

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-09/3 „Im Kreitwinkel“

Inhaltsverzeichnis:

1. TEIL I: ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE	1
1.1. RECHTSGRUNDLAGEN	1
1.2. ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE	1
1.3. VERFAHREN UND VERANLASSUNG	2
1.4. LAGE UND ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH	2
2. TEIL II: ANALYSE DER BESTEHENDEN SITUATION	3
2.1. ANALYSE I: BESTANDSERHEBUNG ZUM PLANGEBIET	3
2.1.1. Strukturmerkmale der Burgdorfer Südstadt	3
2.1.2. Sozialstrukturelle Besonderheit des Quartiers „Kreitwinkel“	4
2.1.3. Das Plangebiet: Charakteristika des (halb-) öffentlichen Raums	4
2.1.4. Mobilität, Verkehr und Nahversorgung	4
2.1.5. Soziale Infrastruktur	5
2.1.6. Baustruktur und Gebäudebestand	5
2.1.7. Ver- und Entsorgung	5
2.1.8. Bodenbeschaffenheit, Denkmalschutz, Altlasten und Kampfmittel	6
2.2. ANALYSE II: PLANUNGEN UND ZIELAUSSAGEN ZUM PLANGEBIET	6
2.2.1. Übergeordnete Planungen (RROP, FNP, ISEK)	6
2.2.2. Daseinsvorsorge als kommunale Aufgabe: „Das Burgdorfer Modell“	8
2.2.3. Bestehende Bebauungspläne	9
3. TEIL III: PLANUNGEN	10
3.1. STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT	10
3.2. BAU- UND NUTZUNGSKONZEPT	13
3.3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
3.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	16
3.3.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
3.3.3. Transformatorenstation, Leitungsrecht, Zufahrten, Pflanzungen	18
4. TEIL IV: AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
4.1. NATURSCHUTZRECHTLICHE/ -FACHLICHE BELANGE	19
4.2. BODENSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE	19
4.3. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE/ VER- UND ENTSORGUNG	19
4.4. VERKEHRLICHE BELANGE/ IMMISSIONSSCHUTZ	20
4.5. ORTSBILD, NACHBARLICHE BELANGE	20
4.6. SOZIALE BELANGE	20
5. TEIL V: DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND VERFAHREN	21
5.1. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN	21
5.2. FLÄCHENBILANZ	21
5.3. BETEILIGUNGSVERFAHREN	22

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Karte zur Lage in der Burgdorfer Südstadt, ohne Maßstab.....	3
Abbildung 2: Quartier Kreitwinkel mit Baustruktur, ohne Maßstab.....	3
Abbildung 3: Foto der Rasenflächen im Blockinnenbereich von Westen aus.....	4
Abbildung 4: Foto der Gebäude vom Depenauerweg aus	4
Abbildung 5: Foto eines modernisierten Gebäudes vom Innenhof aus	5
Abbildung 6: Ausschnitt FNP, ohne Maßstab.....	6
Abbildung 7: Ausschnitt Leitbild Freiraumentwicklung, ohne Maßstab.....	7
Abbildung 8: Ausschnitt Plan ISEK, ohne Maßstab	7
Abbildung 9: Standorte des Burgdorfer Modells, ohne Maßstab.....	8
Abbildung 10: Ausschnitt B-Plan Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“, ohne Maßstab.....	9
Abbildung 11: Städtebauliches Rahmenkonzept, ohne Maßstab	11
Abbildung 12: Städtebauliches Detailkonzept, ohne Maßstab	12
Abbildung 13: Ansicht von der Straße Im Kreitwinkel (Nordwest)	13
Abbildung 14: Ansicht Eingangsbereich (Nordost)	14
Abbildung 15: Lageplan mit Nutzungen im Neubau, Stand 20.03.2013, ohne Maßstab ..	15
Abbildung 16: Ansicht Neubau (Südwest)	17

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Vom Geltungsbereich betroffene Flurstücke	2
Tabelle 2: Flächenbilanz	21

1. Teil I: Allgemeine Ziele und Zwecke

1.1. 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 – PlanzVO 1990)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
 - Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- (jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

1.2. Erforderlichkeit und Ziele

Seit einigen Jahren entwickelt die Burgdorfer Wohnungsgenossenschaft Südheide eG in Kooperation mit dem Pflegedienstanbieter Ambulante Pflege Burgdorf GmbH ein neuartiges Wohn- und Betreuungskonzept insbesondere für alte Menschen. Im Wesentlichen geht es im Projekt „Q+“ um ein Quartier plus zusätzliche Pflege- und Betreuungsleistungen. Generationsübergreifende Wohn-, Pflege und Gemeinschaftsnutzungen sollen in einem Neubau etabliert werden, der sich in einen bestehenden Komplex von Geschosswohnungsbauten eingliedert.

Die Herausforderung besteht vor allem darin, eine „behutsame Nachverdichtung“ im Hinblick auf die Wohnqualität der umgebenen Bestandswohnungen zu erreichen. Zugleich soll für den Bauträger und den Pflegedienstbetreiber eine kostenmäßig tragfähige und sinnvoll nutzbare Konzeption erstellt werden, die den vorhandenen städtebaulichen Zielen gerecht wird. Aus den städtebaulichen und den daseinsvorsorgeorientierten Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Burgdorf wurde in enger Zusammenarbeit der Hauptakteure ein städtebauliches Rahmenkonzept entwickelt, in welches sich die Bau- und Nutzungskonzeption des Neubaus einfügt. Dieses in Kap. 3.2 dargestellte Bau- und Nutzungskonzept zu „Q+“ ist eine Weiterentwicklung eines Wettbewerbsbeitrags zur „Pflege im Quartier“ und wurde im Jahr 2012 vom Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration prämiert.¹

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“ aus dem Jahr 1972 ist der Neubau zur Realisierung dieser Nutzungskonzeption jedoch nicht möglich. Die eng an der bestehenden Bebauung orientierten Baugrenzen lassen keine weitere Nachverdichtung zu. Damit hemmt die aktuelle baurechtliche Situation ein Erreichen von zentralen Zielstellungen des ISEK, welche sinngemäß und zusammengefasst als „Nachverdichtung zugunsten einer kompakten, verdichteten Kernstadt mit kurzen Wegen und Versorgungssicherheit im Alter“ wiedergegeben werden kann. In einem weiter gefassten Sinne ist es daher das Ziel dieses Änderungsbebauungsplans, die baurechtliche Basis zur Realisierung einer gemeinwohlorientierten Bau- und Nutzungskonzeption zu schaffen. Hierzu müssen in einem Teilbereich des bisher gültigen Bebauungsplans größere überbaubare Flächen geschaffen werden, womit das engere Ziel dieses Plans die Nachverdichtung zur Innenentwicklung ist.

¹ Der Wettbewerbsbeitrag wurde von der Wohnungsgenossenschaft Südheide eG, dem Pflegedienst „Ambulante Pflege Burgdorf“ und der Stadtverwaltung Burgdorfs erstellt und kann auf der Internetseite des Ministeriums (<http://www.ms.niedersachsen.de>) eingesehen werden (Stand März 2013).

1.3. Verfahren und Veranlassung

Der vorliegende Änderungsbebauungsplan dient der Innenentwicklung der Kernstadt Burgdorfs und stellt eine Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage dar, weshalb das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB angewendet wird. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt, womit auf die Anwendung der Eingriffsregelung nach BNatSchG verzichtet werden kann (u.a. „Ausgleich neuversiegelter Fläche“). Der Änderungsbebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, welche nach UVPG² sowie dem NUVPG³ der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Außerdem gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter wie FFH- und Vogelschutzgebiete. Die ansonsten vorgeschriebenen Verfahrensschritte der „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden“ (§ 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB) sind im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Die baurechtlich Veranlassung besteht allgemein in der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und explizit in der Innenentwicklung der Kernstadt Burgdorfs. Aus der generationsübergreifenden bzw. altenorientierten Komponente der Bau- und Nutzungskonzeption ergibt sich ein baurechtlicher Bezug durch § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die sozialen und kulturellen Bedürfnisse u.a. von Familien sowie jungen und alten Menschen besonders zu berücksichtigen sind. Diese Zielrichtung der präventiven Daseinsvorsorge gilt speziell für das Quartier „Kreitwinkel“, wo ein sehr hoher Anteil an alten Menschen und sehr jungen Familien vorhanden ist und langfristig eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur erhalten werden soll (§ 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB). Die Lage in der Südstadt Burgdorfs sowie die Strukturierung des Quartiers sind den nachfolgenden Abbildungen Nr. 1 und 2 zu entnehmen.

1.4. Lage und Abgrenzung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“, nachfolgend als Bebauungsplan Nr. 0-09/3 bezeichnet, umfasst einen etwa 2,2 ha großen Bereich im Süden der Kernstadt Burgdorfs (vgl. Planzeichnung).

