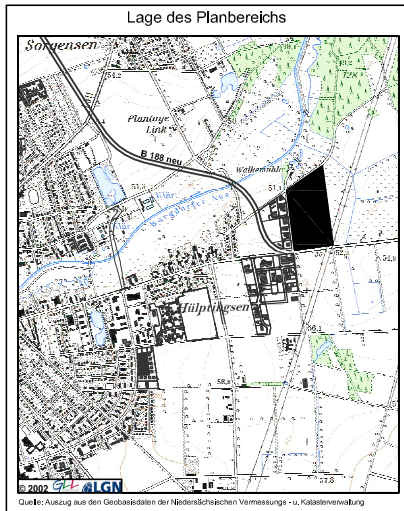
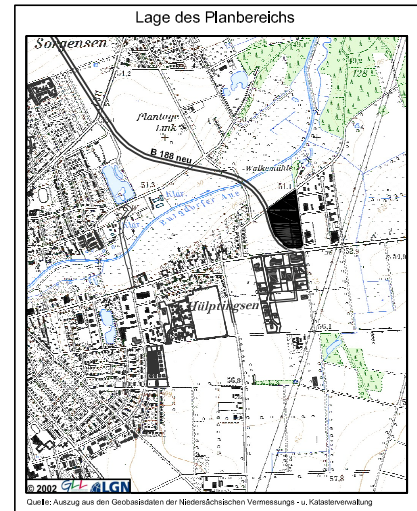




Stadt Burgdorf

2. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 8-3
"Gewerbegebiet Hülptingsen 1"

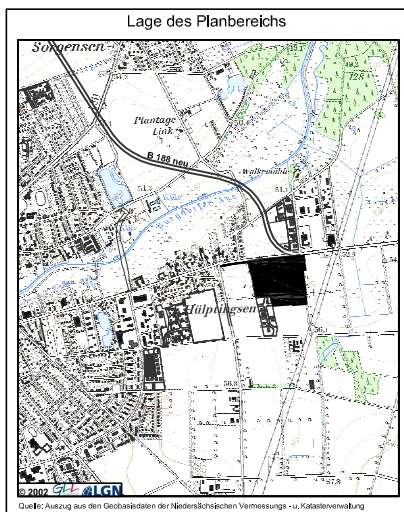
Datum: 20.02.2014



Stadt Burgdorf

4. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 8-4
"Gewerbegebiet Hülptingsen 2"

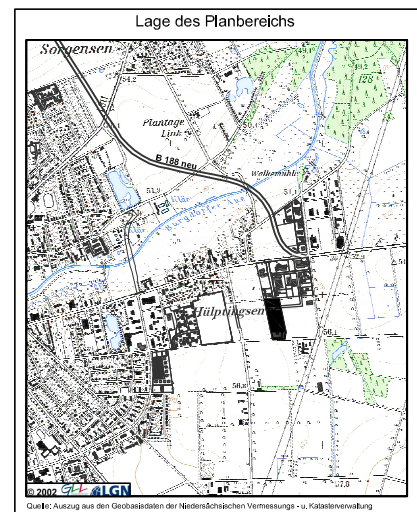
Datum: 20.02.2014



Stadt Burgdorf

2. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 8-5
"Gewerbegebiet Hülptingsen 3"

Datum: 20.02.2014



Stadt Burgdorf

1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 8-6
"Gewerbegebiet Hülptingsen 4"

Datum: 20.02.2014

Begründung

Begründung zu den Bebauungsplänen

- **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-3
„Gewerbegebiet Hülptingsen 1“**
- **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-4
„Gewerbegebiet Hülptingsen 2“**
- **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-5
„Gewerbegebiet Hülptingsen 3“**
- **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-6
„Gewerbegebiet Hülptingsen 4“**

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE UND AUSWIRKUNGEN.....	3
1 RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
2 VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE.....	3
3 LAGE UND ABGRENZUNG DER GELTUNGSBEREICHE	4
4 BESTEHENDE RÄUMLICHE PLANUNGEN	10
4.1 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG	10
4.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	12
4.3 URSPRÜNGLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	12
5 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION	13
5.1 NUTZUNGS- UND EIGENTUMSSTRUKTUR	13
5.2 ORTSBILD	14
5.3 BEDEUTUNG DES LANDSCHAFTSRAUMS FÜR DIE ERHOLUNGSNUTZUNG	14
5.4 BODENBESCHAFFENHEIT	17
5.5 ERSCHLIEßUNG	17
6 STEUERUNG DES EINZELHANDELS.....	17
6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	17
6.1.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten allgemein	17
6.1.2 Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe.....	17
6.1.3 Kommunales Einzelhandelskonzept	18
6.2 FESTSETZUNGEN UND AUSWIRKUNGEN AUF DEN BESTAND	20
7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZU WERBEANLAGEN	23
7.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	23
7.2 FESTSETZUNGEN UND AUSWIRKUNGEN AUF DEN BESTAND	23
8 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT.....	25
9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND KOSTEN	27
TEIL 2: AUFSTELLUNGSVERFAHREN	28
10 BEBAUUNGSPLÄNE DER INNENENTWICKLUNG.....	28

11 BETEILIGUNGSVERFAHREN	28
11.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT.....	28
11.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	28
11.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	30
11.4 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	30
12 VERFAHRENSVERMERKE	32
QUELLEN	33

Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte und Auswirkungen

1 Rechtsgrundlagen

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

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Am 13.12.2007 hat der Rat der Stadt Burgdorf das kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf beschlossen. Auf der Grundlage dieses Einzelhandelskonzeptes soll mit den vorliegenden Bebauungsplanänderungen die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten Hülptingsen 1 bis 4 konkretisiert werden. In den Gewerbegebieten ist bereits jetzt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf das sogenannte Handwerkerprivileg und auf nicht innenstadtrelevante Hauptsortimente beschränkt. Aufgrund der Rechtsprechung der letzten Jahre bestehen jedoch erhebliche Zweifel an der Rechtssicherheit der bisherigen Festsetzungen zum Einzelhandel, weil in den geltenden Bebauungsplänen nicht eindeutig bestimmt ist, welche Warensortimente innenstadtrelevant sind. Mit der über das Einzelhandelskonzept ausgearbeiteten Sortimentsliste ('Burgdorfer Liste') kann nun konkret bestimmt werden, welche Sortimente / Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten Hülptingsen zulässig bzw. unzulässig sein sollen.

Weiterhin sollen mit einer Ergänzung der Bebauungspläne Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen in den Gewerbegebieten getroffen werden. Zielsetzung ist dabei nicht der Erhalt oder die Weiterentwicklung eines bestimmten gestalterischen Erscheinungsbildes, sondern der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere vor Verunstaltungen durch hohe Werbepylone. Eine Regelung ist erforderlich, weil die geltenden Bebauungspläne z.B. keine Festsetzungen zur Höhenbegrenzung baulicher Anlagen aufweisen.

3 Lage und Abgrenzung der Geltungsbereiche

Die Gewerbegebiete Hülptingsen 1 bis 4 liegen östlich der Ortschaft Hülptingsen nord-östlich und südlich der Bundesstraße 188 (B 188), s. nachfolgende Abbildung 'Lage der Bebauungspläne'.

Die Änderung und Ergänzung der Bebauungspläne erfolgt ausschließlich textlich. Die Geltungsbereiche entsprechen daher den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne, wie sie in den nachfolgenden Abbildungen wiedergegeben sind.

Die Geltungsbereiche der Änderungs-/Ergänzungsbebauungspläne umfassen die folgenden Flurstücke:

Nr.	Name	Gemarkung	Flur	Flurstück
8-3/2	Gewerbegebiet Hülptingsen 1	Hülptingsen	5	31/8, 31/9, 31/11, 31/12, 31/14, 31/19, 31/21, 31/24, tlw. 31/27, 31/28, tlw. 31/29, 31/30, 31/31, 31/33, 31/37, 31/38, 31/39, 31/41, 31/49, 31/56, 31/59, 31/60, 31/62, 31/63, 31/65, 31/66, 31/67, 31/68, 31/69, tlw. 31/70, tlw. 31/71, 31/72, 31/73, 31/74, 31/75, 31/76
8-4/4	Gewerbegebiet Hülptingsen 2	Hülptingsen	5	tlw. 31/26, tlw. 34/3, 35/6, 35/8, 35/13, 35/14, 35/15, 35/16, 35/19, 35/20, 35/21, 35/23, 35/24, 35/25, 35/29, 35/33, 35/34, 35/35, 35/36
8-5/2	Gewerbegebiet Hülptingsen 3	Hülptingsen	5	71/4, 72/2, 73/3, 73/4, 73/5, 73/6, 73/7, 73/11, 73/13, 73/14, 73/15, 73/16, 73/17, 73/18, 73/22, 73/23, 73/24, 73/25, 73/26, 73/27, 73/28, 73/31, 73/32, 73/34, 73/35, 73/36, 73/39, 73/40, 73/41, 73/42, 73/43, 73/44, 73/45, 73/46, 73/47, 74/5, tlw. 74/7, 74/8, 78/4, 78/5, 78/7, 78/8, 78/9, tlw. 79/2, tlw. 79/3, 79/4, tlw. 81/1, 81/2, tlw. 82/4, tlw. 82/5
8-6/1	Gewerbegebiet Hülptingsen 4	Hülptingsen	5	tlw. 74/1, 74/2, tlw. 74/7, 77/1, 77/8, 77/9, 77/10, 77/11, 77/12, 77/14, 77/17, 77/19, 77/20, 77/23, 77/24, 77/25, 77/26, 77/27, 77/28



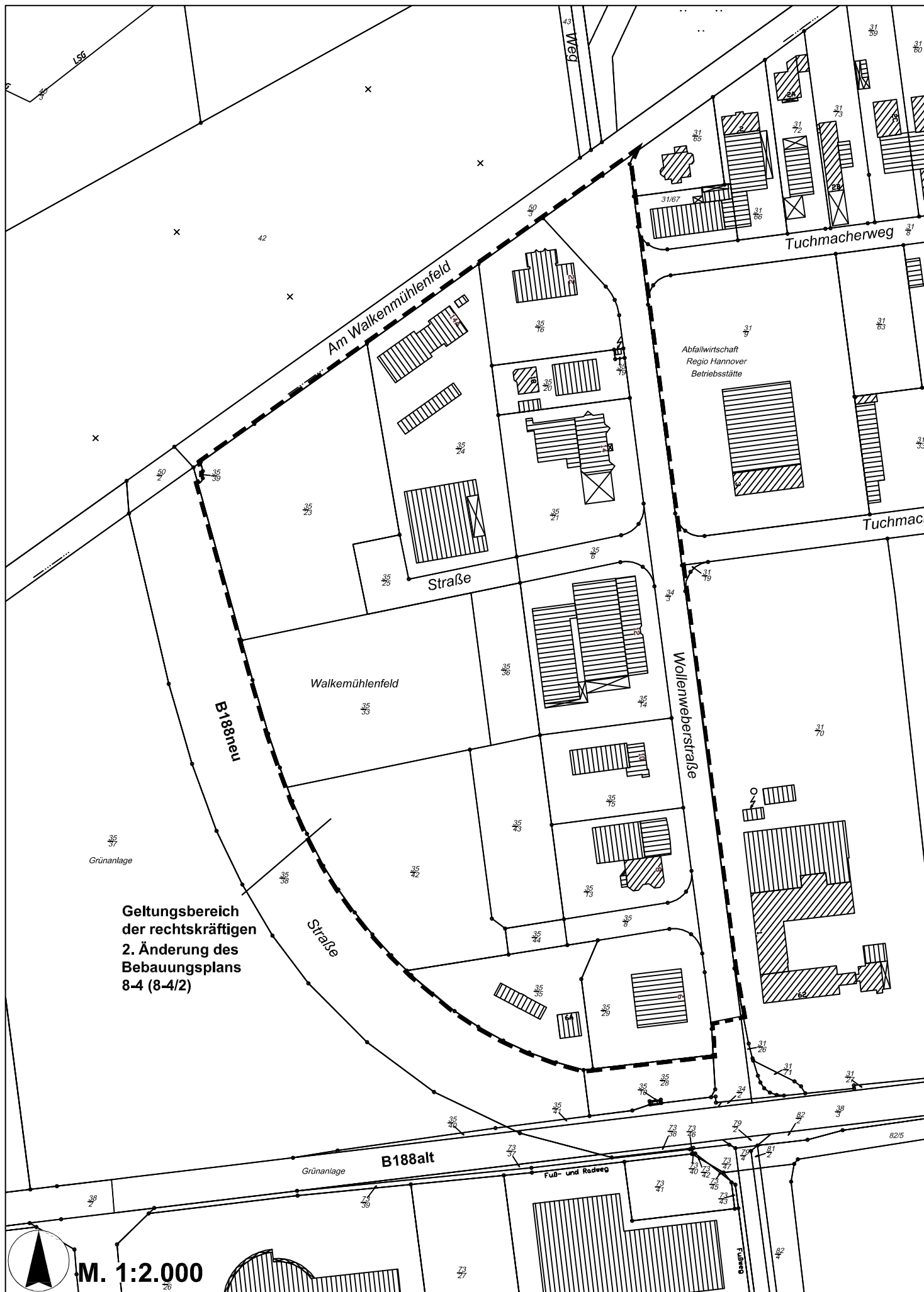
Lage der Bebauungspläne



Geltungsbereich
des rechtskräftigen
Bebauungsplans 8-3
in der Fassung der
1. Änderung

