

24.08.2017

# Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-03 „Fünfviertel“

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE UND AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>1. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ALLGEMEINES.....</b>	<b>2</b>
2.1. VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE.....	2
2.2. LAGE UND ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH.....	4
2.3. DERZEITIGE UND GEPLANTE FESTSETZUNG IM BEBAUUNGSPLAN .....	4
2.4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
2.5. ZIELE DER RAUMORDNUNG .....	6
2.6. GEBÄUDE- UND FREIFLÄCHENBESTAND .....	6
<b>3. PLANUNG.....</b>	<b>7</b>
3.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	7
3.1.1. Kurzfristige Konzeption .....	7
3.1.2. Langfristige Konzeption .....	8
3.2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
3.2.1. Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2.2. Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
<b>4. AUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>10</b>
4.1. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR- UND LANDSCHAFT .....	10
4.2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE ORTSENTWICKLUNG / BILDUNGSWESEN .....	10
4.3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE NACHBARSCHAFT / NAHERHOLUNG.....	11
<b>TEIL 2: BETEILIGUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>12</b>
<b>5. VERFAHREN .....</b>	<b>12</b>
5.1. ALLGEMEINES .....	12
5.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT .....	12
5.3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN .....	12
5.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG .....	12
5.5. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN .....	12
<b>TEIL 3: ABWÄGUNG DER BELANGE.....</b>	<b>14</b>
<b>6. ABWÄGUNG DER BELANGE.....</b>	<b>14</b>
<b>7. VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>15</b>

# Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte und 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

Der Bereich der geplanten 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-03 „Fünfviertel“ umfasst das Areal der Gudrun-Pausewang-Grundschule. Diese Grundschule ist in hohem Maße sanierungsbedürftig und sollte daher auf einer Teilfläche des südlich angrenzenden Areals des Gymnasiums Burgdorf neu errichtet werden.

Infolge des politischen Beschlusses, diesen ursprünglich konzipierten Neubau der Gudrun-Pausewang-Grundschule nun dem Gymnasium zur Verfügung zu stellen, ist es erforderlich, einen Neubau der Gudrun-Pausewang-Grundschule an anderer Stelle zu ermöglichen.

Es bietet sich an, einen solchen Neubau auf dem bisherigen Areal der Gudrun-Pausewang-Grundschule zu realisieren, da dieses Areal über sehr große Freibereiche verfügt. Diese großen Freibereiche resultieren daher, dass das Areal anstelle einer 4 Jahrgänge umfassenden Grundschule ursprünglich für eine 8 Jahrgänge umfassende Volksschule vorgesehen war.

Die derzeitigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans für das Gudrun-Pausewang-Areal begrenzen die überbaubare Fläche auf den Bereich der bestehenden Bebauung. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans (als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB) soll die überbaubare Fläche vergrößert werden, um flexibel an anderer Stelle des Schulgeländes einen Neubau realisieren zu können.

Nach Fertigstellung des Neubaus und Abriss des Altbaus können die südlichen Flächenbereiche zusätzlichen Nutzungen zugeführt werden. Konzepte hierfür liegen aber noch nicht vor. Sobald diese ausgearbeitet und politisch abgestimmt sind, müsste der Bebauungsplan erneut geändert werden. Eine solche erneute Änderung ist aber erst sinnvoll, wenn ein abgestimmtes städtebauliches Konzept für diese Flächenbereiche vorliegt.



Lage im Quartier

## **2.2. Lage und Abgrenzung Geltungsbereich**

Der ursprüngliche Bebauungsplan 0-03 „Fünfviertel“ aus dem Jahr 1963 diente der baulichen Entwicklung des gesamten Gebietes zwischen der Straße Immenser Straße, dem Depenauer Weg und dem Berliner Ring. Im Laufe der Zeit wurde der Gesamtplan im Zuge mehrerer Planänderungen in unterschiedliche Teilbereiche aufgeteilt.

Die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplans „Fünfviertel“ (Bebauungsplan-Änderung Nr. 0-03/8) bezieht sich auf einen Teil des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans „Fünfviertel“ sowie den vollständigen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Fünfviertel“.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung umfasst folgendes Flurstück:

Gemarkung Burgdorf, Flur 7, Flurstücknummer 10/124 (teilweise)

Die Fläche beträgt 27.529,72 qm, also ca. 2,75 ha.

Grundsätzlich würde die Möglichkeit bestehen, den Geltungsbereich enger abzugrenzen und lediglich im nördlichen Teilbereich, also dem Bereich, der absehbar für einen Schulneubau in Frage kommt, die überbaubare Fläche zu vergrößern. Um aber ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Entscheidung über konkrete Neubauvorhaben zu erlangen, erscheint es sinnvoll, das gesamte Areal der Grundschule und zusätzlich auch den Bereich des Südstadtbistros (Bestandteil der seinerzeit erfolgten 5. Änderung des Bebauungsplans „Fünfviertel“) mit einzubeziehen.