Er wird eingegrenzt durch die Straßen Im Kreitwinkel, Rohrwiesen, Niedersachsenring und den Depenauerweg und umfasst folgende Flurstücke aus der Flur 8 der Gemarkung Burgdorf, wobei die in Klammern aufgeführten Flurstücke nur teilweise in den geplanten Geltungsbereich hineinragen:

Flst.-Nr.:	3/81, 3/92, 3,94, (3/102), (3/103), 3/109, 3/111, 3/114, 3/115, 3/119, (3/120), 3/122, 3/123, 3/124, 3/125, 3/126, 3/130, 3/131, 3/132, 3/133
Flst.-Nr.:	5/3, 5/4, 5/7
Flst.-Nr.:	92/15, 92/19, 92/20
Flst.-Nr.:	(93/2), 93/4, 93/5
Flst.-Nr.:	(366/5)

Tabelle 1: Vom Geltungsbereich betroffene Flurstücke

² Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

³ Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

2. Teil II: Analyse der bestehenden Situation

2.1. Analyse I: Bestandserhebung zum Plangebiet

2.1.1. Strukturmerkmale der Burgdorfer Südstadt

Der Geltungsbereich befindet sich in der Burgdorfer Südstadt (vgl. Abb. 1). Dieser Haupt-siedlungsbereich der vergangenen 60 Jahre dient vorwiegend der Wohnfunktion und wird durch eine Bahnlinie sowie die Burgdorfer Aue von der Innen-stadt getrennt.

In der Südstadt leben auf ca. 220 ha etwa 8.800 Menschen, was knapp ein Drittel der Be-wohner der Kern-stadt ausmacht (Stand 2008). Etwa 23% der Bevölke-rung sind über 65 Jahre alt. Zusam-men mit den über 50 Jährigen ist be-reits ein Anteil von 42% erreicht.

Die Einwohnerdichte beträgt etwa 4000 Personen/km², was vor dem Hintergrund der Kernstadtlage sowie einer maximalen Entfernung von 1,5 km zum Zentrum auf Nachverdichtungspotenzial hindeutet.

Die Versorgungssituation wird durch die umgebenen kleinen Nahversorger gewährleistet und soll durch den „Rubensplatz“ als Nahversorgungszentrum ergänzt werden.

Mobilität, sowohl innerstädtisch als auch überregional, ermöglichen mehrere Buslinien, eine Erschließung mit Geh- und Radwegen sowie eine gute Anschluss-situation des motorisierten Individu-alverkehrs.

Die Stärken der Süd-stadt sind vor allem die Stadtrandlage mit direkt angrenzendem und durch Rad- und Fußwege erschlosse-nem Freiraum sowie eine gute Ausstattung mit Bildungseinrichtun-gen und Sportanlagen.

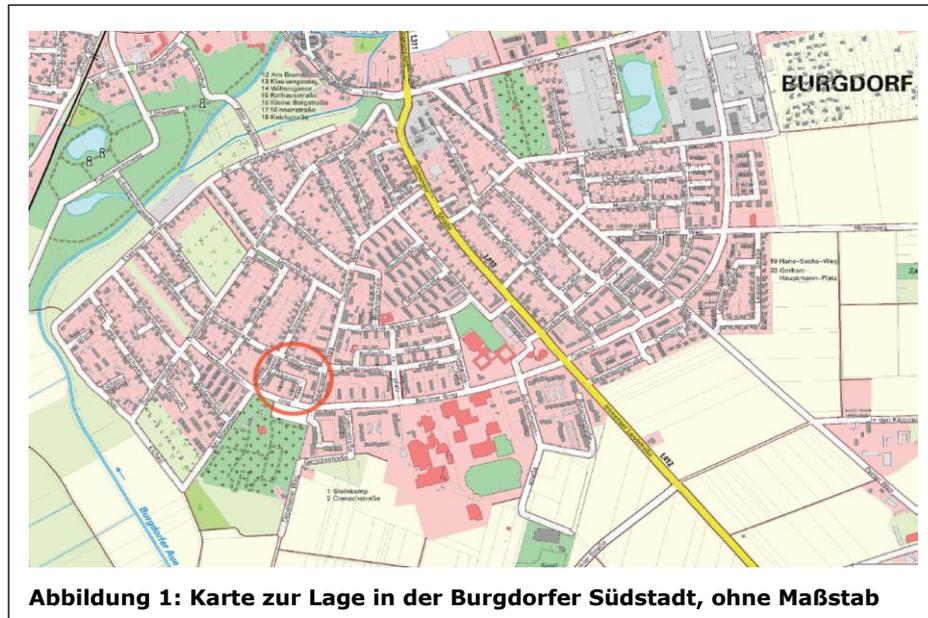


Abbildung 1: Karte zur Lage in der Burgdorfer Südstadt, ohne Maßstab

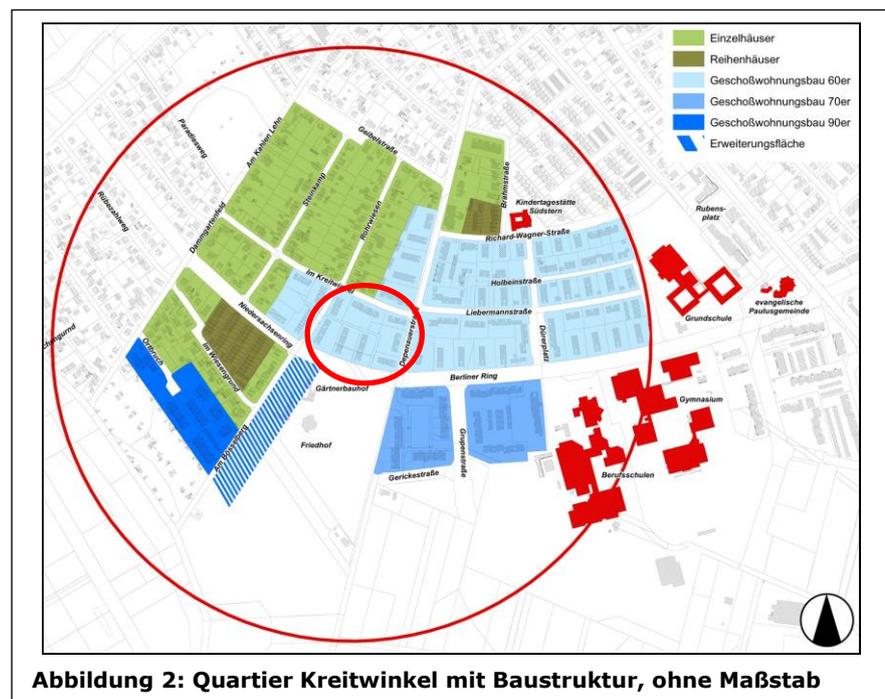


Abbildung 2: Quartier Kreitwinkel mit Baustruktur, ohne Maßstab

2.1.2. Sozialstrukturelle Besonderheit des Quartiers „Kreitwinkel“

Der räumliche Bereich des „Quartiers Kreitwinkel“ wurde im Rahmen des eingangs erwähnten Wettbewerbsbeitrags zur „Pflege im Quartier“ definiert (vgl. Fußnote 1). Als Quartier wird in diesem Sinne der potenzielle Einzugsbereich der zu etablierenden Pflege- und Nachbarschaftsnutzungen verstanden. Dieser Bereich erstreckt sich etwa 500m um den Standort „Q+“ (vgl. Abb. 2 und Kap. 2.2.2). Eine Besonderheit dieses Quartiers besteht darin, dass hier ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Menschen über 60 bzw. 75 Jahren alt ist und diese Menschen teilweise seit Jahrzehnten hier leben. Zugleich sind aber auch viele besonders junge Familien mit Kindern vorhanden.

2.1.3. Das Plangebiet: Charakteristika des (halb-) öffentlichen Raums

Die Umgebung des Plangebiets ist durch Wohnnutzungen geprägt. Eine Besonderheit bildet der an das Plangebiet südlich angrenzende Friedhof an dem Feld- und Fußwege einen Übergang zum Freiraum schaffen. Am Friedhof befinden sich eine öffentliche Parkplatzfläche sowie eine Grünfläche für Sport-, Freizeit und Erholungszwecke und der Gärtnerbauhof. Charakteristisch erscheint zudem ein hoher Anteil an halböffentlichen Grünflächen zwischen den prägenden Geschosswohnungsbauten sowie großzügig bemessene öffentliche Verkehrsflächen. Im Straßenbild dominiert der ruhende Verkehr.

Den Innenhof der bestehenden Gebäude prägen überwiegend Rasenflächen mit vereinzeltem Baumbestand und Sträuchern sowie Vorrichtungen für Wäscheleinen. Es lassen sich mehrere „Trampelpfade“ zwischen den einzelnen Grundstückszugängen erkennen und an einer Stelle befinden sich zwei Sitzbänke mit einem Sandkasten und einer Wippe.



