



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ehlershausen", 2 - 10

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines
2. Abgrenzung des B-Plangebietes
3. Städtebauliche Werte
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Verkehrliche Erschließung
7. Versorgungs- und Abwasseranlagen
8. Immissionsschutz
9. Belange von Natur und Landschaft
10. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten
11. Finanzierung
12. Bodenordnerische Maßnahmen
13. Verfahren

## 1. Allgemeines

Bestrebungen, im Stadtteil Ramlingen-Ehlershausen ein Gewerbegebiet zu schaffen, gibt es bereits seit einer Reihe von Jahren. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in der Zeit von 1974 - 1980 konnte dieser Wunsch aufgrund landesplanerischer Vorgaben (RRÖP'75) allerdings nicht erfüllt werden.

In dem fortgeschriebenen RRÖP ist entsprechend den Aussagen des LRÖP's (Landesraumordnungsprogramm) inzwischen die gemeindeteilbezogene Funktionszuweisung entfallen. Damit steht der Festsetzung eines Gewerbegebietes aus der Sicht übergeordneter Planungen nichts mehr im Wege.

Bei der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eine zu diesem Zweck geeignete Fläche als Gewerbegebiet dargestellt.

Die Aufgabe des Bebauungsplanes soll vorrangig darin bestehen, ortsansässige Gewerbebetriebe, die z.Z. teilweise ihren Standort in Wohngebieten haben und für die damit keine Erweiterungsmöglichkeit besteht, an nicht störender Stelle in einem besonderen Gewerbegebiet zusammenfassen zu können.

Als Standort ist die im Abschnitt zwischen dem Weidendamm und der Gaststätte Bähre an die Straße Edental angrenzende Fläche in einer Tiefe von 125 m vorgesehen.

## 2. Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden von der Straße "Weidendamm",

im Osten von der Straße "Edental",

im Süden von den Nordgrenzen der Flurstücke 30/5 und 30/4 und deren geradliniger Verlängerung zur Straße Edental und

im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 284/27 und deren geradliniger Verlängerung zur Straße Weidendamm.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 4 der Gemarkung Ramlingen-Ehlershausen. Die Flurstücksangaben basieren auf den Stand des Liegenschaftskatasters vom 09.07.1984.

## 3. Städtebauliche Werte

Bruttobauland	ca. 31.500 m <sup>2</sup>	= 3,15 ha	= 100 %
Verkehrsfläche	ca. 2.475 m <sup>2</sup>	= 0,25 ha	= 7,9 %
Nettobauland	ca. 29.025 m <sup>2</sup>	= 2,90 ha	= 92,1 %
Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 2.275 m <sup>2</sup>	= 0,23 ha	= 7,2 %

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf wurde hinsichtlich seiner Darstellungen für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes im 1. Änderungsverfahren geändert. Während des Verfahrens wurden keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung vorgetragen.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 28.06.1984 wirksam.

Der Bebauungsplan ist mit seinen Festsetzungen aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes ordnungsgemäß entwickelt.

#### 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde einheitlich für das gesamte Plangebiet mit folgenden Werten festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse II	
Grundflächenzahl	0,6
Geschoßflächenzahl	1,0

Maßgebend für die Planentscheidung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung war die Überlegung, daß höhere Nutzungsziffern aus praktischer Sicht nicht zweckmäßig sind, da es sich zum einen nicht um ein Gebiet handeln soll, in dem größere Betriebe angesiedelt werden und sich zum anderen die Abrechnung der Kanalbaubeiträge nach den Nutzungsziffern richtet, so daß höhere Werte für die einzelnen Betriebe ohnehin nur dann von Vorteil wären, wenn diese wirklich ausgenutzt würden.

#### 6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über eine 8,5 m breite Planstraße vorgesehen, die vom "Weidendamm" aus zunächst in südlicher Richtung verläuft und dann nach einer Biegung ca. 50 m von der südlichen Plangrenze entfernt in die Straße "Edental" einmündet.

Eine ursprünglich vorgesehene Erschließung über Stichwege hätte darüberhinaus den Bedarf an weiteren Flächen für Leitungsrechte offen gelassen, da aufgrund der Geländeneigung der Verlauf der Kanalisation gewissen Bindungen unterliegt. Deshalb war im ersten Entwurf zusätzlich zu den beiden Stichwegen noch eine in Nordsüdrichtung verlaufende 3 m breite Fußwegverbindung aufgenommen worden, die gleichzeitig die erforderliche Leitungstrasse aufnehmen sollte. Nachdem sich zeigte, daß auch andere Leitungsträger Interesse an einer Leitungstrasse in diesem Bereich haben, wurde die Umstellung der Planung auf die jetzt vorgesehene Erschließung sinnvoll, zumal ihr Flächenbedarf gegenüber der vorherigen Lösung nur geringfügig höher liegt, weil jetzt Wendehämmer entfallen können.

Im übrigen hat auch diese Art der Erschließung den Vorteil, daß gut erschlossene Betriebsgrundstücke unterschiedlicher Größe gebildet werden können.

Ein direkter verkehrlicher Anschluß der Grundstücke an den "Weidendamm" bzw. "Edental" ist nicht vorgesehen. Ein solcher Anschluß wäre auch allein schon wegen dem Höhenunterschied zwischen der Straße "Edental" und dem tieferliegenden Gelände sowie dem dazwischen liegenden Graben schwierig, außerdem erscheint es angesichts einer völlig ausreichenden Erschließung nicht erforderlich, noch zusätzliche Ein- und Ausfahrten in diesem Bereich zuzulassen und letztlich führt diese Maßnahme natürlich dazu, daß die Sicherheit der Fußgänger auf den Gehwegen erhöht wird, wenn zusätzliche Grundstücksanschlüsse entfallen.