Zwar wird eine solch großzügige Gebietsabgrenzung fast zwangsläufig in einigen Jahren das Erfordernis einer erneuten Änderung des Bebauungsplans nach sich ziehen, dann nämlich, wenn ggf. im südlichen Teilbereich nach Abriss des bestehenden Schulgebäudes im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption neue und andere Nutzungen und Bebauungen entstehen sollen.

In der Abwägung der jetzt erforderlichen Flexibilität mit dem Aufwand einer später erforderlichen erneuten Planänderung erscheint die gewählte Vorgehensweise aber die sinnvollere zu sein.

## **2.3. Derzeitige und geplante Festsetzung im Bebauungsplan**

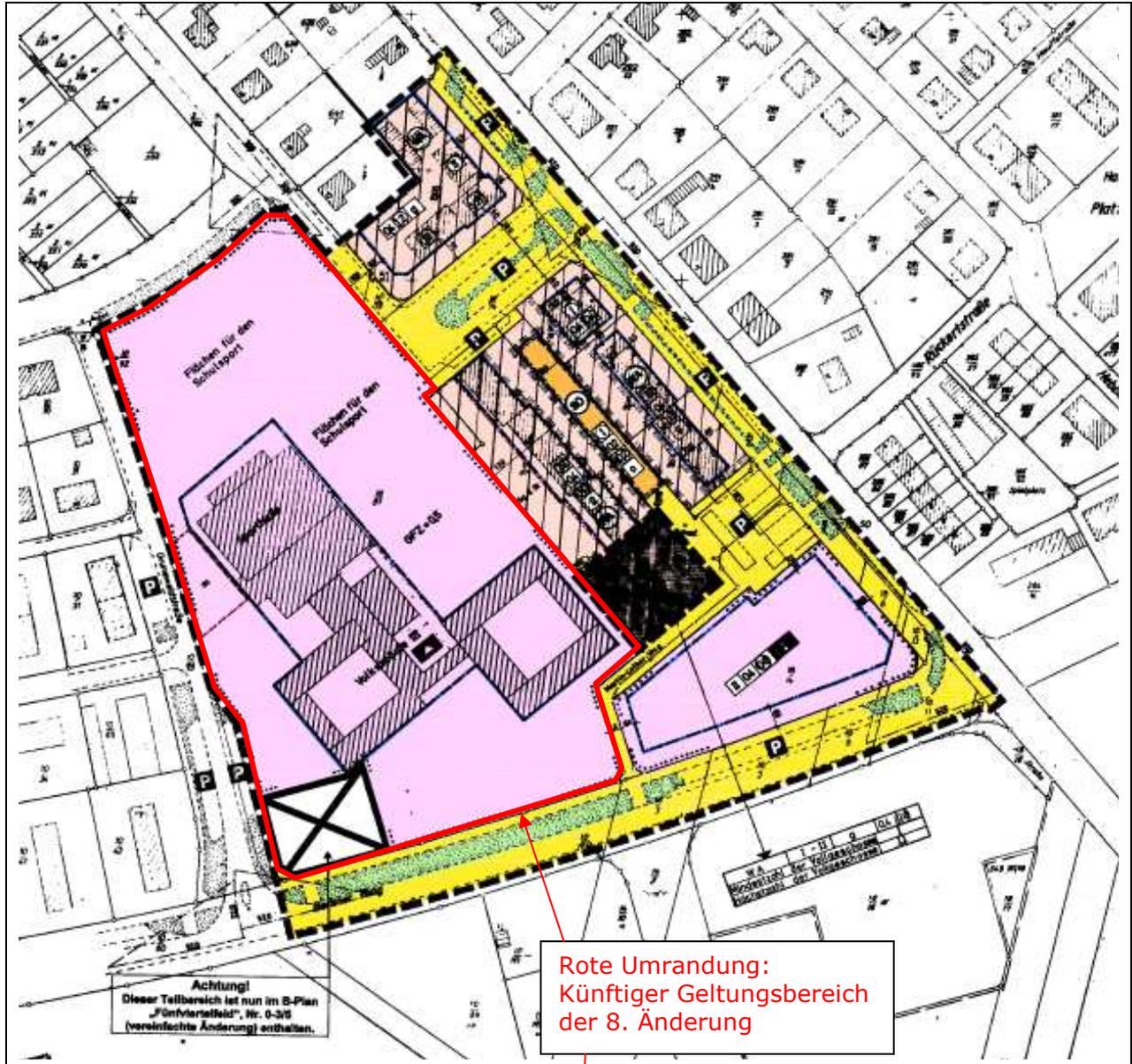
Die bislang gültige 3. Änderung des Bebauungsplans „Fünfviertel“ setzt für das Areal als zulässige Art der baulichen Nutzung „Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule“ fest. Hinsichtlich des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung ist eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Aussagen über die zulässige Grundfläche oder eine Grundflächenzahl sowie über die Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen wurden nicht getroffen.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich sehr eng an der bestehenden Bebauung. Insofern ist eine weitere Bebauung des Areals aufgrund der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche derzeit nicht zulässig.