Abbildung 3: Foto der Rasenflächen im Blockinnenbereich von Westen aus

2.1.4. Mobilität, Verkehr und Nahversorgung

Die Entfernung vom Geltungsbereich zur Innenstadt (Marktstraße) mit allen Einkaufsmöglichkeiten beträgt etwa 1.200m Luftlinie und ist in knapp zehn Minuten mit dem Stadtbus Burgdorfs (Linie 906) überwunden. Den Burgdorfer Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss an die Landeshauptstadt erreicht man in ca. 13 Minuten. Zudem gibt es einen ehrenamtlichen Seniorenfahrtdienst, welcher mittwochs auf Anruf beispielsweise für Arztbesuche oder Einkaufsfahrten zur Verfügung steht.

Verkehrlich ist das Plangebiet durch die umgebenen Straßen erschlossen. Aktuell bestehen keine Zufahrten zum autofreien Innern des Plangebiets. Im öffentlichen Straßenraum, vor allem am Kreitwinkel sowie den Rohrwiesen, besteht erheblicher „Parkdruck“. Daher sind die öffentlichen Parkplatzflächen vor dem Friedhof sowie nordöstlich am Kreitwinkel für die Anwohner bedeutungsvoll. Weitere Stellplätze finden sich am nordwestlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebiets.



Abbildung 4: Foto der Gebäude vom Depenauerweg aus

Die umgebenen öffentlichen Verkehrsflächen und die halböffentlichen Aufenthalts- und Spielbereiche sowie Fußwege im Blockinnern erscheinen hinsichtlich einer anzustrebenden barrierefreien Nutzung verbesserungsfähig.

In etwa 600m Luftlinie oder ca. 10 Gehminuten entfernt vom Plangebiet befindet sich der Nahversorgungsbereich „Rubensplatz“ mit Sparkasse, Apotheke, Frisör und Arztpraxen. Eine Standortgemeinschaft kleiner Nahversorger (Drogerie, Bäcker, Metzger und Frischesortiment Obst/Gemüse) liegt ca. 150m entfernt am Depenauerweg und der nächste Discounter ist an der Kreuzung Depenauerweg/ Immenser Straße.



Abbildung 5: Foto eines modernisierten Gebäudes vom Innenhof aus

2.1.5. Soziale Infrastruktur

Es gibt ein Schulzentrum mit allen Schulformen sowie die Berufsfachschule mit u.a. einem Fachbereich für Hauswirtschaft und Pflegeassistenz in unmittelbarer Nähe. Außerdem sind die Kirche der Paulusgemeinde mit einem Familienzentrum sowie ein Kindergarten und eine Kindertagesstätte fußläufig erreichbar. Eine Spielfläche befindet sich im Innenhof des westlich angrenzenden Geschosswohnungsblocks.

2.1.6. Baustruktur und Gebäudebestand

Die umgebende Bebauung ist geprägt durch den Wohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre, mit allen Gebäudeformen vom Einfamilienhaus bis zu achtgeschossigen Wohnblocks (vgl. Abb. 2).

Nördlich angrenzend befinden sich vorwiegend freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser etwa aus den 1930er Jahren (vgl. Abb. 2). Westlich geht weiterer Geschosswohnungsbau in ein Gebiet mit Einfamilienhäusern über, während südwestlich freistehend oder in Reihe gebaute, ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser der 1960er Jahre und modernerer Geschosswohnungsbau den baulichen Charakter dominieren. Südöstlich grenzt ein Komplex von Geschosswohnungsbau mit bis zu acht Stockwerken und einer hohen Bevölkerungsdichte an.

Das Plangebiet selbst ist Teil eines größeren Bereichs entlang des Niedersachsenrings, der aus zwei- bis dreigeschossiger Zeilenbebauung besteht. Charakteristisch für diese Zeile sind die weitgehend offenen Blockinnenbereiche sowie Vorgärten (vgl. Abb. 3-5).

Im Quartier besitzt die Südheide eG 195 Wohneinheiten (WE) wovon sich ca. 110 WE in den acht im Änderungsbereich liegenden Wohngebäuden befinden. Diese acht Gebäude sind in den 1960er Jahren in epochentypischem Geschosswohnungsbau errichtet worden. Die Wohnungen weisen kleinere Wohnungsgrößen auf und wurden in unterschiedlichem Maße saniert. Die zwei nordwestlich gelegenen Gebäude (vgl. Bebauungsplanzeichnung) weisen zwei Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von etwa 10m und einer Traufhöhe von etwa 7m auf. Sie sind mit ost- bzw. südausgerichteten Loggien ausgestattet. Die anderen 6 dreigeschossigen Gebäude weisen Firsthöhen von ca. 12,5m und Traufhöhen von etwa 10m auf. Sie wurden nachträglich mit außenliegenden Balkonen versehen (vgl. Abb. 5).

2.1.7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt mit Regenwasserkanälen und im Mischsystem zum Kanalhauptsammler am Niedersachsenring bzw. am Depenauerweg.

2.1.8. Bodenbeschaffenheit, Denkmalschutz, Altlasten und Kampfmittel

Bodenbeschaffenheit:

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

Denkmalschutz:

Ein Auszug aus dem ADABweb von 2008, dem Fachinformationssystem des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, deutet darauf hin, dass sich die Wüstung „Eseringen“ in dem Plangebiet befinden haben könnte.

Altlasten:

Der Verdacht auf Altlasten in einem Teilbereich des Plangebiets hat sich nach einer Überprüfung durch die Region Hannover nicht bestätigt. Demnach sind Altlasten im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt.

Kampfmittel:

Laut Auskunft der Zentralen Polizeidirektion Hannover vom 15.08.2008 sind infolge von Luftbildauswertungen für den betroffenen Bereich keine weltkriegsbedingten Kampfmittel zu vermuten.

2.2. Analyse II: Planungen und Zielaussagen zum Plangebiet

2.2.1. Übergeordnete Planungen (RROP, FNP, ISEK)

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP):

Im RROP wird der Geltungsbereich und seine nähere Umgebung als „Zentralörtlicher Siedlungsbereich“ ausgewiesen, was konform mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) in dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“ ist. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover aus dem Jahr 2005.

Flächennutzungsplan (FNP):

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Burgdorf (bekannt gemacht am 21.08.1980) stellt für das Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet WA“ mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,8 dar. Diese Bebauungsplanänderung Nr. 0-09/3 „Im Kreitwinkel“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 6: Ausschnitt FNP, ohne Maßstab

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK):

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans das Integrierte Stadtentwicklungs- und Innenstadtkonzept der Stadt Burgdorf (ISEK) aus dem Jahr 2010 zu berücksichtigen. Es stellt für einen Zeithorizont von ca. 15 Jahren die Grundlage für die Entwicklung der raumbezogenen Zukunft Burgdorfs dar (vgl. ISEK: 5). Einzelbausteine der Stadtentwicklung, wie die vorliegende Nachverdichtung, sollen sich im strategischen Rahmen des ISEK zur beabsichtigten Gesamtentwicklung zusammenfügen. Folglich ist dieser Bebauungsplanung aus den Zielstellungen des ISEK herzuleiten, womit ein Orientierungs- und Bewertungsrahmen besteht.

Die vorliegende Nachverdichtung kann in dieser Stadtrandlage der Südstadt mit den geplanten Wohn-, Gemeinschafts- und Pflegenutzungen (vgl. Kap. 3.2) besonders zur Verbesserung in den Handlungsfeldern „Siedlungsentwicklung und Wohnen“, „öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Landschafts- vernetzung“ sowie „soziale Infrastruktur, Mobilität und Nahversorgung“ beitragen.⁴ Nachverdichtung nimmt im Allgemeinen und besonders in der Südstadt eine zentrale Stellung im ISEK ein (ISEK: 37/87/95), denn infolge des Einwohnererhalts bzw. -zuwachses werden die Zentrums-funktion und die Innenentwicklung gestärkt (ISEK: 60). Indirekt tragen die Nachfragesteigerungen zur Verbesserung der Nahversorgung und des öffentlichen Personen- nahverkehrs bei (ISEK: 37). Der öffentliche Raum und das Wohnumfeld erfahren eine Aufwertung (ISEK: 87) und Impulse für Bestandsverbesserungen (ISEK: 37/87/95). Außerdem werden eine sozialstrukturelle Durchmischung und Stabilisierung gefördert. Strategisch gilt es, Entwicklungsschwerpunkte im Siedlungsbestand zu legen (ISEK: 87) und Standorte des Burgdorfer Modells (vgl. Kap. 2.2.2 und ISEK: 96, 127) in der Südstadt zu realisieren, um die soziale Infrastruktur im Hinblick auf die Folgen demographischer Alterung anzupassen (ISEK: 60). In der Plandarstellung des ISEK (vgl. Abb. 7) sowie in dessen Freiraumkonzeptdarstellung (vgl. Abb. 8) werden sowohl für den Depenauerweg als auch für den Niedersachsenring geplante Alleen dargestellt. Erstere dient mit Rad- und Fußwegen als attraktive Verbindung der Innenstadt über die Südstadt zur südlich gelegenen Landschaft, wo ein regionaler Radwanderweg anschließt. Die vorgeschlagene Allee entlang des Niedersachsenrings unterstreicht eher den siedlungsstrukturellen Aufbau der Südstadt. Zudem sind noch zwei entlang des Plangebiets und des Friedhofs verlaufenden Grünachsen⁵ erwähnenswert, die auf eine „kleinteilige Vernetzung von Stadt und Landschaft“ abzielen (ISEK: 104). Der Friedhof selbst ist als „einschneidender Keil“ der „kammartigen siedlungsstrukturellen Ortsrandgestaltung“ zu erkennen und bildet einen allmählichen Übergang zur Landschaft (ISEK: 37, 87).