Durch die gewählte Profilbreite ist es möglich, auf zusätzliche öffentliche Stellplätze zu verzichten, da am Straßenrand ausreichend Parkmöglichkeiten bestehen. Die privaten Stellplätze sind auf den Einzelgrundstücken an geeigneter Stelle anzulegen.

#### 7. Versorgungs- und Abwasseranlagen

Das Plangebiet grenzt an vorhandene Versorgungs- und Abwasserleitungen.

Die Eltversorgung erfolgt durch die Hastra, Betriebsstelle Engensen. Zur Sicherstellung der Energieversorgung ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Hastra von der Südgrenze des Plangebietes bis zur öffentlichen Verkehrsfläche aufgenommen worden und außerdem eine Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität für die Errichtung einer notwendig werdenden Trafostation. Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Nord-Hannover übernommen. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist u.U. möglich.

#### 8. Immissionsschutz

Der Bereich an der Ramlinger Straße zwischen dem Trakehnerweg und der Straße "Edental" ist als Dorfgebiet dargestellt. Das Angrenzen des Gewerbegebietes an diesen Bereich ist damit unproblematisch. Im übrigen wird von der angrenzenden Bundesbahnstrecke Hamburg/Hannover ein derart hoher Mittelungspegel erzeugt, daß selbst bei Ausnutzung der höchstzulässigen Werte eines Gewerbegebietes keine merkliche Veränderung der Immissionsbelastung der Umgebung erfolgt. Dies gilt insbesondere für die Nachtwerte.

Bei Verkehrswegen unterscheiden sich die Pegelhöhen von Tag- und Nachtwert oft nur wenig, weil eine deutliche Senkung erst bei Verkehrsmengenunterschieden in der Größenordnung von 90 % und mehr erreicht werden kann (in diesem Fall ist der durch die Eisenbahnstrecke verursachte Nachtwert mit ca. 73 dB (A) sogar noch um 1 dB (A) höher als der entsprechende Tagwert).

Im Gegensatz dazu ist bei allen Baugebieten - so auch bei Gewerbegebieten - von vornherein ein deutlicher Pegelunterschied von 15 dB (A) vorgesehen, so daß solche Gebiete in Bezug auf die Nachtwerte eine weniger störende Wirkung für die Nachbarschaft haben.

Zu der mehr allgemeingültigen Aussage des letzten Absatzes kommt in diesem Fall hinzu, daß hier ohnehin keine störintensiven Betriebe angesiedelt werden sollen.

Das Gewerbegebiet selbst bedarf gegenüber der von der Bundesbahnstrecke ausgehenden Schallbelastung keinen besonderen Schutz, da es nicht zu Wohnzwecken dient und dort allenfalls Betriebsleiterwohnungen zulässig sind, die dann eben nicht die Ruhe eines Wohngebietes beanspruchen können.

Aussagen zur benachbarten Kläranlage sind im Kapitel 13.1 enthalten.

## 9. Belange von Natur und Landschaft

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes bildet an dieser Stelle keine Belastung für die Belange von Natur und Landschaft. Die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommene Fläche hat als intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche und somit als reine Monokultur keine Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, weil sie aufgrund ihrer Bewirtschaftung weder für Tierarten noch für Pflanzen als Lebensraum zur Verfügung steht.

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und zur optischen Abschirmung des Gewerbegebietes zum Ort hin ist eine Eingrünung auf dem Abschnitt zwischen den Einmündungen der Planstraße längs der Grenzen des Gewerbegebietes in Form eines 5 m breiten Pflanzstreifens vorgesehen.

Es handelt sich dabei um eine Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a Bundesbaugesetz.

Da die spätere Durchsetzungsmöglichkeit solcher Festsetzungen (d.h. die tatsächliche Bepflanzung in der planerisch vorgesehenen Form) u.a. davon abhängig ist, ob die Formulierung die Qualität einer rechtlichen Norm hat, die dann die Grundlage zu einem späteren Pflanzgebot gemäß § 39b Abs.8 BBauG bilden kann, gilt es zunächst, eine Formulierung zu finden, die nicht nur den rechtlichen Anforderungen entspricht, sondern darüberhinaus auch aus gärtnerischer Sicht einwandfrei ist.

Aus den vorstehend genannten Gründen wurde daher die folgende Formulierung gewählt:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind derart mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen, daß sich der Eindruck eines geschlossen wirkenden Pflanzstreifens ergibt.

Mindestens 80 % der Oberfläche des Pflanzstreifens sind flächendeckend mit Sträuchern zu bepflanzen, die artbedingt eine Höhe von wenigstens 1,50 m erreichen.

Zusätzlich sind Bäume (bzw. Heister) zu pflanzen. Der Pflanzabstand ist dabei so zu bemessen, daß nach Abschluß des Wachstums ein unmittelbares Aneinandergrenzen der Kronen gewährleistet ist.

10. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten

a) Erschließung:

- Befestigung der Planstraße ca. 2.475 m <sup>2</sup> x 100,-- DM/m <sup>2</sup>	= 247.500,-- DM
- Regenwasserkanal einschl. der Reinigungsschächte, Anteil für die Straßenentwässerung 50 %; 265 lfdm x 300,-- DM pro lfdm x 0,5	= 39.750,-- DM
- Beleuchtung ca.	= 15.000,-- DM
- Grunderwerb (Straßenflächen) 2.475 x 10,-- DM/m <sup>2</sup>	= 24.750,-- DM
	<hr/>
	= 327.000,-- DM

b) Kanalisation:

- Schmutzwasserkanal einschl. der Reini- gungsschächte 265 lfdm x 250,-- DM/lfdm	= 66.250,-- DM
- Regenwasserkanal, Anteil für die Ent- wässerung der Grundstücke 50 % 265 lfdm x 300,-- DM/lfdm x 0,5	= 39.750,-- DM

11. Finanzierung

Die erforderlichen Finanzierungsmittel werden zum Ausbau der Maßnahmen bei Bedarf in dem jeweiligen Haushaltsplan bereitgestellt. Die Erschließungskosten werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach dieser verteilt. Von den Erschließungskosten trägt die Stadt 10 %, also ca. 33.000,-- DM.

