

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-87 „Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt“

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE UND AUSWIRKUNGEN	3
1 RECHTSGRUNDLAGEN	3
2 VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE	3
3 LAGE UND ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH	4
4 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION	4
4.1 NUTZUNGS- UND EIGENTUMSSTRUKTUR	4
4.2 ORTSBILD	4
4.3 UMWELT, NATUR- UND LANDSCHAFT	7
4.3.1 Boden.....	7
4.3.2 Wasser, Lage im Trinkwassergewinnungsgebiet	7
4.3.3 Natur- und Artenschutz.....	8
4.3.4 Landschaftsbild und Erholungsnutzung.....	9
4.3.5 Klima und Luft	9
4.3.6 Kultur- und Sachgüter	9
4.3.7 Immissionsquellen	9
4.4 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	10
4.5 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
5 FESTSETZUNGEN UND AUSWIRKUNGEN	11
5.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF	11
5.1.1 Planungsalternative	11
5.2 ERSCHLIEßUNG	13
5.2.1 Verkehrliche Erschließung	13
5.2.2 Verkehrsflächen im Plangebiet	14
5.2.3 Ver- und Entsorgung	14
5.3 IMMISSIONSSCHUTZ	16
5.3.1 Lebensmittelmarkt an der Mönkeburgstraße	16
5.3.2 Bolzplatz am Ahrbergenweg	17
5.3.3 Eisenbahnstrecke Lehrte – Celle.....	18
5.4 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	19
5.5 MAB DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	20
5.6 BAULICHE ANLAGEN IN DEN NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN	20
5.7 WOHNUNGEN FÜR PERSONEN MIT BESONDEREM WOHNBEDARF.....	20
5.8 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	21
5.9 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	21
5.10 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	22
6 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE WERTE.....	22
7 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND KOSTEN	22
7.1 BODENORDNENDE MAßNAHMEN	22
7.2 ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN	22
TEIL 2: AUFSTELLUNGSVERFAHREN	24
8 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG (§ 13A BAUGB)	24
9 BETEILIGUNGSVERFAHREN	25

9.1	INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT ÜBER ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (§ 13A ABS. 3 NR. 2 BAUGB)	25
9.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 1 BAUGB)	26
9.3	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 ABS. 1 BAUGB).....	26
10	VERFAHRENSVERMERKE	26
	QUELLEN.....	26

Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte und Auswirkungen

1 Rechtsgrundlagen

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

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

In der Weststadt wurde als letztes großes Baugebiet im Jahr 2007 das Gebiet Heineckenfeld (Bebauungsplan Nr. 0-74) ausgewiesen. Bis auf wenige Restgrundstücke sind dort alle Grundstücke der Bebauung zugeführt worden. Im Ende 2010 direkt östlich der Kernstadt ausgewiesenen Hülptingser Neubaugebiet 'Östlich Beerbuschweg' (Bebauungsplan Nr. 8-9) sind auch die letzten beiden Grundstücke bereits für Bauinteressenten reserviert. Um die Kernstadt als Wohnstandort weiter zu entwickeln soll, daher mit dem Gebiet „Nördlich Zilleweg“ ein weiteres Neubaugebiet in der Weststadt ausgewiesen werden.

Im 2010 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept Burgdorf (ISEK) ist das Plangebiet bereits als nächste Entwicklungsfläche in der Weststadt benannt worden. Darüber hinaus wird die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen westlich des Ahrbergenwegs angestrebt. Im Hinblick auf diese Entwicklung wird im Plangebiet eine Fläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt als Hauptziel die Ausweisung von Wohngebieten. Aufgrund der relativ zentralen Lage des Plangebiets werden dabei neben Flächen für freistehende Einfamilienhäuser Teilbereiche für verdichteten Wohnungsbau festgesetzt. Im Hinblick auf den demografischen Wandel sollen dort vorrangig barrierefreie Wohnformen entwickelt werden. An der Errichtung von Geschosswohnungsbauten haben verschiedene Bauträger Interesse bekundet. Daneben gibt es eine Initiativgruppe aus dem Seniorenrat, die sich für die Entwicklung eines Teilbereiches mit barrierefreien Gartenhof-/Kettenhäusern einsetzt.

Im Rahmen der Vorbereitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans wurde neben dem in Kapitel 5.1 dargestellten städtebaulichen Entwurf eine Planungsalternative diskutiert, die im südwestlichen Teil des Plangebiets eine Fläche zur Errichtung von Gartenhofhäusern berücksichtigt. Die weiteren Ausführungen in dem vorliegenden Vorentwurf der Begründung beziehen sich jedoch nur in Kapitel 5.1.1 auf diese Planungsalternative. Alle sonstigen Aussagen beziehen sich auf den in Kapitel 5.1 vorgestellten städtebaulichen Entwurf bzw. die daraus entwickelte Planzeichnung und die zugehörigen textlichen Festsetzungen des Vorentwurfs des Bebauungsplans. Festzustellen ist aber auch, dass sich der Vorentwurf des Bebauungsplans und die Planungsalternative in den Auswirkungen nicht wesentlich unterscheiden.

3 Lage und Abgrenzung Geltungsbereich

Die Entwicklungsfläche „Nördlich Zilleweg“ befindet sich am westlichen Rand der Kernstadt Burgdorfs in der Flur 1 der Gemarkung Heeßel (s. nachfolgende Abbildung). Die Lage des Entwicklungsbereichs im Stadtgebiet ist relativ zentral; hervorzuheben sind z.B. folgende Einrichtungen in fußläufiger Entfernung bis 2.000 m:

- ein Lebensmittelmarkt direkt südöstlich des Plangebiets,
- der Bahnhof in ca. 1.000 m Entfernung,
- die Astrid-Lindgren-Grundschule und der Kindergarten Lippoldstraße in ca. 300 m Entfernung,
- ein Ärztezentrum in ca. 150 m Entfernung,
- die Marktstraße (Rathaus I) in ca. 1.500 m Entfernung,
- das E-Center Weserstraße in ca. 1.800 m Entfernung.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Entwicklungsfläche „Nördlich Zilleweg“ in zwei Abschnitte aufgeteilt, da derzeit noch nicht alle Flächen verfügbar sind. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt aber bereits beide Entwicklungsabschnitte.

Die gesamte Entwicklungsfläche „Nördlich Zilleweg“ wird im Osten durch die Mönkeburgstraße und im Westen durch den Ahrbergenweg begrenzt. An die nördliche Grenze des Entwicklungsbereichs schließt ein öffentlicher Grünzug an. Jenseits dieses Grünzugs befinden sich die an den Straßenzügen Scharhörweg, Neuwerkweg, Wangeroogweg und Spiekeroogweg gelegenen Grundstücke. Auch an die südliche Grenze des Entwicklungsbereichs schließt ein öffentlicher Grünzug an. Jenseits dieses Grünzugs befinden sich Wohngrundstücke, die an dem Straßenzug Zilleweg liegen, sowie im Südwesten ein Bolzplatz. Im südöstlichen Eckbereich grenzt direkt an den Entwicklungsbereich die Fläche eines Lebensmittelmarktes an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-87 „Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt“ umfasst das Flurstück 187/4 und den Großteil des Flurstücks 188/3, beide in der Flur 1 der Gemarkung Heeßel. Der Geltungsbereich ist insgesamt ca. 3,80 ha groß. Zur Lage und genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs siehe die nachfolgende Abbildung.

Das Plangebiet des voraussichtlich 2. Abschnitts wird den nordwestlichen Teilbereich des Flurstücks 188/3 sowie die nördlich anschließenden Flurstücke 189/4, 189/6 sowie 191/2 umfassen und hat eine Größe von ca. 0,96 ha. Die größte Fläche dieses 2. Entwicklungsabschnitts steht zurzeit noch nicht zur Verfügung.

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Nutzungs- und Eigentumsstruktur

Alle Flurstücke im Geltungsbereich werden zzt. landwirtschaftlich genutzt und sind in privatem Eigentum. Künftige Eigentumsrechte sind aber bereits zu Gunsten der Stadt Burgdorf gesichert.

Die verkehrliche Erschließung für die ackerbauliche Nutzung erfolgt vornehmlich vom Westen über den Ahrbergenweg.

4.2 Ortsbild

An den nördlichen Rand des Plangebiets schließt jenseits des 10 m breiten Grünzugs mit Fußwegverbindung eine in den 1990er Jahren entstandene Wohnbebauung an. Diese setzt sich aus freistehenden Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten, die bis zu III¹/₂-Geschosse aufweisen, zusammen. Am westlichen Rand dieses Baugebietes befindet sich ein größerer Kinderspielplatz. In diesem Zusammenhang ist auch der ca. 150 m nördlich des Plangebiets an der Mönkeburgstraße gelegene Nahversorgungsbereich mit Ärztezentrum entstanden. Das dort ehemals von einem Lebensmitteldiscounter genutzte Ladengeschäft mit ca. 550 m² Vkf. (Verkaufsfläche) steht seit einigen Jahren leer.

Zur Sicherung der Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete wurde im Jahr 2010 ein größeres Ladengeschäft mit 800 m² Vkf. direkt südöstlich des Plangebiets an der Mönkeburgstraße errichtet.

Östlich des Plangebiets ist jenseits der Mönkeburgstraße eine ab Mitte der 1980er Jahre errichtete hofartige Bebauung mit II-II^{1/2}- geschossigen Reihenhäusern vorhanden. Direkt an der Mönkeburgstraße liegen die den Wohnblöcken zugeordneten Garagenhöfe.

