

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-78/1 „Gewerbepark Nordwest 2. Abschnitt“

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE UND AUSWIRKUNGEN	3
1 RECHTSGRUNDLAGEN	3
2 VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE	3
3 LAGE UND ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH	3
4 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION	6
4.1 NUTZUNGS- UND EIGENTUMSSTRUKTUR	6
4.2 ORTSBILD	6
4.3 BODENBESCHAFFENHEIT	7
4.4 ERSCHLIEßUNG	7
4.4.1 Verkehrliche Erschließung	7
4.4.2 Ver- und Entsorgung	7
5 BESTEHENDE RÄUMLICHE PLANUNGEN	10
5.1 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	10
5.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
5.3 BEBAUUNGSPLAN 0-78 „GEWERBEPARK NORDWEST 1. ABSCHNITT“	11
6 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	11
7 WESENTLICHE FESTSETZUNGEN UND AUSWIRKUNGEN.....	13
7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	13
7.1.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben	13
7.1.2 Ausschluss von selbständigen Lagerplätzen und Bordellen.....	14
7.2 GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG ZUM SCHUTZ DER ANGRENZENDEN WOHNBEBAUUNG	16
7.3 EINSCHRÄNKUNG VON BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN AN DER B 188	16
7.4 EINSCHRÄNKUNGEN ZUM SCHUTZ DER TRINKWASSERGEWINNUNG.....	18
7.5 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	19
7.6 VERKEHRSFLÄCHEN.....	20
7.7 AUFHEBUNG VON GEH- UND FAHRRECHTEN IM 1. ABSCHNITT	20
7.8 BAUVERBOTSZONE ENTLANG DER B 188.....	21
7.9 VERSORGENSLEITUNGEN	21
7.10 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	21
7.10.1 Anpflanzungen in den Baugebieten.....	21
7.10.2 Grünflächen und Kompensationsflächen/-maßnahmen im Plangebiet	21
7.10.3 Externe Kompensationsfläche/-maßnahme	22
7.11 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	22
7.11.1 Gestaltung von Werbeanlagen	22
7.11.2 Einfriedungen zu den Verkehrsflächen	23
8 FLÄCHENBILANZ/ STÄDTEBAULICHE WERTE.....	23
9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND KOSTEN	23
9.1 BODENORDNENDE MAßNAHMEN	23
9.2 ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN	24
9.3 AUSGLEICHSMÄßNAHMEN.....	24
10 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (§ 10 ABS. 4 BAUGB).....	25

TEIL 2: UMWELTBERICHT	26
11 EINLEITUNG	26
11.1 KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	26
11.2 UMWELTSCHUTZZIELE DER FACHGESETZE/ -PLÄNE	26
12 UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT	29
12.1 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDS	29
12.1.1 Boden.....	29
12.1.2 Wasser	30
12.1.3 Landschaftsbild	30
12.1.4 Klima/ Luft.....	31
12.1.5 Arten und Lebensgemeinschaften.....	31
12.1.6 Biotoptypen/ Eingriffsregelung	33
12.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS	35
12.3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH	36
12.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	36
12.3.2 Ausgleichsmaßnahmen	38
12.3.3 Gesamtübersicht zur rechnerischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	42
13 UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN.....	44
13.1 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDS	44
13.1.1 Immissionsschutz.....	44
13.1.2 Bodenverunreinigungen	44
13.1.3 Erholungslandschaft	44
13.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS	44
13.3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	44
14 UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SACHGÜTER	45
14.1 BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS	45
14.1.1 Kulturgüter.....	45
14.1.2 Sachgüter	45
14.2 GEPLANTE MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	45
15 UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	45
16 ERMITTLUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN	45
17 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	46
17.1 DARSTELLUNG DES VERFAHRENS UND DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	46
17.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG.....	46
17.3 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	46
TEIL 3: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE	48
18 BETEILIGUNGSVERFAHREN	48
18.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 1 BAUGB)	48
18.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 ABS. 1 BAUGB).....	48
18.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 BAUGB)	53
18.4 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 ABS. 2 BAUGB)	53
QUELLEN.....	53

Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte und Auswirkungen

1 Rechtsgrundlagen

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

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“ ist am 17.06.2010 rechtskräftig geworden. Mittlerweile sind alle Baugrundstücke, die zzt. von der Stadt vermarktet werden können, an Gewerbebetriebe verkauft oder reserviert. Die Flächen um die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die bereits der Stadt gehören, können noch nicht für eine gewerbliche Nutzung zu Verfügung gestellt werden.

Um die Entwicklung des Gewerbeparks fortzusetzen, sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan Baurechte für einen 2. Abschnitt geschaffen werden.

3 Lage und Abgrenzung Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Kernstadt, östlich der 'Lise-Meitner-Straße' und der 'Otto-Hahn-Straße' (s. nachfolgende Abbildung Lage des Plangebiets).

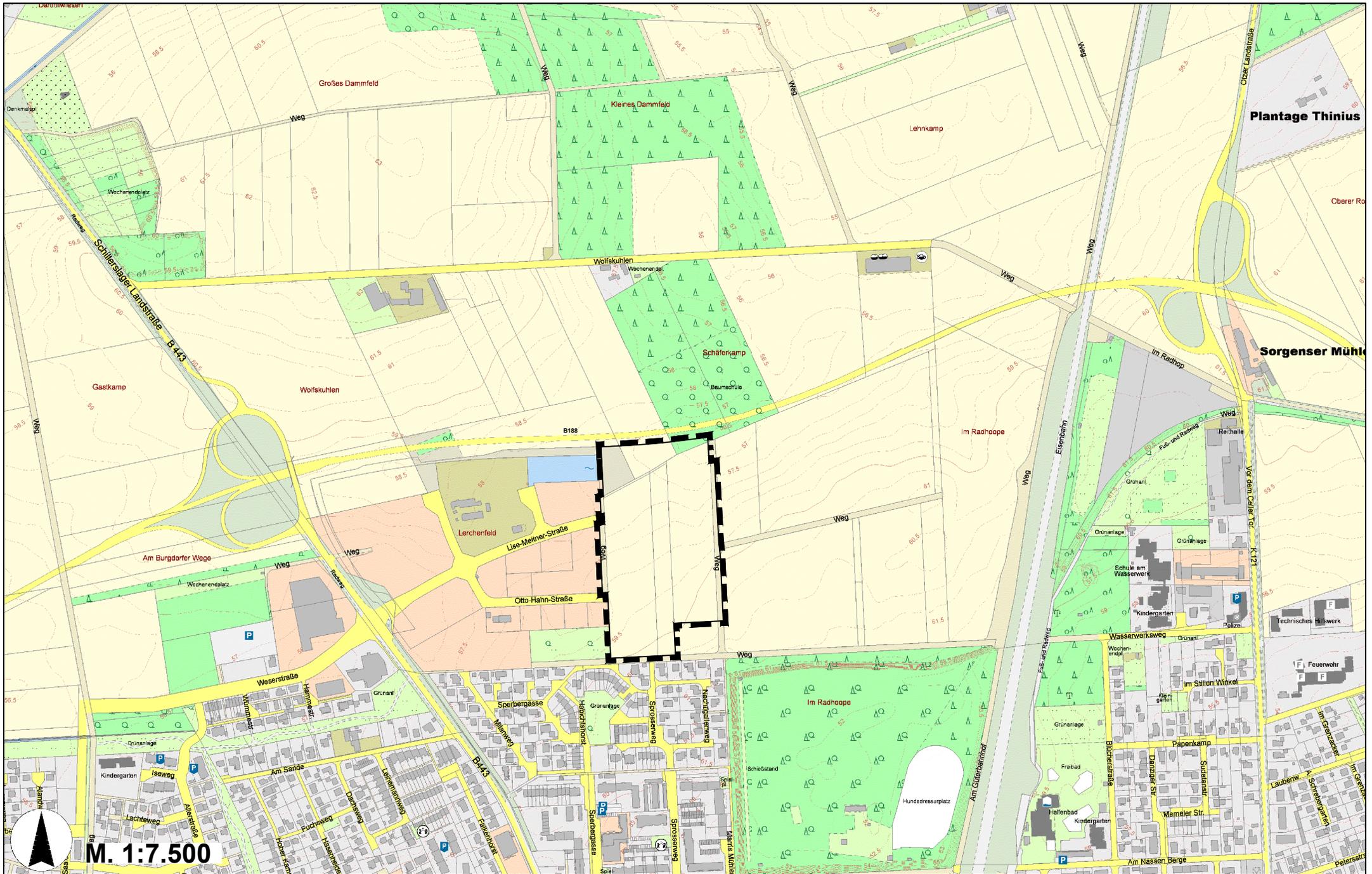
Der Geltungsbereich befindet sich teilweise im Gebiet der Flurbereinigung Burgdorf-Nord. Der Abschluss dieses Flurbereinigungsverfahrens wird für das Jahr 2015 erwartet. Zur Abgrenzung der nördlichen Kante des Geltungsbereichs entlang der 2009 errichteten Ortsumgehung der B 188 wurden Vermessungsdaten der Flurbereinigungsbehörde verwendet, die zzt. noch nicht in das amtliche Liegenschaftskataster übernommen sind. Auch die folgenden Flurstücksbezeichnungen wurden diesen Vermessungsdaten entnommen.

Der Geltungsbereich umfasst in der

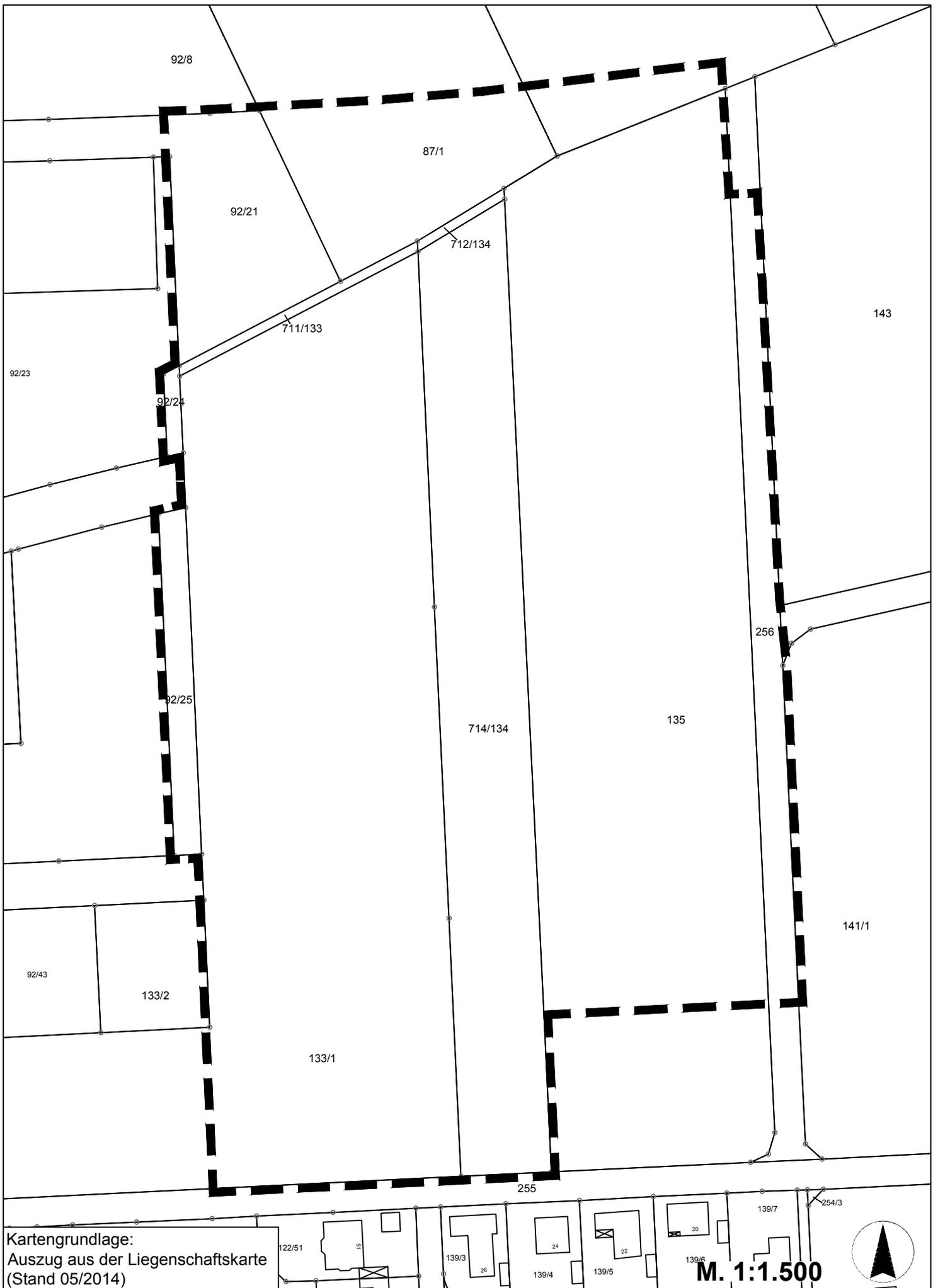
- Gemarkung Schillerslage Flur 4 folgende Flurstücke:
92/25, 92/24, 92/21 (teilweise), 256, 257 (teilweise), 258 (teilweise).
- Gemarkung Burgdorf Flur 1 folgende Flurstücke:
711/133, 712/134, 133/1 (teilweise), 714/134.

Insgesamt ist der Geltungsbereich ca. 5,87 ha groß.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs können auch den folgenden Abbildungen entnommen werden. In der Abbildung Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Kartengrundlage der Stand der Liegenschaftskarte vom Mai 2014 dargestellt. Die dort angegebenen Flurstücksbezeichnungen stimmen daher nicht mit den oben genannten Flurstücksbezeichnungen überein.



Lage den Bebauungsplans Nr. 0-78/1



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-78/1

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Nutzungs- und Eigentumsstruktur

In der folgenden Tabelle ist die derzeitige Nutzungsstruktur im Geltungsbereich wieder gegeben. Die Stadt Burgdorf ist Eigentümerin aller Flurstücke.

Flurstück	Nutzung	Sonstiges
92/25	Weg, Gewerbefläche	liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-78
92/24	Weg, Gewerbefläche	liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-78
92/21	Ackerfläche, vorhandene Leitungen: - Regenwasser (Stadt Burgdorf)	
256	Ackerfläche, vorhandene Leitungen: - Regenwasser (Stadt Burgdorf)	
257	Ackerfläche/ Weg/ Brache	
258	Weg, vorhandene Leitungen: - Schmutzwasser (Stadt Burgdorf) - Glasfaser (EWE Netz GmbH)	gewidmet für Fußgänger, Radfahrer- und Anliegerverkehr
711/133	Weg	
712/134	Weg	
133/1	Ackerfläche und Grünzug	
714/134	Ackerfläche und Grünzug	

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich im Trinkwassergewinnungsgebiet 'Radhop'. Die Trinkwasserbrunnen der Stadtwerke Burgdorf befinden sich östlich der Bahnstrecke am westlichen Ende der Straße 'Wasserwerksweg'. Sie sind vom östlichen Rand des Geltungsbereichs ca. 570 m entfernt. Ein Antrag auf Festsetzung eines Wasserschutzgebietes wurde im Jahr 2000 gestellt (Lübke 2000). Demnach befindet sich der Geltungsbereich in der geplanten Schutzzone IIIA.

4.2 Ortsbild

Das Plangebiet wird durch die Lage zwischen dem Siedlungsrand der Kernstadt und der B 188 geprägt. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen hat es Bedeutung für die wohnortnahe Erholungsnutzung.

Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein 60 m breiter Grünzug, der bereits in Zusammenhang mit dem 1. Abschnitt des Gewerbeparks hergestellt wurde. Als Abstandsfläche liegt dieser Grünzug zwischen den (geplanten) gewerblichen Bauflächen und dem weiter nach Süden anschließenden Wohngebiet 'Schäferkamp' bzw. der in südöstliche Richtung anschließenden 'Baggerkuhle'. Das Wohngebiet 'Schäferkamp' ist ein Gebiet mit größtenteils freistehenden Einfamilienhäusern und mehreren Reihenhauszeilen, das in den 1980er Jahren erschlossen wurde. Bei der 'Baggerkuhle' handelt es sich um eine ehemalige Bodenabbaufäche der Eisenbahn.

Am östlich Rand des Plangebiets befindet sich ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Diese Fuß-/ Radwegeverbindung in Fortsetzung des Marris-Mühlen-Wegs führt durch eine Unterführung der B 188 in den Landschaftsraum zwischen Burgdorf und Schillerslage.

Weiter Östlich des Plangebiets schließen Ackerflächen an, die teilweise bereits im Eigentum der Stadt Burgdorf sind. Eine spätere Erweiterung des Gewerbeparks weiter nach Osten ist angedacht.

Westlich des Plangebiets liegt der 1. Abschnitt des Gewerbeparks. Dieser wurde 2010 erschlossen und im darauffolgenden Jahr begann die Errichtung erster gewerblicher Bauten.

Direkt nördlich des Plangebiets verläuft die B 188. Die Verkehrsfreigabe dieser Ortsumgehung erfolgte am 01.10.2009. Weiter nach Norden folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen.

4.3 Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Plangebiets sind nur geringe Höhenunterschiede der natürlichen Geländeoberfläche vorhanden (s. Kapitel 12.1.1). Die Böden im Plangebiet sind für eine gewerbliche Bebauung grundsätzlich geeignet. Größtenteils handelt es sich um Sandböden unterschiedlicher Körnung. Teilweise kommen unterschiedlich mächtige Schluffschichten im Untergrund vor (zur räumlichen Lage der Schluffschichten vgl. die Abbildung 'Bohrpunktplan' zum Kapitel 4.4.2).

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen im 1. Abschnitt des Gewerbeparks. An das übergeordnete Straßennetz ist der Gewerbepark über den Kreisverkehrsplatz an der 'Schillerslager Landstraße' angebunden. Die 'Schillerslager Landstraße' ist zugleich B 443, womit also eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz vorhanden ist. Direkt nordwestlich des Gewerbeparks trifft die in Nordsüd-Richtung verlaufende B 443 auf die in Ostwest-Richtung verlaufende B 188.

Für den nicht motorisierten Individualverkehr ist der Gewerbepark folgendermaßen zu erreichen:

- Fahrrad, Entfernung vom Stadtzentrum (Bahnhof) ca. 1.400 m.
- Fußgänger/ÖPNV, die Bushaltestelle 'Weserstraße', die sich an der Schillerslager Straße ca. 100 m südlich des Kreisverkehrsplatzes befindet, wird durch folgende Buslinien bedient:
 - Regionalbuslinien 639 und 636, die zwischen dem Bahnhof Burgdorf und Großburgwedel werktags stündlich bis halbstündlich verkehren sowie samstags stündlich bis zweistündlich (sonntags nur eine Fahrt).
 - Stadtbuslinie 905, die über den Bahnhof bis in die Innenstadt (Spittaplatz) und weiter als Stadtbuslinie 906 in die Südstadt werktäglich und Samstagvormittag halbstündlich verkehrt (sonntags keine Fahrt).

Auswirkungen auf den Straßenverkehr

Die Weiterentwicklung des Gewerbeparks führt aufgrund des mit der gewerblichen Nutzung verbundenen Beschäftigten-, Kunden- und Wirtschaftsverkehrs zu einer Verkehrszunahme. Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen guten Anbindung des Gewerbeparks an überörtliche Hauptverkehrsstraßen ist aber zu erwarten, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens keine erheblichen negativen Auswirkungen hat.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH.

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers kann im Freigefällekanal Richtung Westen über die Kanäle in der 'Lise-Meitner-Straße' und der 'Otto-Hahn-Straße' zum Hauptkanal in der

Weserstraße erfolgen. In Richtung Kläranlage wird das Schmutzwasser über das an der Weserstraße vorhandene Pumpwerk und eine Druckrohrleitung weitergeleitet.

Niederschlagswasser

Zum Schutz der Trinkwassernutzung (z.B. Ölnfälle, Gefahrgüter o.ä.) soll das von den Straßenverkehrsflächen gesammelte Niederschlagswasser außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes versickert werden. Die dafür erforderlichen Anlagen zur weiträumigen Ableitung wurden bereits in Zusammenhang mit dem 1. Abschnitt des Gewerbeparks hergestellt. Zum einen ein abgedichtetes Rückhaltebecken mit integrierter Ölauffang-einrichtung am nördlichen Rand des 1. Abschnitts des Gewerbeparks und zum anderen ein Transportkanal zu einer Versickerungsfläche, die sich ca. 600 m (Luftlinie) nördlich des Plangebiets befindet.

Diese Entwässerungsanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers von den Straßenverkehrsflächen sind so dimensioniert worden, dass auch das von den gewerblichen Grundstücken gesammelte Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden kann. Laut Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Burgdorf besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Da auf Antrag für die Versickerung des Niederschlagswassers von den gewerblichen Grundstücken aber auch eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang möglich ist, wenn die Untere Wasserbehörde im Einzelfall eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt (s. Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan), wurde im Rahmen der Ausarbeitung der Entwässerungskonzeption auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft. Es wurde ein Bodengutachten für den gesamten Bereich des Gewerbeparks erstellt (PFI/EBELING 2004). Der Großteil des Untergrundes ist demnach sickertfähig, weist keine Stauhorizonte und kf-Werte von $>10^{-4}$ m/s auf. In kleineren Teilbereichen ist der Untergrund aufgrund oberflächennaher Stauhorizonte nur nach Verbesserung sickertfähig. Diese Bereiche sind in der folgenden Abbildung gekennzeichnet. Für diese Bereiche, die den südlichen Teil des Plangebiets betreffen, empfiehlt das Gutachten bei Herstellung von Versickerungsmulden einen Bodenaustausch.

Löschwasser

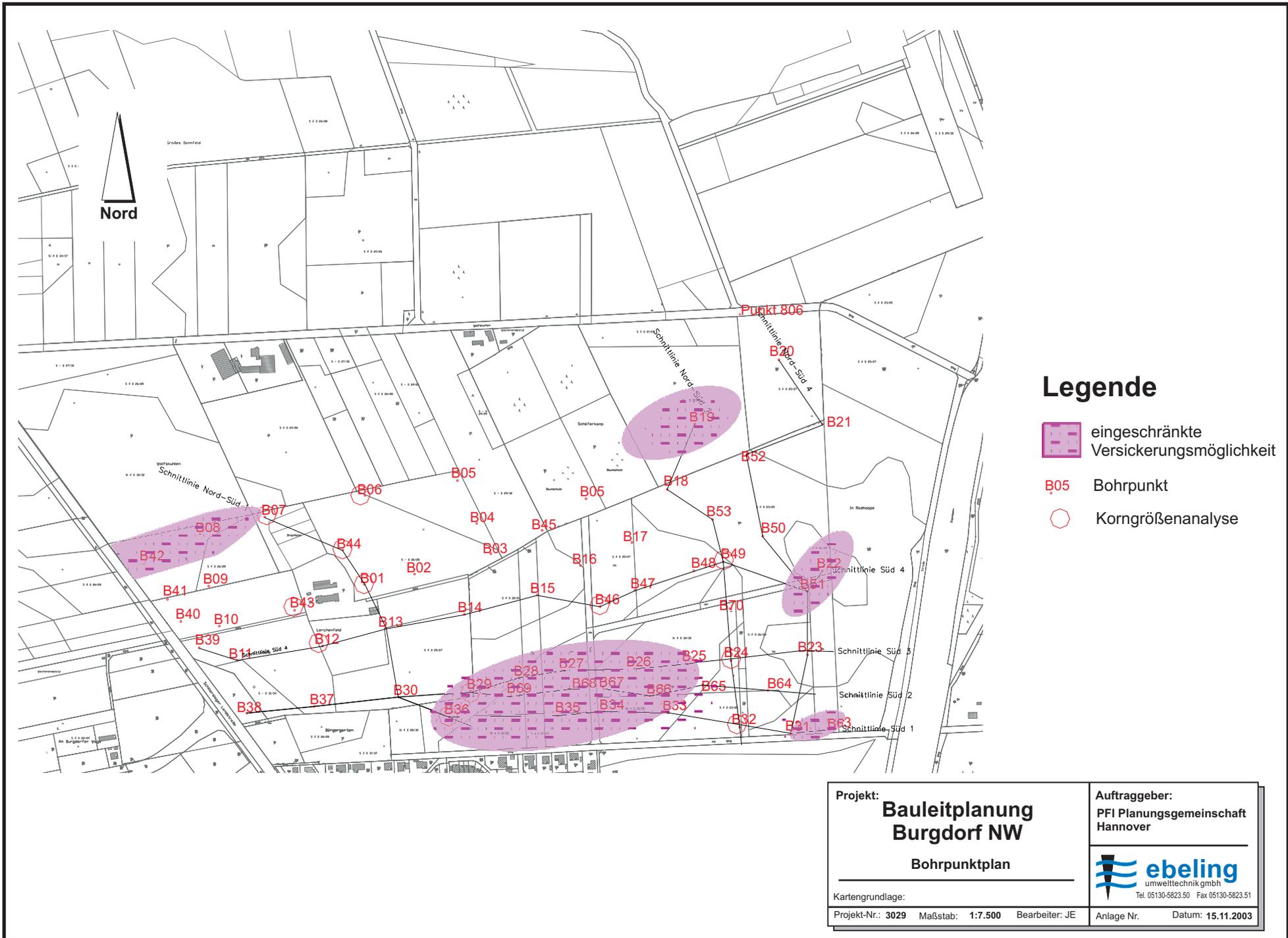
Die Grundversorgung mit Löschwasser wird von der Stadt Burgdorf sichergestellt. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für die mittlere Gefahr der Brandausdehnung mit 3.200 l/min über zwei Stunden. Sie erfolgt vorrangig aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Burgdorf GmbH.

Strom und Gas

Die Strom- und Gasversorgung im Bereich des Plangebiets erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH. Auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 07.08.2014 s. Kapitel 18.2 wird hingewiesen. Unter anderem haben die Stadtwerke mitgeteilt, dass ggf. eine Transformatorstation erforderlich ist. Diese kann innerhalb der Gewerbegebiete errichtet werden.

Abfall

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 05.08.2014 s. Kapitel 18.2 wird hingewiesen.



Legende

-  eingeschränkte Versickerungsmöglichkeit
-  B05 Bohrpunkt
-  Korngrößenanalyse

<p>Projekt: Bauleitplanung Burgdorf NW</p> <p style="text-align: center;">Bohrpunktplan</p>	<p>Auftraggeber: PFI Planungsgemeinschaft Hannover</p>
	
<p>Kartengrundlage:</p>	
<p>Projekt-Nr.: 3029 Maßstab: 1:7.500 Bearbeiter: JE</p>	<p>Anlage Nr. Datum: 15.11.2003</p>

5 Bestehende räumliche Planungen

5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2005 ist der Bereich des Gewerbeparks Nordwest nachrichtlich als 'Vorhandener bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich' festgelegt. Für den Bereich ist festgelegt: 'Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten'. In der beschreibenden Darstellung des RROP heißt es dazu unter Ziel D 1.6.2-05: „In den Schwerpunkten für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sind Gewerbeflächen in einem ausreichenden Umfang unter Berücksichtigung regionalökonomischer, sozialer, ökologischer und verkehrlicher Aspekte bereitzustellen. Unter der Voraussetzung, dass wechselseitige Nutzungsbeeinträchtigungen vermieden werden, hat die gewerbliche Innenentwicklung an zentralörtlichen und durch leistungsfähigen ÖPNV erschlossenen Standorten Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme bisher nicht für gewerbliche Zwecke genutzter Bereiche.“ Die Ausweisung der Gewerbegebiete entspricht diesem Ziel der Raumordnung.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (Ziel D 3.9.1-02). Dieses Vorranggebiet umfasst im Wesentlichen die nördlich der Burgdorfer Aue gelegenen Stadtteile der Kernstadt und daran angrenzende Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Trinkwassergewinnung durch Einschränkungen der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen und durch die Ableitung des Niederschlagswassers.

Angrenzend an das Plangebiet sind in der zeichnerischen Darstellung des RROP folgende Festlegungen getroffen: nach Norden und Westen Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung, nach Osten Haupteisenbahnstrecke sowie S-Bahn, nach Süden Siedlungsbereich. Die Vereinbarkeit der Planung mit den angrenzenden Nutzungen wird z.B. über die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erreicht.

Die Beikarte 1a 'Regionales Einzelhandelskonzept', die im Bereich des Gewerbeparks, der direkt an der Schillerslager Landstraße (B443) liegt, mit der 6. Änderung des RROP im Jahr 2010 geändert wurde, weist aus, dass das Plangebiet außerhalb des bestehenden Standortbereichs (Mittelzentrum) liegt.

In der beschreibenden Darstellung des RROP sind zur räumlichen Steuerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Abschnitt D 1.6.1 raumordnerische Ziele und Grundsätze aufgenommen worden. In Bezug auf die vorliegende Bebauungsplanaufstellung ist insbesondere folgende Zielaussage in Abschnitt D 1.6.1-04 zu berücksichtigen:

„Die Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb

- der zentralörtlichen Standortbereiche, ...

ist unzulässig.“

Im weiteren Abschnitt D 1.6.1 ist unter 08 folgender Grundsatz im RROP enthalten: „Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten sollen auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden.“

Diesem Ziel und Grundsatz der Raumordnung entsprechend wird Einzelhandel in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Gewerbepark Nordwest in die Flächennutzungsplandarstellung aufgenommen. Die Änderung ist seit dem 03.02.2005 wirksam. Dargestellt ist die Nutzung Gewerbegebiet (GE) umgeben von einem Rahmen, der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kompensationsfläche' dargestellt ist. Die Festsetzung der Gewerbegebiete und der Grünflächen sind aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5.3 Bebauungsplan 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 0-78 wurden zwei Flächen mit Geh- und Fahrrechten festgesetzt, die nun aufgehoben werden können (s. Kapitel 7.7). Daher umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-78/1 die Flurstücke 92/25 und 92/24 (beide Flur 4, Gemarkung Schillerslage), die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-78 liegen.

Alle weiteren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-78/1 überschneiden sich nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-78, grenzen aber teilweise unmittelbar an diesen an.

6 Städtebauliche Konzeption

Mit der Entwicklung des 2. Abschnitts wird das Gesamtkonzept des Gewerbeparks fortgesetzt. Die Lise-Meitner-Straße (Planstraßen A) und die Otto-Hahn-Straße (Planstraßen B) sollen zur Erschließung von gewerblichen Bauflächen weiter nach Osten verlängert werden.

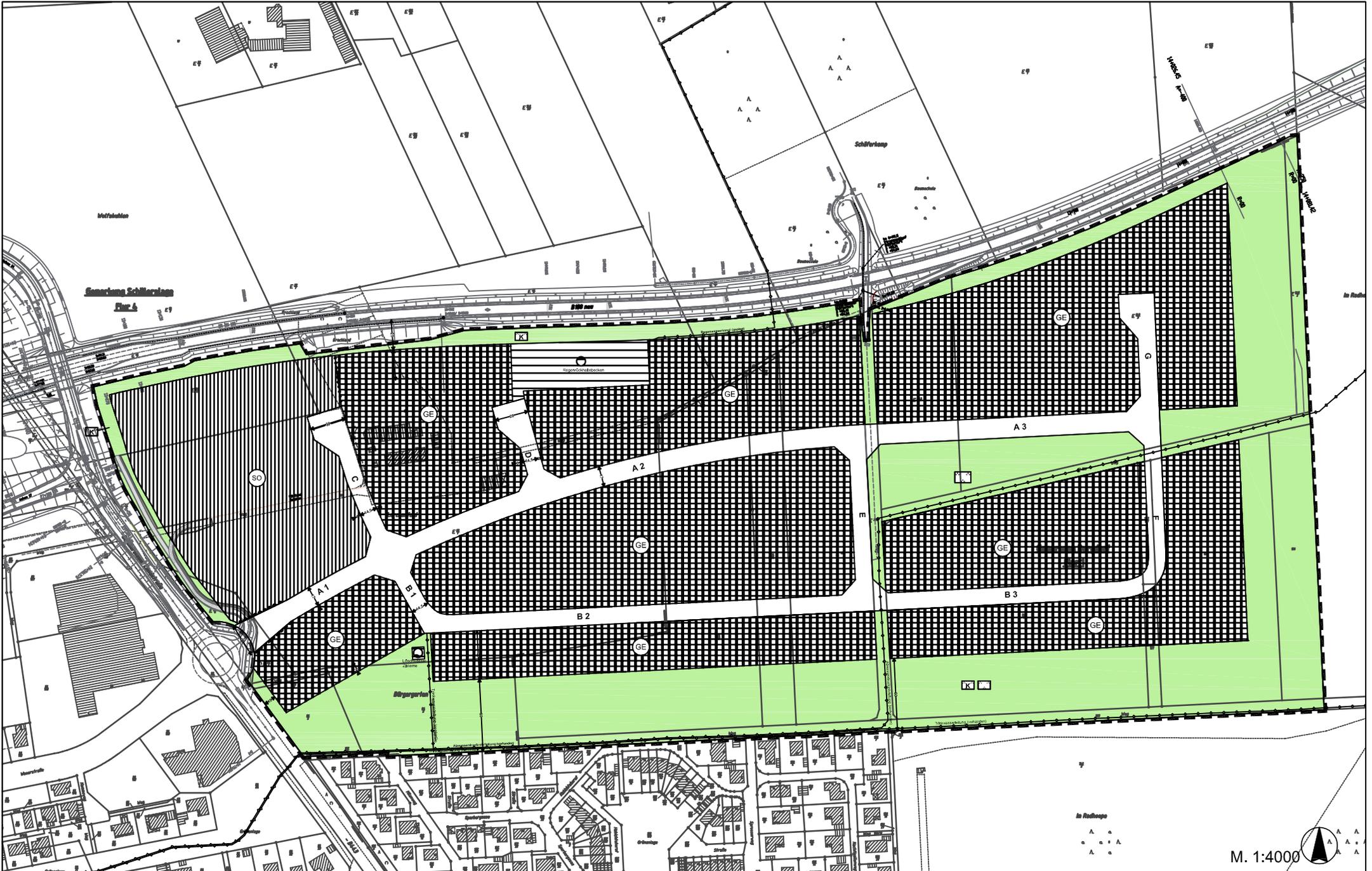
An dem bisherige Gesamtkonzept (s. nachfolgende Abbildung) soll mit dem 2. Abschnitt Folgendes verändert werden. Bisher war parallel zu der in nord-südliche Richtung verlaufenden Fuß-/Radwegverbindung, die vom Marris-Mühlen-Weg zum Tunnel unter der B 188 führt, eine Verbindungsstraße zwischen den Planstraßen A und B vorgesehen. Für die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen ist dieser Ringschluss jedoch nicht erforderlich. Der Abstand zwischen den Planstraßen A und B beträgt in diesem Bereich ca. 120 m. Die Grundstückstiefe beträgt somit ca. 60 m und die Grundstücksbreite läge, für ein ca. 2.400 m² großes Gewerbegrundstück bei ca. 40 m. Ein Grundstückszuschnitt, der als praktikabel angesehen wird.

Erforderlich ist ein Ringschluss jedoch für die Verlegung von Versorgungsleitungen z.B. zur Stromversorgung. Diese Leitungen können aber auch innerhalb der Fuß-/Radwegverbindung verlegt werden.

Über die Fuß-/Radwegverbindung soll ähnlich wie am östlichen Rand des 1. Abschnitts auch wieder ein provisorischer Ringschluss für den Kfz-Verkehr erfolgen. Mit der Entwicklung des 3. Abschnitts, der weiter einen Ringschluss vorsieht, soll diese provisorische Kfz-Verbindung dann entfallen.

Ansonsten wird bei der Entwicklung des 2. Abschnitts wieder – wie im 1. Abschnitt – die folgende Zonierung von Süden nach Norden aufgegriffen:

- 60 m Abstandsfläche nördlich des Wohngebiets 'Schäferkamp',
- gewerbliche Bauflächen mit Grundstückstiefe von ca. 40 m und Emissionseinschränkung auf Mischgebietsniveau,
- Planstraße B,
- gewerbliche Bauflächen mit Grundstückstiefen von ca. 55 m bis 60 m und Emissionseinschränkung auf Niveau zwischen Mischgebiet und 'normalem' Gewerbegebiet,
- Planstraße A
- gewerbliche Bauflächen mit Grundstückstiefen von ca. 80 m bis 95 m und Emissionseinschränkung auf 'normales' Gewerbegebietsniveau,
- Grünstreifen südlich der B188.



Gesamtkonzept „Gewerbepark Nordwest“ (Stand Juni 2009)

7 Wesentliche Festsetzungen und Auswirkungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der größte Teil der Flächen im Geltungsbereich wird als 'Gewerbegebiet' gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen sollen nicht alle in den Gewerbegebieten des Gewerbeparks Nordwest zulässig sein.

- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 und 1.3 werden Einzelhandelsbetriebe, selbständige Lagerplätze und Bordelle aus dem Zulässigkeitskatalog ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungsunterarten erfolgt nach § 1 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO (besondere städtebauliche Rechtfertigung s.u. Kapitel 7.1.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und 7.1.2 Ausschluss von selbstständigen Lagerplätzen und Bordellen).
- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 werden Tankstellen unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen (Begründung s.u. Kapitel 7.4 Einschränkungen zum Schutz der Trinkwassergewinnung).

Weiterhin sollen nicht alle in § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Bestandteil des Bebauungsplans werden.

- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 werden Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen werden im Hinblick auf die bevorzugt gewünschte Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausgeschlossen.

Eine weitere Differenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzungen erfolgt unter Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 werden die Gewerbegebiete des Plangebiets im Hinblick auf das Schallemissionsverhalten der zulässigen Betriebe gegliedert (s.u. Kapitel 7.2 Geräuschkontingentierung zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung).
- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 erfolgt eine Gliederung im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten, die außerhalb des Plangebiets liegen (z.B. Gewerbegebiet Hülptingsen) im Hinblick auf den Umgang der Betriebe mit wassergefährdenden Stoffen (s.u. Kapitel 7.4 Einschränkungen zum Schutz der Trinkwassergewinnung).

Ausnahmsweise sind in Gewerbegebieten entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sogenannte Betriebsleiterwohnungen zulässig. Im Hinblick auf den insbesondere von der B 188 ausgehenden Verkehrslärm, erfolgt mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 ein Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen in dem Bereich direkt südlich der B 188. Für die Bereiche, in denen Betriebsleiterwohnungen zulässig bleiben, werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 Anforderungen an den baulichen Schallschutz festgesetzt. (Weitere Begründung s.u. Kapitel 7.3.)

7.1.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Am 13.12.2007 hat der Rat der Stadt Burgdorf das kommunale Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Als übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf wurden im Einzelhandelskonzept folgende Zielsetzungen dargelegt (vgl. Stadt+Handel 2007, S. 89):

- Sicherung und Ausbau der Bedeutung des Innenstadtzentrums,
- Abbau von strukturellen Schwächen des Zentrums,
- Sicherung zukunftsfähiger Erweiterungsoptionen,

- Sicherung und räumlich-strukturelle Verbesserung der Nahversorgungssituation,
- Räumliche Konzentration des Einzelhandels insgesamt auf leistungsfähige und zukunftsfähige Standorte,
- Zukunftsfähige Arbeitsteilung zwischen den Versorgungsbereichen.

Die räumliche Konkretisierung dieser Zielsetzungen erfolgte im Einzelhandelskonzept über das Zentren- und Standortkonzept mit Nahversorgungskonzept (vgl. folgende Abbildungen, Stadt+Handel 2007, S. 92 und S. 104).

Mit der räumlichen Konzentration des Einzelhandels auf bestimmte Standorte wird auch das Ziel verfolgt, das produzierende Gewerbe vor Verdrängung zu schützen. Dem entsprechend wird im 2. Abschnitt des Gewerbeparks Nordwest die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

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

Eine weitere Ausnahme von dem Einzelhandelsausschluss wird eingeräumt für Verkaufsstätten, die einer anderen gewerblichen Nutzung zugeordnet sind (sogenanntes Handwerkerprivileg). Eine (Größen-) Begrenzung der Verkaufsstätten, die unter das Handwerkerprivileg fallen, erfolgt, indem festgesetzt wird, dass 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 Einzelhandelsbetriebe 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.

Die Festsetzung entspricht dem Ansiedlungsleitsatz VI des Einzelhandelskonzeptes (Stadt+Handel 2007, S. 114): „Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn

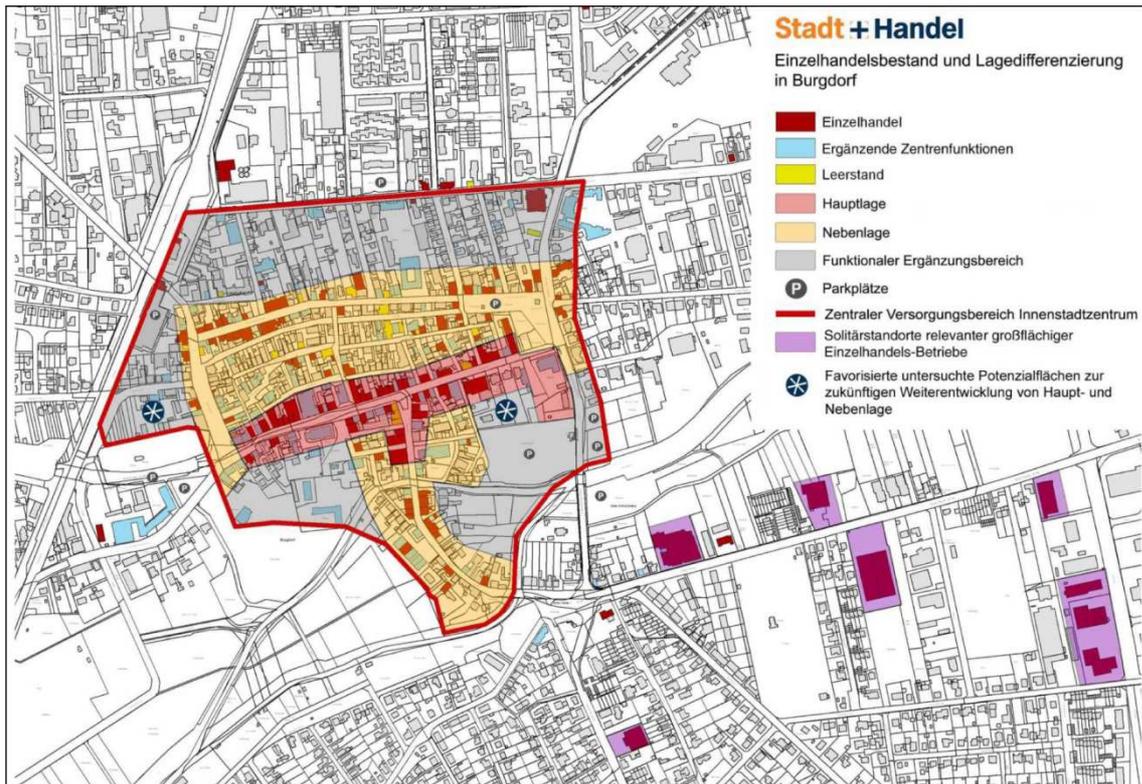
- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist
- und wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.“

7.1.2 Ausschluss von selbständigen Lagerplätzen und Bordellen

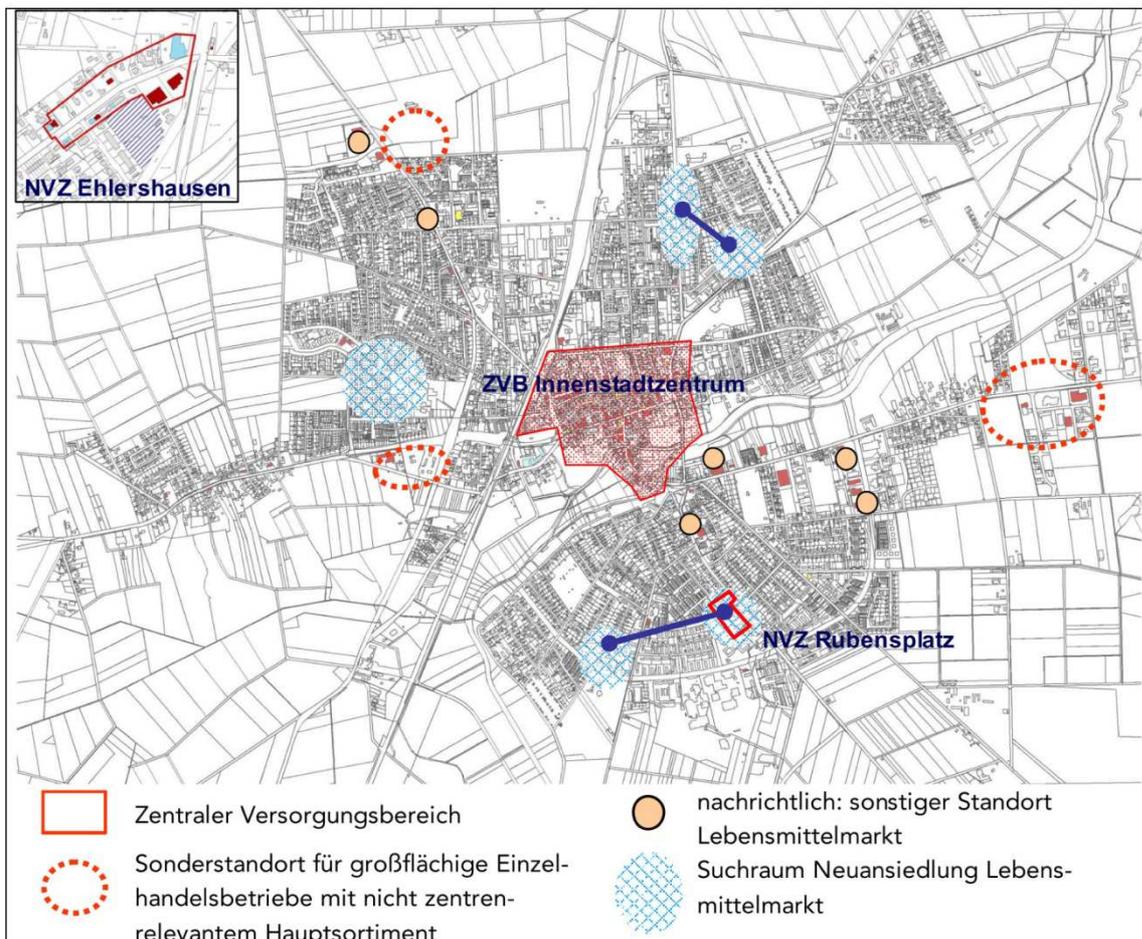
Lagerplätze führen in der Regel zu einer Abwertung des Erscheinungsbildes der näheren Umgebung. Im Hinblick auf eine attraktive, kundenorientierte Gestaltung des Gewerbeparks werden Lagerplätze als selbständige bauliche Anlagen daher ausgeschlossen. Selbständige Lagerplätze sind zudem meist mit einer geringen Arbeitsplatzdichte verbunden und entsprechen somit auch nicht der Zielsetzung, in dem stadtnahen Gewerbegebiet eine hohe Arbeitsplatzdichte zu erreichen.

Von dem Ausschluss selbständiger Lagerplätze sind konkret betroffen z.B. Lagerplätze für Baumaterialien sowie Schrottplätze und Verkehrshöfe (Containerabstellplätze) von Speditionsbetrieben. Diese Betriebe können sich – sofern sie nicht nur in einem Industriegebiet zulässig sind – z.B. in den Gewerbegebieten Hülptingsen ansiedeln. Zulässig bleiben Lagerplätze als unselbständige bauliche Anlage eines Betriebes, z.B. untergeordnetes Baustofflager eines Handwerksbetriebes. Diese müssen dem Hauptbetrieb funktional zugeordnet und räumlich untergeordnet sein.

Im Hinblick auf ein attraktives Gesamtbild und die Verhinderung von Trading-Down-Effekten werden auch Bordelle und vergleichbare Betriebe, die nach der Rechtsprechung zu den Gewerbebetrieben zählen, ausgeschlossen.



**Räumliche Konkretisierung zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum
 (Stadt + Handel 2007, S. 92)**



**Zentren- und Standortkonzept, einschließlich Nahversorgungskonzept
 (Stadt + Handel 2007, S. 104)**

7.2 Geräuschkontingentierung zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung

Zur Festlegung der Maßnahmen, die für den Schutz der südlich des Gewerbeparks gelegenen Wohnbebauung erforderlich sind, wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“ ein schalltechnisches Gutachten eingeholt (GTA 2009 I). Grundlage für dieses Gutachten war das Gesamtkonzept des Gewerbeparks Nordwest (Arbeitsstand September 2008), welches als 'Grundschutz' zwischen den Gewerbegebieten und der Wohnbebauung eine Abstandsfläche von 60 m Breite berücksichtigt. Ermittelt wurde mit der gutachterlichen Betrachtung, welche Einschränkungen der gewerblichen Nutzung darüber hinaus erforderlich sind, um Geräuschkonflikte mit der Wohnbebauung zu vermeiden. Dafür wurden für die einzelnen Baugebiete Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 ermittelt. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Abbildung (GTA 2009 I, Anlage 5) dargestellt.

Für eine Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens zur Aufstellung des Bebauungsplans für den 2. Abschnitt bestand keine Veranlassung, da sich das Gesamtkonzept des Gewerbeparks nicht erheblich verändert hat und auch die DIN 45691 nicht überarbeitet wurde.

Das Geräusch- oder Emissionskontingent (L_{EK}) beschreibt gemäß der DIN 45691 den Pegel der flächenbezogenen Schalleistung, d.h. den Schalleistungspegel einer 1 m² großen Fläche. In der Abbildung sind die Teilflächen, denen Emissionskontingente zugeordnet wurden, mit E1 Ab. 1 (Emissionskontingent 1 Abschnitt 1), E2 Ab.1 usw. bezeichnet. Die Emissionskontingente sind als Tag/Nachtwert in dB(A) mit z.B. 63/48 angegeben. Die Immissionsorte, die für die Berechnung der Emissionskontingente maßgeblich waren, sind mit IP 1, IP 2 usw. angegeben

Die Geräuschkontingente wurden so bestimmt, dass die resultierenden Geräuscheinwirkungen aus allen Teilflächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 (beide für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40dB(A)) an den betrachteten Immissionsorten einhalten werden. Die Geräuschkontingente sind in den Bebauungsplan in der Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr. 2.1 aufgenommen worden.

Hingewiesen sei noch darauf, dass bei der Ermittlung der Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 keine Ausbreitungsdämpfung durch z.B. den Boden oder Hindernisse an gerechnet wird. Diese Faktoren sind erst bei der Beurteilung von konkreten Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren nach Abschnitt 5 der DIN 45691 zu berücksichtigen. Insofern wären Schallhindernisse auch erst im Genehmigungsverfahren einzubeziehen, und zwar in der Form, dass Schallhindernisse eine größere Schalleistung des gewerblichen Betriebs gestatten.

7.3 Einschränkung von Betriebsleiterwohnungen an der B 188

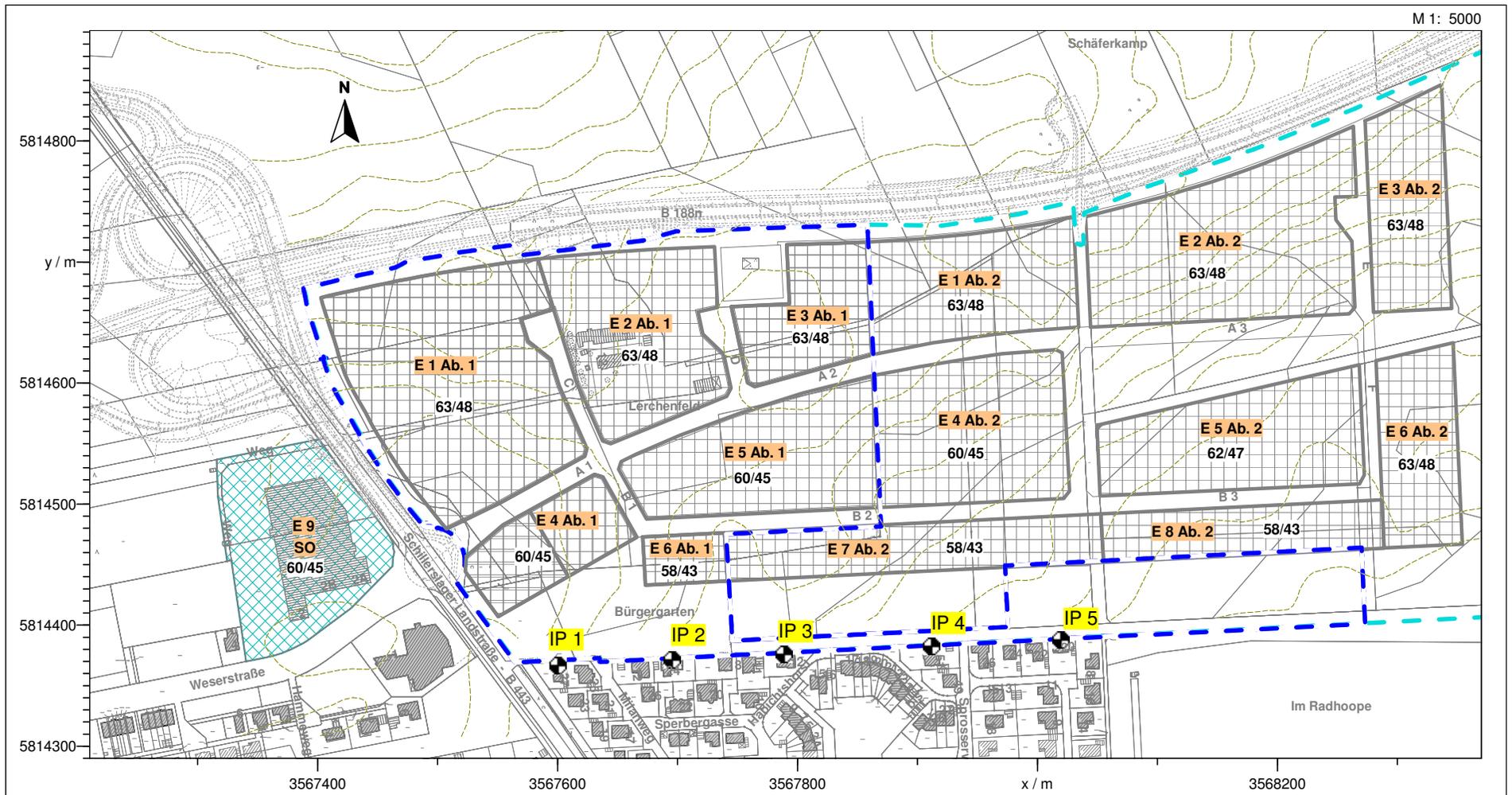
Das Verkehrsaufkommen auf der am 01.10.2009 freigegebenen B 188 wurde im Bereich nördlich des Gewerbeparks mit tagsüber ca. 810 Kfz/stündlich und nachts ca. 190 Kfz/stündlich prognostiziert (PGT 2001). Im Hinblick auf den Schutz, der in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen, erfolgte daher zur Aufstellung des Bebauungsplans 0-78 für den 1. Abschnitt eine schalltechnische Untersuchung (GTA 2009 I und II). Bei dieser wurden neben dem Verkehr auf der B 188 auch die Verkehre auf der B 443 (Schillerslager Landstraße) und der Bahnstrecke berücksichtigt.

Aus dem nach den Vorgaben der RLS-90 ermittelten und in GTA 2009 I dargestellten Schallpegeln des Straßenverkehrs ergab sich:

- Der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Gewerbegebiete von tags 69 dB(A) wird nahezu im gesamten Gewerbepark eingehalten. Der Grenzwert von nachts 59 dB(A) wird gemessen von der Straßenmitte der B 188 in einem ca. 50 m breiten Streifen überschritten. In diesem Bereich (25 m ab nördlicher Baugebietsgrenze) wurden bereits im 1. Abschnitt und werden nun auch im 2. Abschnitt mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 Woh-

Bebauungsplan 0-78 "Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt", Stadt Burgdorf

Schalltechnische Untersuchung



Projekt: B-Plan 0-78 "Gewerbepark
Nordwest 1. Abschnitt"
Stadt Burgdorf

Darstellung: Gesamtkonzept mit Gewerbe-
flächen Abschnitt 1 und 2
sowie Immissionsorten

Projekt-Nr.: B410809
Datum: 12.02.2009
Anlage: 5

nungen ausgeschlossen.

- Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) wird in einem ca. 50 m breiten Streifen überschritten. Der Orientierungswert von nachts 55 dB(A) wird gemessen von der Straßenmitte der B 188 in einem ca. 100 m breiten Streifen überschritten. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 wird daher für Betriebsleiterwohnungen festgesetzt, dass ein ausreichender passiver Schallschutz nachzuweisen ist.

Der dabei nach DIN 4109 zu berücksichtigende Außenlärmpegel muss neben den Verkehrsgeräuschen von den o.g. Bundesstraßen zusätzlich die von der Eisenbahntrasse Lehrte-Celler ausgehenden Emissionen und die gewerblichen Emissionen im Gebiet selbst berücksichtigen. Der Abbildung Anlage 1 aus dem Schallgutachten (GTA 2009 II) kann der im Regelfall maßgebliche Außenlärmpegel entnommen werden. Bei der Ermittlung dieser aus der Überlagerung mehrerer Schallimmissionen resultierenden Außenlärmpegel (DIN 4109 Abschnitt 5.5.7) wurde für die geplanten Gewerbegebiete der nach DIN 4109 bzw. TA-Lärm anzusetzende Tag-Immissionsrichtwert von 65dB (A) berücksichtigt. Im konkreten Einzelfall können insbesondere die gewerblichen Immissionen von diesem Richtwert von 65 dB(A) abweichen.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm sind ggf. auch bei Büro- und Unterrichtsräumen oder ähnlichem erforderlich. Eine Nachweispflicht wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 aber nur für die besonders ruhebedürftige Wohnnutzung festgesetzt.

Seit der Inbetriebnahme der B 188 erfolgten noch keine Verkehrszählungen. Grundlage der textlichen Festsetzung 6.1 und 6.2 sind daher weiterhin die o.g. Prognosedaten für den Verkehr auf der B 188 und die 2009 durchgeführten schalltechnischen Beurteilungen (GTA 2009 I und II).

7.4 Einschränkungen zum Schutz der Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet liegt, wie in Kapitel 4.1 bereits berichtet, im Trinkwassergewinnungsgebiet 'Radhop'. Im Hinblick auf die beantragte Ausweisung eines Wasserschutzgebiets ist die Zulässigkeit von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen - ebenso wie bereits im 1. Abschnitt des Gewerbepark - eingeschränkt. Die Definition wassergefährdender Stoffe erfolgt in Bezug auf die Verwaltungsvorschrift wassergefährdende Stoffe (VwVwS) vom 17. Mai 1999 (Bundesanzeiger Nr. 98a vom 29. Mai 1999) einschließlich der letzten Änderung vom 27. Juli 2005 (Bundesanzeiger Nr. 142a vom 30. Juli 2005). Entsprechend der VwVwS ist auch die Einstufung von Stoffen in Wassergefährdungsklassen (WGK) vorzunehmen.

- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 a) werden Betriebe, deren Hauptzweck die Herstellung oder der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist, ausgeschlossen. Diese Produktionsbetriebe sollen sich andernorts im Stadtgebiet ansiedeln.
- Gleiches gilt für die mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 ausgeschlossenen Tankstellen. Der Ausschluss dieser Betriebe erfolgt jedoch nicht nach § 1 Abs. 4 BauNVO als Gliederung, sondern als Differenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO (s. Kapitel 7.1). Der Ausschluss von Tankstellen führt dazu, dass auch Betriebstankstellen nicht zulässig sind. Dies stellt keine erhebliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe dar. Denn Betriebstankstellen werden, aufgrund der hohen Umweltauflagen, nur noch selten errichtet, z.B. bei großen Expeditionen oder anderen Verkehrsbetrieben. Diese Betriebe sind, auch aufgrund des häufig bereits in der Nachtzeit beginnenden Verkehrs, besser in den Gewerbegebieten in Hülptingsen unterzubringen.
- Mit der Festsetzung Nr. 3.1 b) wird klargestellt, dass der sonstige Handel mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Verarbeitung und Verwendung wassergefährdender Stoffe zulässig ist, wenn dabei Anforderungen an die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe eingehalten werden, wie sie in einem

ausgewiesenen Wasserschutzgebiet gelten. Diese Anforderungen richten sich nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung, VAWS) vom 17. Dezember 1997 (Nds. Gesetz und Verordnungsblatt 1997, Seite 549 ff.) einschließlich der letzten Änderung vom 24.01.2006 (Nds. Gesetz und Verordnungsblatt 2006, Seite 41 ff.).

Nicht zulässig sind demnach folgende Anlagen zur 'losen' Lagerung wassergefährdender Stoffe - Gliederung entsprechend der Wassergefährdungsklassen (WGK):

WGK 0	WGK 1	WGK 2	WGK 3
-	-	oberirdische Anlage > 100 m ³ bzw. t	oberirdische Anlage > 1 m ³ bzw. t
-	unterirdische Anlagen > 1.000 m ³ bzw. t	unterirdische Anlagen > 10 m ³ bzw. t	unterirdische Anlagen > 0,1 m ³ bzw. t

In Fass- und Gebindelägern ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in Mengen zulässig, welche über die in der Tabelle genannten Lagermengen hinausgehen. Bei der Errichtung von Fass- und Gebindelägern sind die allgemein für diese Lageranlagen in der Anlagenverordnung (VAWS) im Anhang 2 Nr. 2.1., genannten Anforderungen (stoffundurchlässige Fläche und Rückhaltevolumen) einzuhalten.

7.5 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die **Grundflächenzahl** (GRZ) und die **Baumassenzahl** (BMZ). Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Hinblick auf den Schutz der südlich des Plangebiets gelegenen Wohnbebauung wird die Baumassenzahl in den Baugebieten südlich der Planstraßen B3 niedriger festgelegt als in den übrigen Baugebieten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 sowie die Baumassenzahlen von 7,0, 6,0 oder 4,2 bleiben unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO (GRZ 0,8 und BMZ 10,0) für Gewerbegebiete. Dies entspricht der Zielsetzung durch eine aufgelockerte Bebauung und die Begrünung der Baugrundstücke ein positives Erscheinungsbild des Gewerbeparks zu erreichen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 wird die maximal zulässige Versiegelung auf 80 % der Baugrundstücksflächen beschränkt. Dies entspricht der in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgegebenen maximalen Grundflächenzahl.

Mit der Festsetzung von maximalen Höhen erfolgt eine zusätzliche Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung. In den Gewerbegebieten GE⁷ und GE⁸ wird die maximale **Höhe baulicher Anlagen** auf 15 m und in dem südlichen Gewerbegebiet GE⁶ auf 10 m begrenzt. Damit wird zum einen die Fernwirkung der Gebäude und Anlagen in den nördlich anschließenden Landschaftsraum beschränkt und zum anderen werden die Auswirkungen auf die südlich anschließende Wohnbebauung reduziert.

Die Bauweise wird als **abweichende Bauweise** festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 wird die abweichende Bauweise näher bestimmt. Mit der Zulassung von Gebäudelängen über 50 m hinaus soll die Möglichkeit zur Ansiedlung auch größerer Gewerbebetriebe eröffnet werden.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der 2 m breiten Pflanzstreifen entlang der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (s. Kapitel 7.10.1) mit Ausnahme von niedrigen Zäunen (s. Kapitel 7.11.2) keine Nebenanlagen zulässig sind.

7.6 Verkehrsflächen

Die Konzeption der verkehrlichen Erschließung des Gewerbeparks wurde bereits in den Kapiteln 4.4.1 und 0 erläutert. Die festgesetzten **Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) A3 und B3, schließen direkt an die Planstraßen A2 und B2 des 1. Abschnitts an. Die Breiten der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind für die Herstellung folgender Querschnitte bemessen:

- Planstraße A: 7 m breite Fahrbahn, beidseitig Parkstreifen mit Baumpflanzungen und beidseitig 2,50 m breite Gehwege,
- Planstraße B: 6,50 m breite Fahrbahn, beidseitig 2 m breite Parkstreifen mit Baumpflanzungen und beidseitig 2,00 m breite Gehwege.

Die Planstraßen A3 und B3 enden am östlichen Plangebietsrand. Die Fortsetzung und Verbindung der beiden Straßenzüge zu einer Ringstraße ist erst mit der Entwicklung des 3. Abschnitts des Gewerbeparks beabsichtigt (vgl. Kapitel 0). An den östlichen Enden der Planstraßen A und B sind keine ausreichenden Wendemöglichkeiten für LKW vorgesehen. Daher ist die Errichtung einer provisorischen Ringstraße erforderlich. Dieser Ringschluss dient auch der Erschließung der landwirtschaftlichen Wirtschaftsflächen östlich des Geltungsbereichs.

Ermöglicht wird die Errichtung des provisorischen Ringschlusses mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 über den am östlichen Rand des Geltungsbereichs festgesetzten Fuß-/Radweg. Der Ringschluss für den Kfz-Verkehr ist nur zeitlich befristet bis zur weiteren Fortsetzung des Gewerbeparks nach Osten erforderlich. Daher beinhaltet die textliche Festsetzung Nr. 6.2 eine Befristung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die Zulässigkeit der provisorischen Ringstraße über die Fuß-/Radwegverbindung entfällt, wenn die Planstraßen A3 und B3 nach Osten fortgesetzt und dort ein Ringschluss erstellt worden ist.

Der Ausbau des provisorischen Ringschlusses zwischen den Planstraßen A und B soll soweit möglich so vorgenommen werden, dass später eine einfache Umgestaltung als Fuß-/Radwegverbindung erfolgen kann.

Die **Fuß-/Radwegverbindung** führt zur Unterführung der B 188 und hat besondere Bedeutung für die wohnortnahe Erholungsnutzung. Darüber hinaus ist sie Teil des im Radverkehrskonzept 2011 entwickelten Radverkehrsnetzes (PGV 2011). Jenseits der B 188 führt der Weg durch ein kleines Waldstück zum Weg 'Wolfkuhlen'. Insgesamt beträgt die Fuß-/Radwegentfernung zwischen dem nördlichen Siedlungsrand des Wohngebietes 'Schäferkamp' bis zum Weg 'Wolfkuhlen' ca. 700 m. Die Wegeverbindung stellt insbesondere aus den teilweise hoch verdichteten Wohngebieten zwischen der Bahnlinie und der Schillerslager Straße eine wichtige Verbindung zum Erreichen wohnortnaher Landschaftsräume dar. Auf einer Strecke von ca. 280 m wird der Weg künftig durch das Gewerbegebiet führen. Durch die Anpflanzung von großkronigen Bäumen soll dieser Wegeabschnitt so gestaltet werden, dass den gewerblichen Großbauten langfristig eine entsprechend großvolumige Begrünung gegenübersteht. Auf der festgesetzten Breite von 13 m können ein Fuß-/Radweg und eine Baumreihe hergestellt werden, ohne dass die vorhandenen unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen (vgl. nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan) verlegt werden müssen. Darüber hinaus können weitere Leitungen verlegt werden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 wird die **Breite der Zufahrten** zu den Baugrundstücken der Gewerbegebiete auf 8 m beschränkt. Damit wird das Ziel verfolgt im Straßenraum ausreichend Platz für Bepflanzungen und Stellplätze zwischen den Zufahrten zu sichern.

7.7 Aufhebung von Geh- und Fahrrechten im 1. Abschnitt

Der Bebauungsplan 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“ setzte am östlichen Rand seines Geltungsbereichs zwei Flächen mit Geh- und Fahrrechten fest. Mit diesen Festsetzungen wurde zum einen ein Ringschluss zwischen den Planstraßen A und B ermöglicht und es wurde die Erschließung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsflächen gesichert.

Diese Wegeverbindungen werden mit der Verlängerung der Planstraßen A und B im 2. Abschnitt des Gewerbeparks nicht mehr benötigt.

Die Geh- und Fahrrechte befinden sich auf den Flurstücken 92/25 und 92/24, beide Flur 4, Gemarkung Schillerslage. Diese Flurstücke sind im städtischen Eigentum und wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-78/1 einbezogen. Die mit dem Bebauungsplan 0-78 getroffenen Festsetzung für diese Flurstücke werden aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 0-78/1 (Gewerbegebiete GE⁷ und GE⁸) ersetzt.

7.8 Bauverbotszone entlang der B 188

Auf Anregung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde die nach § 9 FStrG festgesetzte 20 m breite Bauverbotszone entlang der B 188 nachrichtlich, als Fläche die von Bebauung freizuhalten ist, übernommen. Innerhalb dieser Bauverbotszone sind entsprechend § 9 FStrG Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig. Im Einzelfall kann die Landesstraßenbaubehörde Ausnahmen zulassen.

7.9 Versorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Hauptversorgungsleitungen. Eine Schmutzwasserleitung (Abwasserdruckrohrleitung) der Stadt Burgdorf, eine Regenwasserleitung der Stadt Burgdorf und eine Telekommunikationsleitung (Glasfaserkabel) der EWE Netz GmbH. Der Verlauf der vorhandenen Leitungen wird nachrichtlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB) übernommen. Innerhalb des Plangebiets wurde die Lage der Leitungen an mehreren Stellen eingemessen (s. Planunterlage Bebauungsplan).

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

7.10.1 Anpflanzungen in den Baugebieten

Parallel zu den Straßenverkehrsflächen sowie zum Fuß- und Radweg wird in den Baugebieten ein 2 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Die dort vorzunehmenden Anpflanzungen dienen in erster Linie der Gestaltung des Erscheinungsbildes des Gewerbeparks und der Klimaanpassung. Die Gestaltung der Anpflanzungen bleibt den Vorhabenträgern überlassen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 wird geregelt, dass die Pflanzstreifen an den Straßenverkehrsflächen für die Grundstückseinfahrten und zur Errichtung von Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung (z.B. Transformatorstationen) unterbrochen werden dürfen. Weiterhin wird klargestellt, dass die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen in den Pflanzstreifen nicht zulässig ist. Die Errichtung von Grundstückseinfriedungen entlang der Straßengrenzen bleibt selbstverständlich zulässig (Beachtung der Gestaltungsanforderungen, textliche Festsetzung G.4).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 wird eine Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen in Zusammenhang mit der Herstellung von Stellplatzanlagen aufgenommen. Diese Festsetzung dient hauptsächlich der Gestaltung des Erscheinungsbildes des Gewerbeparkes. In die Auswahlliste wurden für die Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum geeignete breitkronige Großbäume aufgenommen (GALK 2006). Eine Verpflichtung nur standortheimische Gehölze zu verwenden, erfolgt aufgrund der dann nur sehr geringen Auswahlmöglichkeiten bei den schwierigen Standortbedingungen nicht.

7.10.2 Grünflächen und Kompensationsflächen/-maßnahmen im Plangebiet

Am nördlichen Rand des Plangebiets ist zwischen der angrenzenden Bundesstraße und den gewerblichen Baugrundstücken eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kompensation' festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Dieser Grünstreifen dient der Einbindung des Gewerbeparks in den Landschaftsraum. Die Grünflächen sollen mit standortheimischen Gehölzen begrünt werden. Damit dienen sie gleichzeitig als Ausgleichsfläche für die durch die Baumaßnahmen verursachten voraussichtlichen erheblich-

en Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Zur Unterhaltung der Anpflanzungen ist innerhalb der Grünflächen direkt im Anschluss an die Baugebiete ein ca. 3 m breiter Pflegeweg vorgesehen.

Die breitere öffentliche Grünfläche südlich der Gewerbegebiete dient, wie in Kapitel 7.2 kurz dargestellt, in erster Linie als Abstandsfläche zur Wohnbebauung. Gleichzeitig soll diese Grünfläche Funktionen für die wohnungsnaher Erholung übernehmen (Zweckbestimmung 'Parkanlage') und als Ausgleichsfläche Lebensräume für die Tier und Pflanzenwelt bieten (Zweckbestimmung 'Kompensationsfläche'). Im Vorgriff auf die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgten bereits Anpflanzung von Gehölzflächen aus standortheimischen Gehölzen, die Anlage einer Wiese mit Einzelgehölzen sowie die Herstellung einer wasser- gebundenen Wegeverbindungen.

Innerhalb der Grünflächen anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.3 den Gewerbegebieten (Flächenanteil 6.294 m²) und den Verkehrsflächen (Flächenanteil 1.350 m²) als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

7.10.3 Externe Kompensationsfläche/-maßnahme

Zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Mit der textlichen Festsetzung 7.3 werden Maßnahmen auf zwei Flächen aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf zugeordnet (s. auch Kapitel 12.3.2).

Weiter wird zum vollständigen Ausgleich in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (s. Kapitel 12.3.3) ein kleiner rechnerischer Überschuss aus der Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans 0-78 Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt auf das Plangebiet angerechnet.

7.11 Besondere Anforderungen an die Gestaltung, Örtliche Bauvorschrift

7.11.1 Gestaltung von Werbeanlagen

In den Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften (ÖBV) integriert, die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen umfassen. Damit werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

1. Die südlich des Gewerbeparks anschließenden Wohngebiete mit größtenteils 1¹/₂- bis 2-geschossigen Wohnhäusern sollen vor einer Beeinträchtigung durch Werbeanlagen geschützt werden.
2. Der nördlich anschließende Landschaftsraum, der auch zur wohnortnahen Erholung genutzt wird, soll vor einer Beeinträchtigung durch Werbeanlagen geschützt werden.
3. Das Ortsbild soll vor übermäßig aufdringlichen und imageschädigenden Werbeanlagen geschützt werden.

Um diese Zielsetzungen zu erreichen, wird mit einer Höhenbegrenzung für Werbeanlagen (ÖBV Nr. G.1), die Fernwirkung von Werbeanlagen beschränkt. Mit maximal 12 m Höhe bzw. maximal 10 m Höhe in den zur Wohnbebauung nächstliegenden Gebieten, bleiben die freistehenden Werbeanlagen größtenteils unterhalb der Oberkante der zulässigen Bebauung (15 m in den nördlichen Bauflächen) und unterhalb der Höhe von Bäumen. Die Fernwirkung der Werbeanlagen in den Landschaftsraum und die Wohngebiete wird somit begrenzt.

Mit der ÖBV Nr. G.2 wird eine ergänzende Regelung für Werbeanlagen an Gebäuden getroffen. Diese ermöglicht das Anbringen von Werbeanlagen an Gebäuden, aber nicht auf Gebäuden. Diese Vorschrift wurde aufgenommen, weil Werbeanlagen an Gebäuden in der Regel als weniger störend empfunden werden als Werbeanlagen auf Gebäuden oder freistehende Werbeanlagen. Die Werbeanlagen an den Baukörpern in den Gewerbegebieten können bis in eine Höhe von 10 m bzw. 15 m (Oberkante der zulässigen Bebauung) installiert werden.

Ebenfalls mit der Zielsetzung, die Störwirkung von Werbeanlagen auf die angrenzenden Wohngebiete und Landschaftsgebiete einzugrenzen, werden mit der ÖBV Nr. G.3 Werbeanlagen mit Lichteffekten ausgeschlossen. Weiterhin wird mit dieser Einschränkung der Werbemöglichkeiten die oben genannte 3. Zielsetzung verfolgt. Werbeanlagen mit schnell bewegten oder blinkenden Lichteffekten wirken in einer kleinstädtisch/landschaftlich geprägten Umgebung unangenehm aufdringlich und vermitteln ein niedriges Niveau. Insbesondere am Stadtrand sind derartige Werbeanlagen daher unangebracht. Werbeanlagen mit weniger aufdringlichen Lichteffekten können ggf. über die getroffene Ausnahmeregelung zugelassen werden.

7.11.2 Einfriedungen zu den Verkehrsflächen

Die ÖBV Nr. G.4 begrenzt die Höhe der Einfriedungen der Gewerbegrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf 1 m. Damit soll ein offenes attraktives Erscheinungsbild der Grundstücke erreicht werden. Die Freiflächen vor den Hauptgebäuden können für die Kunden- und Mitarbeiterstellplätze genutzt werden. Diese sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 mit einem Baumraster zu bepflanzen. Wünschenswert ist darüber hinaus eine repräsentative Begrünung des Eingangsbereichs der Betriebe.

Lagerplätze sollen in den Grundstücksbereichen, die rückwärtig oder neben dem Hauptgebäude liegen, errichtet werden. Es wird empfohlen, eine höhere Einzäunung nur der Grundstücksbereiche vorzunehmen, in denen dies aus Sicherheitsaspekten erforderlich ist, oder die Einzäunung vom Hauptgebäude ausgehend zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen verlaufen zu lassen.

Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen gilt auch zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg. Damit soll eine optisch einengende Wirkung hoher Einfriedungen entlang der Wegeverbindung, die für die wohnortnahe Erholungsnutzung von hoher Bedeutung ist, vermieden werden.

8 Flächenbilanz/ Städtebauliche Werte

Größe des Plangebiets:	ca. 5,87 ha	
▪ Gewerbegebiete	ca. 4,24 ha	
- davon Pflanzflächen		ca. 0,19 ha
▪ Grün-/Kompensationsflächen	ca. 0,76 ha	
▪ Verkehrsflächen	ca. 0,87 ha	

Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO: ca. 2,54 ha

Ermöglichte Flächenversiegelung im Plangebiet		
insgesamt ca. 67 %	ca. 3,94 ha	
▪ Gewerbegebieten max. 80 %:	ca. 3,38 ha	
▪ Straßenverkehrsflächen ca. 80 %	ca. 0,45 ha	
▪ Fuß- und Radweg ca. 23 %	ca. 0,07 ha	

9 Durchführung der Planung und Kosten

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Burgdorf. Maßnahmen der Bodenordnung sind dort neben der Parzellierung der Baugrundstücke nicht erforderlich. Die dabei anfallenden Vermessungskosten werden über den Grundstückspreis umgelegt.

9.2 Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließungsarbeiten sind so durchzuführen, dass Beeinträchtigungen von Brutvögeln (insbesondere Feldlerche und Rebhuhn) vermieden werden (vgl. Kapitel 12.3.1). Der archäologischen Denkmalpflege ist durch rechtzeitige Benachrichtigung Gelegenheit zur Beobachtung der Erschließungsarbeiten zu geben (vgl. Kapitel 14.2).

Folgende Erschließungsmaßnahmen sind erforderlich:

Straßen und Wege

- Ausbau der Planstraßen,
- Errichtung einer provisorischen Verbindung zwischen den Planstraßen A und B über die Fuß-/Radwegverbindung in Verlängerung des Marris-Mühlen-Wegs. Später teilweiser Rückbau dieser Verbindungstraße und Umgestaltung als begrünte Fuß-/Radwegverbindung.
- Begrünung der Seitenstreifen, Baumpflanzungen,
- Straßenbeleuchtung,

Kanalisation

- Herstellung der Schmutzwasserkanalisation,
- Herstellung der Regenwasserkanäle mit Anschluss an die im 1. Abschnitt vorhandenen Kanäle zur Einleitung in das Rückhaltebecken.

Löschwasserversorgung

- ggf. Errichtung von Löschwasserbrunnen.

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

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

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

9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind zur Durchführung der Planung erforderlich. Teilweise wurden sie bereits hergestellt.

Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken

- Anpflanzungen innerhalb der Baugebiete auf den Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Verkehrsflächen und ggf. auf größeren Stellplatzanlagen.

Öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen im Geltungsbereich

- Die südliche Grünfläche wurde bereits hergestellt,
- Anpflanzungen standortheimischer Gehölze und ggf. Einsaat von Landschaftsrasen auf der Grünfläche parallel zur B 188,
- Anpflanzung einer Baumreihe parallel zum Fuß-/Radweg,
- Anpflanzung von Straßenbäumen.

Externe Kompensationsfläche/-maßnahme

- Die Maßnahmen auf der Fläche Nr. 3993/006 'Bösselberg, Drei Eichen' sind bereits hergestellt.
- Die Fläche Nr. 3988/004 'Meesenbergfeld östl. B 3', die insgesamt über 4 ha umfasst, wurde etwa zur Hälfte seit zwei Jahren als Ackerbrache bewirtschaftet.

Die Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind von den Vorhabenträgern der einzelnen Baumaßnahmen herzustellen.

Die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen und den externen Ausgleichsflächen sind vom Erschließungsträger bzw. von der Stadt Burgdorf durchzuführen. Die Ausführung wurde/wird im Detail über das Ausbauprogramm bzw. das Entwicklungskonzept für die Flächen festgelegt. Die noch erforderlichen Finanzmittel werden über den Haushaltsplan bereitgestellt. Die Grundstücke sind bereits im Eigentum der Stadt Burgdorf.

Die Aufwendungen für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Baugebieten können über den Grundstücksverkauf refinanziert werden. Die Aufwendungen für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe auf den Straßenverkehrsflächen werden auf die Anlieger der Straßenverkehrsflächen als beitragsfähiger Erschließungsaufwand (s.o.) umgelegt. Grundlage hierfür ist die textliche Festsetzung Nr. 7.3 (Zuordnungsfestsetzung).

10 Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Wird später ergänzt.

Teil 2: Umweltbericht

11 Einleitung

In dem folgenden Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans 0-78/1 verbunden sind, entsprechend Anlage 1 BauGB angegeben. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt gegliedert nach den Umweltaspekten Natur- und Landschaft, der Menschen und seine Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter. Darüber hinaus wird die Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) dargelegt.

Umweltaspekte für die im Plangebiet ein besonderer Schutzbedarf festgestellt wurde und die Berücksichtigung dieser in der Planung, sind im Folgenden durch eine Umrahmung hervorgehoben.

11.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurechten für Gewerbebetriebe und andere in den festgesetzten Gewerbegebieten und den Verkehrsflächen künftig zulässige Vorhaben. Weitere Angaben zu den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie Art und Umfang der ermöglichten Bauvorhaben können dem Bebauungsplan sowie Teil 1 der Begründung, insbesondere Kapitel 8 'Flächenbilanz/ Städtebauliche Werte' entnommen werden.

11.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze/ -pläne

Bei der Prüfung der Umweltauswirkungen des Bauleitplans waren insbesondere die folgenden Fachgesetze/-pläne von Bedeutung und wurden wie folgt (►) bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1, § 13 u. § 18 sowie §§ 33, 34 u. 36

Jeder soll dazu beitragen, Natur- und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass (1.) die biologische Vielfalt, (2.) die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und (3.) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Belange des Umweltschutzes sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Insbesondere zu beachten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen im naturschutzrechtlichen Sinn sowie besondere Rücksichtnahme auf Natura-2000-Gebiete. Weiter sollen Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Anpassung an den Klimawandel einbezogen werden.

- Umweltprüfung, Anwendung der Eingriffsregelung, Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich,
- Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

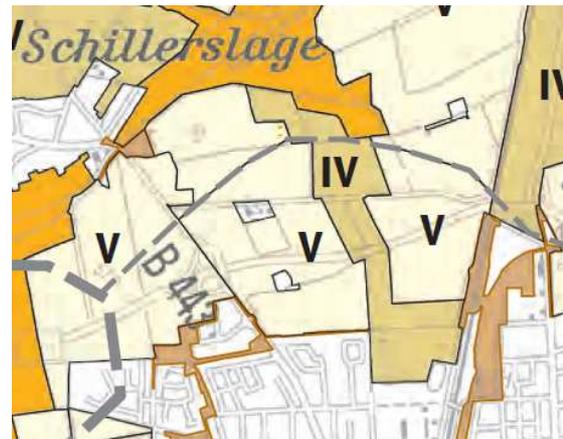
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 44

Die Tötungs-, Störungs- und Beschädigungsverbote des besonderen Artenschutzes sind im Hinblick auf den Vollzug des Bauleitplans bereits bei der Planaufstellung zu berücksichtigen.

- Besonderer artenschutzrechtlicher Schutz besteht für das Plangebiet als Fortpflanzungsstätte der Feldlerche und des Rebhuhns. Durch Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen werden Ersatzbiotope aufgewertet.
- Weiter besteht besonderer Schutz vor Störungen für Fledermäuse, die am Siedlungsrand jagen. Durch die Festsetzung einer Grünfläche werden Störungen vermieden.

Landschaftsrahmenplan Region Hannover 2013 (LRP)

Das Zielkonzept stellt das Plangebiet größtenteils in Kategorie V 'Umweltverträglich Nutzung in allen übrigen Gebieten' und den östlichen Rand sowie weitere nach Osten anschließende Flächen in der Kategorie IV 'Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend mittlerer, geringer und sehr geringer Bedeutung für das Landschaftsbild' dar, s. nebenstehender Ausschnitt aus der Karte 5a – Zielkonzept des LRP.



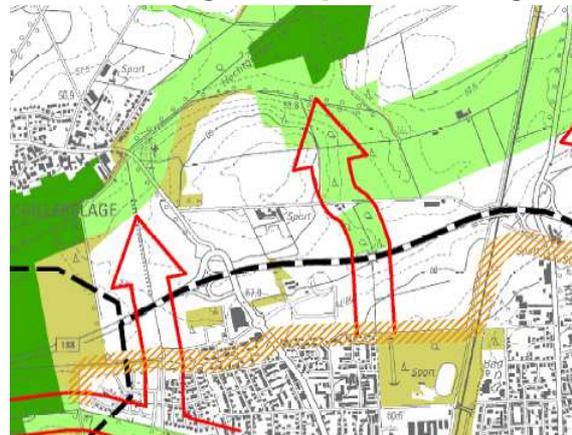
Gebiete mit Bedeutung für den Biotopverbund und Schutzgebiete/-objekte sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht dargestellt.

- ▶ Festsetzung der Fuß-/Radwegverbindung am östlichen Plangebietsrand.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan Burgdorf, Entwurf 2013 (PGL 2014)

Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde aufbauend auf den Aussagen des LRP ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag ausgearbeitet, der mit Stand Juni 2014 vorliegt.

Das räumliche Leitbild (s. nebenstehende Auszug aus PGL Karte 6) sieht entlang des östlichen Plangebietsrands eine 'Grünverbindung zwischen Siedlungsverdichtungen und Umland' vor und am südlichen Rand des Plangebiets eine 'siedlungsnaher Querverbindung im Grünsystem'.

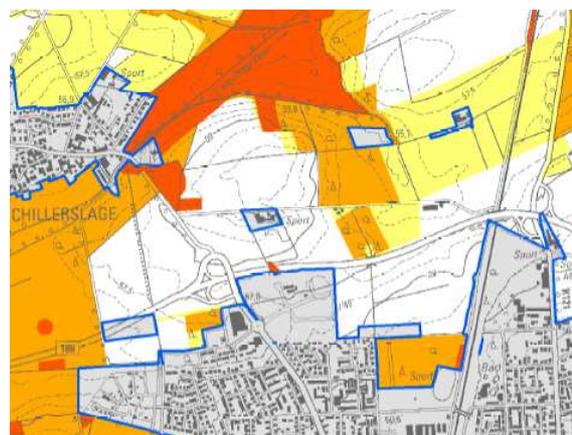


Weiter sind in der Umgebung des Plangebiets zwei 'Bereiche mit Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft' dargestellt:

- die Waldfläche nördlich der B 188 auf die die Wegeverbindung durch die Unterführung zuläuft als 'Verbindungsfläche für den Biotopverbund',
- die südöstlich des Plangebiets gelegene 'Baggerkuhle' als 'übriger Bereich mit Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft'.

- ▶ Festsetzung der einzugrünenden Fuß-/Radwegverbindung am östlichen Plangebietsrand und der Grünfläche am südlichen Plangebietsrand.
- ▶ Erhebliche Auswirkungen auf die 'Bereiche mit Bedeutung für die Sicherung von Natur und Landschaft' sind aufgrund der Abstände und der bereits bestehenden Vorbelastungen durch den Siedlungsraum und die B188 nicht zu erwarten.

Zur Berücksichtigung bei der Siedlungsentwicklung wurden im landschaftsplanerischen Fachbeitrag Teilräume des Stadtgebiets in vier Konfliktstufen eingeordnet (s. nebenstehender Auszug aus PGL Karte 9). Die jeweilige Konfliktstufe ergab sich dabei aus einer Zusammenschau der Wertigkeiten des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie aus den Entwicklungsabsichten des Naturschutzes. Das Plangebiet befindet sich in einem Teilraum, dem die Konfliktstufe I (konfliktarme Räume) zugeordnet ist.



Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1 Abs. 1 und § 50

Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter sind nach dem BImSchG vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. In der Bauleitplanung sind unterschiedliche Nutzungen räumlich so anzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

- ▶ Festsetzung von Abstandsflächen und Emissionskontingenten zum Schutz der Wohnbauflächen direkt südlich des Plangebiets.
- ▶ Festsetzung von Zulässigkeitsbeschränkungen bzgl. Betriebsleiterwohnungen und Lärmpegelbereichen zum Schutz vor Verkehrslärm, der insbesondere von der B 188 direkt nördlich des Plangebiets ausgeht.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) § 47

Luftreinhaltepläne sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

- ▶ Ein Luftreinhalteplan oder andere Hinweise, dass Luftqualitätsgrenzwerte aufgrund der Planung überschritten werden könnten, liegen nicht vor.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 5 und § 50f Regionales Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf (FNP)

Jeder ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden. Der Wasserbedarf der öffentlichen Wasserversorgung ist vorrangig aus ortsnahen Wasservorkommen zu decken. Das Plangebiet befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebietes 'Radhop', welches im RROP und FNP dargestellt ist.

- ▶ Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen für (wassergefährdende Stoffe),
- ▶ Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers aus dem Trinkwassergewinnungsgebiet.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 78

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von neuen Baugebieten untersagt bzw. nur ausnahmsweise zulässig.

- ▶ Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) § 2

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in öffentliche Planungen so einzubeziehen, dass Kulturdenkmale erhalten werden und ihre Umgebung angemessen gestaltet wird.

- ▶ Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.
- ▶ Um Vorkommen archäologischer Denkmale zu sichern, wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiter soll der Denkmalpflege Gelegenheit zur Beobachtung der Erschließungsarbeiten gegeben werden.

Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf (FNP)

Dargestellt ist gewerbliche Baufläche in einem Rahmen aus Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Kompensationsfläche'.

- ▶ Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und der Rad-/Fußwegverbindung.

12 Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft

12.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

12.1.1 Boden

Relief

Das Plangebiet befindet sich auf einem breiten Geestrücken zwischen der Niederung der Burgdorfer Aue im Süden und der Hechtgrabenniederung im Norden. Das Relief im Plangebiet und der näheren Umgebung ist flachwellig. Die Geländeoberfläche fällt innerhalb des Plangebiets nach Norden ab und umfasst folgende Höhenlagen:

- im nordwestlichen Randbereich ca. 58 m ü.NN,
- im nordöstlichen Randbereich ca. 57 m ü.NN,
- im südwestlichen Randbereich ca. 59 m ü.NN,
- im südöstlichen Randbereich ca. 61 m ü.NN.

Direkt nördlich des Plangebiets befindet sich die im Jahr 2009 freigegebene Ortsumgebung B 188. Die Fahrbahn wurde in diesem Abschnitt auf einem ca. 2 m hohen Damm über dem Gelände errichtet.

Bodenart/ Bodentyp

In der Vorbereitung der Entwicklung des Gewerbeparks wurde eine Untersuchung zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt. Vorgefunden wurden bei den Rammkernbohrungen größtenteils Profile mit enggestuften Fein- und Mittelsanden in Verbindung mit lokal und isoliert vorkommenden Schluffen und tonig-schluffigen Abschnitten (PFI/EBELING 2004 S. 4). Aus der in Kapitel 4.4.2 wiedergegebenen Abbildung (PFI/EBELING 2004), geht die Lage des Bereichs mit schluffigen Bodenprofilabschnitten in der südlichen Hälfte des Geltungsbereichs hervor.

Als Bodentyp ist der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1:50.000 (LBEG 2007 wiedergegeben in PGL 2014 S. 16) zu entnehmen, dass im Plangebiet Podsol-Braunerden anstehen. Bei den Rammkernbohrungen wurden Mächtigkeiten des humosen Oberbodens von 40 cm bis teilweise 60 cm festgestellt (PFI/EBELING 2004 S. 4).

Bodenverunreinigungen, Kampfmittel

Für das Plangebiet sind keine Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten vorhanden. Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 26.03.2003 sind bei der Auswertung von alliierten Luftbildern auch keine Hinweise auf Abwurfkampfmittel festgestellt worden.

Neuere Luftbilddauswertungen liegen nach telefonischer Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 28.02.2014 nicht vor.

Ausprägung der Bodenfunktionen

Lebensraumfunktion:

Das Plangebiet ist als mitteltrockener, nährstoffarmer Standort einzustufen (PU 2009, S. 19). Die Standorteigenschaften sind im Hinblick auf das Biotopentwicklungspotenzial als hoch anzusehen. Es handelt sich aber nicht um einen Extremstandort mit sehr hoher Bedeutung. Hinweise auf einen solchen nährstoffarmen Extremstandort gibt es aber z.B. für die Waldfläche, die sich nördlich der B 188 Fuß-/Radwegunterführung befindet (PGL 2014, S. 66 f, Karte 3).

Das ackerbauliche Ertragspotenzial ist als gering zu bewerten (PU 2009, S. 19).

Naturnähe:

Aufgrund der langjährigen intensiven ackerbaulichen Nutzung liegen keine wertvollen naturnahen (geringfügig anthropogen beeinflussten) Böden im Plangebiet und der direkten Umgebung vor.

Archivfunktion:

Hinweise auf Böden mit besonderer kultur- oder naturgeschichtlicher Bedeutung oder

landesweit und regional seltene Böden liegen für das Plangebiet nicht vor (PGL 2014, S. 71 f, Karte 3) (zu archäologischen Bodendenkmalen s. Kapitel 14.1.1).

Wasserretention:

In der nördlichen Hälfte des Plangebiets weisen die Böden eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf ($k_f > 10^{-4} \text{m/s}$). In der südlichen Hälfte ist hingegen aufgrund der oberflächennahen schluffigen Bodenprofilabschnitten eine eingeschränkte Sickerfähigkeit vorhanden (PFI/EBELING 2004, S. 6). Das Wasserspeichervermögen der vorwiegend sandigen Böden ist als eher gering einzuschätzen.

- ▶ Besonderer Schutzbedarf besteht grundsätzlich im Hinblick auf das Biotopentwicklungspotenzial, der aufgrund ihrer natürlichen Standorteigenschaften sehr nährstoffarmen Sandböden. Im Stadtgebiet Burgdorfs sind jedoch großflächig nährstoffarme Sandböden vorzufinden. Zudem ist im Zusammenhang mit den Nährstoffeinträgen aus der direkten Umgebung (z.B. ackerbauliche Nutzung und Erholungsnutzung durch Hundehalter) nicht zu erwarten, dass sich das Entwicklungspotential entfalten könnte. Daher besteht im Hinblick auf das Biotopentwicklungspotenzial im Plangebiet kein besonderer Schutzbedarf.

12.1.2 Wasser

Oberflächengewässer als Fließgewässer oder Stillgewässer sind im Plangebiet oder in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Der Bereich liegt auch nicht in einem Überschwemmungsbereich.

Das **Grundwasser**, das sich im Plangebiet bildet, wird zur Trinkwassergewinnung (vgl. Kapitel 4.1) und zur Beregnung landwirtschaftlicher Wirtschaftsflächen genutzt, wobei im Plangebiet selbst keine Förderbrunnen bekannt sind. Die südöstliche Fließrichtung des Grundwassers ist nach Süden zur Burgdorfer Aue und nach Osten zu den Trinkwasserbrunnen, die sich östlich des Plangebiets jenseits der Eisenbahntrasse befinden, ausgerichtet. Der Grundwasserflurabstand beträgt in niederschlagsreichen Jahren am nördlichen Plangebietsrand mindestens 3,5 m und am südlichen Plangebietsrand mind. 8,5 m. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildung ($> 200 \text{ mm/a}$) bei hoher bis sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung (PGL 2014, S. 76 f, Karte 4).

Ausprägung der Funktion Grundwasserproduktion:

Die potenzielle Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist trotz des Grundwasserflurabstands von über 1,5 m aufgrund der überwiegend geringen Filter-/Pufferfunktion der größtenteils aus Sandboden bestehenden Überdeckung als hoch einzustufen.

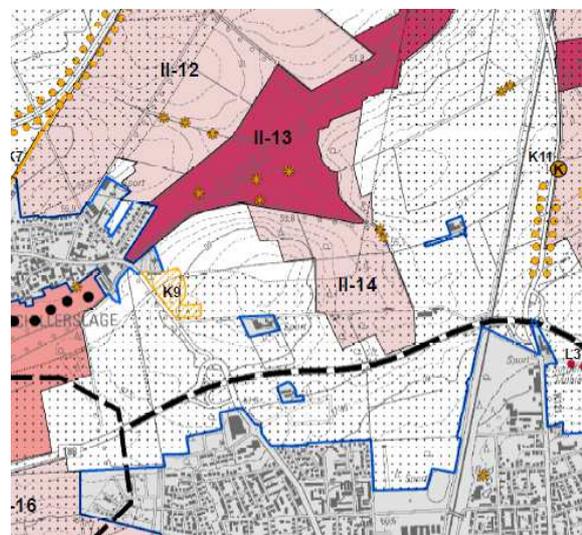
- ▶ Aufgrund der hohen Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen und der Trinkwassergewinnung ist besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Grundwasser gegeben.

12.1.3 Landschaftsbild

Das Plangebiet und die direkte Umgebung werden durch die angrenzenden Siedlungsflächen und die Umgehungsstraße B 188 geprägt. Die vorhandenen Wege werden für die wohnortnahe Erholungsnutzung in Anspruch genommen. Der Weg in Verlängerung des Marris-Mühlen-Wegs führt dabei durch ein Tunnelbauwerk in den weiteren Landschaftsraum nördlich der B 188.

Ausprägung der Erlebnis- und Erholungsfunktionen:

Besondere Erlebnisqualitäten weist das Landschaftsbild des Plaungsbereichs nicht auf. Die



Wegeverbindung in Verlängerung des Marris-Mühlen-Weges stellt aber eine der wenigen Querungsmöglichkeiten der B 188 für die wohnortnahe Erholungsnutzung dar und hat daher besondere Bedeutung. Dem Landschaftsbild nördlich der B 188 wurde im landschaftsplanerischen Fachbeitrags zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (PGL 2014, S. 53f.) eine mittlerer (Einheit II-14 'Kiefernbestände östlich Schillerslag') und sehr hohe (Einheit II-13 'Hechtgrabenniederung zwischen Schillerslage und Otze') Bedeutung zugeordnet (vgl. voranstehender Auszug aus Karte 2 PGL). Weil der südliche Bereich der Otzer Geest zwischen Schillerslage, Otze und Weferlingsen Freiraumfunktionen für die Kernstadt übernimmt, schlägt der landschaftsplanerische Fachbeitrag unter anderem eine weitere Entwicklung dieses Bereichs für die Erholungsnutzung (PGL 2014, S. 87) und eine Sicherung und Entwicklung des Verbindungsweges in Verlängerung des Marris-Mühlen-Weges (PGL 2014 S. 121 und Karte 6) vor.

Ergänzend ist anzumerken, dass mit dem Reiterhof 'Wolfskuhlen', zu welchem auch eine Reiterklausen gehört, in dem Bereich nördlich der B 188 bereits eine Freizeiteinrichtung vorhanden ist.

- ▶ Besonderer Schutzbedarf ist für das Schutzgut Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets nicht gegeben.

- ▶ Besonderer Schutzbedarf besteht im Hinblick auf den Erhalt und die Entwicklung der Wegeverbindung in Verlängerung des Marris-Mühlen-Weges zur Erholungsnutzung.

12.1.4 Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines für die Kernstadt wesentlichen lufthygienischen Ausgleichsraums (PGL 2014, S. 77f. und LRP 2012, S. 429 und Karte 4).

Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum

hat das Plangebiet nur für die direkt angrenzenden Siedlungsbereiche.

12.1.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind den **Lebensräumen** Agrarlandschaft, Siedlungsrand und Wald zuzuordnen.

Die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sind durch extensiv gepflegte Saumstrukturen entlang der unversiegelten Wege sowie zur B 188 und zum Siedlungsrand gegliedert. Aufgrund der Erholungsnutzung gehen von den Wegen jedoch auch häufige Störungen aus.

Gliedernde Gehölzstrukturen sind im Plangebiet selbst nur im Verlauf der bereits angelegten Ausgleichsmaßnahme am Siedlungsrand (s.u.) vorhanden. Direkt nördlich des Plangebiets sind weitere neue Gehölzanpflanzung entlang der B 188 vorgenommen worden. Ältere Gehölzbestände befinden sich nördlich der B 188, entlang der Straße Am Güterbahnhof und als Waldflächen in der 'Baggerkuhle' südöstlich des Plangebiets.

Die Siedlungsfläche, die südlich an den Planungsraum anschließt, stellt sich als dicht bebaut Wohngebiet mit Einfamilienhaus und Reihenhausbauung dar. Die gewerblichen Siedlungsstrukturen westlich des Plangebiets befinden sich noch in der Entwicklung.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“ erfolgten im Jahr 2008 umfangreiche Bestandsaufnahmen (u.a. Brutvögel, Heuschrecken und Fledermäuse), in welche auch der nun betroffene Bereich einbezogen war (PU 2009, S. 7 f. und Karte 1). Im Jahr 2008 waren die Brücken-/Unterführungsbauwerke sowie der Damm auf dem die Umgehungsstraße (B 188) nördlich des Plangebiets verläuft in Bau. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass sich insbesondere die Bestandsituation der Brutvögel und Fledermäuse durch die Inbetriebnahme der Straße und die gewerbliche Bauung eher verschlechtert hat. Zudem wurde die 2008 auf einem großen Teil der Ackerflächen bestehende Bewirtschaftung als wiesenartige Ackerbrache durch intensiveren Ackerbau ersetzt. Vor diesem Hintergrund ist auf erneute faunistische Kartierungen verzichtet worden.

Für folgende im Jahr 2008 erfasste besonders geschützte und größtenteils in ihrem Bestand in Niedersachsen bzw. der naturräumlichen Region Tiefland-Ost **gefährdete Vogelarten** ist davon auszugehen, dass sie weiterhin im Plangebiet und der näheren Umgebung vorkommen:

- Feldlerchen und evtl. noch Rebhühner mit Brutvorkommen,
- Steinschmätzer als Durchzügler,
- Rauchschwalben, Nachtigall und Mäusebussard (streng geschützt aber keine Gefährdung) als Nahrungsgäste
- Rotmilan (streng geschützt) als Überzieher und ggf. als Nahrungsgast,
- Schwarzspecht (streng geschützt aber keine Gefährdung) als Brutvorkommen in der 'Baggerkuhle' außerhalb des Plangebiets,
- Turmfalke (streng geschützt aber keine Gefährdung) ggf. als Nahrungsgast und als Brutvorkommen im Gehölz nördlich der B 188.

Die 2008 durchgeführte Erfassung von **Fledermäusen** hat für den aktuellen Planungsraum ergeben, dass die freie Feldflur kaum von Fledermäusen genutzt wurden. „Die ... an Gehölze oder den offenen Siedlungsbereich angrenzenden Randbereiche des Untersuchungsgebietes dienen vor allem Zwergfledermäusen, Abendseglern und Breitflügelfledermäusen als Nahrungsraum.“ (PU 2009, S. 14) Alle genannten Arten sind besonders bzw. streng geschützt und ihr Bestand ist in Niedersachsen gefährdet bzw. stark gefährdet (Breitflügelfledermaus).

Ausprägung für den Schutz von Arten- und Lebensgemeinschaften

Lebensräume:

Die Agrarlandschaft ist nicht als besonders strukturreich einzustufen. Wertvolle Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Eignung des Lebensraums für Offenlandarten wird durch die Lage zwischen Siedlungsrand und B 188 (Entfernung ca. 350 m) eingeschränkt.

Die Siedlungsflächen des angrenzenden Wohngebiets werden intensiv genutzt und bieten nur wenigen wildwachsenden Pflanzen und freilebenden Tieren Lebensräume. Gleiches gilt für die sich entwickelnden Lebensraumstrukturen im 1. Abschnitt des Gewerbeparks.

Bedeutung als Vogelbrutgebiet

Im hier zugrunde gelegten Umweltbericht zum Bebauungsplan 0-78 wurde das Gebiet wie folgt eingestuft: „Aufgrund der Brutvorkommen von Feldlerche und Rebhuhn ist das Gebiet als Vogelbrutgebiet (nach WILMS et al. 1997) mit lokaler Bedeutung einzustufen (...). Mit dem Wechsel von Acker- und Brachflächen sowie schmalen Saumstrukturen entlang unversiegelter Wege liegen relativ hochwertige Lebensbedingungen für die Feldlerche vor. Für das Rebhuhn ist zudem die Assoziation mit der nördlichen Ruderalflur bedeutsam. Dort wird auch der Brutstandort vermutet, da die Fläche hinreichend Deckung bietet“ (PU 2009, S. 12).

Wie bereits oben beschrieben, haben sich durch die Fertigstellung der B 188 und die gewerbliche Bebauung im 1. Abschnitt des Gewerbeparks sowie die Umwandlung der Brachflächen in Ackerflächen die Lebensbedingungen im Plangebiet wesentlich verschlechtert. Bereits in PU (2009, S. 13) heißt es dazu: „Durch die neue Umgehung der B 188 entlang der nördlichen Plangebietsgrenze werden einzelne Feldlerchenreviere zumindest beeinträchtigt (...), das Rebhuhnrevier vermutlich ebenfalls entwertet.“

Bedeutung als Lebensraum streng geschützter Arten

In ihrer Funktion als Jagdhabitat sind die Strukturen am Siedlungsrand von mittlerer Bedeutung für den Fledermausbestand. Die offene Feldflur ist von geringer Bedeutung (PU 2009, S. 16).

- Besonderer artenschutzrechtlicher Schutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) besteht für die Agrarlandschaft als Bruthabitat der Feldlerche und ggf. des Rebhuhns (wenn noch vorhanden s.o.). Damit für diese Vogelarten die Freistellung von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG erreicht wird, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die den Erhalt der lokalen Population sicherstellen.

Darüber hinaus sind Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatschG) während der Brutzeit zu vermeiden.

- ▶ Besonderer artenschutzrechtlicher Schutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatschG) vor Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeit besteht auch für die streng geschützten Vogelarten Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke, die das Plangebiet ggf. zur Nahrungssuche aufsuchen.
Aufgrund der im Verhältnis zu den Nahrungsrevieren der genannten Arten verhältnismäßig geringen Größe des Plangebiets und der bereits vorhandenen Störungen, z.B. durch die B 188 und die Erholungsnutzung, sind durch die Bebauung im Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen auf den Bruterfolg zu erwarten.
- ▶ Besonderer artenschutzrechtlicher Schutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) vor Störungen besteht für die am Siedlungsrand jagenden nach Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützten Fledermäuse während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten (Mai bis Juli).
Da im Bereich des Siedlungsrandes bereits in Zusammenhang mit der Realisierung des 1. Abschnitts des Gewerbeparks eine Grün-/Kompensationsfläche hergestellt wurde (s. Kapitel 12.1.6), sind im Bereich des Jagdreviers der Fledermäuse keine erheblichen Störungen mehr zu erwarten.

12.1.6 Biotoptypen/ Eingriffsregelung

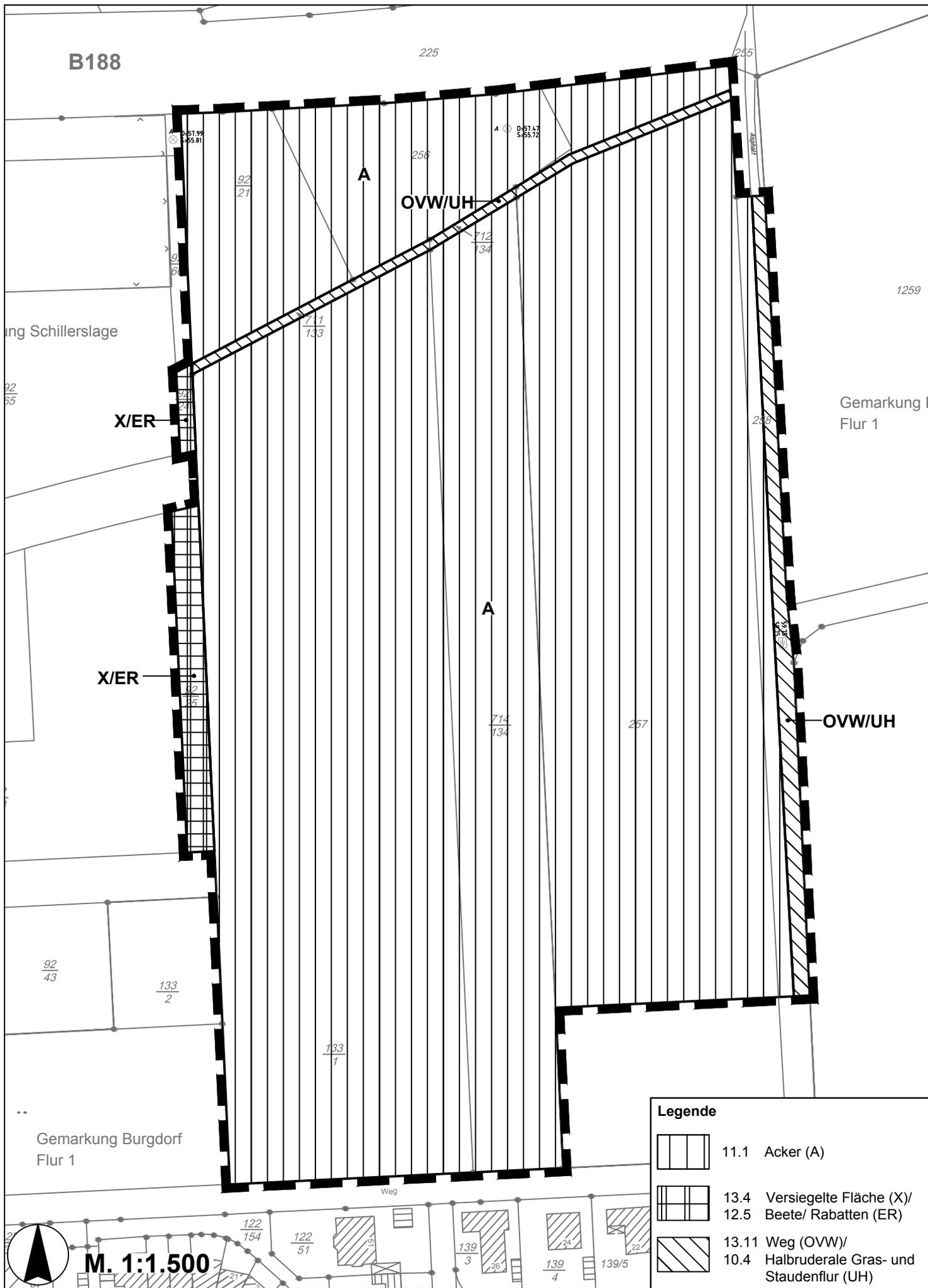
Als Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung wurde eine Biotopstrukturtypenkartierung erstellt, siehe nachfolgende Abbildung.

Die beiden überplanten Flächen des 1. Abschnitts des Gewerbeparks am westlichen Rand des Geltungsbereichs (Flurstück 92/24 und 92/25) wurden in die Bestandsaufnahme entsprechend ihrer Ausweisung im Bebauungsplan 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“ aufgenommen.

Weiter wurde bei der Bestandsdarstellung des Weges am östlichen Plangebietsrand (Flurstück 258) berücksichtigt, dass im Rahmen der Entwicklung des 1. Abschnitts des Gewerbeparks eine ursprünglich auf der westlichen Wegehälfte vorgesehene Ausgleichsmaßnahme der Ortsumgehung Burgdorf (B 188) an andere Stelle verschoben wurde (vgl. PU 2009 S. 43 ff. und Vorlage Nr. 2010 0725 Anlage 5, S. 2 Maßnahme A 13.1 'Pflanzung einer 3-reihigen Baumhecke' und A 13.3 'Pflanzung von 3 Einzelbäumen'). Die westliche Wegehälfte ist daher im Bestand als Ackerfläche berücksichtigt worden (vgl. PU 2009 S. 47).

Eine weitere Abweichung von dem in der Örtlichkeit vorhandenen Bestand wurde in Bezug auf die am südlichen Plangebietsrand bereits hergestellte Grün-/ Ausgleichsfläche berücksichtigt. Die ca. 50 m breite Grünfläche wurde bereits im Jahr 2010 in Zusammenhang mit den Grün-/Ausgleichsflächen des 1. Abschnitts des Gewerbeparks hergestellt (vgl. Vorlage 2010 0725). Dies erfolgte im Vorgriff auf die vorliegende Bebauungsaufstellung. In die Aufstellung des Bebauungsplans 0-78 wurde die Fläche nicht einbezogen, weil sie damals noch nicht im Eigentum der Stadt Burgdorf war. In der folgenden Bestandsdarstellung wurde diese Fläche als Ackerfläche berücksichtigt, dies entspricht dem Zustand der Fläche, der vor Herstellung der Grün-/Ausgleichsfläche vorhanden war.

Den Biotoptypen sind nach der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (NST 2013) Wertfaktoren zugeordnet. Die Wertfaktoren geben die Bedeutung des Biototyps für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild wieder. Bei der Wertbestimmung wurden die allgemeinen Funktionen der Schutzgüter berücksichtigt. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden: 5 = sehr hohe Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung. Die Wertfaktoren der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und ihr Flächenanteil sind in der folgenden Tabelle A wiedergegeben.



Legende	
	11.1 Acker (A)
	13.4 Versiegelte Fläche (X)/ 12.5 Beete/ Rabatten (ER)
	13.11 Weg (OVW)/ 10.4 Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)

Biotoptypen - Bestand

- Zusammenfassend ist festzustellen, dass die meisten Biotopflächen des Plangebiets nur von sehr geringer bis geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind (Wertfaktor 1 bis 2).

Darüber hinaus ist in Spalte 7 der Tabelle A der in den vorangehenden Kapiteln erläuterte besondere Schutzbedarf gekennzeichnet.

Tab. A: Bestandsübersicht						
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotopgröße	Eigriff unzulässig (vgl. Liste I)	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Flächenwert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf (vgl. Liste I)
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)	ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7
11.1 Acker (A)	55.861		1	55.861	Arten u. Lebensgem.	X
					Boden	
					Wasser	X
					Klima/Luft	
					Landschaftsbild	
13.1 Weg (OVW) 10.4 Halbruderale Gras- u. Staudenflur (UH)	1.774		2	3.547	Arten u. Lebensgem.	
					Boden	
					Wasser	X
					Klima/Luft	
					Landschaftsbild	
13.4 Versiegelte Fläche (X)	845		0	0	Arten u. Lebensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	
					Landschaftsbild	
12.5 Beete/ Rabatten (ER)	211		1	211	Arten u. Lebensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	
					Landschaftsbild	

12.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden, die erhebliche Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft darstellen. Die erheblichen Beeinträchtigungen sind Eingriffe¹ im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Insbesondere werden sie hervorgerufen durch die Errichtung von Bauvorhaben einschließlich Versiegelungen in den Gewerbegebieten (max. 80 % der Gewerbegebietsflächen bzw. ca. 57,8 % des Plangebiets) und die Versiegelung der Verkehrsflächen (ca. 80 % der Straßenflächen und 23 % der Fuß-Radwegflächen zusammen ca. 9 % des Plangebiets).

Die zuvor dargestellten Funktionen der einzelnen Schutzgüter werden durch die folgenden Wirkfaktoren erheblich beeinträchtigt:

¹ § 14 Abs. 1 BNatSchG „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Boden

- Bodenauftrag und -abtrag ($> 30 \text{ m}^2$),
- Bodenverdichtung,
- Bodenversiegelung ($> 30 \text{ m}^2$),
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes (Entwässerung/Vernässung).

Wasser

- Erhöhung des Oberflächenabflusses (z.B. durch Versiegelung, mit Kanalentwässerung $> 30 \text{ m}^2$),
- Verringerung der Grundwasserneubildung (z.B. durch Bodenverdichtung u. -versiegelung, mit Kanalentwässerung $> 30 \text{ m}^2$),
- Erhöhung des Risikos von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser durch Siedlungsentwicklung.

Klima/Luft

- Emissionen (z.B. Gase, Stäube, Abwärme),
- Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur u. Landschaft (z.B. Beseitigung od. Umbau von Vegetation, Grünvolumen $> 100 \text{ m}^3$),
- Verstärkung der Aufheizung (z.B. Bodenversiegelung, Überbauung).

Landschaftsbild

- Beseitigung u. Überformung von Oberflächenformen (Relief),
- Errichtung von Bauten mit Fernwirkung,
- Errichtung von Bauten entlang von Wegeverbindungen der wohnortnahen Erholungsnutzung.

Arten und Lebensgemeinschaften

- Beseitigung und Umbau von Vegetation,
- Errichtung und Betrieb technischer Einrichtungen, die zur Verletzung oder Tötung von Tieren führen (z.B. Verkehrsanlagen, künstl. Lichtquellen),
- Beeinträchtigung der Lebensraumqualität für Tiere (z.B. Geräusche die von den Gewerbebetrieben ausgehen),
- Veränderung der Lebensraumbedingungen für Pflanzen und Tiere (z.B. Bodenverdichtung, Stoffeinträge in Boden, Wasser oder Luft, Veränderungen des Wasserhaushaltes),
- Verlust von Lebensräumen der Tierwelt (z.B. Brutgebiete, Nahrungsräume).

Insgesamt werden die im Plangebiet vorhandenen Biotope durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen fast vollständig verändert. Die Biotoptypen der Planung, die nach Fertigstellung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben zu erwarten sind, sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

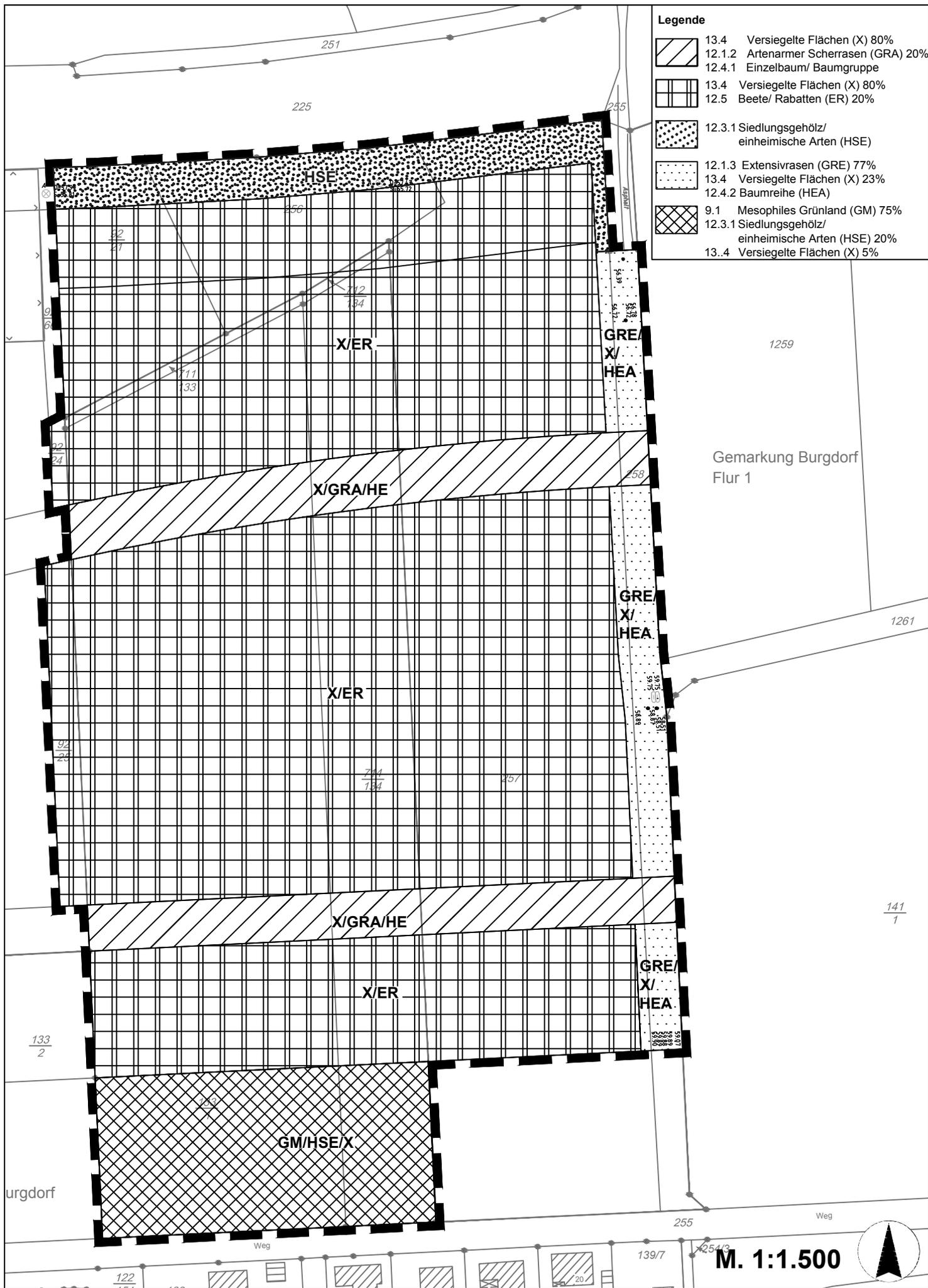
12.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

12.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter von Natur und Landschaft sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans die folgenden Maßnahmen berücksichtigt worden.

Boden

- Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer maximalen Versiegelung von 0,8 in den Gewerbegebieten,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Begrenzung der Breite der Zufahrten.

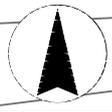


Legende

	13.4 Versiegelte Flächen (X) 80%
	12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA) 20%
	12.4.1 Einzelbaum/ Baumgruppe
	13.4 Versiegelte Flächen (X) 80%
	12.5 Beete/ Rabatten (ER) 20%
	12.3.1 Siedlungsgehölz/ einheimische Arten (HSE)
	12.1.3 Extensivrasen (GRE) 77%
	13.4 Versiegelte Flächen (X) 23%
	12.4.2 Baumreihe (HEA)
	9.1 Mesophiles Grünland (GM) 75%
	12.3.1 Siedlungsgehölz/ einheimische Arten (HSE) 20%
	13.4 Versiegelte Flächen (X) 5%

Gemarkung Burgdorf
Flur 1

M. 1:1.500



Biototypen - Planung

Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens in Teilbereichen durch Begrenzung des Versiegelungsgrades (s.o.),
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer durch Ableitung des Schmutzwassers über die Kläranlage,
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in das Grundwasser durch Ableitung des von Verkehrs- und Hofflächen gesammelten Niederschlagswassers,
- Reduzierung des Risikos von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser durch Beschränkung der Zulässigkeit von Vorhaben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen.

Klima/Luft

- Vermeidung der Aufheizung in unversiegelten Bereichen (s.o. begrenzter Versiegelungsgrad) und Grünflächen,
- Verringerung der Aufheizung durch Baumpflanzungen im Straßenraum und auf größeren Stellplatzanlagen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Reduzierung der Fernwirkung von Gebäuden durch Begrenzung der Höhe,
- Reduzierung der Fernwirkung von Werbeanlagen durch Bauvorschriften zur Gestaltung.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- Erhalt des Jagdreviers der Fledermäuse am Siedlungsrand.
- Baufeldräumung für Erschließungsmaßnahmen (z.B. Oberbodenabtrag) außerhalb der Brutzeit. Gegebenenfalls kann auch über Vergrämungsmaßnahmen (z.B. regelmäßige Bodenbearbeitung oder Einsatz von Hunden) sichergestellt werden, dass sich bis zum Eingriffszeitraum keine Brutvögel ansiedeln.

12.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit nicht vermeidbaren Eingriffen in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und in das Landschaftsbild verbunden. Diese Eingriffe sind entsprechend § 1a BauGB auszugleichen. Dabei sind Zeit- und Funktions- und soweit möglich auch Raumzusammenhänge zu beachten (§ 200a BauGB).

Im Plangebiet haben alle Flächen, die nicht versiegelt werden (33,2 % des Plangebiets), Ausgleichsfunktion. Auf diesen Flächen kann ein erheblicher Anteil der mit Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt oder ersetzt bzw. das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet werden (= Ausgleich). Die einzelnen Maßnahmen sind im Folgenden gegliedert nach den Schutzgütern, deren Funktionsverlust durch die Maßnahme ausgeglichen wird, aufgelistet.

Boden

- Wiederherstellung des Bodenwasserhaushaltes nach Abschluss der Baumaßnahmen in den unversiegelten Bereichen,
- Nutzungsextensivierung (Verringerung des Nährstoffeintrags) im Bereich der Grünflächen.

Wasser

- teilweise Wiederherstellung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des von Dachflächen gesammelten Niederschlagswassers.

Klima/Luft

- Pflanzung von verdunstungsrelevanter Vegetation auf den Grünflächen.

Landschaftsbild

- Anpflanzung von raumgliedernden Gehölzen am neuen Ortsrand,
- Anpflanzung von raumgliedernden Gehölzen entlang von Wegeverbindungen der wohnortnahen Erholungsnutzung.

Arten und Lebensgemeinschaften

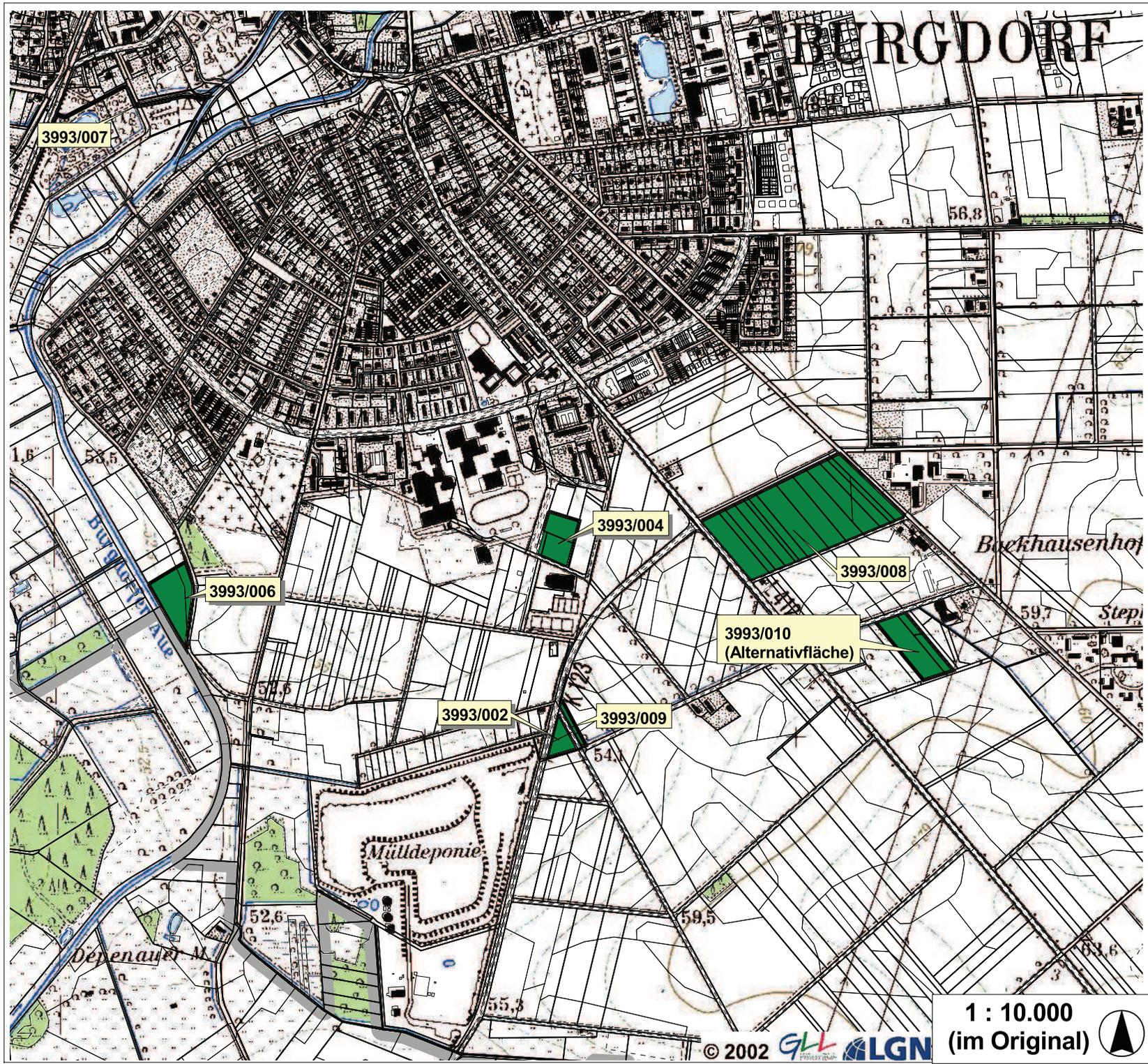
- Neuanlage von Vegetationsbeständen und Lebensraumstrukturen für Tiere.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets können die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen werden. Zum vollständigen Ausgleich der beeinträchtigten allgemeinen Funktionen von Natur und Landschaft sind daher weitere Ausgleichsmaßnahmen auf den folgenden Flächen aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf erforderlich.

- Fläche Nr. 3993/006 'Bösselberg, Drei Eichen'
Zur Lage der Flächen (Gemarkung Burgdorf, Flur 27, Flurstück 10) südlich der Kernstadt Burgdorf s. auch nachfolgende Abbildungen.
Im Herbst 2009 wurden auf der insgesamt 1,43 ha großen Fläche folgende Maßnahmen durchgeführt: Umwandlung von Acker in Extensivgrünland mit einer Blänke (zeitweise mit Wasser gefüllte Bodensenke) sowie Kopfbaumpflanzung parallel zur Burgdorfer Aue und randlicher Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen (Strauchhecke) im Bereich des angrenzenden Weges. Von dieser Ausgleichsfläche werden dem Bebauungsplan 1.810 m² zugeordnet.
- Fläche Nr. 3988/004 'Meesenbergfeld östl. B 3'
Zur Lage der Flächen (Gemarkung Otze, Flur 10, Flurstück 191) nördlich von Otze s. nachfolgende Abbildungen.
Die Fläche ist insgesamt 4,75 ha groß. Am nördlichen Randbereich der Fläche wurde bereits im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Otze Blumenberg eine Strauch-/Baumhecke hergestellt. Als weitere Maßnahmen sind vorgesehen die Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur (Ackerbrache) und die Einsaat von Blühstreifen.
Von dieser Ausgleichsfläche werden dem Bebauungsplan 8.268 m² zugeordnet.

Mit der Herstellung der zuvor genannten Offenlandbiotope können auch die Lebensraumverluste von Vögeln der Agrarlandschaft ausgeglichen werden. Insbesondere die Funktion des Plangebiets als Brutgebiet der in Niedersachsen im Bestand gefährdeten Feldlerche und des Rebhuhns kann mit der Entwicklung der Ackerbrache ausgeglichen werden. Damit kann die ökologische Funktion der von der Realisierung des Bebauungsplans betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt und der Erhalt der lokalen Populationen gesichert werden. Eine Freistellung von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG ist somit möglich.



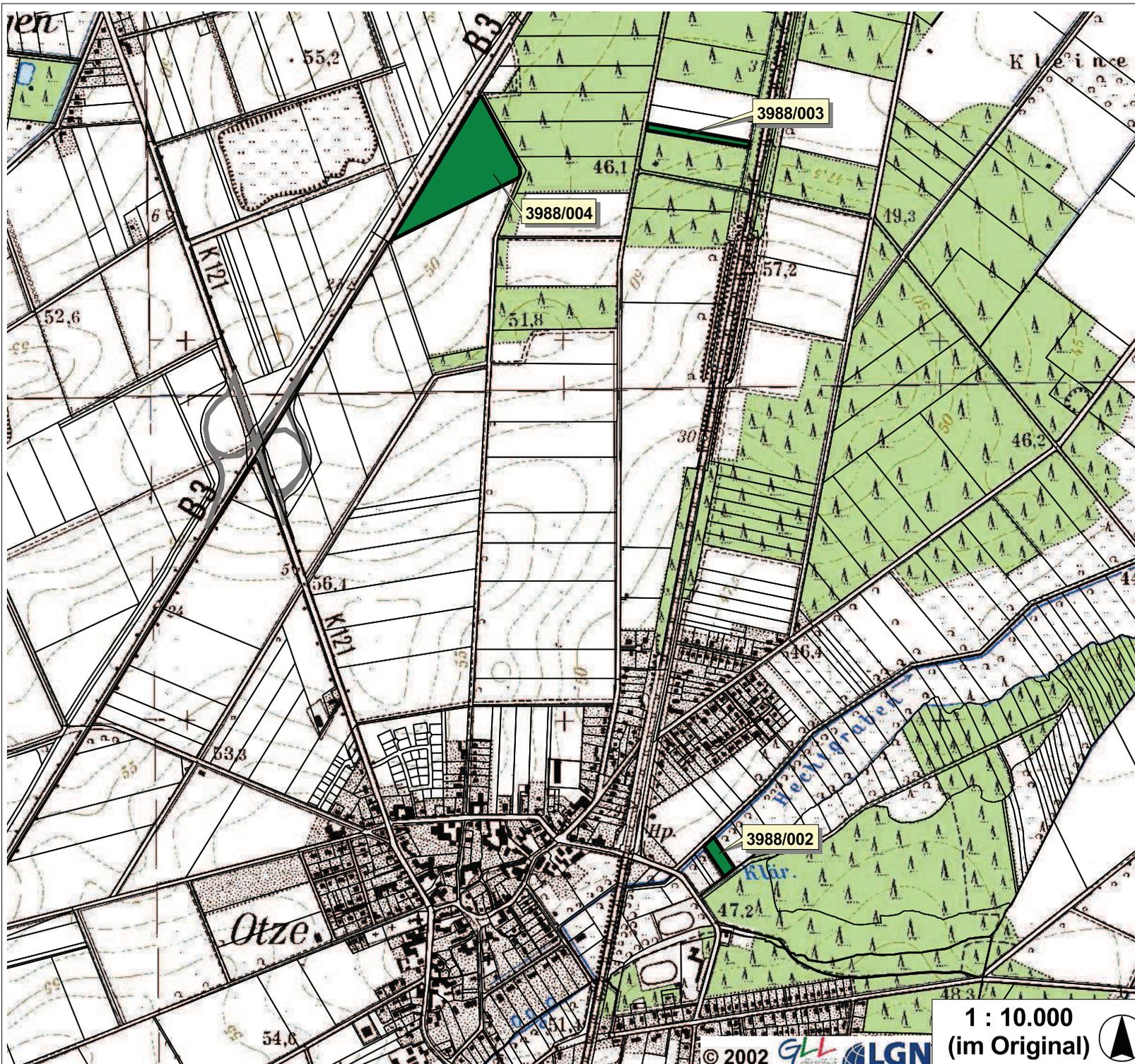
- Legende**
-  *Kompensationsflächen*
 - Fläche-Nr.: 3993/002
 - Fläche-Nr.: 3993/004
 - Fläche-Nr.: 3993/006
 - Fläche-Nr.: 3993/008
 - Fläche-Nr.: 3993/009
 - Fläche-Nr.: 3993/010

 **Stadt Burgdorf**

Kompensationsflächenkataster
Lageplan 6

Stand: 01.09.2010
31-Fre

1 : 10.000
(im Original) 



Legende

-  *Kompensationsflächen*
- Fläche-Nr.: 3988/002
- Fläche-Nr.: 3988/003
- Fläche-Nr.: 3988/004

 **Stadt Burgdorf**

Kompensationsflächenkataster
Lageplan 3

Stand: 01.09.2010
31-Fre

1 : 10.000
(im Original) 

12.3.3 Gesamtübersicht zur rechnerischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Nach dem Biotopwertverfahren des Niedersächsischen Städtetages (NST 2013) werden zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung den Biotoptypen des Bestandes (vgl. Kapitel 12.1.6) ebenso wie den zu erwartenden Biotoptypen der Planung (vgl. Kapitel 12.2) Werteinheiten (WE) zugeordnet. In der nachfolgenden Tabelle 'Rechnerische Bilanz' ist eine Gesamtübersicht des rechnerischen Vergleichs der Biotopflächenwerte des Bestandes mit den Biotopflächenwerten der Planung wiedergegeben.

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die von der Bebauungsplanaufstellung betroffene Fläche in den Spalten 'Ist-Zustand' dargestellt. In Spalte 4 ist der derzeitige Flächenwert 'Ist-Zustand' ablesbar:

- | | |
|---|------------|
| - innerhalb des gesamten Plangebiets des Bebauungsplans sind dies | 59.619 WE |
| - für die externen Flächen aus dem Kompensationsflächenpool sind dies | 10.078 WE |
| - insgesamt ergeben sich somit als Flächenwert 'Ist-Zustand' | 69.697 WE. |

Aufbauend auf den zu erwartenden neuen Flächennutzungen (vgl. Kapitel 12.2) sind die Biotoptypen der Planung in den Spalten 'Planung/Ausgleich' dargestellt. In Spalte 8 ist der erwartete Flächenwert 'Planung/Ausgleich' für die von der Bebauungsplanaufstellung berührten Flächen ablesbar:

- | | |
|---|------------|
| - innerhalb des gesamten Plangebiets des Bebauungsplans sind dies | 37.906 WE |
| - für die externen Flächen aus dem Kompensationsflächenpool sind dies | 30.233 WE |
| - insgesamt ergeben sich somit als Flächenwert 'Planung/Ausgleich' | 68.139 WE. |

In der untersten Zeile sind die Flächenwerte von 'Ist-Zustand' und 'Planung/Ausgleich' gegenübergestellt. Die Differenz beträgt -1.558 WE. Mit der vorgesehenen Planung und den externen Ausgleichsflächen werden die im Plangebiet verursachten Wertverluste somit noch nicht vollständig kompensiert.

Zusätzlich wird dem vorliegenden Bebauungsplan 0-78/1 daher der bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans 0-78 ermittelte Überschuss von 1.558 WE zugeordnet (vgl. PU 2009 S. 50).

- ▶ Vor dem Hintergrund, dass den im Biotopwertverfahren (NST 2013) verwendeten Wertfaktoren die allgemeinen Funktionen der Schutzgüter für Natur und Landschaft zugrundegelegt wurden (vgl. Kapitel 12.1.6), ist für die Flächen des Plangebiets ohne besonderen Schutzbedarf davon auszugehen, dass die mit der Siedlungsentwicklung verbundenen Umweltauswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung ausreichend kompensiert werden können.

Darüber hinaus können, wie in den voranstehenden Kapiteln erläutert, durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auch die erheblichen Umweltauswirkungen auf Funktionen von Natur und Landschaft für die ein besonderer Schutzbedarf besteht ausgeglichen werden.

Tab. C: Rechnerische Bilanz B-Plan Nr. 0-78/1 "Gewerbepark Nordwest 2. Abschnitt"

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen

Ist - Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B)	Wert- faktor (vgl. Spalte 4 der Tab. A + B)	Flächenwert (vgl. Spalte 5 der Tab. A + B)	Ausgleichsfläche (Planung/Aus- gleich) (vgl. Spalten 8 + 15 der Tab. B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 16 der Tab. B)	Wert- faktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B)	Flächenwert der Ausgleichs- fläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B)
1	2	3	4	5	6	7	8

Baugebiete							
11.1 Acker (A)	40.786	1	40.786	13.4 Versiegelte Fl. (X)	33.928	0	0
13.1 Weg (OVW), 10.4 Halbruderale Gras- u. Staudenflur (UH)	567	2	1.134	12.5 Beete/ Rabatten (ER)	8.482	1	8.482
13.4 Versiegelte Fl. (X)	845	0	0				
12.5 Beete/ Rabatten (ER)	211	1	211				
Zwischensumme Bauflächen	42.410		42.131	Zwischensumme Bauflächen	42.410		8.482
				Differenz Ist-Zustand u. Planung/Ausgleich			
				-33.649			

Verkehrsflächen							
11.1 Acker (A)	5.358	1	5.358	13.4 Versiegelte Fläche (X)	4.614	0	0
13.1 Weg (OVW), 10.4 Halbruderale Gras- u. Staudenflur (UH)	410	2	819	12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)	993	1	993
				12.4 Einzelbäume (HB) mindestens 16 Stück	160	2	320
11.1 Acker (A)	2.073	1	2.073	13.4 Versiegelte Fläche (X)	660	0	0
13.1 Weg (OVW), 10.4 Halbruderale Gras- u. Staudenflur (UH)	797	2	1.595	12.1.3 Extensivrasen (GRE)	660	2	1.320
				12.4.2 Baumreihe (HEA), 12.1.3 Extensivrasen (GRE)	1.550	3	4.649
Zwischensumme Verkehrsflächen	8.637		9.844	Zwischensumme Verkehrsflächen	8.637		7.283
				Differenz Ist-Zustand u. Planung/Ausgleich			
				-2.561			

öffentliche Grünflächen							
11.1 Acker (A)	2.370	1	2.370	12.3.1 Siedlungsgehölz einheimische Arten (HSE)	2.370	3	7.110
11.1 Acker (A)	5.274	1	5.274	9.1 Mesophiles Grünland (GM)	3.956	3	11.867
				12.3.1 Siedlungsgehölz einheimische Arten (HSE)	1.055	3	3.164
				13.4 Versiegelte Fläche (X)	264	0	0
Zwischensumme öffentl. Grünflächen	7.644		7.644	Zwischensumme öffentl. Grünflächen	7.644		22.141
				Differenz Ist-Zustand u. Planung/Ausgleich			
				14.497			
Zwischensumme B-Plangebiet				58.691	Zwischensumme B-Plangebiet		58.691
				Differenz Ist-Zustand u. Planung/Ausgleich			
				-21.713			

externe Ausgleichsflächen aus dem Kompensationsflächenpool							
Flächen-Nr. 3993/006 11.1 Acker (A)	1.810	1	1.810	9.1 Mesophiles Grünland (GM), 4.12.2 Wiesentümpel (STG), 2.16.1 Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	1.810	3	5.430
Fläche-Nr. Otze 3988/004 11.1 Acker (A)	8.268	1	8.268	2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM), 10.4 Halbruderale Gras- u. Staudenflur (UH), 11.1 Acker-Blühstreifen (Aa)	8.268	3	24.803
Zwischensumme externe Ausgleichsflächen	10.078		10.078	Zwischensumme externe Ausgleichsflächen	10.078		30.233
				Differenz Ist-Zustand u. Planung/Ausgleich			
				20.155			

Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen insgesamt (Summe: Ist-Zustand)	69.697			Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen insgesamt (Summe: Planung / Ausgleich)	68.139		
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)				68.139			
- Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)				-69.697			
= 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht)				-1.558			

13 Umweltauswirkungen auf den Menschen

13.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

13.1.1 Immissionsschutz

Direkt südlich des Plangebiets befindet sich das Allgemeine Wohngebiet 'Schäferkamp'.

- ▶ Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sind geplante Nutzungen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf das Wohngebiet Schäferkamp soweit wie möglich vermieden werden.

13.1.2 Bodenverunreinigungen

Hinweise auf Vorkommen von Bodenverunreinigungen, die eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit befürchten lassen, liegen für das Plangebiet nicht vor, vgl. auch Kapitel 12.1.1 zum Schutzgut Boden.

13.1.3 Erholungslandschaft

Die Nutzung als Erholungslandschaft ist bereits im Kapitel 12 Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft jeweils bei den Erläuterungen zum Schutzgut Landschaftsbild behandelt worden.

13.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Immissionsschutz

Von den künftig zulässigen gewerblichen Vorhaben können schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) auf das Wohngebiet 'Schäferkamp' einwirken. Dies können Immissionen in Form von Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und Ähnlichem sein.

13.3 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Immissionsschutz

Das Wohngebiet Schäferkamp ist vor Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen, die von Vorhaben im Gewerbepark ausgehen können, zu schützen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wurden Immissionen in Form von Geräuschen berücksichtigt (vgl. Kapitel 7.2).

Über den zum Schutz vor Lärmbelastungen notwendigen Abstand von 60 m zwischen dem Wohngebiet 'Schäferkamp' und den gewerblichen Bauflächen werden auch andere Beeinträchtigungen des Wohngebiets, wie z.B. Gerüche oder Erschütterungen vermieden. Zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen sind zusätzlich zur Abstandsfläche Einschränkungen der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten in Form von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Orientierungswerte der Deutschen Norm Schallschutz im Städtebau (DIN 18005) sowie die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) am nördlichen Rand des Wohngebiets 'Schäferkamp' eingehalten werden.

14 Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

14.1 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

14.1.1 Kulturgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet oder der direkten Umgebung nicht bekannt. Zur archäologischen Denkmalpflege teilte das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 0-78 mit, dass aus dem Plangebiet keine archäologischen Fundstellen bekannt seien. In der näheren Umgebung befänden sich jedoch mehrere Fundstellen unterschiedlicher Zeitstellung. Das Auftreten archäologischen Siedlungsspuren oder Funde könne darum nicht ausgeschlossen werden.

- ▶ Durch die mit der Realisierung von Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in den Boden besteht das Risiko, dass ggf. vorhandene archäologische Kulturdenkmale zerstört werden.

14.1.2 Sachgüter

Wohngrundstücke am Siedlungsrand

Die südlich des Plangebiets vorhandenen Baugrundstücke profitieren bisher von der dem Landschaftsraum zugewandten Lage. Durch die Umgehungsstraße ist diese Qualität aber bereits eingeschränkt.

- ▶ Grundsätzlich besteht kein besonderer Schutzanspruch darauf, dass die vorhandene Randlage erhalten bleibt.
Mit der ca. 60 m breiten Grünfläche zwischen Wohngrundstücken und geplanten Gewerbegebieten wird zudem direkt im Anschluss an die Wohngrundstücke ein qualitativ hochwertiger Freiraum entwickelt.

Landwirtschaftliche Wirtschaftsflächen

Der größte Teil des Plangebiets wird landwirtschaftlich als Ackerfläche bewirtschaftet.

- ▶ Mit dem Entzug der Wirtschaftsfläche sind aber keine negativen Auswirkungen auf die Wirtschaftsfähigkeit einzelner landwirtschaftlicher Betriebe verbunden.

Trinkwassergewinnung

Als Voraussetzung für die Trinkwassergewinnung ist die Sicherung einer guten Grundwasserqualität bereits im Kapitel 12 Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft jeweils bei den Erläuterungen zum Schutzgut Wasser behandelt worden.

14.2 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um das Vorkommen archäologische Kulturdenkmale (s. Kapitel 14.1.1) zu klären und diese ggf. vor der Zerstörung zu bewahren, kann der die archäologische Denkmalpflege die Erschließungsarbeiten beobachten.

15 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Planung ist zu erwarten, dass die derzeitige größtenteils landwirtschaftliche Nutzung bzw. der derzeitige Umweltzustand des Plangebiets erhalten blieben.

16 Ermittlung von Planungsalternativen

Alternativen zur vorgelegten Bauleitplanung wurden nicht ausgearbeitet.

17 Zusätzliche Angaben

17.1 Darstellung des Verfahrens und der Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Zur Bestandsaufnahme des Umweltzustands erfolgten Ortsbegehungen und es wurde auf die am Ende der Begründung genannten Quellen, insbesondere den Umweltbericht zum Bebauungsplan 0-78 (PU 2009), zurückgegriffen. Die Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands und die Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erfolgte in Zusammenarbeit der Abteilungen Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Burgdorf. Besondere Schwierigkeiten ergaben sich bei der Erarbeitung des Umweltberichts nicht.

17.2 Maßnahmen zur Überwachung

Mit der Überwachung der Durchführung der Planung soll festgestellt werden, ob erhebliche Umweltauswirkungen eintreten, die bei der Umweltprüfung nicht, bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung, berücksichtigt worden sind.

Der Bebauungsplan setzt auf den Baugrundstücken Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen fest. Diese Maßnahmen sind von den Vorhabenträgern durchzuführen. Zur Überwachung sieht die Stadt Burgdorf eine Kontrolle durch die städtische Bauaufsichtsbehörde vor. Im Rahmen der Genehmigung von Vorhaben und der Durchführung von Ortsbesichtigungen durch die Bauaufsichtsbehörde werden eine Umsetzungskontrolle und eine Kontrolle der dauerhaften Erhaltung erfolgen.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden insbesondere zu überwachen sein:

- Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente,
- Freihaltung von unversiegelten Bereichen auf den Baugrundstücken und Herstellung von Anpflanzungen.

Weiter wird die Umsetzung insbesondere der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets i.d.R. durch die Untere Naturschutzbehörde (Region Hannover) kontrolliert.

17.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Einleitend werden fachgesetzliche und –planerische Ziele dargestellt, die für die Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung sind. Festgestellt wird unter anderem, dass Natura 2000-Gebiete von der Planung nicht betroffen sind, keine Hinweise auf Überschreitung von Luftqualitätsgrenzwerten vorliegen und Bau-/Bodendenkmale im Plangebiet nicht bekannt sind. Zu anderen Umweltbelangen wird konkretisiert, wie diese in der Planung berücksichtigt werden.

Im folgenden Kapitel 12 werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erläutert. Besonderer Schutzbedarf wird festgestellt für

- das Grundwasser in Zusammenhang mit der Nutzung als Trinkwasser,
- die Wegeverbindung der wohnungsnahen Erholungsnutzung, die am östlichen Rand des Plangebiets in Verlängerung des Marris-Mühlen-Wegs zur Unterquerung der B 188 führt,
- die Brutvorkommen der Feldlerche und ggf. des Rebhuhns.

Andere Funktionen von Natur und Landschaft sind dagegen im Planungsraum nur von allgemeiner Bedeutung.

Im Weiteren wird ausgeführt, durch welche Maßnahmen im Plangebiet und auf zwei externen Kompensationsflächen die Umweltauswirkungen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Mittels einer rechnerischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Biotopwertverfahren des Niedersächsischen Städtetages (NST 2013) wird dargelegt, dass im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein vollständiger Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen auf Natur- und Landschaft erreicht werden kann.

In Kapitel 13 werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit erörtert, die noch nicht in Kapitel 12 berücksichtigt wurden. Besonderer Schutzbedarf vor Emissionen aus den geplanten Gewerbegebieten wird festgestellt für das Wohngebiet 'Schäferkamp', welches direkt südlich an das Plangebiet angrenzt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Abstands-/Grünfläche und die Geräuschkontingentierung ist aber sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

In Kapitel 14 wird die Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter erläutert. Vor dem Hintergrund, dass in der näheren Umgebung des Plangebiets archäologische Fundstellen bekannt sind, wird ein besonderer Schutzbedarf für diese festgestellt. Als Maßnahme zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen soll der archäologischen Denkmalpflege Gelegenheit zur Beobachtung der Erschließungsarbeiten gegeben werden.

In Kapitel 15 und 16 wird angeführt, dass bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich der derzeitige Umweltzustand erhalten bliebe und dass Alternativen zur vorliegenden Planung nicht ausgearbeitet wurden.

In Kapitel 17 wird das Verfahren der Umweltprüfung kurz dargestellt und als Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen werden Kontrollen der städtischen Bauaufsichtsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover benannt.

Teil 3: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

18 Beteiligungsverfahren

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.07.2014 bis 05.08.2014 durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.07.2014.

Im Folgenden sind zunächst die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgeführt, die Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht haben. Es schließen sich jeweils Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Abwägung der Stellungnahmen an. Weiter unten folgen Auflistungen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange, die erstens keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht haben und zweitens keine Stellungnahme abgegeben haben.

Behördenstellungen mit Anregungen und Hinweisen:

Region Hannover, Stellungnahme vom 11.08.2014

„zu der ... wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit mindestens 3200 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVO-NBauO bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege, wird vorsorglich hingewiesen.

Gewässerschutz

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken. Für die dezentrale Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken ist bei der Region Hannover eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Für die Niederschlagsversickerung im Plangebiet schlage ich für die textlichen Festsetzungen folgenden Hinweistext vor:

Sofern der vorhandene Boden eine ausreichende Sickerfähigkeit besitzt, kann für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken auf Antrag eine wasserrechtliche Erlaubnis von der Region Hannover erteilt werden. Folgende Bedingungen sind einzuhalten:

Das Niederschlagswasser von Verkehrs- und Hofflächen darf nicht schädlich verunreinigt sein (z. B. Pkw – Parkplätze der Mitarbeiter) und muss über die belebte Bodenzone (Rasenfläche) versickert werden. Zulässig ist hier nur eine Flächen- oder Muldenversickerung. Niederschlagswasser von Dachflächen darf auch in unterirdischen Versickerungsanlagen (Schacht- und Rigolenversickerung) versickert werden. Das Niederschlagswasser von unbeschichteten Metaldachflächen darf nur nach einer Vorreinigung versickert werden.

Regionalplanung

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Anregung der Wasserwirtschaft wird durch Ergänzung des Hinweises zur Niederschlagswasserbeseitigung gefolgt.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist im Bebauungsplan Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“ eine Fläche für eine Löschwasserzisterne festgesetzt worden. Wenn der Löschwasserbedarf nicht über das Trinkwassernetz sichergestellt werden kann, könnte dort eine Zisterne errichtet werden, über die auch die Versorgung des 2. Abschnitt abgedeckt werden kann.

Die Feststellung zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover, Stellungnahme vom 05.08.2014

„Durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover liegenden Bundesstraße B188 berührt.

Ich kann dem Vorhaben zustimmen, wenn die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone (gem. § 9 FStrG 20 m gemessen vom Fahrbahnrand der B188) beachtet wird.

Die Bauverbotszone von 20 m ist in den zeichnerischen Darstellungen vermaßt darzustellen. Ferner bitte ich um die Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises, dass „innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige baulichen Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfangs unzulässig sind“.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Bund als Straßenbaulastträger der B188 für das Plangebiet im Nahbereich der Bundesstraße keinerlei Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.

Über die Rechtskraft des Bebauungsplans bitte ich um kurze schriftliche Mitteilung.“

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Fahrbahnrand der B 188 und die 20 m breite Bauverbotszone gem. § 9 FStrG wurden in die Planzeichnung aufgenommen und die Erläuterungen in Kapitel 7.8 ergänzt. Innerhalb der Bauverbotszone ist kein Gewerbegebiet sondern öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf eine Übernahme des vorgeschlagenen Hinweises zur Unzulässigkeit von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen in der Bauverbotszone wurde daher verzichtet.

Der Hinweis zu den Kosten für Lärmschutzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

Nds. Landesforsten Forstamt Fuhrberg, Stellungnahme vom 11.08.2014

„südlich und nördlich außerhalb des Planbereichs befinden sich Waldflächen.

Auf die südlich liegenden Waldbereiche („Baggerkuhle“) wirkt sich das Vorhaben nicht verschlechternd gegenüber dem aktuellen Zustand aus, weil durchgehend eine 60 m tiefe Grünfläche festgesetzt wird.

Zu den nördlich liegenden Waldbereichen wird dagegen der Abstand durch Erweiterung der Gewerbeflächen reduziert. Weil der aus Waldsicht erforderliche Waldabstand bereits durch die neue Trasse der Bundesstraße B 188 erheblich unterschritten ist, halte ich dies jedoch in diesem Fall nicht für relevant.

Sonstige Bedenken, Anregungen oder Hinweise dazu habe ich nicht.“

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha), Stellungnahme vom 05.08.2014

„Gegen die Festsetzungen in dem o. a. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Zur Entsorgung der zukünftigen Gewerbebetriebe wäre aus Sicht des Zweckverbandes die Bereitstellung der Abfall- und Wertstoffbehälter direkt an den Planstraßen wünschenswert, da sie dort unmittelbar angefahren werden können.

Sollten Behälterstandplätze an anderen Stellen auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen werden, kann es erforderlich werden, das Gelände zum Zwecke der Entsorgung befahren zu müssen. In diesem Falle müssten alle zu befahrenden Erschließungswege natürlich auch LKW-gerecht ausgelegt sein und der jeweilige Standplatz so positioniert werden, dass er von Entsorgungsfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren (außer im Rahmen eines Wendemanövers) erreicht werden kann.

Ferner wäre `aha` durch den/die Grundstückseigentümer eine entsprechende Genehmigung zum Befahren des Privatgeländes zu erteilen (Haftungsausschluss).

Wir möchten an dieser Stelle vorsorglich darauf hinweisen, dass der Zweckverband plant, in den Städten und Gemeinden des östlichen Regionsgebietes (auch in Burgdorf) ab Frühjahr 2015 die *Restmüll-Abfuhr* über feste Behälter (Tonnen oder Container) einzuführen.

Bestandsgrundstücke sollen dann zwischen Fortsetzung der Sackabfuhr oder der Behälterabfuhr wählen können, Neubaugrundstücke werden aber *ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich an die Behälterabfuhr* angeschlossen.

Während Abfall- und Wertstoffsäcke zur Abholung weiterhin vom Nutzer an der Straße bereitgestellt werden müssen, werden Restmülltonnen dann bis zu einer Entfernung von 15 m kostenfrei von `aha`-Mitarbeitern zum Leerungsfahrzeug und zurück zum Standplatz transportiert. Bei Transportwegen über 15 m haben die Nutzer die Wahl, den/die Behälter zur Leerung selbst an der nächst befahrenen Straße bereitzustellen oder den – nach Entfernung gestaffelten – kostenpflichtigen Holservice von `aha` in Anspruch zu nehmen.

Weitere Anmerkungen/Anregungen haben wir z.Zt. nicht vorzubringen.“

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

EWE Netz GmbH, Stellungnahme vom 05.08.2014

„... Im Bereich des obengenannten Bebauungsplans betreibt die EWE Netz GmbH am östlichen Rand eine Telekommunikationsleitung ...

Für Ihre Detailplanung können Sie die Lagepläne unter folgender E-Mail anfordern: ...

Des Weiteren bestehen unsererseits keine Einwände zum Bebauungsplan ...“.

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis auf die vorhandene Telekommunikationsleitung wird zur Kenntnis genommen. Der Leitungsverlauf wurde bei der Planung berücksichtigt und ist in der Planzeichnung dargestellt.“

Stadtwerke Burgdorf GmbH, Stellungnahme vom 07.08.2014

Um die Stromversorgung gewährleisten zu können, sollten – je nach Leistungsbedarf – Stationsplätze reserviert werden.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes 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 Entsorgungsleitungen liegen.

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

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die weitere Abstimmung mit der E.ON Avacon AG, die von den Stadtwerken mit der Betriebsführung beauftragt ist, hat ergeben, dass – wenn überhaupt – max. ein Stationsplatz für eine Transformatorstation benötigt wird. Erforderlich ist dafür eine Fläche von 4,90 m x 3,80 m. Diese Fläche wird die Stadt Burgdorf in Abstimmung mit dem Stromversorger am Rande eines Gewerbegebietes reservieren – voraussichtlich südlich oder nördlich der Planstraße B3 im Kreuzungsbereich zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg.

Damit der am Rand der Gewerbegebiete festgesetzte 2 m breite Pflanzstreifen für die Errichtung der Transformatorstation unterbrochen werden darf, wird zur textlichen Festsetzung 7.1 eine Ausnahmeregelung ergänzt.

Die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen erfolgt nicht, denn der Bedarf für die Transformatorstation kann erst im Verlauf der Ansiedlung der Gewerbebetriebe geklärt werden.

Die Hinweise zum Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu Baumpflanzungen in den Baugebieten werden zur Kenntnis genommen.

Telekom Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 24.07.2014

„... Seitens der Telekom bestehen gegen den B-Plan ... grundsätzlich keine Bedenken.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom beantragt sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Telekom kostenfrei eingetragen wird, sowie dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur mit Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.“

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Das Baugebiet soll durch die Stadt Burgdorf erschlossen werden. Der Erschließungsablauf wird rechtzeitig mit der Telekom abgestimmt.

Naturschutzbeauftragter der Region Hannover für Burgdorf, Stellungnahme vom 08.08.2014.

„Bitte die Maßnahme nach der Brut und Setzzeit durchführen.“

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Erschließungsarbeiten sollen voraussichtlich im Frühjahr 2015 begonnen werden. Ein Beginn der Bodenarbeiten vor der Brut- und Setzzeit wird angestrebt. Gegebenenfalls wird über Vergrämungsmaßnahmen sichergestellt, dass sich keine Brutvögel ansiedeln (s. auch Kapitel 12.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung).

Behördenstellungen ohne Anregungen:

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover, Stellungnahme vom 23.07.2014

„gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-78/1 bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken. Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben.“

Industrie- und Handelskammer Hannover, Stellungnahme vom 03.07.2013

„Die Industrie- und Handelskammer Hannover trägt bezüglich des o.g. Planentwurfs 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 neuen Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Handwerks- und Produktionsbetrieben zu sichern und einzelhandelsbezogene Fehlentwicklungen (Schwächung der zentralen Einzelhandelsstandorte) zu vermeiden.“

Die textliche Festsetzung, die ausnahmsweise Betriebe für den Kfz-Einzelhandel im Plangebiet zulässt, halten wir, aufgrund der geringen Zentrenrelevanz der Warengruppe Kfz und Kfz-Zubehör, im Hinblick auf die Sicherung der Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungszentren der Stadt Burgdorf für verträglich.“

Handwerkskammer Hannover, Stellungnahme vom 04.08.2014

„die o.g. Planung haben wir eingehend geprüft. Anregungen werden unsererseits nicht vorgebracht.“

ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 14.07.2014

„Anlagen der von der EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.“

Gasunie Deutschland Services GmbH, Stellungnahme vom 22.07.2014

„... Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von der Gasunie ... vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind. ...“

Erdgas Münster GmbH, Stellungnahme vom 18.07.2014

„im Bereich Ihrer Maßnahme/Planung betreiben wir keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsichten.“

Tennet TSO GmbH, Stellungnahme vom 14.07.2014

„die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.“

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.“

Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 16.07.2014

„Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“

Polizeiinspektion Burgdorf, Stellungnahme vom 11.07.2014

„gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen von hiesiger Dienststelle grundsätzlich keine Bedenken.“

Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 07.08.2014

die Belange der Bodendenkmalpflege wurden in o. g. Planung ausreichend berücksichtigt. Da die Erschließung in den Planstraßen A 3, B 3 und des Fuß- und Radweges voraus-

sichtlich durch die Stadt Burgdorf erfolgt, nehme ich an, dass die Anzeige über den Beginn der Erdarbeiten wie gewohnt rechtzeitig erfolgen wird.

Behörden die keine Stellungnahme abgegeben haben

- LGLN RD Hannover – Amt für Landentwicklung,
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen,
- E.ON Netz GmbH,
- htp GmbH,
- DB Services Immobilien GmbH,
- Finanzamt Burgdorf (nur nachrichtlich unterrichtet),
- LGLN RD Hannover - Katasteramt (nur nachrichtlich unterrichtet),
- Agentur für Arbeit Celle.

18.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Wird später ergänzt.

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

Wird später ergänzt.

Quellen

- DIN 18005-1: Deutsche Norm Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin Juli 2002.
- DIN 4109: Deutsche Norm Schallschutz im Hochbau: Anforderungen und Nachweise, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin November 1989, einschließlich Änderung A1, Januar 2001.
- DIN 45691: Deutsche Norm Geräuschkontingentierung, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin Dezember 2006.
- GTA 2009 I: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“ der Stadt Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover 2009.
- GTA 2009 II: Ergänzende schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover 2009.
- Lübke 2000: Antrag des Wasserwerkes der Stadt Burgdorf auf Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ mit Erläuterungsbericht und Anlagen, aufgestellt von H.-Wilfried Lübke, Steinhude am Meer, Juni 2000.
- LRP 2012: Landschaftsrahmenplan der Region Hannover, Hrsg. Region Hannover, Hannover Juni 2013.
- NST 2013: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Herausgeber Niedersächsischer Städtetag, Hannover 2013.

- NLWKN 2013: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Olaf Drachenfels, Hrsg. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Hannover, 8. korrigierte Auflage 2013
- PFI/EBELING 2004: Bericht zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer PFI Planungsgemeinschaft, erstellt in Zusammenarbeit mit Ebeling Umwelttechnik, Wedemark/Hannover Januar 2004.
- PGL 2014: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan Burgdorf, Entwurf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Planungsgruppe Landespflege, Hannover, Juni 2014.
- PGT 2001: Aktualisierung der Verkehrsmengenprognose im Zuge der B 188_N (Ortsumgehung) Burgdorf, Auftraggeber Straßenbauamt Hannover, Auftragnehmer Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. Walter Theine, Hannover 2001.
- PGV 2011: Radverkehrskonzept 2011, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Planungsgemeinschaft Verkehr, Hannover 2012.
- PU 2009: Bauleitplanung Gewerbepark Burgdorf Nordwest, Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung, Auftraggeber Stadt Burgdorf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“, Auftragnehmer Planungsgruppe Umwelt, Hannover 2009.
- Stadt+Handel 2007: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Stadt + Handel, Dortmund, Verfasser Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann u. Bauassessor Dipl.-Ing. Jens Nyhues, Dortmund Dezember 2007.
- GALK 2006: Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag, Straßenbaumliste 2006.
- VAwS: Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS -), Nds. GVBl. 17.12.1997, letzte Änderung (Anhang 1) Nds. GVBl. 24.01.2006.
- VwVwS: Verwaltungsvorschrift wassergefährdende Stoffe, Bundesanzeiger 29.05.1999 und Verwaltungsvorschrift zur Änderung der VwVwS, Bundesanzeiger 30.07.2005.
- Vorlage Nr. 2010 0725: Bauprogramm Grünanlagen Gewerbepark Nordwest / Bepflanzung Schillerslager Landstraße, Stadt Burgdorf 15.04.2010.