Die Kosten für die Kanalisation werden über die Kanalbaubeiträge beglichen. Die Kanalbaubeiträge betragen z.Z. 4,-- DM/m<sup>2</sup> Geschoßfläche für den Schmutzwasserkanal und 2,5 DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für den Regenwasserkanal.

12. Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen werden nicht erforderlich, weil nur ein Grundstückseigentümer beteiligt ist.

13. Verfahren

13.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurden keinerlei Änderungswünsche vorgetragen.

### 13.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Wasserverband Nordhannover und die Hastra stellten konkrete Wünsche in Bezug auf Leitungstrassen während die Bundespostdirektion sich mehr in Richtung Bauabwicklung äußerte. Durch die vorgesehenen Erschließungsflächen und das Leitungsrecht ist dieser Sachverhalt vom Grundsatz gelöst.

Die Polizeistelle Burgdorf nahm zu dem im Ausgangsentwurf enthaltenen Erschließungssystem Stellung und vertrat die Auffassung, daß eine bessere Berücksichtigung der schwachen Verkehrsteilnehmer unerlässlich sei. Sie schlug vor, eine damals im Entwurf enthaltene 3 m breite Fußwegverbindung durchgehend vom Weidendamm bis zur Edentalstraße anzulegen.

Da eine Wegeverbindung durch das geplante Gewerbegebiet nicht zu kürzeren Wegelängen gegenüber der Benutzung des bestehenden Straßennetzes führt, ist es ausreichend, wenn ein Ausbau vorgenommen wird, der sich an den tatsächlichen Bedürfnissen der Gebietsart orientiert. Für den geringen Anteil, den Fußgänger und Radfahrer am Ziel- und Quellverkehr eines Gewerbegebietes erfahrungsgemäß ausmachen, wäre es der Situation unangemessen, einen 3 m breiten Sonderweg anzulegen.

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes wurde mitgeteilt, daß gegen den Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen, da das Gebiet an die Kanalisation angeschlossen werden soll. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes würde allerdings eine bauliche Nutzung in unmittelbarer Nähe der bestehenden Kläranlage erfolgen. Der wirksamste Schutz vor durch Abwasseranlagen verursachte Umweltbelastungen wie etwa Geruchs-, Geräusch- oder Aerosolemissionen bestände in der Regel - so das WWA - in einem ausreichend großen Abstand zur nächsten Bebauung (300 m).

Als Erklärung zu den vom WWA verwendeten Ausdrücken ist anzumerken, daß man unter Aerosol eine nebelartige Verteilung fester oder flüssiger Substanzen in der Luft versteht. Im Zusammenhang mit Abwasseranlagen kann es während der Belebungsphase zu diesbezüglichen Emissionen kommen.

Es ist deshalb zutreffend, daß Abwasseranlagen nie völlig emissionsfrei arbeiten können.

Auftretende Emissionen entstehen normalerweise, wenn die zu klärenden Abwässer schon in Fäulnis übergegangen sind. Dies ist insbesondere in der warmen Jahreszeit möglich. Hier spielen die Windrichtung, die Temperatur und thermische Einflüsse eine wesentliche Rolle.

Aus dem vorstehend gesagten folgt, daß Beeinträchtigungen vornehmlich im Sommer bei höheren Temperaturen auftreten können. Dadurch erklärt sich auch, daß während der übrigen Jahreszeiten nahezu keine Geruchsemissionen auftreten.

Im Rahmen der Bauleitplanung muß natürlich die Phase größerer Beeinträchtigungen bei der Beurteilung der Lagebeziehung unterschiedlicher Nutzungen ein besonderes Gewicht erhalten, sofern zu unterstellen ist, daß die Beeinträchtigungen regelmäßig einen gewissen Teil des Jahres über auftreten. Als Folge hiervon ist es üblich, möglichst Abstände zu solchen Anlagen zu halten.

Eine generelle Aussage bezüglich eines Mindestabstands kann jedoch nicht so ohne weiteres getroffen werden, da dieser von verschiedenen voneinander unabhängigen Einflußgrößen abhängt. Schon das Prinzip des Abstandhaltens basiert auf der Erkenntnis, daß das Maß der Immissionen mit der Entfernung von der Emissionsquelle abnimmt. Im Einzelfall kann dabei sowohl die Höhe der Emissionen unterschiedlich sein als auch die Störanfälligkeit der jeweiligen Nutzung. Folgerichtig können deshalb je nach den zugrundeliegenden Werten unterschiedliche Abstände zweckmäßig oder erforderlich sein. Und auch diese unterliegen im Rahmen der städtebaulichen Abwägung darüberhinaus gegebenenfalls noch einer weiteren Veränderung hinsichtlich der Anwendung im Bebauungsplan.

Im Falle des hier geplanten Gewerbegebietes handelt es sich um eine Nutzung, die nicht die Störanfälligkeit eines Wohngebietes besitzt.

Hinzu kommt, daß durch die Wahl dieser Fläche eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden kann - was bei einem Gebiet in anderer Lage, bei dem allseits großzügige Abstände eingehalten werden, kaum noch denkbar ist. Nachteilige Auswirkungen in Bezug auf das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht im nennenswerten Ausmaß zu befürchten sind und die Beeinträchtigungen durch die Kläranlage letzten Endes zeitlich begrenzt sind.

Den einerseits für die gewählte Lage sprechenden Gesichtspunkten steht also andererseits die Störanfälligkeit des Gewerbegebietes gegen äußere Einflüsse gegenüber. In der Gesamtwürdigung ist die vorgesehene Lösung jedoch vertretbar und aus städtebaulicher Sicht richtig.