Südlich des Plangebiets befindet sich jenseits eines ca. 5 m breiten Grünzugs mit Fußwegverbindung das Wohngebiet Zilleweg. Dieses ist ab Anfang der 1980er Jahre bebaut worden. Die Bebauung setzt sich aus Reihenhäusern, Gartenhofhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern zusammen. Am westlichen Rand des Baugebietes befinden sich ein Kinderspielplatz und ein Bolzplatz.

Westlich des Plangebiets schließt jenseits des Ahrbergenwegs die freie Ackerlandschaft an. In südwestlicher Richtung folgt die Ortschaft Heeßel.

4.3 Umwelt, Natur- und Landschaft

4.3.1 Boden

Das Relief fällt innerhalb des Plangebiets in östliche Richtung ab. Zwischen dem westlichen und dem östlichen Plangebietsrand ist eine Höhendifferenz von ca. 4 m vorhanden (EBELING 2009, S. 5).

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich zum Teil um reine Sandböden (weichselezeitliche Geschiebedecksande über glazifluvialen Sanden). Im Großteil des Plangebietes sind neben den sandigen Anteilen aber auch bis zu 3 m mächtige Schluffschichten (Geschiebelehm) vorhanden (EBELING 2009 S. 5f.). Zur räumlichen Lage der Schluffschichten vgl. die Abbildung in Kapitel 5.2.3. Als Besonderheit zum humosen Oberboden ist anzumerken, dass im Bereich des südlichen Flurstücks 187/2, auf dem früher Spargel angebaut wurde, eine Durchmischung von Oberboden und Sand bis zu einer Tiefe von 60 cm vorgefunden wurde (EBELING 2009 S. 5). Ein besonderer Schutzbedarf ist für die Böden im Plangebiet nicht zu erkennen. Für eine Bebauung sind die Böden im Plangebiet grundsätzlich geeignet (EBELING 2009, S. 6).

Hinweise auf das Vorkommen von Bodenverunreinigung / Altlasten, die eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit befürchten lassen, sind für das Plangebiet und die direkt angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 12.05.2005 sind bei der Auswertung von Luftbildern auch keine Hinweise auf Abwurfkampfmittel festgestellt worden.

4.3.2 Wasser, Lage im Trinkwassergewinnungsgebiet

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Das Grundwasserniveau liegt bei 54,0 m ü. NN. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Westen des Plangebietes ca. 6 m unter Gelände und im Osten ca. 2 m (EBELING 2009 S. 5).

Das Plangebiet liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet. In einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Plangebiet befinden sich in nordöstliche Richtung an der Straße Wasserwerksweg die von den Stadtwerken Burgdorf betriebenen Trinkwasserbrunnen der Wasserfassung 'Radhop'. Diese werden seit 1935 betrieben. Im Jahr 1999 wurde ein neues Wasserwerk zur Trinkwasseraufbereitung errichtet. Im Jahr 2000 wurde ein Antrag auf Festsetzung des Wasserschutzgebietes 'Radhop' gestellt. Nach den zum Antrag gehörenden Schutzgebietskarten befindet sich das Plangebiet am südlichen Rand der Zone III A. Aus weiteren Antragsunterlagen geht hervor, dass bei der Antragstellung bereits von einer Erweiterung des Siedlungsgebietes auf die Plangebietsfläche ausgegangen wurde. Das Verfahren zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist bisher nicht abgeschlossen.

Aus der Lage des Plangebiets in einem Trinkwassergewinnungsgebiet ergibt sich in Verbindung mit den teilweise vorhandenen reinen Sandböden ohne ausgeprägte Filter-/Puf-

ferfunktion sowie dem im östlichen Plangebietsteil verhältnismäßig geringem Grundwasserflurabstand von ca. 2 m ein besonderer Schutzbedarf. Dies ist jedoch im Hinblick auf Standortalternativen für Wohngebietsentwicklungen dahingehend zu relativieren, dass der gesamte Bereich der Kernstadt nördlich der Burgdorfer Aue diese erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Grundwassereinträgen aufweist.

4.3.3 Natur- und Artenschutz

Naturschutzrechtlich besonders geschützte oder wertvolle Bereiche

Die zum Plangebiet nächstliegenden naturschutzrechtlich besonders geschützten Bereiche sind:

- FFH-Gebiet Nr. 328 'Altwarmbüchener Moor' in südwestliche Richtung ca. 3.000 m entfernt,
- EU-Vogelschutzgebiet Nr. DE 3627-401 'Wendesser Moor' nordwestlich von Peine in ca. 15 km Entfernung,
- geschützter Landschaftsbestandteil LB-H 31 „Feldhecke Ahrbergenweg“ in nördliche Richtung ca. 100 m entfernt,
- Landschaftsschutzgebiet LSG-H 19 „Altwarmbüchener Moor Ahltener Wald“ in südliche Richtung ca. 400 m entfernt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass diese Gebiete / Bestandteile durch die Entwicklung des Baugebiets beeinträchtigt werden.

Artenschutz

Für das Plangebiet selbst liegen keine konkreten Hinweise auf Vorkommen von besonders geschützten und gefährdeten Arten vor.

Im Landschaftsraum westlich des Plangebiets sind verschiedene Biotope bekannt, die besondere Bedeutung als Lebensraum gefährdeter und besonders geschützter Amphibienarten haben. Nach einem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde (Region Hannover), dass auch für das Plangebiet selbst das Vorkommen von streng geschützten (Anhang IV FFH-RL) Amphibienarten (Knoblauchkröte und Kreuzkröte) nicht ausgeschlossen werden kann, wurden im Frühjahr 2013 das Plangebiet und die umliegenden Laichgewässer diesbezüglich von der ABIA (Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz) untersucht. Ein abschließender Untersuchungsbericht liegt noch nicht vor. Erste Ergebnisse sind: (1.) An dem Amphibienzaun, der am westlichen Rand des Entwicklungsbereichs parallel zum Ahrbergenweg aufgestellt wurde, um die Abwanderung von Amphibien aus Überwinterungsplätzen zu beobachten, wurden keine Amphibien aufgefunden. (2.) In einem ca. 200 m westlich des Plangebiets gelegenen Laichgewässer wurden einige Knoblauchkröten vorgefunden.

Von der Planungsgruppe Landespflege ist im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2012 eine faunistische Erfassung durchgeführt worden (PGL 2013). Dabei wurden insbesondere die Bereiche westlich und südöstlich von Burgdorf untersucht, die grundsätzlich für eine Siedlungserweiterung in Frage kommen. Erfasst wurden Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien sowie Heuschrecken und Tagfalter. Im Entwicklungsbereich „Nördlich Zilleweg“ wurden keine besonders geschützten und gefährdeten Tierarten festgestellt.

Nach § 44 BNatSchG sind insbesondere Brutvorkommen aller heimischen Vogelarten besonders geschützt. Im Rahmen der o.g. Tierartenerfassung (PGL 2013) wurde das Plangebiet mehrfach kontrolliert und es wurden keine Brutvögel festgestellt. Beobachtet wurden Gartenvögel, die das Plangebiet als Nahrungsgebiet aufsuchten und auf der westlich angrenzenden Ackerfläche Brutvorkommen von Feldlerche und Schafstelze.

Besonderer artenschutzrechtlicher Schutzbedarf ist lediglich für das in der Agrarlandschaft westlich des Plangebiets festgestellte Brutvorkommen der Feldlerche gegeben. Feldlerchen sind nach der Roten Liste Niedersachsen als bestandsgefährdet (bundesweit gefährdet) eingestuft. Aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Entwicklungsbereichs „Nördlich Zilleweg“ ist jedoch keine Beeinträchtigung der lokalen Feldlerchenpopulation

westlich der Kernstadt zu erwarten. Der Entwicklungsbereich grenzt größtenteils an Siedlungsbereiche und nur mit seiner ca. 150 m langen westlichen Begrenzung an den freien Landschaftsraum an. Entlang dieser westlichen Grenze verläuft zudem der von Spaziergängern und Radfahrern viel genutzte Ahrbergenweg. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das potentielle Brutgebiet der Feldlerche durch die Entwicklung der Wohngebiete „Nördlich Zilleweg“ nicht wesentlich eingegrenzt wird.

4.3.4 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Die Landschaft westlich des Plangebiets ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Landschaftsbild weist nur wenige strukturbildende Landschaftsbildelemente auf und ist von geringer Wertigkeit. Als wertvolle Elemente hervorzuheben sind die Heckenstrukturen an Ahrbergen- und Rohrkampsweg sowie der Baumbestand an den Heebeler Rottekuhlen westlich des Rohrkamswegs. (PGL 2013)

Für die Erholungsnutzung hat der Landschaftsraum aufgrund seiner siedlungsnahen Lage jedoch eine hohe Bedeutung. Ahrbergenweg und Rohrkampsweg stellen Verbindungen zu den struktureicheren/wertvolleren Landschaftsräumen südlich von Heebel und im Bereich der verlängerten Moorstraße her.

Der Ahrbergenweg ist in das Radverkehrsnetz Burgdorf (PGV 2011) aufgenommen worden (s. Kapitel 5.2.1.).

4.3.5 Klima und Luft

Die Ackerflächen im Entwicklungsbereich haben Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet für die umliegenden Siedlungsbereiche. Diese Wohngebiete sind aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur jedoch nicht als besonders wärmebelastet einzustufen und weisen eine gute Durchlüftung auf. Die Bebauung der Ackerflächen lässt daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des lokalen Klimas erwarten.