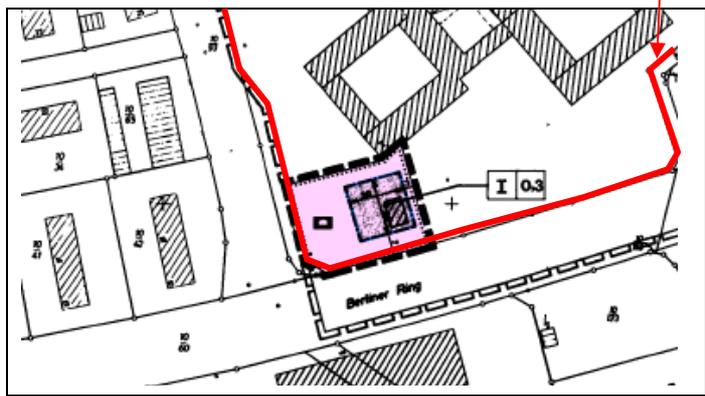
Dies ist auch der einer der wichtigsten Planungsanlässe für die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplans.

Die bislang gültige 5. Änderung des Bebauungsplans „Fünfviertel“ für den kleinen südwestlichen Teilbereich des Gesamtareals (Südstadtbistro) setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung „Fläche für Gemeinbedarf, jugendfördernden Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig, die GRZ beträgt 0,3. Die überbaubare Fläche ist eng gefasst.

Geplant ist, künftig die gesamte Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule sowie sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ festzusetzen. Dabei soll die gesamte Fläche als überbaubare Fläche festgesetzt werden, die maximale zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf 3 und die zulässige Grundflächenzahl mit 0,5 bestimmt werden.



Rote Umrandung:  
Künftiger Geltungsbereich  
der 8. Änderung



oben:  
Bislang gültige 3. Änderung des Bebauungsplans (Plan Nr. 0-03/3):  
Die überbaubare Fläche für die Grundschule ist sehr eng umgrenzt.

links:  
Bislang gültige 5. Änderung des Bebauungsplans (Plan Nr. 0-03/5)

## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche im Änderungsbereich als „Fläche für Gemeinbedarf“ dar.

Durch die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich daher kein Änderungsbedarf.

## 2.5. Ziele der Raumordnung

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

Ziele der Raumordnung sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans aber nicht berührt.

## 2.6. Gebäude- und Freiflächenbestand

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südwestlich des ursprünglich als Quartierszentrum für die Burgdorfer Südstadt geplanten Rubensplatzes. Trotz der zentralen Lage in der hochverdichteten Burgdorfer Südstadt wird der Rubensplatz aber seiner eigentlich zugedachten Funktion als Nahversorgungszentrum nicht (mehr) gerecht.

Östlich an das Areal grenzt das Gemeindezentrum der St-Paulus-Gemeinde an, südlich das Schulzentrum am Berliner Ring mit Gymnasium und den berufsbildenden Schulen.

Zu den anderen Seiten grenzen verdichteter Wohnungsbau bzw. verdichteter Reihenhausbau an. Insgesamt leben im engeren Umkreis (700m) 5.400 Menschen, das ist 1/6 der Burgdorfer Gesamtbevölkerung.

Das Gelände selbst ist geprägt einerseits durch die bestehende niedrige ein- bis zweigeschossige Schulbebauung sowie die ca. 8 Meter hohe Sporthalle und andererseits durch die relativ großzügig angelegten Freiflächenbereiche.

Insbesondere in den Randbereichen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern vorhanden. Die Freibereiche selber sind dagegen nur spärlich bewachsen, wenn nicht sogar versiegelt (Schulhof).

Südlich des Schulgebäudes ist zum Berliner Ring hin eine Obstwiese angelegt.