Der Zweckverband Großraum Hannover bestätigte in seiner Stellungnahme, daß der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sei.

Darüberhinaus regte der Zweckverband jedoch an, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ganz auszuschließen bzw. auf wirklich geringe Geschäftsflächenanteile einzuschränken und begründete das diesbezügliche Erfordernis recht überzeugend.

Aus diesem Grund wurde die Anregung sehr sorgfältig auf ihre Durchführbarkeit hin überprüft.

Dies setzte zunächst natürlich eine eingehende Untersuchung der gegenwärtigen Situation voraus, um entscheiden zu können, ob in diesem Fall ein entsprechendes städtebauliches Bedürfnis besteht.

Die Baunutzungsverordnung ist nämlich wettbewerbsneutral, so daß ausschließlich städtebauliche Gründe eine Einschränkung oder gar einen völligen Ausschluß rechtfertigen können.

Gründe des Wettbewerbs ermöglichen eine Gliederung also nicht und auch der Schutz des örtlichen Einzelhandels vor lästiger Konkurrenz rechtfertigt nicht die Anwendung einer Gliederung, weil der Ordnungsgeber davon ausging, daß es nicht Aufgabe der Ortsplanung sein kann, darauf hinzuwirken, daß bestimmte neue Betriebsformen im Interesse der herkömmlichen unterbunden, oder doch zurückgedrängt werden (s. auch Urteil des OVG Bremen, Beschluß vom 16. Juli 1976/ I B 12/76).

Eine ursprünglich im Sinne der Anregung des Zweckverbandes erarbeitete Lösung wurde bereits im Vorfeld mit der Genehmigungsbehörde abgesprochen, um später Schwierigkeiten bei der Genehmigung des Bebauungsplanes zu vermeiden. Dies hat sich dann auch als Vorteil erwiesen, da seitens des Baurechtsamtes des Landkreises tatsächlich eine völlig andere Auffassung vertreten wurde. Insgesamt wird die Lösung dieses Problems damit allerdings keineswegs einfacher, da alle bisher untersuchten Regelungen Schwachstellen aufweisen.

Bei den auftretenden Problemen handelt es sich nicht nur um die Begründbarkeit die Schwierigkeiten bereitet, sondern auch um die richtige Anwendung des rechtlichen Instrumentariums.

Um die Schwierigkeiten eines derartigen Unterfangens zu dokumentieren, sind nachstehend die verschiedenen Lösungsansätze unter Nennung ihrer Vorteile und ihrer Schwachstellen stichwortartig aufgeführt:

a)(Verwaltungsvorschlag)

Regelung: Gliederung des Gebietes in zwei Teilgebiete. Teilgebiet 1 - östlich der Planstraße - keine Einschränkung gegenüber dem Regelinhalt von Gewerbegebieten. Teilgebiet 2 - westlich der Planstraße - Ausschluß von Einzelhandelsbetriebe bis auf untergeordnete Verkaufsflächen, die innerhalb einer gewerblichen Hauptnutzung nicht mehr als 25 % des Betriebs ausmachen.

Rechtliche Grundlage: § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Vorteil: Eine Regelung dieser Art unterläge nicht den Schwierigkeiten, die mit einer einfachen größenmäßigen Beschränkung üblicherweise verbunden sind, weil in dieser Konstruktion eine besondere eindeutig bestimmbare Eigenart erzeugt wird. Dies ist zwingend erforderlich, wenn nach der Art der Betriebe gegliedert werden soll. Die prozentuale Verknüpfung zwischen der Hauptnutzung und den Verkaufsflächen eines Betriebes dient in diesem Zusammenhang auch mehr der eindeutigen Konkretisierung des zulässigen Verhältnisses von Hauptnutzung und Nebennutzung als einer größenmäßigen Beschränkung.

Vorbehalte der Genehmigungsbehörde: Unzulässige Anwendung der Gliederungsmöglichkeit und Willkür hinsichtlich der Wahl der Fläche, für die Einschränkungen gelten sollen, so daß der Rahmen der das Eigentum beschränkenden Sozialbindung überschritten würde.

Anmerkung: Eine unzulässige Anwendung der Gliederungsmöglichkeit wäre z.B. gegeben, wenn eine Regelung mit Hilfe des Abs. 4 einem Ausschluß gleichkäme, da ein solcher den Absätzen 5 und 9 vorbehalten ist, an deren Anwendung entsprechend der größeren Bedeutung des Eingriffs strengere Bedingungen gestellt werden. Dies ist hier aber gar nicht der Fall, denn wenn man die Gliederung einmal als Sortierung nach bestimmten Merkmalen interpretiert, treten hier ausschließlich die Symptome einer Sortierung auf. Problematischer wäre es allerdings, eine Begründung zu finden, die einer Planentscheidung dieser Art gerecht wird.

Was den Vorwurf der Willkür im Hinblick auf die Wahl der Flächen anbetrifft, die durch eine Gliederung unterschiedlich nutzbar wären, ist anzumerken, daß ein solcher unter bestimmten Voraussetzungen gar nicht aufrecht erhalten werden könnte. Wenn nämlich z.B. eine Untersuchung zu dem Ergebnis führen würde, daß nur ein bestimmtes Maß an Verkaufsflächen verkraftet werden kann und in einem Bebauungsplan dann Flächen bereitgestellt werden, die diesem Maß entsprechen ( also nicht den vollen räumlichen Umfang des Plangebietes ausmachen), ist dies vom Grundsatz her auch ohne eine zusätzliche gebietsinterne Begründung korrekt, sofern die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes sich nicht in einer Weise unterscheiden, die noch eine gesonderter Abwägung darüber erforderlich macht, welche Teilfläche in welcher Weise von der Gliederung betroffen werden soll.

