichsflächenwert | verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatzmaßn. | Beschreibung der Ersatzmaßnahmen (vgl. Liste VII) | Größe der Ersatzfläche | Wertfaktor (vgl. Liste II) | Ersatzflächenwert | Verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatzmaßn. |                                                                                                       |
| Kürzel + Bezeichnung + Nr.                           | Fläche (m²)                |                            |                       |                                       | Kürzel + Bezeichnung + Nr.                        | Fläche (m²)            |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
| 15                                                   | 16                         | 17                         | 18                    | 19                                    | 20                                                | 21                     | 22                         | 23                | 24                                    | 25                                                                                                    |
|                                                      |                            |                            |                       | 0                                     |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
| Ausgleichsmaßnahme für A 1 (teilw.)                  | 660                        | 3                          | 1.980                 | 1.320                                 |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
| Ausgleichsmaßnahme für A 1 (teilw.) u. UR 1          | 1.290                      | 3                          | 3.870                 | 2.580                                 |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
| wird durch Maßnahmen zu A 4 ausgeglichen             |                            |                            |                       | -543                                  |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |
|                                                      |                            |                            |                       |                                       |                                                   |                        |                            |                   |                                       |                                                                                                       |

Seite 6

Stand: 15.01.03

| Tab. B: Gegenüberstellungstabelle                                                                                          |                          |                                                  |                                       |                                                    |                          |                                                          | B-Plan: 'Burdorf-Nordwest' Nr. 0-71, 1. Änderung                                                                                                |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       | Tabelle B |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------|--|
| BESTAND                                                                                                                    |                          |                                                  |                                       |                                                    |                          |                                                          | PLANUNG                                                                                                                                         |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |           |  |
| Biototyp<br>(bei mehreren<br>gleichen Bio-<br>typen oder<br>verschiedenen<br>Teilflächen Nr.<br>angeben, vgl.<br>Liste II) | Biotop-<br>größe         | Eingriff<br>unzu-<br>lässig<br>(vgl. Liste<br>I) | Wert-<br>faktor<br>(vgl. Liste<br>II) | Flächen-<br>wert<br>(Produkt aus<br>Spalte 2 u. 4) | Schutz-<br>güter         | Beson-<br>derer<br>Schutz-<br>bedarf (vgl.<br>Liste III) | Planung<br>(Versieg./Überbauung,<br>entstehender Biototyp/<br>Nutzungstyp o. vorge-<br>sehen als Ausgleichs- o.<br>Ersatzfläche, vgl. Liste II) | Beein-<br>trächtigung/<br>Eingriff<br>(vgl. Liste<br>IV) | Vermeidungsmaßnahmen<br>möglich (vgl. Liste V) |                                       |                                  | Ausgleichbarkeit<br>(vgl. Liste VI) |                       |           |  |
| Kürzel +<br>Bezeichnung + Nr.                                                                                              | Fläche (m <sup>2</sup> ) | bei ja<br>ankreuzen                              | Wertfaktor                            | Flächenwert                                        |                          | ankreuzen                                                | Kürzel + Bezeichnung + Nr.                                                                                                                      | bei ja<br>ankreuzen                                      | ja Fläche (m <sup>2</sup> )                    | teilweise Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | nein Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | bei ja<br>ankreuzen                 | bei nein<br>ankreuzen |           |  |
| 1                                                                                                                          | 2                        | 3                                                | 4                                     | 5                                                  | 6                        | 7                                                        | 8                                                                                                                                               | 9                                                        | 10                                             | 11                                    | 12                               | 13                                  | 14                    |           |  |
| 11.1                                                                                                                       | 200                      |                                                  | 3                                     | 600                                                |                          |                                                          | 2.2/11.2                                                                                                                                        |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |           |  |
| Ruderalflur<br>(UR 2)                                                                                                      |                          |                                                  |                                       |                                                    | Arten u. Le-<br>bensgem. |                                                          | Mesoph. Gebüsch/<br>Halbrud. Gras- u.<br>Staudenflur<br>(BM/UH)                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |           |  |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Boden                    |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |           |  |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Wasser                   | X                                                        |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |           |  |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Klima/Luft               |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |           |  |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Landschafts-<br>bild     |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |           |  |
| 11.1                                                                                                                       | 15                       |                                                  | 3                                     | 45                                                 |                          |                                                          | 2.2/11.2                                                                                                                                        |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |           |  |
| Ruderalflur<br>(UR 3)                                                                                                      |                          |                                                  |                                       |                                                    | Arten u. Le-<br>bensgem. |                                                          | Mesoph. Gebüsch/<br>Halbrud. Gras- u.<br>Staudenflur<br>(BM/UH)                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |           |  |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Boden                    |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |           |  |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Wasser                   | X                                                        |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |           |  |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Klima/Luft               |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |           |  |
|                                                                                                                            |                          |                                                  |                                       |                                                    | Landschafts-<br>bild     |                                                          |                                                                                                                                                 |                                                          |                                                |                                       |                                  |                                     |                       |           |  |

| Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)              |                                         |                                       |                                      |                                                     |  | B-Plan: 'Burdorf-Nordwest' Nr. 0-71, 1. Änderung          |                                     |                                       |                             |                                                     |  | Tabelle B                                                                                                                     |  |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| AUSGLEICH                                                    |                                         |                                       |                                      |                                                     |  | ERSATZ                                                    |                                     |                                       |                             |                                                     |  |                                                                                                                               |  |
| Beschreibung der Ausgleichs-<br>maßnahme<br>(vgl. Liste VII) | Größe<br>der Aus-<br>gleichs-<br>fläche | Wert-<br>faktor<br>(vgl. Liste<br>II) | Aus-<br>gleichs-<br>flächen-<br>wert | verbl.<br>Wert f.<br>Ausgl.- u.<br>Ersatz-<br>maßn. |  | Beschreibung der Ersatz-<br>maßnahmen<br>(vgl. Liste VII) | Größe<br>der Er-<br>satz-<br>fläche | Wert-<br>faktor<br>(vgl. Liste<br>II) | Ersatz-<br>flächen-<br>wert | Verbl.<br>Wert f.<br>Ausgl.- u.<br>Ersatz-<br>maßn. |  | Absicherung der<br>Vorkehrungen zur<br>Vermeidung u. der<br>Kompensations-<br>maßn., u.U. Hin-<br>weise zur Durch-<br>führung |  |
| Kürzel + Bezeichnung + Nr.                                   | Fläche (m <sup>2</sup> )                |                                       |                                      |                                                     |  | Kürzel + Bezeichnung + Nr.                                | Fläche (m <sup>2</sup> )            |                                       |                             |                                                     |  |                                                                                                                               |  |
| 15                                                           | 16                                      | 17                                    | 18                                   | 19                                                  |  | 20                                                        | 21                                  | 22                                    | 23                          | 24                                                  |  | 25                                                                                                                            |  |
|                                                              |                                         |                                       |                                      | 0                                                   |  |                                                           |                                     |                                       |                             |                                                     |  |                                                                                                                               |  |
|                                                              |                                         |                                       |                                      |                                                     |  |                                                           |                                     |                                       |                             |                                                     |  |                                                                                                                               |  |
|                                                              |                                         |                                       |                                      |                                                     |  |                                                           |                                     |                                       |                             |                                                     |  |                                                                                                                               |  |
|                                                              |                                         |                                       |                                      |                                                     |  |                                                           |                                     |                                       |                             |                                                     |  |                                                                                                                               |  |
|                                                              |                                         |                                       |                                      |                                                     |  |                                                           |                                     |                                       |                             |                                                     |  |                                                                                                                               |  |
|                                                              |                                         |                                       |                                      | 0                                                   |  |                                                           |                                     |                                       |                             |                                                     |  |                                                                                                                               |  |
|                                                              |                                         |                                       |                                      |                                                     |  |                                                           |                                     |                                       |                             |                                                     |  |                                                                                                                               |  |
|                                                              |                                         |                                       |                                      |                                                     |  |                                                           |                                     |                                       |                             |                                                     |  |                                                                                                                               |  |
|                                                              |                                         |                                       |                                      |                                                     |  |                                                           |                                     |                                       |                             |                                                     |  |                                                                                                                               |  |
|                                                              |                                         |                                       |                                      |                                                     |  |                                                           |                                     |                                       |                             |                                                     |  |                                                                                                                               |  |



