Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-03/7 „Fünfviertelfeld“

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE, AUSWIRKUNGEN 3

1. RECHTSGRUNDLAGEN 3

2. ALLGEMEINES 3

2.1. VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE 3

2.2. LAGE UND ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH 3

2.3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 3

2.4. VERFAHREN 4

3. AUSGANGSLAGE 4

3.1. SPIELPLATZKONSOLIDIERUNGSKONZEPT 4

3.2. EIGNUNG DER FLÄCHEN ALS WOHNBAULAND 4

3.3. BELEG DER NICHT-ERFORDERLICHKEIT ALS SPIELPLATZFLÄCHE 4

3.4. BELEG DER NICHT-ERFORDERLICHKEIT ALS ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHE 5

3.5. VERSORGUNGSLEITUNGEN AUF DEM GRUNDSTÜCK 6

4. PLANUNGSKONZEPTION 7

4.1. BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN / REALISIERTER BESTAND 7

4.2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 9

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 11

5.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 11

5.2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN 12

5.3. ERHALTUNG VON BÄUMEN 13

5.4. PRIVATE GRÜNFLÄCHE / LEITUNGSRECHT 13

5.5. GRUNDSTÜCKSZUFAHRT 13

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 14

6.1. DACHGESTALTUNG / FASSADENGESTALTUNG 14

6.2. EINFRIEDUNGEN 14

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 15

7.1. NATURSCHUTZRECHTLICHE / -FACHLICHE BELANGE 15

7.2. BODENSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE 15

7.3. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE / ENERGIEVERSORGUNG 15

7.4. VERKEHRLICHE BELANGE / ABFALLENTSORGUNG / IMMISSIONSSCHUTZ 16

7.5. ORTSBILD UND NACHBARLICHE BELANGE 16

8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 16

8.1. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN 16

8.2. FLÄCHENBILANZ UND DURCHFÜHRUNG 17

TEIL 2: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE 18

9. BETEILIGUNGSVERFAHREN 18

9.1. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 (2) NR.2 BAUGB) 18
9.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 13 (2) NR.3 BAUGB) 20
9.3. ERGEBNIS 23
9.4. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 4A (3) BAUGB I.V.M. § 13 (2) NR.2 BAUGB) 23
9.5. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4A (3) BAUGB I.V.M. § 13 (2) NR.2 BAUGB) 23

10. VERFAHRENSVERMERKE 24

ANHANG: 25

Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte, Auswirkungen

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Untersuchungen im Vorfeld des Spielplatzkonsolidierungskonzepts der Stadt Burgdorf haben ergeben, dass u.a. der Spielplatz „Ratskamp 1“ (= Fläche der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans) aktuell nicht für Kinderspiel benötigt wird. In der Folge sind die Spielgeräte abgebaut worden, so dass die Fläche derzeit brach liegt.

Da weitere Untersuchungen ergeben haben, dass auch für die Zukunft ein Vorhalten der Fläche als Kinderspielfläche oder für anderweitige öffentliche Freiflächennutzungen nicht erforderlich ist, soll die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Planerisch sinnvoll ist die Arrondierung des angrenzenden Wohnquartiers durch Nachverdichtung mit Wohnbebauung. Hierfür soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 0-03 „Fünfviertelfeld“ so geändert werden, dass die bislang geltende Festsetzung „öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz“ in „Reines Wohngebiet WR“ umgewandelt wird.

2.2. Lage und Abgrenzung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Fünfviertelfeld“ (nachfolgend als Bebauungsplan Nr. 0-03/7 bezeichnet) hat eine Größe von ca. 0,1 ha. Er umfasst in der Gemarkung Burgdorf in Flur 7 folgende Flurstücke:

- Flst.-Nr. 2/141
- Flst.-Nr. 2/195 teilweise (Verkehrsfläche)
- Flst.-Nr. 367/1 teilweise (Verkehrsfläche)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3. Übergeordnete Planungen

Im geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP 2005, liegt der Änderungsbereich und die nähere Umgebung im festgelegten „Zentralörtlichen Siedlungsbereich“. Der vorliegende Änderungs-Bebauungsplan Nr. 0-03/7 „Fünfviertelfeld“ entspricht diesen Zielen der Raumordnung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Burgdorf (bekannt gemacht am 21.08.1980) stellt für das Plangebiet „Reines Wohngebiet WR“ mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 dar.

Auch der Bebauungsplan Nr. 0-03/7 „Fünfviertelfeld“ wird aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt sein.

2.4. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage. Da

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 qm beträgt (siehe Kapitel 5.2),
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) vorliegen,

kann der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3. Ausgangslage

3.1. Spielplatzkonsolidierungskonzept

Im Jahr 2003 wurde zur Vorbereitung des so genannten „Spielplatzkonsolidierungskonzepts“ eine umfängliche Prüfung der städtischen Spielplatzanlagen durchgeführt. Hintergrund für dieses Konsolidierungskonzept ist der Wunsch der Stadt Burgdorf, die bestehenden Spielplatzstrukturen in Burgdorf an die künftigen Erfordernisse anzupassen (demographischer Wandel). Als Ergebnis der Prüfung ergab sich, dass eine Reduzierung der öffentlichen Kinderspielplatzflächen möglich ist, u.a. auch weil sich die Einzugsbereiche der Spielplätze häufig überschneiden.

Allerdings soll diese Reduzierung in der Regel nicht bedeuten, dass die Flächen für eine (öffentliche) Freiflächennutzung künftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Vielmehr erfolgt auf den meisten Flächen eine Umwandlung in eine (öffentliche) Grünfläche, so dass zu gegebener Zeit eine intensivere Wiedernutzung (auch als Spielplatz, sofern ein entsprechender Bedarf besteht) jederzeit wieder möglich ist.

Lediglich einige wenige Flächen wurden dahingehend überprüft, ob und inwieweit sie für eine intensive und private Nutzung (z.B. als Wohnbaugrundstück) geeignet sind. Hintergrund hierfür ist u.a. auch die in § 1a BauGB verankerte Bodenschutzklausel, die der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen einen Vorrang gegenüber einer weiteren Entwicklung im Außenbereich einräumt. Eine der Flächen, die auf eine mögliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung hin überprüft wurde, ist die Fläche der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-03 „Fünfviertelfeld“.

3.2. Eignung der Flächen als Wohnbauland

Die Prüfung hat ergeben, dass der Bereich der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-03 „Fünfviertelfeld“ im besonderen Maße für eine Wohnnutzung geeignet ist:

- Das Zentrum der Stadt Burgdorf befindet sich in fußläufiger Entfernung.
- Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit befindet sich in 250 Metern (Discounter) bzw. 600 Metern (Vollversorger) Entfernung (Lauflänge – keine Luftlinie).
- In 450 Metern Entfernung befindet sich die Wiesenlandschaft der Burgdorfer Aue (Stadtpark) mit ihren Möglichkeiten zur Naherholung.

3.3. Beleg der Nicht-Erforderlichkeit als Spielplatzfläche

Weiterhin hat die Prüfung ergeben, dass es im vorliegenden Fall unschädlich ist, die Fläche dauerhaft der Spielplatznutzung zu entziehen:

- Der nächstgelegene Kinderspielplatz („Ratskamp 2“) befindet sich 120 Meter entfernt.
- Der Sportplatz der Gudrun-Pausewang-Grundschule ist öffentlich zugänglich und befindet sich in 300 Metern Entfernung. Er wird nachmittags von Kindern unterschiedlicher Altersklassen rege genutzt.

- Noch mehr Freizeitmöglichkeiten insbesondere für größere Kinder bestehen in dem nur 450 Meter entfernt und nicht durch größere Hauptverkehrsstraßen getrennt liegenden Stadtpark.
- Überdies bestehen in dem umgebenden Gebiet (verdichteter Einfamilienhausbau) Kleinkinderspielmöglichkeiten grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück.