Der Gedanke, daß durch eine Gliederung dieser Art der Rahmen der das Eigentum beschränkenden Sozialbindung überschritten werden könnte, erscheint im Hinblick auf Außenbereichsflächen, die überhaupt erst durch eine entsprechende Bauleitplanung Bau- landqualität erlangen, nicht sehr überzeugend.

Eine solche Folge könnte zwar u.U. eintreten, wenn es sich um eine Fläche handeln würde, die durch ihre Lage - 34er Gebiet - bereits eine gewisse Qualität hatte, die durch die Planung wieder eingeschränkt werden sollte; dies ist jedoch bei Außenbereichsflächen nicht der Fall.

Es ist vor allem nicht so, daß generell ein Anspruch auf den vollständigen Inhalt einer jeweiligen Gebietsart entsprechend dem Regelinhalt der Baunutzungsverordnung bestände, weil dann als logische Folge die Anwendung der Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO in jedem Fall starken Bedenken begegnen müßte.

Bedenken dieser Art werden zudem deutlich von einem "Alles- oder Nichts-Gedanken" getragen, wonach nur die Extremfälle als zulässig erachtet werden; d.h. entweder keine Planung vorzunehmen oder eine Planung unter Verzicht auf die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO.

Unabhängig davon, daß solche Gedanken der Bauleitplanung wesensfremd sind, weil sie die Erfüllung einer der Hauptaufgaben des Städtebaus (Interessenausgleich/Lösung von Nutzungskonflikten) verhindern würden, ist hier auch der verfassungsmäßige Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel nicht berücksichtigt. Ohne die gezielte Gliederung von Gebieten und Anordnung von Flächen, könnten die unterschiedlichen Nutzungen häufig nicht im erforderlichen Maße aufeinander abgestimmt werden.

b) (Gegenvorschlag)

Regelung: Beschränkung der jeweils zulässigen Verkaufsflächen im gesamten Gewerbegebiet auf ein bestimmtes Maß unterhalb 1.500 m<sup>2</sup> (z.B. 800 m<sup>2</sup>).

Rechtliche Grundlage: § 1 Abs. 9 BauNVO

Vorteil: Einfache und praktikable Lösung (wenn sie zulässig wäre).

Nachteil: Die Lösung ist mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zu erreichen, weil nach dessen Wortlaut mit diesem Mittel einzelne Nutzungen nur entweder völlig oder gar nicht (nicht jedoch beschränkt auf eine bestimmte Fläche) ausgeschlossen werden können. Bei dieser Lösung bekäme man also nicht erst mit der Begründung Probleme, weil bereits die Anwendung des rechtlichen Instrumentariums fehlerhaft wäre.

Auch in den einschlägigen Kommentaren wird an keiner Stelle erwähnt, daß eine über den Wortlaut des Verordnungstextes hinausgehende Regelung zulässig sein könnte. Erschwerend kommt hinzu, daß eine undifferenzierte und pauschale Einschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf ein mehr oder minder willkürlich gewähltes Maß rechtlich sehr fragwürdig wäre, da kaum eine städtebauliche Begründung denkbar ist, die gleichermaßen für die unterschiedlichen Branchen zutreffend wäre. Dies erklärt sich dadurch, daß selbst bei gleicher Geschäftsfläche stark unterschiedliche Auswirkungen von verschiedenen Arten von Einzelhandelsbetrieben ausgehen können. Um aus diesem Problem herauszukommen, müßte man daher zumindest eine nach Branchen differenzierte Regelung einführen. Eine Vereinfachung ließe sich evtl. dadurch erreichen, daß man sich nur auf die Branchen bezieht, die tatsächlich Probleme bereiten könnten (z.B. Lebensmittelmärkte).

Im Zusammenhang mit dem Lösungsvorschlag b) wurde der Hinweis auf eine Abhandlung eines Rechtsanwalts im Deutschen Verwaltungsblatt gegeben. In der Abhandlung mit dem Thema "Können die Gemeinden oder Baugenehmigungsbehörden die Ansiedlung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder Verbrauchermärkten in ausgewiesenen Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten verhindern" versucht der Verfasser, eine Zusammenfassung der rechtlichen Möglichkeiten zu geben.

In dem Teil der Untersuchung, der sich damit beschäftigt, welche Möglichkeiten sich speziell aus § 1 Abs. 9 ergeben, räumt der Autor ein, daß Fickert/Fieseler zu Recht die Auffassung vertreten, daß die absolute Untergrenze für eine flächenmäßige Begrenzung von Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben bei einer Geschoßfläche von mindestens 400 - 500 m<sup>2</sup> liegen dürfte und zitiert eine diesbezügliche Kommentarstelle.

Über diesen Einstieg kommt er letztlich zu dem Ergebnis, daß jeweils nur nach der Prüfung des konkreten Einzelfalls entschieden werden kann, welche flächenmäßige Begrenzung sich aus strukturellen politischen Gründen gerade noch rechtfertigen ließe. Als Grenzwert (nach unten) hält er 800 m<sup>2</sup> für denkbar. Mit Blick auf den entgegenstehenden Wortlaut des Abs. 9 (danach ist nur ein völliger Ausschluß, nicht jedoch eine flächenmäßige Beschränkung vorgesehen) räumt er diesbezügliche Bedenken mit dem Hinweis auf das Gebot der Verhältnismäßigkeit der Mittel aus. Außerdem würden s.E. undifferenzierte Verbote nicht durch die Bestimmung gedeckt. Die Frage, ob die Schlußfolgerung, daß auch Regelungen, die nicht durch die Baunutzungsverordnung eröffnet werden, u.U. einer rechtlichen Überprüfung standhalten könnten, mag dahin gestellt sein. Offensichtlich ist jedenfalls zunächst erst einmal, daß die in diesem Zusammenhang zitierte Kommentarmeinung sich nicht auf die Möglichkeit von Abs. 9, sondern auf Abs. 4 Nr. 2 bezieht !!

