

# Entwurf zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-7/2 „Nördlich der Petersstraße“

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1. TEIL I: ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE .....</b>	<b>1</b>
1.1. RECHTSGRUNDLAGEN .....	1
1.2. ERFORDERLICHKEIT, VERANLASSUNG UND ZIELE .....	1
1.3. VERFAHREN .....	1
1.4. LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS .....	2
<b>2. TEIL II: ANALYSE DER BESTEHENDEN SITUATION .....</b>	<b>3</b>
2.1. ANALYSE I: BESTANDSERHEBUNG ZUM PLANGEBIET .....	3
2.1.1. Umgebene Nutzungen .....	3
2.1.2. Plangebietsstruktur, Erschließung und Mobilität .....	3
2.1.3. Eigentums- und Baustruktur, Gebäudebestand .....	4
2.1.4. Immissionen .....	4
2.1.5. Ver- und Entsorgung .....	4
2.1.6. Altlasten und Kampfmittel .....	4
2.1.7. Denkmalschutz, Artenschutz und Gewässerschutz .....	4
2.2. ANALYSE II: PLANUNGEN UND ZIELAUSSAGEN ZUM PLANGEBIET .....	5
2.2.1. Übergeordnete Planungen .....	5
2.2.2. Bestehende Bebauungspläne .....	6
<b>3. TEIL III: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
3.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
3.2. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
3.3. ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN .....	8
3.4. BAUWEISE, BAUGRENZEN .....	8
3.5. IMMISSIONSSCHUTZ .....	9
3.6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	11
3.7. HINWEISE .....	11
<b>4. TEIL IV: AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
4.1. PRIVATE BELANGE .....	12
4.2. NATURSCHUTZRECHTLICHE/ -FACHLICHE BELANGE .....	12
4.3. BODENSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE .....	13
4.4. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE/ VER- UND ENTSORGUNG .....	13
4.5. ERSCHLIEßUNG, VERKEHRLICHE BELANGE UND IMMISSIONSSCHUTZ .....	14
4.6. ORTS- UND STRABENBILD .....	15
4.7. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG, KOSTEN UND FLÄCHENBILANZ .....	15
<b>5. TEIL V: BETEILIGUNGSVERFAHREN UND VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>16</b>
5.1. INFORMELLES BETEILIGUNGSVERFAHREN .....	16
5.2. FORMELLES BETEILIGUNGSVERFAHREN .....	16
<b>6. QUELLEN .....</b>	<b>17</b>
<b>7. ANHANG .....</b>	<b>17</b>

# 1. Teil I: Allgemeine Ziele und Zwecke

## 1.1. Rechtsgrundlagen

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

## 1.2. Erforderlichkeit, Veranlassung und Ziele

Seit den 1980er Jahren brachten vermehrt Anlieger des Bereiches „Nördlich der Petersstraße“ den Wunsch zum Ausdruck, auf den hinteren Grundstücksteilen zu bauen. Die betroffenen Grundstücke sind durchschnittlich ca. 950 m<sup>2</sup> groß und lediglich zu etwa 12 % bebaut. Diese geringe Auslastung resultiert vor allem aus den rückwärtigen Baugrenzen, welche seit dem Jahr 1965 rechtsverbindlich sind und seither eine Hinterlandbebauung verhindern. Die damalige Planungsabsicht war es vermutlich, großzügige zusammenhängende Gartenbereiche zu schaffen. Seither haben sich die entwicklungspolitischen Zielstellungen jedoch gewandelt und es geht eher um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden und vor allem eine stärkere Innenentwicklung der Kernstadt Burgdorfs, mit der vielfältige ökonomische, ökologische und soziokulturelle Vorteile verbunden sind. Daher wird der Nachverdichtung solch großzügiger Gartenbereiche politisch ein hoher Stellenwert beigemessen, wie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahre 2010 sowie die politischen Beschlüsse „Zur Innenentwicklung von Baulücken“ im Jahr 2011 zeigen. Im Jahr 2012 wurden für den hier betroffenen Bereich eine Anliegerbefragung sowie eine Anliegerversammlung durchgeführt. Ergebnis war eine auch von der Politik mehrheitlich befürwortete Vorvariante, an der sich der vorliegende Bebauungsplan orientiert (vgl. Anhang 7.1). Neben der „allgemeinen Nachverdichtung“ besteht dementsprechend das konkrete Ziel dieser Bebauungsplanänderung Nr. 0-7/2 darin, zwei große Baufelder zu schaffen, die neben der Bestandsbebauung eine behutsame Hinterlandbebauung mit privaten Zufahrten ermöglicht. Außerdem sollen flexiblere Nutzungen zugelassen werden, weshalb eine Veränderung von einem „reinen Wohngebiet (WR)“ zu einem „allgemeine Wohngebiet (WA)“ beabsichtigt ist.

## 1.3. Verfahren

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen der „Nachverdichtung zur Innenentwicklung innerhalb der bebauten Ortslage“ ermöglichte der Gesetzgeber mit dem § 13 a der BauGB-Novelle von 2007 das hier angewendete „beschleunigte Verfahren“. Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB wird im vorliegenden Fall lediglich eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, weshalb auf die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verzichtet wird (u.a. Ausgleich neuversiegelter Fläche). Der Änderungsbebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von

Vorhaben, welche dem Gesetz nach (UVPG und NUVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Außerdem gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter wie FFH- und Vogelschutzgebiete. Der Stadt Burgdorf lagen zur Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes weder Anhaltspunkte über das Vorkommen von geschützten Arten im Sinne der §§ 39 und 44ff. BNatSchG im Plangebiet noch in dessen näheren Umgebung vor. Von den Verfahrensschritten der „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden“ (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) wurde in diesem beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr.1 abgesehen, zumal die Anliegerinteressen durch Information, Befragung und Versammlung sowohl vor als auch während des Planverfahrens informell einbezogen wurden (vgl. 5.1 „informelles Beteiligungsverfahren“).

#### **1.4. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Dieser Änderungsbebauungsplan 0-7/2 betrifft den nordwestlich gelegenen Teil des bisherigen Bebauungsplans 0-7/1 und entspricht im Westen, Norden und Osten den bisherigen Bebauungsplangrenzen. Dieser relevante Teilbereich liegt in der Gemarkung Burgdorf in der Flur 1 und wird durch den „Sorgenser Grundweg“ im Norden, den „Laubenweg“ im Süden, die Straße „Vor dem Celler Tor“ im Westen und die östlich der Straße „Im Grenzacker“ gelegenen Grundstücke eingefasst. Die Lage dieses ca. 14.000 m<sup>2</sup> großen Plangebiets am äußersten nördlichen Stadtrand der Kernstadt Burgdorf ist auf dem Titelblatt sowie kleinräumig in der Planzeichnung ersichtlich. Die betroffenen Flurstücke sind aus der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen.