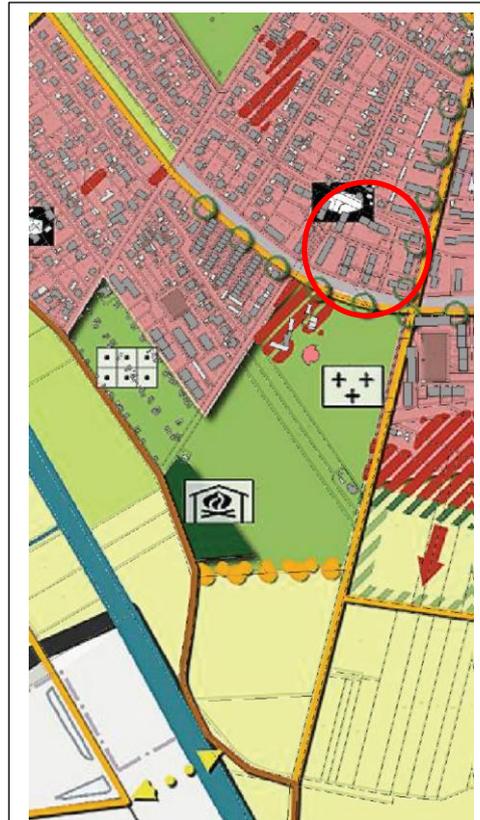


Abbildung 8: Ausschnitt Plan ISEK, ohne Maßstab



Abbildung 7: Ausschnitt Leitbild Freiraumentwicklung, ohne Maßstab

⁴ Die Bezeichnungen der Handlungsfelder/Ziele können von denen des ISEK abweichen.

⁵ Von der Straße Rohrwiesen über den Kreitwinkel, den Niedersachsenring und Am Bösselberg in die Landschaft hinein und vom Depenauerweg über einen Fuß- und Radweg entlang des Friedhofs zum regionalen Radwanderweg in der Landschaft.

2.2.2. Daseinsvorsorge als kommunale Aufgabe: „Das Burgdorfer Modell“

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 11 BauGB stellt das sog. Burgdorfer Modell für diesen Bebauungsplan eine bedeutsame Konzeption dar. Die Grundthematik ergibt sich aus einer wachsenden Zahl an Seniorenhaushalten und dem resultierenden Kostendruck für die Pflegekassen, weshalb drastische Einschnitte bei den Pflegeleistungen zu erwarten sind. Zugleich gelangen aktuell die geburtenstarken Jahrgänge ab den 1930er Jahren ins pflegebedürftige Alter. Diese „Babyboomer“ prägen oftmals die Sozialstruktur ganzer Wohngebiete, was die Kommunen hinsichtlich der Daseinsvorsorge für alte Menschen vor neue Herausforderungen stellt. Die Zielrichtung besteht darin, Pflege- und Wohnqualität zu erhalten, Kosten zu senken und zugleich ein selbstbestimmtes Leben im Alter in der vertrauten Umgebung zu ermöglichen. Hierzu kann entscheidend eine Kombination von neuen Wohn- und Betreuungsmodellen beitragen.

Vor diesem Hintergrund wurde das sog. Burgdorfer Modell entwickelt, wonach sukzessive neue Pflegestandorte bzw. -strukturen mit Ausstrahlungswirkung in das umliegende Quartier zu integrieren sind.⁶ Die Abbildung 9 zeigt die potenziellen (gelb) und realisierten (blau) Standorte mit einem Einzugsbereich von ca. 500 m, in denen eine wohnortnahe ambulante Pflege und damit ein selbstbestimmtes Leben im Alter in der angestammten Wohnung/ im Quartier erreicht werden soll. Langfristig wird damit eine relative Versorgungssicherheit in den verdichteten Siedlungsbereichen der Kernstadt angestrebt.

Der in Abbildung 9 südwestlich gelegene Standort am Niedersachsenring wurde einerseits aufgrund des Interesses der Wohnungsbaugesellschaft ausgewählt. Andererseits gibt es in diesem Quartier einen hohen Anteil an alten Menschen, die teilweise seit Jahrzehnten nun in ein pflegebedürftiges Alter eintreten (vgl. Kap. 2.1.2 und 2.1.6). Somit ergibt sich aktuell akuter Handlungsbedarf zur Daseinsvorsorge. Aufgrund des hohen Anteils an besonders jungen Menschen im Quartier sind zudem Chancen für informelle nachbarschaftliche Dienstleistungen, wie z.B. „Alt hilft Jung bei den Hausaufgaben – Jung hilft Alt beim Einkauf“, gegeben. Außerdem ist hier aufgrund dieser Altersstruktur eine Konzentration alter Menschen wenig zu befürchten. Weitere, die beabsichtigten Nutzungen unterstützende Anknüpfungspunkte, bieten die umgebenen sozialkulturellen Einrichtungen (vgl. Kap. 2.1.5) sowie der nahegelegene Berufsschulfachbereich für Hauswirtschaft und Pflegeassistenten.



Abbildung 9: Standorte des Burgdorfer Modells, ohne Maßstab
(mit Einzugsbereichen der Pflegestationen, blau = realisiert, gelb = geplant)

⁶ Das „Burgdorfer Modell“ wurde aus dem sog. „Bielefelder Modell“ abgeleitet. Informationen hierzu finden sich auf der Website der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (www.bgw-bielefeld.de) sowie im Wettbewerbsbeitrag „Burgdorfer Modell – Wohnprojekt Q+“ zur „Pflege im Quartier“ (www.ms.niedersachsen.de).

3. Teil III: Planungen

3.1. Städtebauliches Rahmenkonzept

Das städtebauliche Rahmenkonzept (vgl. Abb. 11) greift die zuvor erwähnten Zielstellungen vor allem des ISEK auf. Das Detailkonzept (vgl. Abb. 12) konkretisiert diese für das Plangebiet und bereitet damit eine Argumentationsbasis für die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen. Diese städtebaulichen Planungen fungieren als Bindeglied zwischen ISEK und Bebauungsplan und gewährleisten eine angemessene Berücksichtigung der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen.

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung und die damit verbundene Umgestaltung des Plangebiets wird die „kammartige Verzahnung von Landschaft und Stadt“ über den „Grünkeil“ Friedhof stärker inszeniert. Der für die Südstadt charakteristisch radial verlaufende Niedersachsenring wird bei der angedachten Entwicklung als Allee unterstützt und bildet mit seiner langgezogenen Struktur zwischen den Gebäuden an dieser Stelle den Ortsrandabschluss und die „gefühlte Stadtgrenze“. Die angrenzenden Kreuzungen auf dem Niedersachsenring stellen wichtige Übergangspunkte zwischen Stadt- und Landschaft dar, auf welche die „kleinteiligen Grünverbindungen“ des Depenauerwegs und der Rohrwiesen sowie der Grünachsen im Plangebiet zulaufen. Auf der angedachten Allee am Depenauerweg, als Hauptverbindung zwischen Südstadt, Innenstadt und Landschaft, ist angemessener Raum für Rad- und Fußwege zu belassen, denn erst so wird der Ortsrand sowie der Übergang zur Landschaft erlebbar.

Am westlichen Plangebietsrand ist mittig zwischen den Gebäuden eine Verbindung zum Innenhof des westlich angrenzenden Geschosswohnungsbaus zu entwickeln, um den dortigen Bewohnern direkten Zugang zu den Nutzungen im Neubau zu ermöglichen und um die dort liegende Spielfläche an das Plangebiet anzuschließen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets sollte eine Grünverbindung als Zubringer für die Bewohner des östlich angrenzenden Geschosswohnungsbaus geschaffen werden. Diese Grünverbindung könnte am südlichen Rand des Plangebiets auf den Niedersachsenring zulaufen, um von dort entlang des Friedhofs in die Landschaft überzugehen.

Nördlich erscheint es vor den Zielsetzungen des ISEK sinnvoll, eine trennende Grünzäsur hinter den Geschosswohnungsbauten auf die Ecke Depenauerweg/ Geibelstraße zuzuführen. So würden die unterschiedlichen Gebäudetypen voneinander abgegrenzt und es entsteht eine Zubringerfunktion für die Sozialnutzungen im Neubau. Im Plangebiet ist diese gliedernde Grünzäsur auf die südwestliche Kreuzung Niedersachsenring/„Am Bösselberg“ zuzuführen, um dort mit der Achse von den Rohrwiesen gebündelt in die Landschaft überzugehen.

