



Stadt Burgdorf  
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	<b>BV 2020 1197</b>
Datum:	17.02.2020
Federführung:	61 Stadtplanung und Umwelt
Aktenzeichen:	61 26 - 00 78/2

**Beschlussvorlage**

**öffentlich**

**Betreff: 33. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan 0-78/2 "Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt" - Aufstellungsbeschlüsse (§ 2 Abs. 1 BauGB)  
Bezugsvorlagen 2019 0929 und 2019 0929/1 Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt, Erweiterung bis an 'Am Güterbahnhof'**

**Beratungsfolge:**

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	03.03.2020	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	10.03.2020	Entscheidung			

Finanz. Auswirkungen in Euro		Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten:	€		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten:	€		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

**Beschlussvorschlag:**

Die Aufstellung

- der 33. Änderung des Flächennutzungsplans und
  - des Bebauungsplans Nr. 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“
- wird, für die in der Vorlage BV 2020 1197 dargestellten Plangebiete mit den Planungszielen Gewerbegebiete und Grünflächen auszuweisen, beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Pollehn)

**Sachverhalt und Begründung:**

Mit den Bezugsvorlagen BV 2019 0929 und 2019 0929/1 wurde bereits abgestimmt, dass der 3. Abschnitt des Gewerbeparks über das bisherige Entwicklungskonzept hinaus eine Erweiterung nach Osten, bis an die Straße Am Güterbahnhof, berücksichtigen soll (s. Variante 2 der Bezugsvorlage).

Im Rahmen der Beratung der Bezugsvorlage wurde die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob im Nordosten des Plangebiets anstelle der ca. 50 m breiten Grünfläche die gewerbliche Baufläche erweitert werden könnte. Der kritischste Punkt dieser Überprüfung war die Frage, ob bei einer Verlängerung der Planstraßen nach Nordosten noch eine Ableitung des Niederschlagswassers im Freigefälle zum Regenwasserkanal in der Lise-Meitner-Straße erfolgen kann. Durch detaillierte Geländeneivellements im Verlauf der künftigen Planstraßen konnte die Tiefbauabteilung feststellen, dass dies möglich ist, wenn in einem Teilbereich im Nordosten Geländeauffüllungen von bis zu ca. 0,80 m erfolgen. Geländeauffüllungen in dieser Größenordnung waren für die Herstellung der Erschließung auch bereits im 1. Abschnitt des Gewerbeparks im Bereich direkt östlich des Kreisverkehrsplatzes erforderlich.

Der aktuelle Stand der Vorbereitung der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“ ist in der Anlage 1 dargestellt. Berücksichtigt sind:

- Im Nordosten des Plangebiets wurde die Gewerbefläche gegenüber dem Stand in der Bezugsvorlage BV 2019 0929 erweitert.
- Die Gewerbeflächen halten zu den Trinkwasserbrunnen östlich der Bahnlinie einen Abstand von 200 m ein.
- Die bereits in den realisierten Abschnitten vorgenommene Zonierung der Gewerbeflächen, kleine Grundstückstiefen im Süden größere im Norden, wird fortgesetzt.
- Eine verkehrliche Anbindung an die Straße 'Am Güterbahnhof' erfolgt nur für Fußgänger und Radfahrer. Aufgrund der geringen Ausbaubreite von 4,5 -5 m ist die Straße 'Am Güterbahnhof' nicht zur Erschließung eines Gewerbegebietes geeignet. In dem Straßenabschnitt, der östlich des Gewerbeparks verläuft, gibt es zudem ein Durchfahrtsverbot für den LKW-Verkehr.
- Die Fuß-/Radwegverbindung in Verlängerung der Planstraße E soll so gestaltet werden, dass sie ggf. als Notzu-/abfahrt für den Kfz-Verkehr genutzt werden kann.
- Östlich der Planstraße A soll eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, die es später ggf. ermöglicht die Planstraße A bis 'Am Güterbahnhof' zu verlängern (Bebauungsplanänderung und breiterer Ausbau der Straße 'Am Güterbahnhof' wären erforderlich).
- Zwischen der Straße 'Am Güterbahnhof' und dem östlichen Rand der Gewerbegebiete soll in einer mind. 15 m breiten öffentlichen Grünfläche ein Fuß-/Radweg hergestellt werden, der parallel zur Straße 'Am Güterbahnhof' verläuft und an die vorhandene separate Fuß-/Radwegunterführung unter der B 188 (Verlauf parallel zur Straße 'Am Güterbahnhof' bis zum Weg Wolfskuhlen nördlich der B 188) sowie die vorhandene Fuß-/Radwegüberquerung der Bahnlinie anbindet.  
Die mind. 15 m breite Grünfläche dient auch dem Artenschutz und ist als Flugbahn für Fledermäuse erforderlich.
- In der breiten öffentlichen Grünfläche südlich der Gewerbegebiete soll, in ähnlicher Weise wie südlich der realisierten Abschnitte des Gewerbeparks, eine Fuß-/Radwegverbindung hergestellt werden.
- Westlich des Plangebiets verläuft die Fuß-/Radverbindung in Verlängerung des Maris-Mühlen-Wegs zur B188 Unterführung. Diese Wegeverbindung ist für die wohnortnahe Erholungsnutzung der Weststadt bedeutsam. Die Fläche der Wegeverbindung soll durch die am westlichen Plangebietsrand vorgesehene Grünfläche etwas verbreitert werden, so dass künftig beidseitig des Weges Baumreihen angepflanzt werden können.
- In Verlängerung der Planstraße D soll zu einem vorhandenen Brunnen eine Feuerwehrezufahrt hergestellt werden, damit die Feuerwehr diesen Brunnen zur Löschwas-

serversorgung nutzen kann.<sup>1</sup>

Weil die Geländeoberfläche im Plangebiet nach Norden abfällt, wird sich zwischen der künftigen Fahrbahnhöhe der Planstraßen A, D, E und der gewachsenen Geländeoberfläche am nördlichen Rand der Gewerbegebiete voraussichtlich ein Höhenunterschied von ca. 3 m ergeben. Um das Schmutz- und Niederschlagswasser von den Gewerbeflächen nördlich der Planstraße A im Freigefälle an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen, sind Geländeauffüllungen auf den Gewerbegrundstücken erforderlich.<sup>2</sup> Alternativ ist ein Anschluss über Hebeanlagen möglich<sup>3</sup> oder ggf. kann das Niederschlagswasser auch auf den Baugrundstücken versickert werden (Genehmigungsvorbehalt der Unteren Wasserbehörde bei der Region Hannover).

Der aktuelle Stand der Vorbereitung für die 33. Flächennutzungsplanänderung ist in der Anlage 2 dargestellt. Die Darstellungen des Gewerbegebietes und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kompensationfläche orientieren sich an den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen.

### **Anlagen**

1. B-Plan Nr. 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest“, Stand 17.02.2020
2. 33. Flächennutzungsplanänderung und Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

---

<sup>1</sup> Der Brunnen weist einen für das Gebiet außergewöhnlich hohen Wasserstand von nur ca. 6 m unter Gelände auf. Andere Löschwasserbrunnen in dem Gebiet haben hingegen einen Wasserstand von ca. 25 m unter Gelände und sind daher sehr viel aufwendiger in der Unterhaltung.

<sup>2</sup> Die Geländeoberfläche am nördlichen Rand der Gewerbeflächen befindet sich ca. 0,5 bis 1 m unter dem Niveau der Sohle der künftigen Regenwasserkanäle in den Planstraßen A, D, E (Vorplanungsstand). Je nach Entwässerungskonzept auf den einzelnen Baugrundstücken ist zu erwarten, dass am nördlichen Rand Geländeauffüllungen von ca. 2,5 -3 m erforderlich werden, wenn das Niederschlagswasser im Freigefälle abgeleitet werden soll.

<sup>3</sup> Für Hebeanlagen zur Niederschlagswasserableitung ist mit Investitionskosten von mindestens 20.000 – 30.000 €, je nach Größe der angeschlossenen Fläche und Örtlichkeit ggf. auch höher zu rechnen.