Ein Luftreinhalteplan nach § 47 BImSchG liegt für den Bereich des Plangebiets oder angrenzende Stadtgebiete nicht vor.

4.3.6 Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale oder archäologische Kulturdenkmale sind im Plangebiet oder der direkten Umgebung nicht bekannt.

Grundstücke, die an den zum Plangebiet ausgerichteten Siedlungsrändern liegen, profitieren bisher von der dem Freiraum zugewandten Lage. Mit der Entwicklung des Wohngebiets wird diese Qualität eingeschränkt. Durch die nördlich und südlich des Entwicklungsbereichs vorhandenen Grünzüge sind jedoch bereits Abstände zwischen Altbebauung und dem Plangebiet vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher bei Festsetzung von Gebäudehöhen, die an die Örtlichkeit angepasst sind, für die Altbebauung nicht zu erwarten. Grundsätzlich besteht auch kein besonderer Schutzanspruch darauf, dass die vorhandene Situation erhalten bleibt.

Durch die Entwicklung des Wohngebiets wird die bisherige ackerbaulichen Nutzung der Plangebietsflächen aufgegeben. Dass dieser Entzug der Wirtschaftsflächen erhebliche negative Auswirkungen auf die Wirtschaftsfähigkeit einzelner landwirtschaftlicher Betriebe hat, ist nicht bekannt.

4.3.7 Immissionsquellen

Für die Planung relevante Schallimmissionsquellen sind:

- Der Lebensmittelmarkt, der sich in dem direkt südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Sondergebiet 'Nahversorgung' befindet, das mit dem Bebauungsplan Nr. 0-85 „Nahversorgung West“ festgesetzt wurde (rechtskräftig seit 18.03.2010).
- Der Bolzplatz, der sich südwestlich des Plangebiets jenseits des direkt angrenzenden Grünzugs auf einer öffentlichen Grünfläche 'Kinderspielplatz'

befindet, die mit dem Bebauungsplan Nr. 0-37 „Mönkeburg 5“ festgesetzt wurde (rechtskräftig seit 03.05.1979).

- Die Eisenbahnstrecke Lehrte – Celle, die ca. 800 m östlich des Plangebiets verläuft.

Zur Berücksichtigung dieser Immissionsquellen in der Planung s. Kapitel 5.3. Weitere Anlagen, wie z.B. Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Betriebe, Hauptverkehrsstraßen, Freizeit-/Sportanlagen oder sonstige Vorhaben von denen für die Planung relevante Immissionen ausgehen könnten, sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht bekannt.

4.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover (RROP) ist für das Plangebiet das raumordnerische Ziel 'Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung' festgelegt. Außerdem ist dem Bereich westlich der Kernstadt symbolisch zugeordnet: 'Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten'.

Überlagernd stellt das RROP ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dar. In den Erläuterungen des RROP wird auf den für den Großteil des Trinkwassergewinnungsgebietes bestehenden Zielkonflikt zum Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung hingewiesen und der Siedlungsentwicklung Vorrang gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den gesamten Entwicklungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Schule' dar. Die begonnene Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt bereits die Änderung von Fläche für Gemeinbedarf zu Wohnbaufläche. In den 2011 abgeschlossenen ersten Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sind zu dieser Änderung keine Stellungnahmen eingegangen.

Die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. Allgemeine Wohngebiete dargestellt. Südöstlich grenzt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgung' direkt an; jenseits dieser Fläche folgen weitere Wohnbauflächen. Direkt westlich und im südwestlichen Eckbereich grenzen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen 'Kompensationsfläche', 'Spielplatz' und 'Dauerkleingärten' an. Richtung Westen folgt dann, jenseits der ca. 20 m breiten Grünfläche, die entlang des Ahrbergenwegs verläuft, eine weitere Wohnbaufläche.

Aus dem Flächennutzungsplan geht weiter hervor, dass das Plangebiet innerhalb einer Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen liegt, vgl. Kapitel 4.3.2.

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt (vgl. Kapitel 8). In diesem beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Da aus heutiger Sicht die bisher dargestellte Gemeinbedarfsfläche nicht mehr für die Errichtung einer Schule benötigt wird und die angestrebte Nutzung als Wohnbaufläche mit den angrenzenden Nutzungen vereinbar ist, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kann daher der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

5 Festsetzungen und Auswirkungen

5.1 Städtebaulicher Entwurf

In der nachfolgenden Abbildung ist der städtebauliche Entwurf, welcher dem Vorentwurf des Bebauungsplans zugrunde liegt, dargestellt. Der Entwurf berücksichtigt sowohl das aktuelle Plangebiet des 1. Entwicklungsabschnitts (schwarz umrandet) wie auch die nordwestlich anschließende Fläche, die voraussichtlich in einem 2. Entwicklungsabschnitt überplant werden sollen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Osten kommend über die Mönkeburgstraße. Die Planstraße A durchquert das Gebiet und soll auch der Erschließung weiterer, westlich des Ahrbergenwegs vorgesehener Wohnbauflächen, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind (vgl. Kapitel 4.5.), dienen. Von der Planstraße A zweigt nach Süden die Wohnstraße B ab. Über diese Ringstraße wird der Großteil der Wohngebietsflächen erschlossen. Die Erschließung der nördlich der Planstraße A größtenteils im 2. Entwicklungsabschnitt vorgesehenen Wohngebietsflächen erfolgt über drei Stichstraßen. Lediglich die Stichstraße S 1 befindet sich im 1. Entwicklungsabschnitt.

Die Fläche nördlich des Lebensmittelmarktes, die direkt an der Mönkeburgstraße liegt, ist für eine besondere Nutzung mit zentraler Bedeutung vorgesehen. Voraussichtlich soll dort eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Auf der ebenfalls direkt an der Mönkeburgstraße gelegenen Fläche nördlich der Planstraße A ist die Herstellung einer begrünten Versickerungsmulde für das von den Straßenverkehrsflächen im Entwicklungsgebiet abgeleitete Niederschlagswasser vorgesehen. Die Lage dieser Fläche ergibt sich vor allem aufgrund der dort für eine Versickerung geeigneten Bodenverhältnisse. Zudem kann mit der Gestaltung der Versickerungsmulde die Eingangssituation von der Mönkeburgstraße in den nördlich des Plangebiets bereits vorhandenen Grünzug bereichert werden.

Der Großteil der Wohngebietsflächen im Entwurf ist auf die Errichtung von Einfamilienhäusern in Einzel- oder Doppelbauweise ausgerichtet. Südwestlich an die Versickerungsfläche schließt eine Fläche für Geschosswohnungsbau an. Über die an der nördlichen Kante des Entwicklungsbereichs angeordneten Grünflächen wird ein angemessener Abstand zwischen den höheren Geschosswohnungsbauten und der niedrigeren Altbebauung im Norden erreicht. Gleichzeitig wird damit der nördlich des Entwicklungsbereichs vorhandene Grünzug verbreitert.

Am südlichen Rand des Plangebiets ist eine Grünfläche zum Ausbau der Hauptradwegverbindung Heebel – Innenstadt (vgl. Kapitel 5.2.1) vorgesehen. Über mehrere Fußwege ist diese Grünfläche mit den Planstraßen A und B verbunden.

Am westlichen Rand des Entwicklungsbereichs und an der östlichen Plangebietsgrenze zum Lebensmittelmarkt sind Flächen zum Anpflanzen von Hecken angeordnet.

Eine Spielplatzfläche berücksichtigt der städtebauliche Entwurf nicht, da in der näheren Umgebung mehrere Spielplätze vorhanden sind.

Der im Voranstehenden beschriebene städtebauliche Entwurf war Grundlage für die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs und bis auf die im folgenden Kapitel dargestellte Planungsalternative beziehen sich auch alle folgenden Aussagen in der Begründung auf diesen Vorentwurf des Bebauungsplans.

5.1.1 Planungsalternative

Bei den in den letzten Jahren entwickelten Neubaugebieten hat sich gezeigt, dass neben jungen Familien zunehmend Menschen in der zweiten Lebenshälfte an der Errichtung von Wohngebäuden, insbesondere Bungalows, interessiert sind. Im Hinblick auf diesen Wohnbedarf und eine flächensparende Bauweise liegt eine Planungsalternative zu dem Vorentwurf vor, die im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets eine Fläche zur Errichtung von Gartenhofhäusern berücksichtigt. Im Sinne des Planungsgrundsatzes, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll (Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB) ist eine solche, in der Fläche verdichtete Bauweise, grundsätzlich zu

begrüßen. Bisher konnte nicht geklärt werden, ob in Burgdorf an einer solchen Baufläche ausreichendes Interesse besteht.

Von einer Interessentengruppe, die sich aus dem Seniorenrat der Stadt Burgdorf heraus gebildet hat, wurde eine Ideenskizze für die Realisierung eines entsprechenden Bauprojektes vorgelegt. Diese ist noch nicht konkret auf die in der Planungsalternative vorgesehene Fläche für Gartenhofhäuser abgestimmt. Eine Konkretisierung soll in den nächsten Wochen erfolgen, wenn sich das Interesse verfestigt. Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ist dann zu entscheiden, ob der bisherige Vorentwurf oder die Planungsalternative weiterverfolgt werden soll.