Aufgrund der hier aufgezeigten Schwierigkeiten mußte letztlich auf eine Gliederung verzichtet werden.

Die Industrie- und Handelskammer räumt ein, daß Gemeinden sowohl nach dem Landesraumordnungsprogramm als auch nach dem regionalen Raumordnungsprogramm Vorsorge für die Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft treffen sollen. Dies setze jedoch ein konkretes Bedürfnis voraus. Ein derartiges Bedürfnis vermöge die IHK nicht zu erkennen und zweifele daher an der Erforderlichkeit des Bebauungsplanes.

Zur Überprüfung ihres Standpunktes bittet die IHK um Mitteilung, welche Betriebe für eine Umsiedlung in Betracht kommen und inwieweit bei diesen Betrieben eine Bereitschaft hierfür besteht.

Die IHK trete nach dem Schwerpunktprinzip grundsätzlich für infrastrukturell gut ausgestattete Gewerbe- und Industriegebiete mit hoher Lagegunst ein. Da diese Voraussetzungen hier jedoch nicht gegeben seien, sehe sie sich nicht in der Lage, eine befürwortende Stellungnahme abzugeben.

Die Stellungnahme der IHK wurde in dieser Form nicht geteilt. An einem konkreten Bedürfnis fehlt es nicht. Bedingt dadurch, daß in Ehlershausen Wohnflächen eindeutig überwiegen, gibt es eine Anzahl von Gewerbebetrieben in Wohngebieten. Ganz unabhängig von der möglicherweise aus planungsrechtlicher Sicht nicht immer ganz unbedenklichen Lage, fehlt es diesen Betrieben meist an Erweiterungsflächen bzw. wäre eine Erweiterung aus rechtlichen Gründen nicht im gewünschten Umfang zulässig.

Eine Zusammenstellung von interessierten Betrieben bzw. solchen, bei denen eine Standortverlagerung wünschenswert wäre, wurde der Verwaltung bereits Anfang 1981 vorgelegt. Bezeichnend dafür, daß die dortigen Angaben nicht ganz unberechtigt waren, ist die Tatsache, daß zumindest einer der dort genannten Betriebe inzwischen seinen Betrieb nach außerhalb verlegt hat (Gewerbegebiet Hülpting-sen 1). Eine namentliche Aufzählung der Betriebe ist allerdings weder sinnvoll noch erforderlich. Die evtl. seitens der IHK - als Interessenvertretung der gewerblichen Wirtschaft - latent vorhandene Befürchtung, daß nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Druck auf einzelne Betriebe ausgeübt werden soll, ist nicht zutreffend. Diese dürften ohnehin zum größten Teil einen gewissen Bestand-schutz genießen.

Es handelt sich vielmehr um eine Angebotsplanung, die mittelfristig eine Verbesserung der städtebaulichen Situation bewirken soll. Soweit das Angebot nach angemessener Zeit keinen entsprechenden Zu-  
spruch finden sollte, besteht darüberhinaus auch noch die Möglichkeit von Neuansiedlungen, die natürlich nicht ausgeschlossen werden.

Angesichts der nur geringen Gebietsgröße des Gewerbegebietes sind in Bezug auf eine Belegung keine Probleme zu erwarten. Berücksichtigt man ferner die erforderliche Zeit die zwischen den Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen und der tatsächlichen Verfügbarkeit der Flächen erfahrungsgemäß vergeht, ist es nicht zweckmäßig erst dann eine Planung zu beginnen, wenn quasi schon ein Belegungsplan existiert.

Auch die Frage des Schwerpunktprinzips vermag hier nicht zu überzeugen. Unabhängig davon, daß selbst bei Begrenzung einer Abwägung nur auf den volkswirtschaftlichen Aspekt bei übertriebener Anwendung dieses Prinzips meist keine dauerhaften Vorteile erwachsen, da letztlich die Summe der Arbeitswege und den daraus resultierenden Beförderungskosten unvertretbar hoch werden kann, stehen bei diesem Gebiet, wie schon erwähnt, andere Gesichtspunkte im Vordergrund. Sollten nämlich die Vorstellungen der IHK akzeptiert werden, hieße das, auf Lösungsmöglichkeiten zur Verbesserung städtebaulich nicht befriedigender Gegebenheiten zu verzichten.

#### Landkreis Hannover

Der Landkreis Hannover trug keine Bedenken vor, gab jedoch aus der Sicht des Brandschutzes die Anregungen, den Verbindungsweg zwischen den Planstraßen A und B in einer Mindestbreite von 3,50 m auszuführen und für Feuerlöschfahrzeuge mit einem Raddruck von 5,5 t zu befestigen. Außerdem sei für eine unabhängige Löschwasserstelle in Form eines Bohrbrunnens oder einer Zisterne mit einer Wasserlieferung von mind. 800 Ltr. pro Minute ( für eine Zeit von 2 Std.) eine Fläche festzusetzen. Im folgenden gibt der Landkreis dann noch einige Hinweise zur Durchführung.

Die Frage des Ausbaus der ursprünglich vorgesehenen Fußwegverbindung stellt sich wegen des geänderten Erschließungssystems nicht mehr, so daß es unerörtert bleiben kann, ob eine reine Fußwegverbindung, die nicht die Aufgabe einer Grundstückserschließung hat, überhaupt in der vorgetragenen Weise ausgebaut werden müßte.

Nach der ersten Wassersicherstellungsverordnung richtet sich die Bemessung des Löschwasserbedarfs nach der Gebietsart, dem Maß der baulichen Nutzung und der Größe des Gebietes.

Aufgrund der örtlichen Grundwasserverhältnisse kann die benötigte Menge durch entsprechende Brunnen bereitgestellt werden. Einzelne Detailfragen werden noch mit dem zuständigen Brandschutzbeauftragten abgesprachen.

