

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8-08 „Gewerbegebiet Hülptingsen 5“

Inhaltsverzeichnis:

TEIL I: BEBAUUNGSPLAN.....	1
1. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE	1
1.1. RECHTSGRUNDLAGEN	1
1.2. VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE	1
1.3. LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS.....	1
2. ANALYSE DER BESTEHENDEN SITUATION	2
2.1. ANALYSE I: BESTANDSERHEBUNG.....	2
2.1.1. Gebiets- und Eigentumsstruktur, umgebene Nutzungen	2
2.1.2. Erschließung und Mobilität	2
2.1.3. Gebäude-, Straßen- und Ortsbild, Sichtbeziehungen zur Landschaft.....	4
2.1.4. Ver- und Entsorgung	4
2.1.5. Bodenbeschaffenheit und Topographie	4
2.1.6. Altlasten, Kampfmittel.....	5
2.1.7. Denkmalschutz.....	5
2.1.8. Artenschutz	5
2.1.9. Gewässerschutz	5
2.2. ANALYSE II: PLANUNGEN UND ZIELAUSSAGEN	5
2.2.1. Regionales Raumordnungsprogramm	5
2.2.2. Flächennutzungsplan	6
2.2.3. Landschaftsplanerische Belange	6
2.2.4. Relevante städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen	7
2.2.5. Gewerbeflächenentwicklung	8
2.2.6. Umgebene Bebauungspläne	8
3. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
3.1. ZUSCHNITT DES GELTUNGSBEREICHS	10
3.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
3.3.1. Zulässige Geschossfläche, Geschossflächenzahl (GFZ).....	11
3.3.2. Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ)	11
3.3.3. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	11
3.3.4. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	12
3.3.5. Mindestgrundstücksgröße	12
3.4. ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN.....	12
3.5. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	13
3.5.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	13
3.5.2. Plangebietsinterne Ausgleichsfläche	13
3.5.3. Externe Ausgleichsfläche	13

3.6.	EMISSIONEN UND IMMISSIONEN	15
3.7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ÖBV)	15
3.7.1.	Werbeanlagen	15
3.8.	HINWEISE	16
4.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
4.1.	PRIVATE UND NACHBARSCHAFTLICHE BELANGE	17
4.1.1.	Verschattung	17
4.1.2.	Emissions- und Immissionsschutz	17
4.2.	STÄDTEBAULICHE BELANGE	17
4.2.1.	Orts- und Straßenbild	17
4.3.	WIRTSCHAFTLICHE BELANGE, BESCHREIBUNG KÜNFTIGER GRUNDSTÜCKE	17
4.4.	VERKEHRSPLANERISCHE BELANGE	18
4.4.1.	Erschließung, Zufahrten und Wendemöglichkeiten	18
4.4.2.	Verkehrliche Auswirkungen für umgebene Nutzungen	19
4.5.	ERSCHLIEßUNGS- UND ERWEITERUNGSOPTIONEN, VERBINDUNGSSTRAßE	19
4.6.	BAUGRUNDBESCHAFFENHEIT UND ETWAIGE BODENFUNDE	19
4.7.	BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	19
4.8.	LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE UND BESONDERER ARTENSCHUTZ	21
4.8.1.	Ortsrandgestaltung, Landschaftsbild	21
4.8.2.	Erholungsnutzung	21
4.8.3.	Besonderer Artenschutz	22
4.9.	UMWANDLUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE	22
4.10.	STÄDTEBAULICHE WERTE	22
5.	DURCHFÜHRUNG, KOSTEN UND BETEILIGUNGSVERFAHREN	23
5.1.	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	23
5.1.1.	Bodenordnende Maßnahmen	23
5.1.2.	Erschließungsmaßnahmen	23
5.1.3.	Ausgleichsmaßnahmen	23
5.2.	KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG	23
5.3.	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	24
TEIL 2: UMWELTBERICHT	26	
6. VORBEMERKUNGEN	26	
6.1.	ZIEL UND INHALTE DER PLANUNG	26
6.2.	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	26
7. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	26	
7.1.	BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	26
7.1.1.	Naturhaushalt	26
7.1.2.	Mensch	31
7.1.3.	Kultur	32
7.1.4.	Wechselwirkungen	32
7.1.5.	Zusammenfassende Bewertung	32
7.2.	UMWELTZUSTAND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	32
7.3.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	32

7.4.	ERMITTLUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN	32
8.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	33
8.1.	VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN SOWIE DATENGRUNDLAGEN	33
8.2.	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER AUSWIRKUNGEN	33
8.3.	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	33
TEIL 3:	BETEILIGUNGSVERFAHREN	35
9.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 1 BAUGB) UND DER BEHÖRDEN (§ 4 ABS. 1 BAUGB)	35
9.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 1 BAUGB)	35
9.2.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 ABS. 1 BAUGB)	35
10.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 2 BAUGB) UND DER BEHÖRDEN (§ 4 ABS. 2 BAUGB)	39
10.1.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 2 BAUGB)	39
10.2.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 ABS. 2 BAUGB)	39
10.3.	ANPASSUNG DER FESTSETZUNGEN NACH DER BETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB	39
11.	VERFAHRENSVERMERKE	39
QUELLEN	40

Teil I: Bebauungsplan

1. 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. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Die Stadt Burgdorf verfolgt seit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2010 eine Zwei-Standort-Strategie der Gewerbeflächenentwicklung. Unabhängig von Flächenreserven am Gewerbestandort „Nordwest“ sind in „Hülptingsen“ Flächen für kleinteiliges, lokal orientiertes Gewerbe mit Betriebsleiterwohnen vorzuhalten. Obwohl in den vergangenen Jahrzehnten sukzessive die Gewerbegebiete Hülptingsen 1-4 entwickelt wurden, gehen die dortigen Flächenreserven zur Neige. Unter Berücksichtigung der Dauer von Bauleitplanverfahren ist daher die Veranlassung dieses Bebauungsplanes, zügig weitere Bauflächen zu entwickeln, um eventuellen Ansiedlungsempfängen vorzubeugen. Ziel des Bebauungsplanes ist somit die Festsetzung weiterer Gewerbegebiete im Sinne der Wirtschaftsstandortstrategie Burgdorfs. Neben einer städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sind Erweiterungsoptionen für die südlich angrenzende Fläche, also den nächsten Entwicklungsabschnitt des Gewerbestandortes, zu berücksichtigen.

1.3. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das „Gewerbegebiet Hülptingsen 5“ befindet sich etwa 2,5 km östlich der Kernstadt Burgdorfs sowie ca. 300 m östlich der Wohnrandbebauung des Ortsteils Hülptingsen.

Der gut 14.000 m² große Geltungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Gewerbestandortes in der Flur 5 der Gemarkung Hülptingsen. Er umfasst einen Großteil des Flurstücks 78/6, welches 15.215 m² groß ist und schließt lediglich einen 3,5 Meter breiten Streifen im Osten des Flurstücks aus. Nördlich grenzen die Lohgerberstraße sowie ein Gewerbegrundstück des Gewerbegebietes „Hülptingsen 3“ an. Westlich befinden sich weitere Gewerbegrundstücke des Gewerbegebietes „Hülptingsen 4“ an der Leineweberstraße. Südlich schließt das Flurstück 78/1 an und östlich bildet ein Feldweg (Flurstücke 79/3 und 80) den Übergang zu einem großen Acker (Flurstück 88).

2. Analyse der bestehenden Situation

2.1. Analyse I: Bestandserhebung

2.1.1. Gebiets- und Eigentumsstruktur, umgebene Nutzungen

Die Flächen des Geltungsbereichs sind im Eigentum der Stadt Burgdorf und werden bisher zusammen mit dem südlich angrenzenden Acker (Flurstück 78/1) landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet schließt im Norden und Osten an weitere Gewerbegebiete an, deren Entwicklung in den 1970er Jahren mit der Ansiedlung eines großen Verwaltungsgebäudes an der Kreuzung B188/Wollenweberstraße begann (vgl. Abb. 1). Insgesamt entstand mit den Gewerbegebieten „Hülptingsen 1 bis 4“ bisher eine Nettogewerbefläche von ca. 25,4 ha verteilt auf vielzählige Eigentümer. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Gewerbegebiet „Hülptingsen 4“ an der Leineweberstraße. Dahinter liegt ein ca. 200 m breiter unbebauter Streifen gefolgt von der Wohnrandbebauung Hülptingsens an der Rotdornstraße (vgl. Abbildung 2). Nördlich des Geltungsbereiches bildet die Lohgerberstraße den Übergang zum Gewerbegebiet „Hülptingsen 3“, der B 188 sowie den Gewerbegebieten „Hülptingsen 1 und 2“. Im Süden befindet sich eine ehemalige Konservenfabrik an der Straße „Im Felde“. Auf diesem Gelände hat sich inzwischen eine Mischgebietsnutzung eingestellt. Östlich davon bildet Grünland den Übergang zu einer Waldfläche und zu Sumpfland am Fließgewässer „Kleiner Teich“. Direkt östlich des Geltungsbereiches bildet ein grasbewachsener Wirtschaftsweg mit einer Feldhecke und einer Eichenbaumreihe den Ortsrandabschluss zur dahinterliegenden Ackerfläche als Teil der freien Landschaft.

Der Großteil der festgesetzten Gewerbegebiete am Standort Hülptingsen wird bereits gewerblich genutzt. Neben einem Bau- und Heimwerkermarkt sowie einem Baustoffhandel sind Verkaufsstätten mit „Handwerkerprivileg“ sowie kleinere Handwerksbetriebe mit Wohngebäuden für Betriebsleiter vorhanden. Vereinzelt gibt es noch unbebaute Grundstücke, die meist als Lagerstätten fungieren.

Die Betriebsgebäude der weiter südlich gelegenen ehemaligen Konservenfabrik werden seit mehr als 20 Jahren von einem spezialisierten Holzverarbeitenden Betrieb genutzt. Auf diesem Gelände gibt es mehrere Wohngebäude mit etwa 45 Bewohnern.

Südöstlich verlaufen zwei Hochspannungsfreileitungen (110 kV) und etwa 300 m südöstlich liegt der geschützte Landschaftsbestandteil „Kleiner Teich“. In etwa 1 km östlicher Entfernung befindet sich das Waldgebiete 'Burgdorfer Holz' (Landschaftsschutzgebiet). Die verbleibenden umgebenen Flächen werden vor allem landwirtschaftlich oder zu Kompensationszwecken genutzt.

2.1.2. Erschließung und Mobilität

Die regionale/überregionale Lage zu den Hauptverkehrsadern B 188, A2, A7 ist durch die Nähe zur B 188n begünstigt. Auch lokal betrachtet liegt der Gewerbestandort verkehrsgünstig und ist gut für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie mit dem Bus erschlossen (Linie 937). Die geringe Arbeitswegeentfernung zu Wohngebieten der Kernstadt (bis 5 km) ermöglicht auch eine gute Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad. Die Kreuzung Wollenweberstraße/B 188 dient als Haupteerschließung und die Straße „Vor den Höfen“ führt nach Hülptingsen. Das Südende der Leineweberstraße ist versperrt, damit der Verkehr nur nach Norden abfließt. Die Straße „Im Felde“ dient vor allem der Erschließung des Geländes der ehemaligen Konservenfabrik und landwirtschaftlicher Flächen.

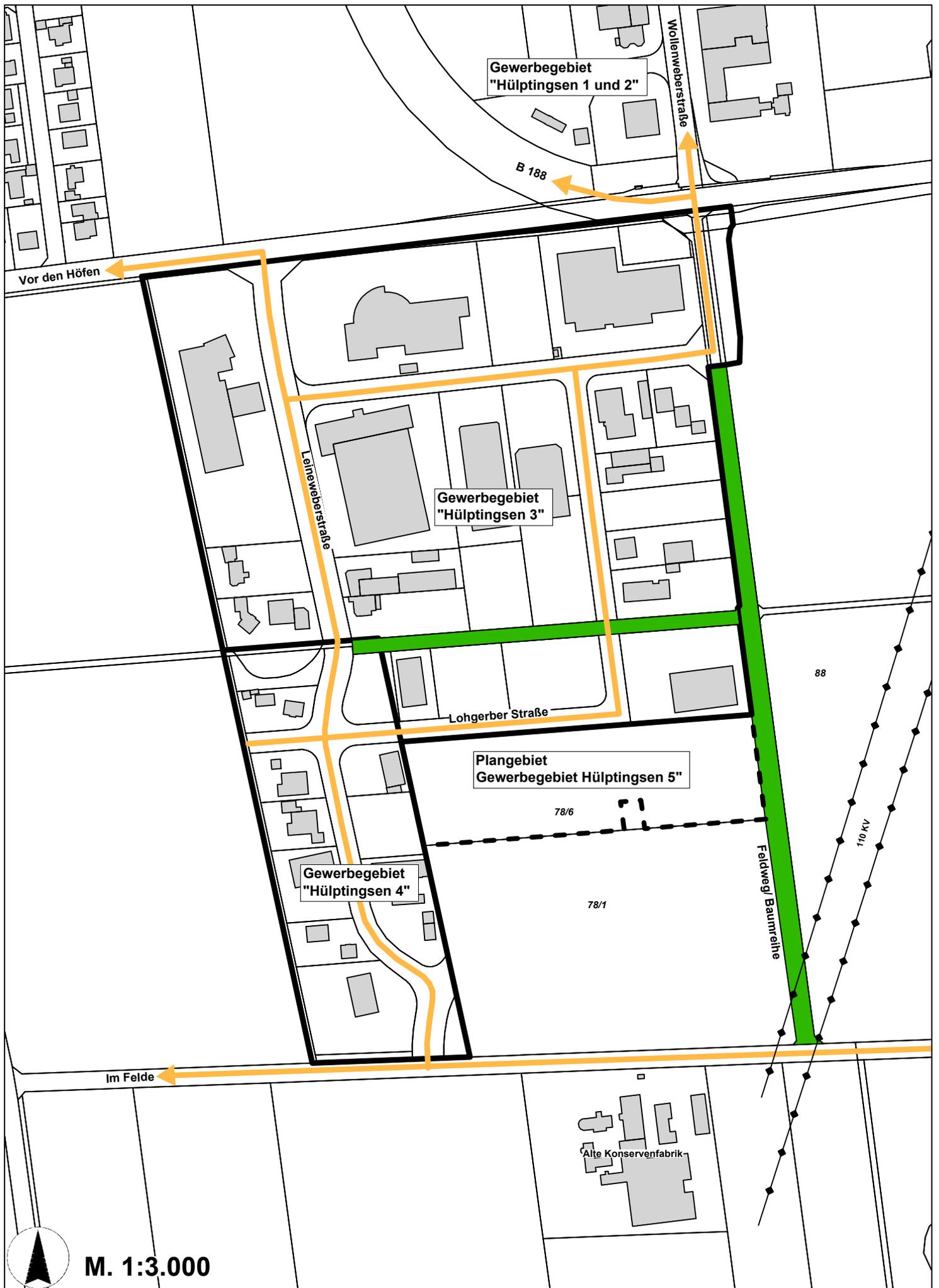


Abb.1: Plangebietsstruktur

2.1.3. Gebäude-, Straßen- und Ortsbild, Sichtbeziehungen zur Landschaft

Die unterschiedliche Nutzungsstruktur am Gewerbestandort Hülptingsen spiegelt sich auch in den vorhandenen Gebäuden wieder. Neben einigen größeren Werkhallen, Lagerhäusern und Verkaufsstätten sind zahlreiche kleinere Haupt- und Nebengebäude sowie Unterstände und Betriebsleiterwohngebäude vorhanden. Von den Dachformen- und Höhen her dominieren Flachdächer mit rund 10 m Höhe, die oftmals mit Solaranlagen versehen sind.

Kleinräumig betrachtet, wird das Straßenbild der angrenzenden Lohgerberstraße von Einfahrten und Abzäunungen der Privatgrundstücke geprägt. Der Verkehrsraum ist durch Parkmöglichkeiten, Bepflanzungen und Beleuchtung sowie eine deutliche Trennung zwischen privaten und öffentlichen Bereichen anhand von Bepflanzungen und Zäunen klar gegliedert. Teilweise ist aber auch die gesamte Grundstücksfront als Einfahrt gestaltet.