<b>Straße</b>	<b>Flurstücke</b>
Vor dem Celler Tor	265/8, 265/9, 178/3, 178/13, 177/16, 177/12
Laubenweg	178/11, 178/4, 178/5, 178/15
Im Grenzacker	178/10, 177/9, 177/10, 177/11, 178/14, 177/7, 177/8, 178/9, 178/8, 177/5, 177/4, 178/11

**Tabelle 1: Betroffene Flurstücke im Geltungsbereich**

## 2. Teil II: Analyse der bestehenden Situation

### 2.1. Analyse I: Bestandserhebung zum Plangebiet

#### 2.1.1. Umgebene Nutzungen

Im Westen bildet die Kreisstraße „Vor dem Celler Tor“ den Übergang zu weiterer kleinteiliger Wohnbebauung des reinen Wohngebiets „Papenkamp“. Nördlich befindet sich eine von der örtlichen Feuerwehr und dem Technischen Hilfswerk genutzte „Fläche für Gemeindebedarf/Feuerwehr“, welche den Übergang zur freien Landschaft bildet. Im Süden befindet sich, ebenso wie im Osten, weitere kleinteilige Wohnbebauung von der sich der Geschosswohnungsbau entlang der Straße „Vor dem Celler Tor“ unterscheidet.

#### 2.1.2. Plangebietsstruktur, Erschließung und Mobilität

Die mit Bäumen gesäumte Straße „Vor dem Celler Tor“ bildet die Haupteerschließung von Westen her. Nördlich des Plangebiets zweigt hiervon der „Sorgenser Grundweg“ ab, südlich der „Laubenweg“ (vgl. Planzeichnung). Der Straßenraum dieser Wohnstraßen erscheint großzügig bemessen und ist mit Stellplätzen versehen, was zusammen mit den Vorgärten und den Einfahrten zu Garagen das Straßenbild prägt. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße „Im Grenzacker“ teilt das Plangebiet in zwei Bereiche auf (vgl. Abb. 1). Der östlich vom „Grenzacker“ gelegene Bereich wird durch einen schmalen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünstreifen von der weiter östlich anschließenden Wohnbebauung abgegrenzt. Im Grünstreifen befindet sich ein weiter Richtung Süden verlaufender Fußweg mit „Sammelfunktion“ für den nichtmotorisierten Individualverkehr. Zur B 188 stadtauswärts sind es lediglich ca. 700 m und südlich befindet sich in kurzer Entfernung die L 311. Die geringen Entfernungen zum Stadtzentrum, dem Bahnhof Burgdorfs und der nördlich liegenden Landschaft sind mit dem Bus (Nr. 926, Haltestelle „Nasser Berg“), dem Rad oder zu Fuß schnell überwunden.



Abbildung 1: Schematisch dargestellte Plangebietsstruktur (ohne Maßstab)

### **2.1.3. Eigentums- und Baustruktur, Gebäudebestand**

Große, vorwiegend selbstgenutzte Einfamilienhäuser mit großzügigen Nebenanlagen, Balkonen, Terrassen und Garagen prägen das Plangebiet. Die hinterlegenden Gärten bilden zwei unbebaute Innenbereiche, wie sie aus der Abbildung 1 ersichtlich sind. Entlang der Straße „Vor dem Celler Tor“ sind im Vergleich zum übrigen Plangebiet höhere Bauten mit Firsthöhen bis zu 11 m und Traufhöhen bis zu 5 m vorhanden. Von den Dachformen her sind vor allem spitze, meist mit Gauben versehene Satteldächer festzustellen.

### **2.1.4. Immissionen**

Den Berechnungsergebnissen eines Gutachtens aus dem Jahr 2012 zufolge gehen von der K 121 „Vor dem Celler Tor“ Verkehrsgeräuschimmissionen aus, die im Geltungsbereich einen Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tagsüber sowie nachts bis zu 57 dB(A) hervorrufen (vgl. Seite 8 des Anhangs 7.2). Eine weitere Lärmquelle ist die nördlich angrenzende Feuerwehr.

### **2.1.5. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an die nötigen Versorgungssysteme mit Elektrizität, Telekommunikation, Trink- und Löschwasser sowie Gas angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha).

Das Gelände ist nach Nordosten hin abschüssig und die Entwässerung von Niederschlags- und Schutzwasser erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an die Kläranlage Burgdorfs. Ein Mischwasserkanal beginnt „Im Grenzacker“ und mündet in den Mischwasserkanal „Laubenweg“. Ein weiterer Mischwasserkanal befindet sich in der Straße „Vor dem Celler Tor“. Im „Sorgenser Grundweg“ beginnt ein Regenwasserkanal der Richtung Osten in das Versickerungsbecken „Langes Feld“ mündet. Auf einem Grundstück im Plangebiet (Flur 178/13) erfolgt bereits Niederschlagswasserversickerung im grobsandigen bis kiesigen Boden.

### **2.1.6. Altlasten und Kampfmittel**

Hinsichtlich etwaiger Altlasten liegen der Stadt Burgdorf im Jahr 2013 keine planungsrelevanten Informationen vor. Laut Auskunft der Zentralen Polizeidirektion Hannover aus dem Jahr 2008 sind infolge von Luftbildauswertungen keine weltkriegsbedingten Kampfmittel zu vermuten.

### **2.1.7. Denkmalschutz, Artenschutz und Gewässerschutz**

Laut Auszug aus dem Fachinformationssystem des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (ADABweb) im Jahr 2013 gab es im Plangebiet und seiner näheren Umgebung bisher keine archäologischen (Boden-) Funde (Bodendenkmäler). Im Jahr 2013 lagen ebenso keine Anhaltspunkte über das Vorkommen von geschützten Arten im Sinne der §§ 39 und 44ff. BNatSchG im Plangebiet sowie dessen näheren Umgebung vor. Das Plangebiet befindet sich in der vom Wasserwerk der Stadt Burgdorf im Jahr 2000 beantragten Trinkwasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Radhop“.

## 2.2. Analyse II: Planungen und Zielaussagen zum Plangebiet

### 2.2.1. Übergeordnete Planungen

#### Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP) aus dem Jahr 2005 ist der Geltungsbereich als Teil des „Zentralörtlichen Siedlungsbereiches“ ausgewiesen. Die beabsichtigte Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ist hiermit konform, weshalb der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen des RROP entspricht.

#### Flächennutzungsplan

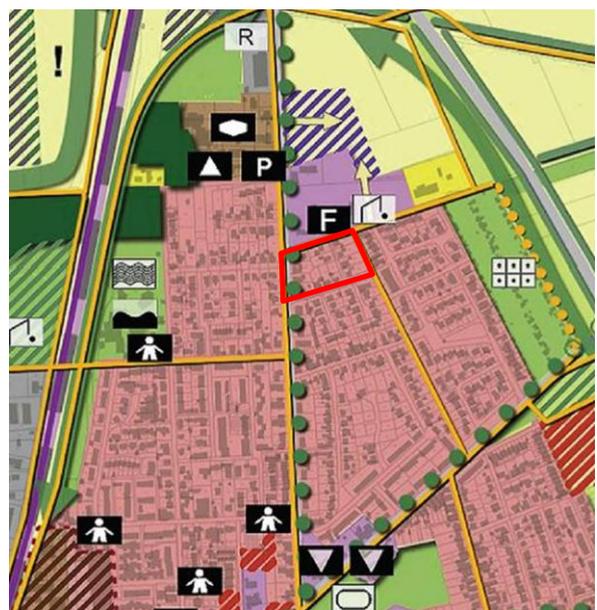
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Burgdorf (bekannt gemacht am 21.08.1980) stellt für das Plangebiet ein „Reines Wohngebiet WR“ mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,4 dar (vgl. Abb. 2). Die beabsichtigte Umwidmung von einem reinen zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung Burgdorfs nicht, weshalb eine nachträgliche Berichtigung der FNP gemäß § 13 a Satz 2, Halbsatz 2 BauGB erfolgt.



