Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-90 „Heidenelke“, Inhaltsverzeichnis:

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE, AUSWIRKUNGEN 1

1. RECHTSGRUNDLAGEN 1

2. ALLGEMEINES 1

2.1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele 1

2.2. Lage/Abgrenzung Geltungsbereich, umgebene Nutzungen 2

3. BESTANDSERHEBUNG ZUM PLANGEBIET 2

3.1. Das Plangebiet innerhalb Burgdorfs und der Südstadt 2

3.2. Städtebauliche Merkmale umgebener Bebauung 3

3.3. Eigentumsverhältnisse 3

3.4. Ver- und Entsorgung 3

3.5. Dienstbarkeiten/Leitungen 3

3.6. Landschaftsschutz, Landschaftsbild und Naherholung 3

3.7. Emissionen und Immissionen 4

3.8. Bodenart 4

3.9. Topographie 4

3.10. Kampfmittel 4

3.11. Archäologische Bodenfunde 4

3.12. Grundwasserstand 4

3.13. Niederschlagswasserversickerung 4

3.14. Vorhandene Bodenauffüllungen 4

3.15. Gewässer-, Grund- und Hochwasserschutz 7

3.16. Biotopeigenschaften und (besonderer) Artenschutz 7

3.17. Zu berücksichtigende/beachtende Planungen und Zielaussagen 7

4. ENTWURF EINER PLANUNGSKONZEPTION 10

4.1. Städtebauliches Rahmenkonzept 10

4.2. Abgeleitete Zielsetzungen 11

4.3. Bebauungsvarianten für den Geltungsbereich 12

4.4. Planungsalternativen 12

5. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 14

5.1. Geltungsbereich und Änderung des B-Plans 0-24/3 14

5.2. Art der baulichen Nutzung 14

5.3. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 14

5.4. Anschluss an Verkehrsflächen/Anzahl und Breite von Zufahrten 15

5.5. Versorgungsleitungen 16

5.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16

5.7. Emissions- und Immissionsschutz 17

5.8. Hinweise 18

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 18

6.1. Soziale Belange 18

6.2. Wirtschaftliche Belange: Dienstbarkeiten/Leitungen 19
6.3. Natur- , Umweltschutzbelange, besonderer Artenschutz 19
6.4. Bodenbelange 19
6.5. Städtebauliche Belange 20
6.6. Verkehrsplanerische Belange 20
6.7. Belange der Ver- und Entsorgung 20
6.8. Brandschutz und Löschwasserversorgung 21
6.9. Private und nachbarschaftliche Belange 21
6.10. Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche 22
6.11. Flächenbilanz 22
6.12. Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen 22
7. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 23
7.1. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung 23
TEIL 2: UMWELTBERICHT 24
8. VORBEMERKUNGEN 24
8.1. Ziel und Inhalte der Planung 24
8.2. Ziele des Umweltschutzes 24
9. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 24
9.1. Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen 24
9.2. Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung 30
9.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 30
9.4. Ermittlung von Planungsalternativen 30
10.ZUSÄTZLICHE ANGABEN 30
10.1. Verfahren und Schwierigkeiten sowie Datengrundlagen 30
10.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen 31
10.3. Zusammenfassung des Umweltberichts 31
TEIL 3:BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE 32
11.BETEILIGUNGSVERFAHREN 32
11.1. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) 32
11.2. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) 36
11.3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) 42
11.4. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) 42
12.VERFAHRENSVERMERKE 43
QUELLEN 44
ANHANG 44
Anhang 1: Biotopkartierung und Bewertung zur Vorbereitung der Bauleitplanung 44
Anhang 2: Schalltechnische Kurzstellungnahme 44
Anhang 3: Ingenieurgeologisches Gutachten 44
Anhang 4: Orientierende umweltgeologische Untersuchung zur Deklaration von Bodenmaterial 44
Anhang 5: Räumliche Verteilung und vermuteter Schwerpunktbereich der Bodenverunreinigungen (Übersichtskarte) 44

Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte, Auswirkungen

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Derzeit werden jeder Gemeinde in Deutschland quotenmäßig Flüchtlinge zugewiesen. Die Unterbringung dieser Menschen, sowohl kurzfristig als auch langfristig, stellt für die Stadt Burgdorf eine erhebliche Herausforderung dar, denn das Angebot an verfügbarem Wohnraum ist knapp. Vorübergehend werden bereits Menschen in einer Sporthalle und in Wohncontainern untergebracht. Um diese Situation langfristig zu verbessern und vor allem langfristig das Angebot an günstigem Wohnraum zu erhöhen, gilt es, dauerhaft mehr kostengünstigen Wohnraum bereitzustellen. In diesem Zusammenhang wurden der Stadt Burgdorf bereits von interessierten Wohnungsbaugesellschaften Gebäudekonzepte mit verdichteter mehrgeschossiger Bauweise vorgestellt, die vornehmlich kleine und somit kostengünstige Wohnungen beinhalten, die aber auch zunächst als kleinteilige Wohneinheiten zur Unterbringung von Flüchtlingen dienen können. Zur zügigen Verwirklichung dieser Idee wurden Standorte innerhalb des Stadtgebietes gesucht, deren planungsrechtliche „Baureife" zügig und kostengünstig realisierbar ist. Das Plangebiet „Heidenelke" stellte sich als besonders geeigneter Standort heraus, weil sowohl Flächennutzungsplan als auch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept hier eine Wohnbauerweiterung vorsehen. Soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen befinden sich in der Nähe und es besteht eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Das Grundstück ist bereits erschlossen und befindet sich in städtischem Eigentum. Die beabsichtigte mehrgeschossige Bauweise fügt sich in den umgebenen Bestand ein und die Ortsrandlage lässt weitere Verdichtung zu. Im Vorfeld wurde als einziges etwaiges Planungshemmnis ein Artenschutzbelang, das Vorkommen der für diesen Bebauungsplan namengebenden Roten Liste Art „Heidenelke", identifiziert. Eine Vorabstimmung mit einem Artenschutzgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde ergab, dass dieser Artenschutzbelang mit vertretbarem Aufwand kompensierbar ist. Während der Vorentwurfsentwicklung erfolgte zudem ein Hinweis auf eine Bauschuttgrube mit Asbestbestandteilen. Genauere Untersuchungen bestätigten diese Vermutung. In Abstimmung mit einem beauftragten Bodengutachter sowie der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover bestehen aber trotz dieser Verfüllungen keine wesentlichen Hemmnisse zur weiteren Entwicklung des Plangebietes hin zu einer Wohnnutzung, sofern bestimmte Auflagen eingehalten werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist schließlich, zügig Baureife für ein allgemeines Wohngebiet mit verdichteter Bauweise zu erreichen. Hiermit sollen die gebäudemäßigen Voraussetzungen geschaffen werden, um sowohl für einen mittelfristigen Zeitraum Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge zu ermöglichen. Vor allem aber dient dieser Bebauungsplan dazu, langfristig kleine und kostengünstige Wohneinheiten bereitzustellen und somit den Wohnungsmarkt in diesem knappen Segment zu entlasten.

2.2. Lage/Abgrenzung Geltungsbereich, umgebene Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-90 „Heidenelke“ umfasst einen Großteil des Fl.-St. 55/51 der Flur 7 in der Gemarkung Burgdorf (ca. 4.114 m²). Ein südöstlicher Teilbereich (ca. 15 m²) wurde ausgelassen (vgl. Planzeichnung) und ein weiterer Teilbereich (ca. 29 m²) des Flurstücks 55/45 Flur 7 in der Gemarkung Burgdorf im Nordosten, ebenso wie ein schmaler Streifen des Fl.-St. 55/49 (ca. 206 m²), wurden in den Geltungsbereich einbezogen, so dass die Plangebietsgröße insgesamt ca. 4.364 m² beträgt.

Nördlich bzw. nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich die Verkehrsflächen der Gerickestraße (Fl.-St. 55/45) und der Grupenstraße (Fl.-St. 55/49) gefolgt von Wohnnutzungen. Südwestlich schließt ein Wohngebäude mit großem Garten an (Fl.-St. 55/7). Dahinter bildet der Depenauerweg den Übergang zum weiter westlich gelegenen Südstadtfriedhof (Fl.-St. 10/5) bzw. einem städtischen Lagerplatz (Fl.-St. 20/3) sowie einem weiteren Wohngebäude (Fl.-St. 14/9). Südlich an das Plangebiet angrenzend liegen Ackerflächen (Fl.-St. 55/4, 55/6, 55/8, 55/9) und östlich befinden sich Wiesen (Fl.-St. 55/49, 55/58) gefolgt von Stellplätzen der nahen Berufsschule.

3. Bestandserhebung zum Plangebiet

3.1. Das Plangebiet innerhalb Burgdorfs und der Südstadt

Das Plangebiet befindet sich am äußersten südlichen Rand der Burgdorfer Südstadt, ca. 1,5 km entfernt von der Innenstadt (vgl. Abbildung 1). Es ist über die Gerickestraße (Sackgasse), über die auch weitere Wohnnutzungen, Stellplätze der Berufsschule sowie ein Lagerplatz der Stadt Burgdorf angefahren werden, erschlossen. Lagebesonderheiten sind die Prägung durch hochverdichtete, teilweise achtgeschossige Wohnungsbauten sowie die angrenzende freie Landschaft. Zahlreiche Spiel- und Sportmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungsangebote, medizinische, gesundheits- und pflegeorientierte Angebote, kirchliche und kulturelle Einrichtung und der Naturraum entlang der Burgdorfer Aue befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die nächsten Einkaufsgelegenheiten für Tagesbedarfe liegen etwa 1 km entfernt und die Innenstadt, der Burgdorfer Bahnhof und somit auch die Landeshauptstadt sind über die Busverbindung am Berliner Ring (Schulzentrum/Stadtfriedhof) erreichbar.

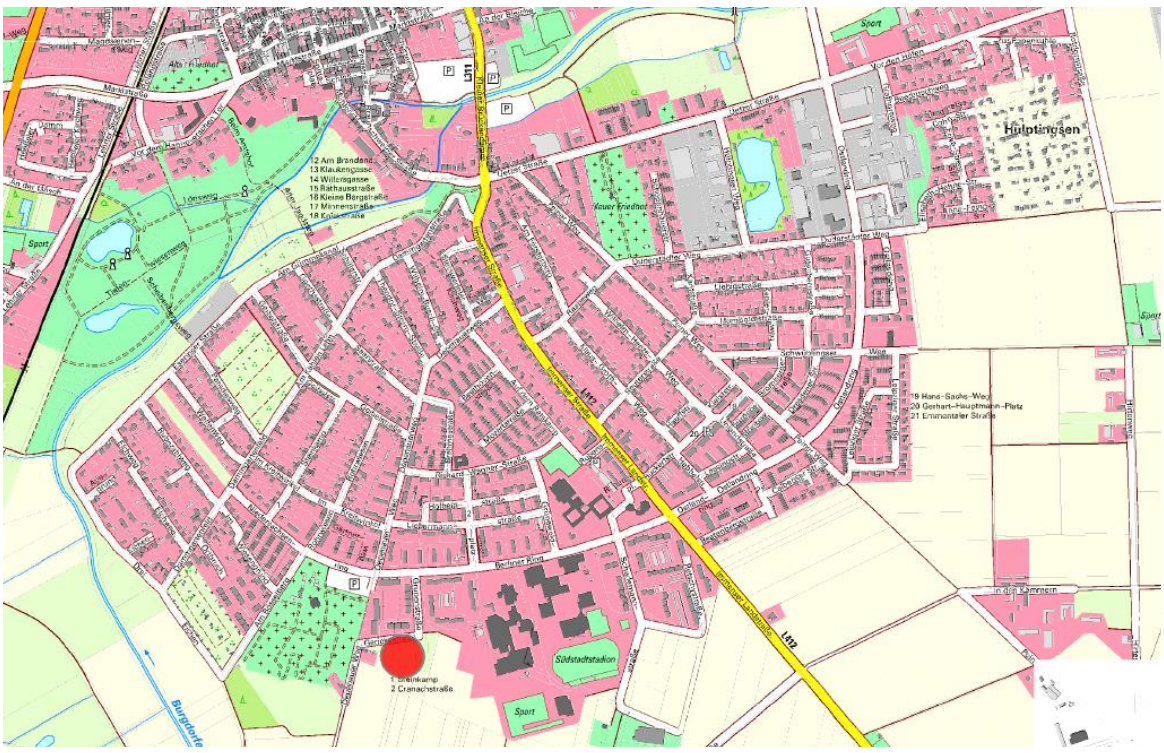

Abbildung 1: Plangebietslage in der Südstadt (Plangebiet rot hervorgehoben, genordet, ohne Maßstab)

3.2. Städtebauliche Merkmale umgebener Bebauung

Umgebungsprägend sind vor allem die 12 m bis 22 m hohen, drei- bis achtgeschossigen Wohnungsbauten mit Flachdächern. Sie sind in den 1970er Jahren nach dem Prinzip des „Rechten Winkels“ entstanden und zu zwei großen Höfen, in denen sich Tiefgaragen befinden, westlich und östlich der Grupenstraße gruppiert (vgl. Abbildung 2).

Der (halb-)öffentliche Raum ist mit Gartengemeinschaftshäusern, Spielplätzen, Vorgärten und Abfallsammelstationen sowie zahlreichen Parkplätzen funktional belegt. Die Erdgeschosswohnungen der Gerickestraße besitzen kleine, durch hohe Hecken abgegrenzte Vorgärten. Am Depenauerweg befinden sich zwei weitere freistehende Wohnhäuser mit großen Gärten.

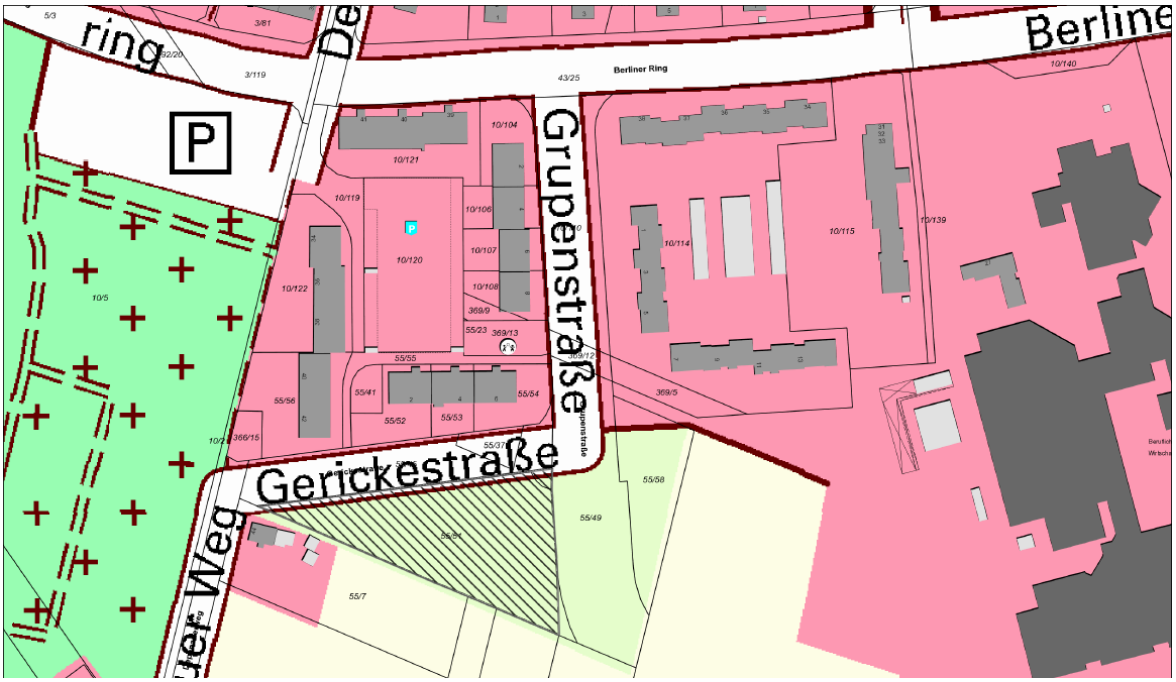

Abbildung 2: Kleinräumige Lage des Plangebiets (Plangebiet schraffiert dargestellt, genordet, ohne Maßstab)

3.3. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist im Eigentum der Stadt Burgdorf.

3.4. Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Löschwasser- sowie die Strom- und Gasversorgung, die Abfallbeseitigung und die Telekommunikationsversorgung sind bei der umgebenen Wohnnutzung gesichert. Daher wird von einer problemlosen Versorgung des Plangebietes durch die jeweiligen Anbieter ausgegangen (Stadtwerke Burgdorf GmbH, Stadt Burgdorf, Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha), Telekom). Telekommunikations- und Wasseranschlüsse sind bereits vorhanden. Ferner befinden sich vier Wasserhydranten in unmittelbarer Nähe und unter der Gerickestraße verläuft ein getrenntes Abwassersystem mit je einem Schmutz- und einem Niederschlagswasserkanal.

3.5. Dienstbarkeiten/Leitungen

Gemäß Abfrage von Anfang des Jahres 2016 sind keine Leitungen im Plangebiet vorhanden. Weitere Dienstbarkeiten für das Plangebiet sind nicht bekannt.

3.6. Landschaftsschutz, Landschaftsbild und Naherholung

Die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen südlich der Gerickestraße bilden den Übergang zur freien Landschaft. Etwa 500 m südwestlich befinden sich das Fließgewässer

„Burgdorfer Aue“ und das Landschaftsschutzgebiet LSG-H-17 „Obere Burgdorfer Aue“. Rad- und Fußwege erschließen diesen naherholungsrelevanten Naturraum.

3.7. Emissionen und Immissionen

Emissionen gehen vom Lagerplatz der Stadt Burgdorf auf dem südlichen Friedhofsteil (Teilbereich des Fl.-St. 20/3 der Flur 8 in der Gemarkung Burgdorf) sowie den bestehenden und geplanten Stellplätzen der östlich gelegenen Berufsschule (Teilbereich des Fl.-St. 10/153 der Flur 7 in der Gemarkung Burgdorf) aus. Entsprechende Fahrtwege erfolgen auf der Gerickestraße und der Grupenstraße. Weitere Verkehrsemissionen bestehen durch die ca. 1 km entfernte Bahntrasse Lehrte-Celle. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit zeitlich begrenzten Geruchsemissionen und Staub zu rechnen.

3.8. Bodenart

Laut Ingenieurgeologischem Gutachten (vgl. Anhang 3) stehen bis zur Endteufe vorwiegend schwach schluffige, mittelsandige Feinsande bis schwach feinkiesige, fein- und mittelsandige Grobsande mitteldicht bis dichtgelagert an. Bodenarten gemäß DIN 18196 sind Mutterboden (OH), Auffüllung (SE), Glazifluviatilsand (SE, SU) sowie Beckenschluff (UL).

3.9. Topographie

Topographisch ist das Gelände hinsichtlich der Bebaubarkeit als eben anzusehen (ca. 55,5 – 56,0 m ü. NN).

3.10. Kampfmittel

In Folge von Luftbildauswertungen (Stand 2/2012) sind keine Bombenblindgänger oder sonstige Kampfmittel zu erwarten.

3.11. Archäologische Bodenfunde

Laut Auszug aus dem Fachinformationssystem des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (ADABweb) (Stand 12/2015) gab es im Plangebiet bisher keine archäologischen (Boden-) Funde (Bodendenkmäler). Der nächstgelegene Bodenfund war etwa 250 Meter entfernt am Kreitwinkel, in der weiteren Umgebung werden aber Überreste der Wüstung Eseringen vermutet.

3.12. Grundwasserstand

Grundwasser wurde beim Sondieren zur Feststellung der Niederschlagswasserversickerungsfähigkeit im Dezember 2015 bei 4,5 m bis 4,9 m Tiefe festgestellt. Es kann bei ungünstigen Witterungsverhältnissen noch um ca. 0,5 m ansteigen (vgl. Anhang 3: Ingenieurgeologisches Gutachten).

3.13. Niederschlagswasserversickerung

Die angetroffenen Sande sind ab ca. 1 m unter Geländeoberkante als durchlässig (k-Wert 1×10^{-4} – 1×10^{-5} m/s) einzustufen. Der Grundwasserflurabstand ist ausreichend und die Versickerung kann z.B. über vliesummantelte Rigolen erfolgen. Zur Bemessung der Versickerungsanlagen kann für die Sande ein k-Wert von 1×10^{-4} m/s angesetzt werden.

Die vorhandenen Bodenauffüllungen (vgl. Kap. 3.14) führen zu keinerlei Einschränkungen für die Niederschlagswasserversickerung.

3.14. Vorhandene Bodenauffüllungen

Aufgrund eines Anwohnerhinweises auf eine Grube mit Bauschutt und Asbestbestandteile wurde eine orientierende umweltgeologische Untersuchung zur Deklaration von Bodenmaterial durchgeführt (vgl. Anhang 4). Dieser Untersuchung zufolge sind Teile des Plangebietes mit einem Boden-Bauschutt-Hausmüll-Gemenge verfüllt worden und an einer Untersuchungsstelle wurden asbesthaltige Faserverbundplatten-Bruchstücke gefunden. Die 13 durchgeführten und beprobten Bodenschürfe lassen zusammen mit den 8 inner-

halb des Plangebietes durchgeführten Sondierungen zur Feststellung der Niederschlagswasserversickerungsfähigkeit eine differenzierte räumliche Verteilung der Auffüllungen erkennen:

- In einem Kernbereich (in der nachfolgenden Abbildung 3 rot dargestellt) um den Baggerschürf HN 10 befinden sich bis zur maximalen Schurferkundungsteufe von 1,75 m mit einem Volumenprozentanteil von ca. 40 – 50 Vol-% die wesentlichen Auffüllungen mit Bauschutt und hausmüllähnlichen Bestandteilen, die gemäß der LAGA-Einbauklasse Z 2 zu entsorgen sind. Zudem wurden in diesem Schürf die asbesthaltigen Faserverbundplatten-Bruchstücke festgestellt, welche gemäß VDI 3866 der Massengehaltsklasse „Chrysotil-Asbest 1 – 15 M.-%" zuzuordnen sind und daher separiert als „gefährlicher Abfall" unter Beachtung bestimmten Auflagen zu entsorgen sind.
- Um diesen Kernbereich herum (orange Fläche und vereinzelt darüber hinaus) wurden Verfüllungen mit deutlich geringeren Tiefen (teilweise nur oberflächlich) und geringerem Anteil an Fremdbestandteilen von bis zu 5 Vol-% bzw. sogar nur bis zu 1 Vol-% festgestellt. Diese Verfüllungen eignen sich hinsichtlich der Standfestigkeit zwar nicht als Baugrund, können aber als ungefährliches „Wirtschaftsgut" der LAGA-Einbauklasse Z 1.1 beispielsweise beim Bau eines Lärmschutzwalls verwendet werden.
- Im äußeren Randbereich des Plangebietes befinden sich den Sondierungen sowie den Schürfen zufolge keine Auffüllungen (Ausnahme Sondierung RKS 7).

Die konkreten Untersuchungsergebnisse sind den Anhängen 3 (Ingenieurgeologisches Gutachten) und 4 (Orientierende umweltgeologische Untersuchung zur Deklaration von Bodenmaterial) dieser Begründung zu entnehmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass anhand der erstellten Stichproben keine lückenlosen Ergebnisse vorliegen können, im Zuge der anstehenden Bodenarbeiten genauere Untersuchungen erfolgen müssen und bestimmte Auflagen beim weiteren Vorgehen zu erfüllen sind (siehe hierzu Kap. 6.4.2 und Anhang 4). Im Übrigen bestehen hinsichtlich der Asbestfasern, solange diese im Boden gebunden sind, keinerlei Gefahr für Mensch und Umwelt. Einzig durch Bodenarbeiten und Landbewirtschaftung könnten die Asbestfasern verteilt und unkontrolliert freigesetzt werden, was zu einer Gefährdung für die menschliche Gesundheit führen könnte. Derzeit befindet sich das Plangebiet aber im Eigentum der Stadt Burgdorf, womit eine Bewirtschaftung, die zu einer solchen Freisetzung führen könne, ausgeschlossen ist.

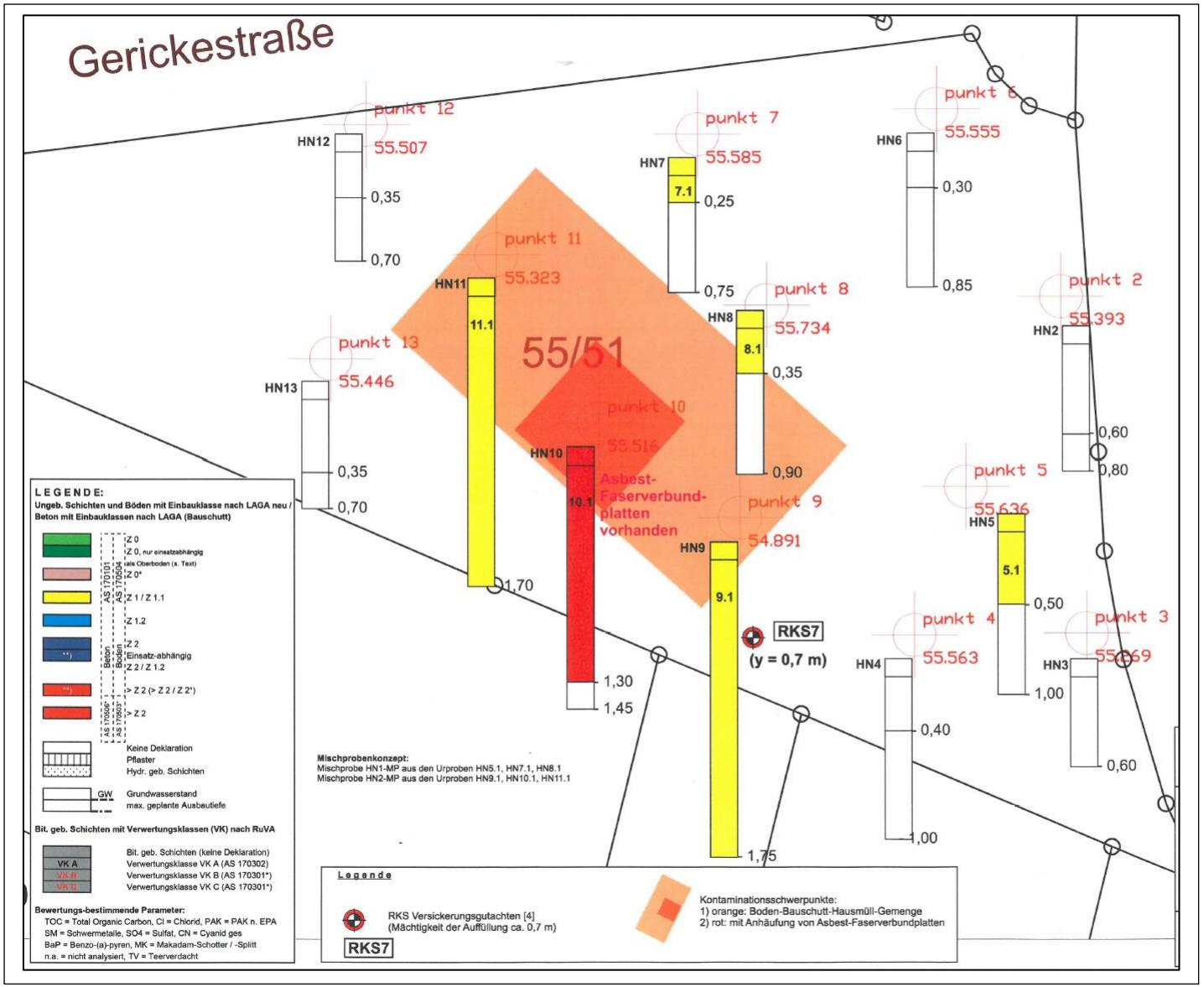

Abbildung 3: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zur räumlichen Verteilung und zum vermuteten Schwerpunktbereich der Bodenverunreinigungen, genordet ohne Maßstab (untersuchungsergänzend am 21.03.2016 vom Ingenieurbüro Dr. Moll GmbH & Co.KG erstellt. Die vollständige Karte ist dem Anhang 5 zu entnehmen).

3.15. Gewässer-, Grund- und Hochwasserschutz

Die „Burgdorfer Aue“ (Fließgewässer II. Ordnung) liegt etwa 500 m in südwestlicher Richtung. Vor der Aue, im Bereich „Rohrwiesen“, befinden sich weitere Gräben. Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden oder beantragten Wasserschutzgebieten, Gebieten der Grundwassersicherung, festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten oder bisher bekannten Überschwemmungsbereichen der „Burgdorfer Aue“.

3.16. Biotopeigenschaften und (besonderer) Artenschutz

Laut Landschaftsplanerischem Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf aus dem Jahre 2014 stellt das Plangebiet ein Biotop „hoher Bedeutung“ dar (UHT+). Laut Biotopkartierung und Bewertung zur Vorbereitung der Bauleitplanung (vgl. Anhang 1) handelt es sich um „trockene, artenreiche und gut ausgeprägte Ruderalflur mehrerer Kennarten der Sandtrocken- und -magerrasen. Darunter auch die gefährdete und geschützte Heidenelke (Dianthus deltoides)“. Insofern ist eine besonders geschützte und seltenen Art im Sinne der §§ 44ff. BNatSchG vorhanden. Weiterhin wurden zahlreiche Heuschrecken festgestellt, aber keine Brutstätten von Vögeln gefunden.

3.17. Zu berücksichtigende/beachtende Planungen und Zielaussagen

3.17.1. Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover

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

3.17.2. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich südlich der Grupenstraße inkl. Fl.-St. 55/51 als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abbildung 4). Die vorgesehene Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

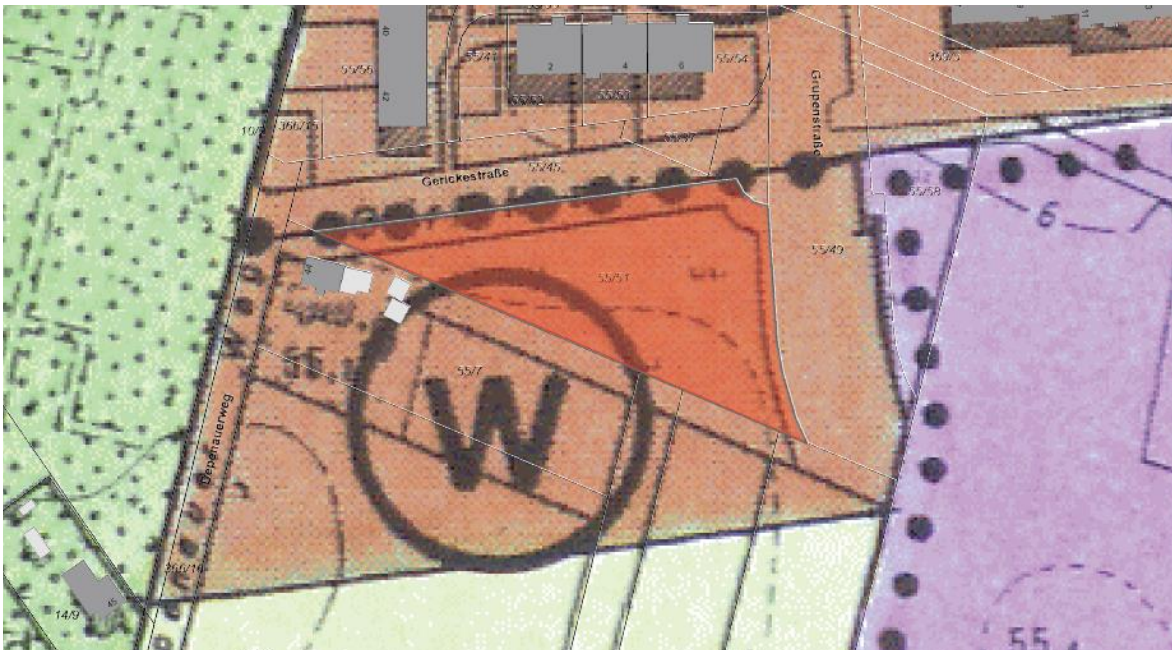

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP von 1980 (Plangebiet rot hervorgehoben, genordet, ohne Maßstab)

3.17.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept/Innenstadtkonzept

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept (ISEK) der Stadt Burgdorf werden das Plangebiet sowie die südlich angrenzenden Flächen als Wohnentwicklungsbereich dargestellt, bei dem mit einem Freiflächenerhalt abgewogen werden sollte. Daher entspricht diese Bauleitplanung auch den Zielen des ISEK (vgl. Abb. 4).

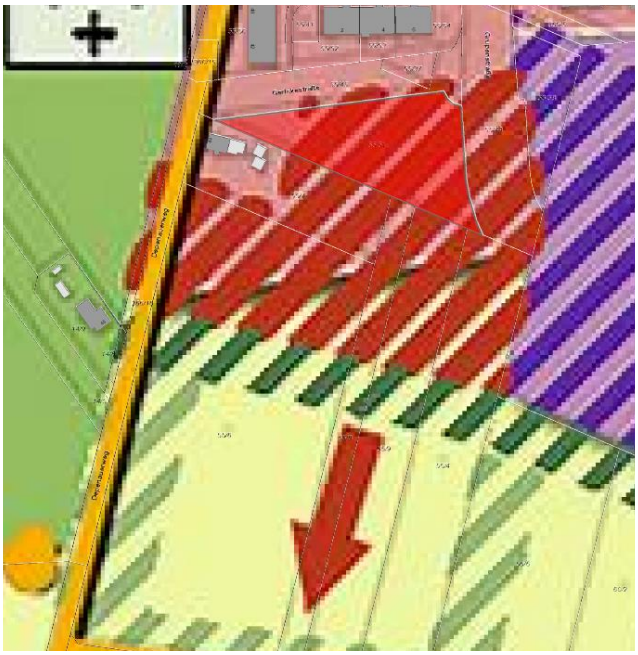

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem ISEK von 2010 (Plangebiet rot hervorgehoben, genordet, ohne Maßstab)

3.17.4. Landschaftsplan

In der Umgebung des Plangebiets sind bestimmte Strukturelemente im Landschaftsplan vorgesehen (vgl. Abbildung 6: südlich angrenzende Wiese, lineares Gehölz zur Ortsrandeingrünung, vereinzelte Bäume und Baumgruppen, Wege für landschaftsbezogene Erholung).

Laut Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Neuaufstellung des FNP (2014) bestehen aufgrund des Artenvorkommens sehr starke Konflikte mit einer Siedlungsentwicklung des Plangebiets (vgl. Kap. 3.16). Das Plangebiet trägt laut Fachbeitrag ebenso, wie nahezu der gesamte Osten und Süden der Kernstadt, zur Kaltluft- und Frischluftentstehung für den Siedlungsbereich bei.

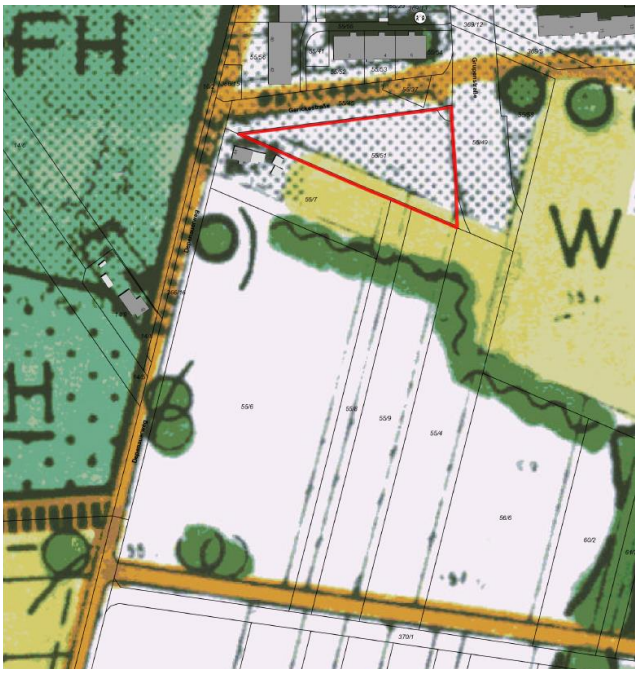

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan von 1994 (Plangebiet rot hervorgehoben, genordet, ohne Maßstab)

3.17.5. Klimaschutzaktionsprogramm

Gemäß dem Klimaschutzaktionsprogramm der Stadt Burgdorf aus dem Jahr 2013 ist bei der Bauleitplanung die Nutzung erneuerbarer Energien möglichst zu berücksichtigen, indem eine energiesparende Bauweise sowie der Einsatz erneuerbarer Energien begünstigt werden (Südausrichtung/Dachneigung Solarenergienutzung, verdichtete Bebauung).

3.17.6. Umgebene Bebauungspläne

Die in der Umgebung des Plangebietes geltenden Bebauungspläne sind aus der nachfolgenden Abbildung 7 ersichtlich.

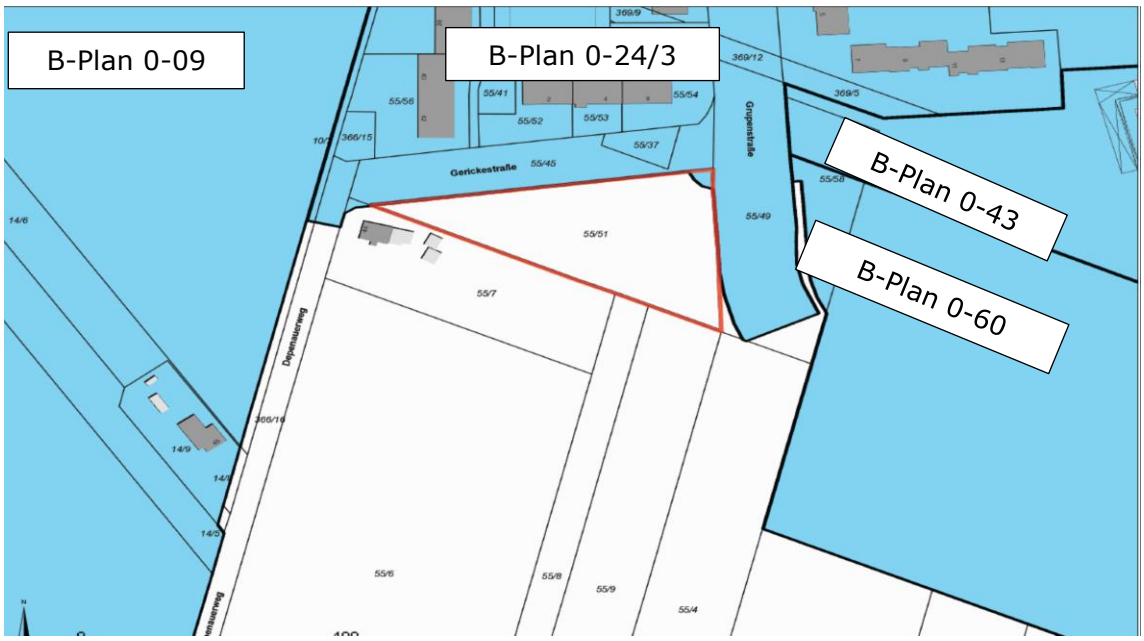

Abbildung 7: Umgebene Bebauungspläne (genordet, ohne Maßstab, Plangebiet rot umrandet)

Westlich des Plangebietes beginnt hinter dem Depenauerweg der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“. Im relevanten angrenzenden Bereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt.

Nordöstlich des Plangebietes beginnt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 0-43 „Schulzentrum Südstadt“ mit festgesetzter Gemeindebedarfsfläche der Zweckbestimmung Schule.

Östlich befindet sich der B-Plan Nr. 0-60 „Schulzentrum Südstadt 2“, der ebenfalls Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festsetzt.

Nördlich und östlich des Geltungsbereiches grenzt der B-Plan Nr. 0-24/3 „Südlich des Berliner Ringes“ an. Wie aus der nachfolgenden Abbildung 8 ersichtlich sind eine Verkehrsfläche mit Parkstreifen für öffentliche Parkplätze und eine Straßenseitenraumbegrünung festgesetzt.

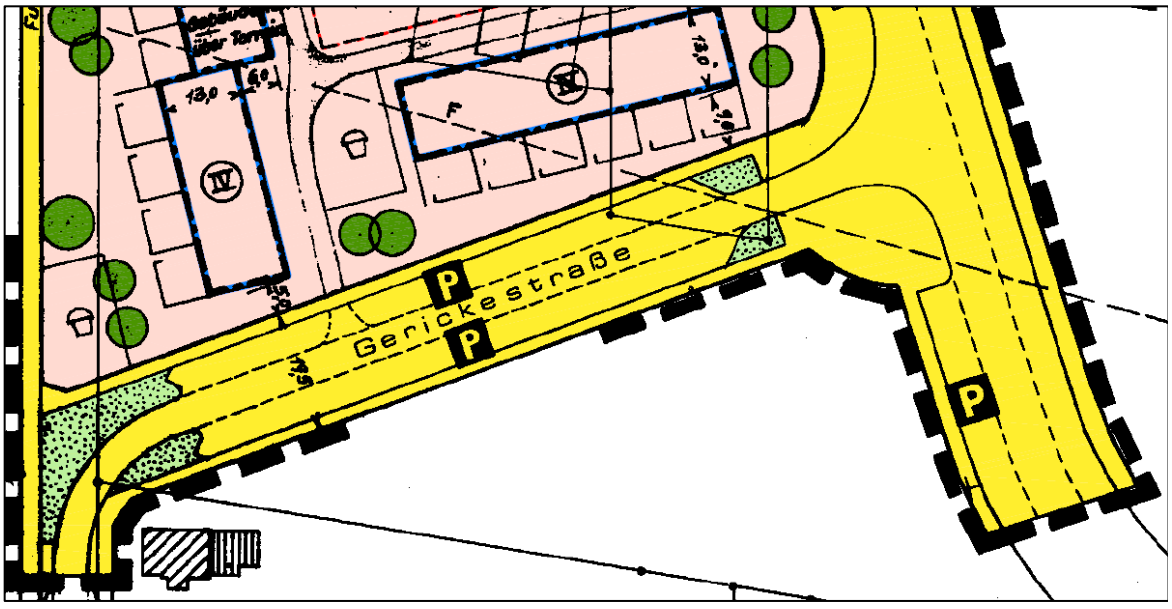

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 0-24/3 (nicht genordert, ohne Maßstab)

3.17.7. Ausbauprogramm Gerickestraße

Das beschlossene Ausbauprogramm aus dem Jahre 1972 wurde bisher lediglich am Nordrand der Gerickestraße umgesetzt. Für den südlichen Rand sind öffentliche Parkplätze mit dahinterliegendem Gehweg vorgesehen. Ein Ausbau der geplanten „Anschlussstelle“ Grupenstraße über die Kreuzung mit der Gerickestraße hinaus erfolgte bisher nicht und ist auch zurzeit nicht vorgesehen (vgl. Abbildung 8 und Abbildung 9).

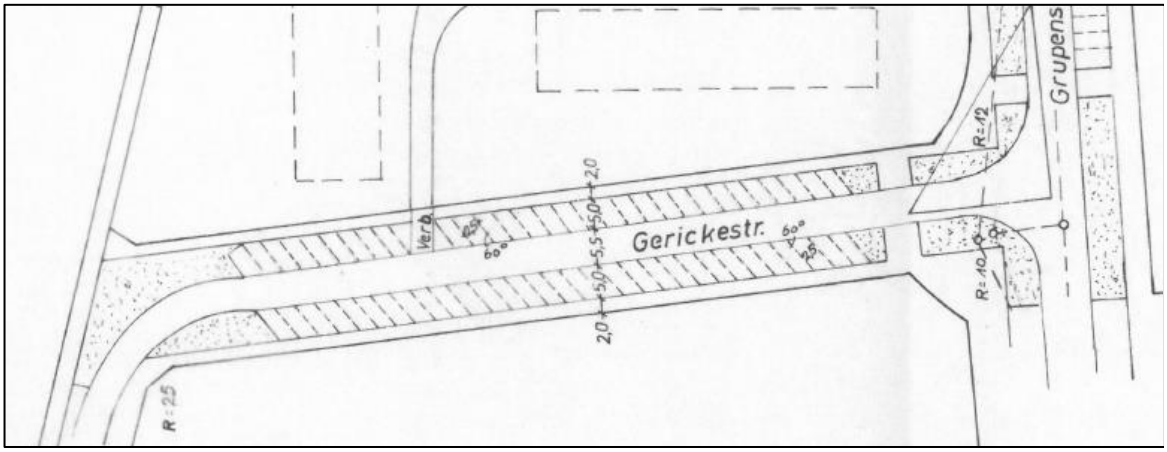

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Ausbauprogramm zur Gerickestraße von 1973 (genordet, ohne Maßstab)

4. Entwurf einer Planungskonzeption

Wie aus den vorherigen Ausführungen zum FNP und ISEK zu entnehmen ist (vgl. Abbildung 4 und Abbildung 5) stellt das Plangebiet einen Teil eines größeren potenziellen Entwicklungsbereiches zwischen Depenauerweg und der verlängerten Grupenstraße dar. Für diesen Entwicklungsbereich wurden Varianten städtebaulicher Rahmenkonzepte entwickelt, um Zielstellungen und zu berücksichtigende Erfordernisses für die jetzige Überplanung des Teilbereiches durch diesen B-Plan zu identifizieren. Eine dieser Varianten, welche besonders gut wesentliche Erfordernisse und Zielstellungen verdeutlicht, wird nachfolgend als mögliches städtebauliches Rahmenkonzept vorgestellt.

4.1. Städtebauliches Rahmenkonzept

Das nachfolgende städtebauliche Rahmenkonzept (vgl. Abbildung 10) zeigt etwa den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 0-90 „Heidenelke“ und einen von der Lage her sinnvollen Ortsrandabschluss. So lange die zwei Haupterschließungen über den Depenauerweg und die Verlängerung der Grupenstraße erhalten bleiben, könnten beliebig viele Querverbindungen erstellt werden, so dass für die künftigen Grundstückszuschnitte und entsprechende Bebauungstypen und Baufelder viel Flexibilität verbleibt. In diesem Konzept zielen unterschiedliche Gebäudetypen und Geschossigkeiten sowie die Platzierung der Gebäude auf die Gestaltung eines „ausdünnenden“ Ortsrandübergangs mit vielen Sichtbeziehungen in die Landschaft ab. Bäume und eine Ortsrandeingrünung fassen den bebauten Raum bzw. den Verkehrsraum ein und ein möglicher Spielplatz bildet das Zentrum der geschaffenen Hofstruktur bei den Geschosswohnungsbauten. Optionale Grundstücksnutzungen, die bei Bedarf „eingeschoben“ werden könnten, weisen auf strategisch wichtige Stellen im Nordosten und Südwesten des Konzeptes hin.

Abbildung 10: Mögliches städtebauliches Rahmenkonzept südl. Gerickestraße (genordet, ohne Maßstab)

4.2. Abgeleitete Zielsetzungen

Allgemeine Zielstellungen dieses Bebauungsplanes, wie die zügige planungsrechtliche Bereitstellung einer Fläche für kleinteiligen und kostengünstigen Wohnraum und die damit verbundenen Möglichkeiten, wurden bereits im Kap. 2.1 genauer erläutert. Die nachfolgend beschriebenen Zielsetzungen sind hingegen aus dem städtebaulichen Rahmenkonzept abgeleitet und dienen zur weiteren Orientierung für textliche und zeichnerische Festsetzungen dieses B-Plans Nr. 0-90 „Heidenelke“.

4.2.1. Abgrenzung des gesamten Entwicklungsbereiches

Die Abgrenzung im Osten ergibt sich durch den B-Plan Nr. 0-60 „Schulzentrum Südstadt 2“. Ein sinnvoller Ortsrandabschluss im Süden könnte später zwischen der Wohnnutzung am Depenauerweg Nr. 45 und dem Südostrand des Bebauungsplanes Nr. 0-60 liegen.

4.2.2. Konzept zur Ortsrandgestaltung

Durch abnehmende Höhe und Dichte von Gebäuden ist eine allmählich auflockernde, offene Bebauung zum Ortsrand hin zu gestalten, so dass ein „durchlässiger“ Ortsrand mit vielen Sichtbeziehungen als Übergang zur Landschaft entsteht. Eine Ortsrandeingrünung macht langfristig erst am künftigen Ortsrandabschluss Sinn.

4.2.3. Entwicklungs- und Erschließungsoptionen/Grundstückzuschnitte

Eine Verlängerungsmöglichkeit der Grupenstraße nach Süden ist erforderlich, um zusammen mit dem parallel verlaufenden Depenauerweg und Querverbindungen eine spä-

tere abschnittweise Weiterentwicklung mit flexiblen Grundstückszuschnitten offenzuhalten.

4.2.4. Sinnvoller Zusammenhang zwischen Neubau und Bestand

In Anlehnung an die prägende Bestandsbebauung (vgl. Kap. 3.2) ist es sinnvoll, zunächst ebenfalls eine Hofstruktur mit Geschosswohnungsbauten aufzugreifen, um dann mit einer weniger dichten, durchlässigen Bebauung (z.B. Doppel- oder Einzelhäuser) zum Ortsrand hin auszudünnen.

4.2.5. Regulierungsbedürftige Konflikte der Siedlungserweiterung

Im Hinblick auf das derzeitige Plangebiet ist eine erdrückende Wirkung von Geschosswohnungsbaukörpern gegenüber dem Bestandsgebäude am Depenauerweg Nr. 44 zu vermeiden. Zudem sollten mögliche aus dem Plangebiet hervorgehende Immissionen (z.B. Verkehrslärm von Stellplätzen) reguliert werden, um wenig negative Auswirkungen durch die heranrückende Bebauung zu verursachen.

Für den südlichen bzw. östlichen Teil des gesamten Entwicklungsbereiches könnten Schallemissionen der angrenzenden Sportnutzungen, der Stellplätze an der Berufsschule sowie der Gewerbelärm des Lagerplatzes Konfliktpotenzial bieten.

4.3. Bebauungsvarianten für den Geltungsbereich

Unter Berücksichtigung der geschilderten Zielsetzungen und Erfordernisse aus Kap. 2.1 und Kap. 4.2 wurden unterschiedliche Varianten für eine Wohnnutzung des Plangebiets entwickelt. Sie unterscheiden sich vor allem im Hinblick auf die Positionierung und die Anzahl möglicher Wohngebäude. Eine kleinteilige Einfamilien- oder Doppelhausbebauung konnte von vornherein aufgrund der definierten Zielsetzungen (u.a. verdichtete Bauweise in Anlehnung an den umgebenen Bestand) als Variante ausgeschossen werden. Die ersten Überlegungen gingen in Richtung einer Spiegelung der gegenüberliegenden „Gebäudebausteine" der Gerickestraße in unterschiedlicher Aufstellung und mit drei oder vier Gebäuden (vgl. Abbildung 11). Da in der weiteren Umgebung viele langgezogene Mehrspänner vorhanden sind, und diese Gebäudetypen heutzutage eher marktüblich im Hinblick auf kostengünstiges Bauen erscheinen, wurden weitere Varianten mit einer Beispielgebäudegröße von ca. 34 m x 14 m erstellt. Die beiden in Abbildung 11 zuletzt dargestellten Varianten erscheinen vom Grundprinzip der Gebäudeplatzierung her („L-Form") besonders geeignet, um die Zielsetzungen „verdichtetes Bauen" (vgl. Kap. 2.1) sowie „Innenhofstruktur fortführen" (vgl. Kap. 4.2.4) zu erreichen.

4.4. Planungsalternativen

Aufgrund des zunehmenden Handlungsdrucks auf den Wohnungsmarkt vor allem in Folge steigender Flüchtlingszahlen bestehen kaum zügig realisierbare und kostengünstige Alternativen zum diesem Standort. Hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung des Rahmenkonzeptes sind jedoch vielfältige Erschließungs-, Nutzungs- und Bebauungsvarianten vorstellbar. Die Erschließung könnte durch eine alleinige intensivere Nutzung des Depenauerweges oder auch allein über eine Verlängerung der Grupenstraße denkbar sein. Die Nutzung könnte variieren zwischen landwirtschaftlichen Flächen, Sport- und Bildungsflächen oder Gartenbau- und Friedhofsflächen. Und die letztliche Bebauung könnte von Geschosswohnungsbauten über Gemeindebedarfsanlagen für Sport und Bildung bis hin zu einer kleinteiligen Einfamilienhausbebauung reichen. Gerade diese Bandbreite an möglichen, derzeit noch nicht absehbaren Nutzungen, verdeutlicht, wie wichtig es ist, sich nicht künftiger Erschließungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu berauben und eine Bauleitplanung zu vollziehen, die möglichst viel Flexibilität für künftige Entwicklungen eröffnet.

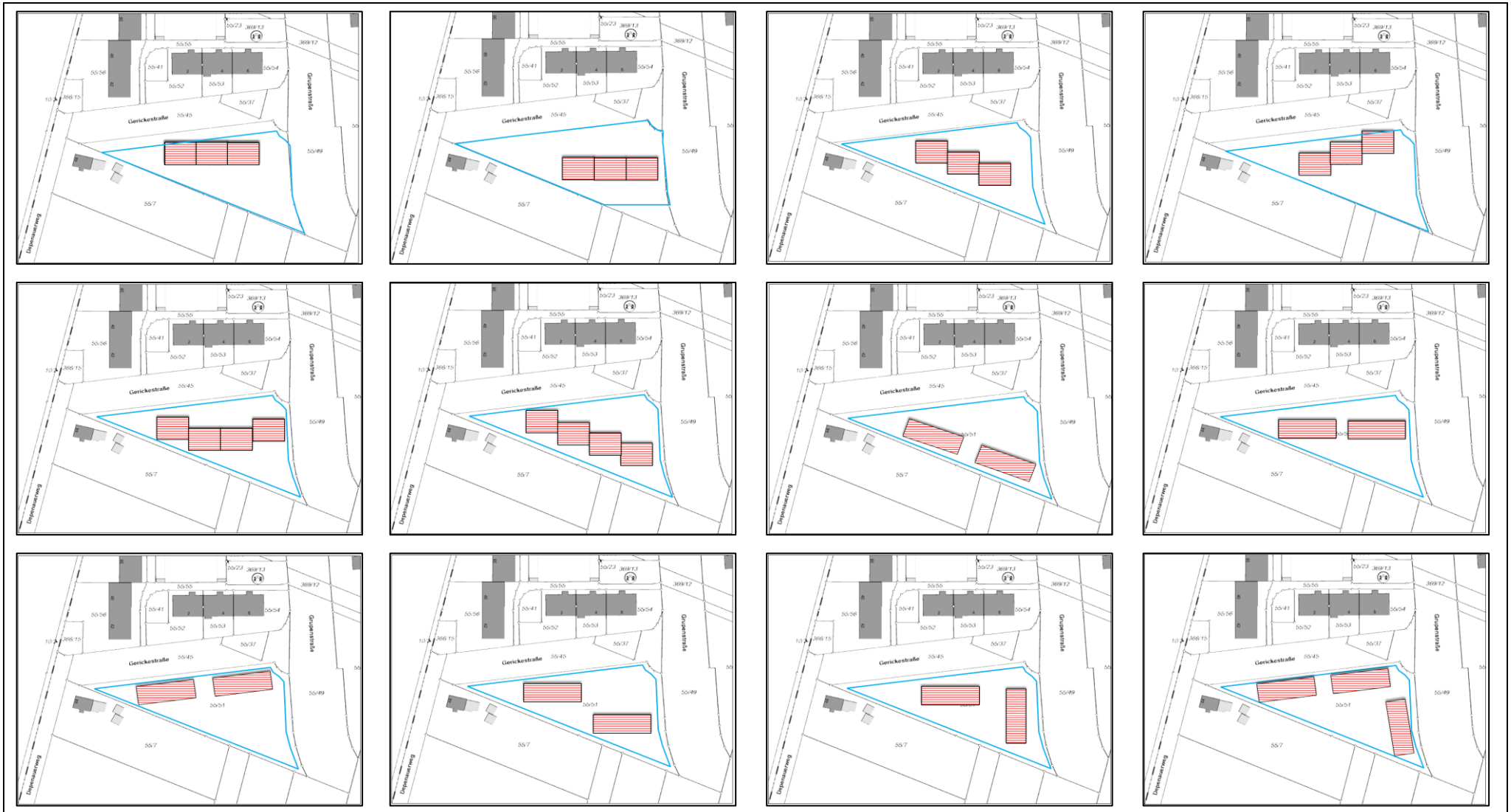

Abbildung 11: Bebauungsvarianten für den Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Nachfolgend werden die planungsrechtlichen Festsetzungen, bestehend aus textlichen Festsetzungen und zeichnerischen Festsetzungen, genauer begründet. Fortan wird für die Formulierung „textliche Festsetzung“ die Abkürzung „TF“ genutzt.

5.1. Geltungsbereich und Änderung des B-Plans 0-24/3

Ein südöstlicher Teilbereich (ca. 15 m²) des Flurstücks Nummer 55/51 wurde ausgelassen, um eine gradlinige Verlängerung der Grupenstraße nach Süden hin und somit Erweiterungsoptionen offenzuhalten.

Hingegen wurde der südwestliche Rand der Kreuzung Gerickestraße/Grupenstraße in den Geltungsbereich einbezogen, um einen besseren Flächenzuschnitt zu erhalten und keine unnötige Restfläche zu schaffen. Diese ca. 29 m² kleine Fläche des Flurstücks 55/45 der Flur 7 in der Gemarkung Burgdorf ist im B-Plan Nr. 0-24/3 „Südlich des Berliner Ringes“ als Verkehrsfläche festgesetzt (vgl. Abbildung 8). Diese Festsetzung wird hiermit aufgehoben und die Fläche wird dem B-Plan 0-90 „Heidenelke“ als allgemeines Wohngebiet (WA) zugeschlagen.

Außerdem ist ein etwa 2 m breiter Streifen des Fl.-St. 55/49 in den Geltungsbereich integriert worden, damit dieser B-Plan Nr. 0-90 „Heidenelke“ künftig direkt an die im B-Plan Nr. 0-24/3 als Verkehrsfläche festgesetzte Verlängerung der Grupenstraße angrenzt und kein unüberplanter Zwischenstreifen verbleibt.

5.2. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die umgebenen Wohnnutzungen, zugunsten einer zeitgemäßen Nutzungsmischung sowie im Hinblick auf die zumindest mittelfristig angestrebte „reguläre“ Wohnnutzung nach der eventuellen Unterbringung von Flüchtlingen wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für soziale Zwecke, wie z.B. zur Unterbringung einer Vielzahl von Flüchtlingen, gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Tankstellen werden jedoch gemäß TF 1.1 aufgrund der Verkehrs- und Geruchsemissionen für die umgebene Wohnnutzung gänzlich als Nutzung im Plangebiet ausgeschlossen. TF 1.1

5.3. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

5.3.1. Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Es sind maximal drei Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses zulässig, um gegenüber der viergeschossigen Bestandsbebauung nördlich der Gerickestraße eine – beim Staffelgeschoss zumindest visuelle – Abstufung zu erreichen, und somit zur Ortsrandgestaltung beizutragen (vgl. Kap. 4.2.2).

Präzisierend ist eine maximale Höhe (H) von 12,0 m festgesetzt, um auch mit einem Staffelgeschoss nicht die derzeitige Höhe der gegenüberliegenden Bebauung an der Gerickestraße (12 m/12,5 m) zu überschreiten. Entsprechende Bezugspunkte wurden durch die TF 2.1 zwecks Bestimmtheit der Festsetzung definiert. Die festgesetzten Höhen gelten gemäß TF 2.2 nicht für technische Aufbauten und weitere Überschreitungen sind möglich, damit genügend Spielraum für z.B. Lüftungs- oder Solaranlagen und Aufzüge verbleibt. Somit bleiben allgemeine Zielsetzungen wie Barrierefreiheit, Lärmschutz oder Energieeffizienz möglich. TF 2.1 TF 2.2

5.3.1. Abweichende Bauweise (Begrenzung der Baukörperlänge)

Um einen durchlässigen Ortsrand (vgl. Kap. 4.2.2) mit Sichtbeziehungen von der Gerickestraße aus zur Landschaft hin zu gestalten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die TF 2.3 konkretisiert in diesem Zusammenhang die Gebäudekörperlänge von maximal 40 m. Somit besteht ausreichend Spielraum für Geschosswohnungsbauten, es kann aber kein komplett gegenüber der Landschaft abriegelnder Bau entstehen. TF 2.3

5.3.1. Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind gemäß TF 3.1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) zulässig. Entlang der Gerickestraße und an der östlichen Plangebietsgrenze (entlang der gedachten Verlängerung der Grupenstraße) sind diese Anlagen nur mit einem Mindestabstand von 3 m zulässig, damit zumindest kleine halböffentliche Vorgartenbereiche zur Auflockerung des Straßenbildes entstehen. TF 3.1

5.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ergeben Baufelder, innerhalb derer Hauptgebäude entstehen dürfen. Mit den Baugrenzen wird die Gebäudeplatzierung gesteuert und somit die erwünschte Hofstruktur, in Anlehnung an die Struktur der nördlich angrenzenden Bebauung der Gerickestraße, zumindest im Ansatz begünstigt („L-Form" als Teil eines Karree, dass mit späteren Bauabschnitten des südlichen Entwicklungsbereiches vervollständigt werden könnte, vgl. Kap. 4.2.4). Die südöstlichen Baugrenzen liegen zudem auf der Plangebietsgrenze, um künftige Erweiterungen nach Süden hin ohne baugrenzenbedingte Unterbrechung zu ermöglichen. Ein Mindestabstand zwischen Bestandsbebauung am Depenauerweg Nr. 44 und Neubauten wird erreicht, um eine erdrückende Gebäudewirkung zu vermeiden (vgl. Kap. 4.2.5). Ferner wird eine für künftige Bewohner wichtige Freifläche als Innenhofbereich vor einer Überbauung mit Hauptgebäuden gesichert.

Die Baufeldbreite von 86 m im nördlichen Plangebietsteil reicht aus, um zwei Geschosswohnungsbauten inklusive Mindestseitenabständen zu erstellen (vgl. Kap. 4.3). Es ist sowohl eine parallel zur Gerickestraße als auch eine parallel zur Bestandsbebauung ausgerichtete Bebauung möglich. Der 30 m Korridor im Südosten ermöglicht sowohl eine Längsaufstellung als auch eine Queraufstellung eines Gebäudes. Bei einer Queraufstellung wird aber indirekt die Gebäudelänge aufgrund der Breite des Korridors auf 30 m begrenzt, um einen ausreichend großen Innenhofbereich zu belassen.

Um Flexibilität für die Gebäudegestaltung zu belassen wird mit der TF 3.2 eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile in begrenztem Umfang ermöglicht. Eine diesbezügliche Überschreitung in Richtung des entlang der Gerickestraße festgesetzten Pflanzstreifen ist jedoch nicht möglich, damit kleine halböffentliche Vorgartenbereiche zur Auflockerung des Straßenbildes erhalten bleiben (vgl. TF 4.3). TF 3.2

5.3.3. Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ)

Es ist eine maximale GRZ von 0,35 festgesetzt. Von der in einem WA höchstmöglichen GRZ von 0,4 (§ 17 BauNVO) wird abgesehen, um eine geringere Dichte gegenüber der Bestandsbebauung nördlich der Gerickestraße zu erzielen und somit zur Ortsrandgestaltung beizutragen (vgl. Kap. 4.2.2). Gemäß dieser zulässigen GRZ von 0,35 können ca. 1.500 m² des WA mit Hauptgebäuden überbaut werden. Die TF 3.3 definiert, dass maximal 60 % des Grundstücks versiegelt werden dürfen. 40 % des Grundstücks verbleiben somit als unversiegelte Fläche, was einen Mindestfreiflächenanteil zugunsten von Außenaufenthaltsbereichen sichert und dennoch ausreichend Raum für Stellplätze belässt. TF 3.3

5.4. Anschluss an Verkehrsflächen/Anzahl und Breite von Zufahrten

Die Grupenstraße ist derzeit nur bis zur Kreuzung mit der Gerickestraße erstellt. Eine Verlängerung der Grupenstraße und die Errichtung der im B-Plan 0-24/3 festgesetzten Anschlussstelle der Grupenstraße sind derzeit nicht vorgesehen. Daher sind Zufahrten gemäß TF 4.1 derzeit nur von der Gerickestraße aus zulässig. Durch die Beschränkung der Anzahl sowie der Breite der Zufahrten gemäß TF 4.2 werden mögliche Verkehrsbeeinträchtigungen minimiert und die Verkehrssicherheit gewährleistet, während die Anzahl möglicherweise wegfallender Straßenraumeinbauten (Parkplätze, Lichtmasten, Bäume etc.) gering gehalten wird. Zudem entsteht mit dem festgesetzten Streifen für Bepflanzungen ein prägender halböffentlicher Grünbereich als Übergang zur Bebauung. Die TF 4.1 TF 4.2

Breite der Zufahrten von maximal 6 m beinhaltet ausreichend Spielraum für die Zufahrtgestaltung und etwaige Verkehrserfordernisse.

Die TF 4.3 ermöglicht es, auf künftige Ver- und Entsorgungserfordernisse flexibel reagieren zu können und z.B. eine Transformatorenstation oder einen Abfallsammelplatz an der Straße zu errichten und Zuwegungen zum Grundstück zu schaffen. Die Formulierung „nur" wurde gewählt, um zu verdeutlichen, dass die gemäß TF 3.2 ermöglichten Überschreitungen nicht in den festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Gerickestraße hineinragen dürfen. TF 4.3

5.5. Versorgungsleitungen

Entsprechend der TF 5.1 sind Versorgungsleitungen jeglicher Art unterirdisch zu verlegen, um das Ortsbild von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen freizuhalten. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild bei. TF 5.1

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

5.6.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der zeichnerisch festgesetzte Pflanzstreifen von 3 m Breite dient als visueller Puffer zwischen der künftigen Nutzung und dem Bestandsgebäude am Depenauerweg Nr. 44 und reduziert etwaige Beeinträchtigungen in Folge der heranrückenden Bebauung (vgl. Kap. 4.2.5). Um diese Zielsetzung zu erreichen, konkretisiert die TF 6.1 die Endhöhe der Bepflanzung sowie die Blickdichte. Auf eine präzisierende Pflanzliste für standortgerechte Sträucher wird verzichtet, um Flexibilität für die Ausgestaltung zu belassen. TF 6.1

Der 2 m breite Pflanzstreifen entlang der Gerickestraße dient als Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum und kann frei gestaltet werden. Auf einen Pflanzstreifen entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze wurde, auch wenn ein uneingegrünter Ortsrand entsteht, bewusst verzichtet, um künftige Grundstücks- und Bebauungserweiterungsoptionen nicht einzuschränken.

5.6.2. Ausgleichsfläche/Eingriffsausgleich für bes. geschützte Arten

Wie in der TF 6.2 zum Ausdruck gebracht, erfolgt eine Sammelausgleichsmaßnahme auf einer eigens dafür ausgesuchten städtischen Ackerfläche in Plangebietsnähe (ca. 5.673 m² großes Teilstück des Fl.-St. 555/51, Flur 7, Gemarkung Burgdorf, Biotoptyp Acker, Lage siehe Abbildung 12). Die Ausgleichsfläche eignet sich besonders, um einen trockenen Biotopstandort anzulegen und somit einen gleichartigen Ausgleich zu erzielen (Biotoptyp 10.4.3, UHT+). Präzisierend formuliert die TF 6.3, dass die Ausgleichsmaßnahme auch die Ansiedlung der besonders geschützten „Heidenelke" (Dianthus deltoides) (vgl. Kap. 3.16) sowie die Ansiedlung von Pflanzen trockener, nährstoffarmer Standorte gemäß gutachterlicher Empfehlung (vgl. Anhang 1: Biotopkartierung und Bewertung zur Vorbereitung der Bauleitplanung) und eine regelmäßige Erfolgskontrolle beinhaltet. TF 6.2 TF 6.3

5.6.3. Zuordnungsfestsetzung

Mit der TF 6.4 wird zwecks Bestimmtheit eine eindeutige und quantifizierbare Zuordnung hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsregelung vorgenommen. Maßgeblich für die Zuordnung sind der zulässige Versiegelungsgrad gemäß GRZ von 0,35 zuzüglich der gewährten Überschreitung von 0,25 gemäß TF 3.3. Insgesamt ist somit eine maximale Versieglung von 60 % eines Baugrundstücks möglich. Demzufolge ist jedem Quadratmeter möglicher (nicht tatsächlicher) versiegelter Fläche eine Ausgleichsfläche von 2,167 m² zugeordnet. Z.B. können bei einem 1.000 m² Grundstück 600 m² versiegelt werden. Entsprechend sind 1.300 m² der Ausgleichsfläche zugeordnet (vgl. auch Tabelle 1 des Umweltberichts). TF 6.4

Abbildung 12: Lage der externen Kompensationsfläche (schraffiert dargestellt, maßstabslos, genordet)

5.7. Emissions- und Immissionsschutz

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Zudem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Aufgrund der Schallimmissionen der ca. 1 km entfernten Bahntrasse Lehrte-Celle werden die nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) überschritten, was auf Beeinträchtigungen der Wohnqualität hindeutet (Beurteilungspegel tags bis zu 49 dB(A), nachts bis zu 50 dB(A), vgl. Anhang 2: Schalltechnische Kurzstellungnahme). Daher gilt gemäß TF 7.1 für das Plangebiet der Lärmpegelbereich III (LPB III). Schutzbedürftige Gebäude müssen daher die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Au-

TF 7.1

ßenbauteilen und die Gesamtkonstruktion gemäß DIN 4109 Abschnitt 5 einhalten. Besondere Schalldämmmaßnahmen erübrigen sich aber, weil in der Regel aufgrund der Anforderungen des Energieeinsparungsgesetzes ohnehin die bei einem LPB III geforderten Schalldämmmaße erreicht werden.

Die TF 7.2 konkretisiert Schalldämmerfordernisse für besonders schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer, um einen ungestörten Schlaf bei angemessenem Luftaustausch zu ermöglichen. Sollten diese Räume keine Lüftungsmöglichkeit zur bahnlärmabgewandten Ostseite aufweisen, so sind (bereits kostengünstig erhältliche) Lüftungseinrichtungen einzubauen. Die bahnlärmabgewandte Ostseite befindet sich östlich der Himmelsrichtungen Süd-Süd-West und Nord-Nord-Ost. TF 7.2

Die TF 7.3 bietet Spielraum zur Abweichung von den Schallschutzfestsetzungen, sofern tatsächlich geringere maßgebliche Lärmpegel bestehen. TF 7.3

5.8. Hinweise

Der Hinweis 8.1 verdeutlicht Erfordernisse im Hinblick auf den Denkmalschutz und der Hinweis 8.2 erleichtert die Zugänglichkeit zu Regelwerken, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird. Ferner wird mit dem Hinweis 8.3 auf etwaige Erfordernisse bei einer Hinterliegererschließung hingewiesen, Hinweis 8.4 konkretisiert Angaben zur Niederschlagswasserversickerung. Der Hinweis 8.5 verdeutlicht die Bauschuttauffüllungen und Asbestbestandteile sowie weitere resultierende Erfordernisse.

6. Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die vorstellbaren Auswirkungen der Planung genauer erläutert.

6.1. Soziale Belange

6.1.1. Belange der Aufenthaltsqualität

Aufgrund einer möglicherweise hohen Belegungsdichte im Falle der Unterbringung von Flüchtlingen sind ausreichende und qualitätsvolle Außenaufenthaltsbereiche durch den späteren Vorhabenträger zu erstellen (z.B. Bereiche zur Wäschetrocknung, Spiel- und Sitzgelegenheiten). Planungsrechtlich wurde ein Freiflächenanteil von mindestens 40 % gesichert. Zudem ist ein zentral gelegener, nach Süden gewandter Flächenteil in Folge der Baugrenzen als nicht mit Hauptgebäuden überbaubare Fläche definiert. Diese Fläche eignet sich besonders zum Anlegen von Außenaufenthaltsbereichen. Von einer darüber hinausgehenden Festsetzung bestimmter Grünbereiche oder von Außenaufenthaltsbereichen wurde jedoch bewusst abgesehen, um den Gestaltungsspielraum der Ausführungsplanung gerade im Hinblick auf die unterzubringenden Stellplätze nicht zu sehr einzuschränken.

6.1.2. Belange der Integration von Flüchtlingen

Die Integration einer Vielzahl von Flüchtlingen ist an diesem Standort problemlos möglich. Sowohl die Versorgungs- als auch die Mobilitätssituation ist in jederlei Hinsicht ausreichend, allerdings sind die Bushaltestellen am Berliner Ring (Friedhof und Schulzentrum) nicht barrierefrei und die nächsten Discounter liegen etwa 1 km entfernt.

6.1.3. Kinderspielflächen

Ein Kleinkinderspielplatz ist gemäß NBauO ab Wohneinheiten mit fünf Wohnungen auf dem jeweiligen Grundstück oder in unmittelbarerer Nähe vom Vorhabenträger anzulegen. Darüber hinaus wird aufgrund der umgebenen Freiflächen, insbesondere der Waldfläche südlich des Friedhofes, derzeit kein zusätzlicher Bedarf für planungsrechtlich gesicherte öffentliche Spielflächen gesehen. Bei einer späteren Erweiterung des Siedlungsbereiches nach Süden hin sollte ein zusätzlicher Spielplatzbedarf erneut geprüft werden.

6.2. Wirtschaftliche Belange: Dienstbarkeiten/Leitungen

Auswirkungen auf etwaige wirtschaftliche Belange sind nicht ersichtlich.

6.3. Natur- , Umweltschutzbelange, besonderer Artenschutz

6.3.1. Naturschutzrechtliche Kompensation

Die naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt durch die Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a (Eingriffsregelung nach dem BNatschG). Die kompensationsrelevanten Textlichen Festsetzungen gewährleisten einen adäquaten Ausgleich. Notwendige Umsetzungs- und Monitoringmaßnahmen werden durch die Stadt Burgdorf durchgeführt.

6.3.2. Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt und die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargelegt (vgl. Teil 2 dieser Begründung).

6.3.3. Weitere Natur- und Umweltschutzbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Es gelten die Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wonach die Belange des Natur- und Umweltschutzes grundsätzlich bei der Aufstellung eines jeden Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind jedoch keine Natur-, FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturdenkmäler oder anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile/Biotope vorhanden.

Das Plangebiet selbst wurde als halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte in guter Ausprägung (UHT+) kartiert. Ein gesetzlicher Schutz gem. § 30 BNatSchG („Biotope" nach Bundesnaturschutzgesetz) besteht für diesen Biotoptyp nicht, für einen Schutz gem. § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG („sonstige naturnahe Flächen" nach niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) liegen die Voraussetzungen nicht vor (Fläche zu klein).

Das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet „Obere Burgdorfer Aue" (LSG-H17), die Auenniederung sowie weitere Still- und Fließgewässer befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet und werden durch die hinzukommende Bebauung nicht beeinträchtigt. Jedoch sind besonders geschützter Arten („Heidenelke") im Plangebiet vorhanden, weshalb bestimmte Kompensationserfordernisse und ggf. auch zeitliche Einschränkungen (erst wenn eine Ansiedlung auf der Ausgleichsfläche erfolgte) gegenüber einer Umwandlung des Grundstücks zur Wohnnutzung bzw. für Erdarbeiten bestehen.

6.4. Bodenbelange

6.4.1. Bodenschutz

Hinsichtlich des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken und maximal 60% Versiegelung erscheint vertretbar im Hinblick auf eine hochverdichtete Bebauung, welche gegenüber einer Einfamilienhausbebauung letzten Endes auch zu weniger Neuflächenbedarf beiträgt, zumal Verkehrserschließung, Kanalisation und weitere Versorgungsanschlüsse bereits vorhanden sind. Voraussichtlich werden die festgestellten Bodenverunreinigungen beseitigt, was zu einer allgemeinen Verbesserung der Bodensituation führen wird (vgl. Kap. 3.14).

6.4.2. Baugrundaufbereitung und Baugrundeignung

Das Gelände ist weitgehend eben (ca. 1 m) und aufgrund des Grundwasserflurabstands sind keine Einschränkungen für die Bebaubarkeit (z.B. von Kellern) zu erwarten. In Folge der Bodenauffüllungen ist nicht mit archäologischen Funden zu rechnen und es gibt keine Anhaltspunkte für weltkriegsbedingte Abwurfkampfmittel (vgl. Kap. 3.9).

Sollten dennoch Bodenfunde gemacht werden, so präzisiert der Hinweis 8.1 die Denkmalschutzanforderungen wie die Meldepflicht gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG (siehe hierzu auch Stellungnahme vom 18.02.2016 des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege in Kap. 11.2 dieser Begründung).

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Kampfmittelfunde gemacht werden, so sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen (Polizeidienststelle, Ordnungsamt, Kampfmittelbeseitigungsdezernat).

Hinsichtlich der Bodenauffüllungen sind die vorhandenen gutachterlichen Empfehlungen (vgl. Anhang 4: Orientierende umweltgeologische Untersuchung zur Deklaration von Bodenmaterial) zu beachten und Bodeneingriffe können erst nach Gewinnung von Heudrusch zur Transplantation der Pflanzenstandortgemeinschaft auf die Ausgleichsfläche (nach Samenreife im August/September) erfolgen. Sicherzustellen ist, dass keine Asbestbestandteile unkontrolliert freigesetzt werden können, was der Hinweis 8.5 verdeutlicht.

6.5. Städtebauliche Belange

Der Bebauungsplan trifft ausreichende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, um die harmonische Anbindung der Neubebauung an den Bestand zu gewährleisten. Mögliche Beeinträchtigungen der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung werden durch baukörperbegrenzende Festsetzungen sowie durch Lage der Baugrenzen und einen Pflanzstreifen verringert. Siedlungserweiterungen nach Süden hin bleiben möglich und es besteht die Option, das Siedlungsmuster der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung fortzuführen (vgl. Kap. 4.2.4). Zugleich wird eine allmählich abnehmende Höhe und Dichte zur Ortsrandgestaltung eingeleitet (vgl. Kap. 4.2.2).

6.6. Verkehrsplanerische Belange

Die vorhandenen Straßen und der vorhandene öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) können den künftigen Verkehr problemlos aufnehmen. Der Ausbau des Südteils der Gerickestraße wurde bereits in den 1970er Jahren anhand eines Ausbauprogramms beschlossen. Vorgesehen ist demzufolge eine Vielzahl von öffentlichen Parkplätzen am Südteil der Gerickestraße, in Abstimmung mit der Zufahrtsituation zum Plangebiet, herzustellen (vgl. Kap. 3.17.7). Eine Zufahrtmöglichkeit seitens der Grupenstraße oder deren Verlängerung ist derzeit nicht vorgesehen, eine Verlängerungsmöglichkeit der Grupenstraße bleibt jedoch bestehen.

6.7. Belange der Ver- und Entsorgung

Aufgrund der umgebenden Nutzungen ist davon auszugehen, dass eine problemlose Ver- und Entsorgung erfolgen wird.

6.7.1. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH.

6.7.2. Schmutz- und Niederschlagswasser

In der Gerickestraße sind Schmutz- und Regenwasserkanal in ausreichender Tiefe vorhanden. Der Schmutzwasserkanal weist ausreichende Kapazitäten auf, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen zu können.

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Ab einer Tiefe von 1,00 m befinden sich abgesehen von den Bodenauffüllungen (vgl. Kap. 3.14) ausschließlich Sande im Plangebiet, die eine Versickerung ermöglichen (vgl. Anhang 3: Ingenieurgeologisches Gutachten). Auch die Bodenauffüllungen sprechen nicht gegen eine Niederschlagswasserversickerung, weshalb die Wohngrundstücksflächen im Plangebiet vom Anschluss- und Benutzungszwang für die Einleitung von Niederschlagswasser befreit werden und das auf den Wohnbaugrundstücken anfallende Dachflächenwasser sowie das Wasser von Hof- und Wegeflächen auf den Baugrundstücken selbst zu versickern ist. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal wird nur von öffentlichen Straßenflächen zugelassen (vgl. Hinweis 8.4).

6.7.3. Abfall

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über die Gerickestraße durch den Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha). Abfall- und Wertstoffbehälter/-säcke sind am Abholtag an geeigneter Stelle am Fahrbahnrand bereitzustellen, so dass sie von Sammelfahrzeugen unmittelbar angefahren werden können. Geeignete Sammelplätze sind frühzeitig mit der aha abzustimmen. Neubaugrundstücke werden grundsätzlich an die Behälterabfuhr angeschlossen. Abfallbehälter (Tonnen/Container) auf privatem Grund werden innerhalb von 15 m Entfernung von der nächsten befahrbaren Straße kostenlos geleert. Alternativ besteht ein – nach Entfernung gestaffelter – kostenpflichtiger ‘Hol- und Bringservice‘. Weitere Ausführungen zu abfallentsorgungsrelevanten Aspekten sind der Stellungnahme Nr. 20 des Zweckverbands Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha) vom 02.03.2016 zu entnehmen (vgl. Kap. 11.2).

6.7.4. Strom und Gas

Die ausreichende Strom- und Gasversorgung des Plangebietes erfolgt voraussichtlich über Leitungen der Stadtwerke Burgdorf.

6.7.5. Telekommunikation

Träger der Telekommunikationsversorgung ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist die Deutsche Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn im Bebauungsplangebiet durch den Vorhabenträger schriftlich zu informiert.

6.7.6. Hinterliegererschließung

Eine innere Erschließung des Grundstücks durch die Stadt Burgdorf ist nicht vorgesehen, weshalb ggf. eine Hinterliegererschließung durch den Vorhabenträger erforderlich ist.

6.8. Brandschutz und Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadt Burgdorf aus den vorhandenen Trinkwasserleitungen der Umgebung. Es befinden sich vier Wasserhydranten in unmittelbarer Nähe. Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet wird nach den Vorgaben des Arbeitsblatts W 405 mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sichergestellt. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser nicht der erforderlichen Menge entspricht, sind zusätzlich unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z.B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Die Anforderungen gemäß § 4 NBauO i.V.m. §§ 1 und 2 DVO-NBauO bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude und zur Sicherstellung der Rettungswege sind zu beachten. Beim Ausbau der Gerickestraße, der einzigen befestigten Zufahrtmöglichkeit zum Plangebiet, sowie der Gestaltung der inneren Erschließung, sind die Belange der Feuerwehr, insbesondere der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. Rettungswagen, zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere bei der Ausgestaltung der Verkehrs- und Zuwegungsflächen (Durchfahrthöhe und -breiten, Wendebereiche und Kurvenradien) durch Grüngestaltung, Bäume, Aufpflasterung etc..

6.9. Private und nachbarschaftliche Belange

6.9.1. Emissionsschutz

Der schalltechnischen Kurzstellungnahme (vgl. Anhang 2) zufolge sind, unter der Voraussetzung, dass die geltenden Anforderungen des Energieeinsparungsgesetzes eingehalten werden, außer den gemäß textlichen Festsetzungen geforderten Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer, keine intensiveren Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können temporär Staub- und Geruchsemissionen auftreten. Regulierungsbedarf im Zuge der Bauleitplanung wird diesbezüglich aufgrund der Ortsrandlage nicht gesehen.

6.9.2. Immissionsschutz

Es ist anzunehmen, dass die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich sind. Vorsorglich ist ein Puffer, eine blickdichte Hecke, zwischen Plangebiet und Depenauerweg 44 vorgesehen. Ansonsten sind durch die vorgesehene Wohnnutzung bzw. eine mögliche Flüchtlingsunterbringung keinerlei Immissionen zu erwarten, die im Rahmen der Bauleitplanung regulierungsbedürftig wären.

6.9.3. Verschattung

Eine unzumutbare Verschattung der Bestandsgebäude an der Gerickestraße erfolgt nicht, weil ausreichend Abstand zwischen Neubauten und Bestand besteht.

6.9.4. Einschränkung von Sichtbeziehungen

In Folge der zusätzlichen Bebauung werden die Sichtbeziehungen der Bestandsgebäude an der Gerickestraße in die freie Landschaft eingeschränkt. Die Begrenzung der Baukörperlänge auf maximal 40 m gemäß Textlicher Festsetzungen trägt dazu bei, dass die Sichtbeziehungen seitens der Gerickestraße nicht vollständig durch einen abriegelnden Baukörper unterbunden werden. Außerdem besteht kein allgemein rechtlich zugesicherter Anspruch von Bestandsgebäuden hinsichtlich einer bisher freien Sicht in die Landschaft. Die Mindestabstände der NBauO werden eingehalten und ein darüber hinausgehender Regulierungsbedarf besteht nicht.

6.9.5. Wirkung heranrückender Bebauung auf den Depenauerweg 44

Aufgrund des Abstands zwischen dem westlichen Baufeldrand und dem Depenauerweg Nr. 44 kann auch bei einer bis zu 12 m hohen Bebauung keine zu sehr erdrückende Wirkung entstehen.

6.10. Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche

An den Geltungsbereich, der von Ruderalflur in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden soll, schließt an drei Seiten urbane Nutzung an. Sowohl Stadtentwicklungskonzept als auch Flächennutzungsplan sehen hier eine Siedlungserweiterung vor. Im Zuge des akuten Bedarfs an Wohnraum und in Ermangelung alternativ verfügbarer und zeitnah aktivierbarer Standorte ist die Nutzung dieser landwirtschaftlichen Flächen derzeit unumgänglich.

Der zu Kompensationszwecken umzuwandelnde Acker (5.673 m² als Teilfläche des Fl.-St. 555/51, der Flur 7 in der Gemarkung Burgdorf, vgl. Abbildung 12) stellt einen der wenigen stadteigenen, zur Ansiedlung der Heidenelke bzw. der Standortgemeinschaft geeigneten, trocken-sandigen Standorte in der Nähe des Plangebietes dar.

6.11. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 4.364 m²
Größe des allgemeinen Wohngebietes:	ca. 4.364 m²

6.12. Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB wurde das relevante Abwägungsmaterial in den vorherigen Kapiteln der Begründung dargelegt. Zusammenfassend lässt sich hervorheben, dass ausreichend Regelungen zum Art und Maß der Bebauung sowie zur Lage und Höhe von Baukörpern getroffen wurden, um zu gewährleisten, dass sich die hinzukommende Bebauung in die Umgebung einfügt. Das städtebauliche Prinzip der nördlich angrenzenden Bebauung kann künftig fortgeführt werden und eine bestimmte Konzeption zur Ortsrandgestaltung wird eingeleitet. Etwaige unzumutbare Beeinträchtigungen für die umgebenen Nutzungen bestehen nicht und bestimmte Festsetzungen zur Lage von Baugrenzen, zur Gebäudehöhe und zur Bepflanzung zielen auf eine vorsorgliche Minimierung von nach-

barschaftlichen Auswirkungen insbesondere für den Depenauerweg Nr. 44 ab. Lärmemissionen werden durch Lüftungseinrichtungen reguliert, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Auch die Kompensationserfordernisse wurden fachlich abgearbeitet und ein angemessener Ausgleich unter besonderer Berücksichtigung der Heidenelke wird erfolgen. Somit wurde auch die im ISEK geforderte „Abwägung mit dem Freiflächenerhalt" berücksichtigt. Allerdings ist eine (Mehr-) Versiegelung gegenüber dem vorherigen Brachzustand festzustellen, wobei die beabsichtigte verdichtete Bauweise und die Nutzung der vorhandenen Kanal- und Verkehrsinfrastruktur trotz Inanspruchnahme einer Stadtrandfläche auch als flächensparend bewertet werden kann. Außerdem ist das Plangebiet bereits weitgehend erschlossen und etwaige Kosten für die Stadt Burgdorf sind derzeit nur bei einem bereits in den 1970er Jahren beschlossenen Ausbau des Südteils der Gerickestraße, hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen und der Baugrundaufbereitung ersichtlich. Insgesamt sind somit öffentliche (Bedarf an kostengünstigem Wohnraum, bessere Ausnutzung vorhandener Verkehrs- und Kanalinfrastruktur, …) und private Belange (z.B. Verschattung, Einschränkung von Sichtbeziehungen, …) gerecht gegeneinander abgewogen. Es wurden ausreichende planungsrechtliche Vorkehrungen getroffen, um mit vergleichsweise wenig Aufwand, geringen Auswirkungen und Kosten die derzeit dringliche Zielstellungen erreichen zu können.

7. Durchführung der Planung

7.1. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

7.1.1. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Burgdorf. Als bodenordnenden Maßnahmen ist ggf. eine Neuparzellierung der Grundstücke inklusive östlichem Streifen und Abrundung der Kreuzung Gerickestraße/Grupenstraße sowie eine Entwidmung der Verkehrsfläche erforderlich. Ebenfalls könnte eine Neuparzellierung der Ausgleichsfläche sinnvoll sein.

7.1.2. Erschließungsmaßnahmen

Für öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind, bis auf den bereits im Jahr 1973 beschlossenen Ausbau des südlichen Straßenseitenraums der Gerickestraße, keine weiteren Kosten ersichtlich. Für das Flurstück 55/51 wurde noch kein Abwasserbeitrag erhoben. Dieser ist zu gegebener Zeit zu erheben und durch den Vorhabenträger zu entrichten.

7.1.3. Ausgleichsmaßnahmen

Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind durch den Vorhabenträger durchzuführen. Die vorgesehene Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Burgdorf, ist derzeit zwecks landwirtschaftlicher Nutzung verpachtet und kann voraussichtlich ab Mitte August 2016 für die Ausgleichspflanzungen aufbereitet werden. Die Gewinnung von Heudrusch mit Samen u.a. der Heidenelke ist ab der Samenreife im August/September vorgesehen. Die Ausbringung auf der Ausgleichsfläche sowie die Erfolgskontrolle erfolgt durch die Stadt Burgdorf.

7.1.4. Baugrundaufbereitung/Beseitigung der Bodenauffüllungen

Hinsichtlich der Bodenauffüllungen ist zu erwarten, dass trotz der Sanierungskosten eine wirtschaftliche Grundstücksvermarktung erfolgen kann.

Teil 2: Umweltbericht

8. Vorbemerkungen

8.1. Ziel und Inhalte der Planung

Dem Teil I dieser Begründung sind die relevanten Ziele des Bebauungsplanes in Kap. 2.1 bzw. Kap. 4.2 zu entnehmen. Art und Maß der ermöglichten Bauvorhaben wird in Kapitel 5 geschildert und Flächenangaben finden sich in Kapitel 6.11.

8.2. Ziele des Umweltschutzes

Für die beabsichtigte Planung gelten insbesondere folgende Ziele des Umweltschutzes:

- § 1 BNatSchG: Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Eigenart und Schönheit und des Erholungswerts von Natur und Landschaft.
- §§ 44 – 47 BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.
- § 1a BauGB: Schonender Umgang mit Grund und Boden, Ausgleich von Eingriffen.

Außerdem sind die umweltbezogenen Ziele und Inhalte des Regionalen Raumordnungsprogramms der Region Hannover (2005) sowie des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf (1980) und weiterer Planungen zu berücksichtigen (vgl. Kap. 3.17).

9. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.1. Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen

Nachfolgende Bestandserfassung und die Prognose der Biotoptypen basiert auf der Kartieranleitung nach v. Drachenfels (2011).

9.1.1. Naturhaushalt

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

9.1.1.1. Biotoptypen/Tier- und Pflanzenarten

Das Plangebiet wird als Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (Biotoptyp 10.4.3, UHT) kaum genutzt (2 x jährlich gemäht), weshalb sich zusammen mit den trockenen nährstoffarmen Standorteigenschaften ein besonderer Lebensraum mit Anklängen von Magerrasen für Tier- und Pflanzenarten bietet (vgl. Abbildung 13)

Gemäß einer Biotopkartierung und Bewertung zur Vorbereitung der Bauleitplanung (vgl. Anhang 1) konnten keine Brutstätten von Vögeln festgestellt werden. Hingegen wurden zahlreiche Heuschrecken und die besonders geschützte Heidenelke (Dianthus deltoides) festgestellt (vgl. Kap. 3.16).

Bei Durchführung der Planung entsteht ein allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von 4.364 m², welches bis zu 60 % oder absolut ausgedrückt mit ca. 2.618 m² versiegelt werden darf (Biotoptyp 13.4, X). 40% des Wohngebietes (ca. 1.746 m²) werden in Form von Beeten und Rabatten angelegt (Biotoptyp 12.5, ER, vgl. Abbildung 14)

Durch die Neuversiegelung wird sich das Biotop für Tiere und Pflanzen erheblich verändern. Für vorhandene Tierarten, wie z.B. die Heuschrecken, bestehen ausreichend Ausweichflächen in der Umgebung. Insbesondere aufgrund der seltenen und besonders geschützten „Heidenelke" sowie den Vorkommen weiterer Pflanzen trockener und nährstoffarmer Standorte mit Anklängen von Magerrasen ergeben sich erhebliche Auswirkungen, welche besondere Kompensationsmaßnahmen erfordern.

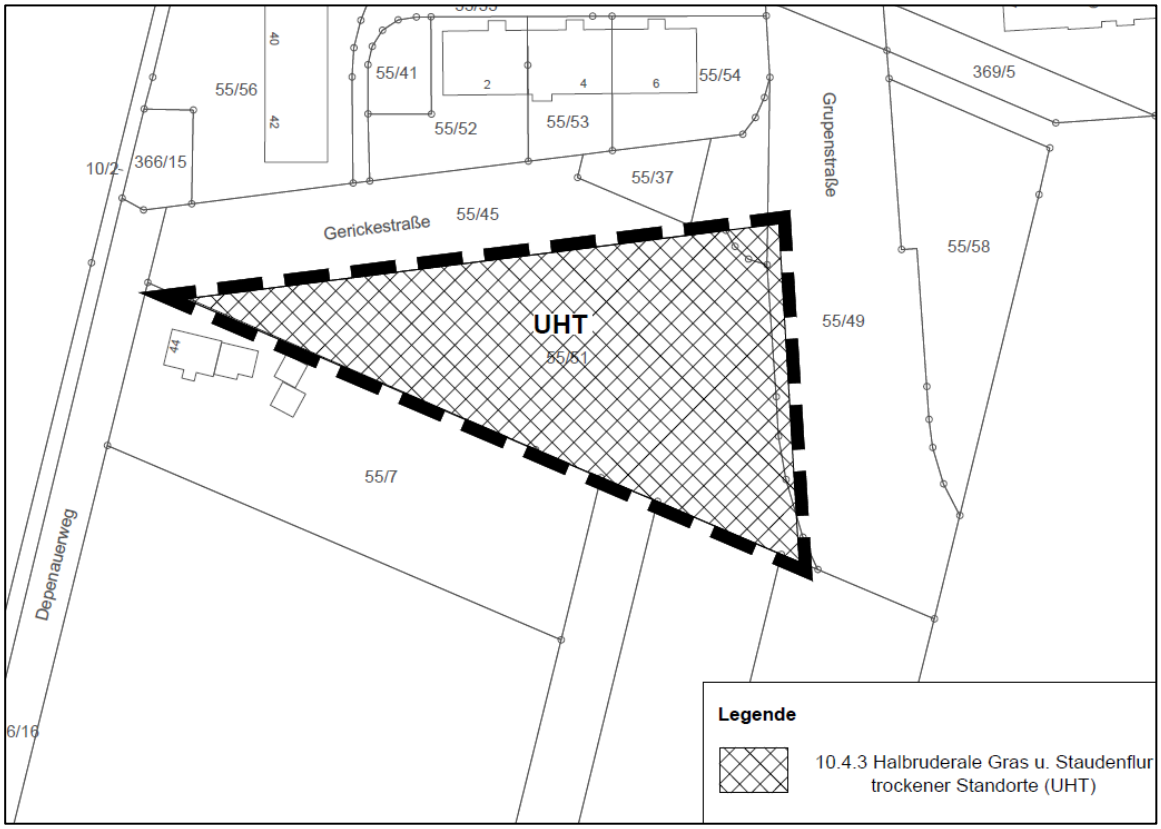

Abbildung 13: Bestand Biotoptypen (innere Differenzierung)

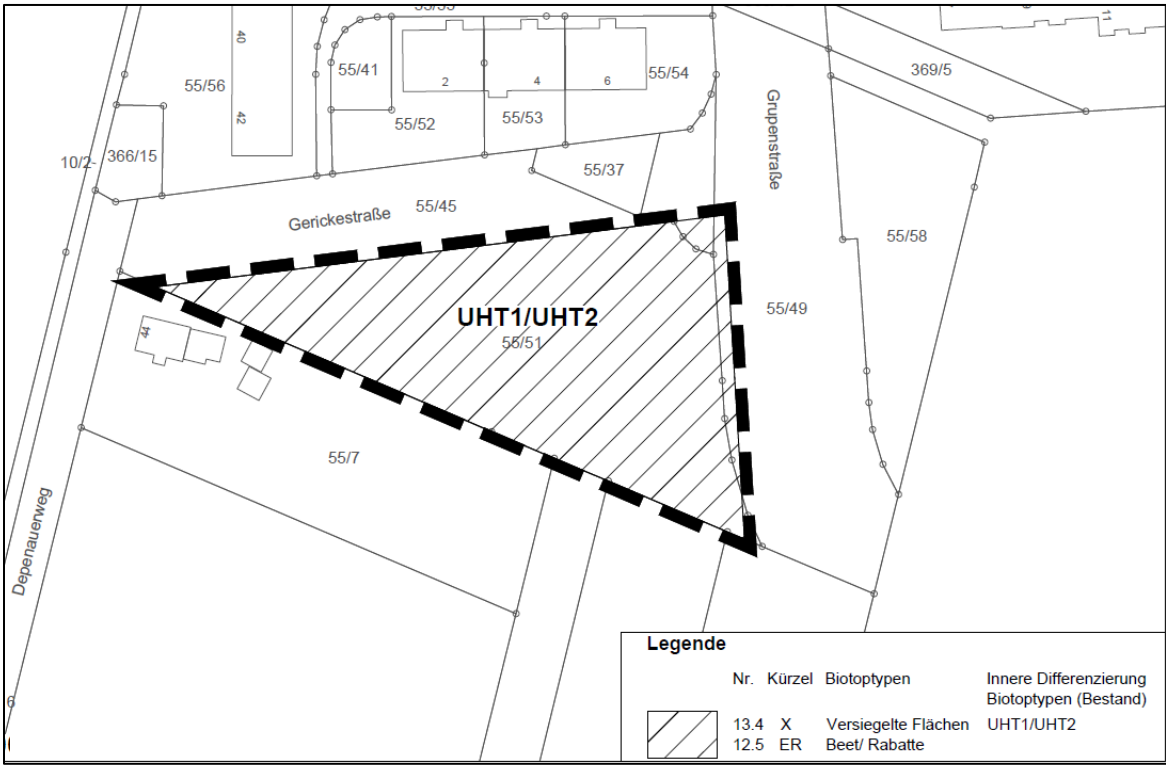

Abbildung 14: Planung Biotoptypen (innere Differenzierung)

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

Es sind weder Kampfmittel noch denkmalschutzrelevante Funde zu vermuten. Laut Ingenieurgeologischem Gutachten (vgl. Anhang 3) stehen vorwiegend schwach schluffige, mittelsandige Feinsande bis schwach feinkiesige, fein- und mittelsandige Grobsande mitteldicht bis dichtgelagert an. Bodenarten gemäß DIN 18196 sind Mutterboden (OH), Auffüllung (SE), Glazifluviatilsand (SE, SU) sowie Beckenschluff (UL). In eher mittig liegenden Teilen des Plangebietes befinden sich Bodenauffüllungen mit Bauschutt und Hausmüll sowie punktuell asbesthaltigen Faserverbundplattenbruchstücken (vgl. Anhang 4: Orientierende umweltgeologische Untersuchung zur Deklaration von Bodenmaterial und Anhang 5: Räumliche Verteilung und vermuteter Schwerpunktbereich der Bodenverunreinigungen (Übersichtskarte)). Aufgrund der vorhandenen Auffüllungen mit Fremdbestandteilen ist die natürliche Bodenfunktion in großen Teilen des Plangebietes gestört.

Bei Durchführung der baulichen Maßnahmen kann eine Bodenversiegelung bis zu 60% entstehen und die Baumaßnahmen werden mit weitgehenden Bodenbeeinträchtigungen einhergehen (Bodenauf- und -abtrag, Bodenverdichtung), wobei Teile der Bodenauffüllungen sachgerecht zu entsorgen sind. Es wird eine vergleichsweise hohe Bebauungsdichte mit Geschosswohnungsbauten und somit eine kompakte Siedlungsstruktur ermöglicht, die bereits auf vorhandene Verkehrs- und Kanalinfrastruktur zurückgreift und diese besser auslastet. Letztlich trägt dieser Rückgriff auf bestehende Infrastruktur zusammen mit einer hohen Siedlungsdichte sowie der voraussichtlichen Beseitigung der Bodenfremdbestandteile indirekt auch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei. Insgesamt betrachtet bestehen somit keine erheblichen Auswirkungen.

9.1.1.3. Wasser

Das Plangebiet ist bisher unversiegelt und trägt zur Grundwasserneubildung sowie Verdunstung von Niederschlagswasser bei. Infolge der Versieglung ist mit einer verringerten Grundwasserneubildung zu rechnen. Berücksichtig man die voraussichtlich erfolgende Niederschlagswasserversickerung und die geringe Größe des Plangebietes, so sind hinsichtlich Grundwasser oder Verdunstung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

9.1.1.4. Luft und Klima

Hinsichtlich Klima, Luft und Verdunstung trägt die aktuelle Nutzung zur Kalt- und Frischluftentstehung für die Kernstadt bei. Verdunstungsrelevante Teile von Natur und Landschaft werden versiegelt, was aber nur mit einer punktuell stärkeren Aufheizung des Bodens einhergeht. Daher und in Anbetracht der geringen Größe des Plangebiets ist bei Durchführung der Planung zwar mit einer verringerten Kaltluft- und Frischluftentstehung zu rechnen, was jedoch keine erheblichen Auswirkungen für den Siedlungsraum insgesamt verursacht.

9.1.1.5. Landschaftsbild

Derzeit ist das Plangebiet von Osten (Berufsschule), Westen (Friedhof) und Norden (Geschosswohnungsbauten) her von urbanen Nutzungen umgeben. Sichtachsen aus der freien Landschaft bestehen somit nur aus direkter Südrichtung. Die bereits vorhandenen Sichtbeziehungen, welche somit vor allem aus dem südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet aus bestehen, könnten bereits Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes darstellen, weil durch die bis zu achtgeschossigen Bestandsbauten nördlich der Gerickestraße erhebliche Fernwirkung bis in den erholungsrelevanten Landschaftsraum besteht. Für bereits vorhandene Beeinträchtigungen spricht auch, dass im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf südlich des Plangebietes ein stadtrandkaschierender Gehölzstreifen geplant ist (vgl. Abbildung 6). Eine strikte Ortsrandeingrünung erscheint aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll, weil damit Siedlungserweiterungen nach Süden hin (vgl. Kap. 4.2.1) und das „Innenhofkonzept“ (vgl. Kap. 4.2.4) eigeschränkt würden. Bis zur endgültigen Gestaltung eines Siedlungsrandes im Zuge von Siedlungsflächenerweiterungen nach Sü-

den hin verbleibt somit ein weiterhin landschaftlich nicht eingebundener Ortsrand. Aufgrund der Übergangssituation werden insgesamt jedoch keine erheblichen Auswirkungen gesehen.

9.1.1.6. Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt bezeichnet laut Artikel 2 der Konvention über biologische Vielfalt „die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-,[…] Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme."

Laut Biotopkartierung und Bewertung zur Vorbereitung der Bauleitplanung (Anhang 1) wird ein Biotop hoher Wertigkeit und in besonders guter Ausprägung (Vorkommen einer seltenen Pflanzenart, insgesamt hohe Artenvielfalt) überplant. Es besteht aber weder ein gesetzlicher Biotopschutz nach § 30 BNatSchG noch liegen die Voraussetzungen für einen Schutz nach § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG vor. Wenn ein fachlich adäquater Ausgleich des Eingriffs erfolgt und die Ansiedlung der besonders geschützten Heidenelke samt flankierender Standortgemeinschaft gelingt, sind keine erheblichen Auswirkungen bezüglich der biologischen Vielfalt zu erwarten.

9.1.1.7. Wirkungsgefüge zwischen den zuvor genannten Belangen

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

9.1.1.8. Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft bauplanungsrechtlich vorbereitet. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch entsprechende Festsetzungen in diesem Bebauungsplan geregelt (zum Verfahren vgl. Kap. 10.1). Eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebietes ist zugunsten einer kompakten und damit ressourcenschonenden Siedlungsstruktur nicht vorgesehen. Plangebietsintern wird die unversiegelte Fläche mit einer ökologischen Wertigkeit als Beete und Rabatten berücksichtigt (Biotoptyp 12.5, ER). Die eigentliche Kompensation findet auf einer plangebietsexternen Fläche der Stadt Burgdorf statt, die sich aufgrund ihrer Standorteigenschaften und der Nähe zum Plangebiet besonders zur Erstellung einer gleichartigen Standortgemeinschaft (UHT), wie sie bisher im Plangebiet vorhanden ist, eignet (vgl. Kap. 5.6.2). Auf dieser 5.673 m² großen Ausgleichsfläche (Teilstück des Fl.-St. 555/51 der Flur 7 in der Gemarkung Burgdorf, Biotoptyp Acker (A)) wird zur ökologischen Aufwertung halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte inklusive der Heidenelke angelegt (Biotoptyp 10.4.3, UHT). Die Kompensation erfolgt in nötigem Umfang und ist von den Werten her der nachstehenden rechnerischen Bilanz zu entnehmen (vgl. Tabelle 1). Gegenüber dem vorherigen ökologischen Wertzustand erfolgen somit in der Gesamtbilanz keine erheblichen Auswirkungen.

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
Ist - Zustand				**Planung / Ausgleich**			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche (m^2)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich)	Fläche (m^2)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche
1	2	3	4	5	6	7	8
10.4.3 Halbrud. Gras- u.Staudenflur trockener Standorte (UHT)	4.364	3	13.092	13.4 Vers. Fläche (X)	2.618	0	0
				12.5 Beete/ Rabatten (ER)	1.746	1	1.746
Externe Kompensationsfläche							
11.1 Acker (A)	5.673	1	5.673	10.4.3 Halbrud. Gras- u .Staudenflur trockener Standorte (UHT)	5.673	3	17.019
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Summe: Ist-Zustand)			18.765	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Summe: Planung / Ausgleich)			18.765
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)							**18.765**
- Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							**-18.765**
= 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht)							**0**

Tabelle 1: Rechnerische Bilanz des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen

9.1.1.9. FFH- und Vogelschutzgebiete

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

9.1.1.10. Erneuerbaren Energien und sparsamer Umgang mit Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie genauer zu berücksichtigen. Festsetzungen oder Maßnahmen hierzu, die auch dem Klimaschutzaktionsprogramm der Stadt Burgdorf entsprechen würden (vgl. Kap. 3.17.5), wurden im Plan nicht getroffen, um genügend Spielraum für die Objektplanung zu belassen. Abgesehen davon wird für Baumaßnahmen die geltende EnEV anzuwenden sein, welche ab dem Jahr 2016 stärker als bisher die Nutzung regenerativer Energien begünstigen wird. Insgesamt bestehen somit keine erheblichen Auswirkungen.

9.1.1.11. Landschaftspläne und sonstige umweltbezogene Pläne

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen umweltbezogenen Plänen zu berücksichtigen. Die planungsrelevanten Darstellungen im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf wurden in Kap. 3.17.4 geschildert. Auf das

Landschaftsbild wurde bereits in Kap. 9.1.1.5 eingegangen. Eine abschließende Ortsrandeingrünung erscheint erst bei einem endgültigen Ortsrandabschluss sinnvoll, weil ansonsten bestimmte Planungsziele (z.B. Hofstruktur ermöglichen, nahtlose Baugebietserweiterung nach Süden) unterlaufen würden. Auswirkungen der Planung auf die landschaftsplanerischen Zielsetzungen sind nicht ersichtlich, weshalb im Ergebnis keine erheblichen Auswirkungen festzustellen sind.

9.1.2. Mensch

9.1.2.1. Auswirkungen auf die Gesundheit/Schutz der Erholungslandschaft

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB sind umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind keine direkten Bezüge zur Planung ersichtlich, es entsteht aber eine Verbesserung der Situation durch die Beseitigung der Fremdbestandteile aus dem Boden. Gemäß BNatSchG besteht jedoch das grundsätzliche Ziel, für Naherholung und sonstige Freizeitgestaltung in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten. Im weiteren Sinne ist die Landschaft südlich des Plangebietes als Erholungsraum für wohnungsnahe Erholung und damit auch als gesundheitsrelevant zu betrachten. Auswirkungen der Planung auf diese Erholungslandschaft sowie die Zubringerwege, wie sie auch im Landschaftsplan als erholungsrelevant hervorgehoben sind (vgl. Kap. 3.17.4), sind jedoch nicht zu erwarten. Allerdings wird infolge der Planung siedlungsnaher Landschaftsraum im Außenbereich ’verbraucht’, was mit Veränderungen des Landschaftsbildes für Erholungssuchende einhergeht. Es verbleiben aber ausreichend landschaftlich attraktive und zudem planerisch langfristig gesicherte (Landschaftsschutzgebiet) Ausweichräume, weshalb keine erheblichen Auswirkungen bestehen.

9.1.2.2. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB sind Emissionen zu vermeiden und ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern zu berücksichtigen. Durch die Planung werden keine zusätzlich im Zuge der Bauleitplanung regulierungsrelevanten Emissionen entstehen. Der zusätzliche Kfz-Verkehr ist für ein allgemeines Wohngebiet vertretbar und die Abfall- und Abwasserentsorgung sind gesichert. Sofern eine Beseitigung der Bodenauffüllungen erfolgt, findet eine sachgerechte Entsorgung des Aushubmaterials statt. Im Ergebnis bestehen keine erheblichen Auswirkungen.

9.1.2.3. Luftqualität

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB gilt es, die bestmögliche Luftqualität (verstanden als Anteil der Luftverunreinigungen) in bestimmten dafür vorgesehenen Gebieten zu erhalten. Ein Luftreinhalteplan nach § 47 BImSchG liegt für den Bereich des Plangebiets oder angrenzende Stadtgebiete nicht vor. Die künftigen Nutzungen unterliegen geltenden Emissionsricht- und Grenzwerten für allgemeine Wohngebiete, weshalb keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

9.1.3. Kultur

9.1.3.1. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter/sonstige Sachgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB sind umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, zumal der Hinweis 8.1 etwaige Denkmalschutzbelange verdeutlicht.

9.1.4. Wechselwirkungen

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen „Boden – Luft und Klima – Mensch“: Die Kaltluft- und Frischluftentstehung für den Siedlungsbereich wird geringfügig verringert. Dies ist mit Auswirkungen für das Klima und damit für die

Gesundheit des Menschen verbunden. Allerdings wird es in Anbetracht der Größe des Plangebiets zu kaum spürbaren Veränderungen kommen und hinsichtlich der vorgesehenen Beseitigung der Bodenfremdbestandteile wird die Situation eher verbessert, weshalb keine erheblichen Auswirkungen bestehen.

9.1.5. Zusammenfassende Bewertung

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

9.2. Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Status quo als Brachfläche erhalten. Es ergeben sich trotz vorhandener Fremdbestandteile im Boden kaum Auswirkungen für den Naturhaushalt, den Menschen, Kultur- oder Sachgüter sowie im Hinblick auf Wechselwirkungen, sofern keine Freisetzung der Fremdbestandteile im Boden, beispielsweise durch eine Landbewirtschaftung, erfolgt.

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

Einerseits ist ein Freiflächenanteil von 40 % gemäß der Festsetzung der GRZ von 0,35 zzgl. möglicher Überschreitung um 0,25 gesichert. Andererseits wird eine plangebietsexterne Kompensationsfläche, ein bisheriger Acker durch Pflanzungen aufgewertet und langfristig erhalten. Auf diesem Acker wird eine Vegetation angelegt, die der bisherigen Vegetation im Plangebiet entspricht. Insbesondere wird darauf geachtet, dass die bisher in geringer Anzahl im Plangebiet vorkommende und besonders geschützte Heidenelke sowie flankierende Pflanzen trockener, nährstoffarmer Standorte auf der Ausgleichsfläche angesiedelt werden.

9.4. Ermittlung von Planungsalternativen

Gesamtstädtisch wurde das Plangebiet als stadtintegrierter Standort zur zügigen und kostengünstigen Schaffung von Wohnraum, wie unter den eingangs dargestellten Zielsetzungen ausgeführt (vgl. Kap. 2.1), identifiziert. Insofern bestehen keine sinnvolleren Alternativen innerhalb des Stadtgebietes. Im Hinblick auf Alternativen zur Plangebietsnutzung wurden unterschiedliche Varianten erstellt (vgl. Kap. 4.1, 4.3 und 4.4)

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

Hinsichtlich des effizienten und sparsamen Umgangs mit Energie könnten Festsetzungen zur Gebäude- und Dachausrichtung zugunsten von z.B. Solarenergienutzung getroffen werden, was wiederum die Objektplanung stark einschränken würde und ggf. im Konflikt mit der Zielsetzung zur Erstellung von kostengünstigem Wohnraum stehen könnte.

Insofern stellen die gewählten Festsetzungen einen Kompromiss dar, der zur Erreichung der Zielsetzungen führt und zugleich den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich hält bzw. angemessen kompensiert.

10. Zusätzliche Angaben

10.1. Verfahren und Schwierigkeiten sowie Datengrundlagen

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgte in Zusammenarbeit der Abteilungen Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Burgdorf. Bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft wurden neben Ortsbegehungen und der Auswertung von Karten und Luftbildern auch der Landschaftsrahmenplan (6/2013), der Entwurf des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (12/2013) sowie der Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (1994)

ausgewertet. Außerdem sind Informationen einer eigens zum Plangebiet erstellten Biotopkartierung und Bewertung zur Vorbereitung der Bauleitplanung (vgl. Anhang 1) sowie von Abstimmungsgesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover eingeflossen.

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

10.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

Die Ansiedlung der für den Eingriffsausgleich erforderlichen Pflanzen auf der Ausgleichsfläche wird durch die Stadt Burgdorf vorgenommen. Eine regelmäßige Erfolgskontrolle und evt. erforderliche Ersatzmaßnahmen erfolgen.

10.3. Zusammenfassung des Umweltberichts

Die aktuelle Nutzung des Plangebietes stellt einen artenreichen Lebensraum der Tier- und Pflanzenwelt dar. Insbesondere findet sich im Plangebiet eine besondere Pflanzengemeinschaft trockener, nährstoffarmer Standorte inklusive der geschützten, seltenen Heidenelke. Das Plangebiet trägt mit intaktem Boden- und Wasserhaushalt zur Kaltluft- und Frischluftentstehung für den Siedlungskern bei.

Ohne die Bauleitplanung würde der Lebensraum der Tiere und Pflanzen weitgehend erhalten bleiben. Infolge der Umsetzung dieser Planung kommt es zu einer erheblichen Mehrversiegelung von bis zu 60%. Die Veränderungen im Geltungsbereich tragen zum weitgehenden Funktionsverlust des Boden- und Wasserhaushalts bei, so dass das Gebiet der Kaltluft- und Frischluftentstehungsfunktion nicht mehr gerecht wird. Die Niederschlagswasserversickerung wird die Verringerung der Grundwasserneubildung zumindest vermindern. In Folge des Gesamteingriffs sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die nur mit einer plangebietsexternen Kompensationsfläche und besonderen Maßnahmen zur Ansiedlung einer gleichartigen Pflanzenstandortgemeinschaft inklusive Monitoring zu leisten sind. Notwendige Festsetzungen zur Sicherstellung dieser Ausgleichmaßnahmen wurden getroffen, so dass aus umweltplanerischer Sicht keine wesentlichen Hemmnisse gegenüber der Planumsetzung gesehen werden.

Teil 3:Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

11. Beteiligungsverfahren

Die Beteiligung erfolgte im Rahmen des regulären Bauleitplanverfahrens gemäß § 10 BauGB. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt und die Ergebnisse als Umweltbericht aufbereitet.

11.1. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Nach dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB vom 26.01.2016 folgte die ortsübliche Bekanntmachung für die in der Zeit vom 08.02.2016 bis zum 22.02.2016 stattgefundene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Folgende zwei Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern bzw. einer Bürgerinitiative, deren Mitgliederzahl bisher unbekannt ist, gingen ein:

Nr. 1: Stellungnahme einer Anwohnerin vom Berliner Ring/Depenauerweg, Stellungnahme vom 01.02.2016:

„Wenn viele alleinstehende Männer dort untergebracht werden bestehen Sicherheitsbedenken gerade für die Frauen, die den Depenauerweg bis Steinwedel hin zum Walken nutzen. Es ist schade, dass uns dort die Aussicht verbaut wird. Wir sind wegen des Grüns dahingezogen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die Sicherheitsbedenken sind unabhängig vom konkreten Bebauungsplan oder dem daraus resultierenden Bauvorhaben zu sehen und könnten jederzeit und überall auftreten. Zudem fallen diese Sicherheitsbedenken in den Ordnungsrechtlichen bzw. polizeilichen Zuständigkeitsbereich und werden daher nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Allgemein besteht im Bauplanungsrecht kein Anspruch auf den Erhalt freier Sichtbeziehungen in die Landschaft. Hinsichtlich der Einschränkungen von Sichtbeziehungen der Bestandsgebäude wird auf Kap. 4.2.2. (Ziel „durchlässige Ortsrandgestaltung“) sowie das Kap. 6.9.4 (Nachbarschaftlicher Belang „Einschränkung von Sichtbeziehungen“) dieser Begründung verwiesen.

Nr. 2: Stellungnahme der „Bürgerinitiative Südstadt“ vom 15.02.2016:

„Offener Brief an den Bürgermeister, Stadtrat, Parteien der Stadt Burgdorf sowie die Bewohner der Südstadt Burgdorf

Sehr geehrte Damen und Herren, die Bewohner der Südstadt fühlen sich von der Stadtverwaltung und der Politik übergangen und nicht vertreten, da das Flüchtlingsproblem wieder mal zum größten Teil auf die Südstadt abgeschoben wird. Und das trotz des Versprechens bei der Einwohnerversammlung vom 27.01.2016, des Bürgermeisters und der Stadtverwaltung, die Lasten gleichmäßig auf die Stadt und alle Ortsteile in Burgdorf zu verteilen.

Als Beleg dieser Tatsachen eine uns bekannte Auflistung der vorhandenen Verteilung, sowie die tatsächlich geplanten und eingeleiteten Unterkünfte für die Flüchtlinge:

1. Von den ca. 250 Asylbewerbern, die in Mietwohnungen untergebracht sind, ist der größte Teil (ca. 200) in der Südstadt untergebracht.

2. Unterbringung von 30 Flüchtlingen im Bereich Drei Eichen. Diese wird ebenfalls als Unterkunft für obdachlose Menschen genutzt.

Hierbei sind die Erstaufnahmeeinrichtungen und temporären Unterkünfte nicht aufgeführt, die sich ebenfalls in den süd- und östlichen Teilen von Burgdorf (Gewerbegebiet in Hülptingsen und in der Frederikenstraße) befinden.

In der Umsetzung und Planung befinden sich in dem begonnen Bauvorhaben der Stadt in der Eseringer Straße (Südstadt) ab Herbst 2016 eine weitere Möglichkeit der Unterbringung von ca. 80-90 Flüchtlingen. Weiterhin die geplante Bebauung Gerickestraße (Südstadt) Bebauungsplan „Heidenelke", mit einem großen mehrgeschossigem Wohnblock für 150 Flüchtlinge.

Diese sind alle als feste Bebauungen geplant, und nicht befristet für ein paar Jahre, wie die in der Vorplanung befindlichen Standorte in anderen Stadtteilen Burgdorfs.

Hiermit ist eindeutig dargelegt dass das Versprechen der gleichmäßigen Belastung aller Stadt und Ortsteile nicht gegeben ist.

Auch der vorgestellte Plan bei der Einwohnerversammlung am 27.01.2016 verdeutlicht, dass in der Weststadt lediglich Prüfungen für eine mobile Bebauung erfolgen. Eine feste Bebauung ist dort weder in Prüfung noch in Planung. Angedacht sind dort auch keinerlei Pläne für bezahlbaren Wohnraum bzw. sozialen Wohnungsbau.

Auch hier wird eine ungleichgemäße Behandlung der Stadtteile ersichtlich.

Die Ortsteile von Burgdorf (Ramlingen, Schillerslage, Ehlershausen, Otze und Hessel) bleiben komplett außen vor und sind durch die Stadtverwaltung nicht in die Planungen einbezogen worden, obwohl diese bei der Anzahl der für Burgdorf zugewiesen Flüchtlinge, als Einwohnerzahlen doch mit eingerechnet werden. Es entsteht der Eindruck, dass die politischen Gremien in Burgdorf nur für Ihre eigenen Interessen handeln und nicht zum Wohl aller Bürger der Stadt.

Die Stadtverwaltung arbeitet nach der Maßgabe des geringsten Widerstands, um die Zustimmung zu ihren stadtpolitisch nicht nachzuvollziehenden Fehlentscheidungen durch die politischen Gremien zu bekommen. Wo niemand in den Gremien unmittelbar betroffen ist, fällt es leicht die sozialpolitischen Fehlentscheidungen zu genehmigen.

Nun wird in Eile auf den städtischen Grundstücken östlich der Feuerwehrtechnischen Zentrale und dem Gewerbepark Nordwest schlüsselfertige kleine Holzbauten zu errichtet, dies wäre auch auf dem Grünstück in der Südstadt möglich gewesen. Die Auswirkungen auf die Anwohner wären mehr als halbiert, was aber gar nicht in Erwägung gezogen wurde.

Den Plänen der Stadtverwaltung für die Südstadt haben aber alle Fraktionen **ohne Bedenken** zugestimmt.

Die Südstadt hat leider keinen Ortsvorsteher oder Ortsrat, wie die zu Burgdorf gehörenden Ortsteile, die solche Vorhaben dann einfach ablehnen können.

In der Südstadt sind die meisten Sozialwohnungen vorhanden. Die Bewohner der Südstadt sind hauptsächlich ältere Menschen, sozial schwächer Gestellte, Personen mit Migrationshintergrund und Asylbewerber.

Das macht sich auch in unausgewogenen Schulklassen und Kindergartengruppen bemerkbar. Eine billigende Benachteiligung der in der Südstadt wohnenden Kinder, wird mit klarem Wissen in Kauf genommen und der Grundsatz der Gleichbehandlung wird leichtfertig über Bord geworfen. Dies belegen auch die Zahlen der Grundschulen, wie hoch Anteil der Empfehlungen für den Besuch der weiterbildenden Schulen sind beim Vergleich der Zahlen Astrid Lindgren und Gudrun Pausewang Grundschule.

Burgdorf braucht nicht einen weiteren sozialen Brennpunkt in der Südstadt.

In vielen Gutachten, von anerkannten Städteplanern, geht eindeutig hervor, das die Fehlplanungen der Vergangenheit mit der Konzentration sozial schwacher in einzelnen Stadtteilen zu sozialen Brennpunkten führt. Die immer wieder angeführte notwendige Integration der Flüchtlinge, die als der Schlüssel zur Bewältigung der Flüchtlingskrise angesehen wird, kann und wird mit dieser geplanten Konzentration in der Südstadt unmöglich.

In den letzten Jahren hat sich in der Südstadt in mehreren Mehrfamilienhäusern eine Mittelschicht in Eigentumswohnungen angesiedelt. Die Abwanderung der Mittelschicht in diesem Bereich wird provoziert, so dass das soziale Gefälle der Südstadt weiter abrutscht.

Die vielen Bewohner, vor allem die Älteren, die in den Eigentumswohnungen aus den 1960 bis 1970 Jahren leben, haben Angst vor dem was hier geschieht und wie ihnen geschieht. Diese Menschen lassen Sie in Ihren Ängsten völlig alleine und Sie vergessen völlig das diese Bewohner Burgdorf zu dem gemacht haben was es ist. (da gab es z.B. noch keine Weststadt)

Der Dank an diese Menschen, die Burgdorf zu dem gemacht haben was es ist, erleben diese nun, Ihnen wird nun als Dank ein Lebensabend in Angst und Ungewissheit zugemutet.

Wir werden Flüchtlinge in der eigenen Stadt, weil in Burgdorf die Südstadt aufgrund der verfehlten städtebaulichen Planung zum Ghetto abrutscht.

Auch der entstehende Wertverlust für diese Siedlerhäuser und Eigentumswohnungen ist für viele existenzbedrohend, welches aber in keine Weise bei den Planungen der Stadtverwaltung berücksichtigt wird.

Durch die neue Gettoisierung können bei Anschlussfinanzierungen die Banken auf den Wertverlust aufmerksam werden und weitere Kredite verweigern oder verteuern, weil der bisherige Wert der Immobilie nicht mehr gegeben ist. Im schlimmsten Fall kann dieses zur Kündigung der Hypothek führen.

Ebenso bedeutet die von Ihnen getroffene Entscheidung des Bauvorhabens für viele Menschen den Verlust eines Teils der Altersversorgung bzw. -vorsorge, was langfristig bedeutet, dass durch den Anstieg weiterer Altersarmut entsteht, die zu weiteren Belastungen des Sozialhaushaltes in der Zukunft führt.

Die betroffen Bewohner können hierbei nichts gegen den ggf. eigenen sozialen Abstieg ausrichten, da Sie durch Ihre Beschlüsse in die Situation gebracht werden. Sie selbst haben das nicht verschuldet. Hier werden finanziellen Nachteile nur den sozial schwächeren Bürgern auferlegt und die gut situierten Bürger werden nach unserem Eindruck verschont.

Es werden Umweltgutachten, Naturschutzgutachten, etc. in Auftrag gegeben, aber wir Menschen werden dabei nicht berücksichtigt.

Wie schützt die Stadt die Betroffenen hiervor, da sie dieses letztendlich durch Ihre Beschlüsse verursacht hat?

Wen haben wir in Burgdorf, der sich für ein Abrutschen der Südstadt einsetzt?

Warum sorgt die Stadt Burgdorf nicht für ausgewogene soziale Verhältnisse in allen Stadt und Ortsteilen? Es entsteht der Eindruck, dass in Burgdorf diese Brennpunkte nur in der Südstadt (Grupen-Karree, Berliner Ring, Depenauer Weg, Retschystraße, Ostlandring, Eseringerstr, und Drei Eichen etc.) angesiedelt werden. Hierfür erwarten wir eine klare Stellungnahme wie dieses verhindert werden soll, denn es erwägt den Anschein, dass hier Entscheidungen nicht nach notwendigen stadtpolitischen Notwendigkeiten und ausgewogener Verteilung, sondern nach schnellstmöglicher Bebauungsmöglichkeit erfolgen.

Zumal dieses kurzfristig nicht das Problem der Stadt bei der Unterbringung der Flüchtlinge hilft, wenn mit der geplanten frühestmöglichen Fertigstellung im 3. Quartal 2017 gerechnet wird.

Außerdem sind für die Notwendigkeit des sozialen Wohnungsbau keine Bedarfsermittlung oder konkrete Zahlen vorlegt worden. Die Stadt sieht nur die Möglichkeit im Zuge des Flüchtlingsproblems Maßnahmen zu treffen, die in einer normalen Zeit politisch nicht durchsetzbar wären.

Warum erfolgt keine Planung oder Prüfung der Flächen direkt gegenüber der Bahn-Brücke zwischen Geschwister-Scholl-Weg und Bonhoeferweg oder An der Mösch, sowie am Weidendamm in Ehlershausen, welche ebenfalls städtische Grundstücke sind. Die Vorschläge von den Bürgern werden nicht, wie versprochen, in die Planungen einbezogen.

Zu Ihrem geplanten Bebauungsplan „Heidenelke" stellen sich uns weitere Fragen, die wir zwingend beantwortet haben möchten und im Zuge der Öffentlichkeit auch einen Rechtsanspruch auf die Antworten haben, bevor der Bebauungsplan rechtkräftig werden kann.

Aus den o. a. Gründen erwarten wir, dass Sie konkrete Zahlen und Fakten zu folgenden Sachverhalten übersenden und veröffentlichen:

1. Wie viele Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau gibt es in den einzelnen Stadtteilen (Südstadt, Nordstadt, Weststadt)?

2. Wie viele Wohnungen werden davon tatsächlich für sozial Schwache genutzt?

3. Wie viele Flüchtlinge /Asylbewerber sind in den einzelnen Stadtteilen (Südstadt, Nordstadt, Weststadt) untergebracht?

4. Für wie viel Menschen besteht tatsächlich ein Bedarf am sozialen Wohnungsbau mit entsprechendem Berechtigungsschein?

5. Wie ist die weitere gleichmäßige Verteilung des sozialen Wohnungsbaus dauerhaft auf die einzelnen Stadteile (Südstadt, Nordstadt, Weststadt) geplant.

6. Warum gibt es keine Analyse über die Auswirkungen für die Bewohner bei den Planungen.

7. Welche Maßnahmen werden getroffen um die Wertverluste für die Betroffenen aufzufangen, die diese ja für die Allgemeinheit in Kauf nehmen müssen.

8. Vorlage der sozialen Struktur in Burgdorf mit Stadteilen und Ortsteilen.

(z.B Anteil Arbeitslosigkeit / Harz IV Empfänger / Wohngeldbezieher usw.)

9. Warum sind in den zu Burgdorf gehörenden Ortsteilen keine Flüchtlinge untergebracht oder sozialer Wohnungsbau angesiedelt? (unbedingt mit Zahlen zu belegen)

10. Aktueller Bedarf an Flüchtlingsunterkünften in Burgdorf für das Jahr 2016 und 2017

11. Erklärung wie der akute Bedarf im Jahr 2016 und 2017 durch den Bau in der Gerickestraße das Problem löst, wenn gemäß der Aussage der Stadtverwaltung, im Idealfall erst frühestens im September 2017 mit einer Belegung durch Flüchtlinge gerechnet werden kann.

Nur die Pauschale Aussage, dass die Stadt weiteren sozialen Wohnungsbau benötigt, ist hierbei nicht ausreichend.

Wir möchten dazu ausdrücklich anmerken, dass wir nicht gegen eine Unterbringung von Flüchtlingen sind, sondern lediglich den weiteren sozialen Abstieg der Burgdorfer Südstadt verhindern wollen.

Außerdem ist noch anzumerken, dass auf der von Ihnen bevorzugten Fläche seinerzeit (1972) schon eine Baugrube existierte. In dieser später zugeschütteten Baugrube wurden nach Aussagen älterer Südstadtbewohner defekte Baumaschinen, sowie Bauschutt „entsorgt" wo sicherlich ebenfalls seinerzeit beim Bau verwendete Eternitplatten (Asbest) enthalten sein könnten.

Diese Altlasten in dieser Fläche könnten eine Kostenexplosion für die Stadt Burgdorf nach sich ziehen, die wieder wir Bürger zahlen müssten und den Haushalt erheblich belasten und notwendige Maßnahmen wie den Bau von Kindergärten etc. unmöglich machen.

Diesem offenen Brief folgt:

• Vorlage einer Unterschriftenliste der Bewohner der Südstadt, die sich gegen den Bebauungsplan „Heidenelke" ausspricht.

• Einbindung der Medien Öffentlich darzustellen, wie bei solcher Vorgehensweise und Gettobildung keine Chance auf Integration besteht und somit auf lange Zeit keine Eingliederung der Flüchtlinge gelingen kann. […]"

Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Stellungnahme der Bürgerinitiative Südstadt:

Die Stellungnahme der Bürgerinitiative Südstadt wird zur Kenntnis genommen. Sie enthält neben konkreten Aussagen und Fragen zu diesem Bebauungsplan auch zahlreiche stadtentwicklungs- bzw. sozialpolitische sowie auf den städtebaulichen Vertrag zum Grundstücksverkauf bezogene Aussagen und Fragen. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens zur Bauleitplanung wird nachfolgend auf die bauplanungsrechtlich relevanten Aspekte eingegangen.

Der Angebotsbebauungsplan „Heidenelke" dient im Allgemeinen zunächst der Erweiterung der Wohnungsbaukapazitäten in der Stadt, was eine Entlastung des Wohnungsmarktes zur Folge haben wird und somit zur Erreichung der in Kap. 2.1 beschriebenen Zielsetzungen beiträgt. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist eine Unterbringung von Flüchtlingen allgemein zulässig, eine bestimmte Anzahl von unterzubringenden Menschen wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht bestimmt. Hinsichtlich der ermöglichten Gebäudegröße (Befürchtung „großer Wohnblock") wird auf die Festsetzungen zur Begrenzung des Ausmaßes von Baukörpern verwiesen (vgl. Kap. 5.3). Durch diese Festsetzungen ist ein klar begrenztes Ausmaß der Wohnnutzung definiert, welches unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnumfeldes verträglich ist. Die in der Stellungnahme zum Ausdruck gebrachte Besorgnis (Bildung eines sozialen Brennpunktes, Ghetto Sozialschwacher, Abwärtsspirale, Wertverluste, Altersarmut) wird daher nicht geteilt, zumal ein sog. „Milieu- oder Niveauschutz" oder ein nachbarschaftlicher Abwehranspruch gegenüber einer bestimmten Belegungsdichte im Bauplanungsrecht nicht existiert. Unzumutbaren Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke (Befürchtung „Wertminderung") sind nicht ersichtlich und vorsorglich werden nachbarschaftsschützende Festsetzungen getroffen (vgl. Kap. 5.6.1). Das gesetzlich vorgesehene Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 BauGB ermöglicht ausreichende Beteiligungsmöglichkeiten und darüber hinaus wird eine Informationsveranstaltung für die Nachbarschaft anhand der konkreten Ausführungsplanung des Investors erfolgen. Die „schnellstmögliche Bebaubarkeit" ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten „Marktentlastung" sowie der Situation, dass derzeit Flüchtlinge in Provisorien untergebracht sind, ein legitimes Kriterium zur Auswahl und zur zügigen Entwicklung dieser Fläche. Ein besonderer Bedarfsnachweis ist diesbezüglich nicht erforderlich, denn der allgemeine Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist unzweifelhaft und letztlich liegt das Investitionsrisiko beim Investor. Die Bauschuttverfüllungen wurden genauestens analysiert (vgl. Anhang 4: Orientierende umweltgeologische Untersuchung zur Deklaration von Bodenmaterial) und die beabsichtigte Vorgehensweise diesbezüglich wird in Kap. 6.4.2 dieser Begründung geschildert.

11.2. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplanvorentwurf (Stand vom 22.12.2015) diente ebenso zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange. Sie wurden mit Schreiben vom 02.02.2016 über die öffentliche Auslegung informiert und erhielten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

Von den insgesamt 23 beteiligten Behörden brachten die nachfolgend in der Tabelle dargestellten keine Anregungen vor:

Träger Öffentlicher Belange ohne Anregungen:		**Schreiben/Mail vom:**
1	Gemeinde Isernhagen	05.02.2016
2	Polizeiinspektion Burgdorf	05.02.2016
3	EWE Netz GmbH	08.02.2016
4	Samtgemeinde Wathlingen	10.02.2016
5	TenneT TSO GmbH	10.02.2016
6	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	11.02.2016
7	Ev. Luth. Kirchenkreisamt Burgdorfer Land	11.02.2016
8	Stadt Lehrte	11.02.2016
9	Avacon AG Prozesssteuerung	17.02.2016
10	Gemeinde Uetze	22.02.2016
11	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	04.03.2016

Tabelle 2: Träger Öffentlicher Belange ohne Anregungen

Von den nachfolgend tabellarisch dargestellten gingen keine Stellungnahmen ein:

Träger Öffentlicher Belange ohne Stellungnahme:	
12	RegioBus Hannover GmbH
13	Finanzamt Burgdorf
14	LGLN RD Hameln-Hannover–Katasteramt-
15	Bischöfliches Generalvikariat
16	Stadt Burgwedel
17	Naturschutzbeauftragter der Region Hannover

Tabelle 3: Träger Öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen

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

Träger Öffentlicher Belange mit Anregungen:		**Schreiben/Mail vom:**
18	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege	18.02.2016
29	Stadtwerke Burgdorf GmbH (bzw. Avacon AG)	15.02.2016
20	Zweckverband Abfallwirtschaft (aha)	02.03.2016
21	Region Hannover	03.03.2016
22	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	03.03.2016
23	Deutsche Telekom Technik GmbH (Telefonat)	03.03.2016

Tabelle 4: Träger Öffentlicher Belange mit Stellungnahmen oder Anregungen

Nr. 18: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege- Gebietsreferat Hannover -, Stellungnahme vom 18.02.2016:

„[…] die Belange der Archäologischen Denkmalpflege werden in o. g. Planung ausreichend berücksichtigt.

Im Interesse der Planungssicherheit empfiehlt das Landesamt für Denkmalpflege, sobald detailliertere Planungen zu Lage und Umfang der Bodeneingriffe existieren, ein Suchschnittraster mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Ausmaß archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Hierbei wird in mehreren Suchgräben von 4 m Breite, der Oberboden bis auf den anstehenden Boden abgezogen. Der Abstand der Suchgräben zueinander sollte dabei nicht mehr als 20 m betragen. Diese Arbeiten sind durch eine qualifizierte Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/In) zu begleiten, deren Beauftragung im Vorfeld der Maßnahme eng mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist.

Sollten währen dieser Sondage keine archäologisch relevanten Funde oder Befunde angetroffen werden, kann eine denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG ohne weitere Auflagen erteilt werden. […]“

Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege - Gebietsreferat Hannover -:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der inzwischen bekannten Bodenauffüllungen mit Bauschutt ist in einem Großteil des Plangebietes (vgl. Kap. 3.9) nicht mehr mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dennoch wurde vorsorglich in Kap. 6.4.2 auf die Empfehlungen des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege zu Informationszwecken für den künftigen Investor bzw. denjenigen, der die Bodenauffüllungen beseitigt, eingegangen und zudem auf diese Stellungnahme verwiesen.

Nr. 19: Stadtwerke Burgdorf GmbH (bzw. Avacon AG), Stellungnahme vom 15.02.2016:

„[…] Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten Avacon und 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.

Wir bitten Sie, uns weiter an dem Verfahren zu beteiligen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen bitten wir Sie eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen. […]“

Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Stellungnahme der Stadtwerke Burgdorf GmbH (bzw. der Avacon AG):

Die Stellungnahmen der Stadtwerke Burgdorf bzw. der Avacon.AG inklusive Hinweis auf einzuholende Leitungspläne und zu beachtendes DVGW-Regelwerk werden zur Kenntnis genommen.

Nr. 20: Zweckverband Abfallwirtschaft (aha), Stellungnahme vom 02.03.2016:

„[…]Wir, der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, danken für die Beteiligung an oben genanntem Planverfahren und geben folgende Punkte zum Zweck einer weiterhin geregelten und ordnungsgemäßen Abfall-, Wertstoff- und Sperrmüllabfuhr im Planbereich zu bedenken:

- Die Konstruktion der für den Einsatz von Fahrzeugen der Abfallentsorgung notwendigen Verkehrsflächen muss für das Befahren von Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26t ausgelegt sein.
- Die lichte Durchfahrtbreite von Anliegerstraßen/-wegen, die von Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden sollen, muss mindestens 3,50 m betragen und darf nicht durch Poller, Pflanzbeete, Verkehrszeichen, parkende Fahrzeuge o.ä. eingeschränkt sein. (Die Breite eines Abfallsammelfahrzeuges beträgt 2,50 m. Aus Sicherheits-gründen muss beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges ein Abstand zu ortsfesten Einrichtungen oder abgestellten Fahrzeugen von mindestens 0,50 m gewährleistet sein).
- Bei Straßeneinmündungen, die von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen, müssen die Kurvenradien sowie die Ein- und Ausfahrquerschnitte für Fahrzeuge der o.g. Größe mit einem Wenderadius von 9,0 m ausgelegt sein.
- Sofern Lkw-Begegnungsverkehr (Durchgangsstraßen) stattfindet, wird eine Fahrbahnbreite von mind. 5,50 m benötigt.
- Aufgrund der Höhe von Abfallsammelfahrzeugen ist bei den von ihnen zu befahrenden Verkehrsflächen ein dauerhafter Höhenfreiraum von mind. 4,0 m einzuhalten (z.B. bei der Anpflanzung von Bäumen, Aufstellung von Verkehrs- und Hinweisschildern, Straßenbeleuchtung o.ä.).

Bitte beachten Sie, dass gem. Absatz 3.2.5 der Gesetzlichen Unfallversicherung Müll nur dann abgeholt werden kann, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so ausgelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Im Fall von Stichstraßen und Sackgassen bedeutet dieses, dass am Ende dieser Straßen eine Wendemöglichkeit bestehen muss, wenn diese Straßen von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen.

Bei der Planung von Wendemöglichkeiten ist zu beachten, dass die Abfallsammelfahrzeuge einen Wenderadius von mindestens 9 m benötigen. Neben einem Wendekreis oder einer Wendeschleife mit diesem Radius können Wendeanlagen auch so bemessen sein, dass zum Wenden nicht mehr als 1 bis 2-maliges Zurücksetzen erforderlich ist. Die Funktion der Wendeanlage darf nicht durch Bebauung, Grünanlagen, Beparkung o.ä. beeinträchtigt werden.

Bitte beachten Sie die Empfehlungen der Fachgruppe „Entsorgung" in dem o.a. Absatz der Gesetzlichen Unfallversicherung. Die Fachgruppe empfiehlt – abweichend zur EAE 85/95 – den Abmessungen größerer Fahrzeuge, besonders bei den Abmessungen von Wendeanlagen, Rechnung zu tragen.

Privatstraßen werden von Fahrzeugen (bis 26 Mg zul. GG.) des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Region Hannover dann befahren, wenn von allen Eigentümern eine Einwilligung vorliegt. Die Einwilligung aller Eigentümer ist erforderlich, da es sich um ideelle Anteile an der Straßenfläche handelt. D.h., eventuell entstehende Kosten für Erneuerung bzw. Reparaturen an der Fahrbahn gehen zu Lasten der Eigentümer. Aus diesem Grund ist es erforderlich, das Recht dinglich (Abt.II Grundbuch) bzw. im öffentlichen Baulastenverzeichnis zu sichern; diese Vorgehensweise dient der Klarstellung im Interesse der zukünftigen Anlieger beim Grunderwerb.

Weitere Voraussetzung ist, dass die Straße auch tatsächlich durch die o.g. Fahrzeuge zu befahren ist.

Hinsichtlich der Aufstellung/Bereitstellung von Abfallbehältern/Abfallsäcken bitten wir, die nachstehenden Punkte zu beachten.

- Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung).
- Die Abfallsäcke sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße zur Abholung bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann (§ 13 Abs. 2 der Abfallsatzung).

Sofern Straßen nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen oder wegen zu geringer Straßenbreite bzw. wegen fehlender Wendemöglichkeiten nicht befahren werden können, muss an der nächsten durch Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße ein Sammelplatz festgelegt werden, an dem die Abfallbehälter (Behälter oder Restabfall- und Biosäcke, Wertstoffsäcke) am Abfuhrtag zur Abfuhr bereit gestellt werden können.

Es ist empfehlenswert, diese Sammelplätze (soweit erforderlich), bereits mit der Aufstellung des B.-planes festzulegen. (§ 11 Abs. 4, §13 Abs. 2 der Abfallsatzung).

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

Der Hinweis wird von der Stadt Burgdorf zur Kenntnis genommen. Auf eine konkrete Festlegung eines Müllsammelplatzes im Rahmen der Bauleitplanung wird zugunsten von Flexibilität für die Ausführungsplanung abgesehen. Zu Informationszwecken im Hinblick auf die Ausführungsplanung und zwecks Berücksichtigung der Hinweise bei Straßenausbaumaßnahmen (vgl. Kap. 3.17.7) wird ein Hinweis auf diese Stellungnahme in Kapitel 6.7.3 dieser Begründung eingefügt.

Nr. 21: Region Hannover, Stellungnahme vom 03.03.2016:

„ […] zu dem Bebauungsplan Nr.0-90 "Heidenelke" der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, 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 1.600 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 z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden folgende Anregungen zu der vorgelegten Planung abgegeben:

Einige Erläuterungen in der Begründung sind nicht ganz eindeutig, so dass folgende Formulierungen vorgeschlagen werden:

Seite 14, Kap. 5.6.2., Satz 1 in Klammern: ….(ca. 5.673 m² großes Teilstück des Fl.-St. 555/51, Flur 7, Gemarkung Burgdorf….)

Seite 17, Kap. 6.3.3., Satz 3: Das Plangebiet selbst wurde als Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte in guter Ausprägung (UHT+) kartiert. Ein gesetzlicher

Schutz gem. § 30 BNatSchG („Biotope" nach Bundesnaturschutzgesetz) besteht für diesen Biotoptyp nicht, für einen Schutz gem. § 22(4) NAGBNatSchG („sonstige naturnahe Flächen" nach niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) liegen die Voraussetzungen nicht vor (Fläche zu klein).

Seite 20, Kap. 6.10., Satz 1: An den Geltungsbereich, der von Ruderalflur in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden soll, schließt an drei Seiten urbane Nutzung an.

Seite 22, Kap. 9.1.1.1., Satz 3: Hingegen wurden zahlreiche Heuschrecken und die besonders geschützte Heidenelke (Dianthus deltoides) festgestellt (vgl. Kap. 3.10.).

Seite 25, Kap. 9.1.1.6, Satz 2: Nach vorliegendem Gutachten (Anhang 1) wird ein Biotop hoher Wertigkeit und in besonders guter Ausprägung (Vorkommen einer seltenen Pflanzenart, insgesamt hohe Artenvielfalt) überplant. Es besteht aber weder ein gesetzlicher Biotopschutz nach § 30 BNatSchG noch liegen die Voraussetzungen für einen Schutz nach § 22 (4) NAGBNatSchG vor. Wenn….

Regionalplanung:

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. […]"

Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Stellungnahme der Region Hannover:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des Brandschutzes wird ergänzend die in der Stellungnahme angegebene, konkret für einen bestimmten Zeitraum sicherzustellende Löschwassermenge in Kap. 6.8 der Begründung eingearbeitet.

Die naturschutzbezogenen Anregungen werden aufgenommen und der Begründungstext an den entsprechenden Stellen angepasst.

Der Hinweis auf die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 22: Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 03.03.2016:

„[…] 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 zur Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH:

Der Hinweis wird von der Stadt Burgdorf zur Kenntnis genommen.

Nr. 23: Deutsche Telekom Technik GmbH, Telefonat vom 08.03.2016

Telefonisch teile die Deutsche Telekom Technik GmbH mit, dass bei einer verdichteten Bauweise mit einer Vielzahl an Wohneinheiten ggf. eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur (z.B. ein Verteilerkasten) erforderlich wird.

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

Der Hinweis wird von der Stadt Burgdorf zur Kenntnis genommen und die Deutsche Telekom Technik GmbH wird frühzeitig in die weitere Planung eingebunden.

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

Mit dem weiter ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf (Stand vom XX.XX.2016) wurde in der Zeit vom XX.XX.2016 bis zum XX.XX.2016 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Innerhalb dieser Auslegungsfrist gingen [XY/keine] Stellungnahmen ein.

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

Der Bebauungsplanentwurf (Stand vom XX.XX.2016) diente ebenso zur Beteiligung der Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange. Sie wurden mit Schreiben vom XX.XX.2016 über die öffentliche Auslegung informiert und erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

Von den insgesamt XY beteiligten Behörden brachten die nachfolgend in der Tabelle dargestellten keine Anregungen vor:

Träger Öffentlicher Belange ohne Anregungen:		**Schreiben/Mail vom:**
	[noch zu ergänzen]	

Tabelle 5: Träger Öffentlicher Belange ohne Anregungen

Von den nachfolgend tabellarisch dargestellten gingen keine Stellungnahmen ein:

Träger Öffentlicher Belange ohne Stellungnahme:		
	[noch zu ergänzen]	

Tabelle 6: Träger Öffentlicher Belange ohne Stellungnahmen

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

Träger Öffentlicher Belange mit Anregungen:		**Schreiben/Mail vom:**
	[noch zu ergänzen]	

Tabelle 7: Träger Öffentlicher Belange mit Stellungnahmen oder Anregungen

Nr. XY: Name, Stellungnahme vom XX.XX.2016:

Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Stellungnahme der NAME:

Antwort…

12. Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung und der §§ 10, 11 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zzt. gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung vom XX.XX.2016 den Bebauungsplan Nr. 0-90 „Heidenelke“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der vorstehenden Begründung, als Satzung beschlossen.

Burgdorf, XX.XX.2016

gez. Baxmann (LS)

_____

(Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-90 „Heidenelke“ wurde am XX.XX.2016 von der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf ausgearbeitet.

Burgdorf, XX.XX.2016

Fachbereich Stadtplanung, Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

gez. Fischer

_____

(Baurat)

gez. Behncke

_____

(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom XX.XX.2016 lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 0-90 „Heidenelke“ in der Zeit vom XX.XX.2016 bis zum XX.XX.2016 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf, XX.XX.2016

gez. Baxmann

_____

(Bürgermeister)

Quellen

DIN Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.): DIN 18005-1: Deutsche Norm Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung; 7/ 2002, Berlin.

DIN Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.): Beiblatt zu DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung; 5/1987, Berlin.

VDI Verein Deutscher Ingenieure (Hrsg.): VDI-Richtlinie 3866: Bestimmung von Asbest in technischen Produkten Rasterelektronenmikroskopisches Verfahren

Anhang

Anhang 1: Biotopkartierung und Bewertung zur Vorbereitung der Bauleitplanung
Anhang 2: Schalltechnische Kurzstellungnahme
Anhang 3: Ingenieurgeologisches Gutachten
Anhang 4: Orientierende umweltgeologische Untersuchung zur Deklaration von Bodenmaterial
Anhang 5: Räumliche Verteilung und vermuteter Schwerpunktbereich der Bodenverunreinigungen (Übersichtskarte)