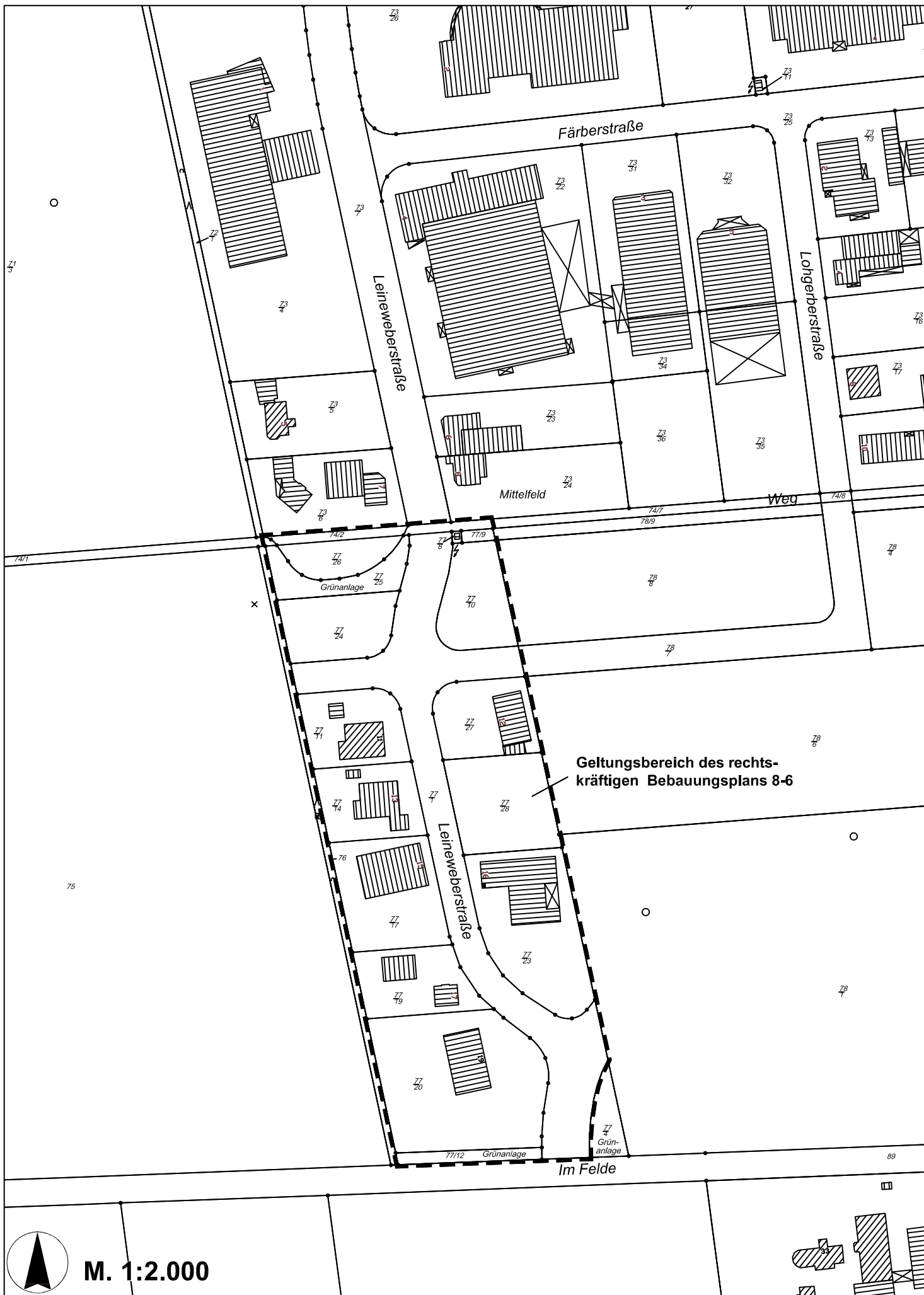
M. 1:2.000

Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-3/2 "Gewerbegebiet Hülptingsen 1"





Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-5/2 "Gewerbegebiet Hülptingsen 3"



M. 1:2.000

Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-6/1 "Gewerbegebiet Hülptingsen 4"

4 Bestehende räumliche Planungen

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an Raumordnungsziele anzupassen. Raumordnungsgrundsätze sind in die Abwägung einzustellen.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2005 sind die Gewerbegebiete als 'Vorhandener bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich' festgelegt. Die Beikarte 1a 'Regionales Einzelhandelskonzept' weist den nördlichen Teil der Gewerbegebiete als Teil des bestehenden Standortbereichs (Mittelzentrum) aus, s. nachfolgende Abbildung. Darüber hinaus sind drei Standorte für Fach- und Verbrauchermärkte festgelegt, 2x Baumarkt und ein Sonstiger Fachmarkt.

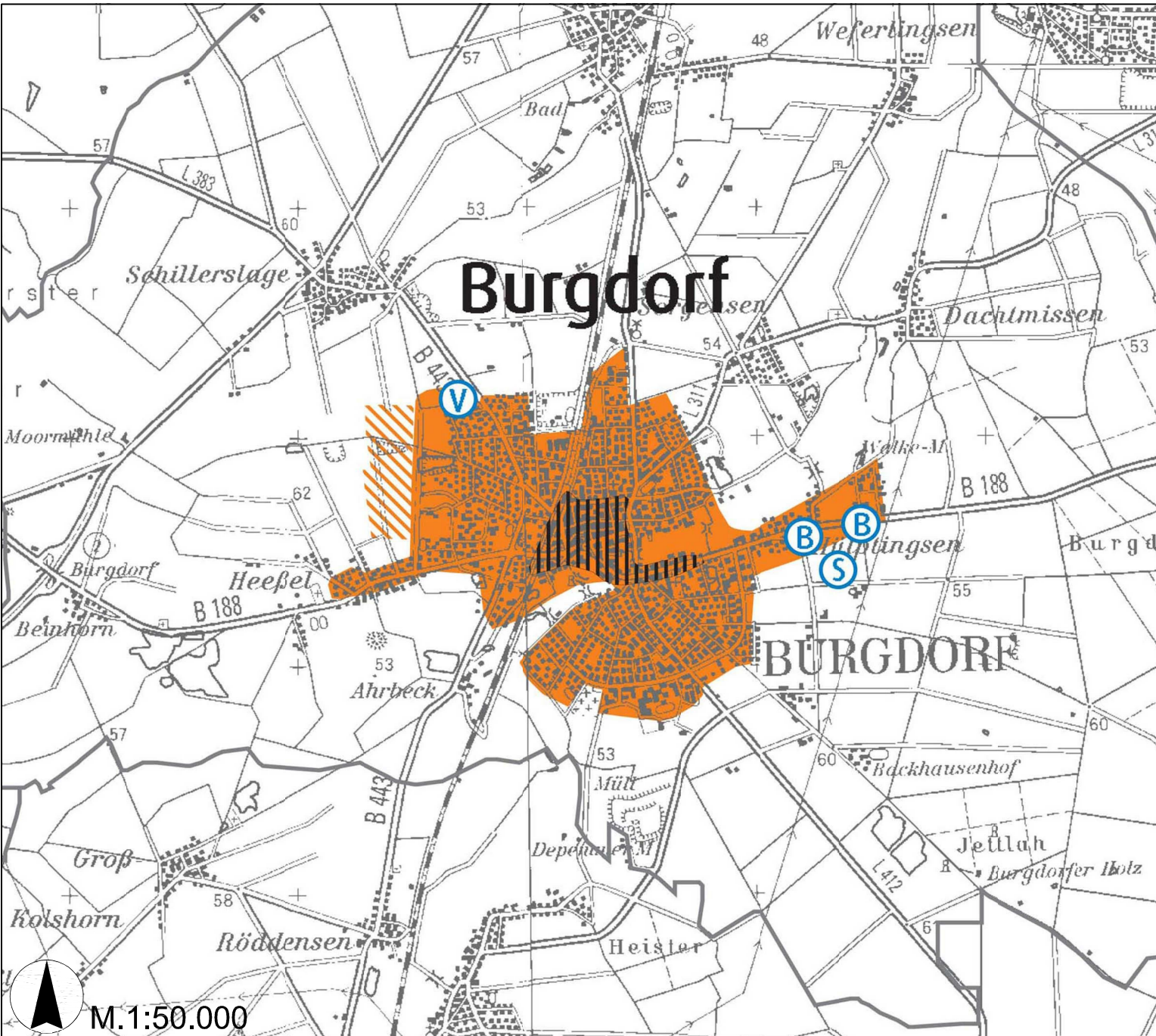
In der beschreibenden Darstellung des RROP sind zur räumlichen Steuerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Abschnitt D 1.6.1 raumordnerische Ziele und Grundsätze aufgenommen worden. In Bezug auf die vorliegenden Bebauungsplanänderungen sind folgende Zielaussagen zu berücksichtigen:

Abschnitt D 1.6.1-04 (Auszug RROP 2005)

- „Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen Zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. ...“
- „Für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben werden ... zentralörtliche Standortbereiche in der zeichnerischen Darstellung festgelegt, in denen die der jeweiligen zentralörtlichen Stufe entsprechenden Versorgungsfunktionen wahrgenommen werden sollen. Innerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche werden Versorgungskerne in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.“
- „Die Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb
 - der zentralörtlichen Standortbereiche, ...
 - der Standorte von Fach- und Verbrauchermärkten ...ist unzulässig.“
- „Die zentralörtlichen Standortbereiche, ..., die Standorte von Fach- und Verbrauchermärkten sowie ... sind in der zeichnerischen Darstellung bzw. den Beikarten 1 a ... abschließend festgelegt.“
- „Für die festgelegten Standorte für Fach- und Verbrauchermärkte innerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche gelten die jeweiligen textlichen Festlegungen des Ziels D 1.6.1-05.“

Abschnitt D 1.6.1-05 (Auszug RROP 2005)

- „Im Versorgungskern, ... sind Neuansiedlungen und Erweiterungen ... ohne weitere raumordnerische Prüfung zulässig. ...“
- „Im mittellentralen Standortbereich ... außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die ... keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen“
- „In der Beikarte 1 a festgelegte Standorte für Fach- und Verbrauchermärkte außerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche dürfen in der Bauleitplanung nicht um neue Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente – auch nicht als Randsortimente – erweitert werden; eine innere Umstrukturierung und Nutzungsänderung ist nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dadurch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion der Versorgungskerne, die zentralörtlichen Standortbereiche sowie auf herausgehobene Nahversorgungsstandorte im Einzugsbereich zu erwarten sind.“
- „Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) sind grundsätzlich auch außerhalb städtebaulich integrierter Lagen an ver-



Raum- und Standortkategorien

Bestand	Planung
	Versorgungskern der zentralen Orte
	Standortbereich (Oberzentrum)
	Zentralörtlicher Ergänzungsbereich (Oberzentrum)
	Standortbereich (Mittelzentrum)
	Standortbereich (Grundzentrum)
	Herausgehobener Nahversorgungsstandort

Fach- und Verbrauchermärkte

Bestand einschließlich raumordnerisch abgestimmter Planung

- Verbrauchermarkt
- Baumarkt
- Möbelmarkt
- Sonstiger Fachmarktstandort
- Fachmarktzentrum > 100.000 qm VKF
- Abgrenzung für herausgehobene Fachmarktstandorte (in der Beikarte 1b flächenscharf)
- Regionsgrenze
- Stadt- und Gemeindegrenze

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

kehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 von Hundert und maximal 700 qm der Verkaufsfläche für innen-stadtrelevante Randsortimente zulässig.“

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

Bereits mit den in den geltenden Bebauungsplänen (s. Kapitel 4.3) vorgenommenen Einschränkungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurde den genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprochen. Mit den nun vorliegenden Änderungsbebauungsplänen wird die eingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben konkretisiert. Die Aufstellung der Bebauungspläne entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Gewerbegebiete als gewerbliche Baufläche dar. Zum Teil sind die Gewerbeflächen von einem schmalen Umring Grünfläche umgeben. Die Änderungsbebauungspläne behalten die festgesetzte Art der baulichen Nutzung 'Gewerbegebiet' bei und sind somit aus der Flächennutzungsplandarstellung entwickelt.