| Tab. C: Rechnerische Bilanz                                   |                                            |                                            |                                             |                                                                                    |                                         |                                         |                                                                           | Tab. C: Rechnerische Bilanz (Fortsetzung)             |                                        |                                        |                                                                         |                                                              |                                         |                                         |                                                                                |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen |                                            |                                            |                                             |                                                                                    |                                         |                                         |                                                                           | Berechnung des Ersatzflächenwertes                    |                                        |                                        |                                                                         |                                                              |                                         |                                         |                                                                                |
| Ist - Zustand                                                 |                                            |                                            |                                             | Planung / Ausgleich                                                                |                                         |                                         |                                                                           | Ist - Zustand                                         |                                        |                                        |                                                                         | Entwicklungsziel                                             |                                         |                                         |                                                                                |
| Ist-Zustand der Biotop-typen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)   | Fläche (m²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B) | Wert-faktor (vgl. Spalte 3 der Tab. A + B) | Flächen-wert (vgl. Spalte 5 der Tab. A + B) | Eingriffs-/Aus-gleichsfläche (Planung/Aus-gleich) (vgl. Spalten 8 + 15 der Tab. B) | Fläche (m²) (vgl. Spalte 16 der Tab. B) | Wert-faktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B) | Flächen-wert der Eingriffs-/Ausgleichs-fläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B) | Ersatzfläche (Ist-Zustand) (vgl. Spalte 1 der Tab. B) | Fläche (m²) (vgl. Spalte 4 der Tab. B) | Wert-faktor (vgl. Spalte 4 der Tab. B) | Flächen-wert der Ersatz-fläche (Ist-Zustand) (vgl. Spalte 5 der Tab. B) | Ersatzfläche (Entwicklungs-ziel) (vgl. Spalte 21 der Tab. B) | Fläche (m²) (vgl. Spalte 22 der Tab. B) | Wert-faktor (vgl. Spalte 23 der Tab. B) | Flächen-wert der Ersatz-fläche (Entwick-lungsziel) (vgl. Spalte 24 der Tab. B) |
| 1                                                             | 2                                          | 3                                          | 4                                           | 5                                                                                  | 6                                       | 7                                       | 8                                                                         | 9                                                     | 10                                     | 11                                     | 12                                                                      | 13                                                           | 14                                      | 15                                      | 16                                                                             |
| 13.3 Versiegelte Flächen (X 1)                                | 7.837                                      | 0                                          | 0                                           | 13.3 Versiegelte Flächen (X)                                                       | 7.837                                   | 0                                       | 0                                                                         |                                                       |                                        |                                        |                                                                         |                                                              |                                         |                                         |                                                                                |
| 13.3 Versiegelte Flächen (X 2)                                | 200                                        | 0                                          | 0                                           | 13.3 Versiegelte Flächen (X)                                                       | 200                                     | 0                                       | 0                                                                         |                                                       |                                        |                                        |                                                                         |                                                              |                                         |                                         |                                                                                |
| 13.3 Versiegelte Flächen (X 3)                                | 170                                        | 0                                          | 0                                           | 2.2/11.2 Mesoph. Gehüsch/Halbrud. Gras- u. Staudenflur (BM/UH)                     | 170                                     | 3                                       | 510                                                                       |                                                       |                                        |                                        |                                                                         |                                                              |                                         |                                         |                                                                                |
| 13.3 Versiegelte Flächen (X 4)                                | 15                                         | 0                                          | 0                                           | 12.3.1 Siedlungsgehölz aus einheim. Arten (HSE)                                    | 15                                      | 3                                       | 45                                                                        |                                                       |                                        |                                        |                                                                         |                                                              |                                         |                                         |                                                                                |
| 12.5 Beete/ Rabatten (ER 1)                                   | 1.580                                      | 1                                          | 1.580                                       | 12.5 Beete/ Rabatten (ER)                                                          | 1.580                                   | 1                                       | 1.580                                                                     |                                                       |                                        |                                        |                                                                         |                                                              |                                         |                                         |                                                                                |
| 12.5 Beete/ Rabatten (ER 2)                                   | 522                                        | 1                                          | 522                                         | 13.3 Versiegelte Flächen (X)                                                       | 522                                     | 0                                       | 0                                                                         |                                                       |                                        |                                        |                                                                         |                                                              |                                         |                                         |                                                                                |
| 12.5 Beete/ Rabatten (ER 3)                                   | 510                                        | 1                                          | 510                                         | 12.3.1 Siedlungsgehölz aus einheim. Arten (HSE)                                    | 510                                     | 3                                       | 1.530                                                                     |                                                       |                                        |                                        |                                                                         |                                                              |                                         |                                         |                                                                                |