**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP von 1980**  
(Plangebiet rot hervorgehoben, ohne Maßstab)

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Burgdorf aus dem Jahre 2010 zu berücksichtigen. Das darin enthaltene räumliche Leitbild der Siedlungsentwicklung hebt „bauliche Nachverdichtung“ als zentrale Zielstellung für die Kernstadt hervor, weshalb Baulücken geschlossen, bestehende Baustrukturen kleinteilig ergänzt und untergenutzte Bereiche besser ausgelastet werden sollen. Die betroffenen Darstellungen des ISEK werden durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt (Feuerwehr, Bolzplatz, Spielfläche, Allee, Grünzug als Hauptroute für Rad- und Fußweg).



**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem ISEK von 2010**  
(Plangebiet rot hervorgehoben, ohne Maßstab)

### 2.2.2. Bestehende Bebauungspläne

Der seit dem Jahr 1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 0-7 „Nördlich der Petersstraße“ weist im relevanten Teilbereich drei reine Wohngebiete (WR) aus. Im Jahr 1969 wurde in Teilbereichen die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 auf 0,4 angehoben, was der ersten Planänderung mit der Verfahrensnummer 0-7/1 entspricht (vgl. Abb. 4). Festgesetzt ist größtenteils eine zwingend eingeschossige Bauweise. Der Dachgeschossausbau ist an die Bedingung geknüpft, dass für alle Wohnungen Abstell- und Trockenräume vorhanden sein müssen. Die Baulinien wurden so angelegt, dass möglichst einheitliche Straßenfronten entstehen. Zugleich wurden Sichtdreiecke für den Straßenverkehr freigehalten, was auch die stark variierenden Abständen der Baulinien zu den Erschließungsstraßen erklärt (von 2,5 m bis zu 15 m). Die Baugrenzen dienen dazu, große zusammenhängende Gartenflächen mit breiten Verbindungsachsen zu den Straßen zu schaffen (vgl. auch Abb. 1). Dies hat jedoch auch zur Folge, dass weite Grundstücksteile nicht bebaubar sind. Das südwestlich gelegene WR II weist eine GRZ von 0,25 sowie eine GFZ von 0,4 auf. Hier ist eine zwingend zweigeschossige Bauweise ohne Dachgeschossausbau vorgeschrieben. Die Baulinie wurde durch Bestandsgebäude gezogen, die bereits vor Planaufstellung vorhanden waren und bis heute unter Bestandsschutz stehen. Bei Neuerrichtung müssten diese Gebäude einen größeren Abstand zur Straße einhalten, um ein Sichtdreieck freizuhalten. Weiterhin ist auf dem Plan der Verlauf einer „Trinkwasserschutzzone III“ zu erkennen.

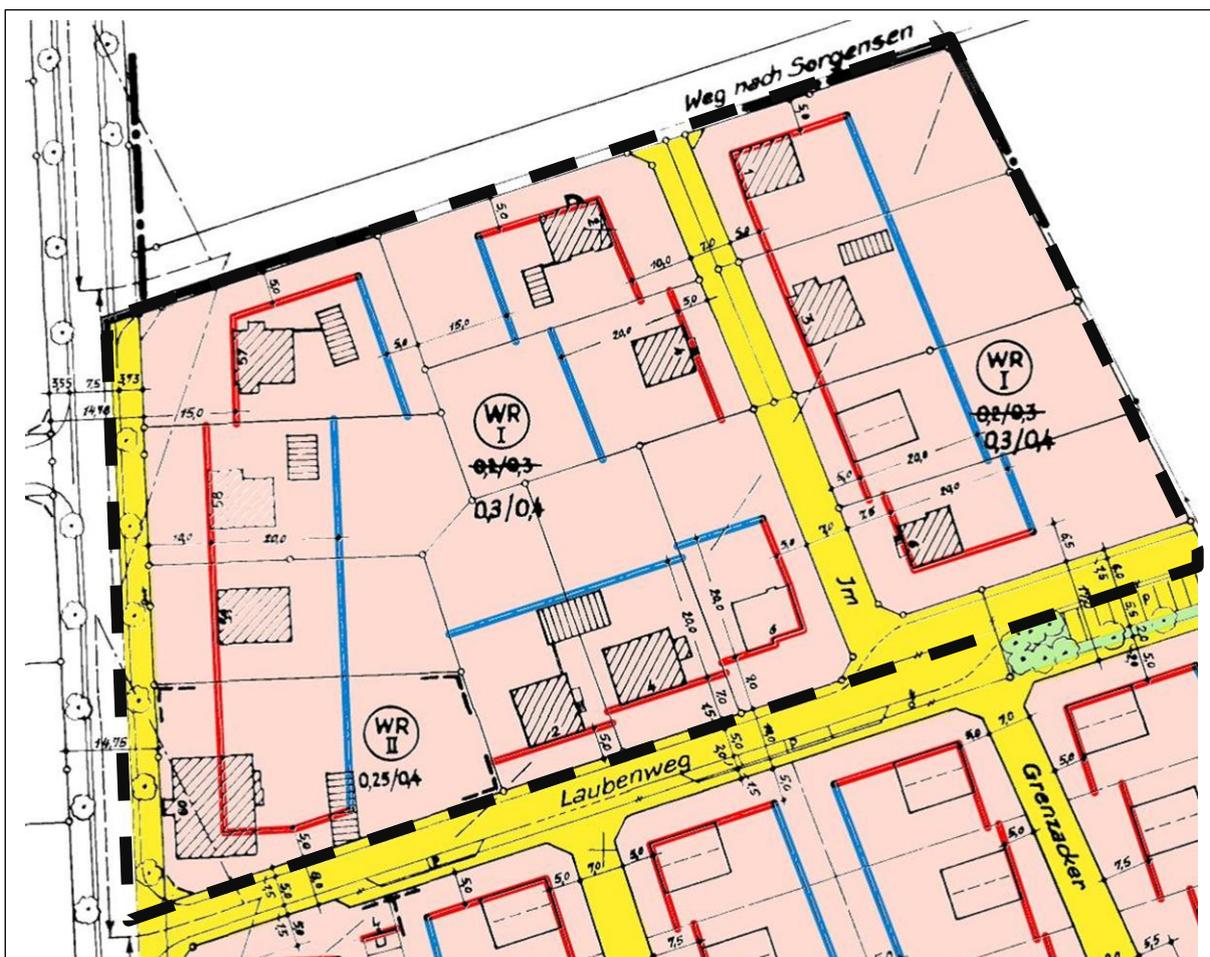


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 0-7/1 (aktueller Geltungsbereich von 0-7/2 schwarz gestrichelt hervorgehoben, ohne Maßstab)

### **3. Teil III: Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

Bisher war mit dem Bebauungsplan 0-7/1 ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit diesem Änderungsbebauungsplan 0-7/2 wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, um insbesondere die Möglichkeiten der baulichen Nutzung entlang der Straße „Vor dem Celler Tor“ auszuweiten und die wohnortnahe Versorgung besser zu ermöglichen. Künftig können somit gastronomische Nutzungen wie z.B. ein Mittagstisch, aber auch Pflegeangebote und Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, nicht nur ausnahmsweise entstehen. Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen werden jedoch Tankstellen (Nr. 5) ausgeschlossen, da diese nicht im Trinkwassergewinnungsgebiet erwünscht sind und zudem genügend Tankstellen in der Umgebung vorhanden sind.

#### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

##### Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl

Mit der im Bebauungsplan Nr. 0-7/1 festgesetzten GRZ von 0,25 bzw. 0,3 könnten zusätzlich zu den Bestandsgebäuden weitere etwa 2.300 m<sup>2</sup> überbaut werden. Hemmnis hierfür sind vor allem die gesetzten Baugrenzen und Baulinien. Unter Berücksichtigung der umgebenen Nutzungsdichte sowie der Stadtrandlage wird daher die ausgewiesene GRZ beibehalten. Zur Vereinheitlichung der Festsetzungen gilt fortan im gesamten Plangebiet, also auch im bisher mit 0,25 ausgewiesenen Teilbereich, eine GRZ von 0,3. Zusätzlich zu den Bestandsgebäuden, welche zusammen etwa eine Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup> bzw. eine realisierte GRZ von 0,12 aufweisen, können insgesamt weitere ca. 2.500 m<sup>2</sup> überbaut werden. Grundstücksbezogen entsteht somit ein Nachverdichtungspotenzial von etwa 70 m<sup>2</sup> bis 250 m<sup>2</sup> Grundfläche.

##### Lage der Nutzungsabgrenzungen, Geschossigkeit sowie First- und Traufhöhen

Die beiden ausgewiesenen Baufelder sind in die allgemeinen Wohngebiete WA<sup>1</sup>, WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> unterteilt. Zwischen WA<sup>1</sup> und WA<sup>3</sup> wird aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen Geschossigkeit der Gebäude differenziert. Im WA<sup>1</sup> sind wie bisher maximal zwei Vollgeschosse zulässig, was dem vorhandene zweigeschossigen Gebäude entspricht und die Struktur von Süden her entlang der Straße „Vor dem Celler Tor“ fortführt. Für die Festsetzung einer „zwingenden“ Zweigeschossigkeit wie im Bebauungsplan 0-7/1 wurde keine Veranlassung gesehen. Im verbleibenden Plangebiet ist wie im bisherigen Bebauungsplan 0-07/1 lediglich ein Vollgeschoss zulässig, damit sich das Gebiet in die umgebene Bebauung einfügt. Entsprechend wurde die Lage der Nutzungsabgrenzung zwischen WA<sup>1</sup> und WA<sup>3</sup> aus dem Plan von 1969 bzw. 1965 übernommen.

Neben dem Unterschied der Geschossigkeit werden durch die getroffenen Nutzungsabgrenzungen vor allem die unterschiedlich festgesetzten Höhen zwischen Flächen mit Bestandsbebauung (WA<sup>1</sup> und WA<sup>3</sup>) sowie potenziellen Neubaufächen geregelt (WA<sup>2</sup>). Die Lage der Nutzungsabgrenzung zwischen WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> ermöglicht sowohl Anbau- als auch Neubaulösungen und ist daher gezielt am Mindestabstand von 3 m zwischen Gebäuden gemäß NBauO orientiert. Der so entstehende Korridor von 6 m hinter den Bestandsgebäude belässt somit Raum für Anbauten in gleicher Höhe (Firsthöhe = 11,0 m, Traufhöhe = 5,0 m). Weiter als 6 m von den Bestandsgebäuden entfernt müssen jedoch die

niedrigeren Höhenvorgaben für die Neubauten eingehalten werden (Firsthöhe = 4,5 m, Traufhöhe = 8,5 m), damit sich diese von der Wirkung her den bestehenden Gebäuden unterordnen und auch die Auswirkungen auf Verschattung sowie Privatsphäre der Nachbarn begrenzt werden.

Manche Bestandsgebäude reizen bisher nicht die getroffenen Höhenvorgaben aus, weshalb durch diesen Plan auch weiteres Nachverdichtungspotenzial „in die Höhe“ gegeben ist. Langfristig bleibt jedoch eine einheitliche maximale Höhe der Bestandsgebäude durch die Festsetzungen gewahrt. Gerade entlang der Straße „Vor dem Celler Tor“ sind höhere Gebäude wünschenswert, damit die hinterliegende Bebauung stärker vom Verkehrslärm abgeschirmt wird.

Das Flurstück 178/14 sowie der östliche, unbebaute Teil des Flurstücks 178/3 sind im potenziellen Neubaubereich (WA<sup>2</sup>) enthalten, weil sich durch die damit verbundenen Höhenvorgaben die Neubauten besser in die Umgebung einfügen. Zudem werden so die Besonnung und die Privatsphäre der Nachbarn stärker berücksichtigt. Hingegen liegt der westliche Teil des Flurstücks 177/7 in der Fläche für Bestandsgebäude (WA<sup>3</sup>), weil hier aufgrund der nördlichen Lage kaum eine Verschattungsproblematik zu befürchten ist.

#### Bezugshöhe

Die angegebenen Höhen sind vom nächstgelegenen Punkt der Erschließungsstraße des jeweiligen Wohngebäudes aus zu messen (unterer Bezugspunkt). Der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe TH) bzw. die Oberkante des Dachfirstes (Firsthöhe FH) gelten als obere Bezugspunkte. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen), damit genügend Spielraum für Aufschüttungen oder lärmschutztechnische Erfordernisse verbleibt.

### **3.3. Anschluss an die Verkehrsflächen**

Mit der textlichen Festsetzung 3.1 sind die Anzahl der Zufahrten auf eine je Wohngebäude sowie die Dimensionierung der Zufahrten auf maximal 4,5 m Breite beschränkt. Hiermit wird ein gewisser Grünanteil des Straßenraumes gesichert, was einer übermäßigen Versiegelung der Straßenseitenräume vorbeugt. Zugleich wird die Anzahl von wegfallenden Anlagen im öffentlichen Raum reguliert (z.B. Parkplätzen, Lichtmasten, Bäumen), deren Ersatz im weiteren Verfahrensverlauf (Genehmigung der Zufahrten) gefordert wird. Insbesondere bei den Flurstücken mit den Nummern 177/12, 177/16, 178/3, 178/13 sind bei neu zu errichtenden Zufahrten zur Straße „Vor dem Celler Tor“ laut Region Hannover ausreichende Sichtverhältnisse aus verkehrlicher Sicht zu berücksichtigen.

### **3.4. Bauweise, Baugrenzen**

#### Einzel- und Doppelhäuser

Einzel- und Doppelhäuser sind festgesetzt, damit sich die Neubauten in die offene Bauweise dieses Ortsrandbereiches und die umgebene Gebäudestruktur einfügen.

#### Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Im vorherigen Plan 0-7/1 bestimmten Baulinien die vordere Position der Gebäude. Baugrenzen gaben die maximale Bebauungstiefe vor und verhinderten eine Hinterlandnutzung (vgl. Kapitel 2.2.2). Um Nachverdichtung zu ermöglichen, wurden nun nahezu

die gesamten Grundstücke als überbaubare Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ausgewiesen. Die bisherigen Baugrenzen sind damit aufgehoben und die vorderen Baulinien rückten näher an den Straßenraum und wurden durch Baugrenzen ersetzt. So entstanden, wie von den Anliegern erwünscht (vgl. Anhang 7.1), zwei große Baufelder.

#### Abstände der Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen

Die Abstände der Baugrenzen zu den jeweiligen Erschließungsstraßen sind in der Regel am Mindestmaß von 3 m gemäß NBauO orientiert. Dies verringert den Erschließungsflächenaufwand und schafft mehr Flexibilität für die Platzierung der Gebäude bei Anbaulösungen und Neubauten. Abweichend hiervon wird entlang der Straße „Vor dem Celler Tor“ durch die Baugrenze festgesetzt, dass ein Abstand von 10 m zum Schutz vor Verkehrslärm eingehalten werden muss. Dieser Abstand entspricht im Übrigen dem der vorherigen Baulinie im Plan Nr. 0-7/1 (vgl. Planzeichnung sowie Abb. 4).

#### Abstände von Garagen, Carports und Nebenanlagen zur Straßenbegrenzungslinie

Die getroffene textliche Festsetzung 4.1 verdeutlicht, dass solche Anlagen mit ihrer lärmabschirmenden Wirkung im Abstandsstreifen zur Straße „Vor dem Celler Tor“ erwünscht sind (vgl. Hinweis 8.1). Der gewählte Bezug zur Straßenbegrenzungslinie (bzw. dem Schnittpunkt zwischen Grundstücksgrenze und öffentlichem Verkehrsraum) ermöglicht solche Anlagen zudem direkt am Grünstreifen östlich des Plangebiets. Zugleich wird das Straßenbild durch den Mindestabstand von 3 m vor zu sehr hervortretenden Nebenanlagen bewahrt und in den Zufahrten entstehen zusätzliche Stellplätze.

### **3.5. Immissionsschutz**

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, weshalb laut § 1 Abs. 6 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch hinsichtlich des Schutzes vor Lärmimmissionen zu berücksichtigen sind.

Die von der angrenzenden Feuerwehr ausgehenden Lärmimmissionen wurden bereits durch den Bebauungsplan Nr. 0-08 reguliert. Eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm der Straße „Vor dem Celler Tor“ (vgl. Anhang 7.2) ergab jedoch, dass die laut DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete teilweise überschritten werden und daher Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind (vgl. Beiblatt zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, 5/1987). Aktive Schutzmaßnahmen wie z.B. eine Schallschutzmauer sind nicht realisierbar, weshalb passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm erfolgen müssen. Die erforderliche Intensität dieser Maßnahmen richtet sich nach dem bestehenden Außenlärmpegel, welcher wiederum stark von der Lage im Plangebiet abhängt. Diesen Lageaspekt berücksichtigen die im Plan als „Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 (vgl. DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau“, 11/1989 sowie Anhang 7.2). Im Plan wurden lediglich die LPB II bis IV dargestellt, weil diese vorwiegend für den Lärmschutz im Hochbau relevant sind. Die im jeweiligen LPB nötigen Maßnahmen werden durch die textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 präzisiert und durch die textlichen Festsetzungen 5.3, 5.4 und 5.5 ergänzt.

Laut textlicher Festsetzung 5.1 ist für die Neuerrichtung schutzbedürftiger Gebäude ein gewisser einzuhaltender Schutzstandard für die Bauausführung definiert, denn die DIN

4109 Abschnitt 5 enthält messbare und damit auch im Baugenehmigungsverfahren nachweisbare Vorgaben. Diese Vorgaben zur Luftschalldämmung sind mit der DIN 4109 nach LPB klassifiziert und zudem nach unterschiedlichen Raumarten und Außenbauteilen differenziert. Daher sind zusammen mit den im Plan dargestellten LPB gut die nötigen Maßnahmen für eine bestimmte Lage im Plangebiet abzuleiten. In der Festsetzung 5.1 wurde zudem der Fall definiert, dass eine Gebäudeseite innerhalb von zwei Lärmpegelbereichen liegt, um Unklarheiten zu vermeiden und vorsorglichen Schutz zu gewährleisten.

Methodisch wurden die LPB im Rahmen des beauftragten Gutachtens unter der Annahme einer „freien Schallausbreitung“ erarbeitet. Diese Methode berücksichtigt jedoch nicht die „Eigenabschirmung“ von Baukörpern, weshalb gemäß textlicher Festsetzung 5.2 der maßgebliche Außenlärmpegel an den lärmabgewandten Gebäudeostseiten („Lärmschatten“) grundsätzlich um 5 dB(A) gemindert werden darf. Die Lage einer Gebäudeostseite wurde zwecks eindeutiger Definition über die Parallele zur Straßenmitte der Straße „Vor dem Celler Tor“ und hiervon maximal in einem Winkel von bis zu 10 Grad abweichend definiert, denn über diesen Winkel hinaus ist die lärmabschirmende Wirkung geringer.

Infolge der dargestellten LPB sind für die Bauherren in der Umsetzung kaum Auswirkungen zu erwarten, weil zum einen die Baugrenze zur Straße „Vor dem Celler Tor“ keine Neubauten im LPB IV zulässt. Zum anderen erfolgt bis zu LPB III in der Regel eine Bauausführung der Außenbauteile (insbesondere Fenster), welche infolge des Energieeinsparungsgesetzes normalerweise keine weiteren schalltechnischen Erfordernisse bedingt.

Jedoch müssen erhöhte Anforderungen ggf. im nach Festsetzung 5.3 definierten Plangebietsteil Schallschutzmaßnahmen erfolgen, um einen ungestörten Schlaf bei angemessener Innenraum-Luftqualität zu gewährleisten. Hintergrund ist einerseits, dass Stoßlüften während des Schlafes naturgemäß nicht möglich ist. Andererseits reduziert ein üblicher Weise verwendetes gekippt geöffnetes Fenster den Außenlärmpegel lediglich um etwa 15 dB(A). Geht man nun gemäß der Erkenntnisse der Lärmwirkungsforschung davon aus, dass ein ungestörter Schlaf erst unter einem „Innenraumpegel“ von 30 dB(A) am Ohr des Schlafers möglich ist (vgl. auch VDI 2719), so müssen ab einem nächtlichen Außenlärmpegel von 45 dB(A) zusätzliche Maßnahmen einen ungestörten Schlaf gewährleisten. Der betroffene Plangebietsteil (bis zu 60 m von der westlichen Plangebietsgrenze aus) ergibt sich aus den 45 dB(A)-Isophonen der Karten 3.3 (EG) und 3.4 (OG) des Anhangs 7.2. Empfehlenswert ist es, die Schlafräume von vornherein an der ruhigeren Gebäudeostseite vorzusehen oder spezielle Lärmschutzfenster zu verwenden, die bereits in gekippt geöffnetem Zustand den erwünschten Innenraumpegel von unter 30 dB(A) ermöglichen. Alternativ können aber auch Lüftungseinrichtungen für einen angemessenen Luftwechsel bei ungestörtem Schlaf sorgen. Die einfachste Ausführung besteht oftmals aus einem schuhkartongroßen Lüftungsgerät mit einem nach außen hin verbundenen Ventilator. Wichtig ist, dass mit diesen Lüftungseinrichtungen auch die Schalldämmanforderungen der DIN 4109 erfüllt werden. Um Unklarheiten zu vermeiden und einen vorsorglichen Schutz zu definieren, wurde auch hier der Fall definiert, dass ein Schlafräum von der 60 m-Parallele geschnitten wird.

Die Festsetzung 5.4 dient dem Schutz von Außenwohnbereichen vor Verkehrslärm. Hintergrund ist, dass im definierten Plangebietsteil tagsüber ein Außenlärmpegel von 55 dB(A) überschritten wird, wie aus den dargestellten 55dB(A)-Isophonen der Karten

3.1 (EG) und 3.2 (OG) des Anhangs 7.2 hervorgeht. Solche Überschreitungen dieses Orientierungswertes nach DIN 18005 sind zum vorsorglichen Schutz möglichst von vornherein bauleitplanerisch zu vermeiden. Terrassen, Balkone und Loggien könnten zwar an der lärmabgewandten Gebäudeostseite vorgesehen werden. Dies würde jedoch mit ungünstigen Belichtungsverhältnissen einhergehen. Stattdessen fokussiert diese Festsetzung vor allem die lärmabschirmende Stellung von Bauwerke wie Nebenanlagen und Garagen als Maßnahme des passiven Schallschutzes. Beispielsweise kann so auch an der Westseite eines Hauses eine Terrasse entstehen, sofern diese ausreichend durch eine vorgelagerte Garage vor Lärm geschützt wird. Für den Schutz in Erdgeschosshöhe sollten diese Bauwerke mindestens 1,8 m hoch sein. In Obergeschosshöhe können z.B. verglaste Vorbauten für Balkone und Loggien schützen.

Wichtig ist es im Zusammenhang mit den genannten dB(A)-Werten zu berücksichtigen, dass die Gutachtenergebnisse und die Festsetzungen 5.1 bis 5.4 auf der Methode der „freien Schallausbreitung“ basieren und damit nicht die lärmabschirmende Wirkung vorgelagerter Baukörper berücksichtigen. Vor allem aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Vor dem Celler Tor“ ist es möglich, dass im Vergleich zu den Gutachtenergebnissen vielerorts im Plangebiet tatsächlich geringere Außenlärmpegel anzusetzen sind. Daher wurde mit der textlichen Festsetzung 5.5 eine Ausnahmeregelung ergänzt, die es ermöglicht, bei nachweislich geringeren Außenlärmpegeln als 55 dB(A) von der Festsetzung für Außenwohnbereiche (5.4) abzuweichen. Ebenso kann auch von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren prüfbar nachgewiesen wird, dass geringere Außenlärmpegel und somit ein anderer LPB mit niedrigeren Anforderungen der DIN 4109 anzusetzen sind. Hinsichtlich der Festsetzung 5.3 werden durch den Fokus auf den erwünschten Innenraumpegel Ausnahmen ermöglicht und zudem weitere Optionen passiven Lärmschutzes offengehalten.

### **3.6. Örtliche Bauvorschriften**

Der Verweis auf die Bußgeldvorschrift des § 80 NBauO ermöglicht Sanktionen bei Zuwiderhandlungen bezüglich der getroffenen örtlichen Bauvorschriften.

Aufgrund der vorherrschenden Dachformen im Bestand und der näheren Umgebung sind gemäß örtlicher Bauvorschrift 6.1 als Regelfall Satteldächern mit den im Plan festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen vorgesehen. Um jedoch auch barrierefreie, altengerechte und kostengünstige Neubauten zu ermöglichen, sind auch Walmdächer bis zu einer Firsthöhe von 7 m sowie einer Traufhöhe von 4,5 m und Flachdächer bis zu den im Plan festgesetzten Traufhöhen als Oberkante zulässig. Höhen darüber hinaus sowie alle anderen Dachformen sind unzulässig damit die Dächer in die Umgebung passen.

Laut örtlicher Bauvorschrift 7.1 sind nichttechnische Dachaufbauten nur in bestimmten Formen und mit bestimmter Dachneigung zulässig, da z.B. Flachdachgauben, Fledermausgauben oder Türmchen ortsuntypisch sind. Darüber hinaus werden Dachaufbauten in ihrer Anordnung und Länge begrenzt, damit durch sie nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht und vorrangig die Wirkung der Dachflächen erhalten bleibt.

### **3.7. Hinweise**

Die vorsorglichen Hinweise 8.1 und 9.1 verdeutlichen frühzeitig zu berücksichtigende abwassertechnische Erfordernisse sowie sich eventuell verändernde Rahmenbedingungen.

## **4. Teil IV: Auswirkungen der Planung**

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans gilt künftig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2013.

### **4.1. Private Belange**

Die Gebäude auf dem Flurstück 178/3 unterschreiten den festgesetzten Abstand von 3 m bzw. überschreiten die gesetzten Baugrenzen. Aufgrund des geltenden Bestandsschutzes (vgl. Kapitel 2.2.2) ergeben sich jedoch aktuell keine negativen Auswirkungen für diese betroffenen Nutzungen. Bei Neuerrichtung dieser Gebäude sind die gesetzten Baugrenzen zu beachten, was bereits durch den vorherigen Bebauungsplan Nr. 0-7/1 vorgegeben war nun aber dem Abstand zur lärmemittierenden Straße dient.

Die Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,3 kann für dieses Grundstück („Vor dem Celler Tor“ Nr. 60) zu einer geringfügige Erhöhung der Anliegerbeiträge z.B. für die Beseitigung von Niederschlagswasser führen.

Durch die Änderung zur BauNVO 2013 wird die versiegelte Fläche für Nebenanlagen auf maximal 50% der ausgewiesenen GRZ reguliert (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Somit kann es zu einem maximalen Versiegelungsgrad der Grundstücke von GRZ 0,45 kommen. Mit der bisher gültigen BauNVO von 1962 bestand jedoch keinerlei Reglementierung hinsichtlich des Versiegelungsgrades von Nebenanlagen und es hätte theoretisch zu einer 100% Versiegelung kommen können. Da aber aktuell keines der Grundstücke im Plangebiet einen Versiegelungsgrad von mehr als 45% erreicht wird mit dieser Planung nicht in bestehende Nutzungen eingegriffen.

Insgesamt überwiegt für die Beurteilung dieser geringfügigen Veränderungen vor allem die ermöglichte zusätzliche Ausnutzung der Grundstücke infolge der von der Mehrheit der Anlieger erwünschten großen Baufelder. Sowohl Anbauten als auch Neubauten im Hinterland und in den Baulücken sowie teilweise sogar Nachverdichtung „in die Höhe“ werden ermöglicht. Die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) vereinfacht die Versorgung des Plangebiets mit Gütern und Dienstleistungen. Zusammen mit der ermöglichten höheren Auslastung der Grundstücke dürfte es zu einer Wertsteigerung für die Eigentümer kommen, während „jeder bauen kann, aber niemand bauen muss“, worauf bei den Anliegerversammlungen viel Wert gelegt wurde.

Andererseits bedeuten die ausgewiesenen Baufelder aber auch, dass die zusammenhängenden Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen bebaut werden können. Diese bisherige Freiraumqualität sowie die großzügigen Abstandsverhältnisse der Wohnbebauung zueinander werden jedoch - auf ausdrücklichen mehrheitlichen Wunsch der Anlieger - zugunsten der vielfältigen Vorteile dieser Nachverdichtung aufgegeben.

### **4.2. Naturschutzrechtliche/ -fachliche Belange**

#### Eingriffsregelung

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, zumal rechnerisch lediglich 70 m<sup>2</sup> mehr überbaubare Fläche gemäß GRZ entstehen.

### 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

Es 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 und es gibt keine Anhaltspunkte auf Vorkommen von geschützten Arten, weshalb Auswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b nicht zu befürchten sind.

## **4.3. 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. Die Umstellung auf die BauNVO von 2013 gewährleistet zukünftig eine Begrenzung des Versiegelungsgrades auf maximal 45% der Grundstücksfläche im Gegensatz zu einer bisher theoretisch möglichen 100% Versiegelung.

### Bodeneignung und Bodenfunde

Von der Eignung des Bodens für eine Bebauung ist aufgrund der Lage inmitten langjährig vorhandener Bebauung auszugehen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zu Tage treten (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG unverzüglich meldepflichtig bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Regionalteam Hannover). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeit oder der Unternehmer. Zu Tage tretende Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 Abs. 2 des NDSchG), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **4.4. Wasserwirtschaftliche Belange/ Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung/ Löschwasser/ Energieversorgung

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

### Trinkwasserschutz und Lage im beantragten Wasserschutzgebiet

Die rechnerisch anhand der GRZ ermöglichte zusätzliche Versiegelung von 70 m<sup>2</sup> wird keine relevanten Auswirkungen für den Wasserhaushalt aufweisen. Jedoch können infolge der ausgewiesenen Baufelder insgesamt 45% oder absolut ausgedrückt knapp 6.000 m<sup>2</sup> des 13.250 m<sup>2</sup> großen Grundstücks versiegelt werden. Im Gegensatz zur bisher geltenden Regelung der BauNVO von 1962, infolge derer bis zu 100% Versiegelung hätten entstehen können, somit hat diese Planung deutlich positive Auswirkungen für den Wasser-

haushalt. Dennoch wird es infolge der Planung, welche ja zusätzliche Bebauung erst durch die veränderten Baugrenzen ermöglicht, sicherlich auch zu einem reduzierten Grundwassereintrag und damit einer geringeren Grundwasserneubildung im Trinkwassergewinnungsgebiet „Radhop“ kommen. Diesen negativen Auswirkungen stehen jedoch die vielfältigen Verbesserungen z.B. zur Innenentwicklung, zum Bodenschutz oder zur Infrastrukturauslastung entgegen.

#### Entwässerung

Gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Burgdorf besteht Einleitungspflicht für Niederschlags- und Schmutzwasser. Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt über die freien Kapazitäten der Mischwasserkanäle „Im Grenzacker“, im „Laubenweg“ und in der Straße „Vor dem Celler Tor“ in die Kläranlage Burgdorfs. Alternativ könnten die zu beseitigenden Niederschlagswassermengen durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken reduziert werden, sofern ein Nachweis der Versickerungsfähigkeit und eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erfolgen. Auf einem Grundstück im Plangebiet erfolgt bereits „problemlose“ Niederschlagswasserversickerung auf dem „grob-sandig bis kiesigen“ Boden laut Aussage zum Grundstück mit der Flurnummer 178/13, weshalb die Eignung des Bodens zu Versickerung anzunehmen ist. Falls nötig könnte Regenwasserrückhaltung zur verzögerten Einleitung beitragen. Im „Sorgenser Grundweg“ befindet sich lediglich ein Regenwasserkanal, weshalb die Schmutzwasserentwässerung von den Flurstücken 177/4 und 177/7 nur zum „Grenzacker“ hin erfolgen kann. Zudem ist der Hinweis 8.0 für Hausanschlüsse „Im Grenzacker“ zu beachten.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt weiterhin über die vorhandenen Straßen. Dabei sind die Vorgaben der Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha) zu berücksichtigen. Derzeitig (Stand Juli 2013) sind dies im Wesentlichen, dass die Abfall- und Wertstoffsäcke am Abholtag an geeigneter Stelle am Fahrbahnrand bereit zu legen sind. Geeignete Sammelplätze wären frühzeitig mit der aha abzustimmen. Feste Abfallbehälter (Tonnen/ Container) auf privatem Grund werden innerhalb von 15 m Entfernung von der nächsten befahrbaren Straße kostenlos geleert. Ansonsten müssten Behälter am Abholtag an der Straße bereitgestellt werden oder der kostenpflichtige 'Hol- und Bringservice' genutzt werden.

### **4.5. Erschließung, Verkehrliche Belange und Immissionsschutz**

Die verkehrsmässige Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Diese Straßen sind dem öffentlichen Verkehr gewidmet und durchgängig befahrbar. Neu entstehende Gebäude können, abgesehen von den direkt erschlossenen Grundstücken, nur über Zufahrten auf den privaten Grundstücken mit den Erschließungsstraßen verbunden werden. Eine weitere Erschließung durch öffentliche Verkehrswege ist nicht vorgesehen. Werden zusätzliche Zufahrten geschaffen, so ist im Einzelfall zu prüfen, ob Einbauten im öffentlichen Verkehrsraum (z.B. Leuchtmasten, Parkplätze, Bäume) durch den Vorhabenträger zu versetzen oder zu vergüten sind. Außerdem sind brandschutztechnische Erfordernisse zu berücksichtigen und bei Grundstücksteilungen ist für die hinteren Grundstücke ein Streifen als Zufahrt sowie für Kanalanschlüsse auf den vorderen Grundstücken einzuplanen. Alternativ kann auch ein Wegerecht als Grunddienstbarkeit mit entsprechendem Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen werden.

Planbedingt ist aufgrund des geringen potenziellen Verdichtungsgrades sowie der reglementierten Zufahrten (vgl. Textliche Festsetzung 3.1) mit unwesentlichen Auswirkungen für den ruhenden und fließenden Verkehr zu rechnen. Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit bestehen daher nicht (siehe auch Kapitel 3.3. "laut Region Hannover zu berücksichtigende Sichtverhältnisse bei Zufahrten von der Straße „Vor dem Celler Tor“"). Die verkehrsbedingten Lärmbelastungen werden mit den textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.5 und resultierenden passiven Lärmschutzmaßnahmen so reglementiert, dass sie nötigen Orientierungswerte bzw. der Innenraumpegel eingehalten werden müssen und somit angemessene Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden (vgl. Kap 3.3).

#### 4.6. Orts- und Straßenbild

Die neu hinzukommende Bebauung wird sich aufgrund der Kombination von örtlichen Bauvorschriften mit den festgesetzte Höhen, Geschossigkeiten und den Einzel- und Doppelhäusern in das Ortsbild sowie die nähere Plangebietsumgebung einfügen.

Hinsichtlich des Straßenbildes gewährleisten die vorgegebenen Abstände von Haupt- und Nebenanlagen zu den Erschließungsstraßen, dass zumindest kleine Vorgärten erhalten bleiben und damit der Straßenraum weiterhin durch einen hohen Grünanteil geprägt ist. Die getroffenen Nutzungsabgrenzungen in Kombination mit den Höhenvorgaben sichern, dass sich die neu hinzukommende Bebauung dem Bestand unterordnet und durch den Bestand visuell weitgehend abgeschirmt wird. Eine Bebauung der vorhandenen Baulücken unterstützt zudem das beabsichtigte geschlosseneres Straßenbild.

#### 4.7. Durchführung der Planung, Kosten und Flächenbilanz

Bodenordnende Maßnahmen (§§ 45 ff BauGB), Maßnahmen zur Erschließung (§§ 123 ff. BauGB) sowie Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 i.V.m. §§ 135a ff. BauGB) sind aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Von der Flächenbilanz her gestalten sich die planbedingten Veränderungen wie folgt:

	<b>vorher</b>	<b>nachher</b>
<b>Geltungsbereich:</b>	ca. 14.716 m <sup>2</sup>	ca. 14.716 m <sup>2</sup>
davon Verkehrsfläche:	ca. 1.460 m <sup>2</sup>	ca. 1.460 m <sup>2</sup>
davon Wohngebiet (WR/WA):	(WR) ca. 13.250 m <sup>2</sup>	(WA) ca. 13.250 m <sup>2</sup>
davon Fläche gemäß GRZ:	ca. 3.900 m <sup>2</sup>	ca. 3.970 m <sup>2</sup>
davon Baufelder innerhalb der Baugrenzen:	ca. 5.200 m <sup>2</sup>	ca. 10.400 m <sup>2</sup>

**Tabelle 2: Flächenbilanz**

## **5. Teil V: Beteiligungsverfahren und Verfahrensvermerke**

*(Dieses Kapitel wird mit Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens schrittweise ergänzt)*

### **5.1. Informelles Beteiligungsverfahren**

#### 1) Schriftliche Anliegerbefragung, Anschreiben vom 22.03.2012

Schriftlich wurde das grundsätzliche Interesse einer Nachverdichtung anhand einer Skizze der potenziell zusätzlich bebaubaren Flächen abgefragt. Ergebnis war ein mehrheitliches Interesse der Anlieger für eine Hinterlandbebauung.

#### 2) Anliegerversammlung am 18.06.2012

Die zwischenzeitlich entwickelten Vorvarianten wurden vorgestellt und Meinungsbilder dazu abgefragt. Mehrheitlich befürworteten die Anlieger die „Variante A“, die zwei große Baufelder östlich und westlich des Grenzackers vorsieht und auch von Mitgliedern des Bauausschuss im Juni 2012 favorisiert wurde (vgl. Anhang 7.1).

#### 3) Anliegerversammlung am 11.07.2013

Das formelle Verfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom Dezember 2012 eingeleitet. Im Juli 2013 wurde der Stand des Bebauungsplanentwurfes den Anliegern präsentiert und Gelegenheit zur Anregungen gegeben.

### **5.2. Formelles Beteiligungsverfahren**

Das formale Beteiligungsverfahren erfolgt auf Grundlage von § 13a (2) Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren.

#### **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)**

Nach dem Einleitungsbeschluss vom 11.12.2012 erfolgte dessen ortsübliche Bekanntmachung am 22.12.2012. Im Hinblick darauf, dass nach § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann, fand in der Zeit vom 02.01.2013 bis zum 16.01.2013 eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB statt. 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 jeder informieren.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis .....

#### **Beteiligung der Behörden (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der vom Planvorhaben berührten Behörden erfolgte gleichzeitig mit der Benachrichtigung von der Entwurfsauslegung.

## 6. Quellen

Beiblatt zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“; Ausgabe 5/1987

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 11/1989

DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Ausgabe 7/2002

TÜV Nord Hannover: „Schallimmissionsprognose für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-7 „Nördlich der Petersstraße“ der Stadt Burgdorf in Bezug auf Verkehrsräusche“. 15.02.2013 (Verfasser: Tim Reske, Auftraggeber Stadt Burgdorf)

VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe 08/1987

## 7. Anhang

### 7.1. Von Anliegern erwünschte „Variante A“ (Stand Juni 2012)

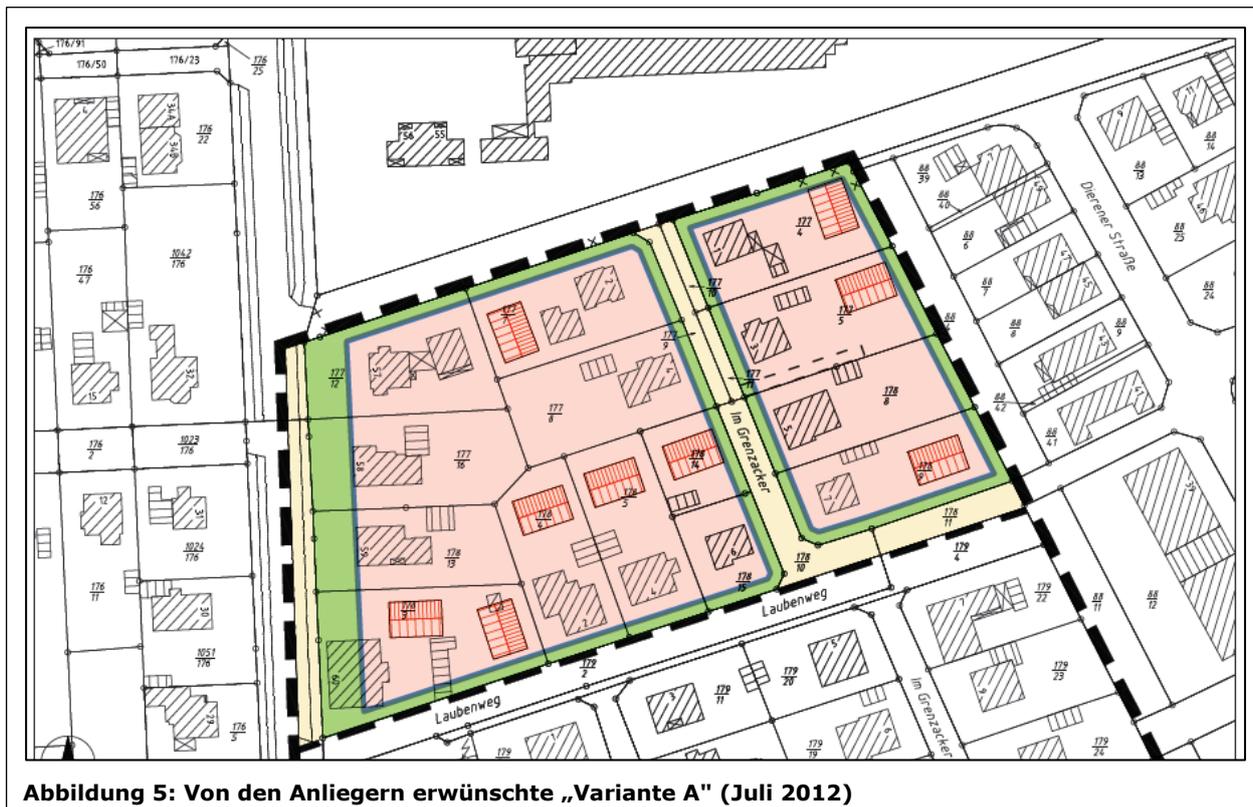


Abbildung 5: Von den Anliegern erwünschte „Variante A“ (Juli 2012)

### 7.2. Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 0-7/2 „Nördlich der Petersstraße“ der Stadt Burgdorf in Bezug auf Verkehrsräusche

(siehe Internetseite [www.burgdorf.de](http://www.burgdorf.de) im Bürger-/ Ratsinformationsportal der Stadt Burgdorf).