4.3 Ursprüngliche Bebauungspläne

Die Entwicklung der Gewerbegebiete Hülptingsen begann 1970 mit der Ansiedlung des großen Verwaltungsgebäudes an der Kreuzung B188/Wollenweberstraße. Mit dem Bedarf nach weiteren gewerblichen Bauflächen wurde der Standort durch die Aufstellung der folgenden Bebauungspläne weiterentwickelt:

- **Bebauungsplan Nr. 8-3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 1“**,
Rechtskraft 29.03.1979, Ausweisung von ca. 10,8 ha netto Gewerbegebietsfläche.
- **Bebauungsplan Nr. 8-4 „Gewerbegebiet Hülptingsen 2“**,
Rechtskraft 10.02.1983, Ausweisung von ca. 7,1 ha netto Gewerbegebietsfläche.
Durch die nachfolgenden Änderungen wurde dieser Bebauungsplans vollständig überplant und teilweise aufgehoben.
- **Bebauungsplan Nr. 8-5 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“**,
Rechtskraft 09.02.1995, Ausweisung von ca. 7,2 ha netto Gewerbegebietsfläche.
- **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-4 „Gewerbegebiet Hülptingsen 2“**,
Rechtskraft 02.03.1995, großflächige Teilaufhebung zur Freihaltung der Trasse für die Umgehungsstraße B 188neu.
- **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 1“**,
Rechtskraft 13.04.2000, Umstellung auf die BauNVO 1990 sowie Einzelhandelsausschluss.
- **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-4 „Gewerbegebiet Hülptingsen 2“**,
Rechtskraft 13.04.2000, großflächige Überplanung.
- **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-4 „Gewerbegebiet Hülptingsen 2“**,
Rechtskraft 13.04.2000, Teilaufhebung der durch die 2. Änderung noch nicht überplanten Geltungsbereiche des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 8-4.
- **Bebauungsplan Nr. 8-6 „Gewerbegebiet Hülptingsen 4“**,
Rechtskraft 13.04.2000, Ausweisung von ca. 1,8 ha netto Gewerbegebietsfläche.
- **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 8-5 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“**,
Rechtskraft 15.05.2008, Verkehrliche Anbindung an die B 188neu, Erweiterung des Gewerbegebiets nach Süden mit Einzelhandelsausschluss auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes für die Änderungs-/Erweiterungsbereiche.

Für alle derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne der Gewerbegebiete Hülptingsen ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 anzuwenden.

5 Städtebauliche Ausgangssituation

5.1 Nutzungs- und Eigentumsstruktur

Insgesamt umfassen die Gewerbegebiete Hülptingsen 1 bis 4 netto ca. 25,4 ha Gewerbegebietsfläche. Der Großteil dieser Flächen wird gewerblich genutzt und ist in privatem Eigentum. Für mehrere Gewerbegrundstücke steht derzeit, nach erfolgter Nutzungsaufgabe, ein Nutzungs-/Eigentümerwechsel an. Betroffen sind davon unter anderem größere Flächen an der B 188, wie die direkt nordöstlich der Kreuzung B 188/Wollenweberstraße gelegenen, zuletzt von der Firma Sennheiser genutzten Flächen (Flst. 31/70, 31/12 u. 31/28) und die südlich der B 188alt an der Leineweberstraße gelegenen Flächen des ehemaligen Autohauses Haacke (Flst. 73/26 u. 73/27). Auch im Hinblick auf die damit zu erwartenden Veränderungen erfolgt die Änderung der Bebauungspläne zum derzeitigen Zeitpunkt.

Einige Baugrundstücke am westlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 8-4/2 „Gewerbegebiet Hülptingsen 2“ zur B188 (z.B. Flst. 35/23, 35/33 u. 35/42) und am südlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 8-5 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ (Flst. 78/8) befinden sich noch im Eigentum der Stadt Burgdorf und sollen vermarktet werden.

Die **vorhandene** gewerbliche Nutzung umfasst auch mehrere **Einzelhandelsbetriebe**. Dies sind entsprechend der Bestandsaufnahme zum Einzelhandelskonzept die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Betriebe. Diese Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2007 ist noch aktuell. Veränderungen des Einzelhandelsbestandes wurden in der Zwischenzeit nicht genehmigt.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten Hülptingsen 1-4				
Betriebsbezeichnung, Standort	Hauptsortiment ^a	nicht zentrenrelevante Randsortimente ^a	zentrenrelevante Randsortimente ^a	Verkaufsfläche ^a
Baulöwe Bau- und Heimwerkermarkt, Färberstr. 4	Baumarktsortiment im engeren Sinne einschließlich: Bodenbeläge Elektroartikel sofern keine Geräte Teppiche (nur Auslegeware)	Elektroartikel sofern elektr. Großgeräte Badmöbel Gartenartikel Hausrat sofern Gartenbedarf Kfz-Zubehör	Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände Elektroartikel sofern elektr. Kleingeräte Fahrräder Gardinen/innenliegender Sichtschutz Hausrat Herrenbekleidung Leuchten/Lampen Schuhe	2.100 m ²
Baulöwe, Gartencenter, Färberstr. 5	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) Pflanzen/Samen	Gartenmöbel	Glas/Porzellan/Keramik Wohneinrichtungsbedarf	3.690 m ²
Baustoff Brandes, Leineweberstr. 1	Baumarktsortiment im engeren Sinne einschließlich: Bodenbeläge Elektroartikel sofern keine Geräte		Elektroartikel sofern elektr. Kleingeräte	605 m ²

^a lt. Bestandsaufnahme zum kommunalen Einzelhandelskonzept im Jahr 2007

Alle weiteren in den Gewerbegebieten Hülptingsen 1-4 vorhandenen Verkaufsstätten des Einzelhandels wurden bei der Bestandsaufnahme des Einzelhandelskonzeptes dem sogenannten Handwerkerprivileg zugerechnet.

5.2 Ortsbild

Die Gewerbegebiete Hülptingsen stellen einen eigenständigen Siedlungsraum dar. Ein Bezug zur westlich gelegenen Ortschaft Hülptingsen ist durch die Lage und verkehrliche Anbindung, aber nicht durch die Bebauungsstruktur gegeben. Bereits mit der ersten Ansiedlung des fünf stöckigen Verwaltungsgebäudes (Höhe ca. 20 m) wurden die dörflichen Dimensionen verlassen. Auch die weitere Entwicklung der Gewerbegebiete bezog sich in ihren Ausmaßen und Nutzungen auf die Kernstadt Burgdorf.

Dem entsprechend stellen die Gewerbegebiete Hülptingsen für den von Osten über die B 188 kommenden Betrachter den Siedlungsrand Burgdorfs dar. Dieser wird direkt nach Verlassen des Waldgebietes 'Burdorfer Holz' aus ca. 1 km Entfernung wahrgenommen und prägt bei der weiteren Annäherung das Landschaftsbild. Die weiteren Sichtbeziehungen bei einer Annäherung aus dem Landschaftsraum östlich Burgdorfs an das Gewerbegebiet Hülptingsen sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Deutlich wurde bei den aktuell vorgenommenen Ortsbesichtigungen, dass eine Wirkung der Baukörper bis weit in den Landschaftsraum hinein vorhanden ist. Diese weitreichenden Sichtbeziehungen sind aber vielfach durch landschaftsraumgliedernde Elemente (Hecken, Feldgehölze, Höhenunterschiede) und im Außenbereich vorhandene Siedlungssplitter unterbrochen. Eine Besonderheit stellt dabei das ca. 20 m hohe Verwaltungsgebäude dar, das auch von im Landschaftsraum weiter entfernten Punkten deutlich hervortritt.

5.3 Bedeutung des Landschaftsraums für die Erholungsnutzung

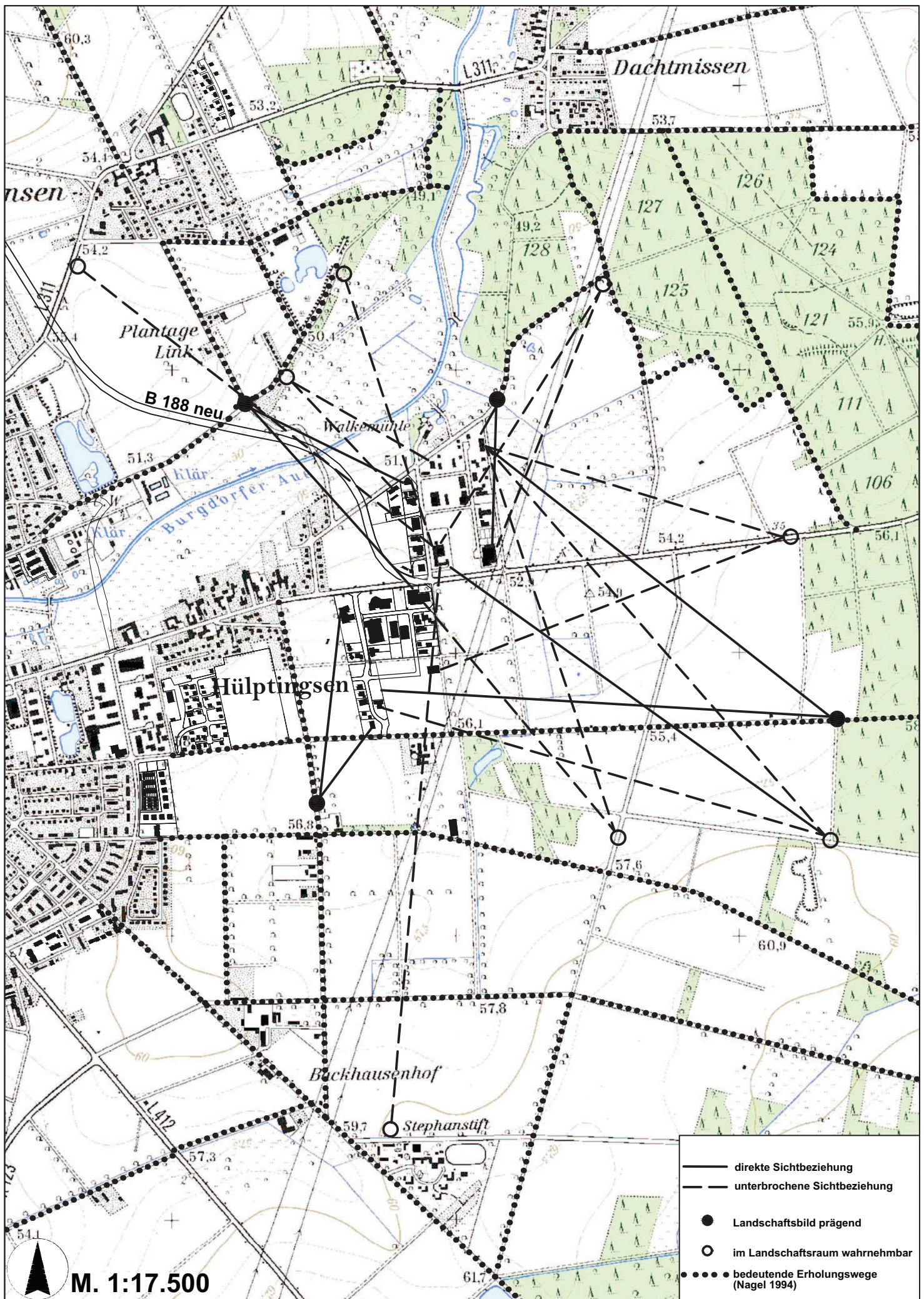
Die Landschaftsräume, die an die Gewerbegebiete anschließen, haben Bedeutung für die regionale Erholungsnutzung. Im RROP 2005 sind weite Bereiche als Vorsorgegebiet für Erholung festgelegt (vgl. nachfolgende Abbildung).