### 13.3 Öffentliche Auslegung

Seitens der Bürger wurden während der öffentlichen Auslegung keinerlei Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Die Industrie- und Handelskammer teilte mit, daß sie ihre im Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken als ausgeräumt betrachtet.

Das staatliche Forstamt Fuhrberg nahm von der Planung zustimmend Kenntnis, gab jedoch die Anregung, die Breite des vorgesehenen Pflanzstreifens zu vergrößern.

Es begründete die Anregung damit, daß nach dem Nieders. Nachbarrechtsgesetz (NachbRG) bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern Grenzabstände je nach Höhe der Bepflanzung einzuhalten sind. In § 58 NachbRG sei definiert, daß Sträucher bis 2 m Höhe mindestens 1 m, Sträucher bis 4 m Höhe, mindestens 2 m und Bäume über 8 m Höhe, mindestens 8 m Grenzabstand von landwirtschaftlich genutzten Flächen haben müssen. Daraus ergebe sich, daß eine dem Zweck erfüllende Abpflanzung des Gewerbegebietes mit einem 5 m breiten Streifen nicht erreicht werden kann.

Die Anregung des Forstamtes führte zu keiner Änderung des Planentwurfs, weil die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes bereits bei der Bemessung der Breite des Pflanzstreifens berücksichtigt worden waren.

Da allerdings nicht die Grenzabstände für Waldungen (§ 58 NachbRG) maßgebend sind, sondern die für Bäume und Sträucher (§ 50 NachbRG), ergibt sich ein etwas anderes Bild.

So betragen die Mindestabstände zum Beispiel bei bis zu 2 m Höhe 0,50 m, bis zu 5 m Höhe 1,25 m, bis zu 15 m Höhe 3 m und erst bei einer Höhe über 15 m 8 m Abstand.

Insofern ist durchaus eine Bepflanzung bis zu einer Höhe von 15 m möglich. Diese Höhe erschien für den vorgesehenen Zweck ausreichend.

Der Landkreis Hannover hatte ebenfalls keine Bedenken, wies jedoch noch einmal auf seine Anregung aus dem Beteiligungsverfahren hinsichtlich des Brandschutzes hin und bat um entsprechende Berücksichtigung.

Die Anregung des Landkreises hatte die Schaffung einer unabhängigen Löschwasserstelle in Form von Bohrbrunnen oder einer Zisterne zum Ziel gehabt.

Die Anregung soll bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Diese Aussage wurde seinerzeit auch in Kap. 13.2 (letzter Absatz) der Begründung aufgenommen, so daß hierüber nicht erneut entschieden werden mußte.

Der Zweckverband Großraum Hannover vertrat nach wie vor die Auffassung, daß ein Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben möglich sei. Die in der Begründung enthaltene Erläuterung, warum ein Ausschluß unzulässig wäre, sei für ihn nicht verständlich, da gleichzeitig über ein Einzelhandelsgroßprojekt an der K 117 in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet diskutiert werde. Dies sei ein Zeichen für die Lagegunst des Gewerbegebietes.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe würden neben dem örtlichen Einzelhandel von Ehlershausen und den benachbarten Orten auch den Standort Burgdorf betreffen. Dies sollte noch einmal bedacht werden.

Bereits die erste Stellungnahme des Zweckverbandes hatte zu einer sehr eingehenden und differenzierten Untersuchung bezüglich der Möglichkeiten einer (gegenüber § 11 Abs.3 BauNVO weitergehenden) Geschäftsflächenbegrenzung geführt.

Die dabei aufgezeigten Probleme machten deutlich, daß eine derartige Regelung - wenn überhaupt - nur in Ausnahmefällen zulässig sein kann. Insofern mußte auf eine Lösung dieser Art verzichtet werden, da für den Bereich von Ehlershausen nicht nachgewiesen werden kann, daß ein solcher Ausnahmefall vorliegt.

Dieser Sachverhalt ist bereits auf ca. 4 Seiten der Begründung ausführlich dargestellt und bedarf damit keiner weiteren Vertiefung.

Die im ersten Teil der Stellungnahme des Zweckverbandes genannten Rechtsstellen lassen vermuten, daß von dort der Sachverhalt vorrangig aus planerischer Sicht beurteilt und deshalb wahrscheinlich der rechtlichen Seite weniger Beachtung gewidmet wurde. § 1 Abs.4 Nr.1 BauNVO erlaubt in Gewerbegebieten nämlich nur eine (Heraus-)Gliederung von "Gewerbebetrieben aller Art", nicht aber die gezielte (Heraus-)Gliederung von Einzelhandelsbetrieben.

Der zu regelnde Sachverhalt gehört allerdings in der Tat zu den schwierigsten Problemen, die gegenwärtig im Planungsrecht auftreten.

Angesichts dieser Tatsache erscheint es zweckmäßig, zunächst noch einmal eine möglichst einfache Einführung in die grundsätzlichen Sachzusammenhänge zu geben.

Drei aufeinanderfolgende Stufen sollten zum besseren Verständnis unterschieden werden:

1. Die Planungsvorstellung  
(welcher Planinhalt? Welche Regelungen?)
2. Die rechtliche Grundlage  
(mit welchen Mittel kann das Planungsziel erreicht werden?)
3. Die Begründung des städtebaulichen Erfordernisses für jede vorgenommene Regelung  
(Zulässigkeitsvoraussetzung!)

Übertragen auf die vorliegende Anregung, die Verkaufsflächen auf angemessene Größen zu begrenzen, wurde der Planungswunsch (1) als sinnvoll erachtet und seine Berücksichtigung erwogen. Die Prüfung (s. Begründung Kapitel 13.2) ergab jedoch, daß schon die eindeutige rechtliche Grundlage (2) fehlt und erst recht die Begründung (3) einer städtebaulichen Ausnahmesituation hoffnungslos wäre.