Auch aufgrund rechtlicher Anforderungen ist der Weiterbestand des bisherigen Spielplatzes „Ratskamp 1“ nicht unbedingt erforderlich. Denn nach Aufhebung des niedersächsischen Spielplatzgesetztes am 13.12.2008 besteht keine Verpflichtung mehr zur Einrichtung bzw. zum Erhalt von Kinderspielplätzen.

Unabhängig davon wären aber die (nicht mehr gültigen) Bestimmungen des niedersächsischen Spielplatzgesetztes ohnehin eingehalten worden:

- Der Spielplatz ist Bestandteil der Spielplatzkonzeption für das gesamte Plangebiet „Fünfviertelfeld“. In diesem Quartier mit einer maximal zulässigen Bruttogeschossfläche BGF für Wohnen in Höhe von 134.000 qm[1] werden gemäß Definition des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes 2.696 qm Spielplatzfläche (= 2% der BGF) erforderlich. Nach Aufgabe des Spielplatzes im Plangebiet verbleiben zur Plangebietsversorgung die Spielplätze Nr. 2 „Ratskamp 2“ (751 qm) und Nr. 14 „Holbeinstraße“ (894 qm), die in der Summe eine Gesamtspielplatzfläche von 1.645 qm ergeben. Es verbliebe also ein rechnerischer Fehlbedarf in Höhe von 1.051 qm. Ausgeglichen wird dieser Fehlbedarf dadurch, dass der Sportplatz der Gudrun-Pausewang-Grundschule (4.000 qm) ebenso zur plangebietsinternen Versorgung mitgezählt werden muss, wie auch der in 450 Metern Entfernung gelegene Stadtpark zur plangebietsnahen Versorgung.
- Aber auch die Fokussierung der Betrachtung auf das engere Quartier, dem der ehemalige Spielplatz zugeordnet ist, zeigt, dass der Spielplatz entbehrlich ist: Der Bereich im Umfeld der Mozart- und der Beethovenstraßen (eingerahmt von den Straßen Auf dem Ratskamp, Depenauer Weg, Brahmsstraße und Richard-Wagner-Straße) ist ein einheitlich konzipiertes und gestaltetes Quartier mit eigenen Spielplätzen (Spielplätze „Ratskamp 1“ und „2“). Eine überschlägige Ermittlung der Bruttogeschossfläche in diesem Quartier ergibt einen Wert von 24.600[2] qm. Daraus resultiert eine erforderliche Spielplatzfläche in Höhe von 492 qm. Diese steht auf dem zu erhaltenden Spielplatz „Ratskamp 2“ zur Verfügung (Fläche dort: 751 qm). Dieser Spielplatz befindet sich 120 Meter südöstlich des Plangebiets. Er ist der größere der beiden ursprünglichen Spielplätze und somit - auch aufgrund seiner mittigeren Lage im engeren Quartier – künftig auch der geeignetere.

Als Resultat dieser Überlegungen ergibt sich die Festsstellung, dass die Flächen des Plangebiets für eine weitere Spielplatznutzung entbehrlich sind.

3.4. Beleg der Nicht-Erforderlichkeit als öffentliche Freifläche

Sie sind auch als öffentliche Fläche entbehrlich, da derzeit keine andere erforderliche Freiflächennutzung ersichtlich ist:

- Die Anlage einer öffentlichen Grünfläche im Sinne einer kleinen Parkanlage wäre nur dann sinnvoll, wenn die umgebende Wohnbebauung über keine eigenen privaten Außenwohnbereiche verfügte. Dies ist aufgrund der Bebauungsstruktur (verdichteter Reihenhausbau) aber nicht der Fall, da damit zu rechen ist, dass – abgesehen von der einen oder anderen Einliegerwohnung – die Wohneinheiten über eigene Terrassen und Gärten verfügen.
- Auch ein Freihalten für etwaige künftige Bedarfe an öffentlichen Freiflächen (z.B. nach erfolgtem Generationswechsel im Quartier wieder als Kinderspielplatz) ist nicht erforderlich, da der nächste Kinderspielplatz nur 120 Meter entfernt liegt (siehe oben).

Lediglich die Nutzung als Fläche für ältere Kinder und heranwachsende Jugendliche könnte konzeptionell einen Sinn machen (Aufstellen einer Tischtennisplatte, überdachte Bereiche), würde an dieser Stelle aber wohl zu erheblichen Konflikten mit den Nachbarn füh-

[1] Der ehemalige Gesamtplan für das Gebiet „Fünfviertelfeld“ ermöglicht laut damaliger Begründung 16,85 ha Nettowohnbauland; festgesetzt sind Wohndichten zwischen GFZ 0,4 im Nordosten, GFZ 0,6 – 0,75 im Südwesten, GFZ 0,8 im Norden (Umgebung des Änderungsbereichs) und GFZ 1,0 im Bereich des Rubensplatzes. Um auf der Sicheren Seite zu sein, soll von einer Durchschnitts-GFZ von 0,8 (wie in der näheren Umgebung des Spielplatzes) ausgegangen werden.

[2] Da sowohl die planungs- wie auch die bauordnungsrechtlich zulässige („nachbarliche Schicksalsgemeinschaft“) und bislang realisierte BGF (Anbauten) im Plangebiet unterschiedlich ist, wurde folgender Berechnungsansatz gewählt: 123 vorhandene WE á 200 qm BGF (= 150 qm WF) = 24.600 qm BGF.

ren. Daher sind hierfür geeignetere Plätze denkbar (Stadtpark). In der Folge ist kein öffentliches Bedürfnis erkennbar, die Fläche im speziellen als Kinderspielfläche und im allgemeinen als öffentlich zugängliche Fläche für die Öffentlichkeit zu erhalten.

3.5. Versorgungsleitungen auf dem Grundstück

Im Verlauf des Änderungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass sich auf dem Grundstück mehrere unterirdische elektrische Versorgungsleitungen befinden. Es handelt sich um mehrere 1.000-Volt-Leitungen und eine 20.000-Volt-Hauptstromleitung, die sich in einer Tiefe von etwa 50 cm unter Bodenniveau befinden.

Ausgangs- bzw. Endpunkt dieser Leitungen ist eine Transformatorstation, die an die südliche Ecke des Änderungsbereichs angrenzt (in die angrenzende Garagenzeile integriert).

Eine Verlegung insbesondere der 20.000-Volt-Hauptstromleitung ist nicht möglich. Insofern muss die städtebauliche Konzeption für den Änderungsbereich diesen Sachverhalt berücksichtigen.

4. Planungskonzeption

4.1. Bestehender Bebauungsplan / realisierter Bestand

Der für die Spielplatzfläche bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 0-03 „Fünfviertelfeld“ in der Fassung der 2. Änderung (Änderungsbebauungsplan Nr. 0-03/2) setzt für die Fläche des Änderungsbereichs eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Infolge der Aussagen des Spielplatzkonsolidierungskonzepts wurden allerdings sämtliche Spielgeräte abgebaut. Das Gelände liegt derzeit brach.

Entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans setzt der Bebauungsplan für die unmittelbar an den Spielplatz angrenzenden Wohnbauflächen ein Reines Wohngebiet WR fest. Südlich der Spielplatzfläche ist eine Gemeinschaftsgarage GGa festgesetzt, westlich und nördlich sind 17 Meter tiefe überbaubare Flächen für zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Die zulässige GRZ beträgt 0,4, die zulässige GFZ 0,8.

Diese Nutzungsziffern werden derzeit im Bestand nicht ausgeschöpft; die vorhandene GRZ liegt bei etwa 0,3 für Reihenmittelhäuser und etwa 0,2 bei Reihenendhäusern. Auch die zulässige Bautiefe ist vielfach bislang nicht ausgenutzt worden. Eine vollständige Ausnutzung ist insbesondere bei den Reihenmittelhäusern allerdings schwierig, da unabhängig von einer planungsrechtlichen Zulässigkeit möglicherweise bauordnungsrechtliche und nachbarrechtliche Belange Maßnahmen zur Nachverdichtung erschweren („Nachbarliche Schicksalsgemeinschaft“).