Großräumig betrachtet, stellt der Gewerbestandort einen eigenständigen Siedlungsraum mit Bezug zur westlichen Ortschaft Hülptingsen dar. Mit der ersten Ansiedlung des fünfstöckigen Verwaltungsgebäudes wurde die dörfliche Dimension verlassen und ein weit sichtbares Kennzeichen des Standortes geschaffen. Die weitere Entwicklung der Gewerbegebiete bezog sich in ihren Ausmaßen und Nutzungen auf die Kernstadt. Von Osten her ist der Siedlungsrand bereits aus ca. 1 km Entfernung sichtbar und obwohl die Sichtbeziehungen immer wieder durch bis zu 12 m hohe Landschaftselemente und Siedlungssplitter unterbrochen werden, prägt der Eindruck der Gewerbegebiete das Landschaftsbild erheblich. Insofern ist die Vegetation entlang des östlich angrenzenden Feldwegs zumindest während der Wachstumsperiode als Sichtschutz bedeutungsvoll.

2.1.4. Ver- und Entsorgung

Sowohl in der Lohgerberstraße als auch in der Leineweberstraße liegen Schmutz- und Regenwasserkanäle. Die Schmutzwasserableitung erfolgt nach Süden zum Pumpwerk der Leineweberstraße, um das Schmutzwasser letztlich wieder Richtung Norden zu pumpen und es der städtischen Kläranlage zuzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser im bestehenden Gewerbegebiet wird größtenteils auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Der abzuleitende Teil des Niederschlagswassers gelangt über den Regenwasserkanal der „Leineweberstraße“ zunächst in ein Rückhaltebecken (zwischen der Straße Vor den Höfen und der B 188) und von dort an der Einleitungsstelle „Süd-Ost“ in die Burgdorfer Aue. Für die Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Gewerbestandort „Hülptingsen“ in die Burgdorfer Aue gibt es seit Mitte der 1990er Jahre eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde der Region Hannover gemäß damaligem § 10 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG).

Die Trink- und Löschwasser- sowie die Strom- und Gasversorgung, die Abfallbeseitigung und die Telekommunikationsversorgung der umgebenen Gewerbegebiete ist problemlos gesichert (Stadtwerke Burgdorf GmbH, Stadt Burgdorf, AVACON AG, Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha)).

2.1.5. Bodenbeschaffenheit und Topographie

Der Boden des Plangebietes ist für eine gewerbliche Bebauung grundsätzlich geeignet. Laut Bodengutachten handelt es sich um „gute, belastbare Baugrundsichten“. Das Plangebiet selbst ist nur geringfügig um etwa 1 m nach Osten hin abschüssig und der Boden weist eine hohe Grundwasserneubildungsfunktion bei hoher Gefährdung durch Nitratauswaschung auf (vgl. PFI/EBELING 2005).

2.1.6. Altlasten, Kampfmittel

Laut Auskunft der Zentralen Polizeidirektion Hannover vom 23.02.2005 erfolgte keine Bombardierung innerhalb der hier relevanten Gemarkung 5 in Hülptingsen. Aufgrund von Luftbildauswertungen sind keine weltkriegsbedingten Abwurfkampfmittel zu vermuten.

Eine erste Altlasteneinschätzung mithilfe der Regeo-Webseite der Region Hannover ergab für das Plangebiet keinen Verdacht. Auch bei der Stadt Burgdorf liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor (Stand 27.02.2014). Für die umgebenen gewerblichen Nutzungen, bei denen teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen werden kann, besteht jedoch ein allgemeiner Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen. Außerdem ist für den Bereich „Kleinen Teich“ im Landschaftsplan hervorgehoben, den „technischen Sicherheitsstandard des Altlastenstandortes [zu] halten (AI)“. Mit ca. 300 m Entfernung sind jedoch keine Einwirkungen dieser Altlasten zu erwarten.

2.1.7. Denkmalschutz

Laut Auszug aus dem Fachinformationssystem des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (ADABweb) im Jahr 2013 gab es im Plangebiet und der näheren Umgebung bisher keine archäologischen (Boden-) Funde (Bodendenkmäler). Aus dem weiteren Umfeld der Burgdorfer Aue sind jedoch Siedlungsspuren der vorrömischen Eisenzeit aus den Jahrhunderten v. Chr. Geb. dokumentiert, wie der Stellungnahme des Nds. Landesamt für Denkmalpflege vom 09.03.2007 zum angrenzenden Bebauungsplan 8-5/1 zu entnehmen ist.

2.1.8. Artenschutz

Die umzuwandelnde Ackerflächen bieten aktuell nur wenigen Arten wildwachsender Pflanzen und freilebender Tiere Lebensräume. Im Jahr 2013 lagen gemäß eines Entwurfs des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (LaPIFaB) zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes keine Anhaltspunkte über das Vorkommen von besonders geschützten Arten im Sinne der §§ 39 und 44ff. BNatSchG im Plangebiet sowie dessen direkter angrenzender Umgebung vor. Der südöstlich in ca. 300 m Entfernung gelegenen geschützte Landschaftsbestandteil „Kleinen Teich“ ist für Brutvögel und Fledermäuse relevant (siehe Kap. 2.2.3). Insofern könnte laut Umweltschutzabteilung der Stadt Burgdorf auch die an das Plangebiet angrenzende Vegetation entlang des Feldwegs zur Futtersuche wichtig sein. Genauere Erläuterungen zu den vorhandenen Arten- und Lebensgemeinschaften finden sich in Kapitel 2.2.5 des LaPIFaB, der bei Bedarf bei der Stadt Burgdorf einzusehen ist.

2.1.9. Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender oder beantragter Wasserschutzgebiete. Oberflächengewässer als Fließgewässer oder Stillgewässer sind im Plangebiet oder der direkt angrenzenden Umgebung nicht vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer III. Ordnung („Kleiner Teich“) liegt etwa 300 m südöstlich. Die Burgdorfer Aue als nächstes Fließgewässer II. Ordnung verläuft nördlich in etwa 800 m Entfernung.

2.2. Analyse II: Planungen und Zielaussagen

2.2.1. Regionales Raumordnungsprogramm

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an Raumordnungsziele anzupassen und Raumordnungsgrundsätze sind in die Abwägung einzustellen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP) aus dem Jahr 2005 ist das Plangebiet einschließlich der Ackerflächen bis zur Straße „Im Felde“ als Teil des „Ordnungsraumes“ Burgdorfs dargestellt. Der nördliche Teil des Gewerbebestandes ist als „vorhandener bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich“ ausgewiesen und große Teile nahegelegener Landschaftsräume gelten als Vorsorgegebiet für Erholung sowie als Landschafts-

schutzgebiet (‘Burgdorfer Holz’: LSG-H16). In den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten sind gemäß regionalem Einzelhandelskonzept zum RROP zwar „zwei Baumarktstandorte“ und ein „sonstiger Fachmarkt“ als Bestand innerhalb des zentralörtlichen Standortbereiches ausgewiesen. Das Plangebiet selbst befindet sich jedoch weder im „Versorgungskern“ noch im zentralörtlichen „Standortbereich des Mittelzentrums“ und weist keinen ausgewiesenen Nahversorgungsbereich oder Standort von Fach- und Verbrauchermärkten auf. Dementsprechend ist im Hinblick auf die künftigen Nutzungen im Plangebiet die Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe oder von Fach- und Verbrauchermärkten gemäß RROP unzulässig (vgl. RROP: D 1.6.1-04). Grundsätzlich soll in Gewerbegebieten außerhalb der für Einzelhandel vorgesehenen Standorte „Einzelhandel auch möglichst unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ausgeschlossen werden“ (vgl. RROP: D1.6.1-08). Die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebiets entspricht somit nur den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, wenn ein genereller Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet erfolgt. Hintergrund dessen ist es, dem fortschreitenden Funktionsverlust der Innenstädte, Stadtteile und Ortszentren entgegenzuwirken (vgl. RROP: 62).

2.2.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Burgdorf (bekannt gemacht am 21.08.1980) stellt für das Plangebiet „gewerbliche Bauflächen“ (G) dar. Die festgesetzten Gewerbegebiete (GE) konkretisieren die Zielaussage des FNP, weshalb der vorliegende Bebauungsplan mit den Zielen des FNP vereinbar ist und somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

2.2.3. Landschaftsplanerische Belange

In Bezug auf das Plangebiet wurden der Landschaftsrahmenplan (LRP) für die Region Hannover aus dem Jahr 2013, der Landschaftsplan aus dem Jahre 1994 sowie ein Entwurf eines landschaftsplanerischen Fachbeitrags zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (LaPIFB) aus Dezember 2013 ausgewertet. Grundsätzlich ist demnach die Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Hülptingsen mit vergleichsweise geringen Belastungen für den Landschafts- und Naturraum verbunden und es besteht eine geringe „Konfliktichte“ bei „kleinflächiger randlicher Überbauung“.

Konkret ist zu berücksichtigen, dass die Vegetation des Feldwegs zur „Eingrünung des Gewerbegebietes“ dient und daher als „wertvolles linienförmiges Landschaftselement“ zu schützen ist. Die Verbindungswege zwischen Landschaft und Wohnquartieren sowie die Gehölzstrukturen entlang der Felder sind als „landschaftsprägende Elemente“ sowie für „wohnortbezogene Erholung“ zu erhalten und weiter zu verdichten. Zur „Belebung des Landschaftsbildes“ soll parallel zum Feldweg innerhalb des vorgesehenen Plangebietes ein zweiter, etwa 8 m breiter Pflanzstreifen entstehen. Der bisherige Siedlungsrand entlang der nördlich und östlich angrenzenden Gewerbegebiete ist „ohne landschaftliche Einbindung“ und der künftige Siedlungsrandabschluss ist östlich der an das Plangebiet angrenzenden Ackerfläche (Flurstück 80) vorgesehen. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet (B 188) und nahezu die gesamte Schneise zwischen dem „Burgdorfer Holz“ und der Kernstadt dient der Kalt- und Frischluftzufuhr für den Siedlungsraum. Der Boden im Plangebiet hat eine hohe Grundwasserneubildungsfunktion bei hoher Gefährdung durch Nitratauswaschung. Der Bereich „Kleiner Teich“ ist ein geschützter Landschaftsbestandteil mit lokaler Bedeutung für Brutvögel und Fledermäuse (GLB-H 41) für die nach Aussage der Umweltschutzabteilung der Stadt Burgdorf eventuell auch die Vegetation des Feldwegs zur Futtersuche von Bedeutung ist.

2.2.4. Relevante städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen von der Gemeinde beschlossenen städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen zu berücksichtigen. Konkret sind daher die folgenden Konzepte, Programme und Planungen relevant:

2.2.4.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept der Stadt Burgdorf (ISEK) aus dem Jahre 2010 sind das Plangebiet sowie die Fläche bis zur Straße „Im Felde“ als Entwicklungsbereich für Gewerbe vorgesehen. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan zielkonform mit dem ISEK. Bereits mit dem ISEK wurde die grundsätzliche Planungs idee einer südöstlichen Verbindungsstraße um die Kernstadt mit einer ausführlichen Begründung verworfen (vgl. Kap. 2.2.4.6 und ISEK: 112f.).

2.2.4.2. Einzelhandelskonzept (EHK)

Gemäß der Zielsetzungen und Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burgdorf (vgl. Stadt+Handel 2007, S. 89 und S. 112 ff., fortan EHK abgekürzt) sind zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe vorrangig auf die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich sowie bestimmte räumliche Versorgungsschwerpunkte zu konzentrieren. Das Gewerbegebiete Hülptingsen wird in diesem Zusammenhang als Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment empfohlen (vgl. auch Steckbrief: Prüfstandort 14). Diese Entwicklungsaussagen beziehen sich vor allem auf den bereits vorhandenen Einzelhandel in den Gewerbegebieten nördlich des Plangebietes. Für das Plangebiet selbst gilt eher der Grundsatz, dass „generell [...] primär auch bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten die Ansiedlung zunächst in den zentralen Versorgungsbereichen zu deren Angebotsentwicklung anzustreben [ist]“ (EHK: S. XVIII).

2.2.4.3. Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK)

Im Jahr 2002 wurde eine Standortanalyse Hülptingsens und weiterer Burgdorfer Gewerbestandorte im Gewerbeflächenentwicklungskonzept (fortan GEK abgekürzt) für die Stadt Burgdorf erstellt. Empfohlen wurde damals eine unverzügliche Entwicklung des Standortes im Zuge einer „preislichen und qualitativen Differenzierung des Gewerbeflächenangebots“ Burgdorfs. Der Standort „Hülptingsen“ sollte als preisgünstige Alternative sowie unter Zulassung von Betriebsleiterwohnungen für lokal orientierte Unternehmen mit reiner Orientierung auf die Stadt Burgdorf bzw. die Nachbargemeinde Uetze entwickelt werden (vgl. GEK: 75ff.). Standortvorteile wurden in der unmittelbaren Nähe zur Kernstadt Burgdorf sowie der guten städtebaulichen Einbindung, einem kostengünstigen Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsnetze sowie an ein bestehendes Gewerbegebiet gesehen. Schwächen wurden eher in regionaler und überregionaler Hinsicht in Bezug auf die großräumige Anbindung sowie die Lage im Schatten Burgdorfs konstatiert (vgl. GEK: 64, 100). Dieses Konzept bildete die Basis für eine differenzierte Zwei-Standort-Strategie der Gewerbeentwicklung Burgdorfs, die sich in den Entwicklungsaussagen des FNP (vgl. Kap. 2.2.2) sowie des ISEK (vgl. Kap. 2.2.4.1) widerspiegelt.

2.2.4.4. Klimaschutz-Aktionsprogramm

Seit dem Klimaschutz-Aktionsprogramm für die Stadt Burgdorf aus dem Jahre 2013 sind bei der Bauleitplanung Klimaschutzaspekte stärker zu berücksichtigen. So sind möglichst die Ausrichtung der Gebäude und die Dachneigung zur aktiven und passiven Solarenergienutzung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu optimieren.

2.2.4.5. Städtebauliches Rahmenkonzept Burgdorf Südost (Strukturkonzept)

Das informelle Konzept aus dem Jahre 1998 zielte auf eine geordnete Siedlungsentwicklung im Südwesten der Stadt ab. Es definierte – als zunächst unverbindliche Entwick-

lungsperspektive – die Grobgliederung in einen westlichen Wohnbauschwerpunkt sowie einen östlichen Gewerbeschwerpunkt. Diese Entwicklungsaussagen flossen letztlich in das ISEK und die vorbereitenden Bauleitplanung ein (vgl. 30. FNP-Änderung zu B-Plan Nr. 8-06 in 1999). Das Plangebiet und die umgebenen Flächen wurden bereits mit recht konkreten Erschließungsaussagen, welche auch die Grünstrukturen berücksichtigten, als Gewerbestandort vorgesehen. Außerdem wurden mit dieser Planung die konzeptionellen Grundsteine für das Abstandsgrün zwischen dem Wohn- und dem Gewerbestandort Hülptingsen, das heutige Abwassertrennsystem mit Priorität der Niederschlagswasserversickerung bzw. Einleitung in die Aue, sowie die Idee einer südöstlichen Verbindungsstraße gelegt.

2.2.4.6. Verkehrsplanung (südöstliche Verbindungsstraße)

Im Jahr 2005 wurde die zuvor erwähnte Überlegung zur Verbindungsstraße für den südöstlichen Kernstadtbereich anhand einer Grundlagenplanung für einen Teilabschnitt im Gewerbestandort Hülptingsen konkretisiert (vgl. PGT: 2005). Vorgesehen war ein Kreisverkehr am südlichen Ende der Leineweberstraße, von wo die Trasse nahezu diagonal über den südlich angrenzenden Acker (Flurstück 78/1) verläuft, um dann am östlichen Rand des jetzigen Plangebiets (Flurstück 78/6) steil nach Norden hin abzuknicken und auf die B188n/Vor den Höfen zu gelangen. Die nötigen Anschlussstellen für diese Trasse wurden bereits bei der Entwicklung der Gewerbegebiete Hülptingsen 3 und 4 geschaffen. Diese Planungsüberlegung der Verbindungsstraße ist jedoch im ISEK verworfen worden (S. 112f.), stellt aber seither immer wieder ein Politikum etwa im Zusammenhang mit Umleitungsverkehren der A2 dar. Erwähnenswert ist diesbezüglich, dass der vorgesehene Trassenverlauf das Flurstück 78/6 geringfügig am östlichen und südöstlichen Rand auf etwa 3 m Breite schneidet und die Erschließung der südlich angrenzenden Fläche erheblich beeinflussen würde (vgl. Kap. 4.5).

2.2.5. Gewerbeflächenentwicklung

Zurzeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes stehen der Stadt Burgdorf in Hülptingsen nur noch wenige, bereits reservierte Gewerbeflächen zur Vermarktung zur Verfügung. Zwar bahnt sich für mehrere private Grundstücke ein Nutzungs-/Eigentümerwechsel an, aber es gibt von Seiten der Stadt kaum vermarktbare Gewerbebaugrundstücke (Gewerbebrachen, Gebäudeleerstände, Baulücken oder andere Nachverdichtungspotenziale). Daher und in Anbetracht der vorhandenen Nachfrage sowie der Dauer von Bauleitplanverfahren besteht weiterer Flächenentwicklungsbedarf, um eventuellen Flächenengpässen vorzubeugen. Hinsichtlich der konkreteren Vorstellungen zur Flächenentwicklung empfiehlt es sich, planungsrechtlich eine möglichst intensive Ausnutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen, weil langfristig betrachtet kaum mehr Gewerbeflächenpotenziale im Stadtgebiet vorhanden sind. Die Zuschnitte der Grundstücke sollten am Standort Hülptingsen möglichst flexibel bleiben, um vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Erwünscht sind Grundstücksgrößen von min. 1.000 m² mit Straßenfronten von min. 30 m Länge und einer guten Sichtbarkeit von den Erschließungsstraßen aus. Es soll ein Angebot für Neuansiedlungen oder verlagerungs- bzw. erweiterungswilliges, lokal orientiertes Gewerbe mit Interesse an Betriebsleiterwohnen entstehen.

2.2.6. Umgebene Bebauungspläne

Die Entwicklung der Gewerbegebiete Hülptingsen begann in den 1970er Jahren mit einem fünfstöckigen Verwaltungsgebäude an der Kreuzung B188/Wollenweberstraße. Seither wurden bedarfsweise unterschiedliche Abschnitte mit den Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Hülptingsen 1“ (Nr. 8-03), „Gewerbegebiet Hülptingsen 2“ (Nr. 8-04), „Gewerbegebiet Hülptingsen 3“ (Nr. 8-05) und „Gewerbegebiet Hülptingsen“ 4 (Nr. 8-06) weiterentwickelt. Nördlich grenzt die Lohgerberstraße mit dem Gewerbegebiet „Hülptingsen 3“ (B-Plan Nr. 8-05) an und westlich befindet sich das Gewerbegebiet „Hülptingsen 4“ an

der Leineweberstraße (B-Plan Nr. 8-06). Zur Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes befanden sich die umgebenen Plangebiete (B-Pläne Nr. 8-03/2, Nr. 8-04/4, Nr. 8-05/2 und Nr. 8-06/1) erneut in einer Änderungsphase, um die Reglementierung von Werbeanlagen und die Steuerung von Einzelhandel zu konkretisieren.

Gemeinsam ist den Bebauungsplänen Nr. 8-05/2 und 8-06/1 vor allem die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) mit einer offenen, maximal zweigeschossigen Bauweise und zulässigen Baukörpern auch über 50 m Länge. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 kann um bis zu 0,2 überschritten werden, womit ein maximaler Versiegelungsgrad von 0,8 bei einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,2 entstehen kann. Die Baugrenzen halten meist 5 m Abstand zu den Erschließungsstraßen und Außenrändern und stimmen an jenen Stellen, wo Erweiterungen der Baugebiete möglich waren bzw. heute sind mit den Grundstücksgrenzen überein, um „nahtlose“ Baugebietserweiterungen zu erleichtern. Emissionsschutzbelange spielten lediglich in der Nähe zur Wohnnutzung im Nordosten des Gewerbebestandes eine Rolle. Entlang der Außenränder des gesamten Gewerbebestandes wurden erhaltenswerte Gehölzstrukturen gesichert bzw. verstärkt. Die Ränder zu den Erschließungsstraßen sind durch Pflanzstreifen eingefasst, die nur durch nötige Grundstückszufahrten unterbrochen werden dürfen. Detaillierte Pflanzfestsetzungen sowie ein zu erstellender 15%-iger Grünanteil auf den Grundstücken ergänzen als grügestalterische und kompensatorische Komponenten das beabsichtigte Erscheinungsbild. Auf einer externen Ausgleichsfläche wird die wesentliche Eingriffskompensation vorgenommen. Teilweise festgesetzte Grundstücksmindestgrößen beugen „verkappter Wohnnutzung“ vor und die Zulässigkeit von Einzelhandel wird anhand der vor dem Abschluss stehenden Änderungsverfahren für die B-Pläne Nr. 8-3/2, Nr. 8-4/4, Nr. 8-5/2 und Nr. 8-6/1 zu einer einheitlichen Regelung geführt.

Außerdem wird u.a. in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8-5/2 die bereits 30-40 Jahre alte Eichenreihe mit den Gehölzen entlang des Feldwegs als bedeutungsvoll hervorgehoben, um weitreichende Sichtbeziehungen zum östlichen Landschaftsraum und somit visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

3. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich weitgehend an denen der angrenzenden Bebauungspläne, um abgestimmte Regelungen am Gewerbestandort Hülptingsen zu schaffen. Damit wird auch die städtebauliche und landschaftliche Eingliederung des Plangebietes gewährleistet. Außerdem begründen sich die Festsetzungen aus Erfordernissen, welche aus der Analyse abzuleiten sind (vgl. Kap. 2.1) sowie aus allgemeinen (z.B. BauGB, BNatSchG) und sektoralen Zielsetzungen (z.B. EHK). Zugunsten der Übersichtlichkeit wird die Formulierung „textliche Festsetzung“ fortan mit „TF“ abgekürzt.

3.1. Zuschnitt des Geltungsbereichs

Um die landschaftsplanerischen und -gestalterischen Erfordernisse¹ zu berücksichtigen und eine Trasse für eine mögliche Verbindungsstraße von der B 188 in Richtung Süden freizuhalten (vgl. Kap. 2.2.4.6), wurde bereits im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8-5/1 ein 3,5 Meter breiter Streifen entlang des Feldweges außerhalb des Geltungsbereiches belassen. Dieser Streifen wird aus denselben Begründungen heraus fortgeführt, weshalb der Geltungsbereich 3,5 m schmaler ist als das Flurstück 78/6.

Hinsichtlich der Begründung für die Aussparung des Geltungsbereiches am Süden des Erschließungsstiches wird auf Kap. 3.4 und Kap. 4.5 sowie Abbildung 3 verwiesen.

3.2. Art der baulichen Nutzung

TF 1.1

Um den Gewerbeflächenbedarf kurzfristig zu decken (vgl. Kap. 2.2.5), werden Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies beinhaltet aufgrund der strategisch vorgesehenen Ausrichtung dieses Standortes auf die Zielgruppe „lokal orientiertes Gewerbe mit Betriebsleiterwohnen“ ausdrücklich auch die (weiterhin nur ausnahmsweise) gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 zulässigen Wohnnutzungen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist durch die TF 1.1 grundsätzlich ausgeschlossen, denn Einzelhandelsnutzungen sind in dieser Lage nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den Ansiedlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes (EHK) vereinbar². Im Geltungsbereich ist somit ein eindeutiger Schwerpunkt auf die Nutzungen „Produktion (be- und verarbeiten von Gütern) bzw. Reparatur- und Service-dienstleistungen für Produkte“ festgelegt, um das Konzept der Versorgungszentren gemäß EHK nicht zu unterlaufen (vgl. Darstellung der Versorgungszentren im EHK S. 104).

Eine Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss wird für den in Gewerbegebieten typischen Kraftfahrzeug(teile)-Einzelhandel eingeräumt. Dieser ist in Zusammenhang mit dem in Gewerbegebieten allgemein zulässigem Kraftfahrzeughandel zu sehen und soll – auch als selbständiger Einzelhandelsbetrieb – zulässig sein.

Eine weitere Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss wird für Verkaufsstätten, die einer anderen gewerblichen Nutzung zugeordnet sind (sogenanntes Handwerkerprivileg), eingeräumt. Eine (Größen-) Begrenzung der Verkaufsstätten des Handwerkerprivilegs erfolgt, indem der Verkauf dem Hauptbetrieb funktional sowie räumlich zugeordnet und deutlich untergeordnet sein muss. Bei Verkaufsstätten, die einer anderen Nutzung (z.B. Handwerksbetrieben) zugeordnet sind, kann es sich auch um selbständige Einzelhandels-

¹ vgl. Kap. 2.2.3: „Erhalt und Verdichtung der Gehölzstruktur“, „Ergänzung mit einer zweiten Gehölzstruktur parallel zur Baumreihe“, „Sicherung ausreichenden Abstands zu den angrenzenden erhaltenswerten Gehölzen und Bäumen“, „Gestaltung des Ortsrands“, „Unterbindung von Sichtbeziehungen zum Schutz des Landschaftsbildes“, ggf. „Erholungsnutzung des Feldwegs“ und Kap. 2.1.8 „Futtereinzugsgebiet für Fledermäuse und Brutvögel der Umgebung“.

² vgl. Kap. 2.2.1: „Einzelhandel nur im zentralen Siedlungsbereich“, „Ansiedlung nicht zentrenrelevanten Einzelhandels primär auch in den zentralen Versorgungsbereichen“.

betriebe handeln, wenn sie z.B. über einen eigenen Eingang und vom Hauptbetrieb unabhängige Öffnungszeiten verfügen. Diese Betriebe können gegebenenfalls über eine Befreiung zugelassen werden, sofern von ihnen keine Beeinträchtigungen des Innenstadtzentrums oder der wohnungsnahen Grundversorgung ausgehen.

Auch für kleinste selbständige Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. Kioske, könnte der Verkauf von Waren über eine Befreiung zugelassen werden, da auch von diesen Betrieben keine Beeinträchtigungen des Innenstadtzentrums oder der wohnungsnahen Grundversorgung zu erwarten sind.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

3.3.1. Zulässige Geschossfläche, Geschossflächenzahl (GFZ)

Um eine sinnvolle Ausnutzung knappen und wertvollen Baulands zu sichern und zugleich einen einheitlichen Gebietscharakter zu erreichen, wird in Anlehnung an die angrenzenden Gewerbegebiete eine vergleichsweise hohe Dichte ermöglicht. Dementsprechend ist eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

3.3.2. Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl liegt mit 0,6 unter der Obergrenze für Gewerbegebiete (0,8), um eine angemessene Verdichtung in Bezug auf die Lage am Burgdorfer Stadtrand zu gewährleisten.

TF 1.2

Zur Begrenzung des Grundstücksanteils, der durch bauliche Anlagen insgesamt überdeckt werden darf, wird durch die TF 1.2 bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 0,2 überschritten werden darf (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird). Somit ist ein maximaler Versiegelungsgrad von 0,8 möglich. Weitere Überschreitungen im Sinne des letzten Halbsatzes des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind ausgeschlossen.

3.3.3. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

TF 1.3

Die Höhe baulicher Anlagen ist mit Rücksicht auf die empfindliche Randlage an der freien Landschaft auf eine zweigeschossige Bauweise mit maximal 12 m (H=12 m) Höhe beschränkt, was für den höchsten Punkt eines Gebäudes gilt.

Für einen Teilbereich des Gewerbegebietes 2 (GE²) wurde durch die TF 1.3 eine niedrigere maximale Höhe festgesetzt, um die Verschattung einer benachbarten Solaranlage infolge heranrückender Bebauung zu vermeiden. Diese Solaranlage befindet sich auf dem Dach einer im Norden an das Plangebiet angrenzenden Lagerhalle (Flurstück 78/4, Lohgerberstraße 12). Somit beugt diese TF Nachbarschaftskonflikten vor und trägt indirekt zur Förderung regenerativer Energiequellen im Sinne des Klimaschutzaktionsprogramms bei (vgl. Kap. 2.2.4.4).

Die diese TF ergänzende Hüllkurve gibt maximale Gebäudehöhen vor (8,5 m; 12 m;). Die gradlinige Verbindung zwischen diesen angegebenen Höhen darf durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Die Hüllkurve präzisiert damit eine zulässige Höhe im verschattungsrelevanten Teilbereich des Grundstücks (vgl. Abb. 1 der TF), damit genügend Abstand zwischen dem Bestandsgebäude mit der Solaranlage und einem heranrückenden Neubau verbleibt. Gleichzeitig gelten jedoch die Abstandregeln der NBauO, wonach ein Mindestabstand zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenze von 3 m eingehalten werden muss. Für diesen Grenzabstandsbereich wurde dennoch eine Höhenregulierung durch die Hüllkurve vorgenommen, damit im Falle einer Grundstückszusammenlegung klare Hö-

henvorgaben für alle Grundstücksteile bestehen. Zugleich belässt die Hüllkurve Spielraum für unterschiedliche Dachformen.

Die maximale Höhe von bis zu 12 m wurde in Anlehnung an die ca. 12 m hohen Eichen entlang des Feldwegs definiert. So kann die visuelle Wirkung der Gebäude in die Landschaft hinein noch durch die vorhandenen Bäume kaschiert werden. Zugleich fügen sich die Gebäude durch diese Vorgabe in die gebaute Umgebung ein und es verbleibt genügend Spielraum für angemessene Lager- und Produktionsgebäude.

3.3.4. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Die flächenhaft überbaubaren Baufelder belassen genügend Spielraum für die endgültige Objektplanung. Die Baugrenzen liegen 5 m von den Erschließungsstraßen entfernt, um die Struktur der angrenzenden Gewerbegebiete aufzunehmen und somit ein einheitliches städtebauliches Straßenbild zu gewährleisten. Am Süd- und Westrand sowie am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches wird auf Abstände der Baugrenzen zum Rand bewusst verzichtet, um künftige Grundstückszusammenlegungen und Erweiterungen von Gebäuden zu erleichtern. Dementsprechend stimmt hier die Grenze des Geltungsbereiches mit der jeweiligen Baugrenze überein, während der einzuhaltende Mindestabstand gemäß § 5 Abs. 2 NBauO (0,25 H, min. 3 m) vor zu nah heranrückender Nachbarbebauung schützt. Am Ostrand des Plangebiets ist ein Abstand der Baugrenze zur Geltungsbereichsgrenze von 8 m festgesetzt, um die vom nördlich angrenzenden Gewerbegebiet herrührende Struktur fortzuführen und somit eine einheitliche Ortsrandwirkung zu erreichen. Der Abstand sichert zudem einen Puffer zwischen den baulichen Anlagen und dem naheliegendem ggf. künftig erholungsrelevanten Feldweg und gilt daher ebenso für bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig wären. Dies begünstigt, dass hier ein Teil des gemäß TF 3.2 anzulegenden 15%-igen Grünflächenanteils als Ergänzung zur möglichst blickdichten östlich angrenzenden Vegetation entsteht.

3.3.5. Mindestgrundstücksgröße

TF 1.4

Die Mindestgrundstücksfläche ist gemäß TF 1.4 auf 1.000 m² festgesetzt, um wohngebietsartig kleinteilige Grundstückszuschnitte und damit eine „verkappte Wohnnutzung“ an diesem Gewerbestandort mit zulässigem Betriebsleiterwohngebäuden zu vermeiden.

3.4. Anschluss an die Verkehrsflächen

TF 2.1

Um zu verhindern, dass ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässige bauliche Anlagen direkt an befestigten öffentlichen Straßenverkehrsflächen entstehen und somit das einheitliche Straßenbild beeinträchtigen, sind im Randbereich der Baugebiete Pflanzstreifen von 2 m Breite festgesetzt. Diese Pflanzstreifen stellen ein wesentliches Verbindungsmerkmal zu den angrenzenden Baugebieten dar und gewährleisten einen weitgehend einheitlichen Straßenraumeindruck. Gemäß TF 2.1 können sie nur für die notwendigen Grundstückszu- und abfahrten sowie erforderliche Versorgungsanlagen, wie z.B. eine Transformatorenstation, in erforderlicher Breite unterbrochen werden. Somit verbleibt Flexibilität für betriebsspezifische Versorgungs- und Erschließungserfordernisse. Im nachgelagerten Zulassungsverfahren der Zu- und Abfahrten sollte jedoch auf einen gewissen straßenraumprägender Grünanteil geachtet werden und die Versorgungsanlagen sollten keine visuelle Beeinträchtigung des Straßenraumes darstellen.

Der neu anzulegende Erschließungsstich ist mit einer Mindestlänge von ca. 49 m gerade lang genug, um eine angemessene Straßenfrontbreite von mindestens 15 m für die entstehenden hinterliegenden Grundstücksteile zu sichern (vgl. Abbildung 3: B1, B2 ggf. A3a + A3b). So wird der Erschließungsaufwand gering gehalten, während durch das „stumpfe Ende“ und die dortige Aussparung des Geltungsbereiches künftige Entwicklungsoptionen

zur Erschließung der südlich angrenzenden Fläche (Flurstück 78/1) erhalten bleiben (vgl. Kap. 4.5).

3.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.5.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

TF 3.1

Die TF 3.1 sichert einen 3 m breiten Pflanzstreifen am Ostrand des Geltungsbereichs. Städtebaulich betrachtet führt dieser eine vorgegebene Struktur des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes fort und trägt somit zu einer einheitlichen Außen- und Innenwirkung des Gewerbestandortes bei. Kombiniert mit dem dortigen Abstand zur Baugrenze und dem Pflanzgebot der TF 3.2, sowie dem verbleibenden Streifen von 3,5 m östlich des Geltungsbereiches, werden verschiedene landschaftsplanerische und -gestalterische Zielsetzungen erreicht (siehe auch Fußnote 1, S. 10). Die Pflanzungen sind infolge der präzisierenden Formulierung „einreihig in einem Pflanzverband von 1,25 m“ blickdicht zum Feldweg anzulegen, damit dieser künftig einer gewissen Erholungsfunktion gerecht werden kann. Die „Vorschlagliste für standortheimische Gehölzarten“ dient lediglich als Anregung.

TF 3.2

Zugunsten künftiger Grundstücks- und Bebauungserweiterungsoptionen wurde auf Pflanzstreifen am Süd- und Westrand sowie am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches verzichtet. Zur weiteren städtebaulichen Auflockerung und „Durchgrünung“ sowie im Hinblick auf Kompensationsmaßnahmen (vgl. Kap. 3.5.2) ist jedoch gemäß TF 3.2 ein 15%-iger Mindestanteil der Grundstücke mit Sträuchern und Bäumen zu erstellen.

3.5.2. Plangebietsinterne Ausgleichsfläche

TF 3.3

Im Unterschied zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8-5/1 und ergänzend zu den zuvor geschilderten Funktionen, ist dem 3 m breiten Pflanzstreifen am Ostrand des Gebietes gemäß TF 3.3 eine Kompensationsfunktion für den bebauungsplanbedingten Eingriff in den Naturhaushalt zugewiesen (Maßnahmenfläche „M1“ der Planzeichnung). Daher sind, bezogen auf den erforderlichen Ausgleich der neu anzulegenden Verkehrsfläche, diese Pflanzungen gemäß TF 3.1 auch dauerhaft zu erhalten. Eine Konkretisierung der nötigen Pflegemaßnahmen erscheint jedoch aufgrund der zu pflanzenden Vegetation erlässlich.

3.5.3. Externe Ausgleichsfläche

Zusätzlich zur plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen des Pflanzstreifens auf der Fläche „M1“ erfolgt eine weitere Sammelausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets auf einer Fläche aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf (Fläche Nr. 3992/001, Gemarkung Hülptingsen, Flur 5, Flurstücke 36/1; 35/37). Entsprechend der TF Nr. 3.3 ist diese Fläche den Bauflächen und dem noch nicht vollends durch die Maßnahmenfläche „M1“ abgegoltene Teil der Verkehrsfläche zugeordnet. Die Lage dieser Fläche, die seit der 30. FNP-Änderung größtenteils als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist, ist der nachstehenden Abbildung 2 zu entnehmen. Bleibt anzumerken, dass ein Teil dieser gesamten Ausgleichsfläche bisher im FNP noch als Gewerbegebiet dargestellt ist. Dies wird im Zuge der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des FNP oder als nachträgliche Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB korrigiert.



Abb. 2: Lage der Kompensationsfläche Nr. 3992/001

3.6. Emissionen und Immissionen

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und laut § 1 Abs. 6 BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. In Bezug auf das Plangebiet sind jedoch keine emissions- oder immissionsrelevanten Belange bekannt, welche Einschränkungen durch den Bebauungsplan erfordern.

Angesichts der festgesetzten Gebietsart „Gewerbegebiet (GE)“ sind weniger die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen als vielmehr die vom Gebiet ausgehenden Emissionen relevant. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO sind bereits erheblich belästigende Betriebe, die etwa im Industriegebiet zulässig wären, von vornherein ausgeschlossen. Betrachtet man dazu die umgebenen Nutzungen, deren Pufferfunktion sowie die vorhandenen Abstände, so sind weder beachtliche Störungen der ca. 300 m weiter westlich gelegenen Wohnbebauung an der Rotdornstraße noch beachtliche Beeinträchtigungen der ca. 150 m südlich gelegenen (faktischen) Mischgebietsnutzung im Bereich der ehemaligen Konservenfabrik zu erwarten. Auch weitere schutzbedürftige Nutzungen, wie etwa der geschützte Landschaftsbestandteil „Kleiner Teich“ (vgl. Kap. 2.2.3), befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das ausnahmsweise zulässige Betriebsleiterwohnen innerhalb des Gewerbegebietes unterliegt zudem denselben Orientierungswerten der DIN 18005, die auch für die angrenzenden Gewerbegebiete gelten. Insofern sind diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten, weil die geltenden Orientierungswerte von allen Nutzungen eingehalten werden können und müssen (MI: tags 50 dB (A), nachts 50 db(A) für Verkehrslärm bzw. 45 dB (A) für sonstigen Lärm; GE: tags 65 db(A), nachts 55 db(A) für Verkehrslärm bzw. 50 dB(A) für sonstigen Lärm). Bei der Genehmigung einzelner technischer Anlagen im Plangebiet gelten darüber hinaus die allgemeinen Regelungen des Immissionsschutzrechts (4. BImSchV; TA Luft; TA Lärm, VDI-Richtlinien, MAK-Listen und weitere).

Im Hinblick auf einwirkende Verkehrsimmissionen von der B 188 sind ausreichend Abstand sowie eine abschirmende Bestandsbebauung vorhanden. Bezüglich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bestehen auch keine Bedenken, weil lediglich der direkt auf Hülptingsen oder die Kernstadt gerichtete Verkehr nach Nordwesten über die Leineweberstraße und die Straße „Vor den Höfen“ abfließen wird. Der Hauptverkehr fließt voraussichtlich in Richtung Nordost zur Anschlussstelle der B 188, ohne dass die angrenzenden Wohngebiete wesentlich davon berührt würden.

3.7. Örtliche Bauvorschriften (öBV)

3.7.1. Werbeanlagen

Um Landschaftsbildbeeinträchtigungen zu vermeiden (vgl. Kap. 2.1.3)³ und eine einheitliche Gestaltung des Plangebietes zu gewährleisten, wird zusätzlich zur Höhenregulierung baulicher Anlagen ($H_{\max}=12$ m) die Ausgestaltung weithin sichtbarer Werbeanlagen durch örtliche Bauvorschriften konkretisiert.

Mit der örtlichen Bauvorschrift 4.1 (fortan der Übersichtlichkeit halber „öBV“ abgekürzt) wird klargestellt, dass innerhalb sowohl des 2 m breiten als auch des 3 m breiten Pflanzstreifens keine Werbeanlagen zulässig sind. Die Pflanzstreifen dienen unterschiedlichen Zwecken, die vom Grundsatz her nicht mit dominierenden Werbeanlagen vereinbar sind (vgl. Kap. 3.5.1 und 3.5.2: „Ausgleichsfunktion“, „landschaftliche Einbindung“, „Gestaltung des Straßenraumes“). Um den Betrieben dennoch eine Möglichkeit zur Außendar-

³ Siehe auch Begründung zu den Bebauungsplänen Nr. 8-03/2, Nr. 8-04/4, Nr. 8-05/2 und Nr. 8-06/1: S. 14f.

stellung und Kennzeichnung zu belassen, wird durch eine Ausnahmeregelung gestattet, Werbeanlagen entlang der Erschließungsstraßen innerhalb der 2 m breiten Pflanzstreifen in begrenztem Umfang (in Relation zur Länge des Pflanzstreifens auf dem Grundstück) zu errichten.

Die öBV 4.2 präzisiert die vorgegebene Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf die maximale Höhe von Werbeanlagen. So ordnen sich die Baukörper den angrenzenden Großgehölsen unter, womit die Fernwirkung reguliert wird.

Die öBV 4.3 verhindert, dass in dieser Übergangslage zum Landschaftsraum unangenehm aufdringliche Werbeanlagen mit schnell wechselnden Lichteffekten entstehen können. Die Ausnahmeregelung erhält jedoch Spielraum für nichtstörende Werbeanlagen mit blinkendem oder bewegtem Licht.

Mit der öBV 4.4 wird auf Sanktionsmöglichkeiten der Bußgeldvorschrift nach § 91 NBauO in der jeweils geltenden Fassung der NBauO verwiesen.

3.8. Hinweise

Hinweis 5.1 wurde vorsorglich im Hinblick auf etwaige Denkmalschutzbelange aufgenommen.

Hinweis 5.2 hebt die voraussichtlich guten Versickerungsbedingungen des Bodens hervor und fungiert als Anregung, eine kostengünstigere und ökologisch sinnvollere Niederschlagswasserversickerung zu priorisieren.

Hinweis 5.3 fungiert als Anregung, die günstige Lage für Solaranlagen auf südausgerichteten Flachdächern zu nutzen.

Hinweis 5.4 hebt die eingeschränkte Wendemöglichkeit des Erschließungsstiches hervor. Erforderliche Wendemöglichkeiten sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

4. Auswirkungen der Planung

Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1990 in der novellierten Fassung des Jahres 2013.

4.1. Private und nachbarschaftliche Belange

Der Geltungsbereich ist bisher unbebaut und befindet sich im Eigentum der Stadt Burgdorf. Daher erfolgen keine direkten Eingriffe in bestehende Rechte privater Eigentümer. Dennoch sind nachbarschaftliche Belange angrenzender Grundstücksnutzungen berührt und etwaige Konflikte sollten vorbeugend gelöst werden. Allen Anrainern dürfte schon bei Erwerb ihrer Grundstücke der nächste Erweiterungsabschnitt des Gewerbegebietes bekannt gewesen sein. Allgemein schützt die Abstandsregelung der NBauO vor zu nah heranrückender Bebauung und hinsichtlich Art und Maß der Bebauung gelten nahezu die gleichen Vorgaben, wie für die angrenzenden Gewerbegebiete.

4.1.1. Verschattung

Infolge heranrückender Bebauung mit einer Höhe von bis zu 12 m könnte es bei angrenzenden Grundstücken, Gärten, Gebäuden und Solaranlagen zu mehr Verschattung kommen. Die westlich angrenzenden Grundstücke können aufgrund der Lage nur etwa in den Morgen- bis Mittagstunden beeinträchtigt werden, was in Anbetracht der festgesetzten Gebietsart (GE) vertretbar erscheint.

Die Verschattung des nördlich angrenzenden Flurstücks 78/4 (Lohgerberstraße 12) wird zum Schutz der dortigen Solaranlage mithilfe der TF 1.3 in Kombination mit der Hüllkurve reguliert.

4.1.2. Emissions- und Immissionsschutz

Es ist zu erwarten, dass infolge der ermöglichten Nutzungen Lärmemissionen in der Umgebung zunehmen. Insbesondere im Bereich der südlich gelegenen ehemaligen Konserverfabrik könnten sich eventuell die laut eines Anliegers bereits vorhandene Lärmkonflikte zwischen den dortigen Wohnnutzungen und den Gewerbegebietenutzungen verschärfen (vgl. 9.1). Allerdings sind die Emissions- und Immissionsschutzbelange über die zulässigen Orientierungswerte in Gewerbegebieten hinreichend geregelt, weshalb keine Veranlassung besteht, weitere Regulierungen diesbezüglich im Zuge der Bauleitplanung vorzunehmen (vgl. Kap. 3.6).

4.2. Städtebauliche Belange

4.2.1. Orts- und Straßenbild

Das künftige „Gewerbegebiet Hülptingsen 5“ fügt sich städtebaulich in die vorhandene Umgebung ein. Die Lohgerberstraße kann fortan beidseitig genutzt werden und es entsteht ein geschlossenes Straßenbild. Die neue Stichstraße mündet mit „stumpfen Ende“ auf den südlich angrenzenden Acker, was zugunsten der Erweiterungsoptionen (vgl. Kap. 4.2.4) sowie einem möglichst geringen Erschließungsaufwand vertretbar ist.

Die Pflanzstreifen entlang der Verkehrsflächen sind ein Verbindungselement des gesamten Gewerbebestandes. Infolge der TF 2.1 könnte es jedoch zu einem durch Zufahrten dominierten Straßenseitenraum kommen, was aber hinter die Zielsetzung, möglichst viel Flexibilität für die künftigen Bauherren zu belassen, zurückgestellt wird.

4.3. Wirtschaftliche Belange, Beschreibung künftiger Grundstücke

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sind Belange der Wirtschaft in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Durch den Bebauungsplan entsteht ein Angebot sowohl für auslagerungswillige gewerbliche Betriebe im Burgdorfer Bestand als auch für Neuansiedlungen.

Der Plan ermöglicht unterschiedliche Grundstücksaufteilungen. Die möglichen Zuschnitte, Größen, Erschließungen sowie die „Sichtbarkeit“ der Grundstücke sind für ein Gewerbegebiet mit der Zielgruppe „lokal orientiertes Gewerbe mit Betriebsleiterwohnen“ angemessen. Infolge des Einzelhandelsausschlusses ist keine Schwächung der Versorgungsschwerpunkte Burgdorfs zu befürchten. Je nach Unterteilung können westlich des Erschließungsstiches bis zu fünf Grundstücke mit adäquatem Zuschnitt und angemessener Größe entstehen. Die nachstehende Abbildung 3 stellt mögliche und aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Zuschnitte dar (keine verbindliche Aufteilung).

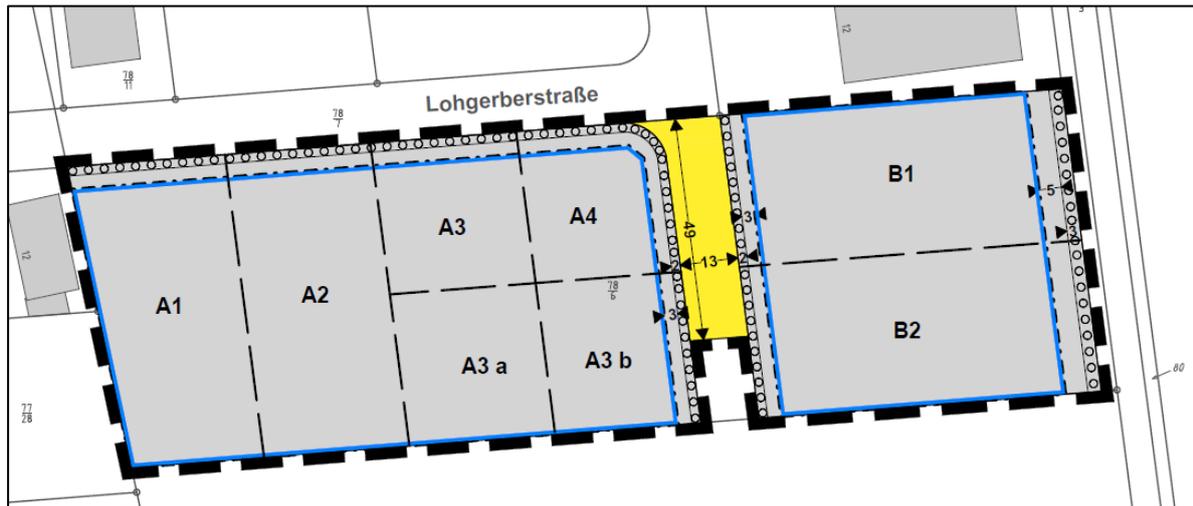


Abbildung 3: Mögliche Grundstückszuschnitte

Die langgezogenen Flächen A1 und A2 könnten nur durch die Lohgerberstraße erschlossen werden und umfassen jeweils ca. 2.100 m². Die Flächen A3, A4 sowie die südlich angrenzenden Flächen A3a und A3b können in Abhängigkeit voneinander recht flexibel zugeschnitten und erschlossen werden. Im kleinteiligsten Fall entstünden zwei Flächen an der Lohgerberstraße mit jeweils ca. 1.100 m² (A3 und A4) sowie eine Fläche mit ca. 2.100 m² (A3a+A3b), welche über den neuen Stich erschlossen werden könnte. Andererseits ist auch eine Aufteilung in zwei langgezogene Flächen (A3+A3a und A4+A3b) oder auch eine langgezogene Fläche sowie zwei kleine Teilflächen möglich (A3+A3a und A4 sowie A3b) möglich. Östlich des neuen Stichwegs bietet sich eine Aufteilung auf bis zu zwei Flächen mit jeweils etwa 2.500 m² (B1, B2) an. Die hinterliegenden Flächen (A3b und B2) besitzen mit etwa 15 m Straßenfront am Stichweg ausreichend Raum zur Erschließung. Die übrigen Teilflächen weisen eine Straßenfrontbreite von etwa 30 m auf. Je nach dem, wie künftig das südlich angrenzende Flurstück 78/1 entwickelt wird (vgl. Kap. 4.5), bestehen künftig für die Flächen A1, A2, A3a und A3b sowie B2 eventuell Erweiterungsmöglichkeit nach Süden hin.

4.4. Verkehrsplanerische Belange

4.4.1. Erschließung, Zufahrten und Wendemöglichkeiten

Die verkehrsmässige Erschließung ist über die „Lohgerberstraße“ und den neu anzulegenden Erschließungsstich gesichert. Die Straßenfrontbreiten variieren zwischen ca. 15 m bis 30 m (vgl. Kap. 4.3). Die angeschlossenen öffentlichen Verkehrsflächen leiten nach Norden in das lokale, regionale und überregionale Straßenverkehrssystem über (vgl. Abbildung 1).

Am Ende des Erschließungsstiches wird keine Wendemöglichkeit erstellt, weshalb bei Bedarf angemessene Wendemöglichkeiten für Sattelzüge oder die Abfallbeseitigung und dergleichen auf den privaten Grundstücken vorzuhalten sind (vgl. Abbildung 3).

4.4.2. Verkehrliche Auswirkungen für umgebene Nutzungen

Die umgebenen landwirtschaftlichen Flächen bleiben weiterhin anfahrbar. Unzumutbare Veränderungen der Erschließungssituation, des Verkehrsaufkommens oder erhebliche Verkehrsimmissionen sind durch diesen vergleichsweise kleinen Bauabschnitt nicht zu erwarten. Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit bestehen nicht.

4.5. Erschließungs- und Erweiterungsoptionen, Verbindungsstraße

Eine sinnvolle Erweiterungsoption des Gewerbebestandes Hülptingsen besteht vor allem auf der südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche (Flurstück 78/1). Daher wurden Erschließungs- und Parzellierungsvarianten für den gesamten Bereich zwischen der „Lohgerberstraße“ und der Straße „Im Felde“ untersucht, wobei auch die Grundlagenplanung für eine Verbindungsstraße von der B 188 nach Süden (vgl. Kap. 2.2.4.6) einfluss. Unter Berücksichtigung der wesentlichen Anforderungen an Gewerbegrundstücke (vgl. 2.2.5; z.B. Erschließung, Größe, Zuschnitte, Sichtbarkeit der Grundstücke) stellte sich der vorliegende Entwurf als günstig heraus, weil einerseits ein möglichst geringer Erschließungsflächenaufwand entsteht und andererseits wesentliche Entwicklungsvarianten weiterhin realisierbar bleiben. So kann künftig der neue Erschließungsstich zum „Lückenschluss“ bis zur Anschlussstelle an der Leineweberstraße fortgeführt werden (Variante 1) oder gradlinig auf die Straße „Im Felde“ verlaufen (Variante 2). Bei einer Verbindungsstraße (vgl. Kap. 2.2.4.6) mit Erschließungsfunktion (Variante 3) wäre das Fortführen des Erschließungsstiches überflüssig. Die verbleibende „Ausparungsfläche“ am südlichen Ende des Stiches könnte dann als Wendemöglichkeit, für Kompensationszwecke oder Erweiterungen der angrenzenden Grundstücke fungieren. Bei einer Verbindungsstraße ohne Erschließungsfunktion (Variante 4) wäre eine Erweiterung des Erschließungsstiches jedoch unerlässlich, um die Fläche zwischen der Trasse der Verbindungsstraße und dem jetzigen Geltungsbereich erschließen zu können. Wie bereits erwähnt, schneidet die Trasse einer ggf. möglichen Verbindungsstraße das Flurstück 78/6 geringfügig im Osten und Südosten. Insofern würde die Realisierung des jetzigen Plangebietes evtl. diesen Teilabschnitt einer möglichen Verbindungsstraße verhindern. Da diese Option auf eine Verbindungsstraße zumindest zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollends ausgeschlossen werden sollte, wurde geprüft, ob der Trassenverlauf aus dem PGT-Gutachten (2005) geringfügig verändert werden könnte. Demzufolge erscheint es möglich, die einst geplante Trasse geringfügig nach Süden zu verschieben, ohne dass sich der Kurvenverlauf oder die Anschlusssituation im Bereich der „Leineweberstraße“ wesentlich verändern würde. Somit verbleibt trotz jetziger Entwicklung des „Gewerbegebietes Hülptingsen 5“ weiterhin die Möglichkeit, diesen Teilabschnitt der Verbindungsstraße zu realisieren.

4.6. Baugrundbeschaffenheit und etwaige Bodenfunde

Der Boden des Plangebietes ist für eine Bebauung und gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet und nur geringfügig nach Osten hin abschüssig (ca. 1 m). Es gibt keine Anhaltspunkte für weltkriegsbedingten Abwurfkampfmittel, Altlasten oder archäologische (Boden-) Funde (vgl. Kap. 2.1.6 und 2.1.5). Sollten jedoch im Zuge von Erdarbeiten derartige Funde gemacht werden, so sind umgehend die zuständigen Behörden zu benachrichtigen (Polizeidienststelle, Ordnungsamt, Kampfmittelbeseitigungsdezernat, Nds. Landesamt für Denkmalpflege in Hannover, Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf).

4.7. Belange der Ver- und Entsorgung

4.7.1.1. Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebiets sowie ggf. der südlich angrenzenden Erweiterungsfläche (zusammen etwa 4,4 ha) ist sowohl für Schmutz- als auch für Regenwasser unproblematisch. Die Entwässerung der Grundstücke an der Lohgerberstraße erfolgt über die

dort vorhandene Kanalisation. Im vorgesehenen Erschließungsstich werden jeweils ein Schmutz- und ein Niederschlagswasserkanal mit Mindestgefälle zur Entwässerung der anliegenden Grundstücke verlegt und an die Lohgerberstraße angeschlossen. Die Höhenverhältnisse ermöglichen die Verlegung dieser neuen Kanäle. Für das zusätzliche Schmutzwasseraufkommen sind ausreichend freie Kapazitäten in den Kanälen und letztlich im Klärwerk Burgdorfs vorhanden.

Der Boden des Plangebietes weist ein „hohes Infiltrationsvermögen“ auf und daher bestehen „günstige Versickerungsbedingungen“ (laut Bodenuntersuchung der PFI Hannover kf-Werte zwischen 10^{-3} <math>kf>10^{-4} und keine Stauhorizonte). Daher kann eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für Niederschlagswasser gewährt werden, sofern eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erteilt wird. Den Erfahrungen aus den umliegenden Gewerbegebieten zufolge wird ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken versickert. Zur Ableitung des darüber hinaus anfallenden Niederschlagswassers gibt es seit Mitte der 1990er Jahre eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde der Region Hannover zur Weiterleitung in die Burgdorfer Aue (gemäß damaligem § 10 NWG). Bei der Bemessung dieser Erlaubnis wurde bereits die potenzielle Gesamtausdehnung des Gewerbebestandes „Hülptingsen“ mit einer angeschlossenen befestigten Fläche von 45 ha berücksichtigt. Bisher sind jedoch nur etwa 25 ha Nettogewerbefläche entwickelt worden und zudem ist der Versickerungsanteil sehr hoch. Infolge dessen sind heute weitaus geringere Niederschlagswassermengen abzuleiten als ursprünglich eingeplant. Es bestehen also freie Kapazitäten zur Niederschlagswasserableitung.

Je nach Erschließungsschema des südlich angrenzenden Flurstücks 78/1 kann künftig ein „Lückenschluss“ des Kanalsystems zwischen Leineweberstraße und Lohgerberstraße erfolgen.

4.7.1.2. *Trinkwasser*

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH.

4.7.1.3. *Löschwasser*

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadt Burgdorf gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für die mittlere Gefahr der Brandausdehnung mit 3.200 l/min über zwei Stunden vorrangig aus dem Trinkwassernetz. Bei Bedarf werden Löschwasserbrunnen errichtet, während im Einzelfall zusätzlicher Bedarf zum Objektschutz von den jeweiligen Bauherren durch ein Brandschutzgutachten zu bestimmen und letztlich sicherzustellen ist.

4.7.1.4. *Strom und Gas*

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes erfolgt voraussichtlich durch den Versorger der angrenzenden Gewerbegebiete (AVACON AG). Es wird eine dem einzelbetrieblichen Bedarf gerechte Elektrizitätsversorgung sichergestellt. Nötige Transformatorstationen sind auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb der festgesetzten Gebietsart „Gewerbegebiet“ (GE) zulässig und bei Bedarf in Abstimmung mit der AVACON AG auf den privaten Grundstücken zu errichten (vgl. auch Kap. 9.2).

4.7.1.5. *Abfall*

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen durch den Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha). Abfall- und Wertstoffbehälter/-säcke sind am Abholtag an geeigneter Stelle am Fahrbahnrand bereitzustellen, so dass sie von Sammelfahrzeugen unmittelbar angefahren werden können. Geeignete Sammelplätze sind 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 Abhol-

tag an der Straße bereitgestellt werden. Alternativ besteht ein kostenpflichtiger 'Hol- und Bringservice'.

Für die am Erschließungsstich im Plangebiet liegenden Grundstücke ist besonders zu beachten, dass aus Gründen der Unfallverhütung nur Straßenzüge mit ausreichender Wendemöglichkeit für Sammelfahrzeuge angefahren werden (Wenderadius von 9 m). Da keine Wendemöglichkeit am Ende des Erschließungsstiches vorgesehen ist, wird darauf hingewiesen, dass die aha auch größere Gewerbegrundstücke befährt, um z.B. dort Großcontainern oder Müllpressen zu wechseln. Im Zuge dessen könnten auch kleinere Abfalltonnen oder -container vor Ort geleert werden und müssten, sofern das Grundstück problemlos befahrbar ist, nicht zwingend an der Straße bereitgestellt werden. Voraussetzungen hierfür sind neben ausreichender Bodenlast und Dimensionierung der Fahrwege eine Wende- oder Durchfahrtmöglichkeit für das Leerungsfahrzeug und eine schriftliche Genehmigung des Eigentümers (Haftungsausschluss). (vgl. auch Stellungnahme Nr. 24 der aha in Kap. 9.2).

4.7.1.6. Telekommunikation

Träger der Telekommunikationsversorgung ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Die Versorgung des Gebietes wird im Zuge der Erschließungsarbeiten berücksichtigt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.8. Landschaftsplanerische Belange und besonderer Artenschutz

4.8.1. Ortsrandgestaltung, Landschaftsbild

Um sicherzugehen, dass der auch für Kompensationszwecke wichtige Pflanzstreifen am Ostrand des Plangebietes entsteht, wird dieser in Vorleistung durch die Stadt Burgdorf erstellt. Dieser Streifen führt in Kombination mit dem gemäß textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 zu erstellenden Grünanteil sowie dem Abstand von 3,5 m zwischen Geltungsbereich und Feldweg die von Norden herrührende blickdichte Eingrünung des Gewerbegebietes fort. Zusammen mit den Höhenvorgaben für bauliche Anlagen resultieren möglichst geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Außerdem wird mit diesen Festsetzungen ein „wertvolles linienförmiges Landschaftselement“ (Vegetation entlang des Feldwegs) nachverdichtet und geschützt, zur „Belebung des Landschaftsbildes“ beigetragen und die im Landschaftsplan vorgesehene „zweite Gehölzstruktur“ entlang des Feldwegs zumindest in abgewandelter Form geschaffen. Der so entstehende, neue Siedlungsrand bildet unabhängig von der ungewissen Entwicklung der östlich angrenzenden Ackerfläche einen adäquaten und beständigen Übergang zwischen Bebauung und Landschaft (Ortsrandabschluss). Die bisherigen Siedlungsränder „ohne landschaftliche Einbindung“ entlang der Südgrenze des Gewerbegebietes Hülptingsen 3 sowie der Ostgrenze des Gewerbegebietes Hülptingsen 4 werden durch die neue Bebauung kaschiert.

Allerdings verbleibt an der Südgrenze des Geltungsbereiches erneut ein Siedlungsrand ohne landschaftliche Einbindung, was aber temporär bis zur Realisierung des südlich angrenzenden Entwicklungsabschnitts vertretbar erscheint (vgl. Kap. 3.5.1 „bewusster Verzicht auf Pflanzungsfestsetzungen zugunsten von Erweiterungsoptionen“).

4.8.2. Erholungsnutzung

Die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem Gewerbegebiet könnte der weiter westlich gelegenen Randwohnbebauung Hülptingsens insofern missfal-

len, als dass sich das Landschaftsbild und die Freiraumqualität für Spaziergänge und Erholungssuchende verändern. Umliegend verbleiben jedoch genügend Alternativen in der freien Natur und die wesentlichen Verbindungswege zwischen Landschaft und Wohnquartieren sowie die Gehölzstrukturen entlang der Felder werden nicht beeinträchtigt. Die Vegetation entlang des Feldwegs wird sogar verdichtet und geschützt und trägt zudem zur visuellen Trennung zwischen Feldweg, Landschaft und gewerblicher Nutzung bei, so dass der Feldweg künftig zur wohnortbezogenen Erholung beitragen kann.

4.8.3. Besonderer Artenschutz

Negative Auswirkungen für besonders geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Für die Brutvögel und Fledermäuse der Umgebung könnten infolge der Pflanzfestsetzungen ggf. sogar neue Rückzugsräume und Futterquellen entstehen.

4.9. Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche

Hinsichtlich der erforderlichen Begründung der Umwandlung von land- und forstwirtschaftlicher Fläche für Siedlungs- und Ausgleichszwecke gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird darauf verwiesen, dass der Bedarf an Gewerbeflächen zeitnah gedeckt werden soll. Dafür stellt die Entwicklung des Plangebietes den nächsten logischen Schritt dar, weil die Fläche verkehrsgünstig liegt, bereits größtenteils erschlossen ist und einen vorhandenen und gemäß FNP ausgewiesenen Gewerbestandort arrondiert. Aus städtischen Bemühungen heraus (re-) aktivierbare Alternativen in vergleichbarer Größenordnung sind nicht vorhanden (vgl. Kap. 2.2.5). Die ehemals als Acker genutzte externe Ausgleichsfläche (vgl. Kap. 3.5.3) trägt neben der Kompensationsfunktion zur Ergänzung einer vorhandenen Ausgleichsfläche bei, gestaltet den Ortsrand und fungiert als Puffer zwischen Wohnbebauung und der vielbefahrenen B188n (vgl. Abbildung 2: Lage der Kompensationsfläche Nr. 3992/001).

4.10. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebiets:	ca. 14.524 m ²
davon Verkehrsfläche:	ca. 653 m ²
davon Gewerbegebiet:	ca. 13.871 m ²
davon Nettobaufläche (GRZ 0,8)	ca. 11.096 m ²
davon private Grünfläche (15%):	ca. 2.080 m ²
davon private Pflanzfläche:	ca. 202 m ²

Tabelle 1: Flächenbilanz

5. Durchführung, Kosten und Beteiligungsverfahren

5.1. Durchführung der Planung

5.1.1. Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Besitz der Stadt Burgdorf, so dass es keiner bodenordnenden Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB bedarf. Die neu anzulegende Verkehrsfläche (Erschließungsstich) wird im Eigentum der Stadt bleiben.

5.1.2. Erschließungsmaßnahmen

5.1.2.1. Straßenverkehrsflächen

Vorbehaltlich der Detailplanung erfolgen voraussichtlich eine Befestigung der Fahrbahnen mit öffentlichen Stellplätzen und Gehwegen, eine strukturierende Begrünung der Straßenzwischenräume mit Bäumen sowie eine Herstellung der Straßenbeleuchtung. Die Verkehrsflächen in den angrenzenden Bebauungsplangebietern Nr. 8-05/2 und 8-06/1 sind soweit ausgebaut, dass der geplante Erschließungsstich sowie die erforderlichen Maßnahmen entlang der Lohgerberstraße direkt anschließen können.

5.1.2.2. Kanalisation

Hinsichtlich der nötigen Kanalisation werden voraussichtlich ein Schmutzwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal mit jeweiligem Anschluss an die vorhandenen Kanäle in der Lohgerberstraße erstellt.

5.1.2.3. Pflanzstreifen auf privatem Grund

Die planzeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind durch die Vorhabenträger zu erstellen.

5.1.3. Ausgleichsmaßnahmen

5.1.3.1. Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen im Pflanzstreifen entlang des östlichen Plangebietsrands sind aufgrund der bedeutsamen Ausgleichsfunktion in Vorleistung durch die Stadt Burgdorf zu erstellen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist seitens der Vorhabenträger auf deren unversehrten Erhalt zu achten.

5.1.3.2. Ausgleichsfläche aus dem Kompensationsflächenpool

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen auf der Ausgleichsfläche aus dem Kompensationsflächenpool sind bereits durch die Stadt Burgdorf erstellt worden.

5.2. Kosten der Durchführung

Die nötigen Erschließungsmaßnahmen gemäß §§ 123 ff. BauGB werden ebenso wie die nötigen Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 i.V.m. §§ 135a ff. BauGB) von der Stadt Burgdorf erstellt, vorfinanziert und anteilig als beitragsfähiger Erschließungsaufwand im Rahmen des Kaufvertrags abgelöst. Die Ausführung wird über das Ausbauprogramm bzw. Entwicklungskonzept für die Flächen festgelegt. Beitragsfähige Erschließungskosten werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach dieser verteilt. Von den beitragsfähigen Erschließungskosten trägt die Stadt maximal 10 %. Die Kosten für die Kanalisation werden über die Erhebung von Abwasserbeiträgen nach der Entwässerungsabgabensatzung beglichen.

5.3. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden.

Nach bisherigem Kenntnisstand sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich die folgenden Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes verbunden:

- die Funktionen des Bodens werden gestört bzw. zerstört,
- der Bodenwasserhaushalt wird beeinträchtigt,
- das Plangebiet verliert seine Bedeutung als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet und damit seine bioklimatische Ausgleichsfunktion,
- das Landschaftsbild wird visuell beeinträchtigt,
- die Lebensräume der im Plangebiet und dessen Umgebung vorkommenden Pflanzen und Tiere werden zerstört und dauerhaft verändert.

Diese Auswirkungen der Planung werden durch Maßnahmen im Plangebiet, wie Anpflanzung heimischer Gehölze, teilweise ausgeglichen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen, wie Nutzungsextensivierung und Gestaltung von Ersatzlebensräumen, sind auf einer externen Kompensationsfläche vorgesehen. Die Wirkungen für das Landschaftsbild werden weitgehend durch die Höhenfestsetzungen reguliert bzw. durch die Pflanzvorgaben gemindert.

Trotz der Ausgleichsmaßnahmen verbleiben Funktionsverluste insbesondere für das Schutzgut Boden. Diese werden hinter die Zielsetzung der Planung, Bauflächen für gewerbliche Nutzung bereitzustellen, zurückgestellt.

Bisher liegen Beteiligungsergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3.1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4.1 BauGB vor (vgl. Kap. 9.1 und 9.2). Die bisher eingegangenen Stellungnahmen sind detailliert in Kap. 9 aufgenommen und können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die IHK Hannover sieht die Ausweisung neuer Gewerbeflächen positiv und befürwortet die vorgenommene Einzelhandelsregulierung für diesen Standort.
- Der Polizeiinspektion Burgdorf ist es wichtig, dass die Trasse der „südöstlichen Ringstraße“ realisierbar bleibt.
- Der Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha) präziserte in seiner Stellungnahme Angaben zur Entsorgungssituation für Gewerbegrundstücke bzw. am Erschließungsstich.
- Die Region Hannover sieht die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
- Die Stadtwerke Burgdorf ergänzen einen Hinweis auf geltende Regelwerke für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen. Außerdem erfolgt ein Hinweis auf – je nach Strombedarf der späteren Abnehmer – ggf. nötige Versorgungsflächen innerhalb des Plangebietes (z.B. für eine Trafostation).
- Die Deutsche Telekom bittet um frühestmögliche Beteiligung bei den Erschließungsmaßnahmen, um den Ausbau des Netzes zu gewährleisten.

Außerhalb des formalen Beteiligungsverfahrens wurden zudem seitens eines Anliegers die zunehmenden Lärmemissionen für die Wohnnutzung auf dem Gelände der ehemaligen Konservenfabrik angemerkt und seitens der Planungsabteilung wurde die mögliche Verschattung einer angrenzenden Solaranlage besonders berücksichtigt.

Die genannten Hinweise und Anregungen wurden seitens der Stadt Burgdorf zur Kenntnis genommen. Infolge der Stellungnahmen erfolgten Präzisierungen der Begründung sowie eine Anpassung der textlichen Festsetzungen, so dass die – gegenüber dem Vorentwurf – ergänzend zu berücksichtigenden Aspekte angemessen berücksichtigt würden.

Im Zuge der zusammenfassenden Erklärung ist außerdem darzustellen, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Für die Wahl dieses Standortes und dieses Planentwurfes gegenüber anderen (Erschließungs- und Nutzungsoptionen) spricht vor allem (vgl. Kap. 4.5), dass

- die Fläche bereits in städtischer Hand ist und kein Ankauf, keine Umlegung etc. erfolgen müssen.
- Zugleich gibt es kaum (re-)aktivierbare Alternativen in vergleichbarer Größe und
- der Standort ist mit weiteren Planungen insoweit konform, dass nur geringe und regulierbare Konflikte mit angrenzenden Nutzungen bzw. zu berücksichtigenden Belangen bestehen.
- Die Nutzung als Gewerbegebiet stellt den nächsten logischen Erweiterungsabschnitt des Gewerbebestandes Hülptingsen dar.
- Erweiterungen des Gewerbegebiets nach Süden hin sind künftig unkompliziert möglich und
- zugleich bleibt die Trasse einer einst geplanten „Verbindungsstraße“ zumindest in geringfügig abgewandelter Form realisierbar.
- Letztlich entstehen durch diesen Entwurf vergleichsweise geringe Erschließungskosten
- für angemessene und flexible Grundstückszuschnitte und somit
- eine preisgünstige Option für die fokussierte Zielgruppe „lokal orientiertes Gewerbe mit Betriebsleiterwohnen“.

Teil 2: Umweltbericht

6. Vorbemerkungen

6.1. Ziel und Inhalte der Planung

Dem Teil I dieser Begründung sind die relevanten Ziele des Bebauungsplanes zu entnehmen (vgl. Kap. 1.2). Art und Umfang der ermöglichten Bauvorhaben werden in Kapitel 3 geschildert und konkrete Flächenangaben finden sich in der Flächenbilanz (vgl. Kap. 4.10).

6.2. Ziele des Umweltschutzes

Für die beabsichtigte Planung gelten insbesondere folgende Ziele des Umweltschutzes:

- § 1 BNatSchG: Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Eigenart und Schönheit und des Erholungswerts von Natur und Landschaft.
- § 1a BauGB: Schonender Umgang mit Grund und Boden, Ausgleich von Eingriffen.

Außerdem sind die umweltbezogenen Ziele und Inhalte des Regionalen Raumordnungsprogramms der Region Hannover (2005) sowie des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf (1980) und weitere Fachplanungen zu berücksichtigen (vgl. Kap. 2.2).

7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.1. Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen

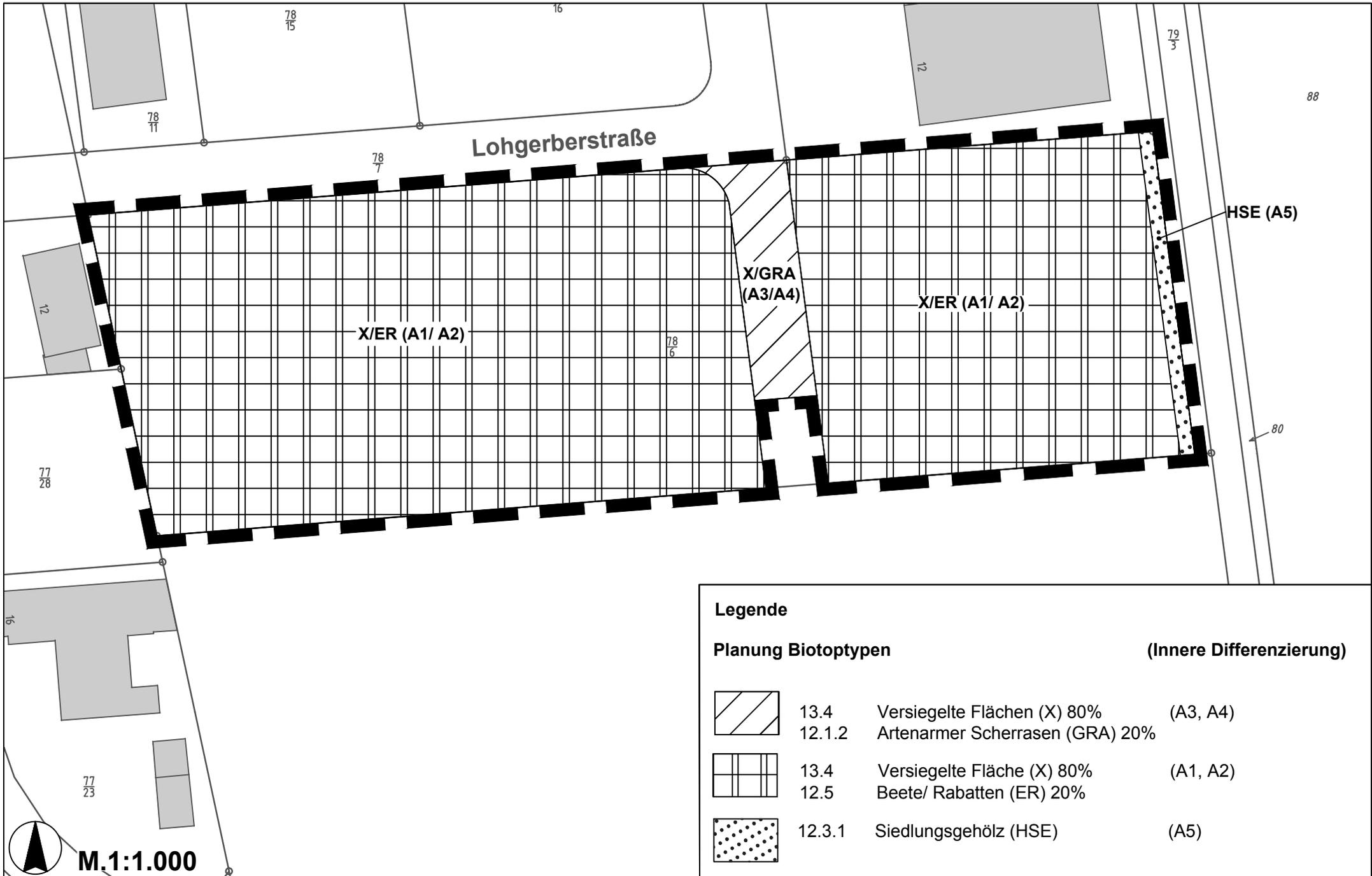
Nachfolgend erfolgt die Erfassung des Bestands sowie die Prognose der Biotoptypen anhand der Kartieranleitung nach v. Drachenfels (2011).

7.1.1. Naturhaushalt

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a i.V.m. § 1a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB sind Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt zu untersuchen.

7.1.1.1. *Biotoptypen/Tier- und Pflanzenarten*

Das Plangebiet wird als Acker (Biotoptyp 11.1, A) intensiv landwirtschaftlich genutzt, weshalb sich außer für die Standard-Artengruppe „Vögel“ kaum Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bietet. Anderweitig (besonders) geschützte Arten sind laut Umweltschutzabteilung der Stadt Burgdorf nicht zu erwarten (vgl. Kap. 2.1.8). Bei Durchführung der Planung entstehen Gewerbegebiete, welche innerhalb des Geltungsbereiches (14.524 m²) auf bis zu 11.096 m² versiegelt werden können. Innerhalb dieser Bauflächen werden etwa 2.573 m² „Beete/Rabatten“ (Biotoptyp 12.5, ER) sowie 202 m² Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten (Biotoptyp 12.3.1, HSE) gepflanzt. Die nötige Verkehrsfläche (653 m²) wird zu etwa 522 m² versiegelt und lediglich durch artenarmen Scherrasen (131 m², Biotoptyp 12.1.2, GRA) flankiert (vgl. Abbildung 4). Infolge der Pflanzfestsetzungen werden zwar Teilflächen gegenüber der Ackernutzung ökologisch aufgewertet, aber insgesamt entsteht eine Neuversiegelung von 11.618 m² (Biotoptyp 13.4, X) wodurch sich die Biotope für Tiere und Pflanzen erheblich verändern. Weil aber kaum Arten und vor allem keine geschützten oder seltenen Arten betroffen sind und Vögel in der angrenzenden Landschaft ausreichend Ausweichraum finden, sind keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich.



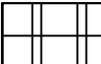
Legende		(Innere Differenzierung)	
Planung Biotoptypen			
	13.4	Versiegelte Flächen (X) 80%	(A3, A4)
	12.1.2	Artenarmer Scherrasen (GRA) 20%	
	13.4	Versiegelte Fläche (X) 80%	(A1, A2)
	12.5	Beete/ Rabatten (ER) 20%	
	12.3.1	Siedlungsgehölz (HSE)	(A5)

Abb. 4: Planung Biotoptypen (Innere Differenzierung)

7.1.1.2. Boden, Bodenschutzklausel (§1a Abs. 2 BauGB)

Laut Landschaftsplan der Stadt Burgdorf sind Braunerde und Parabraunerde zu erwarten. Ein Bodengutachten präzisiert den Untergrund als überwiegend gut durchlässige Mittel- und Grobsande mit bereichsweisem Feinkies. Der humose Oberboden ist im Mittel 30-40 cm mächtig (vgl. PFI/EBELING 2005) und bisher sind weder Kampfmittel noch Altlasten oder denkmalschutzrelevante Funde zu vermuten. Die Durchführung der Planung ermöglicht eine bis zu 80%-ige Versiegelung. Es ist mit weitgehenden Bodenbeeinträchtigungen infolge der Baumaßnahmen zu rechnen (Bodenauf- und -abtrag, Bodenverdichtung). Andererseits wird eine vergleichsweise hohe Bebauungsdichte ermöglicht, weil eine kompakte Siedlungsstruktur weniger Infrastrukturfläche benötigt und somit zum schonenden Umgang mit Grund und Boden beiträgt, weshalb insgesamt betrachtet keine erheblichen Auswirkungen gesehen werden.

7.1.1.3. Wasser

Das Plangebiet ist bisher unversiegelt und trägt zur Grundwasserneubildung sowie Verdunstung von Niederschlagswasser bei. Infolge der Versiegelung ist mit einer verringerten Grundwasserneubildung zu rechnen. Berücksichtigt man die gute Versickerungsfähigkeit des Bodens, den hohen Versickerungsanteil der umgebenen Gewerbegebiete und die geringe Größe des Plangebietes, so sind hinsichtlich Grundwasser oder Verdunstung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

7.1.1.4. Luft und Klima

Im Entwurf des Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (LaPlaFB) ist das Plangebiet, ebenso wie nahezu der gesamte Osten der Kernstadt, als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet für den Siedlungsbereich ausgewiesen. Hinsichtlich Klima, Luft und Verdunstung trägt die aktuelle Ackernutzung zur Kalt- und Frischluftentstehung für die Kernstadt bei. Verdunstungsrelevante Teile von Natur und Landschaft werden versiegelt, was mit einer punktuell stärkeren Aufheizung des Bodens einhergeht. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass die Luftschneise zur Kernstadt bereits durch das westlich angrenzende Gewerbegebiet „Hülptingsen 4“ bodennah unterbrochen ist. Auch daher und in Anbetracht der geringen Größe des Plangebiets ist bei Durchführung der Planung zwar mit einer verringerten Kaltluft- und Frischluftentstehung zu rechnen, was jedoch keine erheblichen Auswirkungen insbesondere für den Siedlungsraum darstellt.

7.1.1.5. Landschaftsbild

Wie bereits in Kapitel 2.2.3 dieser Begründung erläutert, tragen weitreichende Sichtbeziehungen zwischen den Gewerbegebäuden und der östlich gelegenen Landschaft zu Landschaftsbildbeeinträchtigungen bei. Außerdem besteht eine mangelnde landschaftliche Einbindung der bisherigen Gewerbegebietsränder, während der kaschierenden Vegetation entlang des Feldwegs als Ortsrand besondere Bedeutung zukommt (gut angewachsene Feldgehölze und eine 30-40 Jahre alte Eichenbaumreihe mit etwa 12 m Höhe). Die entstehenden Bauten könnten eine erhebliche Fernwirkung in einen erholungsrelevanten Landschaftsraum hinein aufweisen. Daher wurde die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit 12 m an der Höhe der östlich angrenzenden Eichenbaumreihe bemessen. Außerdem sind weithin sichtbare oder störende Werbeanlagen ausgeschlossen und die blickdichten Pflanzungen vermindern negative Auswirkungen für das Landschaftsbild. Allerdings wird der südliche Gewerbegebietsrand bis zur Entwicklung des nächsten Bauabschnitts (Flurstück 78/1) weiterhin landschaftlich nicht eingebunden sein, denn eine Pflanzfestsetzung würde die künftigen Erweiterungsmöglichkeiten der Grundstücke nach Süden hin einschränken. Insgesamt bestehen keine erheblichen Auswirkungen.

7.1.1.1. *Biologische Vielfalt*

Biologische Vielfalt bezeichnet laut Artikel 2 der Konvention über biologische Vielfalt „die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, [...] Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme.“ Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Populationen seltener Arten von der Planung betroffen und es besteht laut Umweltschutzabteilung der Stadt Burgdorf keine Veranlassung für besonderen Biotop- und Artenschutz. Bei Durchführung der Planung sind daher keine erheblichen Auswirkungen bezüglich der biologischen Vielfalt zu erwarten.

7.1.1.2. *Wirkungsgefüge zwischen den zuvor genannten Belangen*

Das Wirkungsgefüge vor allem zwischen der Tier- und Pflanzenwelt, dem Boden, dem Wasser, der Luft und dem Klima ist aufgrund der gegenseitigen Beeinflussung untereinander als weiterer eigener Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i zu berücksichtigen. Bei Durchführung der Planung sind aufgrund der veränderten Nutzung, bei der im Vergleich zur Landwirtschaft kaum Düngemittel verwendet werden, kaum mehr Grundwasserbelastungen zu erwarten. Infolge der Bebauung und der Anpflanzungen kann auch keine windbedingte Bodenerosion mehr erfolgen. Vor allem aber die Bodenversiegelung trägt zu kleinräumigen, negativen Veränderungen des Bodens, des Wasserhaushaltes, der Lebensräume von Pflanzen- und Tierarten, der Kaltluft- und Frischluftentstehungsfunktion und somit auch des Klimas bei. Diese Veränderungen sind jedoch nur geringfügig einzuschätzen und großräumig betrachtet bestehen in der näheren Umgebung ausreichend Flächen, um diese Funktionen aufzufangen und auszugleichen. Wesentliche Veränderungen innerhalb dieses Wirkungsgefüges sind daher nicht zu erwarten, zumal die ermittelten Auswirkungen der einzelnen Belange für sich genommen gering bzw. unmittelbar sind und keine verstärkenden Wechselwirkungen vorliegen. Außerdem erfolgen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt und insofern bestehen keine erheblichen Auswirkungen.

7.1.1.3. *Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft bauplanungsrechtlich vorbereitet. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch entsprechende Festsetzungen in diesem Bebauungsplan geregelt (zum Verfahren vgl. Kap. 8.1). Eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebietes ist zugunsten einer kompakten und damit ressourcenschonenden Siedlungsstruktur und einer Arrondierung vorhandener Ausgleichsflächen nicht beabsichtigt. Plangebietsintern (vgl. Kap. 3.5.2) erfolgt daher lediglich teilweise die Kompensation für die neu entstehende Verkehrsfläche durch einen festgesetzten Pflanzstreifen, in dem Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten anzulegen sind (Biotoptyp 12.3.1, HSE). Der Großteil der nötigen Kompensation findet auf einer plangebietsexternen Fläche aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf statt (vgl. Kap. 3.5.3). Auf dieser 5.527 m² großen ehemaligen Ackerfläche (Kompensationsflächen-Nr. 3992/001, Biotoptyp Acker (A)) sind zur ökologischen Aufwertung halbruderale Gras- und Staudenflur, mesophiles Gebüsch bzw. Obstwiesen angelegt worden (Biotoptypen 11.2/2.2/2.15, URT/BM/HO). Neben der Kompensationsfunktion wurde so eine bestehende Kompensationsfläche ergänzt und es entstand ein stärker gestalteter Ortsrand als breiterer Puffer zwischen einer Wohnrandbebauung und der vielbefahrenen B188n. Die Kompensation erfolgt in nötigem Umfang und ist von den Werten her der nachstehenden rechnerischen Bilanz zu entnehmen (vgl. Tabelle 2). Gegenüber dem vorherigen ökologischen Wertzustand des Ackers erfolgen in der Gesamtbilanz keine erheblichen Auswirkungen.

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
Ist - Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotop-typen	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich)	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche
1	2	3	4	5	6	7	8
11.1 Acker (A)	14.524	1	14.524	13.4 Vers. Fläche (X)	11.618	0	0
				12.5 Bee-te/Rabatten (ER)	2.573	1	2.573
				12.1.2 Arten- armer Scherra- sen (GRA)	131	1	131
				12.03.1 Sied- lungsholz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	202	3	606
Externe Kompensationsfläche							
11.1 Acker (A) (Kompensationsfläche 3992/001)	5.527	1	5.527	11.4/2.2/2.15 Halbrud. Gras- u.Staudenflur/ Me-soph. Ge- büsch/ Obst- wiese (URT/BM/ HO)	5.527	3	16.581
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Summe: Ist-Zustand)			20.051	Flächenwert der Eingriffs-/ Aus- gleichsfläche (Summe: Planung / Ausgleich)			20.052
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)							20.052
- Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							-20.051
= 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht)							1

Tabelle 2: Rechnerische Bilanz des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen

7.1.1.4. FFH- und Vogelschutzgebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b i.V.m. § 1a Abs. 4 BauGB sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete zu berücksichtigen. Solche Natura 2000-Gebiete sind jedoch in relevanter Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden, weshalb bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

7.1.1.5. Erneuerbaren Energien und sparsamer Umgang mit Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie genauer zu berücksichtigen. Gemäß dem Klimaschutzaktionsprogramm der Stadt Burgdorf aus dem Jahr 2013 (vgl. 2.2.4.4) ist bei der Bauleitplanung die Nutzung erneuerbarer Energien möglichst zu berücksichtigen, indem eine energiesparende Bauweise sowie der Einsatz erneuerbarer Energien begünstigt

werden (südliche Ausrichtung der Gebäude/Dachneigung zur aktiven und passiven Solar-energienutzung, verdichtete Bebauung). Festsetzungen hierzu wurden im Plan nicht getroffen, um genügend Spielraum für die gewerbliche Objektplanung zu belassen. Mit dem Hinweis 5.3 des Bebauungsplanes werden jedoch die günstigen Möglichkeiten zur Solar-energienutzung hervorgehoben (Flachdächer, Südausrichtung). Südausgerichtete Flachdächer großer Lagerhallen werden ohnehin häufig zur Solarenergienutzung genutzt, weshalb keine Veranlassung einer Festsetzung diesbezüglich gesehen wird. Zum Schutz einer benachbarten Solaranlage vor Verschattung durch heranrückende Bebauung wurde die textliche Festsetzung 1.3 verfasst (vgl. Kap. 3.3.3). Insgesamt bestehen somit keine erheblichen Auswirkungen.

7.1.1.6. Landschaftspläne und sonstige umweltbezogene Pläne

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen umweltbezogenen Plänen zu berücksichtigen. Diesbezüglich wird auf die Analyse landschaftsplanerischer Belange in Kap. 2.2.3 verwiesen, während die Auswirkungen genauer in Kap. 4.8 erläutert werden. Zusammenfassend sind infolge der Planfestsetzungen eher positive Auswirkungen hinsichtlich landschaftsplanerischer Zielstellungen zu erwarten. Bestimmte Ziele der Ortsrand- und Landschaftsgestaltung werden umgesetzt und Schwächen und Gefährdungen, wie z.B. bisher landschaftlich uneingebundene Siedlungs-ränder oder mögliche Grundwassereintragen vermindert. Somit sind im Ergebnis keine erheblichen Auswirkungen festzustellen.

7.1.2. Mensch

7.1.2.1. Auswirkungen auf die Gesundheit/Schutz der Erholungslandschaft

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB sind umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind keine direkten Bezüge zur Planung gegeben. Gemäß BNatSchG besteht jedoch das grundsätzliche Ziel, für Naherholung und sonstige Freizeitgestaltung in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten. Im weiteren Sinne ist die Landschaft östlich Hülptingsens als Erholungsraum für wohnungsnahe Erholung und damit auch als gesundheitsrelevant zu betrachten. Infolge der Planung wird siedlungsnaher Landschaftsraum im Außenbereich 'verbraucht', was mit Veränderungen des Landschaftsbildes für Erholungssuchende einhergeht. Die im Landschaftsplan dargestellten wichtigen Verbindungsachsen zur Landschaft bleiben aber unberührt und es gibt ausreichend landschaftlich attraktiven und zudem planerisch langfristig gesicherten Ausweichraum, weshalb keine erheblichen Auswirkungen bestehen.

7.1.2.2. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB sind Emissionen zu vermeiden und ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern zu berücksichtigen. Durch die Planung werden in Gewerbegebieten (GE) und unter sonstigem geltenden Recht zulässige Umwelteinwirkungen/Belästigungen durch Gerüche, Erschütterungen, Schadstoffe oder Lärm ermöglicht. Außerdem können Emissionen durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr entstehen. Die Abfallentsorgung ist gewährleistet und die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem mit Priorität der Niederschlagswasserversickerung. Hinsichtlich Emissionen und Immissionen bestehen keine Bedenken, dass die geltenden rechtlichen Vorgaben eingehalten werden (vgl. Kap. 4.1.2 sowie Kap. 4.7.1.1 und Kap. 4.7.1.5). Im Ergebnis bestehen keine erheblichen Auswirkungen.

7.1.2.3. Luftqualität

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB gilt es, die bestmögliche Luftqualität (verstanden als Anteil der Luftverunreinigungen) in bestimmten dafür vorgesehenen Gebieten zu erhal-

ten. Ein Luftreinhalteplan nach § 47 BImSchG liegt für den Bereich des Plangebiets oder angrenzende Stadtgebiete nicht vor. Die künftigen Nutzungen unterliegen geltenden Emissionsricht- und Grenzwerten für Gewerbegebiete und sonstigem geltenden Recht, weshalb keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

7.1.3. Kultur

7.1.3.1. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter/sonstige Sachgüter
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB sind umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, zumal der Hinweis 5.1 etwaige Denkmalschutzbelange verdeutlicht.

7.1.4. Wechselwirkungen

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen „Boden – Luft und Klima – Mensch“: Die Kaltluft- und Frischluftentstehung für den Siedlungsbereich wird geringfügig verringert. Dies ist mit Auswirkungen für das Klima und damit für die Gesundheit des Menschen verbunden. Allerdings wird es in Anbetracht der Größe des Plangebiets zu kaum spürbaren Veränderungen kommen, weshalb keine erheblichen Auswirkungen bestehen.

7.1.5. Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend werden keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr.7 i.V.m. § 1a BauGB Buchstaben a bis i gesehen.

7.2. Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Status quo der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Es ergeben sich kaum Auswirkungen für den Naturhaushalt, den Menschen, Kultur- oder Sachgüter sowie im Hinblick auf Wechselwirkungen.

Allerdings könnte es infolge von Winderosion zur Verringerung der Oberbodenschicht kommen. Auch in der Nitratauswaschung (zugeführt etwa durch Düngemittel) besteht ein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser. Ferner verbleiben zwei landschaftlich uneingebundene Siedlungsränder der angrenzenden Gewerbegebiete. Die landwirtschaftliche Nutzung kann zudem Geruchsemissionen verursachen, welche für die angrenzenden Wohnnutzungen spürbar sein könnten.

7.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Es werden plangebietsinterne Ausgleichsflächen mit Pflanzungen angelegt und die bestehende Pflanzung auf einer plangebietsexternen Fläche angerechnet (vgl. Kap. 3.5.2 und 3.5.3). Diese Pflanzfestsetzungen tragen zur blickdichten Eingrünung des Ortsrands bei. Die Höhenregulierungen baulicher Anlagen ist an der Höhe der angrenzenden Eichenbaumreihe orientiert (12 m), womit visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert sind.

7.4. Ermittlung von Planungsalternativen

Erschließungsalternativen und die Begründung für die Wahl des Erschließungssystems wurden bereits in Kapitel 4.5 dargestellt. Sinnvolle alternative Standorte stehen kaum zur Verfügung, weshalb lediglich unterschiedliche Erschließungsvarianten genauer betrachtet wurden. Der vorliegende Entwurf stellt unter den gegebenen Zielsetzungen (Erweiterungsoption nach Süden und Anforderungen an die Grundstücke) die Variante mit dem geringsten Erschließungsaufwand dar.

Hinsichtlich der Eingriffskompensation wäre eine stärkere Durchgrünung/geringere Dichte des Plangebietes denkbar. Dies würde jedoch dem schonenden Umgang mit Grund und Boden widersprechen, weil verhältnismäßig mehr Infrastruktur erforderlich wäre.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung wäre eine verpflichtende Festsetzung denkbar. Es bestehen aber ausreichend ökonomische Anreize zur Niederschlagswasserversickerung für die Vorhabenträger und eine „starre“ Festsetzung könnte die Objektplanung einschränken und im unwahrscheinlichen Falle, dass doch punktuell ungünstige Versickerungsbedingungen bestehen sollten, unangemessen sein.

Auch hinsichtlich des effizienten und sparsamen Umgangs mit Energie könnten Festsetzungen zur Gebäude- und Dachausrichtung zugunsten von Solarenergienutzung getroffen werden, was wiederum die Objektplanung stark einschränken würde.

8. Zusätzliche Angaben

8.1. Verfahren und Schwierigkeiten sowie Datengrundlagen

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgte in Zusammenarbeit der Abteilungen Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Burgdorf. Bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft wurden neben Ortsbegehungen und der Auswertung von Karten und Luftbildern auch der Landschaftsrahmenplan (6/2013), der Entwurf des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (12/2013) sowie der Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (1994) im Hinblick auf das Plangebiet sowie dessen Umgebung ausgewertet. Außerdem sind Informationen eines Bodengutachtens zum Gewerbebestandort Hülptingsen (2005) und die Untersuchung der Auswirkungen der Sichtbeziehungen auf das Landschaftsbild aus dem Bebauungsplan zum angrenzenden „Gewerbegebiet Hülptingsen 4“ eingeflossen.

Die Erfassung des Bestands sowie die Prognose der Biotoptypen erfolgten anhand der Kartieranleitung nach v. Drachenfels (2011). Zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetags (2013) herangezogen. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte zweigleisig. Zum einen rechnerisch über eine Zuordnung von Biotopflächenwerten und zum anderen hinsichtlich der Schutzgüter über eine verbalargumentative Beschreibung. Beide Verfahren sind als sich ergänzende Einheiten zu betrachten. Die Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen sowie Kultur- und Sachgüter erfolgte durch die Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf.

8.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

Die zur Kompensation festgesetzten Pflanzungen werden von der Stadt Burgdorf in Vorleistung erstellt. So ist deren Herstellung sichergestellt und in Anbetracht der Vegetation wird von weiteren Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege der Pflanzungen abgesehen.

8.3. Zusammenfassung des Umweltberichts

Die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes als Acker (Biotoptyp 11.1, A) bietet außer Vögeln kaum Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum. Bei Erhalt des Status quo könnte es langfristig gesehen zu windbedingter Bodenerosion sowie einer Grundwasserbeeinträchtigung kommen. Wichtige landschaftsplanerische Zielsetzungen (punktuelle Belebung des Landschaftsbildes, Verdichtung vorhandener Heckenstrukturen, Schaffung einer zweiten Gehölzreihe entlang des Feldwegs) würden nicht umgesetzt. Weiterhin bestünden landschaftlich nicht eingebundene Siedlungsränder entlang der Gewerbegebiete. Das Plangebiet würde jedoch mit intaktem Boden- und Wasserhaushalt der Kaltluft- und Frischluftentstehung für das Siedlungsgebiet dienen. Infolge der Umsetzung

dieser Planung kommt es zu einer erheblichen Mehrversiegelung von bis zu 80% durch gewerbliche Baufläche und Verkehrsfläche. Die Veränderungen im Geltungsbereich tragen zum weitgehenden Funktionsverlust des Boden- und Wasserhaushalts bei, so dass das Gebiet der Kaltluft- und Frischluftentstehungsfunktion nicht mehr gerecht wird. Die angestrebte Niederschlagswasserversickerung vermindert die Verringerung der Grundwasserneubildung und auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch Festsetzungen weitgehend gemindert. Infolge des Gesamteingriffs sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die teilweise plangebietsintern mit einem Pflanzstreifen (M 1) erstellt werden, vor allem aber einer plangebietsexternen Kompensationsfläche zugeordnet werden. Diese externen Pflanzungen tragen vorteilhafter Weise zur Arrondierung einer bestehenden Kompensationsfläche und zur Ortsrandgestaltung bei, und fungieren zugleich als Puffer zwischen einem Wohngebiet und der vielbefahrenen B188n.

Teil 3: Beteiligungsverfahren

9. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

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

Nach dem Einleitungsbeschluss gemäß § 2 BauGB vom 28.01.2014 folgte die ortsübliche Bekanntmachung zusammen mit der Ankündigung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), welche in der Zeit vom 29.04.2014 bis zum 13.05.2014 stattfand. Anhand des Vorentwurfes und dessen Begründung konnte sich jedermann detailliert zu den Planungszielen, den konkreten planerischen Festsetzungen und den zu erwartenden Auswirkungen informieren und äußern. Im Zuge der Auslegungsfrist gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Stellungnahme eines Anliegers:

Außerhalb der Auslegungsfrist äußerte ein Anlieger Bedenken hinsichtlich künftiger Lärmbelastungen der nahegelegenen Wohnnutzung im Bereich der ehemaligen Konservenfabrik. Es bestünden ohnehin bereits Lärmvorbelastungen durch einen gewerblichen Betrieb an der Leineweberstraße.

Ausführungen der Stadt Burgdorf zu dieser Stellungnahme eines Anliegers:

Diese Wohnnutzung mit etwa 45 Bewohnern befindet sich zusammen mit einer genehmigten gewerblichen Nutzung (Möbelproduktion) auf einem Grundstück und weist somit Mischgebietscharakter (MI) auf. Es ist zwar anzunehmen, dass die Lärmbelastung durch die heranrückende gewerbliche Nutzung künftig zunehmen wird, aber unter Berücksichtigung der Entfernung zwischen den beiden Nutzungen (ca. 150 m zwischen GE und MI) und den gegenüber einem Mischgebiet nur unwesentlich höheren zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte in einem Gewerbegebiet (GE) sind unzumutbare Lärmbelastungen unwahrscheinlich (im GE sind tagsüber lediglich 5 db(A) und nachts 10 dB(A) mehr zulässig als im MI, vgl. auch Kap. 3.6). Seitens der Stadt Burgdorf besteht folglich keine Veranlassung zu weiteren Schutzvorkehrungen im Bebauungsplan.

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

Die schriftliche Beteiligung der vom Bauleitplan berührten Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte gleichzeitig mit der Benachrichtigung von der Vorentwurfsauslegung. Es wurden insgesamt 27 Träger Öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.04.2014 beteiligt. Von folgenden Beteiligten wurden per Rückantwort keine Einwände oder Bedenken gegenüber der Planung geäußert:

Träger Öffentlicher Belange ohne Bedenken:	Schreiben/Mail vom:
Nr. 1: e.on Netz GmbH	24.04.2014
Nr. 2: Gemeinde Uetze	28.04.2014
Nr. 3: Handwerkskammer Hannover	05.05.2014
Nr. 4: Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover	06.05.2014
Nr. 5: TanneT TSO GmbH	07.05.2014
Nr. 6: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH	14.05.2014
Nr. 7: Niedersächsische Landesforsten	14.05.2014
Nr. 8: Stadt Lehrte	16.05.2014
Nr. 9: Gemeinde Isernhagen	19.05.2014
Nr. 10: Naturschutzbeauftragter der Region Hannover	20.05.2014
Nr. 11: Nds. Landesamt für Denkmalpflege	21.05.2014
Nr. 12: Landwirtschaftskammer Niedersachsen	23.05.2014

Tabelle 3: Träger Öffentlicher Belange ohne Bedenken

Ohne Rückmeldung wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht von:

Träger Öffentlicher Belange ohne Stellungnahme:
Nr. 13: Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Nr. 14: LGLN RG Hannover - Amt für Landentwicklung -
Nr. 15: EWE Netz GmbH
Nr. 16: Finanzamt Burgdorf
Nr. 17: LGLN RD Hannover - Katasteramt -
Nr. 18: Bischöfliches Generalvikariat
Nr. 19: Kirchenkreisamt Burgdorfer Land
Nr. 20: Stadt Burgwedel
Nr. 21: Samtgemeinde Wathlingen

Tabelle 4: Träger Öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Anregungen oder Bedenken wurden von den folgenden Trägern Öffentlicher Belange vorgebracht:

Träger Öffentlicher Belange mit Anregungen/Bedenken:	Schreiben/Mail vom:
Nr. 22: Industrie- und Handelskammer Hannover (IHK)	28.04.2014
Nr. 23: Polizeiinspektion Burgdorf	05.05.2014
Nr. 24: Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover	21.05.2014
Nr. 25: Region Hannover	21.05.2014
Nr. 26: Stadtwerke Burgdorf GmbH	30.05.2014
Nr. 27: Deutsche Telekom Technik GmbH	02.06.2014

Tabelle 5: Träger Öffentlicher Belange mit Anregungen oder Bedenken

Nachfolgend werden diese vorgebrachten Anregungen oder Bedenken zitiert:

Nr. 22: Industrie- und Handelskammer Hannover (IHK), Schreiben vom 28.04.2014:

„Die Industrie- und Handelskammer Hannover (IHK) trägt bezüglich des oben genannten Planentwurfes keine Bedenken vor. Die geplante Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Plangebiet wird von uns im Sinne der Förderung der regionalen Wirtschaft ausdrücklich begrüßt. Weiterhin werden von uns auch die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung unterstützt. Die Regelungen tragen dazu bei, die Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Handwerks- und Produktionsbetrieben zu sichern und einzelhandelsbezogene Fehlentwicklungen (Schwächung der zentralen Einzelhandelsstandorte) zu vermeiden.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Hannover (IHK):

Die positiven Anmerkungen zur Gewerbegebietsausweisung und den einzelhandelsbezogenen Festsetzungen wurden zur Kenntnis genommen.

Nr. 23: Polizeiinspektion Burgdorf, Schreiben vom 05.05.2014:

„Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen von hiesiger Dienststelle grundsätzlich keine Bedenken. Bei den weiteren Planungen sollte jedoch berücksichtigt werden, dass die aus hiesiger Sicht sinnvolle südöstliche Ringstraße, realisierbar bleibt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Stellungnahme der Polizeiinspektion Burgdorf:

Die einst angedachte Trasse dieses Teilstücks der „südöstlichen Ringstraße“ dürfte bei leicht verändertem Trassen- und Kurvenverlauf realisierbar bleiben, (vgl. Kap. 3.1 und Kap. 4.5), weshalb seitens der Stadt Burgdorf diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf gesehen wird.

Nr. 24: Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha), Schreiben vom 21.05.2014:

„Gegen die Festsetzungen im o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Zweckverbandes Abfallwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken. Die wesentlichen Aspekte der Abfallsorgung finden unter Pkt. 4.6.1.5 [inzwischen Kap. 4.7.1.5] der Erläuterungen bereits Erwähnung, beziehen sich inhaltlich aber eher auf private Wohnhäuser und Wohnanlagen. Ergänzend möchten wir deshalb noch darauf hinweisen, dass 'aha' größere Gewerbegrundstücke durchaus auch *ganz* befährt, z.B. um dort Großcontainern oder Müllpressen zu wechseln. Auf diese Weise könnten auch kleinere Abfalltonnen oder -container vor Ort geleert werden und müssten – sofern das Grundstück problemlos befahrbar ist – nicht zwingend an der Straße bereitgestellt werden. Voraussetzungen sind aber eine ausreichende Bodenlast und Dimensionierung der Fahrwege, eine Wende- oder Durchfahrtmöglichkeit für das Leerungsfahrzeug und natürlich auch hier die schriftliche Genehmigung des Eigentümers. Weitere Anmerkungen bzw. Anregungen haben wir zurzeit nicht vorzubringen.“

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

Der Hinweis der aha wurde durch Anpassung des Begründungstextes in Kapitel 4.7.1.5 berücksichtigt.

Nr. 25: Region Hannover, Schreiben vom 21.05.2014:

„Zu dem Bebauungsplan Nr. 8-08 mit ÖBV „Gewerbegebiet Hülptingsen 5“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Hülptingsen, bestehen aus Sicht der Region Hannover als Träger Öffentlicher Belange keine Anregungen und Bedenken. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar“.

Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Stellungnahme der Region Hannover:

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

Nr. 26: Stadtwerke Burgdorf GmbH, Schreiben vom 31.10.2014:

„Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerks GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsanlagen liegen.

Je nach Leitungsabnahme bitten wir um eine Stationsplatzreservierung.

Vor Beginn der Baumaßnahmen bitten wir Sie, eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen und uns weiterhin an dem Verfahren zu beteiligen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Stellungnahme der Stadtwerke Burgdorf GmbH:

Der Hinweis der Stadtwerke Burgdorf hinsichtlich des genannten DVGW-Regelwerkes und auf einzuholende Leitungspläne wurde zur Kenntnis genommen und der Bitte nach weiterer Beteiligung im Verfahren wird entsprochen. Hinsichtlich der Stationsplatzreservierung gilt, dass Versorgungsanlagen ohnehin in Gewerbegebieten zulässig sind. Je nach individuellem Energiebedarf können die Vorhabenträger auf den privaten Grundstücken entsprechende Anlagen errichten. Mit der ergänzten textlichen Festsetzung 2.1 ist sichergestellt, dass der festgesetzte Pflanzstreifen entlang der Straßenverkehrsfläche für Versorgungsanlagen unterbrochen werden darf. Dennoch sollte auf eine städtebaulich-gestalterische Einbindung dieser Anlagen geachtet werden. So ist es den späteren Vorhabenträgern bei erhöhtem Energiebedarf möglich, in Abstimmung mit den Stadtwerken Burgdorf (bzw. der von den Stadtwerken beauftragten Avacon AG) eine Trafostation nah am Straßenraum auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

Nr. 27: Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 02.06.2014:

„Seitens der Telekom bestehen gegen den B-Plan Nr. 8-08 Gewerbegebiet Hülptingsen grundsätzlich keine Bedenken. Im Plangebiet befindet sich zurzeit keine Telekommunikationslinie der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor

Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH:

Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wurde zur Kenntnis genommen und die Begründung in Kapitel 4.7.1.6 entsprechend ergänzt. Der Bitte nach Information über die weitere Planung sowie nach frühzeitiger Beteiligung bei den Erschließungsmaßnahmen wird entsprochen.

10. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

10.1. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

[wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt]

10.2. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

[wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt]

10.3. Anpassung der Festsetzungen nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

[wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt]

11. Verfahrensvermerke

[wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt]

Quellen

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8-3/2 der Stadt Burgdorf (Entwurfssfassung) vom 10.08.2012

Drachenfels 2011: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand März 2011
Olaf von Drachenfels. Herausgeber: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) – Fachbehörde für Naturschutz –

Nagel 1994: Landschaftsplan, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Architekt für Landschaftsbau Prof. Dipl.-Ing. Günter Nagel, Bearbeitung Dipl.-Ing. Anna Krekemeyer, Hannover 1994.

Niedersächsischer Städtetag 2013: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hrsg.: Niedersächsischer Städtetag.

Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. Walter Theine (PGT) 2005: „Variantenuntersuchung zum Verlauf der geplanten Trasse der Färberstraße in der Stadt Burgdorf“

Region Hannover (Hrsg.) 2005: Regionales Raumordnungsprogramm 2005. Hannover.

Region Hannover 2013: Landschaftsrahmenplan. Fachbereich Umwelt der Region Hannover, Hannover 2013.

Stadt+Handel 2007: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Verfasser Dipl. Ing. Ralf M. Beckmann u. Bauassessor Dipl. Ing. Jens Nyhues, Dortmund 2007.

Stadt Burgdorf 1994: Landschaftsplan der Stadt Burgdorf. Erarbeitet durch Prof. Dipl.-Ing. Günter Nagel. Hannover.

Klimaschutzagentur Region Hannover GmbH 2013: Klimaschutz-Aktionsprogramm Burgdorf. Auftraggeber Stadt Burgdorf, Hannover 2013.

NIW und Nord/LB 2002: Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Studie im Auftrag der Stadt Burgdorf und der Region Hannover, Hannover 2002.