Über die regional bedeutsamen Bereiche für die Erholungsnutzung hinaus sind große Teile der Landschaftsräume als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet 'Burgdorfer Holz' (LSG-H16) umfasst im Bereich der Gewerbegebiete die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Flächen. Die in der Landschaftsschutzgebietsverordnung genannten Schutzzwecke sind:

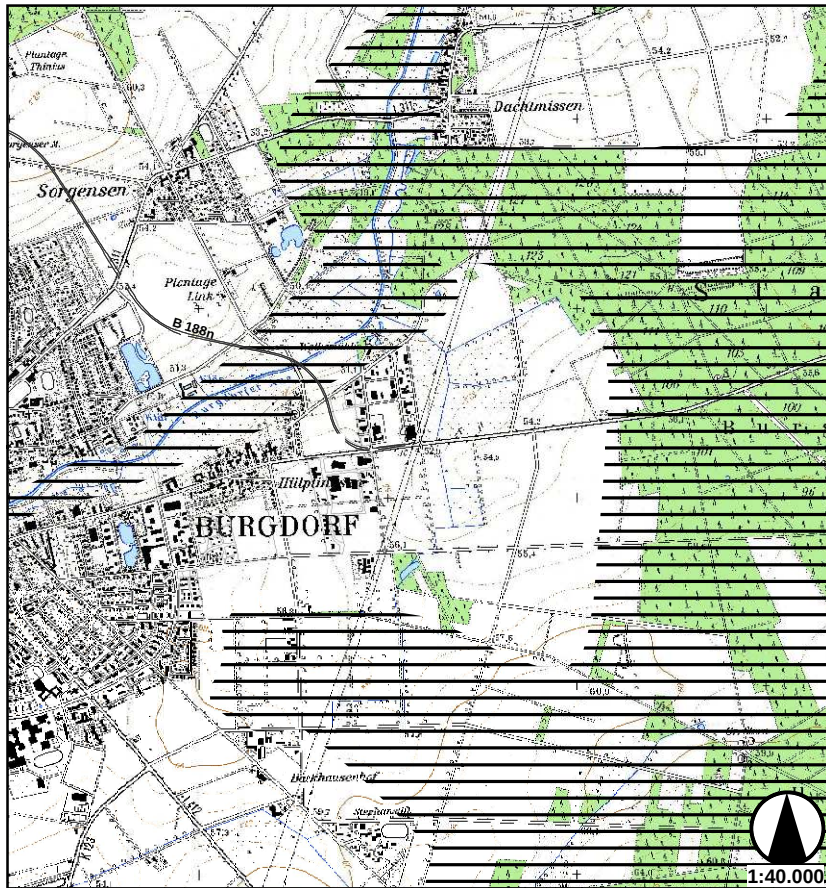
- Erhalt und Entwicklung des vielfältigen Landschaftsbildes,
- Erhalt und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhalt und Entwicklung des Erholungswertes der vielgestaltigen Landschaft für die Naherholung der Bewohner von Burgdorf, Lehrte und Uetze.

Besondere Bedeutung für die wohnortbezogene Erholungsnutzung haben – über die oben dargestellten Flächen hinaus – die Verbindungswege zwischen den Landschaftsräumen und den Wohnquartieren der Kernstadt, der Ortschaft Hülptingsen und dem innerstädtischen Grünzug 'Burgdorfer Aue'. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Stadt Burgdorf (Nagel 1994) hebt insbesondere den in der Abb. 'Sichtbeziehungen aus dem Landschaftsraum zum Gewerbegebiet' gekennzeichneten Wegebestand hervor.

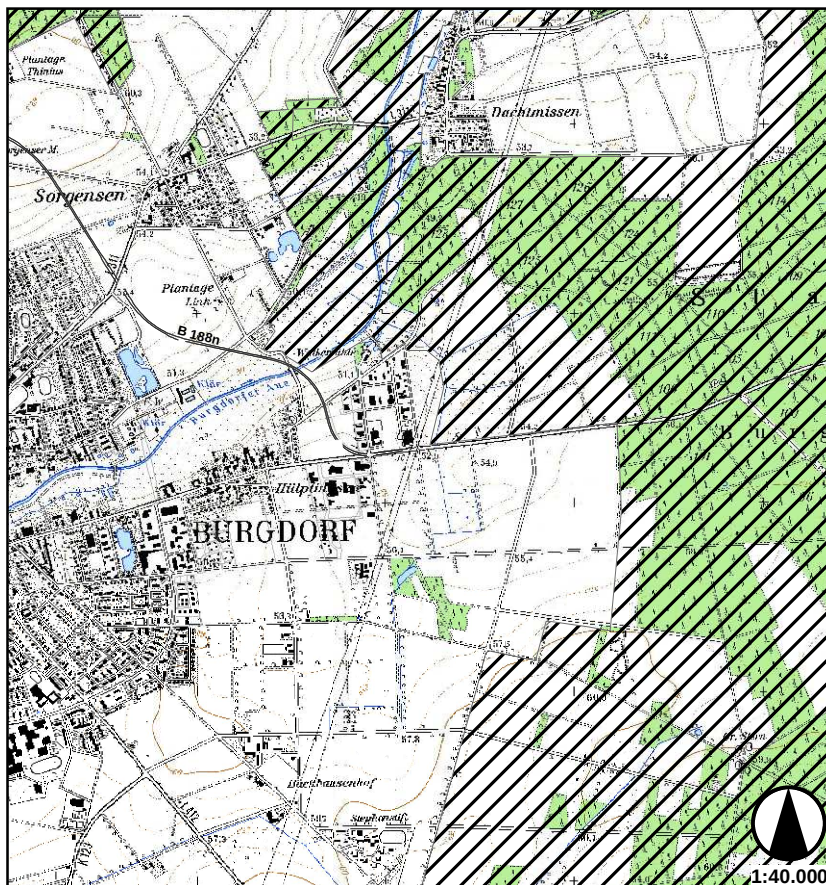
Für die direkt an der B 188 gelegenen Bereiche ist zudem festzustellen, dass die Eignung zur Erholungsnutzung durch Verkehrslärm erheblich gemindert wird. Zudem ist entlang der B 188 kein Rad-/Fußweg vorhanden.



Sichtbeziehungen aus dem Landschaftsraum zum Gewerbegebiet



Vorsorge- und Vorranggebiete Erholung nach ROOP 2005



Landschaftschutzgebiet "Burgdorfer Holz" (LSG-H16)

5.4 Bodenbeschaffenheit

Die Böden in den Gewerbegebieten sind für eine gewerbliche Bebauung grundsätzlich geeignet. Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung, bei der teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird, besteht ein allgemeiner Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen. Konkrete Kenntnisse zu schädlichen Bodenverunreinigungen, die einer weiteren gewerblichen Nutzung der Flächen entgegenstehen liegen der Stadt nicht vor. Insoweit besteht somit kein Bedarf zur Änderung der Bebauungspläne.

5.5 Erschließung

Die verkehrliche und sonstige Erschließung der Gewerbegebiete ist gesichert. Änderungsbedarf wird derzeit nur im Hinblick auf eine Verbesserung der Fußwegverbindung zwischen dem südlichen Ende des Tuchmacherweg und den Bushaltestellen im Bereich der Kreuzung B188/Färberstraße gesehen. Diese Änderung soll aber ggf. über eine gesonderte zeichnerische Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 1“ erfolgen.

6 Steuerung des Einzelhandels

6.1 Städtebauliche Konzeption

6.1.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten allgemein

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

Großflächig sind Einzelhandelsbetriebe nach aktueller Rechtsprechung, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten¹. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe gilt laut § 11 Abs. 3 BauNVO, dass in der Regel Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorhanden sind, wenn ihre Geschossfläche mehr als 1.200 m² beträgt. Die allgemeine Zulässigkeit letztgenannter Betriebsgrößen ist deshalb vorbehaltlich eines Gegenbeweises gemäß § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO auf Kerngebiete und auf für sie festgesetzte Sondergebiete begrenzt.

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung können aber auch Einzelhandelsbetriebe haben, die zwar unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit oder unterhalb der Vermutungsschwelle von 1.200 m² Geschossfläche liegen, aber wegen ihrer Häufung an einem desintegrierten Standort oder ihrer zerstreuten Verteilung auf das Stadtgebiet zentrale oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstandorte beeinträchtigen.

6.1.2 Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe

Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderungen ist es, die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf die Betriebe zu begrenzen, von denen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) und die Nahversorgung in Burghdorf zu erwarten sind. Dem entsprechend sollen insbesondere zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Bestimmte Unterarten von baulichen Anlagen / Nutzungen können nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO in einem Baugebiet ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Diese Möglichkeit der Modifizierung der in einem Baugebiet allgemein zulässigen Art der baulichen Nutzung wird als Fein-

¹ BVerwG 4 C 10.04 Urteil vom 24.11.2005

differenzierung bezeichnet. Dabei können nur Nutzungsunterarten bzw. Anlagentypen ausgeschlossen werden, die es in der sozialen und ökonomischen Realität gibt.

Einzelhandelsbetriebe sind eine bestimmte Art von Gewerbebetrieben, die durch den Verkauf von Waren an den Endverbraucher gekennzeichnet sind. Mit den vorliegenden Bebauungsplanänderungen sollen jedoch nicht sämtliche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, sondern nur zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe. Da es keine allgemeingültige Definition gibt, welche Einzelhandelsbetriebe zentren- oder nahversorgungsrelevante sind, ist über das kommunale Einzelhandelskonzept (Stadt+Handel 2007) definiert worden, welche Sortimente in Burgdorf als zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant anzusehen sind (s. textliche Festsetzungen 'Sortimentsliste für die Stadt Burgdorf').

6.1.3 Kommunales Einzelhandelskonzept

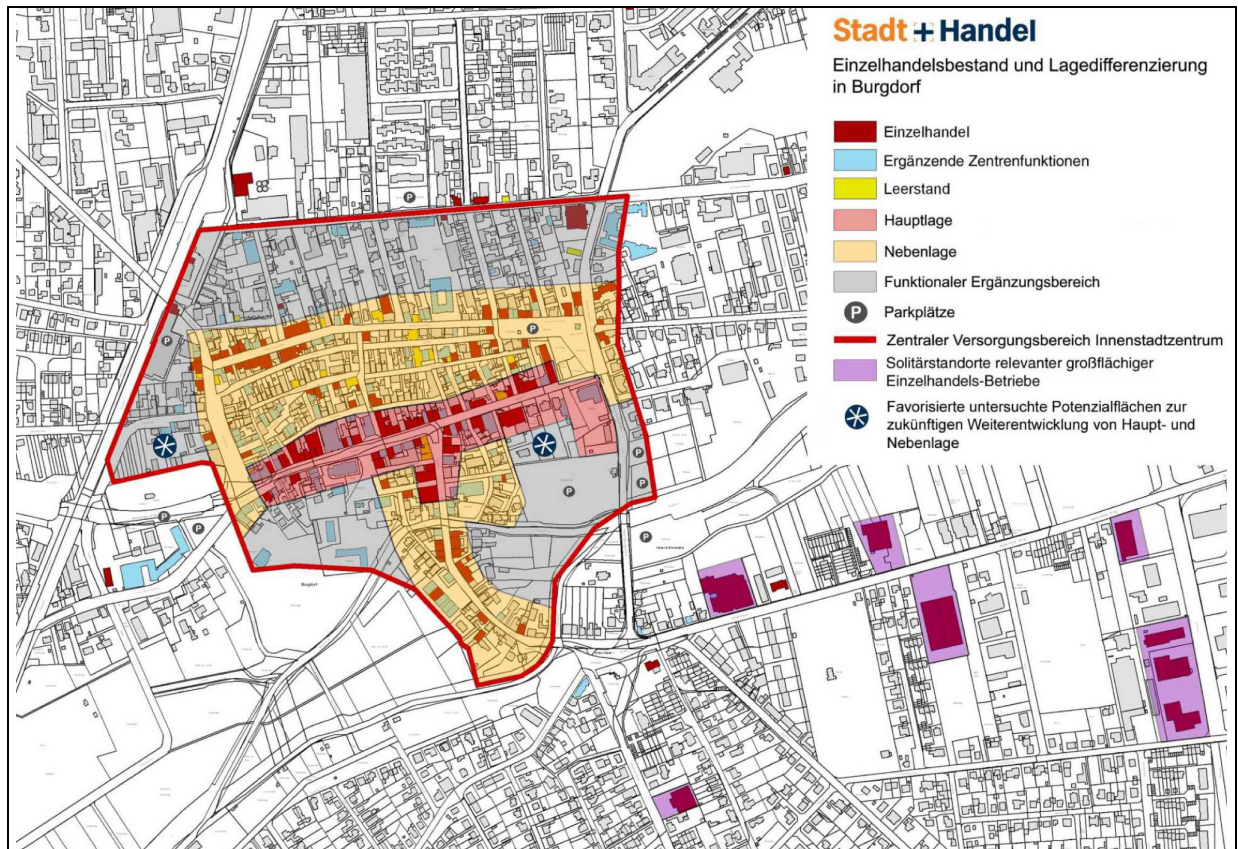
Am 13.12.2007 hat der Rat der Stadt Burgdorf das kommunale Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Als übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf wurden im Einzelhandelskonzept folgende Zielsetzungen dargelegt (vgl.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