Blick von der Straße Auf dem Ratskamp Richtung Nordwesten; links im Bild der gemeinschaftliche Garagenhof, dahinter anschließend die Flächen des Änderungsbereichs.

Blick von der Fläche des Änderungsbereichs in Richtung nördlich angrenzender Bestand (Reihenhauszeilen). Rechts im Bild ein erhaltenswerter Baum (Ahorn).

Blick von den rückwärtigen Flächen in Richtung Straße Auf dem Ratskamp. Links im Bild die nördlich an das Plangebiet angrenzende Reihenhausbebauung. Im Hintergrund ist die Bebauung auf der anderen Straßenseite zu sehen (Siedlungshäuser der 30er Jahre).

Blick von den rückwärtigen Flächen in Richtung Straße Auf dem Ratskamp. Rechts im Bild der durch eine Mauer abgetrennte angrenzende Garagenhof bzw. die Transformatorstation. Entlang dieser Mauer verlaufen eine 1.000-Volt- und die 20.000-Volt-Leitung in etwa 50 cm Tiefe.

4.2. städtebauliches Konzept

Die Zuführung der Fläche in eine neue Nutzung verlangt insbesondere die Beachtung folgender städtebaulicher Gegebenheiten:

Beispiel 1: Anbau eines sehr großzügigen Wintergartens ...

... oder einer Erdgeschosserweiterung als Winkelbungalow (Beispiel 2).

Beispiel 3: Errichtung eines Gästehauses o.ä.

- Das Plangebiet ist ganz wesentlich durch die bestehende städtebauliche Situation des engeren Quartiers (Bereich zwischen Auf dem Ratskamp, Depenauer Weg, Brahmsstraße und Richard-Wagner-Straße) geprägt. Insofern ist eine qualitätsvolle Einbindung einer Neubebauung auf dem Spielplatzgrundstück in diesen städtebaulichen Zusammenhang von besonderer Bedeutung.
- Maßgeblich ist dabei der Bestand auf derselben Straßenseite (60er Jahre Reihenhäuser). In diesen Bestand muss sich ein neues Bauvorhaben harmonisch einfügen. Nicht maßgeblich – obschon städtebaulich auch prägnant – ist der Bestand auf der anderen (nordöstlichen) Straßenseite (Siedlungshäuser der 30er Jahre). Die auf der jeweiligen Straßenseite absolut einheitliche, im Vergleich zur jeweils anderen Straßenseite aber völlig unterschiedliche städtebauliche Struktur (z.B. traufständige Bebauung – giebelständige Bebauung) macht die Besonderheit der Straße Auf dem Ratskamp aus und sollte erhalten bleiben.
- Entlang des südöstlich angrenzenden Garagenhofs ist aufgrund der nicht zu verlegenden Stromleitungen ein 3 Meter breiter Streifen von Gebäuden freizuhalten.

Insofern ergeben sich folgende Anforderungen an die Neubebauung:

- Die Stellung des Gebäudes und seine Position zur Straße sowie die Dachneigung, Fassaden- und Dachgestaltung hat sich an der nördlich angrenzenden Gebäudezeile zu orientieren (Auf dem Ratskamp 22 –25); dies bedeutet für ein neues Gebäude eine traufseitige Stellung zur Straße, etwa 2 Meter Abstand zur Straße, Satteldach mit 40° Neigung und rote Ziegel für Fassade und Dach.
- Auch die Trauf- und die Firsthöhe des neuen Gebäudes muss sich am nördlich angrenzenden Bestand orientieren; das neue Gebäude darf keinesfalls künftig die Straßenansicht dominieren, es muss sich vielmehr in die Höhenentwicklung des Bestands einfügen. Dies stellt bei dem vorliegenden Grundstück eine besondere Herausforderung dar, weil der Spielplatz im Vergleich zur bestehenden Bebauung topografisch höher gelegen ist.

Bei Übertragung dieser Anforderungen auf einen Neubau auf dem Spielplatzgrundstück ergibt es sich, dass nur ein verhältnismäßig kleines Wohngebäude realisiert werden kann (Wohnfläche ca. 100 qm). Diese Größe ist an den heutigen Wohnwünschen einer jungen Familie gemessen möglicherweise etwas gering. In Verbindung mit dem verhältnismäßig großen Grundstück (knapp 700 qm) sollte daher nach einer Lösung gesucht werden, die auch größere Wohnflächen ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept greift daher die Konzeption des bestehenden Bebauungsplans für den unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich auf (siehe Kapitel 4.1), indem grundsätzlich ein sehr tiefer überbaubarer Bereich vorgesehen wird (analog zum nördlich angrenzenden Bestand: 17 Meter). Dieser ist in zwei Zonen unterteilt:

Im vorderen Bereich erfolgt die Bebauung analog zum Bestand in Form eines kleineren eingeschossigen Wohnhauses mit Dachgeschoss. Somit wird die Gebäudekubatur des angrenzenden Bestands übernommen.

Im rückwärtigen Bereich kann ein zusätzlicher eingeschossiger Anbau / Erweiterungsbau o.ä. errichtet werden, beispielsweise indem das Erdgeschoss in Bezug auf seine Grundrissgestaltung einem typischen Winkelbungalow entspricht (siehe Beispiel 2). Auf diese Weise kann die mögliche Wohnfläche um ca. 40 % erhöht werden.

Der 3 Meter breite Streifen entlang des Garagenhofes kann bei Bedarf als separater Teil des Gartenlandes des Baugrundstückes genutzt werden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Planungsziel ist die Einbindung der Neubebauung auf der ehemaligen Spielplatzfläche in den Bestand. Demzufolge setzt der Bebauungsplan – analog zur bestehenden Festsetzung für die umgebende Bebauung – ein Reines Wohngebiet WR fest.

Grundsätzlich wäre auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets WA möglich gewesen, weil auch die in einem WA zulässigen Nutzungen sich in die Umgebung einfügen würden. Im Interesse einer einheitlichen Nutzungskonzeption für das gesamte Quartier soll im Plangebiet aber keine Sonderregelung erfolgen.

Zulässige Grundfläche:

Maßstab für die Bemessung der Grundflächenzahl ist die bereits realisierte oder noch zu erwartende Grundfläche im nordwestlich angrenzenden Bestand (zur Relevanz des Bestands auf der anderen Straßenseite siehe Kapitel 4). Die realisierte GRZ für die Reihenmittelhäuser beträgt etwa 0,29, für die Endhäuser etwa 0,21. Die Festsetzung einer GRZ von ~~0,25~~ 0,30 erscheint vor diesem Hintergrund angemessen:

- Einerseits wird eine auch in Relation zur festgesetzten Bauweise (nur Einzelhäuser) etwas höhere bauliche Ausnutzung ermöglicht als im Bestand.
- Andererseits gilt für den Bestand sogar eine GRZ von 0,4, die zumindest von den Eckhäusern möglicherweise auch unter Beachtung bauordnungsrechtlicher und nachbarrechtlicher Gegebenheiten („Nachbarliche Schicksalsgemeinschaft“) realisiert werden könnte.

Bei Berücksichtigung der Grundstücksgröße im Plangebiet ergibt sich in absoluten Zahlen somit eine zulässige Grundfläche von etwa 170 qm. Diese erscheint angemessen.

Die zulässige Grundfläche ist dabei kleiner als die überbaubare Fläche. Dies ist aber unschädlich, da letztere lediglich einen Rahmen für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück schaffen soll.

Trauf- und Firsthöhe Bauzone 1:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan weiterhin durch die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe bestimmt, die sich an dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild orientiert. Wie in Kapitel 4 beschrieben, soll sich die Neubebauung harmonisch in das bestehende Quartier und dabei insbesondere in die nordwestlich angrenzende Reihenhauszeile einfügen. Dies macht eine enge Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen erforderlich, welche sich an der bestehenden Reihenhauszeile orientieren. Dies ist wichtig, da das neue Gebäude sich in den Bestand einfügen und nicht etwa die städtebauliche Situation dominieren soll.