Neben der für Gartenhofhäuser vorgesehenen Fläche unterscheidet sich die Planungsalternative nicht wesentlich von dem in Kapitel 5.1 dargestellten städtebaulichen Entwurf. Die Wohnstraße B 2 wurde eingekürzt und der im städtebaulichen Entwurf berücksichtigte Versatz einschließlich der Parkplatzfläche ist entfallen.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge (Kfz) soll ausgehend von der Mönkeburgstraße erfolgen. Diese mündet ca. 200 m südlich des Plangebiets in die regional bedeutsame Hauptverkehrsstraße 'Dorfstraße' (K 112, B188_{alt}). Im Rahmen der Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung äußerten im Januar 2013 Anwohner der südlichen Mönkeburgstraße (Bereich zwischen der Kreuzung Mönkeburgstraße/Dorfstraße und der Abzweigung der Lippoldstraße von der Mönkeburgstraße) Bedenken gegen die vorgesehene verkehrliche Anbindung des Plangebiets an die Mönkeburgstraße (s. Kapitel 9.1).

Eine von der Region Hannover beauftragte verkehrliche Untersuchung der Kreuzung Dorfstraße/Mönkeburgstraße (PGT 2012) hat für den südlichen Teil der Mönkeburgstraße und das Analysejahr 2011 eine DTVw¹ von 4.359 Kfz/24 h festgestellt (PGT 2013). Eine vergleichbare DTVw von 4.337 Kfz/24 h wurde bereits für das Analysejahr 1998 ermittelt (PGT 1998 u. PGT 2013). Festgestellt werden kann somit, dass sich die Verkehrsmenge im südlichen Abschnitt der Mönkeburgstraße mit Inbetriebnahme der Ortsumgehung B188_{neu} im Jahr 2009 nicht wesentlich verändert hat. Deutlich reduziert hat sich aber die Verkehrsmenge auf der Dorfstraße von 16.464 Kfz/24 h im Analysejahr 1998 auf 8.170 Kfz/24 h im Analysejahr 2011.

Die für das Analysejahr 2011 festgestellten Verkehrsmengen auf der Mönkeburgstraße und an der Kreuzung Mönkeburgstraße/Dorfstraße lassen nicht erwarten, dass die Aufnahme weiterer Verkehre zum/aus dem Plangebiet nicht möglich ist. Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der Erschließung soll aber im Verlauf der weiteren Planung eine verkehrsgutachterliche Beurteilung eingeholt werden.

Eine ÖPNV-Anbindung des Plangebiets ist mit den Stadtbuslinien 905 und 916, die an der Mönkeburgstraße halten, sowie mit der Regionalbuslinie 640 (Burgdorf - Kirchhorst - Altwarmbüchen), die an der Kreuzung Dorfstraße/Mönkeburgstraße hält, vorhanden. Fußläufig sind diese Haltepunkte aus dem gesamten Plangebiet gut zu erreichen. Die Entfernung zwischen dem westlichen Plangebietsrand und der Mönkeburgstraße beträgt ca. 300 m.

Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet zusätzlich zur Anbindung über die Mönkeburgstraße auch von Südwesten und Nordwesten über den Ahrbergenweg erreichen. Der Ahrbergenweg ist in das Radverkehrsnetz Burgdorf (PGV 2011) aufgenommen worden. Teil des Radverkehrsnetzes ist auch die durch den Grünzug südlich des Plangebiets verlaufende Verbindung Heebel-Weststadt, die über den Geschwister-Scholl-Weg bis in die Innenstadt führt. Für den Abschnitt südlich des Plangebiets ist als Maßnahme

¹ Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke als rechnerischer Mittelwert über alle Werktage eines Jahres

Nr. 72 im Radverkehrskonzept benannt: „Perspektivisch zweiten Weg nördlich der Baumreihe anlegen“ (PGV 2011, Anlagenband S. 68).

5.2.2 Verkehrsflächen im Plangebiet

Über die Planstraße A sollen später weitere Wohnbauflächen westlich des Ahrbergenwegs erschlossen werden. Im Hinblick darauf ist die Breite der Straßenverkehrsfläche so bemessen, dass eine für den Busverkehr ausreichend breite Fahrbahn hergestellt werden kann und beidseitig der Fahrbahn Grün-/Parkstreifen sowie Fußwege angelegt werden können.

Die Breite der Planstraße B und der Stichstraßen ist auf die Herstellung einer Mischverkehrsfläche ausgerichtet, in der auch einzelne Parkplätze angeordnet werden. Im Bereich des Versatzes in der Planstraße B 2 wurde eine zentrale Parkfläche für ca. 5 Kfz angeordnet. Eine größere Anzahl von Parkplätzen ist an der Stichstraße S 1 vorgesehen. Damit kann dem zu erwartenden größeren Bedarf im Bereich der Geschosswohnungsbauten begegnet werden.

Die am Ende der Stichstraße S 1 erforderliche Wendeanlage ist für PKW ausreichend bemessen. Das Wenden öffentlicher Abfallentsorgungsfahrzeuge wird in der Stichstraße nicht möglich sein, so dass die Bereitstellung des Hausmülls an der Planstraße A erfolgen muss.

Mit der textlichen Festsetzung 3.1 werden Anzahl und Dimensionierung der Zu-/Abfahrten von der Straßenverkehrsfläche zu den Baugrundstücken begrenzt. Dies erfolgt, um eine übermäßige Versiegelung der Straßenseitenräume zu verhindern. Durch zeichnerische Festsetzung wird die Anordnung von Zu-/Abfahrten in einem Teilstück der Planstraße A und im Bereich der an den Planstraße B und S 1 vorgesehenen Parkplatzflächen sowie des Versatzes im Bereich B 2 teilweise ausgeschlossen.

Zur Kfz-unabhängigen Anbindung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs an die Mönkeburgstraße und an den Ahrbergenweg werden die Straßenverkehrsflächen durch Fußwege und Wege in den Grünflächen ergänzt.

5.2.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann mittels Freigefälleentwässerung über den Kanal Mönkeburgstraße zur Kläranlage der Stadt Burgdorf abgeleitet werden.

Niederschlagswasser

Sämtliches Regenwasser kann im Baugebiet versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde in einem geohydrologischen Gutachten nachgewiesen (EBELING 2009). Demnach sind zwar lediglich im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes rein sandige Bodenprofile mit Sickerwasseraufnahmefähigkeit vorhanden (vgl. nachfolgende Abbildung). Im überwiegenden Teil des Plangebietes liegen Bodenprofile mit bindigen Schichtengliedern vor, deren Wasserdurchlässigkeiten für Versickerungseinrichtungen unzureichend sind. Die Versickerungsfähigkeit kann aber mit kostengünstigen Bodenaustauschmaßnahmen relativ einfach sichergestellt werden. Die Errichtung einer Regenwasserkanalisation zur Ableitung des Niederschlagswassers von den geplanten Wohnbaugrundstücken, ist daher nicht vorgesehen.

Das auf den Wohnbaugrundstücken anfallende Dachflächenwasser sowie das Wasser von Hof- und Wegeflächen ist auf den Baugrundstücken selbst zu versickern. Wie oben dargestellt, ist dabei in großen Teilen des Plangebiets mit erschwerten Versickerungsbedingungen zu rechnen. Dort müssen die bindigen Bodenprofilabschnitte gegen sickerfähiges Bodenmaterial ausgetauscht werden. Als Bodenaustauschmaterial kann Kiessand verwendet werden (EBELING 2009 S. 8). Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets in einem