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

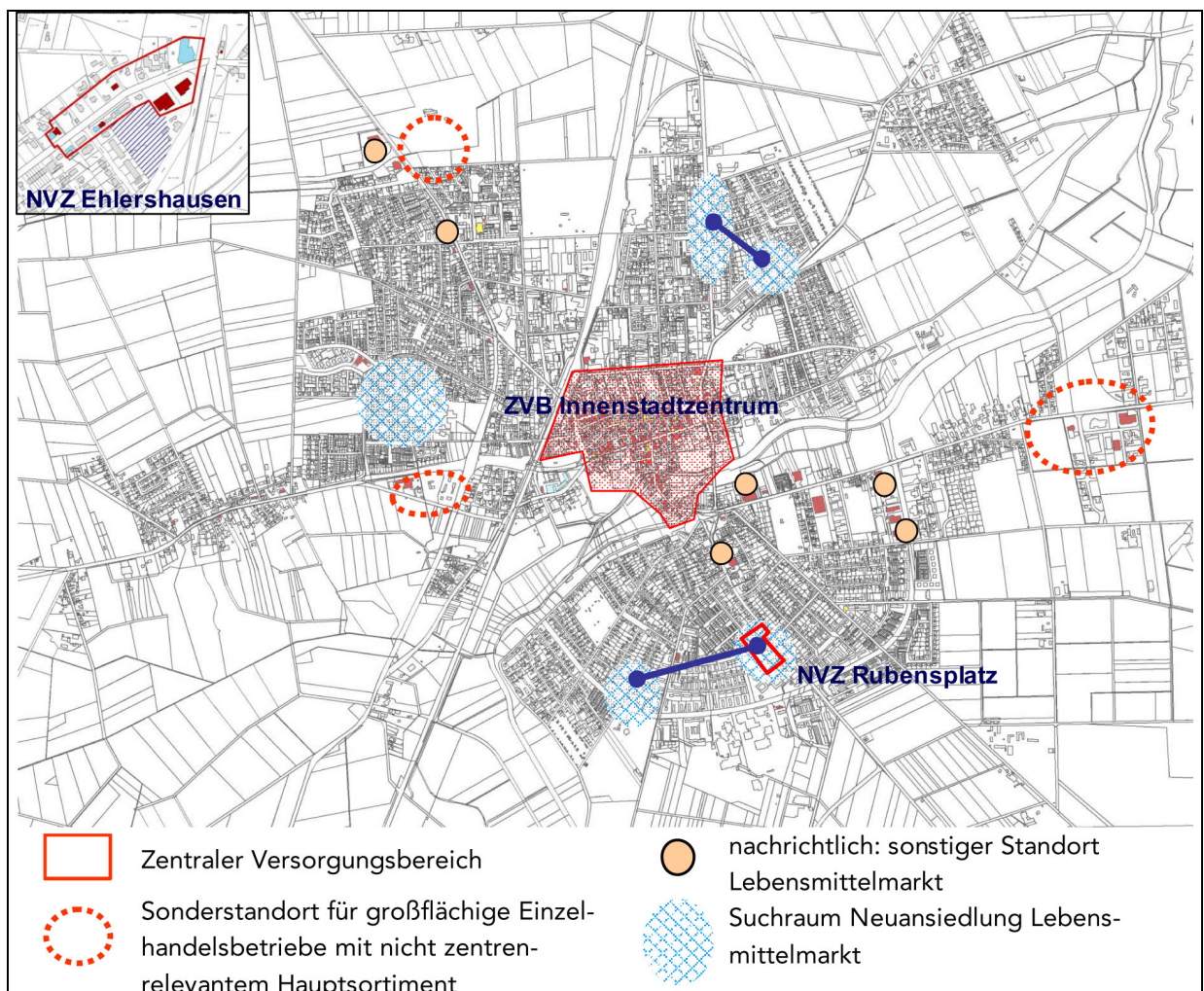
Die räumliche Konkretisierung dieser Zielsetzungen erfolgte im Einzelhandelskonzept über das gesamtstädtischen **Zentren- und Standortkonzept** (vgl. nachfolgende Abbildungen, Stadt+Handel 2007, S. 92 und S. 104).

Zur Umsetzung der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes wurde ausgehend von der in Burgdorf vorhandenen Angebotsstruktur und den strategischen Ansiedlungszielen eine '**Sortimentsliste für die Stadt Burgdorf**' definiert (s. textliche Festsetzungen). Weiterhin wurden zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels die im Folgenden zusammengefassten **Ansiedlungsleitsätze** gebildet (Stadt+Handel 2007, S. 112 ff. mit weiteren Ausführungen zu den Ansiedlungsleitsätzen):

- I. Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum.
- II. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum sowie in den Nahversorgungszentren.
- III. Einzelhandel i.S.d. Leitsatzes II auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, wenn negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnungsnahe Grundversorgung vermieden werden.
- IV. Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und an den festgelegten Sonderstandorten.
(Nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment prinzipiell überall im Stadtgebiet, empfohlen wird aber die Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen oder an den Sonderstandorten.)
- V. Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche begrenzt auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche.
- VI. Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben (Handwerkerprivileg).



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



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

Das gesamtstädtische Zentren und Standortkonzept (Abb. s.o.) ordnet den Bereich der **Gewerbegebiete Hülptingsen als Sonderstandort** für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ein. Diese Funktion wurde dem Standort insbesondere aufgrund des vorhandenen Einzelhandelsangebots und der verkehrlichen Lage an einer überörtlichen Straße zugeordnet. Eine weitere Konkretisierung dieser konzeptionellen Aussage erfolgt im Einzelhandelskonzept über eine Standortbewertung (Steckbrief). Das Gewerbegebiet Hülptingsen wird als Prüfstandort 14 betrachtet und die folgende Empfehlung ausgesprochen (Stadt+Handel 2007, Anhang S. XVIII):

„Der Standort ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zu empfehlen.

- Der Standort kann gemäß der bisherigen Anbieterstruktur als Fachmarktstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Ansiedlungsleitsatzes IV – ergänzt um Leitsätze V und VI – weiterentwickelt werden.
- Gut erschlossene großflächige Standorte für den Handel wie auch für Gewerbe sind „kostbar“ und sollten nicht für kleinere Einzelhandelsbetriebstypen geöffnet werden. Generell ist primär auch bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten die Ansiedlung zunächst in den zentralen Versorgungsbereichen zu deren Angebotsbereicherung anzustreben.
- Eine neue Fachmarktansiedlung kann alternativ zu diesem Standort auch westlich der Bahnlinie empfohlen werden (vgl. Zentren- und Standortkonzept ... [Abb. s.o.] und Prüfstandort 10 [Gewerbegebiet Nordwest] bzw. alternativ 6 [Gewerbegebiet An der Mösch].“

Diese Entwicklungsaussagen des Einzelhandelskonzeptes sind regionalplanerisch nicht endabgestimmt. Dem entsprechend unterliegt die Zulässigkeit von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet 'Hülptingsen' auch zukünftig der Prüfung des § 11 BauNVO. Im Rahmen dieser Prüfung hat auch eine regionalplanerische Einzelfallprüfung zu erfolgen.

6.2 Festsetzungen und Auswirkungen auf den Bestand

Die textliche **Festsetzung Nr. 1** legt den Geltungsbereich für die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und Nr. 1.2 fest. Dabei wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-5 (rechtskräftig seit dem 15.05.2008) ausgenommen, weil für diesen bereits folgende Festsetzung gilt:

„Im „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- a) sie nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder Be- und Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen und ihre Fläche einen untergeordneten Anteil des Betriebsgrundstückes einnimmt oder
- b) überwiegend Waren angeboten werden (Hauptsortiment), die entsprechend der unten stehenden Sortimentsliste 'nicht zentrenrelevant' sind und das Randsortiment mit 'zentrenrelevanten' oder 'zentren- und nahversorgungsrelevanten' Waren aus der unten stehenden Sortimentsliste insgesamt einen Umfang von 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² nicht überschreitet.

(§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).“

Mit der textlichen **Festsetzung Nr. 1.1** und der zugehörigen 'Sortimentsliste für die Stadt Burgdorf' wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten Hülptingsen 1 bis 4 konkretisiert. Dabei wird der bereits in den ursprünglichen Bebauungsplänen vorgenommene generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (Satz 1) und die nur ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsbetriebe (Satz 2) beibehalten.

Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Satz 1 der Festsetzung verfolgt die Zielsetzung, die Gewerbegebiete als Standorte für andere Betriebe vornehmlich im Bereich des verarbeitenden Gewerbes, des Handwerks, des Dienstleistungsgewerbes

und des Großhandels zu sichern. Durch den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen kann der Preisdruck bei der Suche von gewerblichen Nachnutzungsoptionen gedämpft werden.

Mit Satz 2 der Festsetzung wird klargestellt, dass der für Gewerbegebiete typische Kraftfahrzeug-Einzelhandel und Tankstellenshops von dem grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind (zu Kraftfahrzeugteilen und -zubehör s. Festsetzung Nr. 1.1 b).

Darüber hinaus sollen die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes (s. Kapitel 6.1.3) umgesetzt werden. Demnach soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Stärkung der Zentren, insbesondere des Innenstadtzentrum, dienen und die Nahversorgung in den Stadtteilen sichern. Nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen an leistungs- und zukunftsfähigen Sonderstandorten gebündelt werden. („Burgdorfer Dreiklang“ Stadt+ Handelt 2007 S. 87 ff.) Als Sonderstandort soll auch das Gewerbegebiet Hülptingsen weiter entwickelt werden. Mit der textlichen **Festsetzung Nr. 1.1 b)** wird dem entsprechend die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment² ermöglicht. Über die Sortimentsliste wird konkretisiert, welche Betriebe dies sein können:

- Baumärkte und Baustoffhandlungen,
- Bettwarengeschäfte,
- Märkte für Elektrogroßgeräten,
- Gartencenter,
- Geschäfte für Kfz-Zubehör,
- Möbelläden,
- Tierfuttermärkte sowie Tierhandlungen.