Eine besondere Schwierigkeit besteht in der vorhandenen topografischen Situation, da das Höhenniveau der an den Garagenhof angrenzende Grundstücksecke etwa 30 cm über dem des nördlich angrenzenden Reihenhausgrundstücks liegt. In der Folge ergibt es sich, dass bei Realisierung üblicher Raumhöhen das Höhenniveau des Erdgeschossfußbodens im Norden etwa auf dem Niveau der natürlichen Geländeoberfläche, zum Garagenhof hin aber unterhalb der Geländeoberfläche liegt. Dies ist deswegen unschädlich, weil das Gelände auch zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen hin abfällt, so dass das Höhenniveau des Erdgeschossfußbodens zum Garten hin sich wieder oberhalb der Geländeoberfläche befindet.

Als Bezugspunkt wurde das vorhandene Höhenniveau des Gehwegs an der nordwestlichen Grundstücksecke, d.h. an der Grenze zum nördlichen Nachbargrundstück (Flst.-Nr. 2/66) festgesetzt.

In Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung (siehe örtliche Bauvorschriften) ergibt sich eine Gebäudekubatur, die derjenigen der angrenzenden Reihenhauszeile entspricht (zu Gebäudetiefen und Wohnflächengrößen siehe unter „Überbaubare Grundstücksfläche“). Deshalb ist auch im Falle von die Baugrenze überschreitenden Gebäudeteilen (sie-

he Kapitel 5.2) die Traufhöhe wie beim angrenzenden Bestand entsprechend der Dachneigung zu verringern.

Trauf- und Firsthöhe Bauzone 2:

Die Bemessung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen orientiert sich sowohl an nachbarlichen Belangen (möglichst niedrige Höhen) als auch an konstruktiven Erfordernissen.

Zur Vermeidung übermäßiger Verschattungen des Nachbargrundstückes ist die festgesetzte Traufhöhe sehr niedrig angesetzt: Die Innenräumhöhen unmittelbar an der Traufseite werden je nach Dachaufbau nur etwa 2,30 Meter betragen; im Bereich des Dachfirstes sind Höhen um 2,70 Meter möglich. In geringfügigem Umfang soll die Regelung der Festsetzungen 1.4 für die Bauherren daher Spielräume eröffnen:

- Festsetzung 1.4 ermöglicht eine Überschreitung der festgesetzten Höhen, sofern die Überschreitung aus besonderen konstruktiven Gründen erfolgt (z.B. Errichtung eines Passivhauses mit höherer Dämmung; schwieriger Anschluss des Anbaus an das Haupthaus etc.).

5.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Bauweise:

Im Plangebiet wird eine ~~offene~~ abweichende Bauweise festgesetzt, die sich im Grundsatz an der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO orientiert, wobei nur Einzelhäuser zugelassen werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass das Grundstück für Doppelhäuser (und erst Recht für Hausgruppen) zu schmal ist. Diese Bewertung erfolgt primär zur Beachtung nachbarlicher Belange: Bei einer Doppelhausbebauung würde der Terrassenbereich der nördlichen Doppelhaushälfte zwangsläufig sehr dicht am nördlich angrenzenden Bestand angeordnet werden. Bei einer Einzelhausbebauung dagegen besteht eine große Wahrscheinlichkeit dafür, dass insbesondere bei Ausnutzung der zweiten Bauzone (siehe unter „Überbaubare Grundstücksfläche“) die Terrasse eher im südlichen Bereich angeordnet wird.

Die festgesetzte abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO ermöglicht, dass nach Südosten (festgesetzte private Grünfläche, s.u.) kein Grenzabstand eingehalten werden muss. Diese Abweichung (Ermöglichung einer Grenzbebauung in diesem Bereich) ist erforderlich, da andernfalls zu wenig Flexibilität bei der Grundrissgestaltung im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen bestünde. Sie (die Abweichung) ist gleichzeitig auch möglich, da die festgesetzte Grünfläche einen Abstand zum angrenzenden Garagenhof sicherstellt.

Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht also, bis an die festgesetzte Grünfläche heranzubauen, sie verpflichtet aber nicht dazu.

überbaubare Grundstücksfläche:

Die Festsetzungen zur Einpassung des Gebäudes in den Bestand (Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung) führen dazu, dass lediglich eine relativ geringe Wohnflächengröße realisiert werden könnte (maximal 100 qm, ausführlicher unter 4.0). Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan eine zweite, an die Straßenbebauung rückwärtig angrenzende Bauzone fest. Dies geschieht in Analogie zu den Festsetzungen des Bebauungsplans für die nördlich angrenzenden Reihenhauszeilen (Tiefe der überbaubaren Flächen dort: 17 Meter). In dieser zweiten Bauzone gelten u.a. Höhenfestsetzungen, die nur die Errichtung von Gebäudeerweiterungen und Anbauten im Erdgeschoss zulassen. In der Summe werden so Wohnflächengrößen von 140 qm und darüber ermöglicht.

Die Gebäude der nördlich angrenzenden Reihenhauszeile verfügen zur Straßenseite hin über kleine Gebäudevorsprünge. Diese sollen auch bei einer Neubebauung möglich sein; insofern trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu geringfügigen Überschreitungen der straßenseitigen Baugrenze für untergeordnete Gebäudeteile.

Einschränkung für Stellplätze und Nebenanlagen:

Der Ausschluss von Stellplätzen und Garagen jenseits einer Tiefe von 11 Metern zur Erschließungsstraße erfolgt aus Gründen nachbarlicher Rücksichtnahme. Auf Basis von § 23

(5) BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass – ebenfalls aus Gründen nachbarlicher Rücksichtnahme – auch Nebenanlagen wie Gartenhäuser o.ä. in den hinteren Grundstücksbereichen unzulässig sind, sofern sie keinen Abstand zu angrenzenden Wohngrundstücken einhalten. Im Innern des rückwärtigen Grundstücksbereichs oder entlang des Garagenhofs sind diese Anlagen dagegen zulassungsfähig.

Stellung baulicher Anlagen:

Analog zur nördlich angrenzenden Reihenhauszeile wird in Bauzone 1 eine traufseitige Stellung des Gebäudes festgesetzt, um eine harmonische Einfügung in den Bestand zu erreichen (zum Verhältnis zur giebelseitigen Bebauung auf der anderen Straßenseite siehe Kapitel 4.).

5.3. Erhaltung von Bäumen

Die Bestandserhebung hat ergeben, dass ein auf dem Grundstück vorhandener Baum in ökologischer Hinsicht so wertvoll ist, dass er erhalten werden sollte. Daher setzt der Bebauungsplan diesen Baum als zu erhalten fest.

Allerdings ergibt sich die Erhaltungswürdigkeit nicht aus Gründen des Orts- oder Landschaftsbildes oder anderen entsprechenden Belangen. Falls der Baum zu einer späteren Zeit abgängig ist, muss er daher nicht ersetzt werden.

5.4. Private Grünfläche / Leitungsrecht

Zur Sicherung der bestehenden 20.000-Volt-Leitung ist es erforderlich, in einem 3 Meter breiten Streifen entlang der südöstlichen Grenze des Änderungsbereichs eine Nutzung festzusetzen, die es dem Versorgungsträger ermöglicht, sich jederzeit Zugang zu dieser Leitung zu verschaffen.

Eine Möglichkeit wäre gewesen, auch für diesen Bereich ein reines Wohngebiet WR in Verbindung mit einem Leitungsrecht festzusetzen. Allerdings wurde hiervon Abstand genommen, da die für diesen Bereich des WR bestehenden Nutzungseinschränkungen zu erheblich gewesen wären. Es handelt sich bei diesem Teil des Grundstücks eben nicht um Bauland, sondern um einen Freihaltebereich.