Nord

nur Sandprofile

nur Sandprofile

Raster
36x36m
Schulbaufläche
Burgdorf

Profilbereiche bindig

A
~180
↓

B

[m] 0 25 50

Lageplan/Bohrpunktplan

Projekt:
**Schulbaufläche Mönkeburgstraße
Stadt Burgdorf**

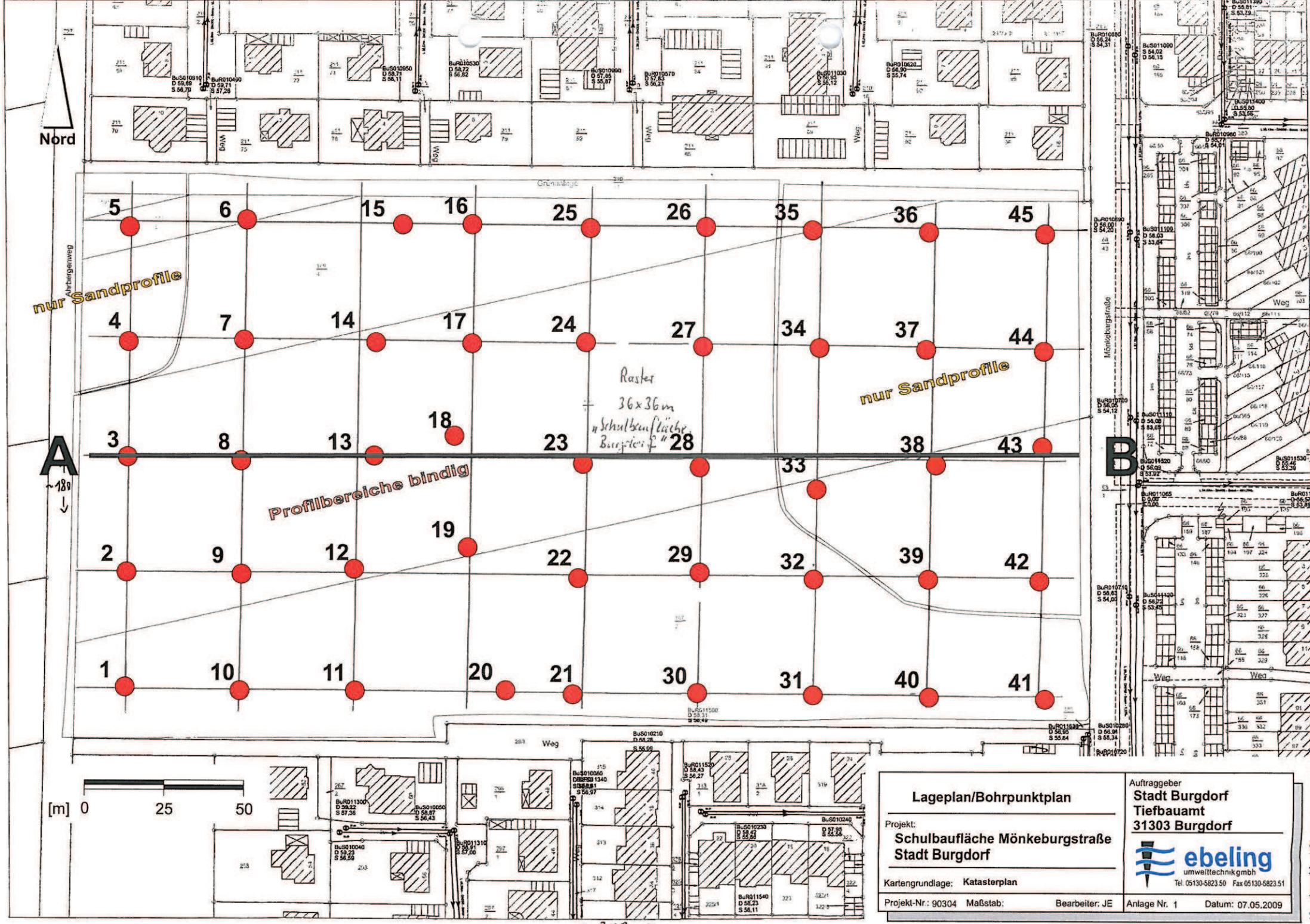
Kartengrundlage: **Katasterplan**

Projekt-Nr.: 90304 Maßstab: Bearbeiter: JE

Auftraggeber
**Stadt Burgdorf
Tiefbauamt
31303 Burgdorf**



Tel. 05130-5823.50 Fax 05130-5823.51
Anlage Nr. 1 Datum: 07.05.2009



Trinkwassergewinnungsgebiet und den erhöhten Schutzbedarf des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone auch für das von Dachflächen abfließende Wasser zu bevorzugen. Diese kann z.B. als Muldensystem hergestellt werden. Das auf Hofflächen/Garagenzufahrten anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu versickern, z. B. mittels Flächenversickerung über Betongittersteine. Ansonsten ist für die Einleitung des Hofflächenwassers in eine unterirdische Sickeranlage nach Niedersächsischem Wasserrecht eine Erlaubnis einzuholen.

Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser soll einer zentralen Versickerungsmulde am nördöstlichen Plangebietsrand zugeleitet und dort versickert werden. Die Größe der festgesetzten Fläche für Abwasserbeseitigung ist so bemessen, dass die Straßenverkehrsflächen des gesamten Entwicklungsbereichs – also auch des kleinen nordwestlich anschließenden zweiten Abschnittes – angeschlossen werden können. Die Gestaltung der Versickerungsanlage soll als begrünte Versickerungsmulde erfolgen. Ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis dieser Versickerung wird im Rahmen der Ausbauplanung der Straßen gestellt.

Löschwasser

Die Grundversorgung mit Löschwasser wird von der Stadt Burgdorf sichergestellt. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung mit 800 l/min über zwei Stunden. Sie erfolgt vorrangig aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Burgdorf GmbH.

Strom und Gas

Die Strom- und Gasversorgung im Bereich des Plangebiets erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf.

Abfall

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). In den Erschließungs- und Wohnstraßen können die Abfallsäcke/-behälter im gesamten Straßenseitenraum zur Abholung bereitgestellt werden. In der Stichstraße S 1 wird das Wenden der üblichen öffentlichen Abfallentsorgungsfahrzeuge nicht möglich sein, so dass die Bereitstellung des Hausmülls an der Planstraße A erfolgen muss

Die Ausweisung von Sammelplätzen wird nicht als erforderlich angesehen.

5.3 Immissionsschutz

5.3.1 Lebensmittelmarkt an der Mönkeburgstraße

Für den direkt südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Lebensmittelmarkt wurden Baurechte mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0-85 „Nahversorgung West“ geschaffen (rechtskräftig seit 18.03.2010). Über den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan wurden bereits verschiedene Lärminderungsmaßnahmen festgelegt, die auch in die Baugenehmigung des Lebensmittelmarktes aufgenommen wurden. Insbesondere ausgeschlossen wurde eine Anlieferung in der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr).

Im Hinblick darauf, dass trotz der bereits getroffenen Schutzmaßnahmen von dem Betrieb des Lebensmittelmarktes Geräusche in das Plangebiet hineinwirken, wurde zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten (BMH 2012) eingeholt. Daraus ergibt sich:

- Tagsüber führen vom Parkplatz und der Anlieferungszone ausgehende Geräusche zu einer Überschreitung des für Allgemeine Wohngebiete (WA) maßgeblichen Orientierungswertes von tags 55 dB(A). Ab einem Abstand von 15 m zur nördlichen Grenze des Grundstücks des Lebensmittelmarktes (Flurstück 187/7) werden die WA-Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.
- Nachts führen von den Kühl- und Lüftungsanlagen am/im Marktgebäude ausgehende Geräusche zu einer Überschreitung des für Allgemeine Wohngebiete

(WA) maßgeblichen Orientierungswertes von nachts 40 dB(A). Ab einem Abstand von 11 m zur westlichen Grenze des Grundstücks des Lebensmittelmarktes (Flurstück 187/7) werden die WA-Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs wurden diese Ergebnisse wie folgt berücksichtigt:

Nördlich angrenzend an die Fläche des Lebensmittelmarktes wurde eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' angeordnet. Dort soll voraussichtlich ein Kindergarten errichtet werden. Diese Einrichtung ist gegenüber den Geräuscheinwirkungen vom Parkplatz und der Anlieferung unempfindlich.

Westlich angrenzend an die Fläche des Lebensmittelmarktes wurde als Abstandsfläche zum Allgemeinen Wohngebiet eine öffentliche Grünfläche angeordnet.

5.3.2 Bolzplatz am Ahrbergenweg

Mit dem Bebauungsplan Nr. 0-37 „Mönkeburg 5“, der im Jahr 1979 rechtskräftig wurde, sind sowohl die Flächen für den Bolz- und Spielplatz wie auch für die Wohnbebauung am Zilleweg ausgewiesen worden. Im Jahr 1983 wurde die Baugenehmigung für die Anlage des Spiel- und Bolzplatzes erteilt. Seit Mitte der 1990er Jahre gibt es Konflikte zwischen der Stadt / den Bolzplatznutzern und den Anwohnern am Zilleweg.

Zunächst wandten sich die Anwohner gegen die Aufstellung von Basketballkörben auf dem Bolzplatz. Im Jahr 1995 wurde von Anwohnern des Zilleweges Klage beim Verwaltungsgericht Hannover gegen die Stadt Burgdorf erhoben, um die Entfernung des Basketballkorbes zu erreichen. Die Klage wurde in 1997 abgewiesen (Aktenzeichen 4 A 3262/95). Die Stadt bemüht sich seit dem, mit den folgenden Maßnahmen die Einhaltung der Benutzungsordnung des Bolzplatzes sicherzustellen:

- Einschaltung der Jugendpflege und des Streetworkers, um das Gespräch mit den Nutzern zu suchen,
- Einschaltung der Polizei zur unregelmäßigen Kontrolle besonders der abendlichen Nutzungszeiten,
- Nacharbeiten am Ballfangzaun zur Reduzierung der Lärmbelastung.

Seit 2009 gab es erneut Beschwerden der Anwohner wegen Lärmbelästigungen durch Nutzung des Bolzplatzes außerhalb der zulässigen Nutzungszeiten (8:00 – 13:00 Uhr und 15:00 – 20:00 Uhr) und durch Personen > 18 Jahre. Nach verschiedenen Gesprächen wurde eine Klage auf Einhaltung der Nutzungszeiten angedroht.

Grundsätzlich werden noch folgende Möglichkeiten zur Lösung des Lärmkonfliktes gesehen:

- bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz zu errichten (Lärmschutzwand / Lärmschutzwall),
- den Platz an einen zur Wohnbebauung entfernteren Ort zu verlegen und damit Lärmschutz über eine Abstandsfläche sicherzustellen,
- den Platz ersatzlos zu schließen, wobei dies im Hinblick auf die Bereitstellung von Bewegungsräumen für Kinder und Jugendliche von Seiten der Stadt Burgdorf nur die letzte aller Möglichkeiten sein kann.

Zur Entscheidung welche Lösung weiterverfolgt werden soll, wird zzt. ein Vergleich der verschiedenen Möglichkeiten vorbereitet.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich nur durch eine Wegeparzelle abgetrennt direkt nördlich der Bolzplatzfläche. Die bei der Nutzung des Bolzplatzes auftretenden Geräuschemissionen wirken aufgrund dieser räumlichen Nähe bis in das Plangebiet hinein. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten (BMH 2012) eingeholt.