Letztlich entsteht eine verästelnde, sich dem Freiraum öffnende Gliederungsstruktur, welche den Wohncharakter prägt, das Wohnumfeld aufwertet und Sicht- und Belüftungsachsen sowie Möglichkeiten für Wegebeziehungen schafft. Zugleich ist eine klare innerstädtische Anbindung gegeben, indem Wege und Grünverbindungen ins Stadttinnere hinein auf den Depenauerweg hin konzentriert werden. Das Plangebiet selbst wird in überschaubarere, identitätsprägende und kommunikationsfördernde Höfe/Plätze untergliedert, die sich funktional in lebhaftere und ruhigere Bereiche unterscheiden lassen.

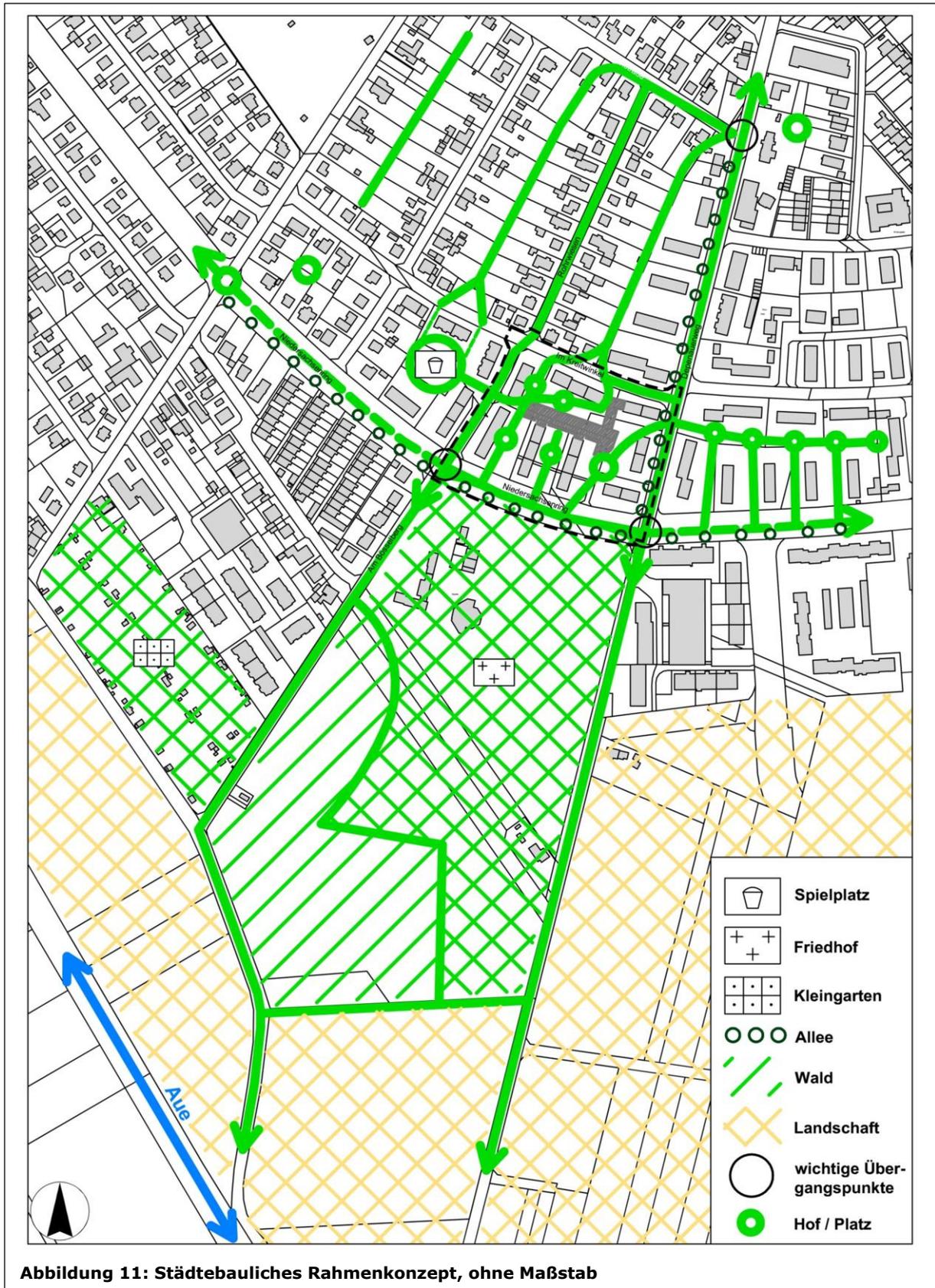


Abbildung 11: Städtebauliches Rahmenkonzept, ohne Maßstab

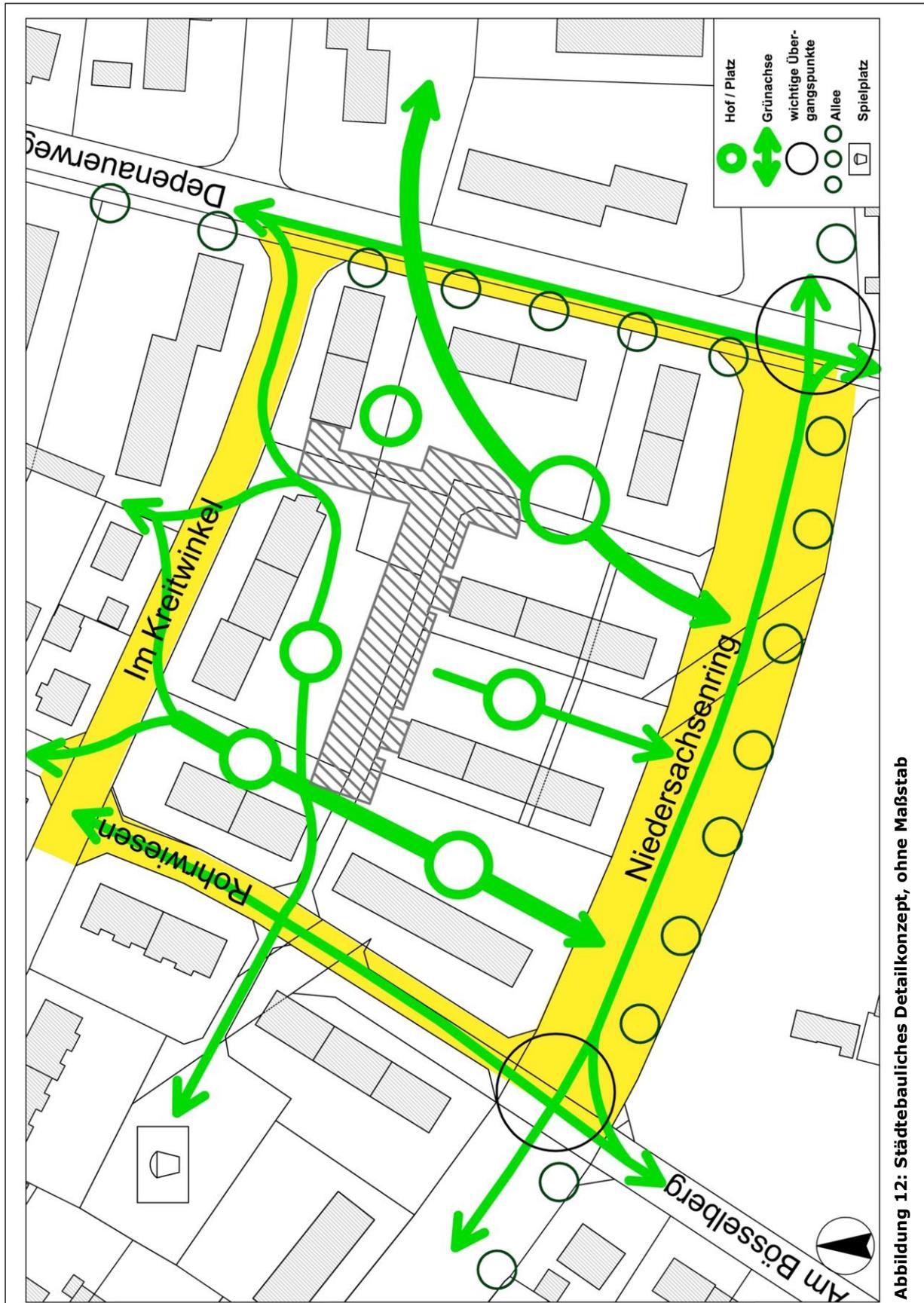


Abbildung 12: Städtebauliches Detailkonzept, ohne Maßstab

3.2. Bau- und Nutzungskonzept

Für diesen Standort am Niedersachsenring wurde aus dem erwähnten Wettbewerbsbeitrag zur „Pflege im Quartier“ (vgl. Kap. 1.2 und Fußnote 1) das nachfolgend dargestellte Bau- und Nutzungskonzept vom Architekturbüro *ConstructionZone* im Auftrag der Südheide eG weiterentwickelt. Die nachfolgenden Beschreibungen stellen einen Arbeitsstand dar, welcher hier dazu dient, die getroffenen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen verstehen und die Auswirkungen der Planung beurteilen zu können.

Auf dem Lageplan (vgl. Abb. 15) wird ersichtlich, wie sich der dreigeschossige Neubau nachverdichtend in den Blockinnenbereich einfügt. Im horizontalen Flügel sind 32 Wohneinheiten (WE) auf drei Etagen mit einem Staffelgeschoss vorgesehen. Abbildung 13 vermittelt einen Eindruck des Neubaus von der Straße „Im Kreitwinkel“ aus, wobei hier eigentlich ein Bestandsgebäude die Sicht versperren würde. Im vertikalen Flügel

liegen zwei weitere Wohneinheiten in den oberen Etagen. Die Wohnungen werden barrierefrei bzw. barrierearm gestaltet und weisen flexible Grundrisse mit Wohnflächen von größtenteils etwa 50 m² und vereinzelt 80 m² auf. Im nördlichen Erdgeschoss des vertikalen Flügels (orange dargestellt)



Abbildung 13: Ansicht von der Straße Im Kreitwinkel (Nordwest)

wird die ambulante Pflegeeinrichtung entstehen. Daran angrenzend befinden sich eine Tagespflegeeinrichtung (grün dargestellt) und der Quartierstreffpunkt (blau dargestellt). In diesem Treffpunkt sollen nachbarschaftliche, familiäre und kulturelle Angebote mithilfe eines Quartiersmanagements der Südheide eG in Kooperation mit dem Pflegedienstanbieter etabliert werden.

Mit den Wohnungen sowie den angegliederten Nutzungen wird vor allem eine generationsübergreifende Zielgruppe und insbesondere die Zielgruppe alter Menschen angesprochen. Mit einem hohen Anteil alter Menschen im Neubau kann die nötige „Tragfähigkeitsschwelle“ für ein funktionsfähiges Betreuungskonzept erreicht werden. Diese Sozialeinrichtungen sind von vornherein für das gesamte umgebene Quartier angelegt und nutzen alle Altersgruppen, womit Bewohner aus einem Einzugsbereich von etwa 500m und darüber hinaus von dieser Nachverdichtung profitieren. Zur Aktivierung des Nutzerkreises sind in einer späteren Projektphase umgebene sozialkulturelle Einrichtungen sowie ehrenamtliche Angebote durch das Quartiersmanagement einzubeziehen.⁷

⁷ So sind Kooperationen mit dem Mehrgenerationenhaus, dem Pflegestützpunkt Burgdorfer Land der Region Hannover, dem Familienzentrum der Paulusgemeinde, der angrenzende Kindertagesstätte, dem Kinderschutzbund, der Berufsfachschule für Hauswirtschaft und Pflegeassistenz und weiteren Ehrenamtlichen denkbar.

Die Erschließung für den Neubau ist wie aus Abbildung 15 ersichtlich mit 4 Zufahrten (dunkelgrau) und 2 Fußwegen (hellgrau) geplant. Die westliche Zufahrt am Kreitwinkel ist die Haupteerschließung der neuen Wohnungen. Eine Gasse zwischen dem Neubau und einem Bestandsgebäude am Kreitwinkel dient als Notzufahrt und fußläufige Verbindung der Neubaubewohner zum öffentlichen Gehweg, welcher zu den Einkaufsgelegenheiten am Depenauerweg sowie in Richtung Innenstadt führt. Im vorderen Straßenbereich können Patienten vor dem dortigen Haupteingang der ambulanten Pflegeeinrichtung aufgenommen bzw. abgesetzt werden (vgl. Abb. 14).



Der Fußweg am nördlichen Depenauerweg ist als Anbindung der Tagespflegeeinrichtung sowie des Nachbarschaftstreffs und der südlicher gelegenen Bestandsgebäude an den Bürgersteig des Depenauerwegs geplant. Zudem ist hiermit der Anschluss des östlich an das Plangebiet angrenzenden Innenhofes gegeben (vgl. Abb. 11 und 12). Eine Hauptzufahrt am südlichen Depenauerweg sowie eine am Niedersachsenring bilden einen Rundweg mit Stellplätzen, welcher den Eingangsbereich der Tagespflegeeinrichtung und des Nachbarschaftstreffs erschließt. Eine weitere Zufahrt wird voraussichtlich vom Niedersachsenring her für die benötigten Stellplätze im Innenhof errichtet.

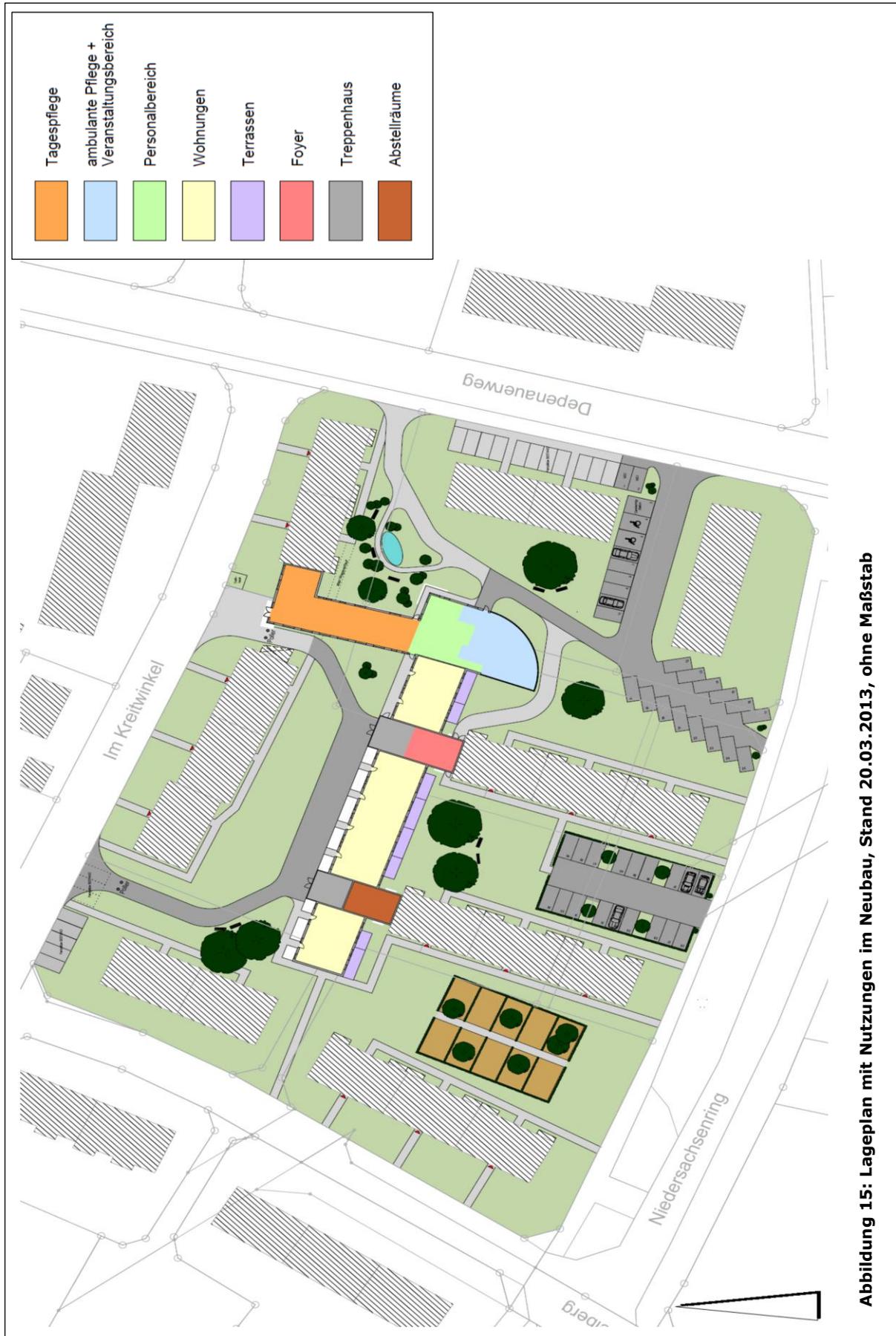


Abbildung 15: Lageplan mit Nutzungen im Neubau, Stand 20.03.2013, ohne Maßstab

3.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bilden in Ihrer Kombination untereinander und zusammen mit den planzeichnerischen Festsetzungen den Rahmen für die städtebaulich gewünschte Konzeption (vgl. Kap. 3.1). Innerhalb dieses Rahmens kann die Bau- und Nutzungskonzeption (vgl. Kap. 3.2) realisiert werden und es verbleibt viel Flexibilität für spätere Nachverdichtung des Bestands hinsichtlich Grundfläche und Höhe.

3.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Da das Plangebiet weiterhin vorwiegend der Wohnnutzung dienen soll, wird die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“ beibehalten. In das Gesamtprojekt zu integrierende Elemente wie Gastronomie (z.B. Mittagstisch), Anlagen für soziale Zwecke (z.B. Pflege) oder Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind somit allgemein zulässig. Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen werden Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen, da diese sowohl hinsichtlich Verkehrs- und Immissionserzeugung, als auch aufgrund ihres Erscheinungsbildes nicht mit der angestrebten Nutzung vereinbar sind.

Zulässige Grundfläche:

Derzeit sind etwa 19% der Fläche überbaut, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,19 entspricht. Um Flexibilität bei der Realisierung des Neubaus sowie hinsichtlich zukünftiger Nachverdichtung im Bestand zu gewährleisten, wird eine GRZ von 0,35 gemäß § 16 Abs. 3 Nr.1 BauNVO festgesetzt. Vom Höchstmaß einer GRZ von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 wird in Anbetracht der großen Baufelder sowie der gegebenen Nachverdichtungsmöglichkeiten in die Höhe abgesehen.

Letztlich sind somit ca. 5.250 m² des knapp 15.000 m² großen allgemeinen Wohngebiets (WA) potenziell überbaubare Fläche. Hiervon entfallen bereits etwa 2.350 m² auf die Bestandsgebäude und weitere ca. 1.400 m² auf den beabsichtigten Neubau. Damit verbleiben weitere ca. 1.500 m² für spätere Nachverdichtung innerhalb der Baufelder der Bestandsgebäude.

Anzahl der Vollgeschosse/ Gebäudehöhen:

Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan war lediglich die Anzahl der Vollgeschosse für bestimmte Baufelder auf 2 bzw. 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden Bereiche, in denen bisher nur 2 Vollgeschosse zulässig waren, mit der Möglichkeit versehen, auf 3 Vollgeschosse zu erhöhen (WA¹ und im westlich gelegenen WA²). Im gesamten Plangebiet können so zukünftig dreigeschossige Gebäude mit einem aufgesetzten Staffelgeschoss entstehen, womit langfristige Nachverdichtungspotenziale in die Höhe gegeben sind und beispielsweise auch Fahrstühle zukünftig rentabel werden können.

Aufgrund dieser Erweiterungsmöglichkeiten in die Höhe und den geringeren Abständen der Baufelder zum Kreitwinkel hin kann es zu einer Mehrverschattung von Grundstücken und Gebäuden nördlich des Kreitwinkels kommen. Auch der beabsichtigte Neubau im WA³ führt zu einer Mehrverschattung bestehender Wohnungen in den Baufeldern WA¹ und im westlich gelegenen WA².

Die Verschattung von Wohnräumen könnte zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB führen. Um solche unzumutbaren Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zumindest zu regulieren, werden ergänzende Höhenfestsetzungen mithilfe von Hüllkurven getroffen.

Eine Hüllkurve definiert eine Höhenlinie, die sich zwischen zwei Baugrenzen erstreckt. Ein Gebäude darf nur innerhalb der Baugrenzen und unterhalb der Höhenlinie der Hüllkurve errichtet werden (vgl. Hüllkurven 1 bis 3 der textlichen Festsetzungen). Diese Art der Festsetzung bietet den Vorteil, dass einerseits viel Flexibilität für die Gestaltung des Gebäudes hinsichtlich Höhe, Dachneigung, Dachform und Position innerhalb der maximalen Höhe der Höhenlinie besteht. Andererseits werden aber in Abstandsrelation zu nördlich liegenden Gebäuden die relevanten Verschattungspunkte, also die höchsten und nächstaneinandergelegenen Punkte, klar definiert. Somit wird die Verschattungssituation unter Berücksichtigung des Sonneneinstrahlungswinkels auch zeitlich berechenbar und damit im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und das Klimaschutzziel der passiven Solarenergienutzung beurteilbar.

Für die WA¹ und WA² sind die unterschiedlichen Höhepunkte von 9m und 12,5m, welche die Höhenlinie ergeben, so gewählt, dass unter Berücksichtigung der Abstände zu den Gebäuden nördlich des Kreitwinkels lediglich eine vertretbare Mehrverschattung entstehen kann.

Im Falle von WA³ sind die Höhen von 9m und 12,5m gewählt worden, um den Neubau gerade noch realisieren zu können, aber eine Verschattung des nördlich liegenden Gebäudes im WA² über die Höhe des Neubaus hinaus zu vermeiden. Die Hüllkurve für das WA³ wirkt hier zumindest regulierend und ermöglicht eine Konkretisierung der Verschattungssituation zugunsten einer Abwägungsbeurteilung (vgl. Kap. 4.5).

Eine solch stringente Höhenregulierung ist in den südlichen und südöstlichen Baufeldern nicht nötig, weil diese vorwiegend in Nord-Süd-Richtung verlaufen und eine weitgehend unveränderte Sonneneinstrahlung gewährleistet ist. Daher wird für diesen Bereich (WA⁵) die Festsetzung von drei Vollgeschossen gemäß §16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wie im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan beibehalten.

In den mit WA⁴ gekennzeichneten Bereichen wird durch den vorliegenden Änderungsbebauungsplan lediglich ein Vollgeschoss zugelassen. Einerseits verbleibt so genügend Spielraum für eine angemessene Raumhöhe in den geplanten Sozialeinrichtungen, andererseits werden Sichtbeziehungen entlang der Grünachsen gesichert und eine Höhenstaffelung zugunsten einer Öffnung des Raums nach oben hin erreicht. Der nördliche Eingangsbereich sowie die entstehenden Höfe/Plätze wirken somit weniger beengt (vgl. Abb. 13, 14, 16).



Abbildung 16: Ansicht Neubau (Südwest)

3.3.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise:

Wie im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird aufgrund der begrenzenden Baufelder auf die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO verzichtet. So verbleibt mehr Spielraum für langfristige Bestandsveränderungen. Die Länge des Neubaus im WA³ wird auf maximal 82m begrenzt, um ausreichend Raum für die Grünachsen zu sichern.

Überbaubare Grundstücksfläche/ Straßenabstände/ Baufeldtiefe und -ausrichtung:

Die engen Baufelder im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan beließen keine Erweiterungsmöglichkeiten, weshalb größere überbaubare Grundstücksflächen (Baufelder) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mithilfe von Baugrenzen geschaffen werden.

Die neuen Baufelder eröffnen weitere Nachverdichtungspotenziale im Bestand und ermöglichen das Neubauvorhaben im WA³. Sie definieren indirekt die nicht überbaubare Fläche und schützen damit die konzeptionell wichtigen Grünachsen, weshalb die Baugrenzen lediglich gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für unwesentliche Gebäudeteile wie Hauseingangsbereiche, Balkone, Aufzüge und Erker auf maximal 20% der jeweiligen Fassadenlänge ausnahmsweise überschritten werden dürfen.

Die Abstände der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan reduziert, um die Baufeldtiefe von etwa 10m auf ca. 15m zu erweitern. Somit sind zukünftig modernere Gebäude- und Wohnungsgrundrisse (ggf. mit Fahrstuhl, Tiefgarage) und größere Innenhöfe möglich (Nachverdichtungs- und Modernisierungspotenziale). Zugleich bleiben die charakteristischen Vorgärten mit ihrer Pufferfunktion und ein breit wirkender (halb-) öffentlicher Raum erhalten. Dabei werden die Baufelder, soweit es unter Bestandsbedingungen möglich ist, in Ost-West-Richtung angelegt, um die langen Gebäudeseiten zwecks passiver Solarenergienutzung gen Süden auszurichten (Klimaschutzziel).

3.3.3. Transformatorenstation, Leitungsrecht, Zufahrten, Pflanzungen

Transformatorenstation und bestehendes Leitungsrecht:

Die Festsetzung des Leitungsrechts in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB übernommen und den Planunterlagen der „e.on Avacon AG“ entsprechend auf dem Flurstück 3/111 ergänzt. Für die etwa 10m² große Fläche der Transformatorenstation am nordöstlichen Eingangsbereich wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Zufahrten:

Das einst in Hinblick auf eine mögliche Umgehungsstraße über den Niedersachsenring im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot entfällt. Aufgrund bestehenden Parkdrucks sowie eines erwünschten Übergangs zum westlich angrenzenden Spielplatz wird ein Verbot von Zu- und Abfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB an der westlichen Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen.

Mit der Beschränkung auf maximal 4 Zufahrten im gesamten Plangebiet mit einer maximalen Breite von jeweils 6m ist die Erschließung sichergestellt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Mögliche Verkehrsbeeinträchtigungen werden minimiert und die Verkehrssicherheit ist gewährleistet, während die Anzahl von wegfallenden Stell- und Parkplätzen infolge neuer Zufahrten reguliert ist.

Baumpflanzungen

Empfohlen wird, die im Plangebiet durch Neubaumaßnahmen wegfallenden Bäume mindestens durch Neupflanzungen an anderer Stelle im Plangebiet zu ersetzen. Beabsichtigt werden hiermit eine ansprechende städtebauliche Gestaltung mit akzentuierenden Grünelementen sowie eine zumindest diesbezüglich ausgeglichene Umweltbilanz. Hierfür eignen sich vor allem folgende großkronige Baumarten:

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Walnuss (*Juglans regia*)

- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

4. Teil IV: Auswirkungen der Planung

Allgemeiner Hinweis:

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans gilt künftig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

4.1. Naturschutzrechtliche/ -fachliche Belange

Naturschutzrechtliche Kompensation:

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

Umweltprüfung:

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB) abgesehen.

Zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes:

Obwohl von einer Umweltprüfung abgesehen wird, gelten die Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wonach die Belange des Natur- und Umweltschutzes grundsätzlich bei der Aufstellung eines jeden Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich jedoch keine Natur- oder Landschafts-, FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturdenkmäler oder anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile/ Biotope. Durch die Kombination von Festsetzungen (Grundflächenzahl, begrenzendes Baufelder, Baufeldausrichtung, Hüllkurven) werden die Abstände zwischen den Gebäuden so definiert, dass wichtige Freiflächen mit Belichtungs-, Belüftungs- und Landschaftsvernetzungsfunktionen erhalten bleiben.

4.2. Bodenschutz und Archäologie

Bodenschutz:

Diese Nachverdichtung trägt zur Innenentwicklung der Kernstadt und somit gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

Bodeneignung:

Von der Eignung des Bodens für eine Bebauung ist aufgrund der Lage inmitten langjährig vorhandener Bebauung auszugehen.

Bodenfunde:

Bei bevorstehenden Erdarbeiten und sonstigen Tiefbaumaßnahmen ist aufgrund der möglichen Lage der Wüstung „Eseringen“ im Plangebiet (vgl. Kap. 2.1.8) zu prüfen, ob archäologische Grabungen vorangehen müssen.

4.3. Wasserwirtschaftliche Belange/ Ver- und Entsorgung

Schutzgebiete:

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

Wasserversorgung/ Löschwasser/ Energieversorgung:

Die Versorgung mit Wasser, Löschwasser und Energie erfolgten über die vorhandenen Leitungen in den umgebenen Straßen.

Abwasserbeseitigung:

Infolge der Mehrversiegelung könnten die vorhandenen Abflussleitungen der umgebenen Kanalisation nicht mehr ausreichen. Im Rahmen eines Entwässerungsantrags ist zu prüfen, ob alternative Lösungen wie Regenrückhaltung, eine offene Versickerung oder eine Einleitung an anderer Stelle erfolgen müssen. Im Hinblick auf ein attraktives Wohnumfeld sollte eine offene Regenwasserführung als Gestaltungselement frühzeitig konzeptionell berücksichtigt werden.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt weiterhin über die umgebenen Straßen.

4.4. Verkehrliche Belange/ Immissionsschutz

Aufgrund der aktuellen Altersstruktur des Quartiers, des erwarteten hohen Anteils an Senioren im Neubau und der guten Busverbindung ist mit einem vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommen und geringem Stellplatzbedarf zu rechnen. Außerdem kann die Erschließung aufgrund der planzeichnerischen und textlichen Festsetzung lediglich durch 4 Zufahrten in einer jeweils maximalen Breite von 6m im Norden, Osten und Süden des Plangebiets erfolgen. Daher ist mit geringfügigen Veränderungen beim ruhenden und fließenden Verkehr zu rechnen und hinsichtlich der Verkehrssicherheit bestehen keine Bedenken. Die erfolgenden Immissionen auf den umgebenen Straßen sind gering, weshalb keine Schutzmaßnahmen zur Erhaltung der Wohnqualität erforderlich sind.

4.5. Ortsbild, nachbarliche Belange

Das geplante Baukonzept stellt eine städtebaulich sinnvolle Aufwertung des vorhandenen Gebäudebestands dar. Die moderne Architektur fügt sich hinsichtlich Dimension, Fassadengestaltung und Anordnung gut in das Ensemble am Niedersachsenring ein, womit positive Impulse zur baulichen Aufwertung und Wohnumfeldgestaltung für das Quartier entstehen.

Durch die Baugrenzen und Hüllkurven lassen sich negative Auswirkungen auf die nördlich anschließenden Grundstücke bzw. deren Bebauung am Kreitwinkel auf ein vertretbares Maß regulieren.

Im Plangebiets ergibt sich jedoch aufgrund des Neubaus im WA³ für die Erdgeschosswohnungen am Kreitwinkel 11, 12, 15, 16, 17 eine (Mehr-) Verschattung. Hier entstehen voraussichtlich unzureichend besonnte Wohnbereiche im Sinne der DIN 5034⁸.

4.6. Soziale Belange

Die Planänderung ermöglicht die beschriebene Bau- und Nutzungskonzeption, die als weiterer Standort des Burgdorfer Modells entwickelt wird. Somit kommt es zu einer Aufwertung der Versorgungssicherheit für die Menschen im Quartier. Der Wirkungsradius der beabsichtigten Sozialnutzungen geht über den Wohnungsbestand der SÜDHEIDE eG hinaus und wird weite Teile der verdichteten westlichen Südstadt abdecken. Positive Wirkungen für Nachbarschaft, Identität und eine bessere Kooperation der Sozialdienstleister und Ehrenamtlichen sind zu erwarten und allgemein ist mit einer verbesserten Wohnqualität im gesamten Quartier zu rechnen.

⁸ In Anlehnung an die Mindestbesonnungsdauer nach DIN 5034 vom Oktober 1999 gilt eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn zumindest ein Wohnraum der Wohnung am 17. Januar in Fenstermitte auf Brüstungshöhe eine Stunde erhält (vgl. auch Solar+energetische Stadtplanungsfibel 2007: 60).

5. Teil V: Durchführung der Planung und Verfahren

5.1. Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB wurde das relevante Abwägungsmaterial in den Kapiteln 2-4 dargelegt. Im Planungsprozess wurden öffentliche und private Belange angemessen miteinander und gegeneinander abgewogen.

Zusammenfassend lässt sich hervorheben, dass die vorliegende Planung eine Grundlage bildet, um kurz- und mittelfristig vielfältige städtebauliche und soziale Zielsetzungen zu erreichen und zugleich langfristig weiteres Nachverdichtungs- und Modernisierungspotenzial eröffnet.

Allgemein fördert diese Nachverdichtung die gewünschte Innenentwicklung der Kernstadt Burgdorfs. Es wird eine Nutzungsintensivierung eines bisher gering genutzten Blockinnenbereichs ermöglicht, die mit Modernisierungs- und Erneuerungsimpulsen für das gesamte Quartier verbunden sein kann. Die Umgebung wird durch den Neubau architektonisch sinnvoll ergänzt, das Wohnumfeld aufgewertet und Freiraumpotenziale werden nutzbarer und zugleich langfristig geschützt. Die geplanten barrierefreien Wohnungen tragen zu einem vielfältigeren und sozialstrukturell-bedarfsorientierten Wohnungsangebot bei. Die verbindende Gliederungsstruktur des Plangebiets sichert zusammen mit der Nutzungskonzeption, dass die Nachbarschafts- und Pflegenutzungen allen Quartiersbewohnern zugutekommen, womit ein weiterer Standort des Burgdorfer Modells realisiert wird. Das resultierende „Plus“ an selbstbestimmtem Leben mit Versorgungssicherheit im Alter in der eigenen Wohnung entlastet kommunale Gesundheitseinrichtungen und verbindet Interessen von Bewohnern, Nutzern und Betreibern miteinander.

Erst die geänderten planerischen Festsetzungen ermöglichen eine Realisierung dieser kurz-, mittel- und langfristigen Zielsetzungen. Allerdings lässt sich eine (Mehr-) Verschattung einzelner Wohnungen der unmittelbaren Nachbarschaft nur teilweise auf ein weitestgehend verträgliches Maß regulieren. Auch wurden regulierende Vorkehrungen mithilfe der GRZ sowie der Baufelder getroffen, um funktional wichtige Achsen langfristig durch die Planung zu schützen. Das Plangebiet ist im Bestand bereits vollständig erschlossen, so dass von Seiten der Stadt Burgdorf keine weiteren Erschließungsarbeiten erforderlich sind.

5.2. Flächenbilanz

	vorher	nachher
Geltungsbereich:	ca. 2,24 ha	ca. 2,24 ha
davon Verkehrsfläche:	ca. 0,75 ha	ca. 0,75 ha
davon allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 1,49 ha	ca. 1,49 ha
davon überbaubare Fläche:	ca. 0,39	ca. 0,75 ha
davon Fläche für Versorgungsanlagen:	ca. 10 m ²	ca. 10 m ²
davon Fläche mit Leitungsrechten:	ca. 260 m ²	ca. 260 m ²

Tabelle 2: Flächenbilanz

5.3. Beteiligungsverfahren

Das Beteiligungsverfahren erfolgt auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren. Im beschleunigten Verfahren sind die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Nach dem Einleitungsbeschluss vom 11.12.2012 erfolgte in der Zeit vom 02.01.2013 bis zum 16.01.2013 eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Anhand der Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie der bis dahin vorhandenen Informationen über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung konnte sich jedermann informieren.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis

Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung.
(wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

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

Die Beteiligung der vom Planvorhaben berührten Behörden erfolgt gleichzeitig mit der Benachrichtigung von der Entwurfsauslegung. Es werden insgesamt..... Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

(wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplanänderung ist die vorstehende Begründung beigefügt worden.
Burgdorf,

(Bürgermeister)

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

Burgdorf,

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

(Baurat z.A.)

(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom ... lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“ 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)