Seite 1

| Tab. C: Rechnerische Bilanz                                   |                                            |                                            |                                             |                                                                                    |                                         |                                         |                                                                           | Tab. C: Rechnerische Bilanz (Fortsetzung)             |                                        |                                        |                                                                         |                                                              |                                         |                                         |                                                                                |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen |                                            |                                            |                                             |                                                                                    |                                         |                                         |                                                                           | Berechnung des Ersatzflächenwertes                    |                                        |                                        |                                                                         |                                                              |                                         |                                         |                                                                                |
| Ist - Zustand                                                 |                                            |                                            |                                             | Planung / Ausgleich                                                                |                                         |                                         |                                                                           | Ist - Zustand                                         |                                        |                                        |                                                                         | Entwicklungsziel                                             |                                         |                                         |                                                                                |
| Ist-Zustand der Biotop-typen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)   | Fläche (m²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B) | Wert-faktor (vgl. Spalte 3 der Tab. A + B) | Flächen-wert (vgl. Spalte 5 der Tab. A + B) | Eingriffs-/Aus-gleichsfläche (Planung/Aus-gleich) (vgl. Spalten 8 + 15 der Tab. B) | Fläche (m²) (vgl. Spalte 16 der Tab. B) | Wert-faktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B) | Flächen-wert der Eingriffs-/Ausgleichs-fläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B) | Ersatzfläche (Ist-Zustand) (vgl. Spalte 1 der Tab. B) | Fläche (m²) (vgl. Spalte 4 der Tab. B) | Wert-faktor (vgl. Spalte 4 der Tab. B) | Flächen-wert der Ersatz-fläche (Ist-Zustand) (vgl. Spalte 5 der Tab. B) | Ersatzfläche (Entwicklungs-ziel) (vgl. Spalte 21 der Tab. B) | Fläche (m²) (vgl. Spalte 22 der Tab. B) | Wert-faktor (vgl. Spalte 23 der Tab. B) | Flächen-wert der Ersatz-fläche (Entwick-lungsziel) (vgl. Spalte 24 der Tab. B) |
| 1                                                             | 2                                          | 3                                          | 4                                           | 5                                                                                  | 6                                       | 7                                       | 8                                                                         | 9                                                     | 10                                     | 11                                     | 12                                                                      | 13                                                           | 14                                      | 15                                      | 16                                                                             |
| 10.1 Acker (A 1)                                              | 4.352                                      | 1                                          | 4.352                                       | 13.3 Versiegelte Flächen (X)                                                       | 4.352                                   | 0                                       | 0                                                                         |                                                       |                                        |                                        |                                                                         |                                                              |                                         |                                         |                                                                                |
|                                                               |                                            |                                            |                                             | 12.4 50 Einzelbäume (Neuanpflanzungen) HE                                          | 500                                     | 2                                       | 1.000                                                                     |                                                       |                                        |                                        |                                                                         |                                                              |                                         |                                         |                                                                                |
| 10.1 Acker (A 2)                                              | 443                                        | 1                                          | 443                                         | 12.5 Beete/ Rabatten (ER)                                                          | 443                                     | 1                                       | 443                                                                       |                                                       |                                        |                                        |                                                                         |                                                              |                                         |                                         |                                                                                |
| 10.1 Acker (A 3)                                              | 660                                        | 1                                          | 660                                         | 12.3.1 Siedlungsgehölz aus einheim. Arten (HSE)                                    | 660                                     | 3                                       | 1.980                                                                     |                                                       |                                        |                                        |                                                                         |                                                              |                                         |                                         |                                                                                |
| 10.1 Acker (A 4)                                              | 1.290                                      | 1                                          | 1.290                                       | 2.2/11.2 Mesoph. Gehüsch/Halbrud. Gras- u. Staudenflur (BM/UH)                     | 1.290                                   | 3                                       | 3.870                                                                     |                                                       |                                        |                                        |                                                                         |                                                              |                                         |                                         |                                                                                |
| 11.1 Ruderalflur (UR 1)                                       | 181                                        | 3                                          | 543                                         | 13.3 Versiegelte Flächen (X)                                                       | 181                                     | 0                                       | 0                                                                         |                                                       |                                        |                                        |                                                                         |                                                              |                                         |                                         |                                                                                |

Seite 2

## Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen

| Ist - Zustand                                                    |                                                         |                                            |                                             | Planung / Ausgleich                                                              |                                                      |                                         |                                                                          |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Ist-Zustand der Biotop-typen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)      | Fläche (m <sup>2</sup> ) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B) | Wert-faktor (vgl. Spalte 4 der Tab. A + B) | Flächen-wert (vgl. Spalte 5 der Tab. A + B) | Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich) (vgl. Spalten 8 + 15 der Tab. B) | Fläche (m <sup>2</sup> ) (vgl. Spalte 16 der Tab. B) | Wert-faktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B) | Flächen-wert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B) |
| 1                                                                | 2                                                       | 3                                          | 4                                           | 5                                                                                | 6                                                    | 7                                       | 8                                                                        |
| 11.1 Ruderalflur (UR 2)                                          | 200                                                     | 3                                          | 600                                         | 2.2/11.2 Mesoph. Gebüsch/Halbrud. Gras- u. Staudenflur (BM/UH)                   | 200                                                  | 3                                       | 600                                                                      |
| 11.1 Ruderalflur (UR 3)                                          | 15                                                      | 3                                          | 45                                          | 2.2/11.2 Mesoph. Gebüsch/Halbrud. Gras- u. Staudenflur (BM/UH)                   | 15                                                   | 3                                       | 45                                                                       |
| Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Summe: Ist-Zustand) |                                                         |                                            | 10.545                                      | Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Summe: Planung / Ausgleich)         |                                                      |                                         | 11.603                                                                   |

Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)

11.603

- Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)

-10.545

= 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht) oder

1.058

= &lt; 0 (zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ausgleich/Ersatz)

## Tab. C: Rechnerische Bilanz (Fortsetzung)

## Berechnung des Ersatzflächenwertes

| Ist - Zustand                                         |                                                     |                                        |                                                                        | Entwicklungsziel                                            |                                                      |                                         |                                                                              |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Ersatzfläche (Ist-Zustand) (vgl. Spalte 1 der Tab. B) | Fläche (m <sup>2</sup> ) (vgl. Spalte 4 der Tab. B) | Wert-faktor (vgl. Spalte 4 der Tab. B) | Flächen-wert der Ersatzfläche (Ist-Zustand) (vgl. Spalte 5 der Tab. B) | Ersatzfläche (Entwicklungsziel) (vgl. Spalte 21 der Tab. B) | Fläche (m <sup>2</sup> ) (vgl. Spalte 22 der Tab. B) | Wert-faktor (vgl. Spalte 23 der Tab. B) | Flächen-wert der Ersatzfläche (Entwicklungsziel) (vgl. Spalte 24 der Tab. B) |
| 9                                                     | 10                                                  | 11                                     | 12                                                                     | 13                                                          | 14                                                   | 15                                      | 16                                                                           |
|                                                       |                                                     |                                        |                                                                        |                                                             |                                                      |                                         |                                                                              |
|                                                       |                                                     |                                        |                                                                        |                                                             |                                                      |                                         |                                                                              |
| Flächenwert der Ersatzfläche (Summe: Ist-Zustand)     |                                                     |                                        | 0                                                                      | Flächenwert der Ersatzfläche (Summe: Entwicklungsziel)      |                                                      |                                         | 0                                                                            |

Flächenwert der Ersatzfläche

(Entwicklungsziel)

- Flächenwert der Ersatzfläche (Ist-Zustand)

= Flächenwert Ersatzfläche

Ergebnis: Ersatzbedarf (Ergebnis aus

vorhergehendem Teil der Tab. C)

1.058

+ Vorhandener Flächenwert der Ersatzfläche

0

= 0 (Flächenwert für Ersatz erbracht) oder

1.058

= &lt; 0 (noch zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ersatz)