Über die Festsetzung als Ausnahmeregelung („können ausnahmsweise zugelassen werden“) wird die Entscheidung über die Zulässigkeit dieser nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe in das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde gestellt. Eine Ausnahme kann auch versagt werden, insbesondere wenn der Betriebscharakter nicht der Eigenart eines Gewerbegebietes entspricht oder eine Entwicklung einleitet würde, die zu einer Beeinträchtigung der Gebietstypik führen könnte. Über diese Ermessensentscheidung kann auch dem Ansiedlungsleitsatz IV des Einzelhandelskonzeptes entsprochen werden, wonach nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sowohl im Innenstadtzentrum wie auch an den Sonderstandorten angesiedelt werden sollen. Kleinere Spezialgeschäfte sollten dabei dem Innenstadtzentrum und größere auf Kfz-Erreichbarkeit ausgerichtete Geschäfte dem Gewerbegebiet Hülptingsen und den anderen Sonderstandorten zugeordnet werden.

Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe unterliegt aber auch weiterhin der Einzelfallprüfung des § 11 BauNVO (vgl. Kapitel 6.1.1)

Ergänzt werden können die nicht zentrenrelevanten Hauptsortimente durch Randsortimente³. Die Randsortimente können nicht zentrenrelevante, zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Warengruppen umfassen. Damit ist die Errichtung allgemein üblicher Einzelhandelsbetriebe möglich. In einem Gartenmarkt (Hauptsortimente Gartenartikel und Pflanzen/Samen) sind beispielsweise auch die Randsortimente Blumen, (Fach-)Zeitschriften oder (Garten-) Leuchten/Lampen zulässig. Im Hinblick auf die Zielsetzungen 'Sicherung und Ausbau des Innenstadtzentrums' und 'Sicherung und räumlich-strukturelle Verbesserung der Nahversorgungssituation' erfolgt aber eine, dem Ansiedlungsleitsatz V des Einzelhandelskonzeptes entsprechende Begrenzung des zulässigen Verkaufsflächenanteils der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten

² Das Hauptsortiment (Kernsortiment) ist der Sortimentsteil des Einzelhandelsbetriebs auf den sich die Haupttätigkeit erstreckt und mit dem i.d.R. der überwiegende Umsatzanteil erzielt wird.

³ Randsortimente (Nebensortimente, ergänzendes Sortiment) sind dem Hauptsortiment des Einzelhandelsbetriebes sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs und i.d.R. des Umsatzanteils deutlich untergeordnete Sortimentsteile.

Randsortimente. Mit dieser Verkaufsflächenbegrenzung wird auch den Zielen der Raumordnung (RROP D 1.6.1 05) und Landesplanung (LROP C 2.3 03) entsprochen. Die Verkaufsflächenbegrenzung der Randsortimente bezieht sich nicht auf die 'nicht zentrenrelevanten Sortimente'.

Mit der textliche **Festsetzung Nr. 1.1 a)** wird als Ausnahme von dem grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss das sogenannte 'Handwerkerprivileg' ermöglicht. Ausnahmsweise zugelassen werden kann demnach der Verkauf von Waren der nicht zentrumsrelevanten Sortimente, der zentrenrelevanten sowie der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die Festsetzung entspricht dem Ansiedlungsleitsatz VI des Einzelhandelskonzeptes: „Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist
- und wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.“

Diese Ausnahmeregelung soll alle unselbständigen Verkaufsstätten, die anderen in den Gewerbegebieten zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugeordnet sind, umfassen. Beispielsweise kann auch innerhalb eines Fitnesscenters eine kleine Verkaufsstätte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Eine (Größen-) Begrenzung der Verkaufsstätten, die unter das Handwerkerprivileg fallen, erfolgt, indem festgesetzt wird, dass der Verkauf mit dem Hauptbetrieb funktional sowie räumlich im Zusammenhang stehen und deutlich untergeordnet sein muss.

Bei Verkaufsstätten, die einer anderen Nutzung (z.B. Handwerksbetrieben) zugeordnet sind, kann es sich aber auch um selbständige Einzelhandelsbetriebe handeln, wenn sie z.B. über einen eigenen Eingang und vom Hauptbetrieb unabhängige Öffnungszeiten verfügen. Diese Betriebe können ebenfalls zugelassen werden, sofern von ihnen keine Beeinträchtigungen des Innenstadtzentrums oder der wohnungsnahen Grundversorgung ausgehen. Auch für kleinste selbständige Einzelhandelsbetriebe wie z.B. Kioske könnte der Verkauf von Waren der zentrenrelevanten bzw. der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente über eine Befreiung zugelassen werden.

Die textliche **Festsetzung Nr. 1.2** verdeutlicht, dass die neu gefassten Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels in den Gewerbegebieten, die bisher geltenden Festsetzungen ersetzen. Durch die direkte Gegenüberstellung wird auch deutlich, in welchem Umfang die bisherigen Festsetzungen mit den vorliegenden Bebauungsplanänderungen konkretisiert werden.

Auswirkungen auf den Bestand

Auf die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kapitel 5.1) hat die Konkretisierung der Ausnahmefestsetzungen vom Einzelhandelsausschluss keine erheblichen Auswirkungen, da nur Einzelhandelbetriebe mit nicht zentrumsrelevanten Hauptsortimenten in den Gewerbegebieten vorhanden sind. Auch die vorhandenen unselbständigen Verkaufsstätten des Einzelhandels, die anderen Gewerbebetrieben untergeordnet sind, bleiben weiter über das Handwerkerprivileg zulässig.

Mit Änderung/Klarstellung der Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird minimal in eine bisher zulässige Nutzung eingegriffen. Eine wesentliche Wertminderung der Grundstücke im Sinne des § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) resultiert daraus jedoch nicht. Bereits nach den bisher geltenden Bebauungsplänen waren Einzelhandelsvorhaben in den Gewerbegebieten nur in sehr begrenztem Umfang zulässig.

7 Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen

7.1 Städtebauliche Konzeption

Wie in Kapitel 5.2 beschrieben prägen die Gewerbegebiete den östlichen Ortsrand Burgdorfs. Dabei wirkt die vorhandene Bebauung weit in den Landschaftsraum hinaus. Aufgrund dieser Situation soll mit der Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift die Zulässigkeit von Werbeanlagen dahingehend geregelt werden, dass nur Werbeanlagen zulässig sind deren Wirkung auf das nähere Umfeld der Gewerbegebiete beschränkt ist.

Regelungen zur Begrenzung der Wirkung von Werbeanlagen beinhaltet auch bereits die NBauO. Neben dem in den Generalklauseln des § 3 NBauO geregelten Schutz vor Verunstaltungen sind dies insbesondere in § 50 NBauO

- Abs. 2: „Werbeanlagen dürfen nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise“
- Abs. 3: „Werbeanlagen sind im Außenbereich unzulässig und dürfen auch nicht erheblich in den Außenbereich hineinwirken.“

Die Auslegung der darin verwendeten Begriffspaare „erheblich belästigen“ sowie „erheblich hineinwirken“ führt im Zulassungsverfahren immer wieder zu Auseinandersetzungen. Seit der 11. Änderung der NBauO vom 14.11.2006 sind zudem Werbeanlagen in Gewerbegebieten bis zu einer Höhe von 10 m genehmigungsfrei/verfahrensfrei, so dass die Interpretation der o.g. unbestimmten Rechtsbegriffe häufig zu Unsicherheiten bei den Vorhabensträgern führt. Auch daher wird es als erforderlich angesehen, über den in der NBauO definierten allgemeinen Rahmen hinaus klare Bestimmungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in den Gewerbegebieten zu treffen. Zielsetzung ist dabei eine Konkretisierung des allgemeinen Rahmens, keine Verschärfung.

§ 84 NBauO ermächtigt Gemeinden zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, „um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben“. Die Gemeinden können „durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes ... besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen ... stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen.“

§ 84 NBauO ermöglicht es, örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in Bebauungspläne aufzunehmen. Mit den textlichen Festsetzungen unter Nr. 2 wird, wie oben bereits ausgeführt, in erster Linie der Schutz des Landschafts-/Ortsbildes vor Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen beabsichtigt. Werbeanlagen, die erheblich in den Außenbereich hineinwirken, die deutlich aus dem Außenbereich wahrnehmbar sind, sollen ausgeschlossen werden.

7.2 Festsetzungen und Auswirkungen auf den Bestand

Die textliche **Festsetzung Nr. 2** legt den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften fest. Dieser umfasst alle geltenden Bebauungspläne der Gewerbegebiete Hülptingsen.

Mit der textlichen **Festsetzung Nr. 2.1** wird zur Anordnung von Werbeanlagen auf den Baugrundstücken klargestellt, dass innerhalb der in den Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB bzw. BBauG⁴ festgesetzten Pflanzstreifen grundsätzlich keine Werbeanlagen zulässig sind. Insbesondere die zum Außenbereich ausgerichteten Pflanzstreifen sind zur Einbindung der Gewerbegebiete in den Landschaftsraum und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt worden. Die Errichtung von Werbeanlagen ist mit dieser Zielsetzung nicht vereinbar.

Die Zielsetzung für die, in den Gewerbegebieten Hülptingsen 3 und 4 festgesetzten, 2 m breiten Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraßen war dagegen ausschließlich auf die Gestaltung des Straßenraums gerichtet. Werbeanlagen sind daher mit diesen Pflanz-

⁴ Bundesbaugesetz

steifen vereinbar, wenn sie dem Pflanzstreifen deutlich untergeordnet sind. Über eine Ausnahmeregelung wird daher für diese Pflanzstreifen die Errichtung von Werbeanlagen in begrenztem Umfang ermöglicht. Damit wird auch dem Bedürfnis der Betriebe nach Außendarstellung und Kennzeichnung des Betriebsstandortes entsprochen.

Im Bestand sind verschiedene Werbeanlagen in den 2 m breiten Pflanzstreifen vorhanden. In den nachfolgenden Fotografien sind zwei gelungene Beispiele dargestellt.



Die festgesetzte Obergrenze für die Länge der Ansichtsfläche im Pflanzstreifen ist bei dem Beispielbild rechts oben aus der Breite der Werbefahnen (ca. 3 x 1,20 m) zu ermitteln. Die insgesamt 3,6 m Länge entsprechen dabei in etwa der festgesetzten Obergrenze von 10 %, wenn man sie zur Pflanzstreifenlänge an der abgebildeten Straßengrenze (ca. 38 m) in Bezug setzt. Anzurechnen wäre bei dem Eckgrundstück aber auch die hier nicht abgebildete Pflanzstreifenlänge zur Seitenstraße.

Überschritten wird die festgesetzte Obergrenze von max. 10 % der Länge des Pflanzstreifens im Bestand nur auf einem Eckgrundstück (Färberstraße/Lohgerberstraße). Der Pflanzstreifen hat bei diesem Eckgrundstück eine Gesamtlänge von ca. 85 m. Die Länge aller Werbeanlagen im Pflanzstreifen bzw. entlang der Straßenbegrenzungslinie liegt bei ca. 24,5 m und umfasst somit ca. 29 % der Länge des Pflanzstreifens. Von der neuen örtlichen Bauvorschrift sind die vorhandenen Werbeanlagen jedoch nicht betroffen. Sie sind bestandsgeschützt und brauchen nicht angepasst werden. Dies gilt auch für den Austausch von einzelnen Werbebannern solange die derzeit vorhandene Gesamtlänge von ca. 24,5 m nicht überschritten wird. Neue Werbeanlagen dürften in dem dargestellten Beispiel jedoch nicht hinzukommen und grundsätzlich wäre aus gestalterischen Gründen eine Reduzierung der Werbeanlagen im Pflanzstreifen zu begrüßen.

Eine weitere Ausnahmeregelung wird für den Pflanzstreifen festgesetzt, der entlang der B188_{alt} am nördlichen Rand des Gewerbegebiet Hülptingsen 3 festgesetzt ist. Auf diesem Pflanzstreifen sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplans Nr. 8-5 innerhalb einer 8 m breiten Wiesenfläche standortgerechte heimische hochstämmige großkronige Laubbäume im Pflanzverband von max. 12 m Abstand zweireihig versetzt zu pflanzen. Mit der Ausnahmeregelung soll die Errichtung von Werbeanlagen zwischen den Baumstandorten in begrenztem Umfang ermöglicht werden. Bereits jetzt sind in dem Pflanzstreifen mehrere Werbefahnen vorhanden. Diese wären auch unter Anwendung der neuen Gestaltungsvorschriften zulässig.