Daraus ergibt sich für den Bereich nördlich des Bolzplatzes:

- Durch die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzeinrichtung auf dem Gelände des Bolzplatzes (Flurstück 266, Flur 1, Gemarkung Heebel) könnte die Einhaltung der

für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerte eines Allgemein Wohngebietes von tags 55 dB(A) im Plangebiet sichergestellt werden,

- für die Geschosshöhe Erdgeschoss (3 m über Geländehöhe) direkt an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs,
- für die Geschosshöhe 1. Obergeschoss (5,8 m über Geländehöhe) ab einem Abstand von 15 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs und des Bebauungsplans wurden diese Ergebnisse wie folgt berücksichtigt:

Direkt am südlichen Rand des Plangebiets ist eine 10 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'begehbarer Grünzug, Radweg' vorgesehen. Für diesen Bereich sind von dem Bolzplatz ausgehende Geräuscheinwirkungen als unkritisch anzusehen. Für die nördlich des Bolzplatzes an die Grünfläche anschließenden Wohngebiete ist bei der Festsetzung der Baugrenze ein von 3 m auf 5 m erweiterter Abstand berücksichtigt. Weiter ist mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 für ebenerdig errichtete Außenwohnbereiche eine Überschreitung dieser Baugrenze ermöglicht.

5.3.3 Eisenbahnstrecke Lehrte – Celle

Die Eisenbahnstrecke verläuft in einer Entfernung von > 800 m östlich des Plangebiets. Im Hinblick auf den Schutz der Wohnruhe ist insbesondere der nächtliche Verkehr auf der Strecke relevant. Nach Tabelle 1 der DIN 18005 kann zur Einhaltung des für Allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswertes von 45 dB(A) an Fernverkehrsstrecken ein Abstand von 750 m abgeschätzt werden. Dabei wird von einer freien Schallausbreitung (Sichtverbindung) und 200 Zugvorbeifahrten/24h mit einer max. Geschwindigkeit von 200 km/h ausgegangen. Nach der letzten Auskunft der Deutschen Bahn vom 20.11.2011 verkehrten im Jahr 2010 174 Züge/24h mit einer max. Geschwindigkeit von vereinzelt 160 km/h und wurden für das Jahr 2025 231 Züge/24h mit einer max. Geschwindigkeit von 120 km/h prognostiziert. Vor dem Hintergrund dieser Verkehrsdaten und unter Berücksichtigung, dass keine freie Schallausbreitung vorliegt, sondern zahlreiche abschirmende Hindernisse zwischen der Bahnlinie und dem Plangebiet vorhanden sind, ist zu erwarten, dass die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet eingehalten werden.

Nach der folgenden Abbildung stellt sich die nächtliche Immissionssituation jedoch anders dar. Bei der Abbildung handelt es sich um einen Auszug aus der zur 1. Stufe der Lärminderungsplanung vom Eisenbahnbundesamt² veröffentlichten Lärmkarte für den Nacht-Lärmindex L_{NIGHT} . Innerhalb des Plangebiets sind folgende Pegelklassen dargestellt: in der östlichen Hälfte > 50 – 55 dB(A) und in der westlichen Hälfte > 45 – 50 dB(A). Die Berechnung erfolgte nach der VBUSch³, die an die nach DIN 18005 in der städtebaulichen Planung zu verwendende Berechnungsmethode Schall 03⁴ angelehnt ist, aber z.B. keine Abschläge für den sogenannten Schienenbonus berücksichtigt. Grundlage waren die zum Zeitpunkt der Berechnung vorhandenen Betriebsprogramme / Fahrpläne (vermutlich 2008 oder 2009, da die erste Veröffentlichung der Karte im Jahr 2010 erfolgt).

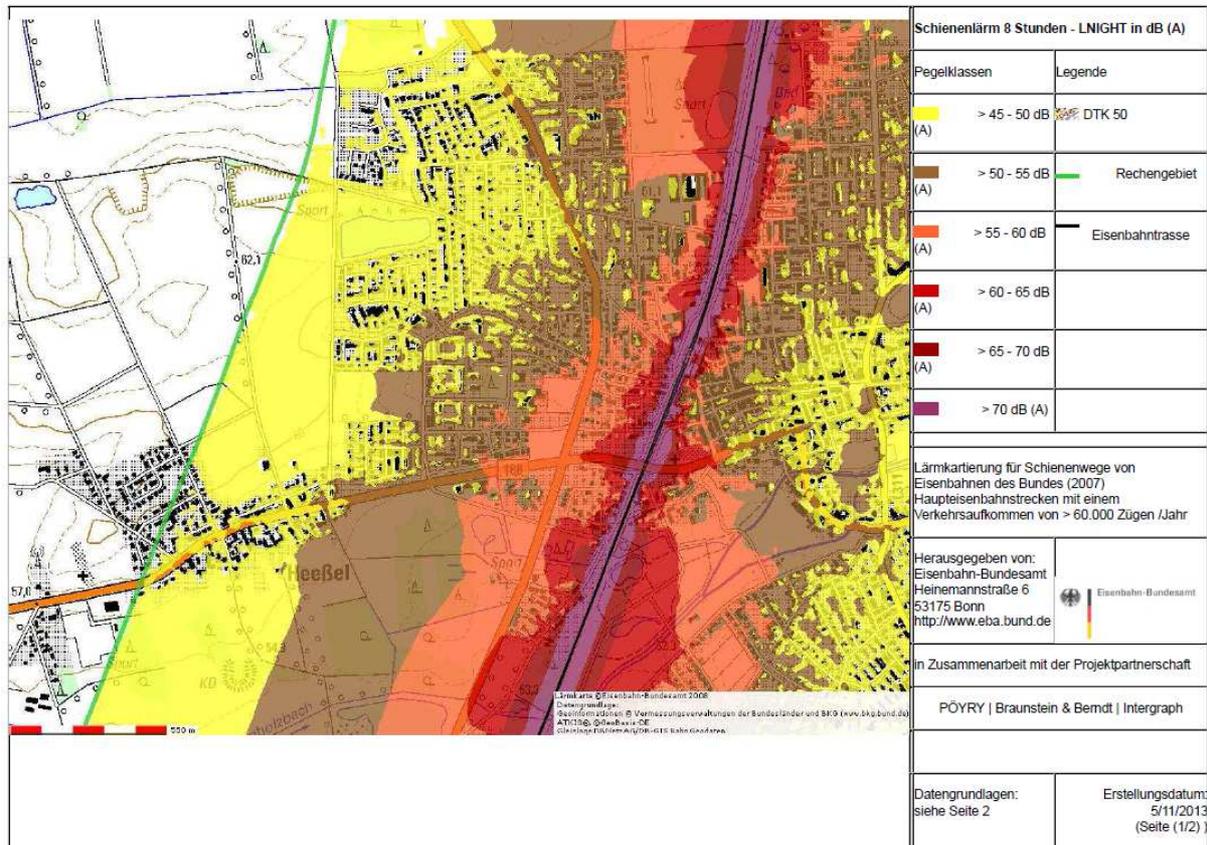
Aus der Abbildung ist auch ersichtlich, dass die 2008 in Burgdorf fertiggestellten Lärmschutzwände entlang der Bahnstrecke noch nicht in der Berechnung des Eisenbahnbundesamtes berücksichtigt wurden. Lärmschutzwände wurden auch an der westlichen Seite der Bahntrasse im Bereich der Lehrter Straße sowohl nördlich wie auch südlich der Hochbrücke (Querung Dorfstraße Bahnstrecke) errichtet. Diese Lärmschutzwände führten im südlichen Teil der Weststadt zu einer erheblichen Reduzierung der von der Bahn ausgehenden Schallimmissionen. Somit kann auch für das Plangebiet davon ausgegangen

² <http://laermkartierung.eisenbahn-bundesamt.de/>

³ Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Schienenwegen, Stand 10.05.2006

⁴ Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Ausgabe 1990)

werden, dass der für Allgemeine Wohngebiete (WA) maßgebliche Orientierungswert von nachts 45 dB(A) (DIN 18005) eingehalten wird.



5.4 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als 'Allgemeine Wohngebiete' gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Sie dienen damit vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind auch die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten weiteren Nutzungen zulässig und ausnahmsweise können die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen zugelassen werden - soweit die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmen.

Die textliche Festsetzung 1.1 bestimmt, dass Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, in sämtlichen Wohngebieten nicht zulässig sind. Der vollständige Ausschluss dieser Nutzung erfolgt mit der Zielsetzung, die damit verbundenen zusätzlichen KFZ-Verkehre im Gebiet zu vermeiden. Tankstellen befinden sich in der Stadt Burgdorf in ausreichender Anzahl direkt an den Hauptverkehrsstraßen. In einer Entfernung von ca. 700 m zum Plangebiet z. B. an der 'Dorfstraße' in Heeßel.

Mit der textlichen Festsetzung 1.2 werden die Wohngebiete untereinander gegliedert. Zielsetzung ist eine Verkehrsreduzierung in den abseits der Erschließungsstraße A gelegenen Bereichen. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden dahingehend eingeschränkt, dass sie nur ausnahmsweise zulässig sind. Es handelt sich dabei um folgende Nutzungsarten:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Nutzungen sind typischerweise mit Kunden bzw. Publikumsverkehr verbunden und sollen daher an der Erschließungsstraße A liegen. Ein totaler Ausschluss erfolgt nicht, damit Betriebe/Anlagen, die nicht mit erheblichem Kundenverkehr verbunden sind (z.B. kleine Handwerksbetriebe), ausnahmsweise zugelassen werden können. Insofern ent-

sprechen die Bereiche in denen die o.g. Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind auch nicht einem 'Reinen Wohngebiet'.