Am naheliegendsten wäre die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen gewesen. Allerdings würde bei einer solchen Festsetzung eine erwünschte private Nutzbarkeit der Fläche z.B. als Gartenfläche erschwert.

Es erfolgt daher eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten in Verbindung mit einem Leitungsrecht für den Versorgungsträger. Hierdurch wird einerseits eine sinnvolle Nutzung der Fläche ermöglicht. Andererseits ergibt sich durch die gesonderte Festsetzung des Bereichs eine gewisse „Warnfunktion“, die auf die eingeschränkte Nutzbarkeit hinweist und daran erinnert, dass sich in geringer Tiefe eine 20.000-Volt-Leitung befindet (Vermeidung von Unfallgefahren).

Zusätzlich wird zur Sicherung der Leitung festgesetzt, dass keine Gebäude (z.B. Gartenhütten oder Geräteschuppen) errichtet werden dürfen. Ebenfalls zur Sicherung der Leitung dürfen keine (neuen) Bäume oder tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt werden.

5.5. Grundstückszufahrt

Bereits im Bestand erfolgte die Zufahrt zum Spielplatzgrundstück über eine Bordsteinabsenkung und Befestigung einer Zufahrt im nördlichen Bereich des Plangebiets. Folgerichtig sehen die städtebaulichen Konzepte (Kapitel 4.2.) in diesem Bereich auch die Zufahrt zum neuen Baugrundstück vor. Die Anordnung der Zufahrt beispielsweise im südlichen Bereich (an die bestehende Garagenanlage angrenzend) wäre nicht sinnvoll, da der straßenseitig vorgelagerte bestehende Grünstreifen wesentlich dichter bewachsen ist als der im Norden.

Daher ist es sinnvoll, einen entsprechenden Einfahrtbereich im Norden bereits auf der Ebene der Bauleitplanung verbindlich festzusetzen.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1. Dachgestaltung / Fassadengestaltung

Es erfolgen Festsetzungen zu Dachform und –neigung, zu Dachfarbe und –material sowie zu Dachgauben und zur Fassadengestaltung. Hintergrund hierfür ist die in Kapitel 4 beschriebene Erforderlichkeit einer harmonischen Einbindung des neuen Gebäudes in eine vorhandene und sehr einheitliche städtebauliche Struktur (60er-Jahre Reihenhäuser, einheitliche rote Ziegel, einheitliche traufständige Satteldächer usw.). Ein bewusster Bruch dieser Einheitlichkeit kommt an dieser Stelle nicht in Frage (siehe auch Kapitel 4, Ausführungen zur Bewertung des Bestands auf der anderen Straßenseite), da aufgrund der exponierten Lage eine nicht an den Bestand angepasste Gestaltung besonderes störend wirken würde.

Die festgesetzte Dachform und Dachneigung orientiert sich am nördlich angrenzenden Bestand (Satteldächer, 40° Dachneigung). Die festgelegte Material- und Farbgestaltung für Fassaden und Dächer orientiert sich ebenfalls am nördlich angrenzenden Bestand.

Bei untergeordneten Gebäuden / Gebäudeteilen, den rückwärtigen Fassaden und in der Bauzone 2 errichteten Anbauten ist dagegen von keiner störenden Wirkung auszugehen, falls keine an den Bestand angepasste Gestaltung erfolgt. Insofern trifft der Bebauungsplan diesbezüglich keine Festsetzungen bzw. lässt hierfür Ausnahmen zu.

Der Ausschluss von Dachgauben auf der Straßenseite erfolgt, weil in der nördlich angrenzenden Reihenhauszeile ebenfalls (noch) keine Dachgauben realisiert wurden (Ortsbild). Die Längenbegrenzung auf der abgewandten Gebäudeseite erfolgt aus Gründen nachbarlicher Rücksichtsnahme (Verschattung, Einsichtnahme).

6.2. Einfriedungen

In der näheren, für die Frage der Einfügung relevanten Umgebung (siehe Kapitel 4) sind im Vorgartenbereich nur Einfriedungen geringer Höhe realisiert worden. Um das Bauvorhaben in die Umgebung einzufügen, wird daher die zulässige Höhe für Einfriedungen im Vorgarten auf 1,00 Meter beschränkt. Da bei dieser geringen Höhe die optische Wirkung des verwendeten Materials nur eine untergeordnete Rolle spielt, erfolgt keine Festlegung über die (bauliche) Ausgestaltung.

Für die übrigen Grundstücksbereiche (Garten) werden keine Festsetzungen über Einfriedungen getroffen. Hier gelten also die Bestimmungen der NBauO.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Naturschutzrechtliche / -fachliche Belange

Naturschutzrechtliche Kompensation:

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 gelten möglicherweise zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden.

Umweltprüfung:

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB (i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB) ist keine Umweltprüfung durchzuführen.

Belange des § 1 (6) Nr. 7 BauGB:

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

Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan geschehen:

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine Natur- oder Landschafts-, FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturdenkmäler oder anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile / Biotope vorhanden. Die Ortsbesichtigung durch einen Fachmann ergab, dass keine Anzeichen für das Vorhandensein geschützter Arten vorliegen. Im Plangebiet befindet sich ein erhaltenswerter Baum; dieser wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

7.2. Bodenschutz und Archäologie

Altlasten und Bodenverhältnisse:

Altlasten bzw. entsprechende Verdachtsflächen sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Mit Schreiben vom 23.01.2007 teilte die Zentrale Polizeidirektion mit, dass nach Auswertung von alliierten Luftbildern in Bezug auf den Abwurf von Kampfmitteln gegen die vorgesehene Nutzung keine Bedenken bestehen.

Aufgrund der Lage inmitten eines bebauten Gebiets ist damit zu rechnen, dass auch der Baugrund des Plangebiets für eine Bebauung geeignet ist.

Bodenfunde:

Der Auszug aus dem adab-web zeigt, dass aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets keine Bodenfunde bekannt sind. 400 Meter nordwestlich des Plangebiets wurden steinzeitliche Flintartefakte gefunden. 600 Meter südwestlich des Plangebiets wird die Lage der Wüstung Eseringen vermutet. Im Plan wird daher auf die Bestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

7.3. Wasserwirtschaftliche Belange / Energieversorgung

Schutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten für die Grundwassersicherung oder festgesetzten / geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

Wasserversorgung / Löschwasser / Abwasserbeseitigung / Energieversorgung:

Die Versorgung mit Wasser, Löschwasser und Energie sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Straße Auf dem Ratskamp.

Sicherung von vorhandenen Versorgungsleitungen:

Die vorhandene 20.000-Volt-Leitung wird sowohl durch die Festsetzung als private Grünfläche als auch durch die Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrechtes gesichert. Die vorhanden 1.000-Volt-Leitungen befinden sich ebenfalls innerhalb dieser Fläche (und sind somit gesichert) bzw. werden verlegt.

7.4. Verkehrliche Belange / Abfallentsorgung / Immissionsschutz

Verkehrserschließung und Abfallentsorgung:

Die Erschließung und Abfallentsorgung erfolgt über die vorhandene Straße Auf dem Ratskamp. Durch die neue Nutzung ist kein nennenswertes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Immissionsschutz:

Die Verkehrsbelastung auf der Straße Auf dem Ratskamp ist gering. Aufgrund des südöstlich angrenzenden Garagenhofs ist mit Lärmimmissionen zu rechen; allerdings würden diese Immissionen aufgrund der vorhandenen Mauer an der Grenze zum Garagenhof allein einen im Dachgeschoss gelegenen und gleichzeitig zum Garagenhof hin orientierten Raum betreffen. Überdies ist im Garagenhof nur mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Daher erscheint die Erstellung eines Schallgutachtens sowie die Festsetzung etwaiger Maßnahmen zum Schallschutz für diesen einen Raum unverhältnismäßig.