Eine besondere Lagegunst für Einzelhandelsgroßprojekte (was für den vorliegenden Fall wohl nicht einmal zutreffend ist) kann natürlich keine Begründung für einen Ausschluß sein, sondern allenfalls ein Grund dafür, eine solche Maßnahme zu ergreifen, wenn sie erforderlich und begründbar sein sollte. Wie bereits erwähnt, muß es sich hierbei um eine Begründung städtebaulicher Art handeln, wie z.B. die belegbare Befürchtung (Geschäftsflächengutachten) einer Gefährdung bestehender Versorgungsstrukturen.

Beim vom Zweckverband erwähnten Einzelhandelsbetrieb handelt es sich mit 822 m<sup>2</sup> geplanter Verkaufsfläche nach heutigen Gesichtspunkten nicht unbedingt um ein Großprojekt.

Da es sich außerdem nicht um eine Neuansiedlung, sondern um den Umzug eines bereits seit langem ansässigen Einzelhandelsbetriebs handelt, ist die Höhe der zusätzlichen Verkaufsfläche sehr viel geringer einzuschätzen, da nicht unbedingt davon ausgegangen werden muß, daß sich in die freiwerdenden Geschäftsflächen wieder ein Einzelhandelsbetrieb der gleichen Branche ansiedeln wird. Die Entscheidung für die vorgesehene Fläche ist mit großer Wahrscheinlichkeit auch nur deshalb gefallen, weil keine zentraler gelegenen Flächen verfügbar waren. Hierfür spricht u.a., daß die Entscheidung für diesen Standort erst fiel, nachdem eine Bauvoranfrage für einen Standort am Rande des mitten im Ort gelegenen Waldstücks an der Kirche aus planungsrechtlichen Gründen abgelehnt werden mußte. Unter den gegebenen Bedingungen wäre es abwegig, eine übergemeindliche Versorgungsabsicht anzunehmen.

Zu der bereits generell durch die Baunutzungsverordnung gegebene Einschränkung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollte noch einmal erwähnt werden, daß ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 1500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche (nicht Verkaufsfläche) auch in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO unzulässig ist, wenn nicht Besonderheiten des konkreten Vorhabens oder der konkreten städtebaulichen Situation die rechtliche Vermutung des § 11 Abs.3 Satz 3 BauNVO widerlegen. Damit ist bereits eine für die meisten Fälle geltende Obergrenze vorgegeben.

Die im speziellen Fall des Gewerbegebietes Ehlershausen geltende Obergrenze der zulässigen Geschoßfläche wird jedoch auch ohne eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan erheblich niedriger anzusetzen sein (vielleicht je nach Art des Betriebs zwischen 400 - 700 m<sup>2</sup> reiner Geschäftsfläche).

Ein Einzelhandelsgroßprojekt würde nämlich mit seinen für ihn typischen hohen Verkehrsaufkommen der vorgesehenen Eigenart des Gewerbegebietes widersprechen und wäre damit gemäß § 15 Abs.1 Satz 1 BauNVO unzulässig.

Der vorgesehenen Nutzung durch kleinere Gewerbebetriebe entsprechend wurde auch folgerichtig eine Erschließung gewählt (Gesamtbreite der Straße 8,50 m), die auf das Verkehrsaufkommen eines solchen Gebiets ausgelegt ist, nicht aber auf das großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Nachdem sich die bisherigen Ausführungen vornehmlich auf eine Geschäftsflächenbegrenzung bezogen haben, gibt es daneben auch die Möglichkeit eines Teilausschlusses bzw. eines völligen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben.

Von den rechtlichen Möglichkeiten her (Stufe 2) könnte es sich dabei um die nachstehenden Lösungen handeln:

- a) teilweiser Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben durch Gliederung des Gewerbegebietes Ehlershausen in sich (§ 1 Abs.4 Satz 1 Nr.2 BauNVO)
- b) völliger Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben durch Gliederung des Gewerbegebietes Ehlershausen im Verhältnis zu den übrigen Gewerbegebieten der Stadt Burgdorf (§ 1 Abs.4 Satz 1 Nr.2 i.V.m. Satz 2 BauNVO)
- c) völliger Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben durch Anwendung von § 1 Abs.9 BauNVO.

Die Lösungen a) - c) hätten die gleichen Auswirkungen und würden u.a. bedeuten, daß auch Handwerksbetriebe wie z.B. KFZ-Reparaturwerkstätten mit angeschlossenen Neuwagenverkauf unzulässig wären (zumindest hinsichtlich des Neuwagenverkaufs). Insofern haben diese Lösungen in jedem Fall den Nachteil, daß hiervon auch Betriebe betroffen würden, die überhaupt nicht unter den Regelungszweck fallen.

Da, wie bereits ausgeführt, andererseits aufgrund des durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgegebenen Gebietscharakters auch nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ein Ausschluß von großflächigen Einzelhandelsbetrieben möglich ist, kann auf weitere Regelungen verzichtet werden.

Eine sachgerechte Begründung für eine Regelung entsprechend Lösung a) und c) wäre ohne ein Gutachten einer allgemein anerkannten neutralen Institution (wie etwa der IHK) ohnehin kaum denkbar.

Die Anregung des Zweckverbandes wurde daher nicht aufgegriffen.

Burgdorf, den 14.09.1984

gez. Bindseil

Stadtdirektor

Die Entwurfsbegründung vom 12.01.1984 lag zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf vom 21.05.1984 bis 22.06.1984 gemäß § 2a Abs.6 Bundesbaugesetz öffentlich aus.

gez. Bindseil

Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 14.02.1985 als Begründung gemäß § 9 Abs.8 Bundesbaugesetz beschlossen.

gez. Huth  
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Bindseil  
Stadtdirektor