Blick aus Süden auf das Areal



Blick aus Norden auf den Schulhof

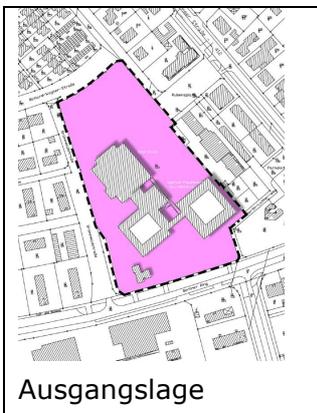


Blick auf die Wiese am Berliner Ring

### 3. Planung

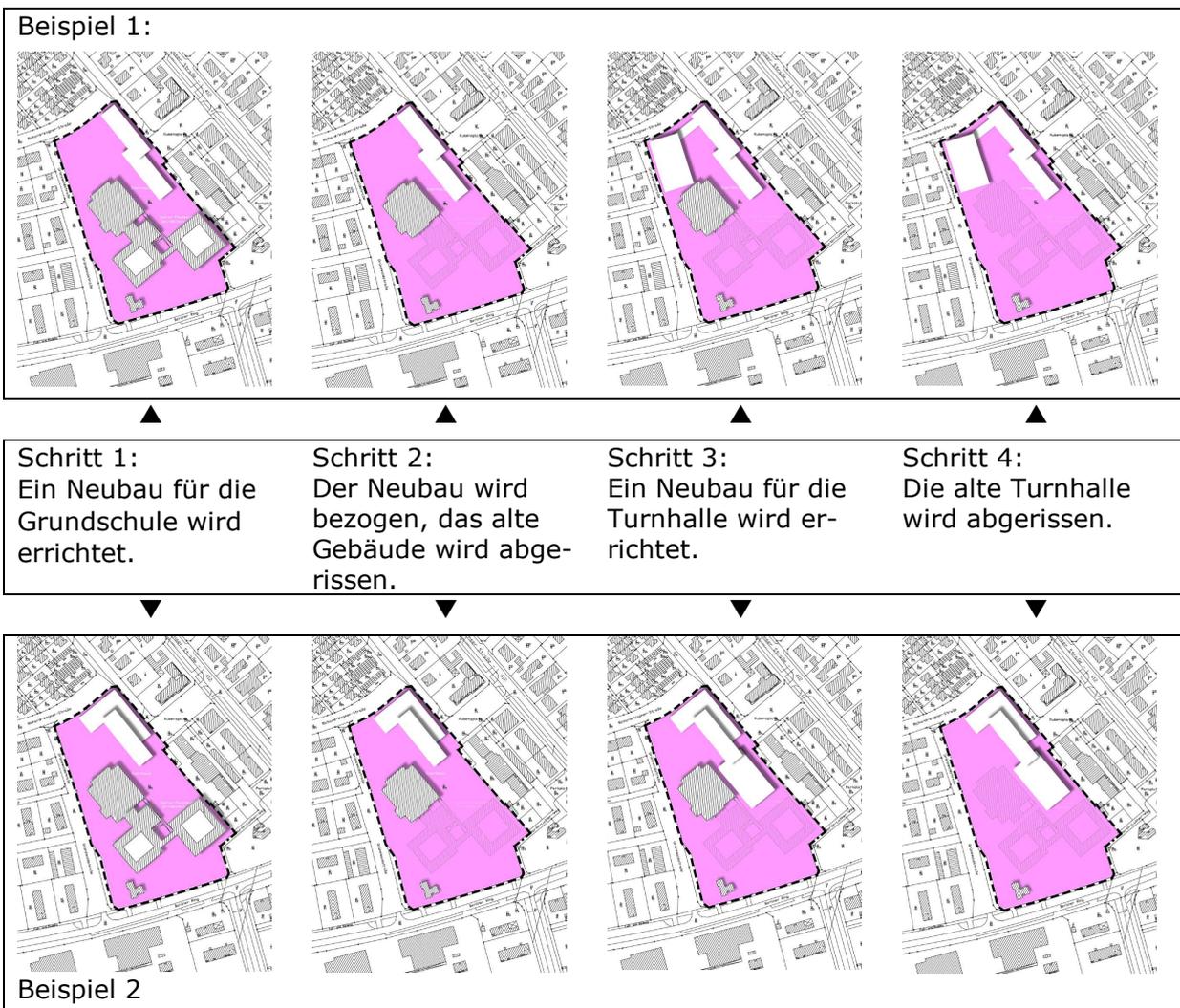
#### 3.1. Städtebauliches Konzept

##### 3.1.1. Kurzfristige Konzeption



Durch die Bebauungsplanänderung soll eine hohe Flexibilität für die Anordnung einer Ersatzbebauung für die bestehende Gudrun-Pausewang-Schule erreicht werden, die ggf. auch in unterschiedlichen Teilentwicklungsabschnitten erfolgen können soll.

Nachfolgend ist anhand von 2 Beispielen dargestellt, in welchen Stufen die bauliche Entwicklung erfolgen könnte. Beide Beispiele gehen davon aus, dass die bauliche Entwicklung mit einem Neubau der Grundschule beginnt und dieser im Norden des Areals positioniert wird. Denkbar sind natürlich auch ein anderer Standort und eine andere Reihenfolge der Entwicklungsschritte.



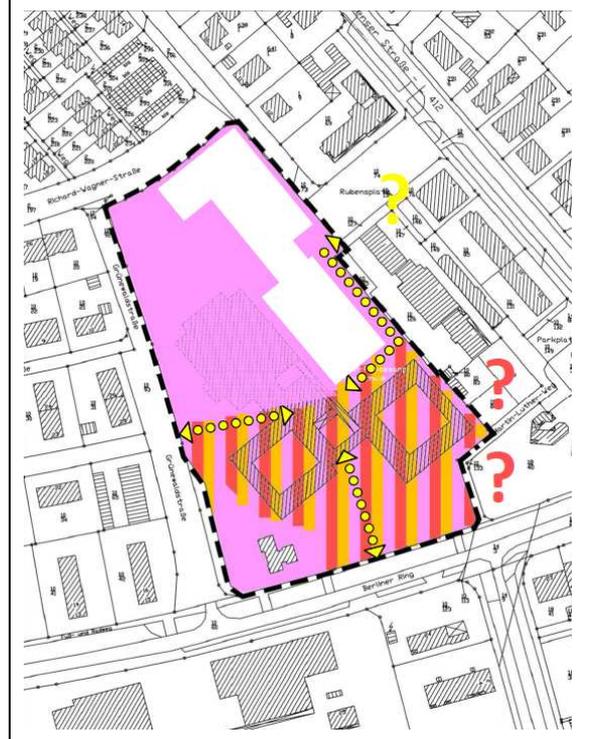
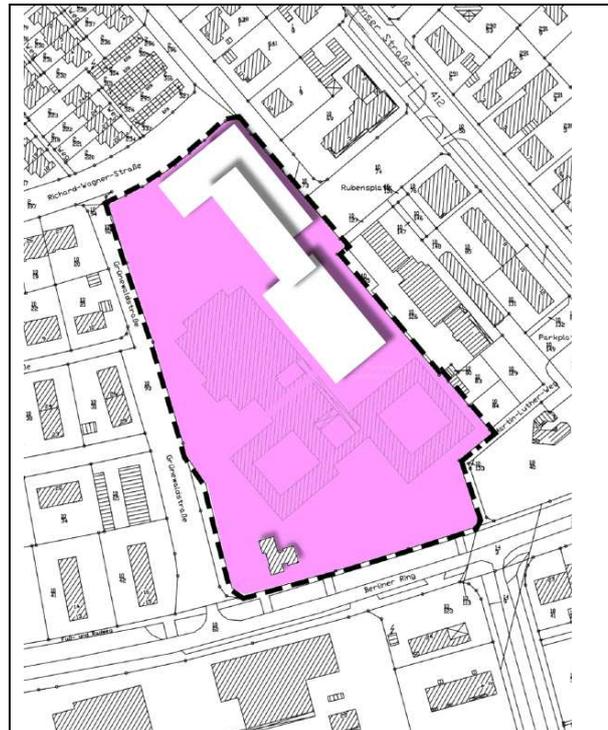
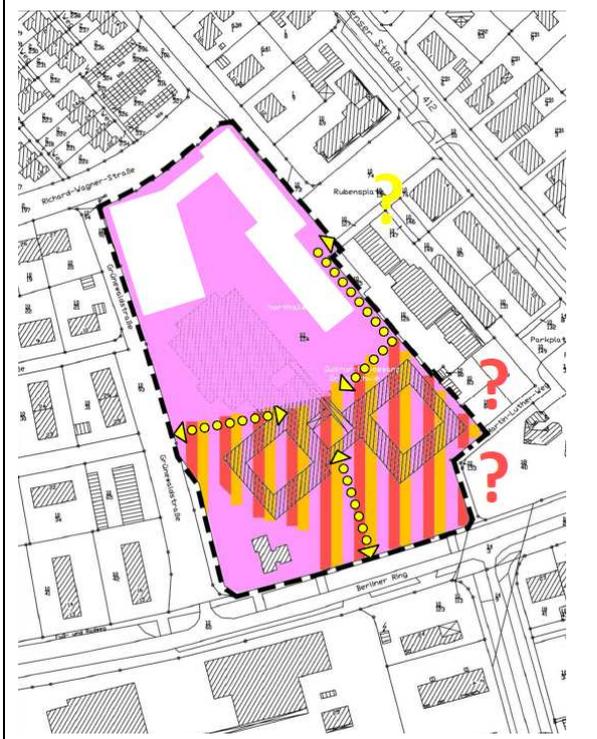
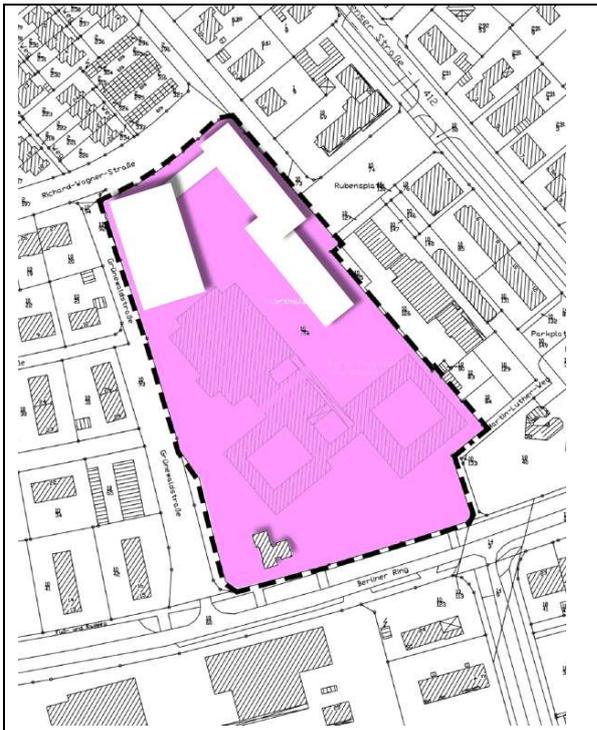
Diese und weitere denkbare Beispiele (z.B. Neubau im Süden der Fläche) belegen auch die Erforderlichkeit einer großzügigen Dimensionierung der überbaubaren Fläche und begründen die Abgrenzung des Geltungsbereichs.

### 3.1.2. Langfristige Konzeption

Aus beiden zuvor dargestellten Beispielen ergibt es sich, dass nach Abschluss der Neubauparbeiten Flächen im Süden des Areals frei werden für weitere Nutzungen (oder im Norden, sofern die bauliche Entwicklung im Süden erfolgt).

Denkbare Nutzungen wären eine Kindertagesstätte, zusätzliche Wohnbebauung und / oder ein Lebensmittelmarkt. Erste Testentwürfe hierfür deuten aber darauf hin, dass von diesen drei genannten zusätzlichen Nutzungsarten aus Platzgründen nur zwei verwirklicht werden können. Hierfür wäre dann eine erneute Änderung des Bebauungsplans nötig.

Es ergibt sich zudem die Möglichkeit neuer Wegebeziehungen z.B. zum Rubensplatz.



## **3.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **3.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Bislang war für das Areal der Grundschule eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Für die Fläche des Südstadtbistros war Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „jugendfördernden Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Diese Nutzungen sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung zusammengeführt und erweitert werden. Denn möglicherweise erfordern noch zu entwickelnde pädagogische Konzepte künftig auch familienbezogene Ansätze, die aus den beiden bisherigen festgesetzten Zweckbestimmungen nicht mehr abgeleitet werden können. Die Zweckbestimmungen sollen daher allgemeiner gefasst werden.

Der Bebauungsplan setzt daher eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „sozialen Zwecken dienende Nutzungen“ fest.

### **3.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1963 verzichtete auf die Festsetzung jeglichen Maßes der zulässigen baulichen Nutzung. Im Rahmen der 2. Änderung aus dem Jahr 1970 wurde eine Grundflächenzahl GRZ in Höhe von 0,25, eine Geschossflächenzahl GFZ in Höhe von 0,5 und die Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans von 1979, die bis zur Gültigkeit der nun vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans maßgeblich ist, verzichtet wieder auf Festsetzungen zur GRZ und zur Anzahl der Vollgeschosse und setzt lediglich eine GFZ in Höhe von 0,5 fest.

Im Rahmen der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans wird eine GRZ in Höhe von 0,5 festgesetzt. Für diese Höhe sind zwei Gründe maßgeblich:

- Bis zur Novellierung der Baunutzungsverordnung BauNVO im Jahr 1990 waren die Grundflächen von Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen (z.B. befestigte Schulhöfe) nicht auf die GRZ anzurechnen. Insofern war es bis dahin bei Bauvorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen mit geltender alter BauNVO ohne weiteres möglich, auch bei einer GRZ von 0,25 (wie in der 2. Änderung des Bebauungsplans) noch einmal das Doppelte oder mehr dieser Zahl bis hin zu einer Vollversiegelung für Stellplätze, befestigte Schulhöfe und dergleichen vorzusehen. Bei Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen nach 1990 sind solche Anlagen auf die GRZ anzurechnen, die hierfür dann aber um 50% überschritten werden kann. Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ermöglicht unter Berücksichtigung der genannten 50% eine bauliche Ausnutzung bis maximal 75% unter Einschluss der erforderlichen Nebenanlagen. Dies erscheint für die vorgesehene Nutzung erforderlich und gleichzeitig auch angemessen.
- Es ist gerade das Ziel eines Bebauungsplans der Innenentwicklung, eine dichtere Bebauung zu ermöglichen als bislang zulässig. Insofern ist die Festsetzung einer höheren GRZ als die z.B. im Rahmen der o.g. 2. Änderung des Bebauungsplans zulässige GRZ von 0,25 gerechtfertigt und erforderlich.

Aus demselben Grund (Nachverdichtung mit dem Ziel einer höheren baulichen Ausnutzung) wird auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit 3 festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird dagegen verzichtet, da mit GRZ und Anzahl der Vollgeschosse das zulässige Maß der baulichen Nutzung ausreichend festgelegt ist.

### **3.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird die überbaubare Fläche gegenüber den bislang gültigen Festsetzungen erheblich vergrößert. Dies ist – wie in Kapitel 2 bereits erläutert – auch der wesentliche Anlass für die Änderung des Bebauungsplans. Wie Kapitel 3.1 beschrieben ist ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Positionierung mög-

licher Ersatzbauten für die Gudrun-Pausewang-Grundschule erforderlich. Deswegen wird der überwiegende Teil des Gesamtareals als überbaubare Fläche festgesetzt. Ausnahmen bilden lediglich die Bereiche, die an private Baugrundstücke angrenzen, da hier ohnehin aus bauordnungsrechtlichen Gründen Abstände eingehalten werden müssen.

## **4. Auswirkungen**

### **4.1. Auswirkungen auf Natur- und Landschaft**

Zwar gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (siehe Kapitel 5) Eingriffe in den Naturhaushalt als erfolgt und zulässig.

Gleichwohl sind entsprechende Auswirkungen der Eingriffe in die Abwägung (Kapitel 6 dieser Begründung) einzustellen.

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans ermöglichen eine Überbauung von bislang unbebauten Bereichen. In der Folge werden sich Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben:

- Versiegelung: Das Gelände ist derzeit nur in geringem Umfang versiegelt. Künftig werden Versiegelungen bis zu 75% möglich. Dies führt entsprechend zu Auswirkungen hinsichtlich Kleinklima und Grundwasserneubildung. Hierbei ist aber zu beachten, dass die derzeit gültigen Festsetzungen Versiegelungen bis 100% ermöglichen würden (vgl. Kapitel 3.2.2).
- Bestehende Grünstrukturen: Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche wird die Überbauung mit Hauptanlagen insbesondere der in den Randbereichen bestehenden Vegetation ermöglicht. Allerdings wäre eine Überbauung mit Nebenanlagen (Schulhof) bereits heute möglich (s.o.).
- Fauna: Über das Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten ist nichts bekannt.
- Es werden keine Natura-2000-Gebiete beeinträchtigt.

Ziel ist es, bei der Realisierung des Neubaus der Grundschule Rücksicht auf besonders prägende Grünstrukturen zu nehmen. Allerdings sollen auf der Ebene des Bebauungsplans keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden, da sonst zu viele Bindungen eine künftige Bebauung erschweren bzw. sogar verhindern.

*(Weitere Ausführungen in Ausarbeitung; ggf. Ergänzung dieses Abschnitts nach Durchführung der Beteiligungen im Planverfahren)*

### **4.2. Auswirkungen auf die Ortsentwicklung / Bildungswesen**

Durch die in Kapitel 3.1.2 dieser Begründung aufgezeigte langfristige Konzeption ergibt sich künftig (im Rahmen einer weiteren Änderung des Bebauungsplans) die Chance für weitere städtebauliche Entwicklungsimpulse für diesen Teil der Südstadt (vgl. auch Kapitel 2.6, 1. Absatz); Voraussetzung hierfür ist aber die durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ermöglichte Neuordnung des Areals.

Kurzfristig ermöglicht die Bebauungsplanänderung, dem Bildungsauftrag der Stadt dahingehend gerecht zu werden, dass die aufgrund der steigenden Schülerzahlen erforderliche Ausweitung der räumlichen Kapazitäten für die Grundschule praktikabel ermöglicht wird.

### **4.3. Auswirkungen auf die Nachbarschaft / Naherholung**

Durch die Planänderung ergeben sich Auswirkungen auf die nordöstlich angrenzende private Nachbarbebauung am Rubensplatz, da durch die Ausweitung der überbaubaren Fläche und die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse künftig die Bebauung auf dem Areal viel näher an die bestehenden Nachbarbebauung heranrücken kann als bislang möglich. In Abhängigkeit zur künftig verwirklichten Gebäudehöhe verbleibt aber ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens 17 Metern (Höhe der Neubebauung 6 Meter) bzw. 18,50 Metern (Höhe der Neubebauung 9 Meter). Überdies wird keine höhere Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt als auch für die bestehende Nachbarbebauung gilt (nämlich 3 Vollgeschosse).

Teile der bestehenden Freiflächen auf dem Areal werden heute von Kindern als Spiel- und Bolzplatzfläche genutzt. Diese Nutzungen werden aufgrund der absehbaren Verringerung der Freiflächen zwar immer noch möglich, aber mit flächenmäßigen Einschränkungen verbunden sein.