7.5. Ortsbild und nachbarliche Belange

Die Ausführungen in Kapitel 4 belegen, dass im Zuge der Planung eine intensive Auseinandersetzung mit den Belangen des Ortsbildes stattgefunden hat. In der Folge trifft der Bebauungsplan sehr enge Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer harmonischen Einbindung der Neubebauung in den Bestand führen. Besondere Beachtung fanden dabei die topografischen Verhältnisse.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung kommt der Beachtung nachbarlicher Belange eine besondere Bedeutung zu. Diese Belange werden durch die enge Festsetzung zulässiger Höhen insbesondere in Bauzone 2 sowie den Ausschluss von Stellplätzen und das Verbot von Nebenanlagen an Nachbargrenzen in den rückwärtigen Bereichen besonders beachtet. Die durch die 2. Bauzone ermöglichte Winkelbauweise erhöht zudem die Wahrscheinlichkeit, dass die Terrassen der Neubebauung auf der von Nachbargrundstücken abgewandten Seite errichtet werden.

8. Durchführung der Planung

8.1. Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen

Die Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen zeigt, dass öffentliche und private Belange angemessen miteinander und gegeneinander abgewogen wurden:

- Nachverdichtung: Einerseits ist die Stadt Burgdorf bestrebt, im Sinne einer verstärkten Innenentwicklung Baupotentiale im Innenbereich zu realisieren, um den Außenbereich weitestgehend zu schützen. Hierzu gehört auch, dass auf Potentialflächen im Innenbereich aktuell nachgefragte Wohnflächengrößen verwirklichbar sein müssen.
- Nachbarliche Belange: Andererseits erfordert insbesondere die Berücksichtigung nachbarlicher Belange ein behutsames Einfügen der Neubebauung in die gewachsene Struktur. Dies bedeutet konkret Einschränkungen für die Höhe neuer baulicher Anlagen und der Schutz der rückwärtigen Gartenbereiche vor Beunruhigung.
- Ortsbild: Gleiches gilt für die behutsame Einpassung in das gewachsene Ortsbild; hieraus ergeben sich ebenfalls enge Höhen- und zusätzlich gestalterische Festsetzungen.

Vor allem die Beachtung der zuletzt genannten Belange führt dazu, dass sich Einschränkungen in Bezug auf die realisierbare Wohnfläche auf dem Neubaugrundstück ergeben. Aufgrund der hohen Bedeutung der Belange der Nachbarn und des Ortsbildes erscheinen diese Einschränkungen aber gerechtfertigt, da unter Inanspruchnahme der Flächen in der 2. Bauzone auch aktuell nachgefragte Wohnflächengrößen umgesetzt werden können. Insofern konnte ein in jeder Hinsicht optimaler Kompromiss erzielt werden.

8.2. Flächenbilanz und Durchführung

Größe des Plangebiets:	ca. 0,10 ha
Wohnbaufläche:	ca. ~~0,07~~ 0,06 ha
Verkehrsfläche:	ca. 0,03 ha
Private Grünfläche:	ca. 0,01 ha

Die ehemalige Spielplatzfläche befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Burgdorf. Nach Rechtskraft der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Fläche veräußert.

Investitionen für Erschließungsmaßnahmen sind seitens der Stadt nicht erforderlich, da das Grundstück an eine vorhanden Erschließung grenzt.

Der Bereich mit der vorhandenen 20.000-Volt-Leitung wird gesondert vom übrigen Grundstück vermarktet: Entweder es erfolgt eine Verpachtung als privates Gartenland (bei entsprechendem Interesse des Erwerbers des Baugrundstücks) oder der Bereich verbleibt im Eigentum der Stadt. Auch eine Veräußerung an den Erwerber des restlichen Grundstücks wäre denkbar; es würde aber eine separate Veräußerung erfolgen, um der speziellen Situation (Hinweis auf die Lage einer 20.000-Volt-Leitung) Rechnung zu tragen.

Teil 2: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

9. Beteiligungsverfahren

Das Beteiligungsverfahren erfolgte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (2) BauGB. Von den frühzeitigen Verfahrensschritten wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

9.1. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 (2) Nr.2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Planentwurf vom 12.11.2007 erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 02.01.2008 bis 05.02.2008. Darüber hinaus wurde der vom Planvorhaben unmittelbar betroffenen Öffentlichkeit am 17.01.2008 im Rahmen eines Erörterungstermins das Planvorhaben vorgestellt; die Einladung zu diesem Erörterungstermin erfolgte am 14.12.2007. Das Protokoll zum Erörterungstermin befindet sich im Anhang dieser Begründung.

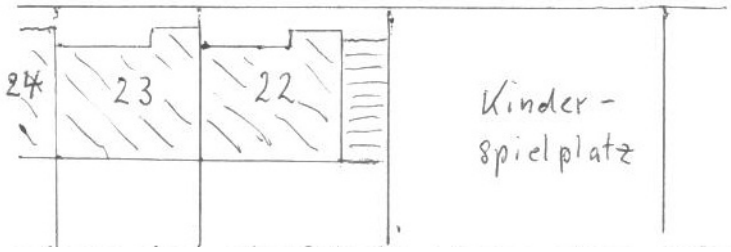
Es bestand Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Es wurde eine Stellungnahme angegeben; diese ist nachfolgend aufgeführt.

Stellungnahme der Eigentümerin der unmittelbar nordwestlich angrenzenden Bebauung vom 25.01.2008:

*„... bezugnehmend auf die Informationsveranstaltung am 17.01.2008 verweise ich nochmals auf mein o.a. Schreiben (*vom 19.12.2007, Anm. d. Verf., Inhalte durch vorliegendes Schreiben relativiert*) und mache folgende Vorschläge und Einwände in der termingebundenen Zeit (05.02.2008) geltend:*

1. *Bebauung in Bauzone 1:*
   Gebäude traufseitige Lage zur Straße; Dachneigung, Fassaden- und Dachgestaltung haben sich an der nördlich angrenzenden Gebäudezeile (Auf dem Ratskamp 22 – 25) zu orientieren; Satteldach mit 40° Neigung; rote Ziegel für Fassade und Dach.
   Keine Grenzbebauung!
2. *Bebauung in Bauzone 2*
   Anbau/Erweiterungsbau mit Flachdach – nicht Satteldach – oder Wintergarten.

Außerdem bitte ich vorab um die Genehmigung einer Garage auf meinem Grundstück als Grenzbebauung etwa in der skizzierten Form:



Zusätzlich bitte ich um die schriftliche Zusage einer Zufahrt für diese geplante Garage und beantrage die entsprechende Absenkung des Bordsteins.

Der vorhandene Zaun zwischen meinem Grundstück und dem bisherigen Kinderspielplatz soll erhalten bleiben. Da er rechtsseitig des neuen Baugrundstücks steht, ist die Instandhaltung dem Käufer des Baugrundstücks aufzuerlegen.

Schließlich und endlich bitte ich um die Entfernung der Birke auf dem Baugrundstück, da diese knapp 3 Meter von meiner Grundstücksgrenze sich seinerzeit selbst ausgesät und im Laufe der Jahre eine beträchtliche Höhe erreicht hat und eine er-

hebliche Beschattung meines Grundstücks bedeutet, zudem ihre Wurzeln meinen Garten unterwandern.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zur Bauzone 1:

Der Anregung bezüglich der Stellung des Gebäudes wird gefolgt, die Firstrichtung wird in Bauzone 1 parallel zur Straße festgesetzt.

Die Anregungen zur Gestaltung (Dachneigung, Farbgebung) sind bereits Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften.

Ein Grenzbebauung im Sinne einer geschlossenen Bauweise ist gemäß der Festsetzungen nicht zulässig. Allerdings schließt der Bebauungsplan nicht die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen in den Grenzabstandsflächen gemäß NBauO aus; d.h. die Errichtung von Garagen etc. nach Maßgabe der NBauO an der Grenze ist möglich. Dies ist planerisch auch so gewollt und entspricht überdies dem, was die Verfasserin der Stellungnahme für ihr eigenes Grundstück fordert (s.u.).