Im Zusammenhang mit den Regelungen zur Anordnung von Werbeanlagen auf den Baugrundstücken ist auch der im Bebauungsplan Nr. 8-4/2 „Gewerbegebiet Hülptingsen 2“ festgesetzte von Bebauung freizuhaltende Streifen entlang der B188 zu berücksichtigen. Hier sind Werbeanlagen auch jetzt bereits unzulässig. Anzuwenden ist in diesem Bereich auch die grundsätzliche Regelung des § 9 FStG (Bundesfernstraßengesetz) zur Freihaltung einer 20 m breiten Bauverbotszone an Bundesstraßen (gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahn).

Mit den textlichen **Festsetzungen Nr. 2.2 und Nr. 2.3** werden Regelungen zur Anordnung von Werbeanlagen in der Höhe vorgeschrieben. Damit soll erreicht werden, dass die

Werbeanlagen den ortsbildprägenden Gebäudekörpern unter- bzw. zugeordnet sind. Insbesondere hohe Werbepilone sollen ausgeschlossen werden. Die max. Höhe für freistehende Werbeanlagen wird auf 12 m festgelegt, weil sie damit unterhalb der Wuchshöhe von im Landschaftsraum vorhandenen Großgehölzen verbleibt. Dadurch wird die Fernwirkung, wie sie z.B. für das ca. 20 m hohe Verwaltungsgebäude vorhanden ist (vgl. Kapitel 5.2), reduziert und erreicht, dass die Wirkung der Werbeanlagen nicht wesentlich über die Wirkung der Gebäude hinausreicht. Erforderlich ist eine Höhenbegrenzung von Werbeanlagen insbesondere auch, weil die Bebauungspläne der Gewerbegebiete Hülptingsen 1 bis 4 keine Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen festsetzen.

Über die Ausnahmeregelung in der Festsetzung 2.3 können z.B. Werbeanlagen auf Anbauten und Vordächern zugelassen werden. Sämtliche im Bestand vorhandene freistehende Werbeanlagen sowie sämtliche Werbeanlagen an/auf Gebäuden bleiben in der Höhe unterhalb der festgesetzten max. Höhenbegrenzungen.

Die textliche **Festsetzung Nr. 2.4** bezieht sich auf die Art und Gestaltung von Werbeanlagen. Werbeanlagen mit schnell wechselnden Lichteffekten haben eine sehr auffällige Wirkung. In einer kleinstädtisch/landschaftlich geprägten Umgebung wirken sie unangenehm aufdringlich und vermitteln ein niedriges Niveau. Insbesondere an einer städtischen Eingangssituation im Übergang zum Landschaftsraum sind derartige Werbeanlagen daher unangebracht. Werbeanlagen mit weniger aufdringlichen Lichteffekten können ggf. über die getroffene Ausnahmeregelung zugelassen werden. Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten sind im Bestand nicht vorhanden.

Mit der textlichen **Festsetzung Nr. 2.5** wird auf die in § 80 NBauO geregelte Bußgeldvorschrift verwiesen. Dort heißt es in Abs. 3: „Ordnungswidrig handelt, wer einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen ... örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn ... die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist“. Der Verweis auf die Bußgeldvorschrift erfolgt als dynamischer Verweis auf die jeweils geltende Fassung der NBauO. Geahndet werden können die Ordnungswidrigkeiten entsprechend § 80 Abs. 5 NBauO „mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro“. Unabhängig von einer möglichen Geldstrafe kann die Bauaufsichtsbehörde Maßnahmen zur Herstellung baurechtmäßiger Zustände anordnen.

8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Bebauungsplanänderungen beziehen sich auf Flächen, für die bereits Baurechte bestehen und die größtenteils auch bereits bebaut sind. Es liegen keine Hinweise vor, dass im Bereich der Gewerbegebiete besonders geschützte und seltene Arten vorkommen, die durch die Bebauungsplanänderungen beeinträchtigt werden könnten.

Durch die Änderungsbebauungspläne erfolgt größtenteils keine Ausweitungen der bisher zulässigen Vorhaben, sondern eine Klarstellung der Zulässigkeit (z.B. in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung) und eine Begrenzung der Zulässigkeit (z.B. in Bezug auf die Höhe von freistehenden Werbeanlagen oder die Lichteffekte von Werbeanlagen). Lediglich durch die Ausnahmeregelungen zur begrenzten Zulässigkeit von Werbeanlagen in bestimmten Pflanzstreifen (örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1), wird der bisher zulässige Umfang der baulichen Nutzung geringfügig ausgeweitet. Für diese Pflanzstreifen wurde überprüft, ob durch die Ausnahmeregelungen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen überplant werden, die in den ursprünglichen Bebauungsplänen festgesetzt sind. Das Ergebnis der Überprüfung wird im Folgenden dargestellt.

Mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.1 werden zwei Ausnahmeregelungen festgesetzt. Der erste Spiegelstrich der Bauvorschrift bezieht sich auf die in den Bebauungsplänen Nr. 8-5, Nr. 8-5/1 und Nr. 8-6 festgesetzten 2 m breiten Pflanzstreifen. Die Überprüfung, ob diesen Pflanzstreifen eine Ausgleichsfunktion zugewiesen wurde hat ergeben (s. dazu im Einzelnen auch die am Ende des Kapitels kursiv gedruckten Absätze):

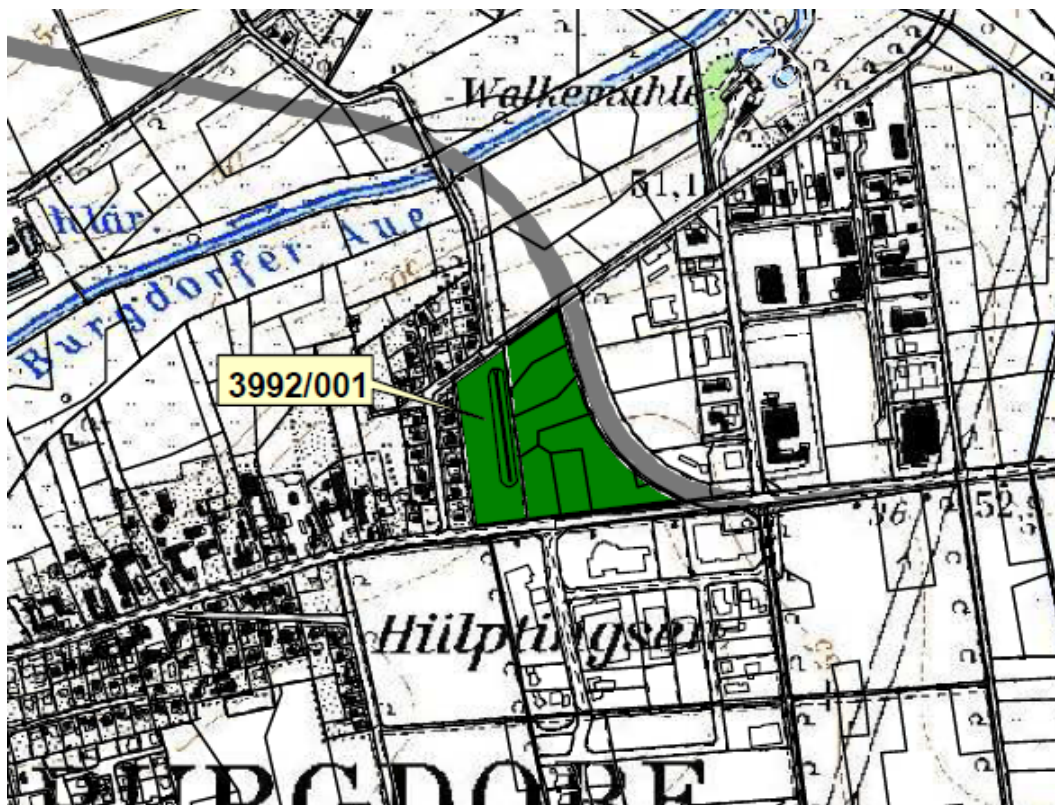
- Im Bebauungsplan Nr. 8-5 haben alle Pflanzstreifen und damit auch die 2 m breiten Pflanzstreifen Ausgleichsfunktion und
- in den Bebauungsplänen Nr. 8-5/1 und Nr. 8-6 haben die 2 m Pflanzstreifen keine Ausgleichsfunktion.

Der zweite Spiegelstrich der Bauvorschrift Nr. 2.1 bezieht sich auf den im Bebauungsplan Nr. 8-5 festgesetzten 8 m breiten Pflanzstreifen. Die Überprüfung, ob diesem Pflanzstreifen eine Ausgleichsfunktion zugewiesen wurde hat ergeben (s. dazu im Einzelnen auch die am Ende des Kapitels kursiv gedruckten Absätze):

- Im Bebauungsplan Nr. 8-5 haben alle Pflanzstreifen und damit auch der 8 m breite Pflanzstreifen Ausgleichsfunktion.

Durch die Ausnahmeregelungen der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.1 werden somit nur im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8-5 Flächen/Maßnahmen überplant, die im ursprünglichen Bebauungsplan dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Es wird die Errichtung von Werbeanlagen in diesen Ausgleichsflächen ermöglicht. Diese Werbeanlagen beeinträchtigen die Funktionen der Ausgleichsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (z.B. werden Vögel durch großflächige Fahnen vertrieben oder Insekten durch Leuchtreklame angezogen). Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen sind daher andernorts Ersatzmaßnahmen herzustellen.

Die Fläche der 2 m und 8 m breiten Pflanzstreifen im Bebauungsplan Nr. 8-5 umfasst insgesamt 4.466 m². Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1 ermöglicht Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von max. 10 % der Pflanzstreifenlänge. Es ist davon auszugehen, dass die o.g. Funktionsbeeinträchtigungen darüber hinausgehen, aber den Pflanzstreifen auch nicht vollständig entwerten (z.B. in Bezug auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Boden). Zudem ist die Ausgleichsfunktion des Pflanzstreifens bereits im Bestand durch Einflüsse aus den direkt angrenzenden gewerblichen Bauflächen beeinträchtigt. Als Ersatz für die entwerteten Ausgleichsmaßnahmen wird dem Bebauungsplan Nr. 8-5/2 mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 ein 2.233 m² großer Anteil der Ausgleichsfläche Nr. 3992/001 aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf zugeordnet. Diese Kompensationsfläche befindet sich direkt nördlich des Bebauungsplangebietes Nr. 8-5 (s. nachfolgende Abbildung) und umfasst die Flurstücke 36/1 sowie 35/37 (Flur 5, Gemarkung Hülptingsen). Die auf der Kompensationsfläche vorgesehenen Maßnahmen (Umwandlung einer Ackerfläche in Ruderalflur mit Gehölzanpflanzungen und insbesondere Obstgehölzen) sind bereits vollständig hergestellt.



Lage der Kompensationsfläche 3992/001 (ohne Maßstab)

Details zur Überprüfung, ob den überplanten Pflanzstreifen Ausgleichsfunktion zukommt:

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8-6 (Rechtskraft 13.04.2000) heißt es zu den Pflanzstreifen: „Der 2 m breite Pflanzstreifen zwischen Gewerbeflächen und öffentlichen Verkehrsflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5) stellt gegenüber dem Ist-Zustand [Ackerfläche] keine Wertsteigerung dar, weil er durch die notwendigen Grundstückszu- und -abfahrten unterbrochen wird und die positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild eine untergeordnete Rolle spielen. Aufgrund der geringen Breite von 2 m dürfte es sich eher um 'Repräsentationsgrün' handeln“ (S. 14). In der rechnerischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans Nr. 8-6 wurden die 2 m breiten Pflanzstreifen mit dem gleichen Wertfaktor berücksichtigt wie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete ohne überlagerte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Mit einer höheren Wertigkeit wurde in der Bilanzierung nur die nicht überbaubare Fläche berücksichtigt, die am östlichen Rand des Plangebiets mit einer 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern überlagert ist. Nur für diesen 5 m breiten Pflanzstreifen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 des Bebauungsplans Nr. 8-6 auch ergänzend geregelt, wie die Fläche zu bepflanzen ist. Die 2 m breiten Pflanzstreifen des Bebauungsplans Nr. 8-6 übernehmen somit keine Ausgleichsfunktion.

Für den Bebauungsplan Nr. 8-5 (Rechtskraft 09.02.1995) erfolgte damals noch keine rechnerische, sondern nur eine verbalargumentative Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. In der Begründung des Bebauungsplans heißt es: „die Ausgleichsmaßnahmen für die bauliche Nutzung werden den Grundstücken in Form von Pflanzflächen zugeordnet; weiterhin wird durch § 11 der textlichen Festsetzungen geregelt, daß mindestens 15 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen sind.“ (S. 8). Damit wurde allen Pflanzstreifen des Bebauungsplans Nr. 8-5 eine Ausgleichsfunktion zugeordnet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8-5/1 (Rechtskraft 15.05.2008) erfolgte u.a. die Neuausweisung von Gewerbegebieten südlich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 8-5. Die Festsetzung zu den straßenbegleitenden 2 m breiten Pflanzstreifen wurde für diese Flächen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. In der rechnerischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden die Pflanzstreifen aber so behandelt, wie bei der oben geschilderten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8-6. Somit wurde den 2 m breiten Pflanzstreifen des Bebauungsplans Nr. 8-5/1 keine Wertsteigerung/Ausgleichsfunktion zugeordnet.

9 Durchführung der Planung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen (§§ 45 ff. BauGB) und Maßnahmen der Erschließung (§§ 123 ff. BauGB) sind aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderungen nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 und §§ 135a ff. BauGB) werden nur im Bebauungsplan Nr. 8-5/2 festgesetzt. Diese Ausgleichsmaßnahmen aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf sind bereits hergestellt.

Teil 2: Aufstellungsverfahren

10 Bebauungspläne der Innenentwicklung

Die vorliegenden Änderungen und Ergänzungen der Bebauungspläne Nr. 8-3, Nr. 8-4, Nr. 8-5 und Nr. 8-6 erfolgen durch Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), die Erstellung eines Umweltberichts (§ 2a BauGB) und einer zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) erfolgen entsprechend § 13a Abs. 2 i.V.m § 13 Abs. 3 Satz 1 nicht. Auch eine (Umwelt-)Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 ist nicht erforderlich, da mit den Bebauungsplanänderungen/-ergänzungen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptnutzung) nicht erweitert wird.

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

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig sind, wird nicht vorbereitet oder begründet. Mit den Bebauungsplanänderungen werden zulässige Nutzungen nicht erweitert, sondern eingeschränkt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dafür dass Gebiete des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden. Das nächstliegende FFH-Gebiet ist das Gebiet Nr. 328 'Altwarmbüchener Moor', es liegt ca. 6,8 km vom Plangebiet entfernt. Das nächstliegende EU-Vogelschutzgebiet ist das Gebiet Nr. DE 3627-401 'Wendesser Moor' nordwestlich von Peine in ca. 15 km Entfernung.

11 Beteiligungsverfahren

11.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.09.2011 bis 27.09.2011 durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

11.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.08.2011.

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

Behördensternnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

Region Hannover, Stellungnahmen vom 23.09.2011

„... Die Vorschriften des Artenschutzes sind auch in einem Verfahren nach §13a BauGB zu beachten (§§44ff BNatSchG).

Ich bitte zu überprüfen, ob den für eine Ausnahmeregelung zur Errichtung von Werbeanlagen einschließlich großflächiger Fahnen vorgesehenen Flächen im Aufstellungsverfahren zum B-Plan oder in einem Änderungsverfahren eine Ausgleichsfunktion zugewiesen wurde. Nur wenn keine Festsetzungen gem. §§ 5 und 9 als Flächen oder für Maßnahmen zum Ausgleich und keine diesbezüglichen Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen wurden, kann eine von den Festsetzungen abweichende Planung nach § 13a BauGB ohne

Beachtung der umweltbezogenen Auswirkungen auf Belange des Natur- und Artenschutzes erfolgen.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die abschließende Feststellung zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

Zu dem Hinweis auf die Vorschriften des Artenschutzes wird angemerkt: Die artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beziehen sich nicht unmittelbar auf die Aufstellung von Bebauungsplänen, sondern auf die konkrete Umsetzung von Vorhaben. Der Aufstellung eines Bebauungsplans stehen die artenschutzrechtlichen Regelung nur indirekt entgegen, wenn durch die Planung Vorhaben zulässig werden, die aufgrund artenschutzrechtlicher Verbote nicht umgesetzt werden können und der Bebauungsplan somit wirkungslos bliebe.

In Bezug auf die vorliegenden Änderungsbebauungspläne ist nicht zu erkennen, warum die Vorschriften des Artenschutzes einer Verwirklichung der Änderungsbebauungspläne entgegenstehen sollten, denn die Änderungsbebauungspläne beziehen sich auf Flächen für die bereits Baurechte bestehen und die größtenteils auch bereits bebaut sind. Zudem liegen keine Hinweise vor, dass im Bereich der Gewerbegebiete besonders geschützte und seltene Arten vorkommen, die durch die Bebauungsplanänderungen beeinträchtigt werden könnten (vgl. ergänztes Kapitel 8).

Die angeregte Überprüfung, ob mit den Ausnahmeregelungen der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.1 in den ursprünglichen Bebauungsplänen festgesetzte Ausgleichsflächen überplant wurden, ist erfolgt (vgl. ergänztes Kapitel 8). Im Ergebnis wurde für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 8-5/2 mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 eine Ausgleichsmaßnahme aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf zugeordnet.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover,
Stellungnahme vom 19.09.2011

„durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover liegenden Bundesstraße B188 berührt.

Ich kann dem Vorhaben im Grundsatz zustimmen, wenn die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone der B188 mit all ihren Auflagen und das Zufahrts-/Zugangsverbot auch weiterhin beachtet wird.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Bund als Straßenbaulastträger der B188 für das Plangebiet im Nahbereich der Bundesfernstraßen keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.“

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Regelungen des Fernstraßengesetzes (FStG) zu den Bauverbotszonen betreffen die B 188, die im Bereich der Gewerbegebiete Hülptingsen nicht als Ortsdurchfahrt festgesetzt ist. Diese Regelungen (siehe z.B. unten in den Ausführungen der Stadt zur Stellungnahme der Polizeiinspektion) sind auch zukünftig neben den Festsetzungen der Bebauungspläne anzuwenden, soweit das FStG dies fordert. Weiterhin bleiben die in den ursprünglichen Bebauungsplänen festgesetzten Zu- und Abfahrtsgebote, -verbote und -beschränkungen bestehen.

Polizeiinspektion Burgdorf, Stellungnahme vom 15.09.2011

„gegen die vorgelegte Änderung der Bebauungsplanung bestehen von hiesiger Dienststelle grundsätzlich keine Bedenken.

Durch die Werbeanlagen darf die Verkehrssicherheit jedoch nicht beeinträchtigt werden. Dieses gilt insbesondere für die genannten Werbeanlagen mit wechselndem Licht, die sich in der Nähe von Lichtzeichen geregelten Knotenpunkten befinden.“

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Regelungen des Fernstraßengesetzes (FStG § 9) zur grundsätzlichen Unzulässigkeit von Werbeanlagen in der 20 m Bauverbotszone (Ausnahmen sind nur möglich, wenn eine nicht beabsichtigte Härte vorliegt oder Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese erfordern) und zum Zustimmungserfordernis in der 40 m Bauverbotszone sind auch zukünftig neben den Festsetzungen der Bebauungspläne anzuwenden. Daher ist nicht zu erkennen, dass durch die neu festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen künftig Werbeanlagen befördert werden, welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Behördenstellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

Industrie- und Handelskammer Hannover, Stellungnahme vom 08.09.2011

„die Industrie- und Handelskammer Hannover trägt bezüglich der oben genannten Planentwürfe keine Bedenken vor.“

Handwerkskammer Hannover, Stellungnahme vom 19.09.2011

„die o.g. Planung haben wir eingehend geprüft. Anregungen und Bedenken werden unsererseits nicht vorgebracht.“

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Stellungnahme vom 31.08.2011

„ gegen die Planungen der Stadt Burgdorf in den Änderungsbebauungsplänen ... bestehen aus Sicht des LGLN-Regionaldirektion Hannover-Amt für Landentwicklung keine Bedenken.“

Gemeinde Isernhagen, Stellungnahme vom 13.09.2011

„Bedenken gegen die oben genannten Bebauungspläne bestehen nicht, da keine Belange der Gemeinde Isernhagen berührt sind.“

Stadt Lehrte, Stellungnahme vom 19.09.2011

„... Eine neue Betroffenheit der Stadt Lehrte konnte nach Prüfung der Unterlagen nicht festgestellt werden. Sollten weitere Beteiligungsschritte erfolgen, bitte ich um eine Beteiligung im weiteren Verfahren.“

Gemeinde Uetze, Stellungnahme vom 05.09.2011

„Belange der Gemeinde Uetze werden durch die o.g. Planung der Stadt Burgdorf nicht berührt. Es werden daher weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.

Eine Beteiligung der Gemeinde Uetze im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.“

Behörden die keine Stellungnahme abgegeben haben

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

11.3 Öffentliche Auslegung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.10.2012 bis 09.11.2012 durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

11.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.10.2012.

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

Behördenstellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

Region Hannover, Stellungnahmen vom 08.11.2014

zu den Änderungen der Bebauungspläne „bestehen aus Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange keine Anregungen und Bedenken.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Feststellung zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

Behördenstellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

Industrie- und Handelskammer Hannover, Stellungnahme vom 12.10.2012

„zu den o.g. Planentwürfen hat die Industrie- und Handelskammer Hannover mit Schreiben vom 08. September 2011 Stellung genommen. Die nun vorgelegten Planfassungen enthalten keine wesentlichen Änderungen. Wir tragen deshalb unverändert keine Bedenken vor. Die Konkretisierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten Hülptingsen 1 – 4 auf Basis des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burgdorf (2007) wird von uns begrüßt.“

Handwerkskammer Hannover, Stellungnahme vom 09.11.2012

„die o.g. Planung haben wir eingehend geprüft. Anregungen und Bedenken werden unsererseits nicht vorgebracht.“

Polizeiinspektion Burgdorf, Stellungnahme vom 29.10.2012

zu der vorliegenden Bauleitplanung wurde mit Datum vom 15.09.2011 von hiesiger Dienststelle Stellung genommen. Es werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen.“

Gemeinde Isernhagen, Stellungnahme vom 16.10.2012

„Seitens der Gemeinde Isernhagen bestehen gegen die Planung keine Bedenken, da die Belange der Gemeinde Isernhagen nicht berührt sind.“

Samtgemeinde Wathlingen, Stellungnahme vom 18.10.2012

„von den zuvor genannten Bauleitplanungen habe ich Kenntnis genommen. Die Belange der Samtgemeinde Wathlingen sind nicht betroffen.“

Behörden die keine Stellungnahme abgegeben haben

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover,

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt,

Finanzamt Burgdorf (nur nachrichtlich unterrichtet),

LGLN RD Hannover - Katasteramt (nur nachrichtlich unterrichtet),

Stadt Burgwedel,

Stadt Lehrte.

12 Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung, des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf die folgenden Bebauungspläne

- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 1“
- 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-4 „Gewerbegebiet Hülptingsen 2“
- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-5 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-6 „Gewerbegebiet Hülptingsen 4“

jeweils bestehend aus textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 08.05.2014 als Satzung beschlossen.

Den o.g. Bebauungsplänen wurde die vorstehende Begründung beigelegt.

Burgdorf, 15.05.2014

(LS)

gez. Baxmann

(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde in der Fassung vom 10.08.2012 von der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf ausgearbeitet.

Burgdorf, 15.05.2014

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

gez. Lehmann

(Baurat z.A.)

gez. Behncke

(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 10.08.2012 lag zusammen mit den Entwürfen der folgenden Bebauungspläne in der Zeit vom 09.10.2012 bis 09.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus:

- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-3 „Gewerbegebiet Hülptingsen 1“
- 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-4 „Gewerbegebiet Hülptingsen 2“
- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-5 „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-6 „Gewerbegebiet Hülptingsen 4“

Burgdorf, 15.05.2014

gez. Baxmann

(Bürgermeister)

Quellen

Nagel 1994: Landschaftsplan, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Architekt für Landschaftsbau Prof. Dipl.-Ing. Günter Nagel, Bearbeitung Dipl.-Ing. Anna Krekemeyer, Hannover 1994.

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

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