5.5 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird in den Wohngebieten festgesetzt durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhe und die zulässige Grundfläche (Grundflächenzahl). Ausgerichtet sind die Maße der baulichen Nutzung im Großteil der Baugebiete auf die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser.

Für die Wohngebiete WA 6 und WA 7 ist eine höhere Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Grundflächenzahl festgesetzt, um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Zusätzlich wird für diese Wohngebiete mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) mit Nebenanlagen (z.B. Stellplätzen) ausgeweitet. Über das in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelte 'normale' Maß von 50 % - also bei der festgesetzten GRZ von 0,4 Überschreitung bis GRZ 0,6 - wird eine Überschreitung bis zur GRZ 0,7 zugelassen. Dies wird im Hinblick auf die nach Osten und Norden anschließenden Freiflächen als verträglich angesehen.

In den Wohngebieten WA 5 ist über die Beschränkung der Traufhöhe auf 4 m und der Firsthöhe auf 7,5 m eine deutlich reduzierte Gebäudehöhe festgesetzt, die darauf abstellt, dass in diesen Wohngebieten eingeschossige Gebäude mit flachem oder flach geneigtem Dach (Bungalows) errichtet werden. Zielsetzung ist dabei, die Besonnung der direkt nördlich anschließenden Bauflächen zu verbessern, um auf diesen insbesondere die Möglichkeiten einer passiven Sonnenenergienutzung zu befördern. Dieselbe Zielsetzung verfolgt auch das in den Wohngebieten WA 3 auf I-Vollgeschoss und eine Höhe von 8,5 m reduzierte Maß der baulichen Nutzung. In den Wohngebieten WA 5 ist die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung in der Höhe mit einer erhöhten Grundflächenzahl (GRZ) kombiniert worden. Diese ist in den Wohngebieten WA 5 mit 0,4 festgesetzt und in den sonstigen für Einfamilienhausbau vorgesehenen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 mit 0,3.

5.6 Bauliche Anlagen in den nicht überbaubaren Flächen

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Nebengebäude und Garagen, denen im Sinne der NBauO auch sogenannte Carports zuzurechnen sind, werden in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen A und B durch die textliche Festsetzung Nr. 1.5 eingeschränkt. Zielsetzung ist es, die optische Einengung der Straßenräume durch Grenzbebauung, die auf einer Länge von 9 m möglich wäre, zu vermeiden. Erreicht werden soll eine entlang der Erschließungs- und Wohnstraßen durchgängige 2 m breite Vorgartenzone.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden in anderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere den Abstandsflächen zur Nachbargrenze der Baugrundstücke wird nicht eingeschränkt.

5.7 Wohnungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 soll sichergestellt werden, dass ein hoher Anteil der in den Baugebieten WA 7 und WA 6 angestrebten Geschosswohnungen weitgehend barrierefrei errichtet wird und somit insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs von in ihrer Beweglichkeit eingeschränkten Menschen, z.B. älteren Menschen, beitragen. Als konkrete Anforderung wird ein barrierefreier Zugang zu den Wohnungen nach DIN 18040-2:2011 festgesetzt. Die weitere Ausgestaltung in den Wohnungen wird nicht konkret geregelt.

Grundsätzlich können aber beim Wohnungsneubau „bei Beachtung folgender Punkte (...) ohne Mehraufwand weitgehend barrierefreie Wohnungen geschaffen werden (...). Solche Wohnungen können später [bei ausreichenden Raumgrößen] ohne erheblichen Aufwand in vollständig barrierefreie Wohnungen umgewandelt werden, so dass Betroffenen ein Umzug und ein Verlust des gewohnten Lebensumfeldes erspart bleibt.

- bei Hauseingängen und bei Erdgeschosswohnungen auf stufen- und schwellenfreien Zugang achten
- erforderliche Bewegungsfläche für Menschen im Rollstuhl berücksichtigen (150 cm x 150 cm)
- Hauseingangstür leichtgängig
- alle Türen 90 cm lichte Breite, Türen in Sanitärräumen nach außen öffnend
- alle Bedienungselemente in 85 cm Höhe, mindestens 50 cm Abstand von Ecken (Innenwinkeln), zum Beispiel Türklinken, Klingelanlage, Elektroanschlüsse
- Duschen bodengleich
- in Bädern ausreichende Tragfähigkeit der Wände und Zimmerdecken, damit später eventuell Halte-, Stütz- und Hebevorrichtungen angebracht werden können
- Abstellraum, Keller, sonstige Gemeinschaftsräume, Briefkästen und Müllbehälter müssen selbstständig und ebenerdig erreichbar und bedienbar sein
- Aufstellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- stufen- und schwellenloser Zugang zum Balkon / zur Terrasse
- kontrastreiche Gestaltung
- gute Raumakustik“ (LEXsoft 2013).

Da von der Errichtung weitgehend barrierefreier Wohnungen nicht nur ältere Menschen, sondern z.B. auch Eltern von Kleinkindern profitieren, wird eine Verwendung der Wohnungen ausschließlich für alte Menschen nicht geregelt.

Die in § 49 NBauO gestellten Anforderungen insbesondere an die rollstuhlgerechte Gestaltung mindestens jeder achten Wohnung eines Gebäudes, bleiben neben den Anforderungen der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 bestehen.

5.8 Fläche für den Gemeinbedarf

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' soll voraussichtlich eine Kindertagesstätte errichtet werden. Grundsätzlich wäre aber auch die Errichtung einer Senioreneinrichtung möglich. Eine weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung im Hinblick auf die auf der Fläche zulässigen Einrichtungen / Nutzungen wird nicht als erforderlich angesehen, da nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auch in Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind. Grundsätzlich gilt zudem für Vorhaben, die auf einer Fläche für Gemeinbedarf realisiert werden, dass diese der Allgemeinheit dienen und ein privatwirtschaftliches Gewinnstreben nicht im Vordergrund steht.

Auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Maße der baulichen Nutzung wird verzichtet; ein städtebauliches Erfordernis ist dafür nicht zu erkennen.

5.9 Öffentliche Grünflächen

Am südlichen Rand des Plangebiets ist eine ca. 10 m breite Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche soll ein breiterer Radweg als Teil der Hauptradwegverbindung Heeßel – Innenstadt hergestellt werden (vgl. Kapitel 5.2.1). Der Grünzug dient auch der wohnungsnahen Erholungsnutzung. Über mehrere Fußwege ist er daher mit den Wohn- und Erschließungsstraßen im Plangebiet verbunden.

Die an der östlichen Grenze des Plangebiets zum Lebensmittelmarkt angeordnete Grünfläche dient ebenfalls als Verbindungsfläche zum südlichen Grünzug. Darüber hinaus hat sie aber auch Bedeutung als Abstandsfläche zwischen dem Lebensmittelmarkt und den westlichen Wohngebieten. Um den Abstand zwischen Lebensmittelmarkt und den Wohnbauflächen auch optisch zu unterstützen, soll an der östlichen Seite der Grünfläche eine Hecke angepflanzt werden.

Die Grünfläche am westlichen Plangebietsrand dient der Einbindung der Siedlungsfläche in den Landschaftsraum. Zu diesem Zweck soll dort eine Hecke angepflanzt werden.

Eine Fläche für die Errichtung eines Spielplatzes setzt der Bebauungsplan nicht fest, da folgende in den nördlich und südlich angrenzenden Baugebieten gelegenen Spielplätze fußläufig gut zu erreichen sind. In einer fußläufigen Entfernung zum westlichen Rand des Geltungsbereichs sind dies:

- ca. 100 m entfernt, der Spielplatz westlich des Zillewegs, der mit dem Bebauungsplan Nr. 0-37 „Mönkeburg 5“ festgesetzt wurde (rechtskräftig seit 03.05.1979),
- ca. 350 m entfernt, der Spielplatz nordwestlich der Langeoog Straße, der mit dem Bebauungsplan Nr. 0-32 „Mönkeburg 6“ festgesetzt wurde (rechtskräftig seit 20.06.1991).

Beide Spielplätze können ohne die Querung von Hauptverkehrsstraßen über den Ahrbergenweg erreicht werden.

5.10 Besondere Anforderungen an die Gestaltung, Örtliche Bauvorschrift

In den Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften (ÖBV) integriert, die Regelungen zur Gestaltung von Dachflächen umfassen. Damit wird die Zielsetzung verfolgt, die Bebauung in den in der Umgebung vorhandenen baulichen Bestand und den Landschaftsraum einzugliedern. Die besonderen Anforderungen an die Gestaltung beziehen sich nur auf die Dachflächen, weil diese eine größere Fernwirkung haben.

6 Flächenbilanz / Städtebauliche Werte

Größe des Plangebiets:	3,80 ha
- Allgemeine Wohngebiete:	1,95 ha
- Fläche für den Gemeinbedarf:	0,38 ha
- Verkehrsflächen:	0,89 ha
- öffentliche Grünflächen:	0,34 ha
- Flächen für Abwasserbeseitigung (Versickerungsmulde für Regenwasser)	0,24 ha

7 Durchführung der Planung und Kosten

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für alle Flächen im Plangebiet sind Eigentumsrechte zugunsten der Stadt Burgdorf gesichert. Maßnahmen der Bodenordnung sind daher neben der Parzellierung der Baugrundstücke nicht erforderlich. Die dabei anfallenden Vermessungskosten werden über den Grundstückspreis umgelegt.

7.2 Erschließungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zur Erschließung des Baugebiets erforderlich:

Straßen und Wege

- Ausbau der Planstraßen und der Fußwegverbindungen, Begrünung der Seitenstreifen, Baumpflanzungen,
- Straßenbeleuchtung.

Kanalisation

- Herstellung der Schmutzwasserkanalisation,
- Herstellung der Regenwasserkanäle und der Versickerungsmulde zur Ableitung des Niederschlagswassers von den Straßenverkehrsflächen.

Öffentliche Grünflächen

- Wegebau,

- grünplanerische Maßnahmen und Anpflanzungen.

Löschwasserversorgung

- ggf. Errichtung von Löschwasserbrunnen.

Die Erschließungsmaßnahmen werden von der Stadt Burgdorf durchgeführt. Die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen wird über das Ausbauprogramm festgelegt. Die erforderlichen Finanzierungsmittel werden über den Haushaltsplan bereitgestellt.

Beitragsfähige Erschließungskosten werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach dieser verteilt. Von den beitragsfähigen Erschließungskosten trägt die Stadt dementsprechend 10 %.

Die Kosten für die Schmutzwasserkanalisation werden über die Erhebung von Abwasserbeiträgen nach der Entwässerungsabgabensatzung beglichen.

Teil 2: Aufstellungsverfahren

8 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Der Bebauungsplan wird als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Das dreiseitig von Bebauung umgebene Plangebiet ist bereits Teil des Siedlungsbereichs. Es handelt sich bei der Abrundungsfläche zwar um eine Außenbereichsfläche im Sinne des § 35 BauGB, ihre Funktionen als Freiraum oder Fläche für privilegierte Außenbereichsvorhaben sind durch die angrenzenden Wohngebiete aber bereits wesentlich eingeschränkt.
- Es werden mit der Ausweisung von Wohngebieten keine Vorhaben zulässig, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 oder Vogelschutzgebieten (Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB), s. Kapitel 4.3.3.

Für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB sprachen folgende Aspekte:

- Es kann auf ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), s. Kapitel 4.5.
- Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Auch eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen entfällt, wenn weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Fläche entsprechend Grundflächenzahl ohne Überschreitungen für Nebenanlagen) festgesetzt werden. Diese Grenze wird mit den im Bebauungsplan Nr. 0-87 festgesetzten Bauflächen sowie den in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehenden Flächen deutlich unterschritten (s.u.).

In der Abwägung des Bebauungsplans zu berücksichtigen bleiben aber die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), s. Kapitel 4.3.

Berechnung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO

Baugebietsflächen	GRZ	GR § 19 Abs. 2 BauNVO
Bebauungsplan Nr. 0-87 „Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt“		
ca. 6.075 m ²	0,4	2.430 m ²
ca. 13.472 m ²	0,3	4.042 m ²
		6.472 m ²
2. Entwicklungsabschnitt Nördlich Zilleweg (vgl. städtebaulicher Entwurf Kapitel 5.1)		
ca. 1.550 m ²	0,4	620 m ²
ca. 5.481 m ²	0,3	1.644 m ²
		2.264 m ²
Bebauungsplan Nr. 0-85 „Nahversorgung West“ (Rechtskraft 18.03.2010)		
ca. 4.570 m ²	0,3	1.341 m ²

- Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft be-

reits als zulässig anzusehen. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewandt und es werden keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Unabhängig von der Eingriffsregelung bleibt zu prüfen, ob die Umsetzung der Planung Auswirkungen auf besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hat, s. Kapitel 4.3.3.

- Bereits der südöstlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 0-85 „Nahversorgung West“ wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

9 Beteiligungsverfahren

9.1 Information der Öffentlichkeit über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung kann entsprechend den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Im Hinblick darauf wurde entsprechend (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) am 22.12.12 öffentlich bekanntgemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann. Weiter wurde als Frist, um sich zur Planung zu äußern, der Zeitraum 02.01.2013 bis 16.01.2013 veröffentlicht.

Zunächst hat ein Anwohner des südlichen Bereichs der Mönkeburgstraße (Bereich zwischen der Kreuzung Mönkeburgstraße/Dorfstraße und der Abzweigung der Lippoldstraße von der Mönkeburgstraße) per Mail vom 23.12.2012 eine Stellungnahme abgegeben. Später ist ein fast wortgleiches Schreiben vom 15.01.2013 einschließlich einer Liste mit 34 Unterschriften eingegangen. Darin heißt es:

„Die unterzeichnenden Anwohner der Mönkeburgstraße im südlichen Bereich des geplanten Baugebietes möchten hiermit ihren Unmut im Zusammenhang mit dem einstimmigen Aufstellungsbeschluss für die Bebauung nördlich des Zilleweges kundtun.

Es ist darin zu lesen, dass „die verkehrliche Erschließung des Gebietes ausgehend von der Mönkeburgstraße erfolgen kann“. Somit soll also zukünftig noch mehr Verkehr durch das Nadelöhr zwischen B188 und Lippoldstraße geleitet werden.

Schon jetzt ist eine starke Verkehrsbelastung auf diesem Abschnitt zu verzeichnen, die dazu führt, dass zu Spitzenzeiten ein Überqueren der Straße (innerhalb eines verkehrsberuhigten Wohngebietes!) zeitaufwändig und beschwerlich ist und Rückstaus von der Lichtzeichenanlage fast bis zur Einmündung des Zilleweges reichen.

Abgesehen von einer Minderung der Wohn- und Lebensqualität kann bereits von einem starken Wertverlust der Häuser an einer mittlerweile so stark befahrenen Straße ausgegangen werden, sofern ein Verkauf zu akzeptablen Preisen überhaupt noch jemals möglich wird. Zusätzlich zum normalen Anwohnerverkehr gibt es mittlerweile Verkehrsströme zum Ärztehaus, zur Schule, zum Supermarkt etc. Nun also demnächst ein weiteres Anwachsen der Verkehrsdichte...

Ist es nicht absurd, die direkte Zufahrt zur Mönkeburgstraße von der B443 her nicht zu ermöglichen und somit den Verkehr schwerpunktmäßig über die B188 in das Gebiet zu leiten und nun auch noch bewusst zusätzliches Verkehrsaufkommen in ein (Wohn-)Gebiet zu provozieren, wo sinnigerweise verkehrsberuhigende Maßnahmen, wie Fahrbahnverengungen und eine Tempo 30-Zone existieren? Diesen Widerspruch vermögen wir nicht nachzuvollziehen.

Als steuerzahlende Bürger der Stadt Burgdorf erwarten wir, dass unsere Wohn- und Lebensqualität nicht herabgemindert wird, als es ohnehin schon geschehen ist.

Bitte tragen Sie Sorge dafür, dass wir nicht als Bürger zweiter Klasse behandelt werden und setzen Sie sich für die Erschließung des geplanten neuen Baugebietes durch andere Zufahrten ein!

Eine inhaltlich übereinstimmende Email ist von einem der Unterzeichner bereits am

23.12.2012 an Frau ... von der Stadtplanungsabteilung gesandt worden; bisher erfolgte hierzu noch keine Reaktion.
Ein öffentliches Bekanntmachen der dargestellten Problematik durch das Einbeziehen von Medien behalten wir uns vor.“

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

wird später ergänzt

9.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

wird später ergänzt

10 Verfahrensvermerke

wird später ergänzt

Quellen

- BMH 2012: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Nördlich Zilleweg“ der Stadt Burgdorf, Bonk-Maire-Hoppmann GbR im Auftrag der Stadt Burgdorf, Garbsen 2012.
- DIN 18005-1: Deutsche Norm Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin Juli 2002.
- DIN 18040-2: Deutsche Norm Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin September 2011.
- EBELING 2009: Geotechnischer Bericht Schulbaufläche Mönkeburgstraße, ebeling umwelttechnik GmbH im Auftrag der Stadt Burgdorf, Wedemark 2009.
- LANDKREIS HANNOVER 1990: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover.
- LEXsoft 2013: LEXsoft Wissensmanagement für Städte und Gemeinden, Version April 2013, Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Köln
- PGV 2011: Radverkehrskonzept 2011, Planungsgemeinschaft Verkehr im Auftrag der Stadt Burgdorf, Hannover 2012.
- PGT 1998: SIP Grundlagendaten Straßenverkehr, Planungsgemeinschaft Dr. –Ing. Walter Theine im Auftrag der Stadt Burgdorf, Hannover 1998.
- PGT 2012: Verkehrsuntersuchung der Lichtsignalanlagen im Zuge der K 112 Abschnitt A 37 bis Burgdorf, PGT Umwelt und Verkehr GmbH im Auftrag der Region Hannover, Fachbereich Verkehr – 86, Hannover 2012.
- PGT 2013: Verkehrliche Kennwerte K 112/Mönkeburgstraße Burgdorf, PGT Umwelt und Verkehr GmbH im Auftrag der Stadt Burgdorf, Hannover 2013.
- PGL 2013: Vorabzug der Bestandsanalyse des Landschaftsplanerischer Fachbeitrags zum Flächennutzungsplan Burgdorf, Planungsgruppe Landespflege im Auftrag der Stadt Burgdorf, Hannover April 2013.
- NLÖ 2002: Schallimmissionsplan für die Stadt Burgdorf, ausgearbeitet vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ).