

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 0-09/3 „Im Kreitwinkel“, 01.10.2013

Inhaltsverzeichnis:

1. TEIL I: ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE	1
1.1. RECHTSGRUNDLAGEN	1
1.2. ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE.....	1
1.3. VERFAHREN UND VERANLASSUNG	2
1.4. LAGE UND ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH.....	2
2. TEIL II: ANALYSE DER BESTEHENDEN SITUATION	3
2.1. ANALYSE I: BESTANDSERHEBUNG ZUM PLANGEBIET.....	3
2.1.1. Strukturmerkmale der Burgdorfer Südstadt	3
2.1.2. Sozialstrukturelle Besonderheit des Quartiers „Kreitwinkel“.....	4
2.1.3. Das Plangebiet: Charakteristika des (halb-) öffentlichen Raums	4
2.1.4. Mobilität, Verkehr und Nahversorgung	4
2.1.5. Soziale Infrastruktur	5
2.1.6. Baustruktur und Gebäudebestand.....	5
2.1.7. Wasserwirtschaftliche Belange/ Ver- und Entsorgung/ Hauptversorgungsleitungen	5
2.1.8. Bodenbeschaffenheit, Denkmalschutz, Altlasten und Kampfmittel	6
2.1.9. Artenschutz	6
2.2. ANALYSE II: PLANUNGEN UND ZIELAUSSAGEN ZUM PLANGEBIET	6
2.2.1. Übergeordnete Planungen (RROP, FNP, ISEK)	6
2.2.2. Daseinsvorsorge als kommunale Aufgabe: „Das Burgdorfer Modell“	8
2.2.3. Bestehende Bebauungspläne.....	9
3. TEIL III: PLANUNGEN	10
3.1. STÄDTEBAULICHES RAHMEN- UND DETAILKONZEPT	10
3.2. BAU- UND NUTZUNGSKONZEPT	13
3.3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
3.3.1. Art der baulichen Nutzung	16
3.3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	16
3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
3.3.4. Anschluss von Verkehrsflächen.....	18
3.3.5. Flächen für Versorgungsanlagen/ Hauptversorgungsleitungen	19
4. TEIL IV: AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
4.1. NATURSCHUTZRECHTLICHE/ -FACHLICHE BELANGE.....	20
4.2. BODENSCHUTZ/ BODENEIGNUNG/ BODENFUNDE (DENKMALSCHUTZ)	20
4.3. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE/ VER- UND ENTSORGUNG/ HAUPTVERSORUNGSLEITUNGEN	20
4.4. VERKEHRSLICHE BELANGE/ IMMISSIONSSCHUTZ/ ERSATZMAßNAHMEN	21
4.5. ORTSBILD, NACHBARLICHE BELANGE	22
4.6. SOZIALE BELANGE	22

5. TEIL V: DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND VERFAHREN	23
5.1. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN.....	23
5.2. FLÄCHENBILANZ	23
5.3. BETEILIGUNGSVERFAHREN	24
5.3.1. Beteiligung der Öffentlichkeit	24
5.3.2. Beteiligung der Behörden	24
5.3.3. Anpassung der Festsetzungen nach der Entwurfsauslegung	28
5.3.4. Verfahrensvermerke (<i>erst nach Ratsbeschluss vorzunehmen</i>)	29
6. QUELLEN.....	30
7. ANHANG	30
7.1. BODENGUTACHTEN VOM INGENIEURBÜRO MARIENWERDER GMBH	30

Abbildungsverzeichnis:

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

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Vom Geltungsbereich betroffene Flurstücke	2
Tabelle 2: Flächenbilanz	23
Tabelle 3: Träger Öffentlicher Belange ohne Stellungnahme.....	24
Tabelle 4: Träger Öffentlicher Belange ohne Anregungen	25
Tabelle 5: Träger Öffentlicher Belange mit Anregungen	25

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)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

1.2. Erforderlichkeit und Ziele

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

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

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

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

1.3. Verfahren und Veranlassung

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

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

1.4. Lage und Abgrenzung Geltungsbereich

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

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

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

Tabelle 1: Vom Geltungsbereich betroffene Flurstücke

2. Teil II: Analyse der bestehenden Situation

2.1. Analyse I: Bestandserhebung zum Plangebiet

2.1.1. Strukturmerkmale der Burgdorfer Südstadt

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

In der Südstadt leben auf ca. 220 ha etwa 8.800 Menschen, was knapp ein Drittel der Bewohner der Kernstadt ausmacht (Stand 2008). Etwa 23 % der Bevölkerung sind über 65 Jahre alt. Zusammen mit den über 50 Jährigen ist bereits ein Anteil von 42 % erreicht. Die Einwohnerdichte beträgt etwa 4000 Personen/km², was vor dem Hintergrund der Kernstadtlage sowie einer maximalen Entfernung von 1,5 km zum Zentrum auf Nachverdichtungspotenzial hindeutet.

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

Mobilität, sowohl innerstädtisch als auch überregional, ermöglichen mehrere Buslinien, eine Erschließung mit Geh- und Radwegen sowie eine gute Anschlussituation des motorisierten Individualverkehrs.

Die Stärken der Südstadt sind vor allem die Stadtrandlage mit angrenzendem und durch Rad- und Fußwege erschlossenem Freiraum sowie eine gute Ausstattung mit Bildungseinrichtungen und Sportanlagen.

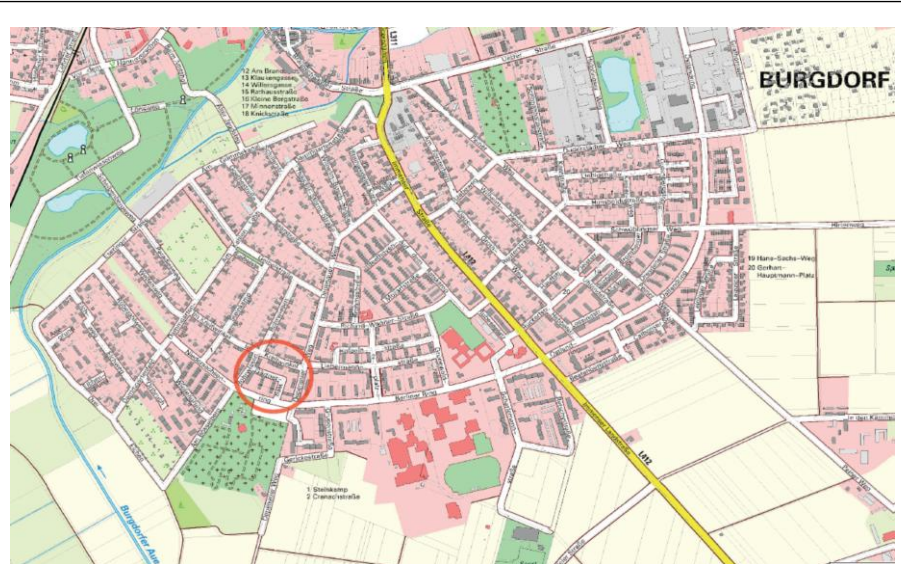


Abbildung 1: Karte zur Lage in der Burgdorfer Südstadt, ohne Maßstab



Abbildung 2: Quartier Kreitwinkel mit Baustruktur, ohne Maßstab

2.1.2. Sozialstrukturelle Besonderheit des Quartiers „Kreitwinkel“

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

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

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

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



Abbildung 3: Foto der Rasenflächen im Blockinnenbereich von Westen aus

2.1.4. Mobilität, Verkehr und Nahversorgung

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

Verkehrlich ist das Plangebiet durch die umgebenen Straßen erschlossen. Aktuell bestehen keine Zufahrten zum autofreien Innern des Plangebiets. Daher sind die öffentlichen Parkplatzflächen innerhalb der Straßenverkehrsflächen des Plangebiets und vor dem Friedhof sowie die Stellplätze im angrenzenden nordwestlichen, östlichen und südlichen Plangebietsrand für die Anwohner bedeutungsvoll. Die umgebenen öffentlichen Verkehrsflächen und die halböffentlichen Aufenthalts- und Spielbereiche sowie Fußwege im Blockinnern erscheinen hinsichtlich einer anzustrebenden barrierefreien Nutzung verbesserungsfähig.

In etwa 600 m Luftlinie oder ca. 10 Gehminuten entfernt vom Plangebiet befindet sich der Nahversorgungsbereich „Rubensplatz“ mit Sparkasse, Apotheke, Frisör und Arztpraxen. Ein neuerdings betriebener Nahversorger liegt ca. 150 m entfernt am Depenauerweg, der nächste Discounter ist an der Kreuzung Depenauerweg/ Immenser Straße.

2.1.5. Soziale Infrastruktur

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

2.1.6. Baustruktur und Gebäudebestand

Die umgebende Bebauung ist geprägt durch den Wohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre und nahezu alle Gebäudeformen vom Einfamilienhaus bis zum achtgeschossigen Wohnblock sind vorhanden (vgl. Abb. 2). Nördlich schließen sich vorwiegend freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser etwa aus den 1930er Jahren an. Westlich geht weiterer Geschosswohnungsbau in ein Gebiet mit Einfamilienhäusern über, während südwestlich freistehend oder in Reihe gebaute, ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser der 1960er Jahre und modernerer Geschosswohnungsbau den baulichen Charakter dominieren. Südöstlich grenzt ein Komplex von Geschosswohnungsbau mit bis zu acht Stockwerken und einer hohen Bevölkerungsdichte an.

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

Im Quartier besitzt die Südheide eG 195 Wohneinheiten (WE) wovon sich ca. 110 WE in den acht im Änderungsbereich liegenden Wohngebäuden befinden. Diese 8 Gebäude sind in den 1960er Jahren in epochentypischem Geschosswohnungsbau errichtet worden. Die Wohnungen weisen kleine Größen auf und wurden in unterschiedlichem Maße saniert. Die zwei nordwestlich gelegenen Gebäude (vgl. Planzeichnung) weisen 2 Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von etwa 10 m und einer Traufhöhe von etwa 7 m auf und sind mit ost- bzw. südausgerichteten Loggien versehen. Die anderen 6 dreigeschossigen Gebäude weisen Firsthöhen von ca. 12,5 m und Traufhöhen von etwa 10 m auf. Sie wurden nachträglich mit außenliegenden Balkonen ausgestattet (vgl. Abb. 5).



Abbildung 4: Foto der Gebäude vom Depenauerweg aus



Abbildung 5: Foto eines modernisierten Gebäudes vom Innenhof aus

2.1.7. Wasserwirtschaftliche Belange/ Ver- und Entsorgung/ Hauptversorgungsleitungen

Das Plangebiet ist an die nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser der Bestandsgebäude wird in den Mischwasserkanälen der umliegenden Straßen und letztlich im Mischwasserkanal des Depenauer Wegs entsorgt. Im Niedersachsenring befindet sich ein Regenwasserkanal.

Im Plangebiet liegen zwei erdverlegte 1-kV-Leitungen des Strom-Niederspannungsnetzes. Diese Leitungen verlaufen vom Niedersachsenring nach Norden hin zu einer Transformatorstation, die sich zwischen den Gebäuden Nr. 17 und 18 am Kreitwinkel innerhalb

des Plangebiets befindet und mehreren 1-kV-Leitungen am Anschluss des 20-kV-Mittelspannungsnetzes bündelt.

2.1.8. Bodenbeschaffenheit, Denkmalschutz, Altlasten und Kampfmittel

Bodenbeschaffenheit:

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

Denkmalschutz:

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

Altlasten:

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

Kampfmittel:

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

2.1.9. Artenschutz

Der Stadt Burgdorf lagen zur Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte über das Vorkommen von besonders geschützten und bestandsgefährdeten Arten im Sinne der §§ 44ff. BNatSchG im Plangebiet sowie dessen näheren Umgebung vor.

2.2. Analyse II: Planungen und Zielaussagen zum Plangebiet

2.2.1. Übergeordnete Planungen (RROP, FNP, ISEK)

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP):

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

Flächennutzungsplan:

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

Integriertes Stadtentwicklungskonzept:

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans das Integrierte Stadtentwicklungs- und Innenstadt-



Abbildung 6: Ausschnitt FNP, ohne Maßstab

konzept der Stadt Burgdorf (ISEK) aus dem Jahr 2010 zu berücksichtigen. Es stellt für einen Zeithorizont von ca. 15 Jahren die Grundlage für die Entwicklung der raumbezogenen Zukunft Burgdorfs dar (vgl. ISEK: 5). Einzelbausteine der Stadtentwicklung, wie die vorliegende Nachverdichtung, sollen sich im strategischen Rahmen des ISEK zur beabsichtigten Gesamtentwicklung zusammenfügen. **Folglich sind bei dieser Bebauungsplanung die Zielstellungen des ISEK zu berücksichtigen.**

Die vorliegende Nachverdichtung kann in dieser Stadtrandlage der Südstadt mit den geplanten Wohn-, Gemeinschafts- und Pflegenutzungen (vgl. Kap. 3.2) besonders zur Verbesserung in den Handlungsfeldern „Siedlungsentwicklung und Wohnen“, „öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Landschaftsvernetzung“ sowie „soziale Infrastruktur, Mobilität und Nahversorgung“ beitragen.² Nachverdichtung nimmt im Allgemeinen und besonders in der Südstadt eine zentrale Stellung im ISEK ein (ISEK: 37/87/95), denn infolge des Einwohnererhalts bzw. -zuwachses werden die Zentrumsfunktion und die Innenentwicklung gestärkt (ISEK: 60). Indirekt tragen die Nachfragesteigerungen zur Verbesserung der Nahversorgung und des öffentlichen Personennahverkehrs bei (ISEK: 37). Der öffentliche Raum und das Wohnumfeld erfahren eine Aufwertung (ISEK: 87) und Impulse für Bestandsverbesserungen (ISEK: 37/87/95). Außerdem werden eine sozialstrukturelle Durchmischung und Stabilisierung gefördert. Strategisch gilt es, Entwicklungsschwerpunkte im Siedlungsbestand zu legen (ISEK: 87) und Standorte des Burgdorfer Modells (vgl. Kap. 2.2.2 und ISEK: 96, 127) in der Südstadt zu realisieren, um die soziale Infrastruktur im Hinblick auf die Folgen demographischer Alterung anzupassen (ISEK: 60). In der Plandarstellung des ISEK sowie in dessen Freiraumkonzept (vgl. Abb. 7 und 8) werden sowohl für den Depenauerweg als auch für den Niedersachsenring geplante Alleen dargestellt. Erstere dient mit Rad- und Fußwegen als attraktive Verbindung der Innenstadt über die Südstadt zur südlich gelegenen Landschaft, wo ein regionaler Radwanderweg anschließt. Die vorgeschlagene Allee entlang des Niedersachsenrings unterstreicht den siedlungsstrukturellen Aufbau der Südstadt. Zudem sind noch zwei entlang des Plangebiets und des Friedhofs verlaufenden Grünachsen erwähnenswert, die auf eine „kleinteilige Vernetzung von Stadt und Landschaft“ abzielen (ISEK: 104). Der Friedhof selbst ist als „einschneidender Keil“ der „kammartigen siedlungsstrukturellen Ortsrandgestaltung“ zu erkennen und bildet einen allmählichen Übergang zur Landschaft (ISEK: 37, 87).



Abbildung 7: Ausschnitt Leitbild Freiraumentwicklung, ohne Maßstab



Abbildung 8: Ausschnitt Plan ISEK, ohne Maßstab

² Die Bezeichnungen der Handlungsfelder/Ziele können von denen des ISEK abweichen.

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

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

Vor diesem Hintergrund wurde das sog. Burgdorfer Modell entwickelt, wonach sukzessive neue Pflegestandorte bzw. -strukturen mit Ausstrahlungswirkung in das umliegende Quartier zu integrieren sind.³ Die Abbildung 9 zeigt die potenziellen (gelb) und realisierten (blau) Standorte mit einem Einzugsbereich von ca. 500 m, in denen eine wohnortnahe ambulante Pflege und damit ein selbstbestimmtes Leben im Alter in der angestammten Wohnung/ im Quartier erreicht werden soll. Langfristig wird damit eine relative

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

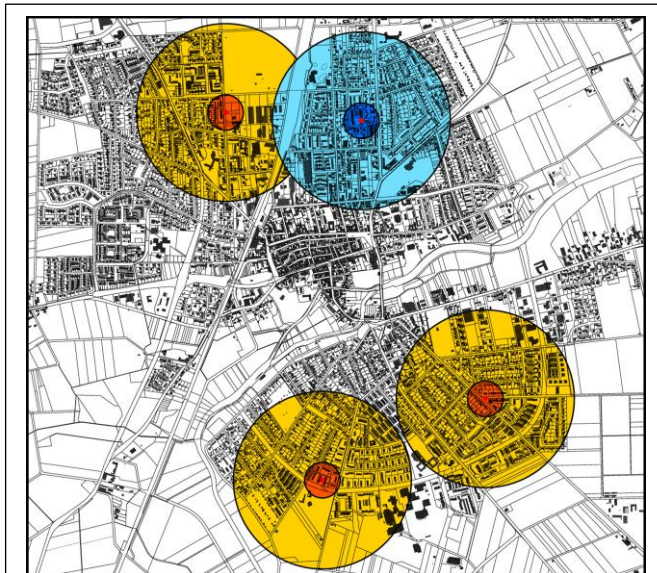


Abbildung 9: Standorte des Burgdorfer Modells, ohne Maßstab (mit Einzugsbereichen der Pflegestationen, blau = realisiert, gelb = geplant)

³ Das „Burgdorfer Modell“ wurde aus dem sog. „Bielefelder Modell“ abgeleitet. Informationen hierzu finden sich auf der Website der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (www.bgw-bielefeld.de) sowie im Wettbewerbsbeitrag „Wohnprojekt Q+“ zur „Pflege im Quartier“ (www.ms.niedersachsen.de).

2.2.3. Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“ ist seit dem 20.06.1972 rechtsverbindlich. Anlass gab die baurechtliche Festsetzung der bereits bestehenden Wohngebäude und des Friedhofs. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wurden im nun relevanten Änderungsteilbereich die Baugrenzen nachträglich eng um die Bestandsgebäude gezogen, womit sehr enge Baufelder ohne Erweiterungsmöglichkeiten entstanden (vgl. Abb. 10). Die Baufelder sind für zwei- und dreigeschossige Gebäude ausgewiesen und Vorschriften zur Bauweise sowie der Geschoss- und Grundflächenzahl bestehen nicht. Aufgrund „lebhafter Nachfrage nach Einstellplätzen und Garagen“ wies man zusätzlich zu den öffentlichen Parkplätzen im Nordwesten, Osten und Süden weitere Garagenflächen im Innenhof aus, welche zusammen mit der dortigen Spielfläche über den im Blockinnern befindlichen Gärtnerweg erschlossen wurden. Außerdem durchzieht eine Richtfunktrasse das Plangebiet. Für das westlich an den Änderungsbereich angrenzende Gebiet wurde eine ein- bis dreigeschossige offene Bauweise mit einer GRZ von bis zu 0,4 sowie einer GFZ von bis zu 0,5 festgesetzt. Südlich schließen eine Parkplatzfläche mit ca. 120 Stellplätzen, Grünflächen und Flächen für den Friedhof mit Gebäuden an.

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans (0-09/1) vom 20.04.2007 wurden eine Spielfläche sowie deren südliche Zufahrt über den „Gärtnerweg“ zur Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewidmet. Auf dem Flurstück 3/114 ist ein Teil der ehemaligen Spielplatzfläche als Parkanlage und Fläche „mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt worden.

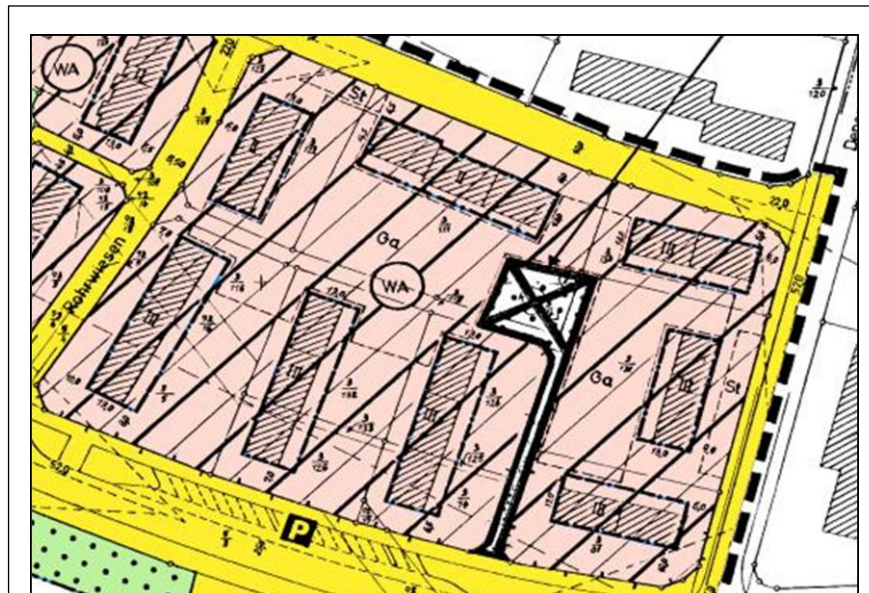


Abbildung 10: Ausschnitt B-Plan Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“, ohne Maßstab

Im Plangebiet sind zudem zwei erdverlegte 1-kV-Stromleitungen vorhanden, welche das Gelände vom Niedersachsenring zur Straße Im Kreitwinkel hin durchlaufen und auf Wunsch des Versorgungsträgers damals bauleitplanerisch gesichert wurden (siehe auch Kapitel 2.1.7).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-09 (Nr. 0-09/2) betrifft einen südlich gelegenen und für diesen Änderungsbebauungsplan nicht relevanten Teilbereich.

3. Teil III: Planungen

3.1. Städtebauliches Rahmen- und Detailkonzept

Das städtebauliche Rahmenkonzept (vgl. Abb. 11) sowie das konkretisierende Detailkonzept (vgl. Abb. 12) fungieren als Bindeglieder zwischen den Zielstellungen des ISEK und dem Bebauungsplan. Die Konzepte zeigen Stärken und Entwicklungspotenziale der Plangebietsumgebung auf und bieten den Anliegern eine Orientierungshilfe, um ggf. künftige Investitionsentscheidungen miteinander abzustimmen. Die Grundannahme besteht darin, dass es vorteilhaft für die Anlieger sein dürfte, die besondere Wohnqualität dieses Standortes stärker hervorzuheben. Diese Wohnqualität resultiert aus der Ortsrandlage mit nahen und erschlossenen Erholungsmöglichkeiten (Landschaft und Friedhofsfläche als Stärken) und den künftigen Sozialangeboten (Potenziale), was den Standort besonders für die Zielgruppen „Familien und ältere Menschen“ attraktiv macht. Um diese Wohnqualität stärker hervorheben zu können bedarf es einer stärkeren Verknüpfung der Wohngebäude mit der Landschaft und den Sozialangeboten. Diese Verknüpfung kann durch eine einheitliche und aufeinander abgestimmte Gestaltung der (privaten) Außenbereiche (z.B. Grüngestaltung und Wegeführung) erfolgen. Hierzu ist die Plangebietsumgebung von den Eigentümern stärker als eine Einheit wahrzunehmen und zu entwickeln, wozu die vorliegenden Konzepte Anhaltspunkte liefern. Der Anreiz für eine solche Kooperation besteht darin, sowohl Vorteile für die Eigentümer, z.B. hinsichtlich der Vermarktbarkeit und den Instandhaltungsaufwendungen, als auch für die Bewohner durch mehr Wohnqualität und Versorgungssicherheit zu generieren.

Vor diesem Hintergrund verdeutlichen die Konzepte, wie großräumige Achsen, Grüngestaltung sowie Sichtbeziehungen das Gebiet stärker zur Landschaft hin orientieren und öffnen können. Die Achsen verlaufen von Norden aus durch das Plangebiet bzw. am Plangebiet entlang auf die Kreuzungen am Niedersachsenring hin, wo sich wichtige Übergangspunkte zu den Wegen entlang des Friedhofs und damit in die Landschaft hinein befinden. Am Niedersachsenring sollte so die „kammartige Verzahnung von Landschaft und Stadt“ über den „Grünkeil“ Friedhof stärker inszeniert und eine markante, „gefühlte Stadtgrenze“ ausgebildet werden (vgl. ISEK 37, 87).

Mit den Konzepten wird auch angedeutet, wie die Gebäude anhand von kleinräumigen Wegeverbindungen in den Achsen stärker mit den Sozialnutzungen und der westlich liegenden Spielfläche verbunden werden können. Eine nach Norden hin verlaufende Achse wirkt zudem als trennende Grünzäsur zwischen unterschiedlichen Gebäudetypen und bündelt letztlich die Wegeführung Richtung Stadtmitte auf den Depenauerweg (Ecke Depenauerweg/ Geibelstraße). Das „Wir-Gefühl“, einhergehend mit stärkeren nachbarschaftlichen Bindungen und informellen Hilfestellungen, kann durch die Außengestaltung unterstützt werden. Deshalb schlägt die Konzeption eine kleinräumige Gliederung der „Blöcke“ in Höfe/Plätze vor. Sie fungieren als identitätsprägende, kleinteilige Einheiten, welche gezielt auf bestimmte Funktionen hin gestaltet werden könnten (z.B. lebhafterer Spiel- oder Kommunikationsbereich oder ruhigerer Rückzugsraum).

Insgesamt lassen sich diese Ideen jedoch nur auf privatem Grund und durch gemeinsames privates Engagement realisieren, weil etwa für die „verknüpfenden Grünzüge“ und Allen des ISEK im öffentlichen Raum kaum Platz vorhanden ist und erdverlegte Leitungen weitere Anpflanzungen behindern (vgl. Abb. 7 und Abb. 8). Die privaten Vorgärten sowie die Freiflächen zwischen den Gebäuden bieten hingegen ausreichend Spielraum, der etwa im Rahmen des angedachten Quartiersmanagements der Südheide eG zusammen mit dem Pflegedienstanbieter (vgl. Kap. 3.2) ausgestaltet werden könnte.

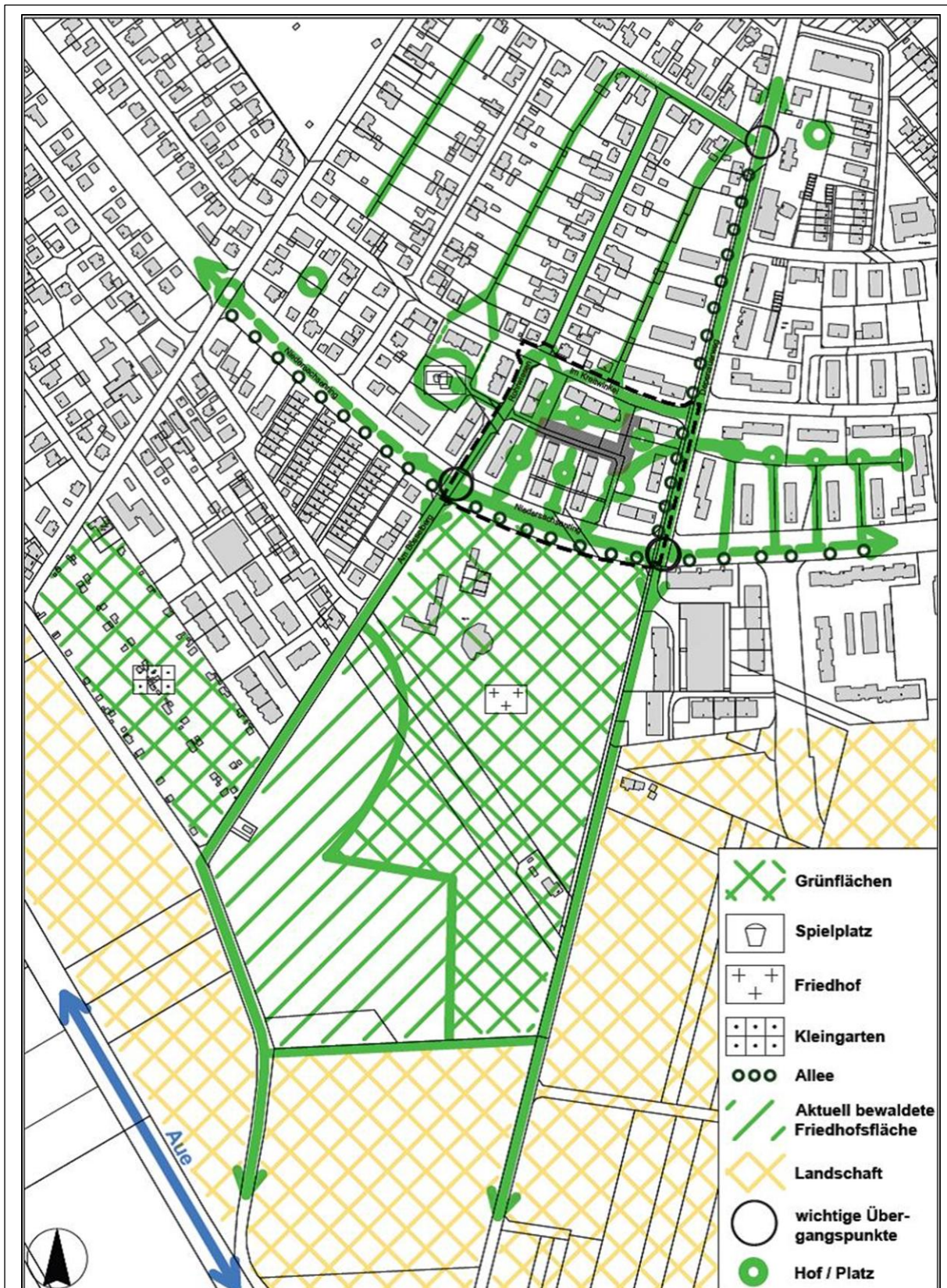


Abbildung 11: Städtebauliches Rahmenkonzept (Mögliche Entwicklungspotenziale und Stärken), ohne Maßstab

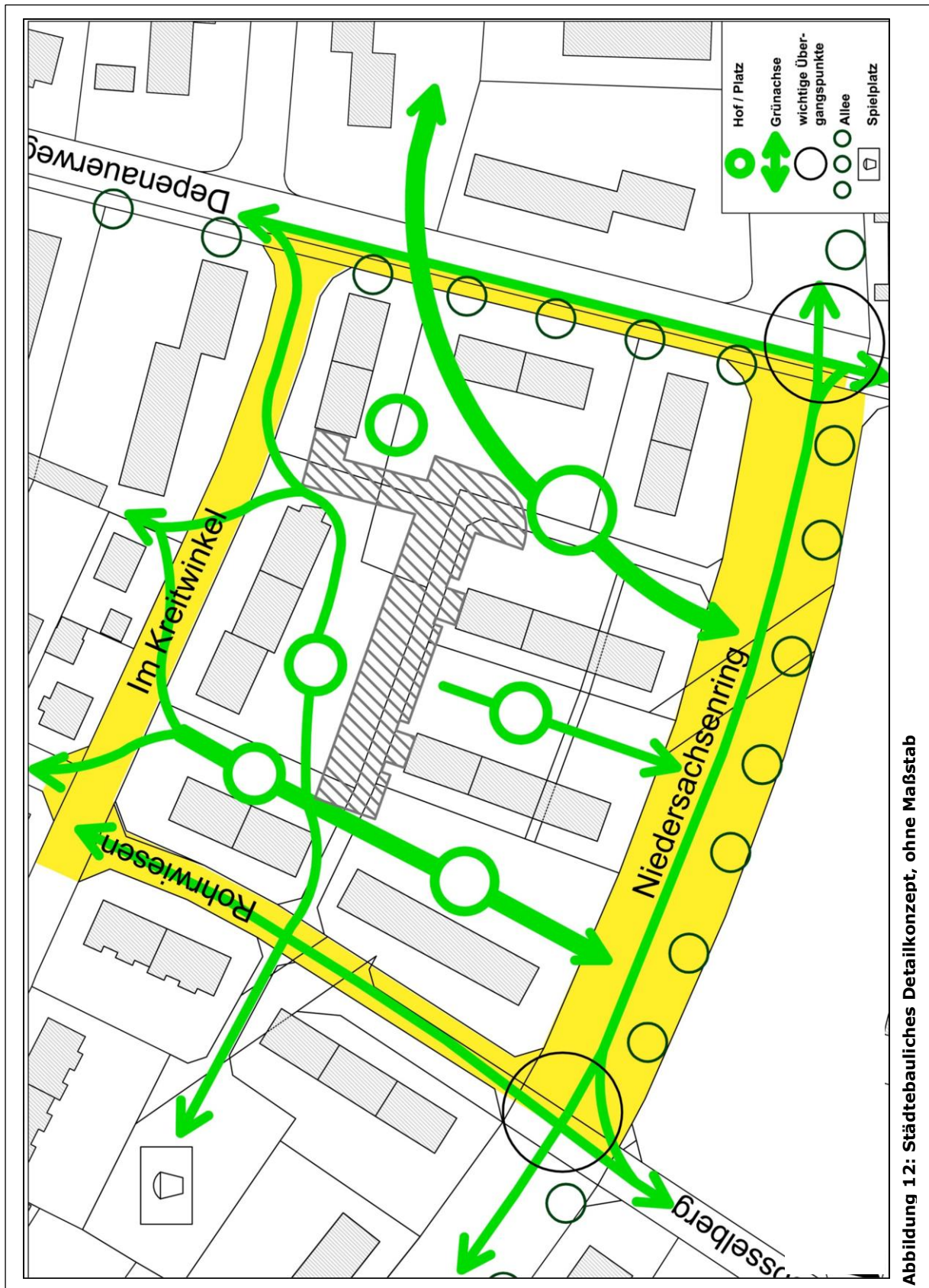


Abbildung 12: Städtebauliches Detailkonzept, ohne Maßstab

3.2. Bau- und Nutzungskonzept

Für diesen Standort am Niedersachsenring wurde aus dem erwähnten Wettbewerbsbeitrag zur „Pflege im Quartier“ (vgl. Fußnote 1) das nachfolgend dargestellte Bau- und Nutzungskonzept vom Architekturbüro *ConstructionZone* im Auftrag der Südheide eG weiterentwickelt. Die Beschreibungen stellen einen Arbeitsstand vom März 2013 dar, welcher hier dazu dient, die getroffenen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen besser zu verstehen und die Auswirkungen der Planung beurteilen zu können.

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

liegen zwei weitere Wohneinheiten in den oberen Etagen. Die Wohnungen werden barrierefrei bzw. barrierearm gestaltet und weisen flexible Grundrisse mit Wohnflächen von größtenteils etwa 50 m² und vereinzelt 80 m² auf. Im nördlichen Erdgeschoss des vertikalen Flügels (orange dargestellt) wird die ambulante Pflegeeinrichtung entstehen. Daran angrenzend befinden sich eine Tagespflegeeinrichtung (grün dargestellt) und der Quartierstreffpunkt (blau dargestellt). In diesem Treffpunkt sollen nachbarschaftliche, familiäre und kulturelle Angebote mithilfe eines Quartiersmanagements der Südheide eG in Kooperation mit dem Pflegedienstanbieter etabliert werden.



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

Mit den Wohnungen sowie den angegliederten Nutzungen werden vor allem eine generationsübergreifende Zielgruppe und insbesondere die Zielgruppe alter Menschen angesprochen. Mit einem hohen Anteil alter Menschen im Neubau kann die nötige „Tragfähigkeitsschwelle“ für ein funktionsfähiges Betreuungskonzept erreicht werden. Diese Sozialeinrichtungen sind von vornherein für das gesamte umgebene Quartier angelegt und können von allen Altersgruppen genutzt werden, womit Bewohner aus einem Einzugsbereich von etwa 500 m und darüber hinaus von dieser Nachverdichtung profitieren. Zur Aktivierung des Nutzerkreises sind in einer späteren Projektphase umgebene sozial-kulturelle Einrichtungen sowie ehrenamtliche Angebote durch das Quartiersmanagement einzubeziehen.⁴

⁴ So sind Kooperationen mit dem Mehrgenerationenhaus, dem Pflegestützpunkt Burgdorfer Land der Region Hannover, dem Familienzentrum der Paulusgemeinde, der angrenzende Kindertagesstätte, dem Kinderschutzbund, der Berufsfachschule für Hauswirtschaft und Pflegeassistenz und weiteren Ehrenamtlichen denkbar.

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



Abbildung 14: Ansicht Eingangsbereich (Nordost)

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

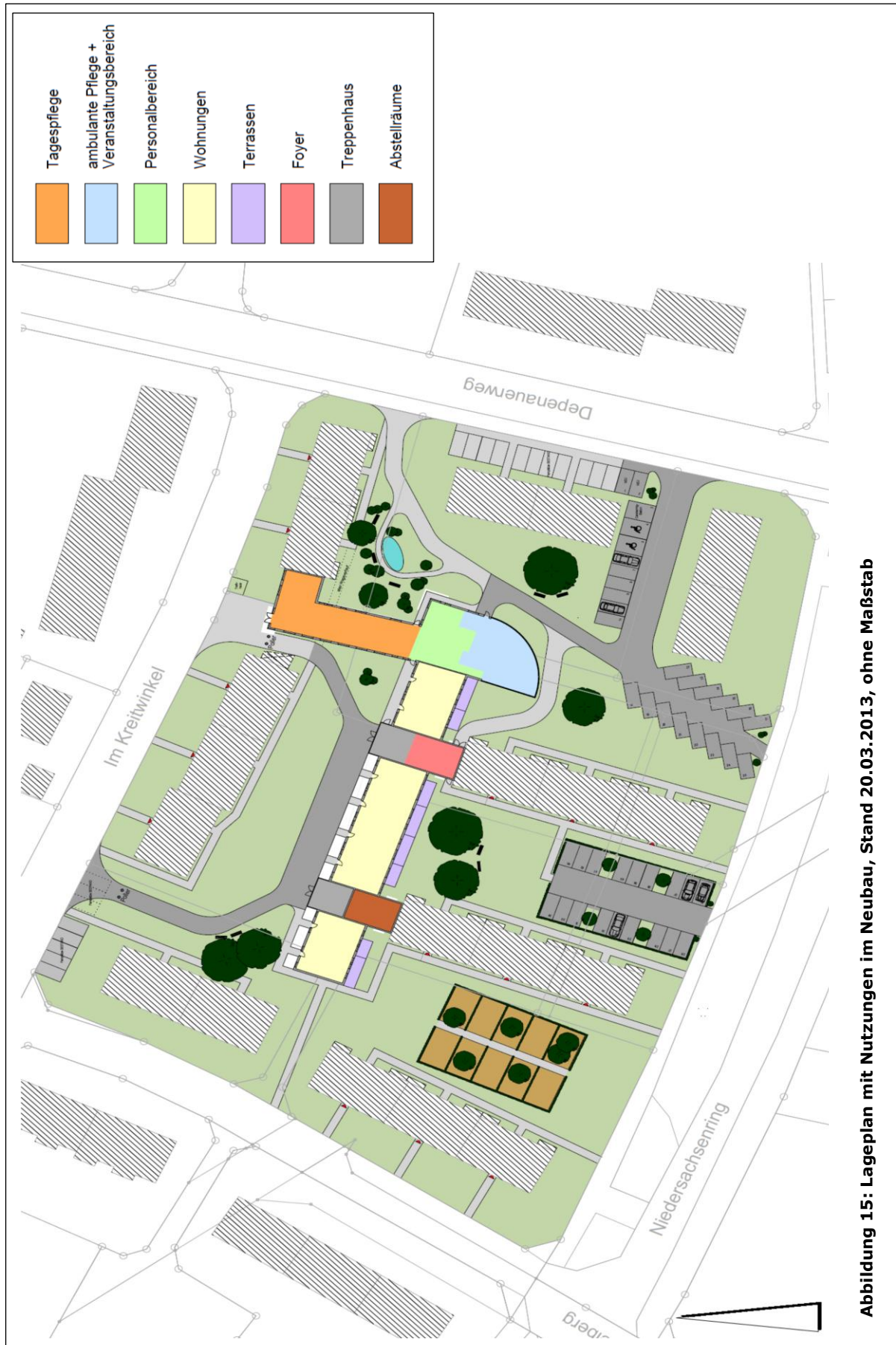


Abbildung 15: Lageplan mit Nutzungen im Neubau, Stand 20.03.2013, ohne Maßstab

3.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bilden in ihrer Kombination untereinander und zusammen mit den planzeichnerischen Festsetzungen den Rahmen für die städtebaulich gewünschte Konzeption (vgl. Kap. 3.1). Innerhalb dieses Rahmens kann die Bau- und Nutzungskonzeption (vgl. Kap. 3.2) realisiert werden und es verbleibt viel Flexibilität für spätere Nachverdichtung des Bestands hinsichtlich Grundfläche und Höhe. Zusammenfassend schafft diese 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kreitwinkel“ ein neues Baufeld. Vorhandene Baufelder wurden vergrößert und zugleich eine höhere Geschossigkeit zugelassen. Auf zwei Gebäuden kann künftig ein drittes Geschoss entstehen, so dass einheitlich dreigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss möglich sind. Eine bisher nicht vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) wurde festgesetzt, um letztlich Nachverdichtung zu legitimieren und zu reglementieren.

3.3.1. Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Da das Plangebiet weiterhin vorwiegend der Wohnnutzung dienen soll, wird die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“ beibehalten. In das Gesamtprojekt zu integrierende Elemente wie Gastronomie (z.B. Mittagstisch), Anlagen für soziale Zwecke (z.B. Pflege) oder Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind somit allgemein zulässig. Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) ausgeschlossen, da diese sowohl hinsichtlich Verkehrs- und Immissionserzeugung, als auch aufgrund ihres Erscheinungsbildes nicht mit der angestrebten Nutzung vereinbar sind. Die mit dem Plan 0-09/1 festgesetzte kleine Fläche „mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Innenhof wird in die WA-Fläche integriert, um das Neubauprojekt zu ermöglichen.

3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche:

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

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

Anzahl der Vollgeschosse/ Gebäudehöhen:

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

Mit dieser Bebauungsplanänderung können zukünftig im gesamten Plangebiet dreigeschossige Gebäude mit einem aufgesetzten Staffelgeschoss entstehen, womit langfristige Nachverdichtungspotenziale in die Höhe eröffnet werden und beispielsweise auch Fahrstühle rentabel werden können.

Aufgrund dieser Erweiterungsmöglichkeiten in die Höhe und den geringeren Abständen der Baufelder zum Kreitwinkel hin kann es zu einer Mehrverschattung von Grundstücken

und Gebäuden nördlich des Kreitwinkels kommen. Auch der beabsichtigte Neubau im WA³ führt zu einer Mehrverschattung bestehender Wohnungen in den Baufeldern WA¹ und im westlich gelegenen WA².

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

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

Höhe baulicher Anlagen für die Baufelder WA¹ und WA²:

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

Höhe baulicher Anlagen für das Baufeld WA³:

Im Falle von WA³ sind die Höhepunkte von 9 m und 12,5 m gewählt worden, um den Neubau gerade noch realisieren zu können, aber eine Verschattung des nördlich liegenden Gebäudes im WA² zu regulieren und möglichst zu vermeiden. Die Hüllkurve ermöglicht eine Konkretisierung der Verschattungssituation. Die Formulierung hinsichtlich der „gradlinigen Verlängerung bis zur östlichen Baugrenze“ war nötig, weil diese nördliche Baugrenze



Abbildung 16: Ansicht Neubau (Südwest)

nicht bis zur östlichen Baugrenze reicht und sonst ein undefinierter Teilbereich verbleibt.

Gemäß textlicher Festsetzung 2.3 wird zudem die Länge und Breite eines Staffelgeschosses im Baufeld WA³ auf bis zu 35 m bzw. bis zu 10 m begrenzt (vgl. Abb. 16). So ist einerseits das geplante Staffelgeschoss möglich, andererseits wird aber auch eine ausgedehntere Nutzung dieses im Hinblick auf die Verschattung der nördlich angrenzenden Gebäude sensiblen Bereiches reguliert.

Höhe baulicher Anlagen für das Baufeld WA⁴:

In den mit WA⁴ gekennzeichneten Bereichen wird durch den vorliegenden Änderungsbebauungsplan lediglich ein Vollgeschoss zugelassen. Einerseits verbleibt so genügend Spielraum für eine angemessene Raumhöhe in den geplanten Sozialeinrichtungen, andererseits werden Sichtbeziehungen entlang der Grünachsen gesichert und eine

Höhenstaffelung zugunsten einer Öffnung des Raums nach oben hin erreicht. Der nördliche Eingangsbereich sowie die entstehenden Höfe/Plätze wirken somit weniger beengt (vgl. Abb. 13, 14, 16).

Höhe baulicher Anlagen für das Baufeld WA⁵:

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

Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Höhen:

Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Höhen können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, damit Flexibilität für Planungsänderungen verbleibt. Ferner können explizit für untergeordnete Gebäudeteile wie Aufzüge weitere Überschreitungen zugelassen werden, damit die nötige Barrierefreiheit der Nutzungskonzeption (vgl. Kapitel 3.2) trotz klarer Höhenbegrenzungen gesichert ist.

3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise:

Wie im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird aufgrund der begrenzenden Baufelder auf die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO verzichtet. So verbleibt mehr Spielraum für langfristige Bestandsveränderungen.

Überbaubare Grundstücksfläche:

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

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

Straßenabstände:

Die Abstände der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan reduziert, um die Baufeldtiefe von etwa 10 m auf ca. 15 m zu erweitern. Somit sind zukünftig zusammen mit den fortan tieferen Baufeldern modernere Gebäude- und Wohnungsgrundrisse (ggf. mit Fahrstuhl, Tiefgarage) und größere Innenhöfe möglich (Nachverdichtungs- und Modernisierungspotenziale). Zugleich bleiben die charakteristischen Vorgärten mit ihrer Pufferfunktion und ein breit wirkender (halb-) öffentlicher Raum erhalten.

Ausrichtung der Baufelder:

Die Baufelder sind unter Berücksichtigung der Bestandsbedingungen möglichst in Ost-West-Richtung angelegt, um die langen Gebäudeseiten zwecks passiver Solarenergienutzung gen Süden auszurichten (Klimaschutzziel).

3.3.4. Anschluss von Verkehrsflächen

Zufahrtsverbot:

Das einst in Hinblick auf eine mögliche Umgehungsstraße über den Niedersachsenring im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot entfällt.

Um einen Übergang zum westlich angrenzenden Spielplatz zu ermöglichen und die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum nicht zu beeinträchtigen, wird ein Verbot von Zu- und Abfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB an der westlichen Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen.

Anzahl und Breite von Zufahrten:

Mit der Beschränkung auf maximal vier (neue) Zufahrten zum gesamten Plangebiet und der maximalen Breite von jeweils 6 m ist die Erschließung sichergestellt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Durch die Beschränkung der Anzahl der Zufahrten werden mögliche Verkehrsbeeinträchtigungen minimiert und die Verkehrssicherheit wird gewährleistet, während die Anzahl von wegfallenden Stell- und Parkplätzen, Lichtmasten und Bäumen aufgrund dieser neuen Zufahrten gering gehalten werden kann.

3.3.5. Flächen für Versorgungsanlagen/ Hauptversorgungsleitungen

Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität:

Die etwa 10 m² große Fläche der Transformatorenstation am nordöstlichen Plangebietsrand wird fortan als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung Elektrizität planzeichnerisch festgesetzt.

Hauptversorgungsleitungen der Stromversorgung:

Von der zuvor genannten Transformatorenstation verlaufen zwei erdverlegte 1kv-Leitungen des Niederspannungs-Stromnetzes nach Süden hin bis zum Niedersachsenring. Diese Leitungen wurden in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 13 als „unterirdische Hauptversorgungsleitungen zugunsten der Stromversorgung (2x1-kv)“ anhand der vorliegenden Leitungspläne der „e.on Avacon AG“ (bzw. inzwischen „Avacon AG“) verortet. Damit wurde eine präzisierende Darstellung des bisher im Plan 0-09/1 ausgewiesenen Leitungsrechts vorgenommen, dessen Geltungsbereich auch den Leitungsverlauf zwischen dessen nördlicher Plangrenze und der Trafostation nicht berücksichtigen konnte.

4. Teil IV: Auswirkungen der Planung

Allgemeiner Hinweis:

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

4.1. Naturschutzrechtliche/ -fachliche Belange

Naturschutzrechtliche Kompensation:

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

Umweltprüfung:

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

Zu berücksichtigende Belange des Umwelt- und Artenschutzes:

Obwohl von einer Umweltprüfung abgesehen wird, gelten die Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wonach die Belange des Natur- und Umweltschutzes grundsätzlich bei der Aufstellung eines jeden Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Insbesondere sind auch die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 und 44 ff BNatSchG) anzuwenden.

Bisher liegen der Stadt Burgdorf jedoch keine Anhaltspunkte vor, dass im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Nähe Natur- oder Landschafts-, FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturdenkmäler noch anderweitig besonders geschützte Landschaftsbestandteile/ Biotop, Tiere und Pflanzen vorhanden sind. Wie überall ist es jedoch nicht auszuschließen, dass allgemein verbreitete und nach §§ 44 BNatSchG besonders geschützte Arten wie z.B. Brutvögel auch im Plangebiet vorkommen. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass deren Population durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe gefährdet wird.

Insgesamt werden durch die Kombination von Festsetzungen (Grundflächenzahl, begrenzende Baufelder, Baufeldausrichtung, Hüllkurven) die Abstände zwischen den Gebäuden so definiert, dass wichtige Freiflächen mit Belichtungs-, Belüftungs- und Landschaftsvernetzungsfunktionen erhalten bleiben.

4.2. Bodenschutz/ Bodeneignung/ Bodenfunde (Denkmalschutz)

Bodenschutz:

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

Bodeneignung:

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

Bodenfunde:

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

4.3. Wasserwirtschaftliche Belange/ Ver- und Entsorgung/ Hauptversorgungsleitungen

Schutzgebiete:

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

Wasser-, Energie-, und Löschwasserversorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser und Energie erfolgt über die vorhandenen Leitungen in den umgebenen Straßen. Die Grundversorgung mit Löschwasser ist aus dem Trinkwassernetz der Stadt Burgdorf sichergestellt und erfolgt gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für mittlere Gefahr der Brandausdehnung mit 1.600 l/min über zwei Stunden.

Hauptversorgungsleitungen der Stromversorgung:

Die Stromleitungen (2x1kv) im Plangebiet dürfen den geltenden Leitungsschutzanweisungen der „Avacon AG“ zufolge „nicht überbaut und mit Großgehölzen unter bzw. überpflanzt werden“, weshalb der betroffene Teil des dortigen Baufelds (vgl. Planzeichnung) erst nach einer Leitungsverlegung oder anderweitige Genehmigung seitens des Leitungsträgers bebaut werden kann. Der Vorhabenträger beabsichtigt daher, die Leitungen zu kappen und östlich um das Wohngebiet herum verlegen zu lassen. Einem vorliegenden Angebot der Stadtwerke Burgdorf zufolge erscheint dieses Vorgehen machbar und kostenmäßig tragbar und aus Sicht der Stadt Burgdorf bestehen diesbezüglich keine Bedenken.

Abwasserentsorgung:

Der vorliegende Plan ermöglicht eine Aufstockung bestehender Wohngebäude und einen größeren Neubau. Bei Realisierung der durch den Plan gegebenen Möglichkeiten fällt zusätzliches Schmutz- und Niederschlagswasser an, dessen Entsorgung gewährleistet sein muss (vgl. auch Stellungnahme der Region Hannover in Kapitel 5.3.2).

Die Bestandsgebäude entwässern in die vorhandene Mischwasserkanalisation der umliegenden Straßen und letztlich in den ausgelasteten Mischwasserkanal im Depenauer Weg. Die bereits eingeleiteten Niederschlagswassermengen der Bestandsgebäude können zugunsten der zusätzlich einzuleitenden Schmutzwassermengen unter Inanspruchnahme des Regenwasserkanals im Niedersachsenring reduziert werden. Dieser Kanal wird jedoch voraussichtlich nicht die gesamte anfallende Niederschlagswassermenge des Plangebietes aufnehmen können, weshalb ergänzend Rückhaltung und/oder Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen müssen. Einem Bodengutachten für das Plangebiet zufolge weist der bei den Bohrungen gefundene Schmelzwassersand eine günstige Versickerungsfähigkeit mit erfahrungsgemäßen Durchlässigkeitsbeiwerten (k_f) von 5×10^{-5} bis 5×10^{-4} auf (vgl. Anhang 7.1). Konzeptionell gesehen bestehen somit ausreichend Möglichkeiten, um das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser zu entsorgen. Die abwassertechnische Erschließung ist damit – zumindest konzeptionell gesehen – gesichert und letztlich im Detail beim Entwässerungsantrag nachzuweisen.

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. Entsprechende Details sind vom Vorhabenträger zu berücksichtigen.

4.4. Verkehrliche Belange/ Immissionsschutz/ Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der aktuellen Altersstruktur des Quartiers, des erwarteten hohen Anteils an Senioren im Neubau und der guten Busverbindung ist mit einem vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommen und geringem Stellplatzbedarf zu rechnen. Außerdem kann

die Erschließung aufgrund der planzeichnerischen und textlichen Festsetzung lediglich durch vier Zufahrten in einer jeweils maximalen Breite von 6 m im Norden, Osten und Süden des Plangebiets erfolgen. Daher ist mit geringfügigen Veränderungen beim ruhenden und fließenden Verkehr zu rechnen. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit bestehen keine Bedenken. Die aufgrund der Verkehrszunahme erfolgenden Immissionen auf den umgebenen Straßen sind gering, weshalb keine Schutzmaßnahmen zur Erhaltung der Wohnqualität erforderlich sind.

Im weiteren Verfahrensverlauf zur Genehmigung der Zufahrten wird Ersatz für wegfallende Einbauten im öffentlichen Verkehrsraum (z.B. Stellplätze, Lichtmasten, Bäume) gefordert werden. Diese sind möglichst im bzw. am Plangebiet wieder herzustellen. Außerdem werden nicht mehr als vier zusätzliche Bordsteinabsenkungen zugelassen, um die ausschließlich für den nichtmotorisierten Verkehr angedachten Zuwege vor Fahrzeugnutzung zu bewahren.

4.5. Ortsbild, nachbarliche Belange

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

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

Im Plangebiets ergibt sich jedoch aufgrund des Neubaus im WA³ für die Erdgeschosswohnungen am Kreitwinkel 11, 12, 15, 16, 17 eine (Mehr-) Verschattung. Hier entstehen voraussichtlich unzureichend besonnte Wohnbereiche im Sinne der DIN 5034.⁵

4.6. Soziale Belange

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

⁵ In Anlehnung an die Mindestbesonnungsdauer nach DIN 5034-1 (7/2011) gilt eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn zumindest ein Wohnraum der Wohnung am 17. Januar in Fenstermitte auf Brüstungshöhe eine Stunde Sonne erhält (vgl. auch Solar+energetische Stadtplanungsfibel 2007: 60).

5. Teil V: Durchführung der Planung und Verfahren

5.1. Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB wurde das relevante Abwägungsmaterial in den Kapiteln zwei bis vier sowie im Anhang dieser Begründung dargelegt. Zusammenfassend lässt sich hervorheben, dass die vorliegende Planung eine Grundlage bildet, um kurz- und mittelfristig vielfältige städtebauliche und soziale Zielsetzungen zu erreichen und zugleich langfristig weiteres Nachverdichtungs- und Modernisierungspotenzial eröffnet.

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

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

5.2. Flächenbilanz

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

Tabelle 2: Flächenbilanz

5.3. Beteiligungsverfahren

Die Beteiligung erfolgte im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, weshalb die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet wurden und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet wurde. Weiterhin wurde von einer Umweltprüfung abgesehen.

5.3.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach dem Einleitungsbeschluss gemäß § 2 BauGB vom 11.12.2012 folgte die ortsübliche Bekanntmachung für die in der Zeit vom 02.01.2013 bis zum 16.01.2013 stattgefundenen Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Anhand der Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie der bis dahin vorhandenen Informationen über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung konnte sich jedermann informieren. Es wurden keine Stellungnahmen zum Plan abgegeben. Anschließend wurde mit dem inzwischen konkretisierten Bebauungsplanentwurf die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Innerhalb der zuvor am 13.04.2013 ortsüblich bekannt gemachten Monatsfrist konnte jedermann vom 23.04.2013 bis zum 23.05.2013 Stellungnahmen abgeben. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

5.3.2. Beteiligung der Behörden

Die schriftliche Beteiligung der vom Planvorhaben berührten Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gleichzeitig mit der Benachrichtigung von der Entwurfsauslegung. Es wurden insgesamt 19 Träger Öffentlicher Belange mit einem Schreiben vom 19.04.2013 beteiligt, von denen die nachfolgend in Tabelle drei dargestellten keine Stellungnahmen eingereicht haben:

Träger Öffentlicher Belange ohne Stellungnahme:
Nr. 1: EWE Netz GmbH
Nr. 2: htp GmbH
Nr. 3: Polizeiinspektion Burgdorf
Nr. 4: Finanzamt Burgdorf
Nr. 5: LGLN RD Hannover
Nr. 6: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Nr. 7: Bischöfliches Generalvikariat
Nr. 8: Stadt Burgwedel
Nr. 9: Naturschutzbeauftragter der Region Hannover

Tabelle 3: Träger Öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Die in der folgenden Tabelle vier dargestellten Träger Öffentlicher Belange teilten schriftlich mit, dass sie keine Anregungen und Hinweise einzubringen haben:

Träger Öffentlicher Belange ohne Anregungen:	Schreiben/Mail vom:
Nr. 10: e.on Netz GmbH	30.04.2013
Nr. 11: Kirchenkreisamt Burgdorfer Land	22.05.2013
Nr. 12: Gemeinde Isernhagen	26.04.2013
Nr. 13: Stadt Lehrte	24.05.2013
Nr. 14: Gemeinde Uetze	07.05.2013
Nr. 15: Samtgemeinde Wathlingen	25.04.2013

Tabelle 4: Träger Öffentlicher Belange ohne Anregungen

Die in Tabelle fünf aufgeführten Träger Öffentlicher Belange brachten Stellungnahmen vor, welche anschließend jeweils zitiert und von der Stadt Burgdorf mit Abwägungsvorschlägen versehen werden:

Behörden Öffentlicher Belange mit Anregungen:	Schreiben/Mail vom:
Nr. 16: Region Hannover	22.05.2013
Nr. 17: Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover	17.05.2013
Nr. 18: Stadtwerke Burgdorf GmbH	27.05.2013, 11.07.2013
Nr. 19: Deutsche Telekom Technik GmbH	03.05.2013

Tabelle 5: Träger Öffentlicher Belange mit Anregungen**Nr. 16: Region Hannover**

Im Schreiben vom 22.05.2013 wird zum Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:

„[...]“

Gewässerschutz

Ich weise darauf hin, dass laut Nr. 4.3 der Begründung noch nicht geklärt ist, ob die Erschließung des Plangebiets über die vorhandenen Abwasseranlagen (Regen- und Schmutzwasser) gesichert ist. Diese Frage darf nicht erst im Entwässerungsantrag geklärt werden, sondern ist vor dem Beschluss des Bebauungsplanes zumindest konzeptionell zu bearbeiten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Erschließung des Plangebietes daher nicht gesichert.

Brandschutz

Auf die Anforderungen an die Zuwegung zu den Gebäuden zur Sicherstellung der Rettungswege, sowohl im Bestand als auch bei der Erhöhung der Geschossigkeit von Gebäudebeständen sowie bei dem geplanten Neubau, weise ich aus brandschutzrechtlicher Sicht vorsorglich hin.

Naturschutz

Da eine Nachverdichtung des Plangebietes durch ein Verfahren nach § 13a (1) Nr.1 BauGB zugelassen werden soll, entfällt die Verpflichtung zur Anwendung der Eingriffsregelung und zu Ausgleichsmaßnahmen für zusätzliche Bodenversiegelungen. Auf die Umweltprüfung wird ebenfalls verzichtet. Eine naturschutzfachliche Stellungnahme ist somit erlässlich. Ich weise jedoch vorsorglich darauf hin, dass die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44ff. BNatSchG) auch in einem Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten sind.

Raumordnung

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Stellungnahme der Region Hannover:**Zum Gewässerschutz:**

Aufgrund des Hinweises der Region wurde Kapitel 4.3 mit einer vertiefenden Betrachtung der Entwässerungssituation der Bestandsgebäude ergänzt. Unter Berücksichtigung dieser Bestandssituation wurde in diesem Kapitel ein mögliches Vorgehen zur Entwässerung des Plangebietes geschildert. Es ist bereits absehbar, dass alternativ zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers Maßnahmen wie Rückhaltung oder Versickerung erfolgen müssen. Dies berücksichtigt der Vorhabenträger bereits in seiner weiter fortgeschrittenen Ausführungsplanung (z.B. begrünte Dächer und Versickerungsflächen). Für die gesicherte abwassertechnische Erschließung ist es daher wichtig, dass Versickerung von der Bodenbeschaffenheit her möglich ist. Ein durch den Vorhabenträger kürzlich vorgelegtes Bodengutachten (vgl. Anhang 7.1) verdeutlicht die günstige Versickerungsfähigkeit an den betrachteten Bohrpunkten und gibt damit ausreichend Anhaltspunkte, dass die wasserwirtschaftliche Erschließung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes möglich sein wird. Die weitere Detailplanung bleibt dem Vorhabenträger vorbehalten, um Flexibilität für kostenmäßig tragfähige und zugleich gestalterisch ansprechende Lösungen zu belassen, die letztlich im nachgelagerten Entwässerungsantrag zu prüfen sind.

Zum Brandschutz:

Der vorsorgliche Hinweis auf die Anforderungen an die Zuwegung zu den Gebäuden zur Sicherstellung der Rettungswege für Bestand und Neubau wurde zur Kenntnis genommen. Für die erhöhbaren Gebäudebestände als auch für den beabsichtigten Neubau sind ausreichend Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Zufahrten für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 („Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ 05/2003) vorhanden. Einem Vor-Ort-Treffen zwischen Vorhabenträger und einem Vertreter der örtlichen Feuerwehr zufolge sind die nötigen Auflagen für Zuwegungen und Aufstellflächen beim Neubau erfüllbar. Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken, und im weiteren Verfahrensverlauf ist ein „Feuerwehrplan“ als Anlage zum Bauantrag einzureichen.

Zum Naturschutz:

Der vorgebrachte vorsorgliche Hinweis auf den allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde zur Kenntnis genommen. Im Kapitel 1.3 wurde bereits erwähnt, dass keine Natur- oder Landschafts-, FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturdenkmäler, anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile/ Biotope oder Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Der Übersichtlichkeit halber wurde ein Gliederungspunkt hinsichtlich des Artenschutzes mit dem Analysekapitel 2.1.9 ergänzt.

Zur Raumordnung:

Der Hinweis über die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wurde zur Kenntnis genommen.

Nr. 17: Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha):

Im Schreiben vom 17.05.2013 heißt es, dass *„gegen die Festsetzungen [...] seitens des Zweckverbandes der Abfallwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken [bestehen]. Wir gehen davon aus, dass der geplante Neubau für Müllfahrzeuge nicht direkt anfahrbar sein wird. Daher möchten wir vorsorglich auf unsere wesentlichen Vorgaben hinsichtlich Bereitstellung von Abfall- und Wertstoffsäcken bzw. Anlagen von Behälterstandplätzen hinweisen: Sollte das Gebäudeensemble nach Umstrukturierung über Abfall- und Wertstoffsäcke entsorgt werden, wären diese am Abholtag an geeigneter Stelle am Fahrbahnrand bereits zu legen; ggf. wären geeignete Sammelplätze für Abfallsäcke frühzeitig mit*

dem Zweckverband abzustimmen. Sollte dagegen eine Entsorgung des Wohnkomplexes über feste Abfallcontainer geplant sein, müssten diese dauerhaft auf privater Grundstücksfläche untergebracht werden, und zwar möglichst innerhalb von 15 m von der nächsten befahrbaren Straße. In diesem Fall würde der Transport der Behälter vom und zum Leerungsfahrzeug kostenfrei durch aha-Mitarbeiter durchgeführt. Befindet sich der Standplatz über 15 m von der Straße entfernt, müssten auch die Container am Abholtag zur Leerung an der Straße bereit gestellt werden (z.B. durch Hausmeister) oder der kostenpflichtige 'Hol- und Bringservice' von aha in Anspruch genommen werden. Wir bitten, diese Aspekte bei Ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen [...]."

Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Stellungnahme des Zweckverbands Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha):

Der Hinweis des Zweckverbands Abfallwirtschaft der Region Hannover wurde zur Kenntnis genommen und in verkürzter Form in das Kapitel 4.3 „Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Entsorgung“ aufgenommen und auch an den Vorhabenträger weitergeleitet. Zur Zeit dieser Ausführungen erarbeitet der Vorhabenträger einen weiter detailierten Entwurf der Ausführungsplanung, der auch die Standplatzfrage der Abfallentsorgung berücksichtigt.

Nr. 18: Stadtwerke Burgdorf GmbH:

In der Mail vom 27.05.2013 heißt es, dass „hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich [...] die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten [ist]. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen. Vor Beginn der Baumaßnahme bitten wir Sie aktuelle Leitungspläne bei uns anzufordern. Wir bitten Sie, uns weiter am Verfahren zu beteiligen."

Im Nachgang hieß es bei einer E-Mail vom 11.07.2013 mit Bezug auf die vorhandenen Stromleitungen sowie das Trafohaus im Plangebiet, „sollte eine Umsetzung/Umlegung notwendig sein, bitten wir um frühzeitige Bekanntgabe.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Stellungnahme der Stadtwerke Burgdorf GmbH:

Der Hinweis der Stadtwerke Burgdorf hinsichtlich des genannten DVGW-Regelwerkes wurde ebenso wie die Bitte um weitere Beteiligung bei Verlegung von Leitungen sowie Trafohaus zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Vorhabenträger hat sich inzwischen hinsichtlich der Verlegung der im Plangebiet verlaufenden 1kv-Leitungen mit dem zuständigen Leitungsträger sowie den Stadtwerken abgestimmt (siehe auch Kapitel 3.3.5).

Nr. 19: Deutsche Telekom Technik GmbH:

Im Schreiben vom 03.05.2013 schreibt die Deutsche Telekom Technik GmbH bzw. die beauftragte und bevollmächtigte Deutsche Telekom Technik GmbH, dass „[...] gegen den B-Plan [...] grundsätzlich keine Bedenken [bestehen]. Am Rand des Plangebiets befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Bitte um weitere Beteiligung auch an den Vorhabenträger weitergeleitet.

5.3.3. Anpassung der Festsetzungen nach der Entwurfsauslegung

Gegenüber der Entwurfsfassung vom 20.03.2013 sind folgende Modifikationen vorgenommen worden, welche weder die Grundzüge der Planung noch den Vorhabenträger, die Träger öffentlicher Belange oder Dritte abwägungsrelevant berühren. Die Modifikationen weisen lediglich präzisierenden Charakter auf und bringen weder Zusätzliches noch Neues gegenüber der Entwurfsfassung in die Abwägung ein, weshalb auf eine erneute Auslegung bzw. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB „als Verfahren um seiner selbst willen“ verzichtet wird (vgl. ERNST /ZINKAHN /BIELENBERG/ KRAUTZBERGER: § 4a BauGB, Rn 21b).

- 1) Durch die annähernd 82 m breiten Baufelder in WA³ wird bereits die Zielstellung erreicht, dass die angrenzenden Grünachsen erhalten bleiben. Daher wird auf die bisher in der Entwurfsfassung klarstellend gemeinte textliche Festsetzung 2.6 sowie deren Erläuterung in der Begründung verzichtet. Dementsprechend ist in WA³ „die Länge eines Baukörpers in Ost-West-Richtung [nicht mehr] auf maximal 82 m begrenzt“.
- 2) Nach genauerer Sichtung der Leitungsunterlagen zu den vorhandenen Stromleitungen wurde deutlich, dass das bisher aus dem Plan 0-09/1 übernommene Leitungsrecht durch die planzeichnerische Darstellung einer „unterirdischen Hauptversorgungsleitung zugunsten der Stromversorgung (2x1kv)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 präzisiert werden sollte um fortan auch das „Vorhandensein“ von Leitungen und nicht nur das „Leitungsrecht“ planzeichnerisch darzustellen. Dies verdeutlicht stärker die erforderliche Beachtung der Leitungsschutzanweisungen. Etwaige Auswirkungen dieser Präzisierung, die eine erneute Stellungnahme erfordern, sind nicht ersichtlich, weil die betroffenen Akteure (Leitungs- und Vorhabenträger) bereits intensiv in den vorherigen Planungs- und Beteiligungsprozess eingebunden wurden.

5.3.4. Verfahrensvermerke (erst nach Ratsbeschluss vorzunehmen)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung und der §§ 10, 11 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zzt. gültigen Fassung und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zzt. gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Burgdorf den Bebauungsplan Nr. 0-09/3 „Im Kreitwinkel“, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der vorstehenden Begründung, als Satzung beschlossen.

Burgdorf,

(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde in dieser endgültigen Fassung am 01.10.2013 von der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf ausgearbeitet.

Burgdorf,

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

(Baurat z.A.)

(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 20.03.2013 lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“ in der Zeit vom 23.04.2013 bis zum 23.05.2013 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf,

(Bürgermeister)

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 01.10.2013 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 24.10.2013 beschlossen.

Burgdorf,

(Bürgermeister)

6. Quellen

Ackers Partner Städtebau: Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept Burgdorf (ISEK 2010). Braunschweig 2010. Erstellt im Auftrag der Stadt Burgdorf.

DIN Deutsches Institut für Normung e. V. (Hrsg.): DIN 14090 - Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr („Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“), 05/2003. Erhältlich beim Beuth Verlag GmbH.

DIN Deutsches Institut für Normung e. V. (Hrsg.): DIN 5034-1 (2011-07): Tageslicht in Innenräumen - Teil 1: Allgemeine Anforderungen. Erhältlich beim Beuth Verlag GmbH.

Ernst /Zinkahn /Bielenberg/ Krautzenberger: Baugesetzbuch – Kommentar; 85. Ergänzungslieferung, München 2007

e.on Avacon: Leitungsschutzanweisungen, Stand 26.08.2008.

Ingenieurbüro Marienwerder GmbH: Bodengutachten vom 05.09.2013 im Auftrag der Südheide eG (siehe Anhang 7.1 dieser Begründung).

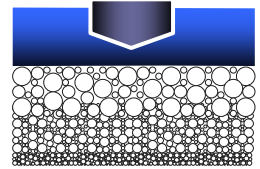
Webseite der Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH. Stichwort "Bielefelder Modell": www.bgw-bielefeld.de, zugegriffen am 20.03.2013.

Webseite des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration. Stichwort „Wettbewerbsbeitrag zur „Pflege im Quartier“. Das Wohnprojekt Q+": www.ms.niedersachsen.de, zugegriffen am 20.03.2013.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.): Solar+energetische Stadtplanungsfibel, 5. Auflage, 2007.

7. Anhang

7.1. Bodengutachten vom Ingenieurbüro Marienwerder GmbH



Südheide eG
über
konstruktionZone – Architekturbüro
Felddamm 28

29249 Tronitz

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen / Datei :
konstruktionZone - Architekturbüro, Baumaßnahme Kreitwinkel in Burgdorf,
Versickerung

☎ : (05 11) 75 80 98-3
Dipl.-Ing. M. Marjeh

Hannover, den 05.09.2013

Bauvorhaben: Q +, Im Kreitwinkel in Burgdorf **Baugrunduntersuchung und Stellungnahme zur Versickerung**

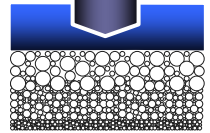
Anlagen : 1. Sondierprofile und Lageplan
2.1 – 2.2 Schichtenverzeichnisse

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit bzw. der Wasserdurchlässigkeit des Baugrundes haben wir vereinbarungsgemäß am 02.09.2013 an zwei vorgegebenen Stellen jeweils eine Kleinrammbohrung BS 1 und BS 2 bis in eine Tiefe von 5,0 m u. GOF niedergebracht.

Auf der Anlage 1 sind die Lage der Bohransatzpunkte sowie die Bohrprofile grafisch gem. DIN 4023 dargestellt. Die Ergebnisse der Kleinrammbohrungen sind in Schichtenverzeichnissen gem. DIN 4022 als Anlagen 2.1 und 2.2 dokumentiert.

Danach wurde unter dem 0,30 m starkem Mutterboden bis zur Endteufe Schmelzwassersand festgestellt. Kornanalytisch besteht der Schmelzwassersand vorwiegend aus feinsandigem, grobsandigem Mittelsand bzw. feinkiesigem, schwach mittelsandigem, schwach mitteltkiesigem Grobkies aufgeschlossen.



Bauvorhaben: Q + im Kreitwinkel in Brugdorf

Während der Felduntersuchungen wurde Grundwasser in den Sanden bei 4,30 m unter GOF angetroffen.

Der Schmelzwassersand ist gut durchlässig und besitzt erfahrungsgemäß die folgenden Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte:

$k_f \leq 5 \times 10^{-5}$ m/s für den feinsandigen, grobsandigen Mittelsand

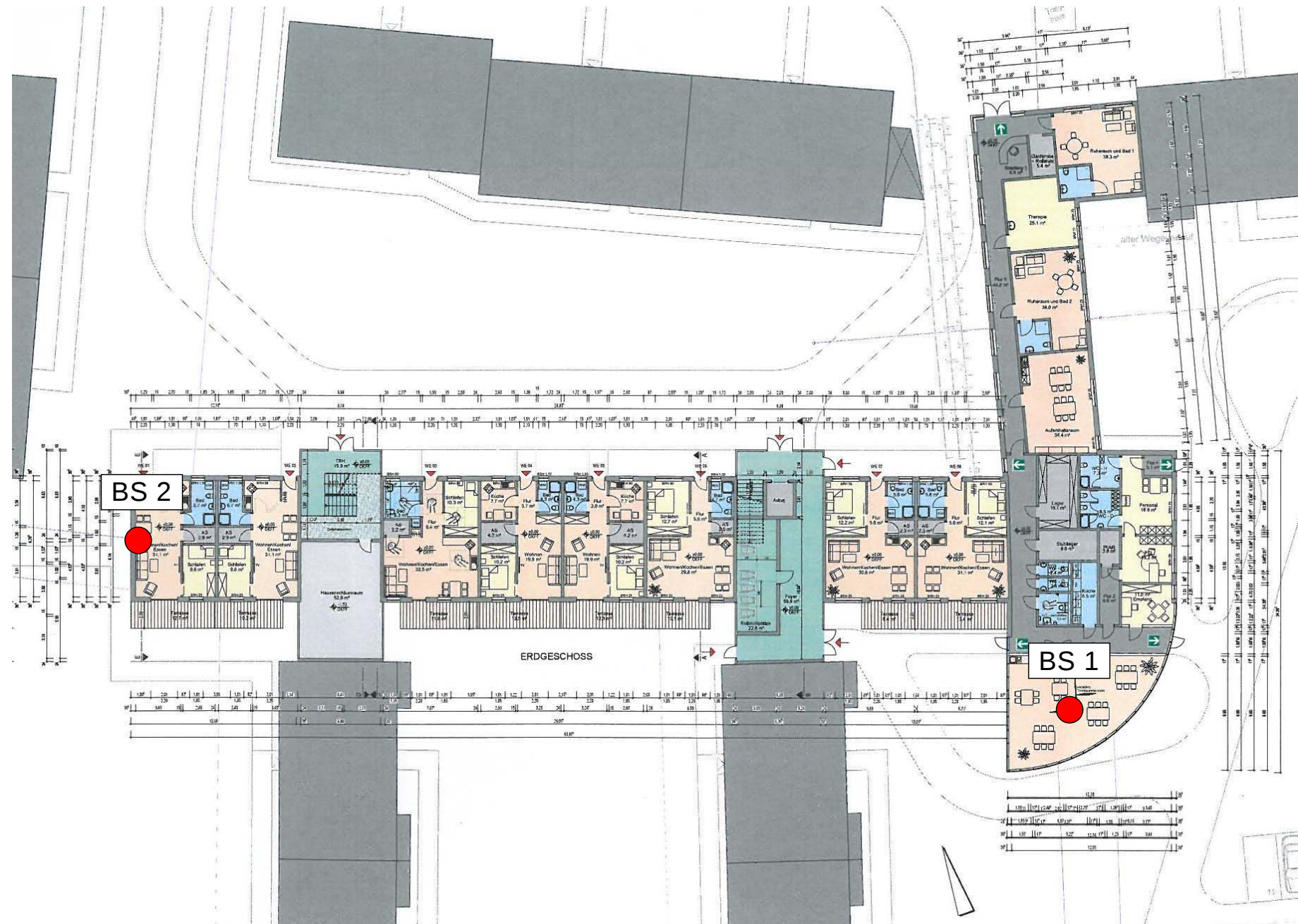
$k_f \leq 5 \times 10^{-4}$ m/s für den feinkiesigen, schwach mittelsandigen, schwach mittelkiesigen
Grobkies

Für eine weitere Beratung steht Ihnen unser Büro gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

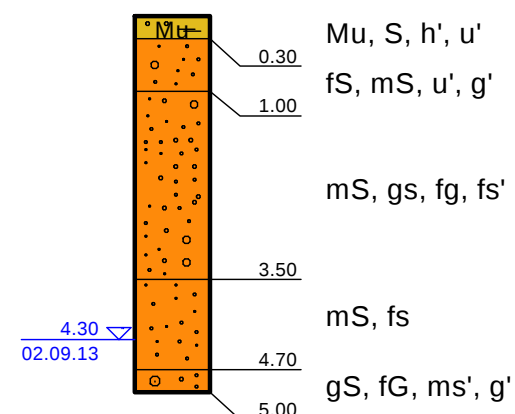
**INGENIEURBÜRO
MARIENWERDER GmbH
Ingenieure . Geologen**

Dipl.-Ing. M. Marjeh



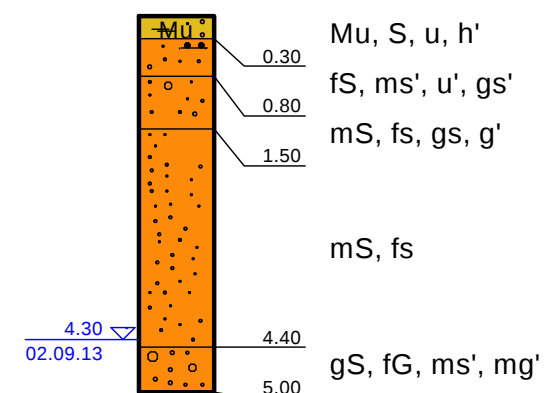
BS 2

0.00 m



BS 1

0.00 m



Legende

	Mu
	fG
	gS
	mS
	fs
	S

Erklärungen der Abkürzungen und Symbole

Bodenart	Beimengung		
	< 15 %	15 - 30 %	> 30 %
S Sand	s' schwach sandig	s sandig	ss stark sandig
fS Feinsand	fs' schwach feinsandig	fs feinsandig	fss stark feinsandig
mS Mittelsand	ms' schwach mittelsandig	ms mittelsandig	msss stark mittelsandig
gS Grobsand	gs' schwach grobsandig	gs grobsandig	gsss stark grobsandig
G Kies	g' schwach kiesig	g kiesig	gg stark kiesig
fG Feinkies	fg' schwach feinkiesig	fg feinkiesig	fgg stark feinkiesig
mG Mittelkies	mg' schwach mittelkiesig	mg mittelkiesig	mgg stark mittelkiesig
gG Grobkies	gg' schwach grobkiesig	gg grobkiesig	ggg stark grobkiesig
U Schluff	u' schwach schluffig	u schluffig	uu stark schluffig
T Ton	t' schwach tonig	t tonig	tt stark tonig
X Steine	x' schwach steinig	x steinig	xx stark steinig

H = Humus, Torf
F = Faulschlamm

h = humos, torfig
o = organische Beimengung

Kalkgehalt:

+ = kalkhaltig
++ = stark kalkhaltig

U = naß, Vernässung oberhalb des Grundwassers

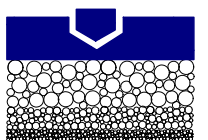
Konsistenz

§ = breiig	P - Sonderprobe aus m Tiefe
§ = weich	▽ - Grundwasser angebohrt
§ = steif	▼ - Ruhewasserstand in einem ausgebauten Bohrloch
§ = halbfest	▼ - Grundwasser nach Beendigung der Bohrarbeiten
§ = fest	↑ - Anstieg des Grundwassers bis auf m unter Gelände

**INGENIEURBÜRO
MARIENWERDER GmbH**
Ingenieure . Geologen

Merkurstraße 1d
30419 Hannover

Tel.: 0511-758098-3
Fax: 0511-758098-49



Baumaßnahme:

Q+, Im Kreitwinkel, Burgdorf

Auftraggeber:

constructionZone Architekturbüro

Lageplan, Bohrprofile

Gez.: Ra.

Maßstab: ohne/1:100

Anlage: 1

Datum: 02.09.2013

Dateiname: Q+ Burgdorf BP

Ingenieurbüro Marienwerder GmbH Merkurstraße 1 D 30419 Hannover Tel. 0511/75 80 98 - 3			Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben			Bericht: Anlage: 2.1		
Vorhaben: BV Q+, Im Kreitwinkel, Burgdorf								
Bohrung BS 1 / Blatt: 1						Höhe: 0.00 m		Datum: 02.09.2013
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0.30	a) Mutterboden, Sand, schluffig, schwach humos				Klasse 1			
	b)							
	c) trocken	d) mittelschwer	e) dunkelbraun					
	f) Oberboden	g) Mutterboden	h) OH	i)				
0.80	a) Feinsand, schwach mittelsandig, schwach schluffig, schwach grobsandig				Klasse 3	g	P 1	0,30 - 0,80m
	b)							
	c) trocken	d) mittelschwer	e) hellbraun - hellbeige					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SU	i)				
1.50	a) Mittelsand, feinsandig, grobsandig, schwach kiesig				Klasse 3	g	P 2	0,80 - 1,50m
	b)							
	c) erdfeucht	d) mittelschwer	e) hellbraun					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SW	i)				
4.40	a) Mittelsand, feinsandig				Gw(A) 4,30m Kl. 3	g g	P 3 P 4	1,50 - 2,50m 2,50 - 4,40m
	b)							
	c) erdfeucht/nass	d) schwer	e) hellbraun - hellbeige					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SE	i)				
5.00	a) Grobsand, Feinkies, schwach mittelsandig, schwach mittelkiesig				Klasse 3	g	P 5	4,40 - 5,0m
	b)							
	c) nass	d) schwer	e) hellbraun					
	f) Sand	g) Schmelzwassersand	h) SW	i)				
1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor								

Ingenieurbüro Marienwerder GmbH Merkurstraße 1 D 30419 Hannover Tel. 0511/75 80 98 - 3			Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht: Anlage: 2.2				
Vorhaben: BV Q+, Im Kreitwinkel, Burgdorf											
Bohrung BS 2 / Blatt: 1								Höhe: 0.00 m		Datum:	
1	2					3	4	5	6		
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen					Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾						Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang		e) Farbe						
	f) Übliche Benennung		g) Geologische Benennung ¹⁾		h) ¹⁾ Gruppe i) Kalk- gehalt						
0.30	a) Mutterboden, Sand, schwach humos, schwach schluffig					Klasse 1					
	b)										
	c) trocken		d) mittelschwer		e) dunkelbraun						
	f) Oberboden		g) Mutterboden		h) OH i)						
1.00	a) Feinsand, Mittelsand, schwach schluffig, schwach kiesig					Klasse 3	g	P 1	0,30 - 1,00m		
	b)										
	c) trocken		d) mittelschwer - schwer		e) beigebraun - braun						
	f) Sand		g) Schmelzwassersand		h) SU i)						
3.50	a) Mittelsand, grobsandig, feinkiesig, schwach feinsandig					Klasse 3	g g	P 2 P 3	1,00 - 2,50m 2,50 - 3,50m		
	b)										
	c) erdfeucht		d) schwer		e) braun						
	f) Sand		g) Schmelzwassersand		h) SW i)						
4.70	a) Mittelsand, feinsandig					Gw(A) 4,30m Klasse 3					
	b)										
	c) erdfeucht/ nass		d) schwer		e) hellbraun - hellbeige						
	f) Sand		g) Schmelzwassersand		h) SE i)						
5.00	a) Grobsand, Feinkies, schwach mittelsandig, schwach kiesig					Klasse 3					
	b)										
	c) nass		d) schwer		e) hellbraun - braun						
	f) Sand		g) Schmelzwassersand		h) SW i)						
1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor											