

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-76/1 „Läuferweg“

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE UND AUSWIRKUNGEN	2
1 RECHTSGRUNDLAGEN	2
2 VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE	2
3 LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS	2
4 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION	4
4.1 NUTZUNGS- UND EIGENTUMSSTRUKTUR	4
4.2 ORTSBILD	4
4.3 BESTEHENDE PLANUNGEN	4
4.3.1 Ziele der Raumordnung	4
4.3.2 Flächennutzungsplan	4
4.3.3 Ursprünglicher Bebauungsplan 0-76	5
4.4 ERSCHLIEßUNG	6
5 UMWELT, NATUR- UND LANDSCHAFT	6
5.1 RELIEF / BODEN / GRUNDWASSER	6
5.2 NATURSCHUTZRECHTLICH BESONDERS GESCHÜTZTE ODER WERTVOLLE BEREICHE	7
5.3 ARTENSCHUTZ	7
5.4 EMISSIONSQUELLEN	7
5.5 KULTUR- UND SACHGÜTER	7
6 FESTSETZUNGEN UND AUSWIRKUNGEN	7
6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	7
6.3 IMMISSIONSSCHUTZ	8
6.4 FLÄCHE FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG	9
6.5 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	9
7 PLANUNGSAALTERNATIVE	10
8 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE WERTE	10
9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND KOSTEN	10
9.1 BODENORDNENDE MAßNAHMEN	10
9.2 ERSCHLIEßUNGSMÄßNAHMEN	10
9.3 WERTSTOFFSAMMELPLATZ	10
TEIL 2: AUFSTELLUNGSVERFAHREN	11
10 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG (§ 13A BAUGB)	11
11 BETEILIGUNGSVERFAHREN	11
11.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	11
11.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	11
11.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	12
12 VERFAHRENSVERMERKE	15
QUELLEN	16

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

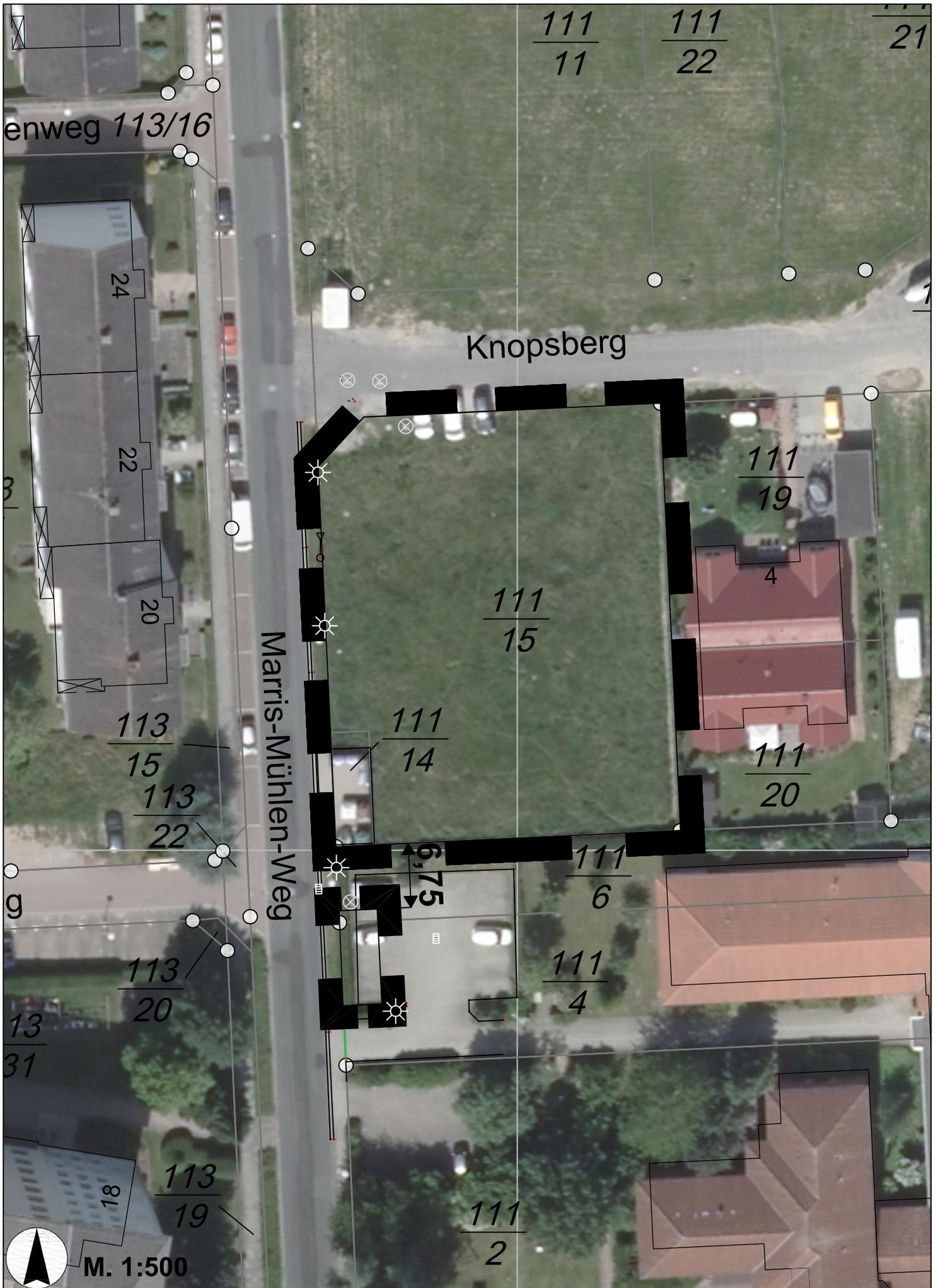
Der ursprüngliche Bebauungsplan 0-76 „Läuferweg“ (vgl. Kapitel 4.3.3) wurde aufgestellt, nachdem sich Ende der 1990er Jahre herausstellte, dass die Flächen des Plangebiets nicht länger zur Erweiterung des östlich angrenzenden Gewerbebetriebs Läuferwerk bevorratet werden sollten. Bereits vor einigen Jahren ist eine Fläche im Eckbereich Knopsberg/Marris-Mühlen-Weg von der Lebenshilfe e.V. Burgdorf erworben worden. Das ursprünglich dort angedachte Projekt wurde aber nicht realisiert.

Nun will die Lebenshilfe Peine-Burgdorf GmbH auf dieser Fläche ein barrierefreies Wohngebäude errichten, das die südlich vorhandene Wohnstätte Lerchenstraße 10A ergänzt. Durch die Errichtung von 12 Einzelzimmern in dem Neubau am Knopsberg soll es ermöglicht werden, die in der Wohnstätte Lerchenstraße vorhandenen 12 Doppelzimmer in Einzelzimmer umzuwandeln. Insgesamt soll damit die derzeitige Anzahl von 40 Bewohnerplätzen erhalten werden.

Zu der geplanten baulichen Erweiterung haben bereits mehrere Gespräche der Stadtverwaltung mit der Lebenshilfe bzw. mit den von ihr beauftragten Architekten (Planungsgruppe Niemeyer) stattgefunden. Es konnte aber keine bauliche Lösung gefunden werden, die mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 0-76 vereinbar ist. Um den eingeschossigen Neubau der Wohnstätte Knopsberg realisieren zu können, ist es daher erforderlich den Bebauungsplan insbesondere hinsichtlich einer direkten Wegeverbindung zur bestehenden Wohnstätte Lerchenstraße und bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl zu ändern. Darüber hinaus soll der am Marris-Mühlen-Weg vorhandene Wertstoffsammelplatz (Flurstück 111/14) nach Süden verschoben werden, um das Baugrundstück zu erweitern.

3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-76/1 „Läuferweg“ befindet sich in der Weststadt von Burgdorf östlich der Straße Marris-Mühlen-Weg und südlich der Straße Knopsberg. Er gliedert sich in zwei nahe beieinander liegende Teilbereiche, die beide in der Flur 1 der Gemarkung Burgdorf liegen. Der nördliche Teilbereich umfasst die Flurstücke 111/15, 111/14. Der südliche Teilbereich bezieht sich auf Anteile aus den Flurstücken 111/6 und 111/4. Der Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung wiedergegeben.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.0-76/1 "Läuferweg"

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Nutzungs- und Eigentumsstruktur

In der folgenden Tabelle ist die derzeitige Eigentums- und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich wiedergegeben.

Flurstück	Größe/Anteil im Plangebiet	Nutzung	Eigentümer
111/15	1.559 m ²	Brache	Lebenshilfe Burgdorf e.V.
111/14	48 m ²	Wertstoffsammelplatz	Stadt Burgdorf
111/6 (anteilig)	5 m ²	PKW-Stellplatzanlage	Stadt Burgdorf,
111/4 (anteilig)	35 m ²	PKW-Stellplatzanlage	Erbbaurecht Lebenshilfe

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. 700 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

Nördlich der Straße Knopsberg werden zzt. 2 bis 2¹/₂-geschossige Reihenhäuser sowie eine Betriebs- und Lagerhalle für einen Handwerksbetrieb errichtet. Direkt östlich des Plangebiets ist bereits seit längerem das 1¹/₂-geschossige Gebäude des 'Kinderhauses Regenbogen' vorhanden. Weiter in südöstlicher Richtung befinden sich Wohngebäude der Lebenshilfe. Zunächst ein langgestrecktes 1-geschossiges Gebäude und daran anschließend ein 2-geschossiges Gebäude.

Westlich des Marris-Mühlen-Wegs ist eine 4-geschossige Wohnbebauung vorhanden und in südwestlicher Richtung des Plangebiets sogar ein Wohngebäude mit 8 Etagen.

4.3 Bestehende Planungen

4.3.1 Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover (RROP) ist das Plangebiet als 'vorhandener bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich' dargestellt, der sich innerhalb des 'zentralörtlichen Standortes' Burgdorf befindet.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

4.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf befindet sich zzt. in Neuaufstellung. Als Grundlage wurde 2010 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept (ISEK 2010) erarbeitet. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dar. Das ISEK stellt ebenfalls die Nutzung Wohnen dar.

Die nördlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ebenso die direkt östlich angrenzende Fläche. Weiter östlich folgen die Darstellungen Mischgebiet und Gewerbegebiet.

Aus dem Flächennutzungsplan geht weiter hervor, dass das Plangebiet innerhalb einer Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen liegt, vgl. Kapitel 4.1.

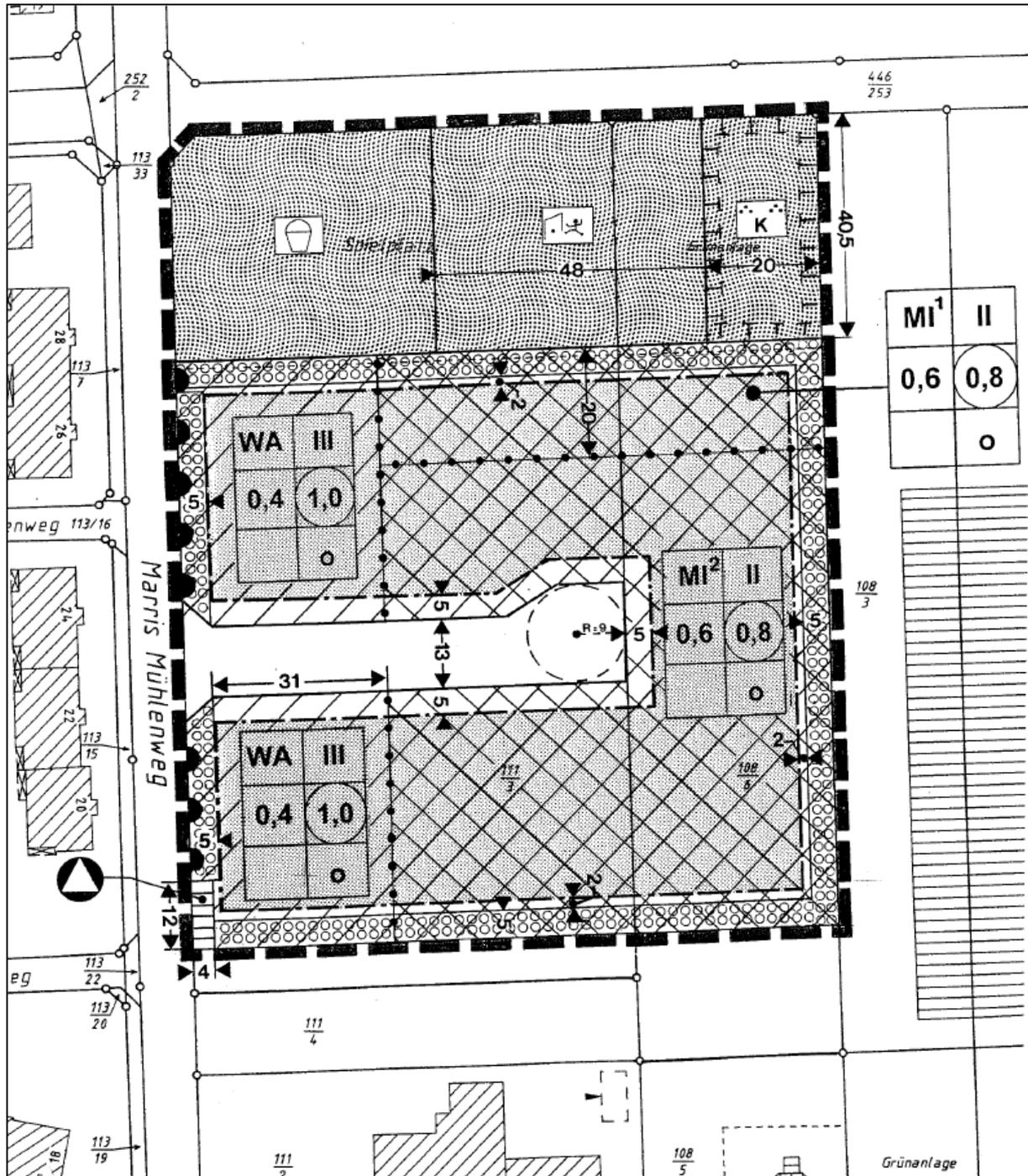
Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt. Die Festsetzung der Fläche für den Wertstoffsammelplatz wird als

eine dem Wohnen zugeordnete Nutzung, ebenfalls aus der Flächennutzungsplandarstellung eines allgemeinen Wohngebiets entwickelt angesehen.

4.3.3 Ursprünglicher Bebauungsplan 0-76

Der Bebauungsplan 0-76 „Läuferweg“ ist seit dem 16.05.2002 rechtskräftig. Die Planzeichnung ist in der folgenden Abbildung wiedergegeben.

Der vorliegende Änderungsbebauungsplan bezieht sich auf das südlich der Erschließungsstraße festgesetzte allgemeine Wohngebiet und die an der südwestlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Fläche für Abfallentsorgung. Mit dem Änderungsbebauungsplan wird der Geltungsbereich darüber hinaus um einen südlich davon gelegenen Teilbereich erweitert.



4.4 Erschließung

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets ist im ursprünglichen Bebauungsplan 0-76 geregelt.

Verkehrlich wird das allgemeine Wohngebiet über die Straße Knopsberg erschlossen. Zum Marris-Mühlen-Weg sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Der dafür festgesetzte **Bereich ohne Ein- und Ausfahrten** wurde in die Planzeichnung des vorliegenden Änderungsbebauungsplans übernommen.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche für die Abfallentsorgung erfolgt wie auch im ursprünglichen Bebauungsplan vom Marris-Mühlen-Weg.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH.

Das Schmutzwasser wird über den Kanal Knopsberg in den Mischwasserkanal Marris-Mühlen-Weg eingeleitet und weiter zur Kläranlage der Stadt Burgdorf abgeleitet. Aufgrund ungünstiger Versickerungsbedingungen (s. Kapitel 5.1) wurde auch für das Niederschlagswasser die Möglichkeit geschaffen, dieses in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.

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

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Die Straße Knopsberg wird, nach telefonischer Auskunft des Betriebshofes Burgdorf vom 06.02.15, von den Entsorgungsfahrzeugen befahren. Somit können Abfallbehälter/ -säcke direkt im Straßenseitenraum zur Abholung bereitgestellt werden.

5 Umwelt, Natur- und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplans 0-76/1 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Umweltprüfung / der Umweltbericht und die Anwendung der Eingriffsregelung entfallen (s. Kapitel 10).

Insgesamt wird der Umfang der zulässigen Vorhaben mit dem Änderungsbebauungsplan gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nur gering verändert, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie Kulturgüter oder den Menschen zu erwarten sind.

5.1 Relief / Boden / Grundwasser

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Das Geländeniveau befindet sich bei ca. 61 m üNN.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans 0-76 erfolgten Bodenuntersuchung (Schütte & Moll 2000). Demnach ist der Untergrund für eine Bebauung grundsätzlich geeignet. Für eine Versickerung von Oberflächenwasser sind die vorgefundenen schluffigen Sande (k-Wert kleiner 1×10^{-6} m/s) jedoch nicht durchlässig genug.

Grundwasser wurde bei den Sondierbohrungen, die im Rahmen der Bodenuntersuchung bis in eine Tiefe von 5 m erfolgten, nicht vorgefunden.

Aus den Antragsunterlagen zum Wasserschutzgebiet 'Radhop' ergibt sich, dass der Grundwasserstand bei ca. 50 m üNN – also ca. 10 m unter dem Gelände – liegt.

Hinweise auf das Vorkommen von Bodenverunreinigungen/ Altlasten, die eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit befürchten lassen, sind für das Gebiet des Bebauungsplans und die direkt angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 03.07.2000 sind bei der Auswertung von Luftbildern auch keine Hinweise auf Abwurfkampfmittel festgestellt worden.

5.2 Naturschutzrechtlich besonders geschützte oder wertvolle Bereiche

Die zum Plangebiet nächstliegenden naturschutzrechtlich besonders geschützten Bereiche sind:

- FFH-Gebiet Nr. 328 'Altwarmbüchener Moor' in südwestlicher Richtung ca. 4.500 m entfernt,
- EU-Vogelschutzgebiet Nr. DE 3627-401 'Wendesser Moor' nordwestlich von Peine in ca. 15 km Entfernung,
- Landschaftsschutzgebiet LSG-H 49 „Hechtgraben“ in nördlicher Richtung ca. 1.000 m entfernt,
Landschaftsschutzgebiet LSG-H 19 „Altwarmbüchener Moor Ahltener Wald“ in südlicher Richtung ca. 1.150 m entfernt,
- geschützter Landschaftsbestandteil LB-H 31 „Feldhecke Ahrbergenweg“ in westlicher Richtung ca. 1.000 m entfernt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die oben genannten Gebiete / Bestandteile durch die weitere Entwicklung des Baugebiets Läuferweg beeinträchtigt werden.

5.3 Artenschutz

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

Der nördlich angrenzende Bereich der Baggerkuhle (Flurstück 140/2, Flur 1, Gemarkung Burgdorf) hat Bedeutung für den Schutz seltener Pflanzen und Reptilienarten (PGL 2014). Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Änderungen – die nur Flächen südlich der Straße Knopsberg betreffen – und der Entfernung der Baggerkuhle zum Knopsberg von ca. 100 m, sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Vorkommen der besonders/ streng geschützter Arten zu erwarten.

5.4 Emissionsquellen

In einer Entfernung von ca. 75 m zum Plangebiet schließt nach Osten ein Bereich mit gewerblicher Nutzung an. Der grundsätzlich bestehende Konflikt zwischen den Geräuschemissionen, die von dieser Nutzung ausgehen und dem Ruhebedürfnis der Wohnnutzung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 0-76 berücksichtigt.

Jenseits der Gewerbebauten befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet die Haupteisenbahnstrecke Lehrte-Celle. Zur Berücksichtigung dieser Emissionsquelle in der Planung s. Kapitel 6.3.

5.5 Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale oder archäologische Kulturdenkmale sind im Plangebiet oder der direkten Umgebung nicht bekannt. Auf Wunsch der Denkmalschutzbehörde wurde aber vorsorglich ein Hinweis zur Meldepflicht von ur- und Frühgeschichtlichen Bodenfinden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6 Festsetzungen und Auswirkungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet festgesetzt § 4 BauNVO. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen. Diese Festsetzungen werden beibehalten (s. text. Festsetzung 1.1) und auf die ursprüngliche Fläche für Abfallbeseitigung ausgedehnt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das allgemeine Wohngebiet ist im Bebauungsplan 0-76 mit 0,4 festgesetzt. Damit das von der Lebenshilfe geplante eingeschossige Wohngebäude errichtet werden kann und noch etwas Spielraum verbleibt, ist es erforderlich, die

GRZ auf 0,5 zu erhöhen. In Bezug zur derzeitigen Grundstücksgröße des Baugrundstücks ohne Abfallentsorgungsfläche wird damit eine zusätzliche Grundfläche von ca. 156 m² ermöglicht.

Die Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (z.B. Nebenanlagen und Garagen) wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 des ursprünglichen Bebauungsplans auf max. 0,15 begrenzt. Bei einer GRZ von 0,5 wären dies also maximal 0,65. Um die maximal zulässige Versiegelung zu reduzieren, wird mit der Erhöhung der GRZ auf 0,5 (s.o.) die zulässige Überschreitung auf maximal 0,6 begrenzt (s. text. Festsetzung 1.2).

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist im ursprünglichen Bebauungsplan 0-76 für die allgemeinen Wohngebiete mit III und für das Mischgebiet mit II festgesetzt. Im Hinblick darauf, dass auf den Flächen, die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzen, eine sehr viel niedrigere Bebauung entstanden ist (Kinderhaus 1^{1/2}-geschossig, nördliches barrierefreies Wohngebäude der Lebenshilfe 1-geschossig), ist eine Reduzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von III auf II sinnvoll. Zudem kann damit eine mögliche Verschattung der nördlich der Straße Knopsberg errichteten Reihenhäuser verringert werden.

Mit der gleichen Zielsetzung wird auch die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 im ursprünglichen Bebauungsplan auf 0,8 reduziert.

Mit der Erhöhung der GRZ auf 0,5 wird die in § 17 BauNVO genannte Obergrenze (für allgemeine Wohngebiete 0,4) überschritten. Im Hinblick auf die gleichzeitig vorgenommene Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ durch Nebenanlagen etc. auf 0,6, wird diese Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO als städtebaulich verträglich angesehen.

6.3 Immissionsschutz

In einer Entfernung von ca. 300 m östlich des Plangebiets verläuft die Eisenbahnstrecke Lehrte-Celle. Zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans lagen erste Ergebnisse des Schallimmissionsplanes vor, der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ 2002) für das gesamte Stadtgebiet berechnet wurde. Für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets wurde damals in Bezug auf das Thema Eisenbahnverkehr nur eine geringe Pegelüberschreitung von +/- 1 d(B) festgestellt. Die Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen erfolgte nicht.

Im Rahmen der Umsetzung der 2. Stufe der Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG) wurden 2014 vom Eisenbahnbundesamt Lärmkarten zur Verfügung gestellt. Diese zeigen für das Plangebiet während der Nachtzeit einen Lärmindex (L_{night}) von 50-55 dB(A). Aufgrund unterschiedlicher Rechenverfahren ist der Lärmindex nicht direkt mit dem städtebaulichen Orientierungswert der DIN 18005 (WA nachts 45 dB(A)) vergleichbar, aber es war anzunehmen, dass dieser überschritten wird. Zur genaueren Untersuchung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung (BMH 2015) vorgenommen.

Diese schalltechnische Untersuchung bestätigte: Nachts wird im Plangebiet der städtebauliche Orientierungswert der DIN 18005 (45 dB(A)) durch Schienenverkehrslärm um 3 bis 7 dB(A) überschritten (BMH 2015, S. 17). Im Hinblick darauf, dass „bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ... selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich“ ist (DIN 18005 Beiblatt 1, Abschnitt 1.1), sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zudem ist aufgrund der aktuellen Pläne und Vorschläge zum Ausbau des Streckennetzes der Deutschen Bahn eher von einer Zunahme des Bahnverkehrs auf der Strecke Lehrte – Celle auszugehen, als von einer Abnahme.

Da die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. der Einsatz lärmarmer Güterzüge, langsamere Fahrweise oder Schallschutzwände derzeit nicht konkret absehbar ist und nicht im direkten Einwirkungsbereich der Stadt Burgdorf steht, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Mit der textlichen Festsetzung 2.1 wird geregelt, dass im Rahmen der Baugenehmigung der bauliche Schallschutz nachgewiesen werden muss. Diesem Nachweis entsprechend

DIN 4109 ist der Lärmpegelbereich IV zugrunde zu legen, der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-76/1 ermittelt wurde. In die Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 wurde dabei ergänzend zum Eisenbahnlärm auch der von den Straßen in der Umgebung des Plangebiets ausgehende Straßenverkehrslärm einbezogen.

Aus der Festsetzung resultiert für Bauvorhaben insbesondere, dass Lärmschutzfenster einzubauen sind. Erforderlich sind für Wohnräume Fenster der Schallschutzklasse 3. Diese sind aufgrund der Anforderungen die bereits die Energieeinsparverordnung stellt (i.d.R. Schallschutzklasse 2) ohne hohe Mehraufwendungen erhältlich.

Die textliche Festsetzung 2.2 verpflichtet den Vorhabenträger zum Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen/ -öffnungen in Schlafräumen. Zu Schlafräumen gehören auch Kinderzimmer und Wohnräume, die regelmäßig zum Schlafen genutzt werden. Die Maßnahme ist erforderlich, weil in Schlafräumen z.B. in heißen Sommerwochen auch Nachts eine permanente Lüftung möglich sein muss. Die Maßnahme kann mit Mehraufwendungen für den Vorhabenträger verbunden sein, wenn Lüftungseinrichtungen nicht sowieso zur Reduzierung von Energieverlusten oder aus Gründen des Komforts vorgesehen sind. Im Hinblick darauf, dass ein erholsamer Schlaf erheblich zur Gesundheit beiträgt, wird der Mehraufwand aber als angemessen angesehen.

Über die Ausnahmeregelung zur textlichen Festsetzung 2.2 wird eine Möglichkeit eröffnet, dass auf die Lüftungseinrichtungen verzichtet werden kann, wenn sich z.B. durch Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen (s.o.) die Immissionssituation verändern sollte.

Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche sind nicht erforderlich, weil tagsüber der städtebauliche Orientierungswert der DIN 18005 (55 dB(A)) eingehalten wird (BMH 2015, S. 15 u. 16.)

6.4 Fläche für die Abfallentsorgung

Wie in Kapitel 6.1 angeführt, wird das allgemeine Wohngebiet auf die im ursprünglichen Bebauungsplan 0-76 festgesetzte Fläche für die Abfallentsorgung ausgedehnt.

Als Ersatz wird eine neue Fläche für Abfallentsorgung ca. 7 m südlich festgesetzt. Damit kann der gewohnte Standort der Wertstoffinsel beibehalten werden.

Die Festsetzung der neuen Abfallentsorgungsfläche auf der Stellplatzanlage der Lebenshilfe ist mit dieser abgestimmt.

6.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Am westlichen und südlichen Rand des allgemeinen Wohngebiets sind im ursprünglichen Bebauungsplan 5 m breite Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt. Diese werden, damit Abstände zwischen dem geplanten Wohngebäude der Lebenshilfe und den Pflanzstreifen verbleiben, mit dem Änderungsbebauungsplan wie folgt verändert: Der westliche Pflanzstreifen wird auf die derzeit festgesetzte Fläche für Abfallentsorgung ausgedehnt und insgesamt auf 3 m verschmälert. Der südliche Pflanzstreifen wird auf 6 m verbreitert.

Insgesamt bleibt die Größe der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im ursprünglichen Bebauungsplan und im Änderungsbebauungsplan in etwa gleich.

Die textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 regeln in Anlehnung an die Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan, die Bepflanzung der Flächen. Die Pflanzmaßnahmen sind im ursprünglichen Bebauungsplan als Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt berücksichtigt.

Um eine direkte Fußwegverbindung zum Grundstück der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnstätte Lerchenstraße der Lebenshilfe zu ermöglichen, wird mit der textlichen Festsetzung 3.3 eine Ausnahmeregelung eingefügt. Damit wird ermöglicht den südlichen 6 m breiten Pflanzstreifen für einen max. 2 m breiten Fußweg zu unterbrechen. Vorab wird grundsätzlich klargestellt, dass bauliche Nebenanlagen in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig sind. Grundsätzlich zulässig ist aber die Errichtung von Zäunen an der Straßengrenze.

7 Planungsalternative

Die Lebenshilfe plante zunächst eine Erweiterung der Wohnstätte Lerchenstraße auf der direkt südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche. Die 12 benötigten Einzelzimmer hätten dort aber nur in einem zweigeschossigen Gebäude untergebracht werden können. Weil ein barrierefreies Wohngebäude errichtet werden sollte, wäre diese Alternative deutlich teurer geworden als ein ebenerdiges Gebäude, dessen Errichtung jetzt im Plangebiet ermöglicht werden soll.

8 Flächenbilanz / Städtebauliche Werte

Größe des Plangebiets	1.647 m ²	
- Allgemeine Wohngebiete	1.607 m ²	
davon Pflanzfläche		322 m ²
- Fläche für Abfallbeseitigung	40 m ²	

9 Durchführung der Planung und Kosten

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Fläche des derzeitigen Wertstoffsammelplatzes, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan in das allgemeine Wohngebiet einbezogen wird, will die Stadt Burgdorf an die Lebenshilfe verkaufen.

Die Fläche für den neuen Wertstoffsammelplatz ist im Eigentum der Stadt Burgdorf und über ein Erbbaurecht der Lebenshilfe zur Nutzung überlassen. Die Lebenshilfe will die Fläche für die Errichtung des Wertstoffsammelplatzes zur Verfügung stellen.

9.2 Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets ist, wie in Kapitel 4.4 dargestellt, bereits im ursprünglichen Bebauungsplan 0-76 geregelt.

Der Ausbau der Erschließungsanlage Knopsberg ist noch nicht abgeschlossen. Erschließungsbeiträge werden in Zusammenhang mit dem Endausbau festgesetzt und von den Anliegern erhoben.

9.3 Wertstoffsammelplatz

Zwischen Stadt und Lebenshilfe besteht Einigkeit, dass der neue Wertstoffsammelplatz von der Lebenshilfe errichtet wird. Konkret wird dies über einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) geregelt.

Teil 2: Aufstellungsverfahren

10 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Der Änderungsbebauungsplan wird als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Das Plangebiet ist bereits Teil des Siedlungsbereichs.
- Es werden mit der Änderung keine Vorhaben ermöglicht, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 oder Vogelschutzgebieten (Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) (s. Kapitel 5).

Für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB sprechen zudem folgende verfahrensvereinfachende Aspekte:

- Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Auch eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen kann entfallen, weil mit den Änderungen weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Fläche entsprechend Grundflächenzahl ohne Überschreitungen für Nebenanlagen) ermöglicht werden (vgl. Kapitel 6.2).
In der Abwägung des Bebauungsplans zu berücksichtigen bleiben aber die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) (vgl. Kapitel 5).
- Die Eingriffsregelung wird nicht angewandt und es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft bereits als zulässig anzusehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
Unabhängig von der Eingriffsregelung bleibt zu prüfen, ob die Umsetzung der Planung Auswirkungen auf besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hat (s. Kapitel 5.3).

11 Beteiligungsverfahren

11.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit

In Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a kann i.V.m. § 13 BauGB auf die ansonsten vorgeschriebenen Beteiligungsschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet werden, dies erfolgte. Stattdessen wurde mit Bekanntmachung vom 24.01.2015 und Auslegung in der Zeit vom 02.02.2015 bis 16.02.2015 eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vorgenommen, in welcher über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert wurde.

Stellungnahmen wurden keine abgegeben.

11.2 Öffentliche Auslegung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 08.04.2015 bis 08.05.2015 durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

11.3 Beteiligung der Behörden

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.03.2015.

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, die erstens keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht haben und zweitens keine Stellungnahme abgegeben haben.

Behördenstellungen mit Anregungen und Hinweisen:

Region Hannover, Stellungnahme vom 05.05.2015

„zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-76 "Läuferweg" der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

Naturschutz

Da die zusätzliche Bebauung des Plangebietes als Nachverdichtung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB zugelassen werden soll, entfällt die Verpflichtung zur Anwendung der Eingriffsregelung und zu Ausgleichsmaßnahmen für weitere Bodenversiegelungen. Auf die Umweltschadungen wird ebenfalls verzichtet. Eine naturschutzfachliche Stellungnahme ist somit rechtlich nicht gefordert.

Ich weise jedoch vorsorglich darauf hin, dass die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 ff BNatSchG) auch in einem Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten sind.

Regionalplanung

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 05.05.2015

„... Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: ...“

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Das Angebot wird zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Burgdorf GmbH, Stellungnahme vom 29.04.2015

„gegen den o.g. Bebauungsplan Nr. 0-76/1 bestehen unsererseits keine Bedenken.

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.

Vorhandene Versorgungsleitungen bitten wir zu beachten.

Vor Beginn der Baumaßnahme bitten wir Sie, eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen.

Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen.

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Telekom Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 04.05.2015

„... Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan 0-76/1 Läuferweg in Burgdorf grundsätzlich keine Bedenken.

Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.

Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.“

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 09.04.2015

„wir empfehlen, den Hinweis der Denkmalschutzbehörde zur Meldepflicht bei Bodenfunden gem. § 14 NDSchG nicht nur in den textlichen Festsetzungen, sondern auch in der Begründung anzuführen.

Davon abgesehen werden die Belange der Archäologischen Denkmalpflege in der o. g. Planung ausreichend berücksichtigt.“

> Ausführungen der Stadt Burgdorf:

In der Begründung wurde das Kapitel 5.5 ergänzt.

Behördenstellungen ohne Anregungen:

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover, Stellungnahme vom 28.04.2015

„gegen die o.g. geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-76/1 bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken. Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben.“

Handwerkskammer Hannover, Stellungnahme vom 27.04.2015

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

Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha), Stellungnahme vom 30.04.2015

„die Belange der Abfallentsorgung sind unter Punkt 4.4 „Erschließung“ der eingereichten Unterlagen hinreichend berücksichtigt worden.

Sollte hinsichtlich der Verlegung der Wertstoffinsel noch Gesprächsbedarf bestehen, bitten wir – wie auch bereits geschehen – um Kontaktaufnahme mit ...

Weitere Anmerkungen/Anregungen haben wir nicht vorzubringen.“

ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 02.04.2015

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

Gasunie Deutschland Services GmbH, Stellungnahme vom 13.04.2015

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

Erdgas Münster GmbH, Stellungnahme vom 31.03.2015

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

Avacon AG, Stellungnahme vom 15.04.2015

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

Tennet TSO GmbH, Stellungnahme vom 09.04.2015

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

EWE Netz GmbH, Stellungnahme vom 07.04.2015

„... In dem angefragten Bereich betreibt die EWE Netz GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor.“

DB Services Immobilien GmbH, Stellungnahme vom 08.04.2015

„Gegen den Bebauungsplan ... bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen.“

Polizeiinspektion Burgdorf, Stellungnahme vom 02.04.2015

„gegen die geplante Änderung des oben genannten Bebauungsplans werden von hiesiger Dienststelle keine Bedenken erhoben.“

Beteiligte Behörden die keine Stellungnahme abgegeben haben

- Industrie- und Handelskammer Hannover,
- htp GmbH,
- Finanzamt Burgdorf (nur nachrichtlich unterrichtet),
- LGLN RD Hannover - Katasteramt (nur nachrichtlich unterrichtet),
- Naturschutzbeauftragter der Region Hannover für Burgdorf.

12 Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf den Bebauungsplan Nr. 0-76/1 „Läuferweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan wurde die vorstehende Begründung beigefügt.

Burgdorf,

(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde in der Fassung vom 23.02.2015 von der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf ausgearbeitet.

Burgdorf,

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

(Baurat)

(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 23.02.2015 lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 0-76/1 „Läuferweg“ in der Zeit vom 08.04.2015 bis zum 08.05.2015 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf,

(Bürgermeister)

Quellen

- BMH 2015: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0-76/1 „Läuferweg“ auf dem Gebiet der Stadt Burgdorf, Bonk-Maire-Hoppmann GbR im Auftrag der Lebenshilfe Peine-Burgdorf, Garbsen Februar 2012.
- DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin Juli 2002.
- DIN 18005 Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin Mai 1987.
- DIN 4109: Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin November 1989.
- ISEK 2010: Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept Burgdorf, Ackers Partner Städtebau im Auftrag der Stadt Burgdorf, Braunschweig 2010.
- NLÖ 2002: Schallimmissionsplan für die Stadt Burgdorf, ausgearbeitet vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ).
- PGL 2014: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Planungsgruppe Landespflege, Hannover, Juni 2014.
- Schütte & Moll 2000: Bodenuntersuchung im Baugebiet „Läuferweg“, Ing.-Büro Schütte & Dr. Moll Baugrund- und Erdbauuntersuchungen GmbH im Auftrag der Stadt Burgdorf, August 2000.