Zur Bauzone 2:

Die in der Entwurfsfassung getroffenen Festsetzungen sollen in besonderem Maß auf die nordwestlich angrenzende Nachbarbebauung (= Grundstück der Verfasserin der Stellungnahme) Rücksicht nehmen. Primär erfolgt diese Rücksichtnahme über die Festsetzungen zur zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe (hier: 3,00 bzw. 3,50 Meter). Die festgesetzte Traufhöhe ist sehr niedrig angesetzt; die Innenräumhöhen unmittelbar an der Traufseite werden je nach Dachaufbau nur etwa 2,30 Meter betragen; im Bereich des Dachfirstes sind Innenraumhöhen um 2,70 Meter möglich.

Der Anregung bezüglich der Zulassung von Flachdächern in Bauzone 2 wird gefolgt.

An den Rahmen der Festsetzungen zu den Höhen muss sich auch die Errichtung von Satteldächern halten; d.h. der First darf 3,50 Meter und die Traufe 3,00 Meter Höhe nicht überschreiten. Dies bedeutet, dass die von der Verfasserin der Stellungnahme wahrscheinlich befürchtete zusätzliche Verschattung ihres Grundstücks bei Errichtung von Satteldächern nicht eintreten wird. Der Ausschluss von Satteldächern ist daher nicht erforderlich und im Sinne einer möglichst weiten Gestaltungsfreiheit für die Bauherren auch nicht sinnvoll.

Zur angefragten Garage:

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens werden keine Bau- und Zufahrtgenehmigungen erteilt. Bau- und Zufahrtgenehmigungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Allerdings wird der Anregung dergestalt gefolgt, dass der geänderte Bebauungsplanentwurf um Aussagen zu Einfahrtbereichen ergänzt wird; um diese Aussagen auch auf das Grundstück der Verfasserin der Stellungnahme zu beziehen zu können, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch auf Teile der Erschließungsflächen im Bereich des Grundstücks der Verfasserin der Stellungnahme ausgedehnt.

Zur Einfriedung:

Der Zaun wird von der Stadt nicht beseitigt; für die Unterhaltung ist aufgrund des Rechtseinfriedungsgebotes der künftige Eigentümer des ehemaligen Spielplatzes zuständig.

Zum Erhaltungsgebot:

Der Anregung wird (teilweise) gefolgt, die Birke wird nicht mehr als zu erhalten festgesetzt.

Das niedersächsische Nachbarrechtsgesetz legt fest, dass Bäume bestimmter Höhe eine festgelegten Mindestabstand zur Nachbargrenze einhalten müssen; es besteht eine Rechtsanspruch darauf, dass bei Überschreiten der Höhe ein entsprechender Rückschnitt erfolgt. Dieser Fall ist aller Voraussicht nach bei der Birke gegeben, so dass die Verfasserin der Stellungnahme einen Rückschnitt des Baumes verlangen kann. Nach einem Rückschnitt des Baumes entfiele aber der wichtigste Grund für

seine Erhaltung – nämlich seine Größe. Insofern ist ein Erhaltungsgebot nicht gerechtfertigt.

Allerdings kann auf der Ebene des Bebauungsplans nicht über eine vollständige Beseitigung des Baumes entschieden werden; lediglich die Festsetzung zum Erhalt des Baumes entfällt.

9.2. Beteiligung der Behörden (§ 13 (2) Nr.3 BauGB)

Die Beteiligung der vom Planvorhaben berührten Behörden erfolgte gleichzeitig mit der Benachrichtigung von der ersten Entwurfsauslegung mit Schreiben vom 12.12.2007. Es wurden insgesamt 10 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Von den folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

Nr. 4 Deutsche Telekom AG

Nr. 5 Kabel Deutschland GmbH

Nr. 7 Finanzamt Burgdorf

Nr. 8 GLL Hannover - Katasteramt

Nr. 10 Naturschutzbeauftragter der Region Hannover

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

Nr. 2 Zweckverband Abfallwirtschaft

Nr. 6 Polizeiinspektion Burgdorf

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

Nr. 1 Region Hannover:

Das Schreiben vom 29.01.2008 lautet:

„... *Zu der 7. verf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-03 mit ÖBV „Fünfviertelfeld“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, bitte ich aus Sicht des Naturschutzes zu prüfen, ob der zur Nachverdichtung vorgesehenen Fläche im Aufstellungs- oder einem Änderungsverfahren eine Ausgleichsfunktion zugewiesen wurde.*

Nur wenn keine Festsetzungen gemäß §§ 5 und 9 als Fläche oder für Maßnahmen zum Ausgleich und keine diesbezüglichen vertraglichen Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen wurden, kann eine Überplanung nach § 13 a BauGB ohne Beachtung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und auf Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ohne Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Weitere Belange meinerseits sind im Plangebiet nicht berührt.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

<u>Zur Ausgleichsfunktion:</u>
Der Fläche ist weder im Flächennutzungsplan noch im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche zugewiesen worden; ebenso wurden keine entsprechenden vertraglichen Regelungen getroffen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gerechtfertigt.

Zur Raumordnung:
Der Hinweis über die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 3 Stadtwerke Burgdorf GmbH:

Das Schreiben vom 31.01.2008 lautet:

„*...Zur Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.*

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Stromleitungen. Die Stromleitungen dürfen nicht überbaut werden und eine Zuwegung muss erhalten bleiben.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine aktuelle Leitungsauskunft von uns einzuholen. Bestehende Versorgungsleitungen sind, falls erforderlich, zu sichern.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

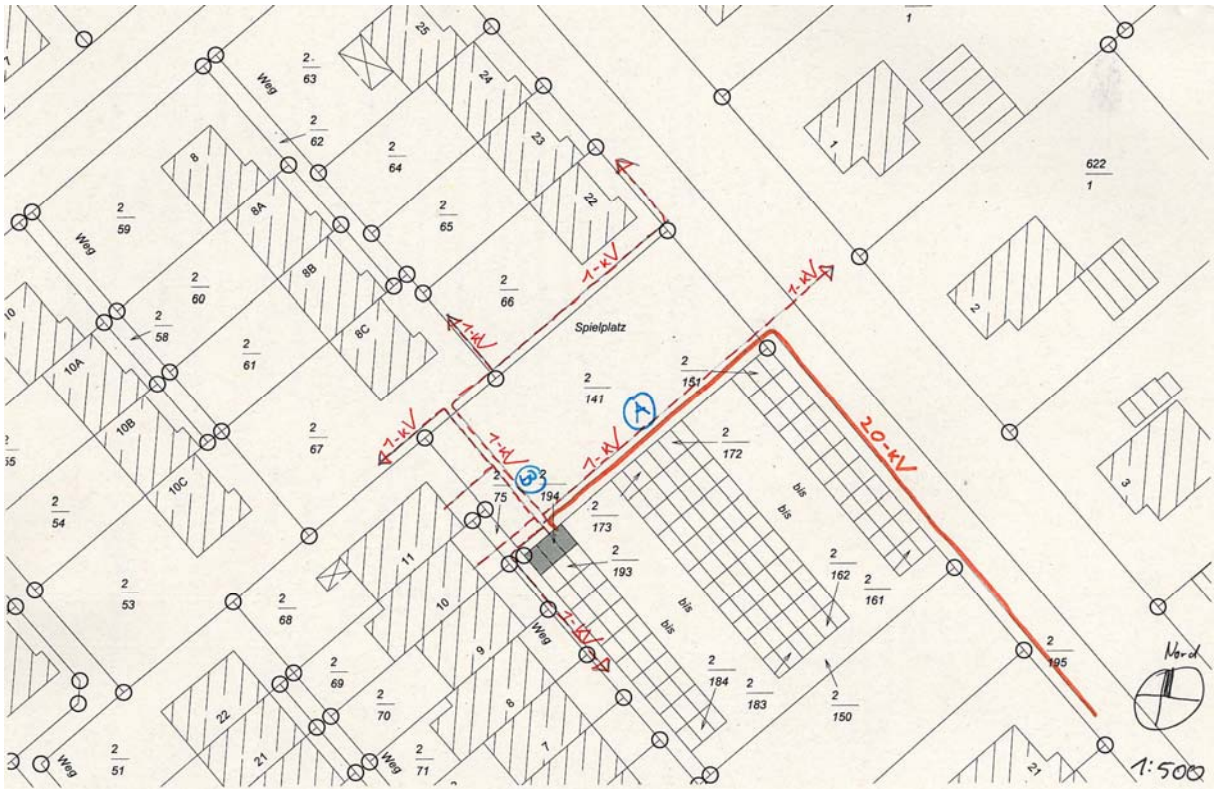
Nachdem – wie o.g. Stellungnahme angeregt – eine Leitungsauskunft seitens der Stadt Burgdorf eingeholt wurde, stellte sich heraus, dass sich auf dem Grundstück mehrere unterirdische elektrische Versorgungsleitungen befinden. Es handelt sich um mehrere 1.000-Volt-Leitungen und eine 20.000-Volt-Hauptstromleitung, die sich in einer Tiefe von etwa 50 cm unter Bodenniveau befinden.

Ausgangs- bzw. Endpunkt dieser Leitungen ist eine Transformatorstation, die an die südliche Ecke des Änderungsbereichs angrenzt (in die angrenzende Garagenzeile integriert).

Eine Verlegung insbesondere der 20.000-Volt-Hauptstromleitung ist nicht möglich. Insofern muss die städtebauliche Konzeption für den Änderungsbereich diesen Sachverhalt berücksichtigen.

In der Folge wurde das Konzept dergestalt überarbeitet, dass die entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Leitungen (vgl. (A) in untenstehender Zeichnung) dadurch gesichert werden, dass anstelle von Bauland nunmehr Grünfläche festgesetzt wird und zusätzlich die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten des Versorgungsträgers erfolgt.

Die übrigen 1.000-Volt-Leitungen (vgl. (B) sollen nach derzeitigen Planungsstand verlegt werden.



Schematische Darstellung der Stromleitungsverläufe

Nr. 9 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege:

Das Schreiben vom 19.12.2008 lautet:

„... Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege möchte ich die Berücksichtigung und Aufnahme folgenden Hinweises in den o. g. Bebauungsplan empfehlen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf wie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, -Regionalteam Hannover-, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Zu Tage tretende Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 Abs. 2 des NDSchG), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Anregung wird gefolgt; in den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

> „Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung ist zu richten an die Stadt Burgdorf, Untere Denkmalschutzbehörde, oder das Landesamt für Denkmalpflege, -Regionalteam Hannover-, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover.“

9.3. Ergebnis

Aufgrund der durch die Beteiligung der Stadtwerke Burgdorf GmbH (Kap. 9.2, Stellungnahme Nr. 3) gewonnenen Erkenntnisse (Lage von elektrischen Leitungen im Plangebiet) ist eine neue Sachlage eingetreten, die eine Änderung des Planentwurfs zur Folge hat (Rücknahme von Baugebietsfläche in einem Teilbereich, stattdessen Festsetzung einer privaten Grünfläche und eines Leitungsrechts).

Diese Änderung macht eine erneute Offenlage erforderlich.

Weitere Änderungen des Entwurfs sind:

- Rücknahme von festgesetzten Erhaltungsgeboten von Bäumen aufgrund der Stellungnahme in Kap. 9.1.
- Festsetzung der Firstrichtung aufgrund der Stellungnahme in Kap. 9.1.
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise aufgrund der Rücknahme der Baugebietsfläche (s. Kap. 5.2.)
- Festsetzung eines Einfahrtbereichs (s. Kap. 5.5.)
- Ausweitung des Geltungsbereichs der Planänderung nach Norden aufgrund der Stellungnahme in Kap. 9.1., um auch die Zufahrt zum nördlich angrenzenden Gebäude zu regeln
- Erhöhung der GRZ aufgrund der Verringerung des Baulandes
- Geringfügige Erhöhung des Spielraums bei der Ausnutzung der festgesetzten Traufhöhe.

9.4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a (3) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.2 BauGB)

9.5. Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4a (3) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.2 BauGB)

10. Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-03 mit örtlichen Bauvorschriften „Fünfviertelfeld“ beschlossen.

Der Bebauungsplanänderung ist die vorstehende Begründung beigefügt worden.

Burgdorf, ...

_____ _____

(Ratsvorsitzender) (Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde am 12.11.2007 ausgearbeitet von der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf. Der geänderte Entwurf der Begründung wurde am 30.12.2010 ausgearbeitet von der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf.

Burgdorf, ...

Fachbereich Stadtplanung, Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

_____ _____

(Bauoberrat) (Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 12.11.2007 lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-03 mit örtlichen Bauvorschriften „Fünfviertelfeld“ in der Zeit vom 02.01.2008 bis zum 05.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf, ...

_____

(Bürgermeister)

Der geänderte Entwurf der Begründung in der Fassung vom 30.12.2010 lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-03 mit örtlichen Bauvorschriften „Fünfviertelfeld“ in der Zeit vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf, ...

_____

(Bürgermeister)

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom ..... wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Burgdorf, ...

_____

(Bürgermeister)

Anhang:

Anhang 1: Protokoll des Erörterungstermins am 17.01.2007

61-Bk
Az.: 0-03/7

Burgdorf, 17.01.2008

<u>Vermerk</u>: Bebauungsplan 0-03/7 „Fünfviertelfeld“
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 (2) Nr.2 BauGB
Informationsveranstaltung für die Anlieger

<u>Anwesende Anlieger</u>:
Frau und Herr [redacted]
Frau und Herr [redacted]
Herr [redacted]
Herr [redacted]
Frau [redacted]
Herr [redacted]
Herr [redacted]

<u>Verwaltung</u>: Herr Trappmann, FB 3.1
Frau Wittich, Abteilung 63
Frau Kintscher-Spehr, Abteilung 63
Frau Röhrig, Abteilung 80
Herr Brinkmann, Abteilung 61

Am 17.01.2008, 16.00 Uhr, fand in den Räumlichkeiten von Abteilung 61 eine Informationsveranstaltung für die unmittelbar an das Spielplatzgrundstück angrenzenden Anlieger statt.

Es wurden folgende Aspekte der Planung vorgestellt:

- Planungsanlass, Planungsgeschichte (Spielplatzkonsolidierungskonzept...), Planverfahren und Planungsstand.
- Wesentliche Planungsinhalte: Beachtung nachbarlicher Belange, Ortsbild, aber auch Belange potentieller Bauwilliger -> ausgewogener Kompromiss erforderlich.
- Verdeutlichung der Planaussagen am Arbeitsmodell; Feststellung, dass nach Ansicht der Stadt ein angemessener Interessenausgleich erzielt werden konnte.

Diese Feststellung wurde von zwei der Anlieger in Frage gestellt; zwei andere Anlieger unterstützten dagegen die Auffassung der Stadt und deuteten an, dass einige der Festsetzungen möglicherweise schon etwas zu sehr die Interessen einzelner Nachbarn berücksichtigten.

Einige Anlieger berichteten von Belästigungen durch Jugendliche, die sich auf der ehemaligen Fläche träfen. In mindestens einem Fall seien Gegenstände auf Nachbargrundstücke geworfen worden.

Die anwesenden Anlieger wurden dazu aufgerufen, ihre Interessen und Belange im Rahmen der Offenlage zu artikulieren. Es wurde in Aussicht gestellt, die gestellte Frist Anfang Februar bei schriftlichem Antrag noch einmal um zwei Wochen zu verlängern.

(gez. Brinkmann)

2. 61 z.d.A.

(gez. Behncke)