Die Bebauungsplanänderung führt absehbar zu keiner neuen oder zusätzlichen Verkehrsbelastung für das Quartier, da lediglich die bestehende Nutzung an anderer Stelle als bislang angeordnet wird. Zusätzliches Verkehrsaufkommen aufgrund der Erhöhung der Schülerzahlen ist nicht der Bebauungsplanänderung geschuldet; bei einer theoretisch denkbaren Aufstockung des zu großen Teilen 1-geschossig konzipierten bestehenden Schulgebäudes würde sich derselbe Effekt ergeben. Sofern in einem erneuten Änderungsverfahren die südlichen Bereiche des Areals (dann) einer neuen Nutzung zugeführt würden, wäre die Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen Gegenstand von dem genannten (erneuten) Änderungsverfahren.

## Teil 2: Beteiligungsverfahren

### 5. Verfahren

#### 5.1. Allgemeines

- Der Bebauungsplan dient der Schaffung zusätzlicher Baurechte (Maß der Nutzung und überbaubare Fläche) und somit der Nachverdichtung (§ 13a Abs.1 Satz 1 BauGB). Mit seiner Hilfe werden zudem weitere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet (Schaffung eines kompakten Schulgeländes zur Gewinnung weiterer Flächen für eine Nachverdichtung).
- Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt (§ 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB).
- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 13a Abs.1 Satz 4 BauGB).
- Es werden keine Natura-2000-Gebiete beeinträchtigt (§ 13a Abs.1 Satz 5 BauGB).

Daher wird die Planänderung im so genannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB (keine frühzeitige Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB); die Verfahrensschritte werden hier aber dennoch durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten weiterhin die Bestimmungen des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht).

#### 5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.

*(wird ausgeführt)*

#### 5.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... mit der Bitte um Stellungnahme bis .....

*(wird ausgeführt)*

#### 5.4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... in der Fassung des Entwurfs vom ..... statt.

*(wird ausgeführt)*

#### 5.5. Beteiligung der berührten Behörden

Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... mit der Bitte um Stellungnahme bis .....

*(wird ausgeführt)*



## **Teil 3: Abwägung der Belange**

### **6. Abwägung der Belange**

Wichtigstes Ziel der Stadt ist es, mithilfe der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-03 „Fünfviertel“ den bestehenden Grundschulstandort der Gudrun-Pausewang-Schule zu erhalten und auszubauen. Dies entspricht dem in § 1 Absatz 6 Nr. 3 BauGB genannten Belang des Bildungswesens. Eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden Gebäudesubstanz erscheint dabei nicht wirtschaftlich. Demzufolge wird ein Neubau erforderlich. Abgesehen davon, dass derzeit kein alternativer Standort für die Entwicklung eines Grundschulstandorts in der Burgdorfer Südstadt zur Verfügung steht, ist es sinnvoll, diesen erforderlichen Neubau auf dem bestehenden Areal der Grundschule zu errichten, da dieser Standort städtebaulich integriert ist.

Dem entgegen stehen Belange von Natur und Landschaft, ggf. auch nachbarliche Belange. In Kapitel 4 dieser Begründung wurde ausgeführt, dass letztere nur unwesentlich beeinträchtigt werden. Die Belange von Natur und Landschaft können und sollen im Rahmen der nachfolgenden konkreten Ausführungsplanung angemessen berücksichtigt werden. Insgesamt steht bei der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans der Gedanke der Nachverdichtung im Vordergrund (was zwangsläufig zu einer Inanspruchnahme bislang untergenutzter Flächen führt).

Auch vor dem Hintergrund, dass auf der Basis der vorliegenden Bebauungsplanänderung nach erfolgter Neustrukturierung des Grundschulareals (welche überhaupt erst durch die im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich ermöglicht wird) im Rahmen einer erneuten Änderung des Plans weitere Entwicklungsimpulse für die Südstadt insgesamt erfolgen können (Lösung Problematik Rubensplatz, ggf. zusätzliche Wohnbauflächen, ggf. Nahversorgung, ggf. dringend benötigte zusätzliche KiTa), gewichtet die Stadt Burgdorf diese Belange höher als die möglicherweise geringfügig beeinträchtigte Belange von Natur und Landschaft oder der Nachbarschaft.

## **7. Verfahrensvermerke**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung, des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-03 „Fünfviertel“ (Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 0-03/8) in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan wurde die vorstehende Begründung beigefügt.

Burgdorf, .....

.....

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

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

Burgdorf, .....

Fachbereich Stadtplanung,  
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

.....

.....

\_\_\_\_\_  
(Baurat z.A.)

\_\_\_\_\_  
(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom ..... lag zusammen mit dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-03 „Fünfviertel“ in der Zeit vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf, .....

.....

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)