

Stadt Burgdorf

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11

„Uetzer Straße - Duderstädter Weg“

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

15.08.2019



**PLANUNGSBÜRO
FLASPOHLER**

PETER FLASPOHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (049) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspohler@t-online.de
www.peter-flaspohler.de

Auftraggeber:



Deutsche Reihenhäuser

Poller Kirchweg 99
51105 Köln



Für die

Stadt Burgdorf

Vor dem Hannoverschen Tor 1
31303 Burgdorf

Planverfasser:



PETER FLASPÖHLER

DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (049) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoeehler@t-online.de
www.peter-flaspoeehler.de

0 Gliederung

	Seite
1 Rechtsgrundlagen	3
2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	4
3 Verfahren	5
4 Geltungsbereich	6
5 Planerische und sonstige Vorgaben	7
5.1 Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP)	7
5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf (FNP)	7
5.3 Bisherige Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung	9
5.4 Rahmenbedingungen und aktueller Zustand des Plangebietes	11
5.5 Bodenuntersuchungen und Kennzeichnung von Altlasten und Altablagerungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB	13
5.6 Untersuchungen zum Artenschutz	15
5.7 Schalltechnische Untersuchung	16
5.8 Untersuchungen zu Geruchs- und Staubimmissionen	16
5.9 Weitere umweltbezogene Belange	16
6 Städtebauliches Konzept, Ziele und Zwecke der Planung	18
7 Verbindliche Festsetzungen und Auswirkungen der Planung	21
7.1 Art der baulichen Nutzung	21
7.2 Maß der baulichen Nutzung	23
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	26
7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	26
7.5 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen	28
7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	29
7.7 Festsetzungen zum Schallschutz, Lärmschutzkonzept	30
7.8 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen	36
7.9 Aufschiebend bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB	37
8 Erschließung und Hinweise	38
8.1 Verkehrliche Erschließung und öffentlicher Personennahverkehr	38
8.2 Ver- und Entsorgung	40
8.3 Archäologische Hinweise	40
8.4 Hinweise zum Artenschutz	41
8.5 Nutzung des Grundwassers	42
9 Städtebauliche Werte	42
10 Kosten	42
11 Bodenordnung	43
12 Beteiligungsverfahren gem. § 3 und § 4 sowie § 4a Abs. 3 BauGB	43
13 Beschluss	123

1 **Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGB. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 17. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert § 8 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. Nr. 19 vom 29.09.2017, S. 338).

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird (z. B. DIN EN 1793-2), können in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Anlass für diese Bauleitplanung ist das Vorhaben der *Deutschen Reihenhaushaus AG*, Poller Kirchweg 99, 51105 Köln, in der Stadt Burgdorf eine Reihenhaussiedlung mit 38 Wohneinheiten zu realisieren. Dieses Investitionsvorhaben wird durch die Stadt Burgdorf unterstützt, da es durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und deren Nachverdichtung der Innenentwicklung dient. Es kann zudem auf der kommunalen Ebene einen wirkungsvollen Beitrag zur sozial gerechten Bodennutzung leisten und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördern.

Die zur Wohnbebauung vorgesehene unbebaute Fläche liegt nördlich des *Duderstädter Wegs* im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-11. Dieser seit dem Jahre 1969 rechtskräftige „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Uetzer Straße und Duderstädter Weg“ setzt als Art der baulichen Nutzung *allgemeine Wohngebiete (WA)*, *Mischgebiete (MI)* und *Gewerbegebiete (GE)* fest. Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung durch die *Deutsche Reihenhaushaus AG* ist aktuell ein *Gewerbegebiet (GE)* festgesetzt. Um für dieses Bauprojekt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 erforderlich.

Dem Wohnprojekt der *Deutschen Reihenhaushaus AG* vorgelagert ist das mit einer Halle und einem Wohnhaus bebaute Hausgrundstück *Duderstädter Weg 10*. Dieses Grundstück ist inzwischen in zwei Flurstücke 136/16 und 136/17 geteilt worden. Die Eigentümer beabsichtigen einen Umbau der Halle und den straßenseitigen Anbau einer Wohneinheit. In diesem Bereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein *Mischgebiet (MI)* fest und steht der geplanten Wohnbebauung somit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht entgegen. Allerdings ist unmittelbar vor der bestehenden Halle eine *Baulinie* festgesetzt, so dass der geplante Wohnungsanbau zur Straße hin nur realisiert werden kann, wenn in diesem Bereich die überbaubare Grundstücksfläche erweitert wird. Um diese Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche durchzuführen, werden die Flurstücke 136/16 und 136/17 in das Plangebiet einbezogen.

Allgemeine Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Verbesserung des Wohnungsangebots im Rahmen der Innenentwicklung in der Stadt Burgdorf.

Aufgabe der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Uetzer Straße - Duderstädter Weg“ ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet entsprechend den kommunalen Planungs- und Stadtentwicklungszielen zu leiten. Hierbei sollen die maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange untereinander gerecht abgewogen und möglichst in Einklang gebracht werden.

Wesentliches Ziel dieser Bauleitplanung ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der durch die *Deutsche Reihenhaushaus AG* projektierten Wohnsiedlung. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan mit einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Burgdorf und der *Deutschen Reihenhaushaus AG* verbunden. In

diesem Vertrag werden die Vorbereitung und Realisierung städtebaulicher Maßnahmen und die Übernahme der Kosten auf die *Deutsche Reihenhäuser AG* verlagert.

Das in Kapitel 6 abgebildete Bebauungskonzept der *Deutschen Reihenhäuser AG* bildet das dieser Bauleitplanung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept, dessen Umsetzung über die Festsetzungen dieses Bebauungsplans hinaus durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Burgdorf und der *Deutschen Reihenhäuser AG* abgesichert wird.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans, die Verbesserung des Wohnungsangebots im Rahmen der Innenentwicklung zu fördern, ist der Bebauungsplan als Angebotsplanung konzipiert. Damit wird im Rahmen der getroffenen Festsetzungen grundsätzlich auch eine abweichende städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 13a BauGB und wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und wie im vereinfachten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, sofern der Plan eine Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzt und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ein Bebauungsplan, dessen festgesetzte Grundfläche zwischen 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² liegt, kann ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Rahmen einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen werden.

Diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Uetzer Straße - Duderstädter Weg“ dient Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m² beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen keine Hinweise vor, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten.

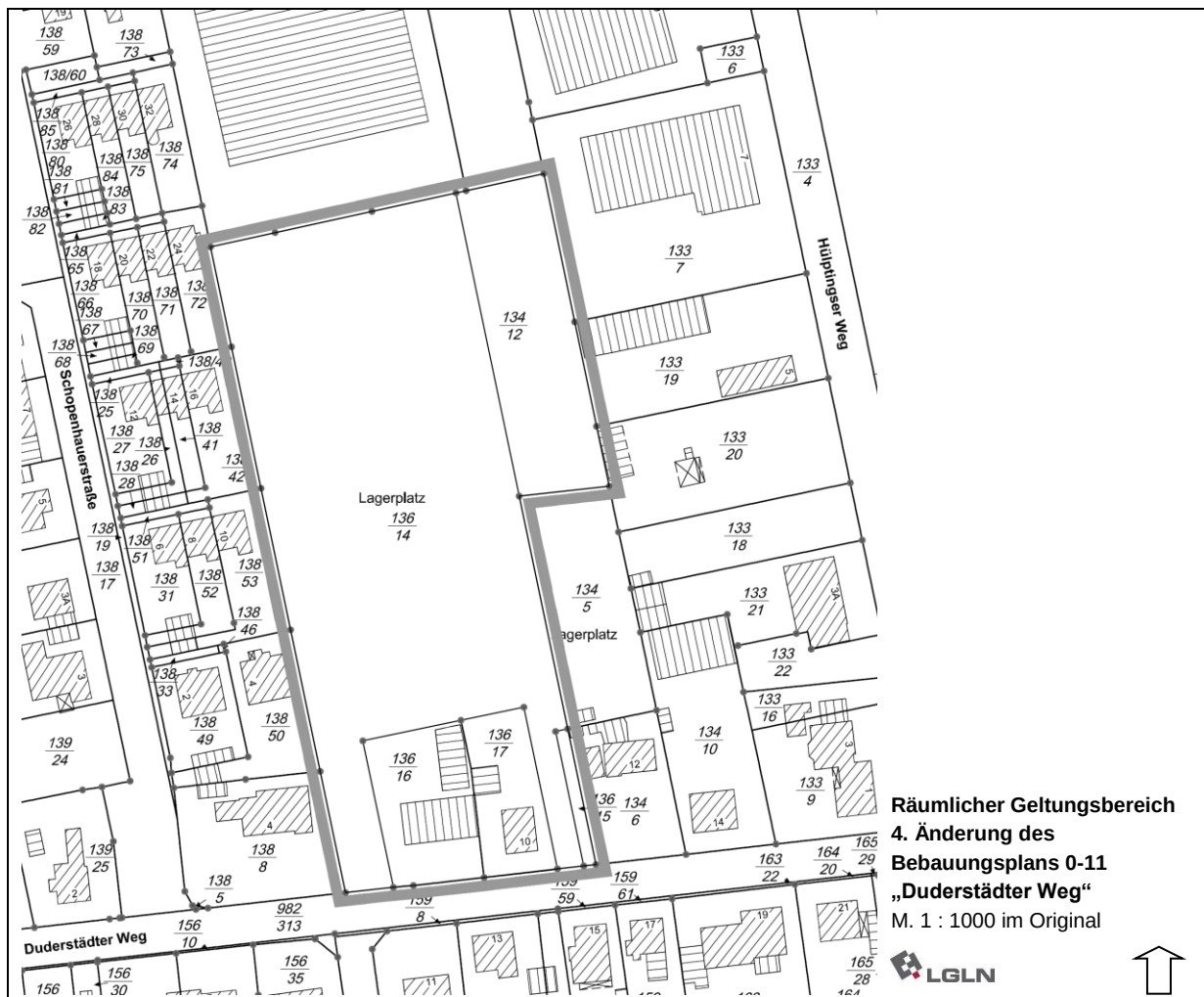
Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Umwelt- und Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

4 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 0-11 „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Uetzer Straße und Duderstädter Weg“ ist seit dem Jahre 1969 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde in den Folgejahren mehrmals geändert.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplans 0-11 „Uetzer Straße - Duderstädter Weg“ betrifft bebaute und unbebaute Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-11, die nördlich an den *Duderstädter Weg* anschließen. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 134/12, 136/14, 136/15, 136/16 und 136/17, Flur 2, Gemarkung Burgdorf.

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 1,16 ha. Der räumliche Geltungsbereich ist im nachfolgenden Plan dargestellt.



Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 0-11 wurde so gewählt, um im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung die planungsrechtlichen

Voraussetzungen zur Realisierung eines *allgemeinen Wohngebiets* und zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im bestehenden *Mischgebiet* zu schaffen.

Das Plangebiet war bisher Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Uetzer Straße und Duderstädter Weg“ der Stadt Burgdorf. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen im Änderungsbe-
reich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans 0-11 „Uetzer Straße - Duderstädter Weg“ ersetzt.

5 Planerische und sonstige Vorgaben

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind im Wesentlichen in den Regionalen Raumordnungsplänen (RROP) enthalten. Das RROP 2016 für die Region Hannover ist seit August 2017 rechtskräftig und gilt für den Zeitraum von 10 Jahren.

Die Region Hannover legt im RROP ihre räumliche und strukturelle Entwicklung in Zielen und Grundsätzen der Raumordnung fest. Das RROP bildet den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung (Bauleitplanung) der regionsangehörigen Städte und Gemeinden sowie für raumbezogene Fachplanungen (Verkehrsplanung, Landschaftsplanung, Wasserwirtschaft, Rohstoffgewinnung etc.)

Im RROP 2016 für die Region Hannover ist die Stadt Burgdorf als *Mittelzentrum* festgelegt. Dem zentralen Ort Burgdorf fallen die Schwerpunktaufgaben *Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten* zu.

Zielsetzung und Inhalt dieser Bauleitplanung stellen einen kommunalen Beitrag zum Erreichen der vorgenannten regionalplanerischen Entwicklungsziele *Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten*, verbunden mit einer Stärkung der *mittelzentralen Bedeutung* dar. Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung konkurrieren somit nicht mit den Vorgaben der Regionalplanung.

5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Burgdorf für das gesamte Gemeindegebiet flächenbezogen dargestellt. Der genehmigte FNP der Stadt Burgdorf stellt für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11

„Duderstädter Weg“ *gewerbliche Bauflächen (G)* und *Mischgebiet (MI)* dar. Für das *Mischgebiet* ist zusätzlich eine *Geschossflächenzahl* von 0,4 in den FNP aufgenommen.

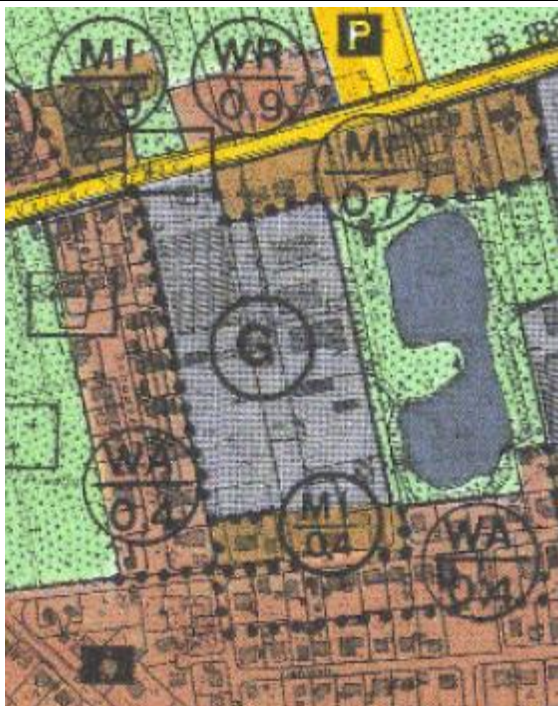
Westlich schließt an den Änderungsbereich die Darstellung *allgemeine Wohngebiete (WA)* mit der *Geschossflächenzahl* von 0,4 an, nördlich und östlich setzen sich die *gewerblichen Bauflächen* fort.

Die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) konkretisiert die Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung in Form von Festsetzungen.

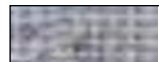
Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Verflechtungsbereich zwischen bestehendem Wohnen und Gewerbe, der entsprechend der allgemeinen Zielsetzung des Bebauungsplans, im Rahmen der Innenentwicklung, zur Verbesserung des Wohnungsangebots in der Stadt Burgdorf, insbesondere zur Eigentumsbildung von jungen Familien herangezogen werden soll. Hierzu werden im Rahmen dieses Bebauungsplans verbindliche bauleitplanerische Regelungen getroffen, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen.

Wirksame Flächennutzungsplandarstellung

im Original M. 1:5000



Planzeichenerklärung



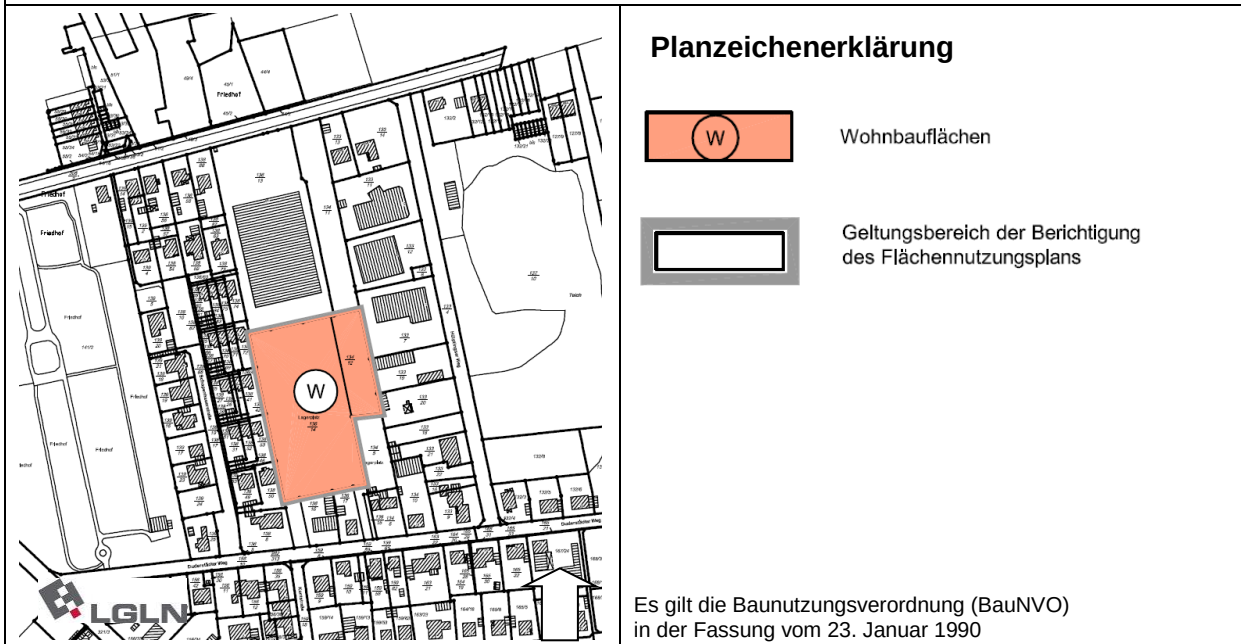
Gewerbliche Bauflächen

Konkret wird eine wohnbauliche Entwicklung angestrebt. Diese kann sich im südlichen Bereich des Plangebiets auf Grundlage der Darstellung eines *Mischgebiets (MI)* vollziehen. Die Darstellung *gewerbliche Bauflächen (G)* im nördlichen Bereich des Plangebiets ermöglicht zurzeit dort keine wohnbauliche Entwicklung.

Da diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt für die betroffenen Bereiche gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt künftig im angepassten Bereich *Wohnbauflächen (W)* dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den angepassten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Plandarstellung: Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf
im Original M. 1:5000

Angepasste Flächennutzungsplandarstellung



5.3 Bisherige Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung

Für den Bebauungsplan Nr. 0-11 „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Uetzer Straße und Duderstädter Weg“ gelten die Regelungen der BauNVO 1977. Dieser Plan trifft für den Geltungsbereich dieser Planänderung bislang folgende wesentlichen Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:

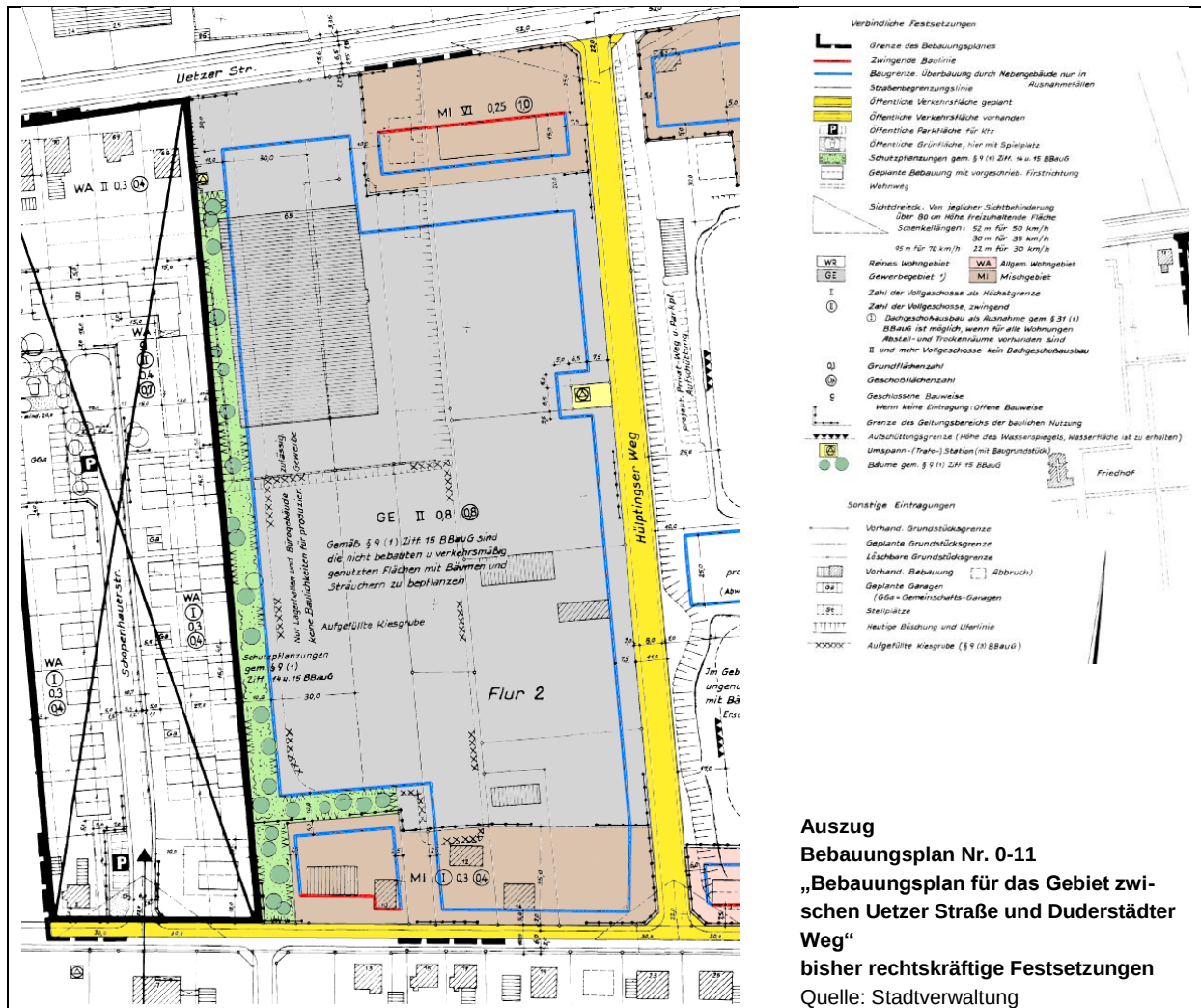
Unmittelbar nördlich des *Duderstädter Wegs* ist in einer Tiefe von rund 35 m ein *Mischgebiet (MI)* festgesetzt. Daran schließt ein *Gewerbegebiet (GE)* an.

Im *GE* sind *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter* ausnahmsweise zulässig.

Am westlichen Rand des *GE* sind in einem 30 m breiten Streifen nur *Lagerhallen und Bürogebäude* zulässig und keine Baulichkeiten für produzierendes Gewerbe.

Maß der baulichen Nutzung:	Im <i>Mischgebiet</i> beträgt die <i>Grundflächenzahl (GRZ)</i> 0,3 und es gilt eine <i>Geschossflächenzahl (GFZ)</i> von 0,4. Zulässig ist maximal 1 <i>Vollgeschoss</i>. Im <i>Gewerbegebiet</i> beträgt die <i>Grundflächenzahl (GRZ)</i> 0,8 und es gilt eine <i>Geschossflächenzahl (GFZ)</i> von ebenfalls 0,8. Zulässig sind maximal 2 <i>Vollgeschosse</i>.
Überbaubare Grundstücksfläche:	Im <i>Mischgebiet</i> ist unmittelbar vor dem Bebauungsbestand zum <i>Duderstädter Weg</i> hin eine <i>Baulinie</i> festgesetzt. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Abstände von 2,5 m einzuhalten und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze 5 m. Die <i>überbaubare Grundstücksfläche</i> wird im <i>Gewerbegebiet</i> durch <i>Baugrenzen</i> bestimmt.
Schutzpflanzung:	An der westlichen und südlichen Grenze des <i>Gewerbegebiets</i> sowie an der westlichen Grenze des <i>Mischgebiets</i> ist im Bebauungsplan eine Schutzpflanzung festgesetzt.
Kennzeichnung:	Innerhalb des <i>Gewerbegebietes</i> ist eine „aufgefüllte Kiesgrube“ gem. § 9 Abs. 3 Nr. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) gekennzeichnet.

Um die angestrebte Wohnnutzung zu ermöglichen, ist es erforderlich, im bisher festgesetzten *Gewerbegebiet (GE)* die Art der baulichen Nutzung zu ändern. In diesem Zusammenhang ist die Schutzpflanzung nicht mehr erforderlich und kann entfallen. Im *Mischgebiet (MI)* soll die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse müssen in Bezug auf das östlich angrenzende verbleibende *Gewerbegebiet* Regelungen zum Schallschutz getroffen werden.



5.4 Rahmenbedingungen und aktueller Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Burgdorf und schließt unmittelbar nördlich an den *Duderstädter Weg* an.

Beim zu überplanenden Bereich handelt es sich städtebaulich betrachtet um einen unbebauten innerstädtischen Verflechtungsraum zwischen den östlich und nördlich anschließenden gewerblichen Nutzungen und der westlich und südlich gelegenen Wohnbebauung.

Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen und Betriebe wurden durch Ortsbegehung der Stadt Burgdorf im April 2016 ermittelt. Hierbei handelt es sich östlich angrenzend um: Wohnwagenabstellplatz, Orgelbaubetrieb, Tischlerei und nördlich angrenzend um: Sonderpostenmarkt und Getränkemarkt. Nordöstlich gelegen und nicht unmittelbar an den Änderungsbe- reich angrenzend bestehen eine Autolackiererei und eine Kfz-Werkstatt. Südöstlich gelegen und ebenfalls nicht unmittelbar angrenzend befinden sich eine Lagerhalle und die ehemalige

Maschinenhalle eines Tiefbauunternehmens. Von den gewerblichen Nutzungen wirken Geräuschimmissionen auf das Plangebiet ein, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die unmittelbar anschließende Wohnbebauung wird durch Hausgruppen und Einzelhausbebauung gebildet.

Die erforderlichen Versorgungsangebote und Infrastruktureinrichtungen befinden sich in fußläufig erreichbarer Entfernung. Hinzu kommen die gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der nah gelegene Erholungsbereich am *Hülptingser Weg*. Dies begründet die Lagegunst des Plangebietes als Wohnstandort.

Das Plangebiet selbst ist topografisch weitgehend eben. Am nördlichen Rand befindet sich ein Hang mit einem Höhenunterschied von ca. 4 m.

Große Teile des Plangebiets wurden in den Neunzehnhundertsechzigerjahren und früher gewerblich als Mülldeponie genutzt. Die ehemalige Kiesgrube ist in dieser Zeit mit Bauschutt, Haus- und Gewerbemüll aufgefüllt worden. Hieraus resultieren Bodenverunreinigungen und Schadstoffbelastungen, die gutachterlich untersucht und bewertet wurden. Um die Wohnbebauung zu ermöglichen, sind Bodensanierungen erforderlich. Hierzu liegt ein Sanierungskonzept vor (vgl. Kapitel 5.5 und 7.9).

Laut Angabe des NIBIS-Kartenservers (abgerufen am 21.02.2017) handelt es sich ursprünglich um Podsol-Braunerden aus Geschiebedecksanden über glazifluviatilen Sanden. Die Böden sind durch Verfüllungen und ehemalige Nutzungen allerdings anthropogen völlig überformt, von natürlichen Bodenhorizonten kann nicht mehr ausgegangen werden. Wertvolle Böden sind im Plangebiet selbst und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

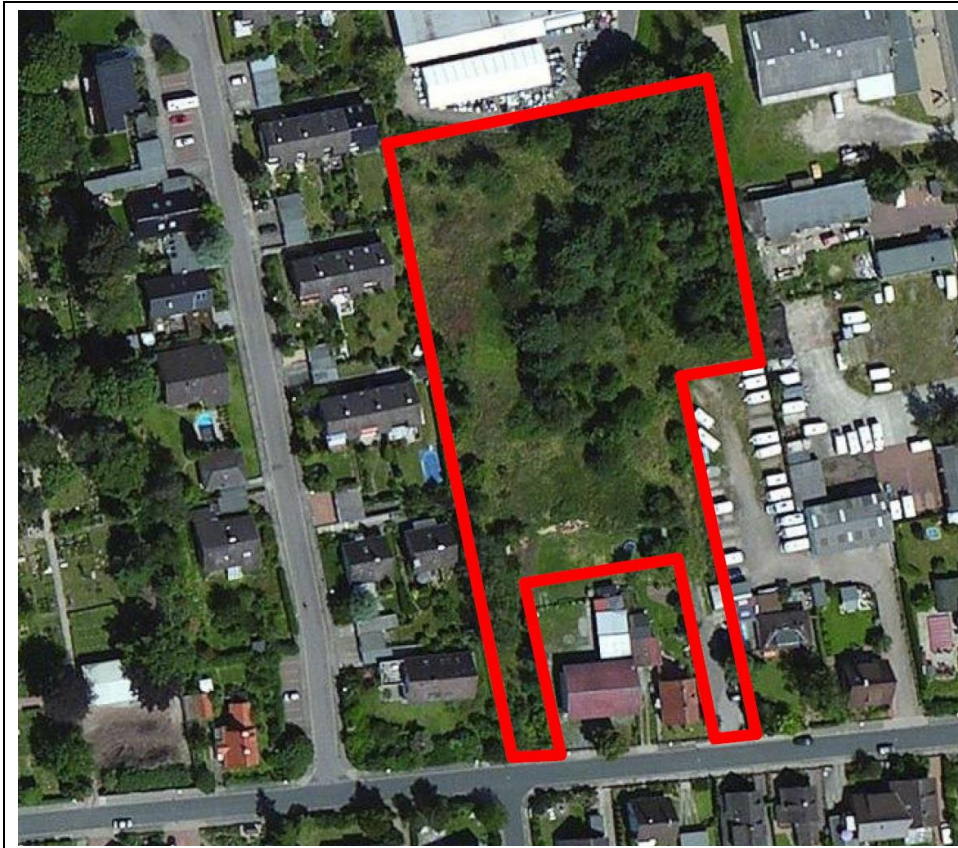
Das Grundwasser befindet sich in 50 bis 52 m Tiefe, die Grundwasserneubildung liegt bei 101 – 150 mm/a. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft (weitere Ausführungen zu Boden und Grundwasser in Kap. 5.5).

Zu Beginn der Planung stellte sich das Plangebiet als ruderalisierte Freifläche mit Gehölzbestand dar (vgl. Luftbild S. 13). Der überwiegend aus Pioniergehölzen bestehende Baum- und Strauchbestand ist als mittelalt eingestuft worden und konzentrierte sich in der nord-östlichen Mitte des Gebietes und an der westlichen Plangebietsgrenze. Die Freiflächen bestehen aus ruderalisierten Gras- und Staudenfluren. Bis auf die Halle und das Wohnhaus am *Duderstädter Weg* ist das Plangebiet unbebaut.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG konnten im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung nicht festgestellt werden.

Es wurde eine faunistische Untersuchung für die Arten des FFH-Anhangs IV durchgeführt (Planungsgruppe Umwelt, Hannover 2016). Die Ausführungen über die Untersuchungen zu potentiellen Vorkommen erfolgen in Kapitel 5.6.

Im Zusammenhang mit der Beprobung der Deponie wurde im Februar 2017 der Gehölz- und Pflanzenbestand im Plangebiet bereits größtenteils entfernt.



Luftbild mit Umgrenzung des neu geplanten Wohngebietes und dessen Zufahrten

Quelle:
Deutsche Reihenhäuser AG

5.5 Bodenuntersuchungen und Kennzeichnung von Altlasten und Alttablagerungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Durch das Fachbüro *M&P Geonova GmbH* sowie die *M&P Ingenieurgesellschaft mbH* sind Bodengutachten erarbeitet worden. Die erforderlichen Maßnahmen zur Bodensanierung sind zwischen dem Gutachterbüro und der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt worden. Die Bodengutachten können bei der Stadt Burgdorf eingesehen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine brach liegende Alttablagerung (Deponiekörper), die im Verdachtsflächenkataster der Region Hannover verzeichnet ist. Aufgrund ihrer attraktiven Lage innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Burgdorf besteht Interesse an der Bebauung dieser Fläche. Ein Flächenrecycling führt gleichzeitig zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich.

Um eine Umnutzung der Flurstücke 134/12, 136/14 und 136/15 zu Wohnzwecken (Ausweisung als WA) zu ermöglichen, ist es erforderlich diese Fläche zunächst zu sanieren. Es soll hier ein vollständiger Austausch des Deponats stattfinden.

Im Zuge der Sanierung kann gemäß erfolgter Absprache mit der Unteren Abfallbehörde, der Niedersächsischen Gesellschaft zur Endablagerung von Sonderabfall mbH (NGS) und potentiellen Entsorgern auf die Bereitstellung bzw. Deklaration des zu entsorgenden Materials am Entstehungsort verzichtet werden. So wird insbesondere die Lagerung potentiell ausgasenden Materials vermieden, die Gesamtmaßnahme erheblich beschleunigt und die Gesamtbelastigung für die Nachbarn während der Maßnahme auf ein Mindestmaß verringert. Anstelle der Untersuchung des Materials in Haufwerken wurde im Vorfeld der Sanierungsarbeiten eine in situ-Beprobung durchgeführt. Die zu sanierende Fläche wurde hierbei in etwa gleich große Felder aufgeteilt und mittels Baggerschürfen und Bohrungen bis zur Deponiebasis repräsentativ beprobt. Je 500 m³ Material wurde je eine Mischprobe gebildet und gem. den Parametern nach LAGA TR Boden Tab. II. 1.2.1 und Deponieverordnung analysiert und abfallrechtlich bewertet. Auf Basis der so vorliegenden Deklarationsanalysen je 500 m³ kann das Material im Rahmen der Sanierung direkt von dem Grundstück ohne „Zwischenlagerung“ zu den entsprechenden Entsorgungsstellen abtransportiert werden.

Der Deponiekörper setzt sich vorwiegend aus einer mittelsandigen Matrix mit unterschiedlichen Anteilen an technogenen Komponenten wie Ziegel und Bauschutt, Schlacke, Hausmüll, Glas, Kunststoff, Gummi- und Keramikreste sowie Asche zusammen. Das Deponat ist an den meisten Stellen mit einer gering mächtigen Oberboden-/Rindenmulch-Schicht bedeckt. Die gesamte Altablagerung ist sehr locker gelagert und hat eine Ausdehnung von ca. 7.600 m² und eine durchschnittliche Tiefe von 4,28 m. Es ergibt sich insgesamt eine Gesamtkubatur von ca. 33.400 m³. Das Deponat weist eine abfall- bzw. bodenschutzrechtlich relevante Belastung durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle auf. Im nördlichen Drittel der Altablagerung befindet sich darüber hinaus eine Bodenbelastung mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW). Ca. 82 % (27.300 m³) des Deponats werden durch die in situ-Beprobung als DK I (gefährlicher Abfall) eingestuft und ca. 10 % des Deponats werden aufgrund hoher Sulfatkonzentrationen im Eluat ebenfalls als DK I-Material (nicht gefährlicher Abfall) eingestuft. Untergeordnet findet auch eine Einstufung in alle anderen LAGA- und Deponieklassen statt.

Für den Einbau von Oberboden sind die Prüfwerte der BBodSchV „Wohngebiete“ einzuhalten und es dürfen für den Horizont unterhalb des Oberbodens bzw. unterhalb der geplanten versiegelten Flächen die Werte der LAGA-Zuordnungsklasse Z1.1 nicht überschritten werden. Sowohl der Füllboden als auch der Oberboden müssen im Allgemeinen geotechnisch geeignet und frei von Fremdbestandteilen sein. Da das Grundstück vollständig saniert werden soll, wird eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit im Zuge der Umnutzung ausgeschlossen und es sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist im Bereich des gesamten Grundstücks ohne Einschränkungen möglich. Des Weiteren sind keine Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen bzgl. zukünftig nach Abschluss der Sanierung anfallender Erdarbeiten erforderlich.

Aufgrund der langjährigen Einwirkung der Deponie auf das Grundwasser kann trotz der Sanierungsmaßnahme nicht ausgeschlossen werden, dass eine Restbeeinflussung des Grundwassers verblieben ist. Daher ist die Nutzung von Grundwasser aus Vorsorgegründen bis zu

einer nachgelagerten Überprüfung der Grundwasserqualität nicht zulässig. Dazu soll ein Jahr nach Sanierungsende in den abstromig gelegenen Grundwassermessstellen GWM 1 und GWM 2 das Grundwasser beprobt und entsprechend analysiert werden. Diese sind daher zu erhalten oder, sofern dies technisch nicht möglich oder wirtschaftlich ist, zu ersetzen. Auf Basis dieser Untersuchungen kann in Abstimmung mit der Region Hannover entschieden werden, ob eine Grundwassernutzung auf der Fläche zulässig ist.

Ohne die beschriebenen Sanierungsmaßnahmen ist das festgesetzte *WA-Gebiet* als Wohngebiet nicht geeignet.

Im Bereich der Flurstücke 136/16 und 136/17 (*MI-Gebiet*) wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. In der vorbereitenden Bauphase (z. B. Baugrubenaushub) ist deshalb auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover umgehend zu verständigen.

Auf Grund der vorliegenden Informationen wird eine Teilfläche des Geltungsbereichs im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durch die Umgrenzung mit dem Planzeichen 15.12 gekennzeichnet.

5.6 Untersuchungen zum Artenschutz

Durch die *Planungsgruppe Umwelt, Hannover* ist als Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung ein faunistischer Fachbeitrag erarbeitet worden. Entsprechend der Empfehlung einer vorausgegangenen Expertise mit Gebietsbegehung und Sichtung der Biotopstrukturen auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wurden Kartierungen zu europäischen Vogelarten, Fledermäusen und Reptilien durchgeführt. Die avifaunistischen Erhebungen erfolgten in mehreren Begehungen vom März bis September 2016. Zu Fledermäusen wurden Ultraschallerfassungen durchgeführt.

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse werden durch das Fachbüro *Planungsgruppe Umwelt, Hannover* wie folgt bewertet:

Es sind Brutvögel im Untersuchungsgebiet festgestellt worden. Der zur Gehölzrodung vorgesehene Untersuchungsgebietsteil ist Bruthabitat häufiger, ungefährdeter Gehölzbrüter (Ubiquisten), wobei je Art teils mehrere Brutpaare auftreten. Für jeweils eine Mehrzahl der Individuen der planungsrelevanten Arten Mehl- und Rauchschnabe repräsentiert die Fläche als Nahrungshabitat, ebenso für den einzeln auftretenden Star.

Reptilien treten im Untersuchungsgebiet nicht auf.

Das Untersuchungsgebiet fungiert für Fledermäuse als reines Jagdhabitat und wurde von jeweils bis zu zwei Individuen der Arten Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus genutzt. Zudem tritt die Rauhauffledermaus auf dem Durchzug auf. Eine

Sommerpopulation der Rauhhautfledermaus wird mit deren Fehlen am 01.07.2016 ausgeschlossen. Hinweise auf Fledermausquartiere auf der Fläche ergaben sich nicht und können ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Größe des Grundstücks und der Aktions-/Nahrungsgrößen der festgestellten Arten ist nicht davon auszugehen, dass es sich beim Untersuchungsgebiet um ein im artenschutzrechtlichen Sinne essentielles Nahrungshabitat (vgl. Trautner 2008) für die dort jagenden Individuen handelt. Folglich ist durch die Bebauung des Grundstücks auch kein artenschutzrechtlicher Verbotsbestand für Fledermäuse gegeben.

Das Artenschutzgutachten zum geplanten Bauvorhaben am Duderstädter Weg wurde der Unteren Naturschutzbehörde übersendet. Hinweise zum Artenschutz sind in die Planung aufgenommen worden und im Kapitel 8.4 aufgeführt.

5.7 Schalltechnische Untersuchung

Auf das Plangebiet wirken gewerbliche Immissionen ein, die bei der Bauleitplanung zu beachten sind. Durch das *Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Sitz Senden* ist deshalb eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung und die daraus resultierenden Festsetzungen sind im Kapitel 7.7 dargestellt.

5.8 Untersuchungen zu Geruchs- und Staubimmissionen

Im an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet befinden sich Betriebe mit Lackier- und Holzbearbeitungsanlagen, von denen Geruchs- sowie Staubimmissionen ausgehen können. Durch die *TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Hannover* ist deshalb eine gutachterliche Stellungnahme zu den Einwirkungen von Geruchs- und Staubimmissionen auf das Plangebiet erarbeitet worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aus immissionschutzrechtlichen Gründen im Sinne der Luftreinhaltung keine Bedenken gegen eine Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet bestehen, da bestehende Grenzwerte bei weitem unterschritten werden.

5.9 Weitere umweltbezogene Belange

Fläche

Die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans sind die Bestandsgrundlage zur Ermittlung und Bewertung. Sie setzen im größten Teil des Plangebiets ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und im südlichen Bereich ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 fest. In Zusammenhang mit § 19 der BauNVO 1977 – die seit der 3. Änderung des Bebauungsplans anzuwenden ist – wäre eine 100 % Versiegelung des Plangebiets mit Ausnahme der festgesetzten Schutzpflanzungen zulässig. Die Schutzpflanzungen sind in einem 10 m breiten Streifen am westlichen und südlichen Rand des Gewerbegebiets herzustellen und umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 2.100 m².

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans wird nun im Bereich des Gewerbegebiets ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die max. Überschreitung durch Nebenanlagen ist entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 4.1 auf 0,67 begrenzt. Für das Mischgebiet wird die Grundflächenzahl ebenfalls auf 0,4 erhöht und die max. Überschreitung durch Nebenanlagen ist entsprechend textlicher Festsetzung 4.2 auf 0,75 begrenzt. Aus den städtebaulichen Werten (s. Kapitel 9) ergibt sich, dass künftig unversiegelte Flächen im Umfang von mindestens 3.691 m² vorhanden sein werden. Durch die Reduzierung der möglichen Versiegelung im Plangebiet wird insgesamt die Versiegelungssituation planerisch verbessert.

Da nun ein Wohngebiet entstehen soll, das an das bereits bestehende Wohngebiet angrenzt, entfällt die Notwendigkeit einer Abgrenzung durch die im aktuellen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche (Schutzpflanzung). Diese hatte den Zweck der visuellen Abgrenzung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der gewerblichen Nutzung. Daher wird diese Festsetzung nicht in die 4. Änderung übernommen. Da im Bereich der vorgesehenen Schutzpflanzung nur vereinzelt junge bis mittelalte Gehölze ohne besondere Bedeutung für den Artenschutz (s. Faunistischer Fachbeitrag der Planungsgruppe Umwelt) vorhanden sind, ist es nicht erforderlich diese Gehölze zu erhalten.

Klima

Klimatisch ist das Plangebiet zu klein, um als Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet zu fungieren, kleinklimatisch gesehen hat es in seinem aktuellen Zustand, insbesondere im Zusammenhang mit dem benachbarten Teichgebiet, sicher eine lokale Bedeutung für die umgebende Bebauung. Die Auswirkungen in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung auf das Meso- und das Makroklima von Burgdorf sind wegen der Größe des Plangebietes zu vernachlässigen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die klimawirksamen Aspekte im Plangebiet nicht verändert, da mit der Planung insbesondere keine zusätzlichen Versiegelungen einhergehen, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Vielmehr kommt es zu einer Reduzierung der möglichen Versiegelung.

Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind mit der Planänderung nicht verbunden.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die zulässige GRZ wird im Bereich des Plangebietes gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht erheblich verändert, so dass insgesamt betrachtet keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate gegenüber der bisherigen rechtsverbindlichen Planung zu erkennen ist.

Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind mit der Planänderung nicht zu befürchten.

Landschaft

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ ermöglicht bereits eine bauliche Nutzung im Änderungsbereich. Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die Nutzung von Gewerbe hin zu Wohnen verändert. In Bezug auf das Landschaftsbild werden keine nachteiligen Veränderungen ermöglicht. Westlich schließt bereits Wohnbebauung an das Plangebiet an. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Wohnbebauung ist hinsichtlich ihrer baulichen Ausprägung und Größe als ortsangepasst zu bewerten.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

6 Städtebauliches Konzept, Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem Hintergrund der aktuellen Zinsentwicklungen und den daraus resultierenden Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, ist allgemein eine ansteigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohneigentum festzustellen. Hinzu kommen die sich im Zuge der demografischen Entwicklung verändernden Anforderungen der älteren Generation an den Wohnraum. Wohnungen und Wohngebiete in zentralen Lagen und urbanen Räumen werden immer beliebter. Die Möglichkeit, auf kurzem Wege die notwendigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen erreichen zu können, ist inzwischen für alle Bevölkerungsgruppen ein wichtiges Kriterium für die Wohnortentscheidung.

Durch diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Uetzer Straße - Duderstädter Weg“ soll der Wohnraumnachfrage, die aus diesen und anderen Entwicklungen resultiert, ein Angebot gegenübergestellt werden. Zu diesem Zweck sollen Festsetzungen getroffen werden, die die Realisierung einer Reihenhaussiedlung mit 38 geplanten Wohneinheiten durch die *Deutsche Reihenhaus AG* ermöglichen, um die Wohneigentumsbildung der Bevölkerung zu fördern. In diesem Zusammenhang sollen auch die Möglichkeiten der wohnbaulichen Nutzung für den Teil des Mischgebiets verbessert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auch nach dem Grundsatz, innerörtlichen Flächen vor einer Besiedlung des Außenbereichs Vorrang einzuräumen, um der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken.

In erster Linie sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des dieser Bauleitplanung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts geschaffen werden, das nachfolgend grafisch dargestellt ist.



Das städtebauliche Konzept sieht eine Siedlung mit sieben Reihenhauszeilen vor. Die Erschließung der Reihenhaussiedlung soll über zwei bereits bestehende Zufahrten erfolgen, die vom *Duderstädter Weg* abzweigen.

Die *Deutsche Reihenhaus AG* beabsichtigt im Gebiet drei Haustypen zu errichten. Hierbei handelt es sich um die Modelle:

- Lebensfreude (Haustyp 85_f und 85_g) mit 85 m² Wohnfläche,
- Wohntraum (Haustyp 120_a, 120_b und 120_c) mit 120 m² Wohnfläche,
- Familienglück (Haustyp 145_b und 145_d) mit 145 m² Wohnfläche.

Das Model Wohntraum (Haustyp 120_a, 120_b und 120_c) kann bei Bedarf mit einem sogenannten Schallschutzgrundriss gebaut werden. Gebäude mit einem solchen Grundriss sollen an den östlichen und nördlichen Rändern des Änderungsbereichs (Haustyp 120_a und 120_c) errichtet werden, wo das *Gewerbegebiet* angrenzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind darüber hinaus insbesondere folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Bebauung innerörtlicher Grundstücksflächen und Wiedernutzbarmachung von Flächen für Maßnahmen zur Nachverdichtung und zur Innenentwicklung,
- Förderung der Wohnfunktion in der Stadt Burgdorf,
- Realisierung nachfrageorientierten Wohneigentums,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Stadtgebiet und einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen sowie Generieren von Zuzugseffekten der sogenannten Gründergeneration,
- verbesserte Auslastung der bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- flächensparende Erschließung,
- Beachtung der in der Nachbarschaft bestehenden Nutzungen,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter oder problematischer Nutzungen und Einrichtungen,
- Beachtung der Belange des Arten- und Biotopschutzes.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Bodenverunreinigungen und der auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Geräuschimmissionen, sind bei der Wohngebietsentwicklung insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Hierzu gehören das Erfordernis einer erfolgreichen Bodensanierung (vgl. Kapitel 5.5) und verbindliche Regelungen zu Schallschutzmaßnahmen (vgl. Kapitel 7.7).

Durch geeignete Festsetzungen zum Schallschutz ist der Fortbestand der bestehenden, benachbarten Gewerbebetriebe zu gewährleisten (vgl. Kapitel 5.7 und 7.7).

Zum globalen Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden.

7 Verbindliche Festsetzungen und Auswirkungen der Planung

Die verbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung dieses Bebauungsplans schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen Konzeption, welche die Entwicklung eines Wohngebiets vorsieht. Zur nachhaltigen Sicherung dieses Entwicklungsziels ist der Bebauungsplan als „Angebotsplanung“ konzipiert, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen sind.

Nachfolgend sind die bauleitplanerischen Festsetzungen aufgeführt und begründet.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als *allgemeine Wohngebiete (WA)* gem. § 4 BauNVO und *Mischgebiete (MI)* gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Der Bereich der künftigen Wohnbebauung und der beiden Zufahrten vom *Duderstädter Weg* dorthin wird als *allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt. Damit wird in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung der westlich anschließende und bereits im Bebauungsplan Nr. 0-11 rechtskräftig festgesetzte Baugebietstyp übernommen und in östliche Richtung fortgesetzt.

Im *allgemeinen Wohngebiet* sind gem. § 4 BauNVO die nachfolgend aufgeführten Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Um die Entwicklung als allgemeines Wohngebiet zu gewährleisten, bleiben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die vorgenannten Nutzungen, so wie es im § 4 BauNVO vorgesehen ist, zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Im *allgemeinen Wohngebiet* sind gem. § 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Von Gartenbaubetrieben und Tankstellen können im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr ausgehen. Zudem sind diese Nutzungen flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention der Entwicklung einer Reihenhaussiedlung entgegensteht. Diese Nutzungen werden deshalb ausgeschlossen.

Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Bei der Festsetzung des *Mischgebiets* wurde zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan vom 11.09.1969 weiter gilt, der östlich des Plangebietes entlang des *Duderstädter Wegs* ebenso ein *MI* festsetzt. Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes bleibt wie bisher als *Mischgebiet* festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die beiden Flurstücke 136/16 und 136/17. Die bestehende Bebauung dieses Bereichs, die aus einer Halle und einem Wohnhaus gebildet wird, rechtfertigt die Festsetzung des *Mischgebiets*. So verbleibt für die bestehende Halle auch eine nicht wesentlich störende gewerbliche Entwicklungsperspektive.

Im *Mischgebiet* sind gem. § 6 i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Wettbüros und ähnliche Einrichtungen,
- Sex-Shops.

Die eventuelle Errichtung von i. d. R. flächenintensiven Tankstellen steht der planerischen Zielsetzung einer innerörtlichen Verdichtung entgegen.

Vergnügungsstätten, Wettbüros und ähnliche Einrichtungen sind als Nutzungen einzustufen, die unter bestimmten Voraussetzungen negative Auswirkungen auf das Umfeld bis hin zu nachhaltigen Milieuschädigungen entfalten können. Als Vergnügungsstätten versteht der Gesetzgeber Gewerbebetriebe besonderer Art wie Spielhallen, Amüsierbetriebe (auch

bordellartige) und Diskotheken. In *Mischgebieten* mit gewerblicher Prägung sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, in den übrigen Bereichen als Ausnahme. Vergnügungsstätten sollen nicht generell aus dem Stadtgebiet von Burgdorf verbannt werden, da auch sie zur Attraktivität und Angebotsvielfalt beitragen können. Es ist jedoch städtebauliches Ziel, diese Nutzungen dort auszuschließen, wo Störungen, Nutzungskonflikte oder negative Einflüsse auf die Entwicklung des Umfelds zu erwarten sind. Hierzu gehören in besonderer Weise Bereiche in denen Wohnnutzung vorliegt oder in denen das Wohnen gefördert bzw. angesiedelt werden soll. Da dieses für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und das bebaute Umfeld der Fall ist, werden Vergnügungsstätten im *Mischgebiet* ausgeschlossen.

Wettbüros gehören zu den Vergnügungsstätten. Sie sind in ihrer Wirkung auf die Umgebung und das Nutzerverhalten mit Spielhallen gleichzusetzen.

Sex-Shops sind, sofern dort keine Sexfilme vorgeführt werden, als Einzelhandelsbetriebe einzustufen. Sie sind in *Mischgebieten* allgemein zulässig und dürfen daneben auch in *besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten und Gewerbegebieten* errichtet werden. Sex-Shops können sich zurzeit in vielen Bereichen der Stadt Burgdorf ansiedeln. Ein Ausschluss dieser Einzelhandelsnutzung ist nur in Bereichen möglich, in denen besondere städtebauliche Gründe hierzu vorliegen und ist dann erforderlich, wenn durch diese Einzelhandelsnutzung negative Einflüsse und Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind. Durch Werbung und Schauwindowauslagen vermitteln Sex-Shops ein Bild, das einen negativen Einfluss auf die sittliche und moralische Entwicklung von Heranwachsenden ausüben kann. Da in der Umgebung Wohnnutzung vorliegt und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans gefördert werden soll, ist es erforderlich, der Ansiedlung dieser Betriebe im Plangebiet entgegen zu wirken. Zudem könnte das Empfinden der Anwohner beeinträchtigt werden. Es wäre zu erwarten, dass anstelle der geplanten städtebaulichen Aufwertung Negativ-Prozesse mit der Folge nachhaltiger Schädigungen des bestehenden Umfelds einsetzen können. Damit liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die einen Ausschluss von Sex-Shops im *Mischgebiet* dieses Bebauungsplanes rechtfertigen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros, ähnlichen Einrichtungen und Sex-Shops im Plangebiet erfolgt insbesondere aus Vorsorgegründen und zum Milieuschutz. Anderweitige Nutzungen könnten mit der Folge einer nachhaltigen Milieuschädigung verdrängt werden. Der Nutzungsausschluss ist somit erforderlich, um das Erreichen der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Planungsziele nicht zu gefährden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung sind im Plangebiet die *Grundflächenzahl (GRZ)*, die *Zahl der Vollgeschosse* und die *Höhe baulicher Anlagen* festgesetzt.

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Im *allgemeinen Wohngebiet* und *Mischgebiet* gilt eine *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,4.

Dieser Wert orientiert sich am Maß der Umgebungsbebauung und stellt den Verbleib ausreichender Freiflächen sicher. Darüber hinaus ermöglicht diese GRZ eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baugebietes und bildet damit die Grundlage für eine flächensparende Bauweise zur Realisierung kostengünstiger Wohnungen.

Im festgesetzten *Mischgebiet* wird die bisher bestehende *Grundflächenzahl* von 0,3 auf 0,4 erhöht. Diese Regelung erfolgt, da für die Mischgebietsgrundstücke bisher die Regelungen der BauNVO 1977 anzuwenden waren. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen waren bei der Ermittlung der GRZ, im Gegensatz zur nun geltenden aktuellen BauNVO, nicht mitzurechnen. Um hinsichtlich der planungsrechtlich zulässigen Baudichte den städtebaulichen Kontext zu wahren, ist es erforderlich die GRZ zu erhöhen.

Im *allgemeinen Wohngebiet* darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 i. V. m. Satz 3 BauNVO bis zu einer *Grundflächenzahl* von *höchstens 0,67* überschritten werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten i. S. d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50% höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Im Bebauungsplan können weitergehende Bestimmungen getroffen werden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 lässt für das *WA-Gebiet* eine Überschreitung der GRZ bis zu einer *Grundflächenzahl* von höchstens 0,67 inklusive aller Erschließungsflächen zu. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die Konzeption der Deutschen Reihenhauser die Bildung von Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum und Sondernutzungsrechten vorsieht. Die Erschließungsstraßen werden künftig Gemeinschaftseigentum und sind deshalb im Bebauungsplan als Wohngebiet, mit überlagertem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit, festgesetzt. Die Festsetzung als Straßenfläche ist nicht vorgesehen. Da diese Erschließungsflächen weitestgehend versiegelt werden, muss das mögliche GRZ-Überschreitungsmaß entsprechend angepasst werden. Es verbleiben im Wohngebiet jedoch mindestens 33% unversiegelte Fläche. Das ist ein Wert, der bei einer verdichteten Bauweise in „klassischen“ Wohngebieten mit öffentlichen Straßen üblich ist. Negative Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens können somit ausgeschlossen werden. Die Einhaltung der 50%-Überschreitungsgrenze würde zu einer wesentlichen Erschwerung der vorgesehenen Grundstücksnutzung im WA führen.

Im *Mischgebiet* darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 i. V. m. Satz 3 BauNVO bis zu einer *Grundflächenzahl* von *höchstens 0,75* überschritten werden.

Für das Mi-Gebiet wird eine Überschreitung der GRZ bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,75 festgesetzt. Diese Regelung erfolgt, da für die Mischgebietsgrundstücke bisher die Regelungen der BauNVO 1977 anzuwenden waren. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen waren bei der Ermittlung der GRZ, im Gegensatz zur nun geltenden aktuellen BauNVO, nicht mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude mit *zwingend II Vollgeschossen* zu errichten.

Die Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit basiert auf dem Planungskonzept der *Deutsche Reihenhäuser AG* drei unterschiedliche zweigeschossige Haustypen im Gebiet zu realisieren und erfolgt, um die so erreichbare städtebauliche Harmonie dauerhaft zu gewährleisten.

Im Mischgebiet sind nur Gebäude mit höchstens *einem Vollgeschoss* zulässig.

Im Mischgebiet wird die bisher zulässige Eingeschossigkeit nicht verändert. Die am *Duderstädter Weg* anschließende Bebauung weist ebenfalls ein Vollgeschoss auf. Damit wird die vorliegende Höhenentwicklung der straßenbegleitenden Bebauung eingehalten.

Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet wird für die Gebäude eine *zwingende Firsthöhe* festgesetzt

Die Festsetzung einer zwingenden Firsthöhe resultiert aus den Lärmeinwirkungen aus dem benachbarten Gewerbegebiet. Um sicher zu stellen, dass die festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz, insbesondere die östliche Lärmschutzwand sowie die östliche Garagenzeile (vgl. Kap. 7.7), wirksam sind, ist die Festsetzung einer zwingenden Firsthöhe der Wohngebäude erforderlich. Dabei wird, genau wie bei den Festsetzungen von lärmschützender Garagenzeile und östlicher Lärmschutzwand, auf Meter über NHN abgestellt. Die Festsetzung der Firsthöhe erfolgt unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse für jedes Baufeld separat.

Von den festgesetzten Firsthöhen sind gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO geringfügige Abweichungen (von maximal 20 cm) zulässig.

Um im Rahmen der Ausführungsplanung einen gewissen Spielraum für die Planung der Gebäude und Freianlagen zu erhalten wird festgesetzt, dass geringfügige Abweichungen von maximal 20 cm nach oben bzw. unten zulässig sind. Das Ermöglichen dieser geringfügigen Abweichungen steht im Einklang mit dem Schallschutzkonzept und führt nicht zu einer Verschlechterung der Immissionssituation.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise gem. § 22 BauNVO

Im *allgemeinen Wohngebiet* und im *Mischgebiet* gilt die *offene Bauweise*

In den *Wohn- und Mischgebieten* in der Umgebung des Plangebietes liegt die *offene Bauweise* vor. Diese wird auch im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 festgesetzt. Die *offene Bauweise* ermöglicht das Errichten von Häusern bis zu einer Länge von maximal 50 m unter Einhaltung des erforderlichen seitlichen Grenzabstandes. Damit sind die Voraussetzungen zur Realisierung der Reihenhausbauung auf einem Gemeinschaftsgrundstück im *allgemeinen Wohngebiet* und zur Realisierung verschiedener Bauformen im *Mischgebiet* gegeben.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die *überbaubare Grundstücksfläche* wird durch *Baugrenzen* bestimmt.

Im *Mischgebiet* wird die bisherige *Baulinie* aufgehoben und durch eine *Baugrenze* ersetzt. Die vordere *Baugrenze* verläuft nun näher an der Straße, in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie des *Duderstädter Wegs* und nimmt damit die durch die Bestandsbebauung auf der nördlichen Straßenseite weitgehend vorgegebene Bauflucht auf. Es ergibt sich somit die Möglichkeit, die bestehende Halle auf dem Flurstück 136/16 zur Straße hin zu erweitern bzw. einen entsprechenden Anbau zu errichten. Im *Mischgebiet* wird das *Baufenster* wie bisher mit einem Abstand von 2,5 bzw. 3,0 m zu den seitlichen und 5 m zur rückwärtigen Baugrenze bzw. Grundstücksgrenze festgesetzt.

Im *allgemeinen Wohngebiet* orientiert sich der Baugrenzenverlauf am städtebaulichen Entwurf (vgl. Kapitel 6), der eine geordnete Bebauungsstruktur von vier parallel in Ost-West-Richtung aufgereihten Bauzeilen und drei in Nord-Süd-Richtung geführten Bauzeilen beinhaltet. Im *allgemeinen Wohngebiet* werden sieben Baufelder (B1 bis B7) festgesetzt. Innerhalb eines jeden Baufelds soll eine Reihenhauszeile errichtet werden. Die Baufelder erfassen auch die geplanten Terrassenbereiche mit den dort vorgesehenen Terrassenschränken und den Eingangsbereich mit dem dort geplanten Abstellraum.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im *Mischgebiet* sind *Garagen und Nebenanlagen* in der 3 m breiten *nicht überbaubaren Grundstücksfläche*, die sich parallel zum *Duderstädter Weg* befindet, unzulässig.

Der 3 m breite Bereich parallel zum *Duderstädter Weg* zwischen *Straßenbegrenzungslinie* und *Baugrenze* soll als gärtnerisch gestalteter Vorgartenbereich in Erscheinung treten. Charakteristisch für die Vorgartensituation auf der Nordseite des *Duderstädter Wegs* ist, dass diese von

Garagen und Nebenanlagen freigehalten sind. Dieses Element soll auch im Mischgebiet des Änderungsbereichs fortbestehen. Zur Wahrung des Ortsbildes müssen Garagen und Nebenanlagen deshalb einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. *Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO* sind im übrigen Bereich des *Mischgebietes* auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im *allgemeinen Wohngebiet* sind *Stellplätze und Garagen* außerhalb der als *Flächen für Garagen und Nebenanlagen umgrenzten Flächen* (gem. § 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB) unzulässig.

Die Außenbereiche der Reihenhaussiedlung sollen dauerhaft geordnet und ansprechend gestaltet in Erscheinung treten. Aus diesem Grunde soll insbesondere verhindert werden, dass *Stellplätze oder Garagen* innerhalb der Hausgärten errichtet werden. Um dieses zu gewährleisten, ist es erforderlich, verbindliche Regelungen zur Anordnung der Stellplätze und Garagen innerhalb des *WA-Gebiets* zu treffen. Diese sind nur in den als *Flächen für Garagen und Nebenanlagen umgrenzten* Bereichen zulässig.

Im *allgemeinen Wohngebiet* sind Nebenanlagen innerhalb der *überbaubaren Grundstücksfläche* und innerhalb der als *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen* umgrenzten Flächen zulässig.

Um die städtebauliche Ordnung im *allgemeinen Wohngebiet* zu gewährleisten, umgrenzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen*. In den umgrenzten Flächen sind die Nebenanlagen zulässig, die der jeweils festgesetzten *Zweckbestimmung* entsprechen. Innerhalb der Fläche mit der *Zweckbestimmung Spielplatz* sind demnach Nebenanlagen wie z. B. Spielgeräte oder Bänke zulässig.

Darüber hinaus sind im *allgemeinen Wohngebiet* außerhalb der *überbaubaren Grundstücksfläche* und außerhalb der als *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen* umgrenzten Bereiche zusätzlich Nebenanlagen im folgenden Umfang zulässig:

- Die zur Erschließung bestimmten Straßen, Wege und Plätze.

Hierbei handelt es sich um die privaten Zufahrten und Zuwege, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind (vgl. Kapitel 7.6) und die planungsrechtlich als Nebenanlage eingestuft werden können.

- Je Wohnung ist ein Garten- bzw. Gerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 5 m² zulässig.

Die Deutsche Reihenhhaus AG beabsichtigt, für jede Wohneinheit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Gartenbox aufzustellen. Durch diese Festsetzung sollen die Bewohner die Möglichkeit erhalten, alternativ dazu ein Garten- bzw. Gerätehaus mit maximal 5 m² Grundfläche zu errichten.

- Einfriedungen bis zu 1,2 m Höhe über Gelände als senkrecht strukturierte Holzzäune, Metallgitter oder Maschendrahtzäune sowie Hecken (mögliche Gehölze: *Acer campestre* (Feldahorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Crataegus laevigata* (Zweiggriff. Weißdorn), *Crataegus monogyn.* (Eingriff. Weißdorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Ligustrum vulgare* (Gem. Liguster)).

Die Abgrenzung der Gärten zu den öffentlich begehbaren und befahrbaren Flächen hin soll durch Zäune oder Hecken erfolgen. Zudem soll die Möglichkeit bestehen, den jeweils einer Wohnung zugeordneten „Hausgarten“ einzufrieden. Um das städtebauliche Gesamtbild nicht zu beeinträchtigen, setzt der Bebauungsplan für diese Einfriedungen regionaltypische Holzzäune, Metallgitter oder Maschendrahtzäune sowie Laubhecken fest.

Anlagen und Gebäude gem. § 14 BauNVO, die überwiegend der Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z. B. Heiz- und Elektroanlagen, Blockheizkraftwerk) sind nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit dem Zusatz NV zulässig.

Zur Versorgung der Wohnsiedlung mit Wärme und elektrischem Strom soll innerhalb des Wohngebietes ein Blockheizkraftwerk errichtet werden. Der hierfür vorgesehene Standort auf der Ostseite einer der südlichen Reihenhhauszeilen (Baufeld B3) ist im Bebauungsplan als *Flächen für Anlagen und Gebäude, die der Versorgung des Gebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen* und mit dem Zusatz NV (Nahversorgungszentrale) festgesetzt. Damit wird den künftigen Bewohnern gegenüber gewährleistet, dass die erforderlichen zentralen technischen Einrichtungen in diesem Bereich zusammengefasst angeordnet werden.

7.5 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

Zur inneren Durchgrünung der neuen Wohnsiedlung sind Grünflächen und verschiedene Baumpflanzungen vorgesehen. Die Anzahl, Sorte und Qualität der anzupflanzenden Bäume wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der *Deutschen Reihenhhaus AG* geregelt.

Innerhalb der *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* ist parallel zur westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine standortgerechte, im Naturraum heimische Schnitthecke zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Mögliche Gehölze: *Acer campestre* (Feldahorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Crataegus laevigata* (Zweiggriff. Weißdorn), *Crataegus monogyn.* (Eingriff. Weißdorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Ligustrum vulgare* (Gem. Liguster).

An den Grenzen zu den westlichen Nachbargrundstücken ist das Anpflanzen einer Schnitthecke vorgesehen, die der Bebauungsplan als *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* entsprechend festsetzt. Innerhalb dieser Flächen ist parallel zu den Grundstücksgrenzen eine standortgerechte, im Naturraum heimische Schnitthecke zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* ist parallel zur nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine standortgerechte, im Naturraum heimische, freiwachsende Hecke zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Mögliche Gehölze: *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Salix cinerea* (Grauweide), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

An der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist das Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke vorgesehen, die der Bebauungsplan als *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* entsprechend festsetzt. Innerhalb dieser Flächen ist parallel zu den Grundstücksgrenzen eine standortgerechte, im Naturraum heimische, freiwachsende Hecke zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Flachdächer (Dachneigung kleiner 15°) von Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind extensiv zu begrünen.

Aus Gründen des Umweltschutzes und des Hochwasserschutzes sind Flachdächer extensiv zu begrünen. Extensive Flachdachbegrünungen bzw. Gründächer mindern den Versiegelungsgrad und speichern das Regenwasser. Diese Regelung gilt auch für sogenannte Flachdachcarports, die baurechtlich Garagen gleich zu setzen sind.

7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der Bebauungsplan setzt *Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* zugunsten der Öffentlichkeit und der Ver- und Entsorgungsträger sowie *Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger fest. Ein Verschieben der festgesetzten *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist bis zu max. 1 m zulässig.

Zur inneren Erschließung des allgemeinen Wohngebietes setzt der Bebauungsplan mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen* fest. Hierbei wird unterschieden in Flächen, die a) der Öffentlichkeit und den Ver- und Entsorgungsträger zur Verfügung stehen und b) für die Anlieger und die Ver- und Entsorgungsträger vorgesehen sind.

Die mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Öffentlichkeit und der Ver- und Entsorgungsträger* umfassen die Straßen bzw. Wege innerhalb der Wohnsiedlung, die durch die Ver- und Versorgungsunternehmen genutzt werden müssen, sei es zur Abfallabfuhr, zur Leitungsverlegung oder zur Unterhaltung und Wartung der Ver- und Versorgungsleitungen. Diese Straßen bzw. Wege sollen einen öffentlichen Charakter aufweisen und auch durch die Öffentlichkeit begangen und befahren werden können. So wird die Integration der neuen Siedlung in das bestehende Siedlungsgefüge gewährleistet.

Die mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger* umfassen die unmittelbar vor den Gebäuden verlaufenden Wege, die einen privaten Charakter aufweisen und durch die Anlieger und die Ver- und Versorgungsunternehmen genutzt werden müssen.

Die verkehrliche Erschließung muss den Anforderungen der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) an die Zuwegung und die Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück entsprechen. Im Rahmen der späteren Ausbauplanung sind die Verkehrswege so zu planen, dass sie durchgängig mit Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen befahren werden können. Die Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Lichtraumprofile der befahrbaren Flächen einschließlich der Wendebereiche sind analog §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu wählen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

Um bei der Bauausführung eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten, ist ein Verschieben der festgesetzten *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* um bis zu 1m zulässig.

7.7 Festsetzungen zum Schallschutz, Lärmschutzkonzept

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallschutz)

Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Geräuschemissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet sind folgenden Anlagen und Vorkehrungen festgesetzt:

- Entlang der mit dem Planzeichen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten Linie, entlang der Grenzen zu den Flurstücken 134/5 und 133/20, bis hin zur Fläche für Garagen, ist eine ununterbrochene

min. 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Oberkante der Lärmschutzwand hat zu betragen: Mindestens 58,9 m ü. NHN und maximal 59,1 m ü. NHN. Die zu errichtende Lärmschutzwand muss ein Schalldämmmaß von mindestens 24 dB (gemäß Prüfung DIN EN 1793-2: 2013-04) aufweisen und ist in hochabsorbierender Bauweise (nach RLS 90 (Ausgabe 1990) und gemäß Prüfung DIN EN 1793-1: 2017-07 Schallabsorption mindestens 8 dB) auszuführen.

- Innerhalb der mit dem Planzeichen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten Fläche, entlang der Grenzen zu den Flurstücken 133/7, 133/19 und 133/20, auf der Fläche für Garagen, ist eine ununterbrochene min. 2,5 m hohe Garagenzeile als Lärmschutzbauwerk zu errichten. Die Höhe der Oberkante der Garagenzeile hat zu betragen: Mindestens 58,15 m ü. NHN und maximal 58,35 m ü. NHN. Die zu errichtende Garagenzeile muss ein Schalldämmmaß von mindestens 24 dB (gemäß Nachweis DIN 4109-2: 2018-01) aufweisen.
- Entlang der mit dem Planzeichen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten Linie im Norden des Baufeldes B7 ist zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen) eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Mindesthöhe von 2 m, gemessen ab der OK Terrasse aufweisen. Die zu errichtende Lärmschutzwand muss die Anforderungen der DIN ISO 9613-2: 1999-10 zum Mindestgewicht (10 kg/m²) und einer geschlossenen Oberfläche erfüllen. Die Errichtung von Balkonen oder Loggien ist im Bereich des Baufeldes B7 nicht zulässig.
- Im Baufeld B6 ist der Gebäudegrundriss der Wohngebäude so auszuführen, dass die Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) sowie Terrassen, Balkone oder Loggien nach Süden oder Westen hin orientiert sind. Aufenthaltsräume mit Fensteröffnungen nach Norden und Osten und Außenwohnbereiche mit Ausrichtung nach Norden oder Osten sind nicht zulässig.
- Im Baufeld B7 ist der Gebäudegrundriss der Wohngebäude so auszuführen, dass die Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) sowie Terrassen nach Westen hin orientiert sind, d. h. Aufenthaltsräume mit Fensteröffnungen nach Osten und Außenwohnbereiche mit Ausrichtung nach Norden, Osten oder Süden sind nicht zulässig.
- In den Baufeldern B1, B3, B4 und B5 sind Außenwohnbereiche mit Ausrichtung nach Osten nicht zulässig.
- In den Baufeldern B3, B4 und B5 sind für Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) oberhalb des Erdgeschosses an den Ostseiten nur nicht zu öffnende Fenster zulässig.
- Im Baufeld B7 sind für Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) an den Nord- und Südseiten nur nicht zu öffnende Fenster zulässig.

- Im Baufeld B7 ist im Rahmen der offenen Bauweise ein mindestens 40 Meter langer, geschlossener Baukörper, der zwei Vollgeschosse aufweist, zu errichten, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Im Baufeld B6 ist im Rahmen der offenen Bauweise ein mindestens 28 Meter langer, geschlossener Baukörper, der zwei Vollgeschosse aufweist, zu errichten, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen.
- Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
- Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Das neu geplante *allgemeine Wohngebiet* rückt an bestehende gewerbliche Nutzungen heran, die sich innerhalb eines festgesetzten *Gewerbegebietes* befinden. Die bestehenden, künftig angrenzenden gewerblichen Nutzungen und Betriebe wurden durch Ortsbesichtigung durch die Stadt Burgdorf im April 2016 ermittelt und sind im Kapitel 5.4 dieser Planbegründung aufgeführt.

Von den gewerblichen Nutzungen im rechtskräftig *festgesetzten Gewerbegebiet* wirken Immissionen auf das Plangebiet ein, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Hierbei sind die gewerblichen Geräuschemissionen relevant, die im Gewerbegebiet durch den bestehenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur bereits bestehender Umgebungsbebauung möglich und somit zulässig sind.

Vor dem Hintergrund der heranrückenden Wohnbebauung ist der im § 50 BImSchG verankerte *Trennungsgrundsatz* im Rahmen dieser Planaufstellung insbesondere bei der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten. *Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i. S. des Art. 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten sowie sonstige Schutzgebiete soweit wie möglich vermieden werden.*

Der § 50 BImSchG erfordert jedoch nicht die *räumliche Trennung*, sondern die *Zuordnung* der Flächen derart, dass schädliche Umwelteinwirkungen „soweit wie möglich“ vermieden werden.

Das Wort „soweit“ ist nicht räumlich, sondern als Relativierung des Möglichen zu verstehen; § 50 ist also kein Trennungsgrundsatz (im räumlichen Sinne durch Abstand), sondern ein Grundsatz der Vermeidung von Immissionen. Diese können nämlich auch durch andere Maßnahmen als nur durch räumliche Trennung vermieden werden.¹

Das OVG Rheinland-Pfalz hat in einem mit dieser Bauleitplanung vergleichbaren Fall entschieden: *Das Heranplanen eines allgemeinen Wohngebiets an ein Gewerbegebiet verletzt nicht den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, wenn einerseits die maßgeblichen Immissionswerte im Wohngebiet mittels der festgesetzten Lärmvorkehrungen eingehalten werden können und andererseits den Betreibern im Gewerbegebiet durch die Planung keine weitergehende Rücksichtnahme auf die heranrückende Wohnbebauung abverlangt wird als diejenige, die diese schon bisher aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung üben mussten.*²

Der § 50 BImSchG stellt somit kein zwingendes räumliches Trennungsgebot dar, sondern eine Abwägungsdirektive. Die maßgeblichen, zu berücksichtigenden Belange sind dabei

- das Ziel der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen, um der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegen zu wirken,
- der Schutzanspruch der Wohnbevölkerung im geplanten Wohngebiet vor Lärmbeeinträchtigung,
- die Belange der Wirtschaft, insbesondere der benachbarten Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die in ihren Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden sollen.

Um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten, sollen diese Belange untereinander in Einklang gebracht werden. Von Bedeutung sind hierbei, wie bereits dargestellt, die gewerblichen Geräuschemissionen im *allgemeinen Wohngebiet*.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist durch das *Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH* eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden, um das Bauvorhaben der *Deutschen Reihenhäuser AG* hinsichtlich des Schallschutzes zu überprüfen und abzusichern. Gleichzeitig soll die aktuell zulässige gewerbliche Nutzung nicht eingeschränkt werden.

Für die Reihenhäusergruppen ist zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes die Anordnung von Lärmschutzbauwerken entlang der Geltungsbereichsgrenze zwischen dem *allgemeinen Wohngebiet* und dem östlich angrenzenden *Gewerbegebiet* erforderlich. Aus diesem Grund ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze die Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzt. Die Höhe der Oberkante der Lärmschutzwand beträgt mindestens 58,9 m ü. NHN und maximal 59,1 m ü. NHN. Aufgrund der erforderlichen Bodensanierung wird das Gelände wieder teilweise aufgefüllt, so dass es erforderlich ist, die Bauhöhe der Lärmschutzwand auf Normalhöhennull (NHN) zu beziehen (vgl. Kapitel 7.8). Die Geländehöhen direkt östlich der Planbegrenzung im Gewerbegebiet liegen zwischen ca. 55,5 m und 56 m ü. NHN. Die

¹ Vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar BauNVO § 1 Rn. 41ff (11. Auflage)

² OVG, Rheinland-Pfalz Urteil vom 15.11.2012 – 1 C 10412/12

Festgesetzten Höhen entsprechen damit einer ca. 3 Meter hohen Lärmschutzwand, wie es das Lärmschutzkonzept vorsieht. Im nördlichen Bereich der östlichen Grundstücksgrenze ist an Stelle einer Lärmschutzwand die Errichtung einer 2,5 m hohen durchgehenden Garagenzeile als Lärmschutz vorgesehen. Die Höhe der Oberkante der Garagen liegt bei mindestens 58,15 m ü. NHN und maximal bei 58,35 m ü. NHN. Sowohl für die Lärmschutzwand als auch für die dem Lärmschutz dienende Garagenzeile wird ein Schalldämmmaß von mindestens 24 dB festgesetzt. Die Lärmschutzwand ist in hochabsorbierender Bauweise auszuführen.

Zum Schutz des Außenwohnbereiches des nördlichsten Gebäudes der östlichen Gebäudezeile ist im Nordwesten des Baufeldes B7 die Errichtung einer zusätzlichen kleinen Lärmschutzwand von 2 m Höhe festgesetzt. Die Mindesthöhe von 2 m bezieht sich auf die angrenzende Terrasse. Dies ist der einzige Außenwohnbereich des Baufeldes B7, der gemäß Lärmschutzkonzept eines zusätzlichen Lärmschutzes bedarf. Alle übrigen Außenwohnbereiche des Baufeldes B7 in den nach Westen orientierten Gärten der Reihenhäuser sind durch die Lärmschutzwand sowie durch die Stellung der Baukörper ausreichend vor Lärmeinwirkungen geschützt, sodass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Im Bereich des nördlichen Baufeldes B6 sowie im Bereich des östlichen Baufeldes B7 sind bei der Grundrissgestaltung die Geräuscheinwirkung aus östlicher und nördlicher Richtung zu berücksichtigen. Dies wird beispielweise durch den von der Deutschen Reihenhäuser AG dort vorgesehenen Haustyp 120 mit Schallschutzgrundriss gewährleistet. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume können durch Öffnungen auf den lärmabgewandten Seiten gewährleistet werden.

Im östlichen Bereich der Baufelder B1, B3, B4 und B5 liegen teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 vor. Die vorhandenen Werte liegen dabei maximal 2,5 dB(A) über dem Orientierungswert von 55 dB(A), den die DIN 18005 für den Tagzeitraum in allgemeinen Wohngebieten vorgibt. Damit liegen die Werte jedoch im Rahmen, der für Mischgebiete bestehenden Orientierungswerte. Da in Mischgebieten das Wohnen als Nutzung allgemein zulässig ist, ist davon auszugehen, dass dort wo die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden, gesundes Wohnen problemlos möglich ist und eine Gefährdung der Gesundheit ausgeschlossen werden kann. Da jedoch die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten werden, beschränkt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Außenwohnbereichen auf die lärmabgewandten Bereiche.

Am östlichen Rand der Baufelder B3, B4, B5 und B6 liegen noch Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete vor. Deshalb sind zum Immissionschutz für Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) oberhalb des Erdgeschosses an den Ostseiten nur nicht zu öffnende Fenster zulässig. Diese Festsetzung betrifft nur die Giebelseiten des jeweiligen Endhauses. Gleiches gilt für Fenster an den Giebelseiten der Endhäuser des Baufeldes B7. Ein Öffnen der Fenster in den Giebelseiten ist nicht erforderlich, da die Räume der dort vorgesehenen Haustypen durch große Fenster an den lärmabgewandten Seiten belüftet werden. Geschlossene Fenster, die dem heutigen Stand der Technik entsprechen, haben ein ausreichendes Schalldämmmaß, um zu gewährleisten, dass die Innenräume der Gebäude ausreichend vor Außenlärm geschützt sind.

Die Baukörper im östlichen Baufeld B7 und im nördlichen Baufeld B6 entfalten, bezogen auf die Geräuschimmissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet, innerhalb des Plangebiets eine abschirmende Wirkung. Sie müssen deshalb in zweigeschossiger Bauweise und den Mindestlängen von 40 m bzw. 28 m errichtet werden. Diese Längen sind gemäß den schallgutachterlichen Ergebnissen zur Abschirmung ausreichend. Der dauerhafte Erhalt bzw. der Ersatz bei Abgang dieser Bauzeilen ist erforderlich, um den ausreichenden Schallschutz im allgemeinen Wohngebiet ausreichend zu gewährleisten. Die Ausbildung des geschlossenen Rohbaus ist gemäß den schallgutachterlichen Ergebnissen zur Abschirmung ausreichend.

Damit innerhalb der schutzbedürftigen Räume der ausreichende Schallschutz tatsächlich erreicht wird bzw. die gutachterlich berechneten Werte nicht überschritten werden, sind die Außenbauteile gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 auszubilden. Die zur Bemessung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegel sind als Isophonlinien von 70 bis 60 dB(A) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Sicherstellung wird festgesetzt, dass die Eignung der Bauteile und Konstruktionen in Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz ist die derzeitige Situation im Plangebiet selbst und in dessen Umgebung sowie die aktuelle Rechtslage. Zur rechnerischen Ermittlung der Vorbelastung wurden bei dem durch das *Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH* erstellten Schallgutachten die in Gewerbegebieten zulässigen Maximalwerte in Ansatz gebracht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Laufe der kommenden Jahre Entwicklungen vollziehen, die ggf. Auswirkungen auf den zu erbringenden passiven Schallschutz haben. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn sich im Plangebiet selbst Nutzungen ansiedeln, die weniger schutzbedürftig sind oder die Stadt Burgdorf Änderungen der benachbarten Bebauungspläne durchführt, mit der Folge, dass geringere Anforderungen an den Schallschutz vorliegen. In derartigen Fällen kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Der Schallgutachter hat noch an zwei Immissionspunkten leichte Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für die Tagzeit ermittelt und zwar auf der Westseite des Baufelds B7 im 2. OG sowie am östlichen Rand des Baufeldes B1 im 1. OG. Die rechnerisch ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte betragen im Baufeld B7 0,6 dB(A) und im Baufeld B1 0,8 dB(A). Bei der Beurteilung der Einwirkungen von Geräuschen auf den Menschen ist zu berücksichtigen, dass eine Pegeldifferenz von 3 dB(A) im menschlichen Ohr gerade wahrnehmbar und eine Pegeldifferenz von 1 dB(A) gerade messbar ist.

Die Vorschläge des Schallgutachters werden durch die Festsetzungen dieser Bauleitplanung als Lärmschutzkonzept berücksichtigt. Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im *allgemeinen Wohngebiet* zu gewährleisten und die Nutzungen innerhalb des *Gewerbegebietes* nicht einzuschränken, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen gem. § 9

Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Durch diese verbindlichen bauleitplanerischen Festsetzungen werden die Anforderungen des § 50 BImSchG vollumfänglich erfüllt, da den Gewerbebetrieben keine weitergehende Rücksichtnahme auf die heranrückende Wohnbebauung abverlangt wird.

Ergänzt werden die Festsetzungen zum Lärmschutz durch die Festsetzung eines aufschiebend bedingten Baurechts (vgl. Kap. 7.9), das sicherstellt, dass die östliche Lärmschutzwand, die dem Lärmschutz dienende Garagenzeile sowie die Baukörper mit Grundrissorientierung in den Baufeldern B6 und B7, die für das übrige Plangebiet eine abschirmende Wirkung haben, errichtet sein müssen, bevor eine Wohnnutzung aufgenommen werden darf.

7.8 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Abweichend von § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist die am östlichen Rand des Geltungsbereiches innerhalb der *Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* zu errichtende Lärmschutzwand (s. textl. Festsetzung 8.1), ohne Grenzabstand zulässig.

Damit die Lärmschutzwand zwischen dem *WA-Gebiet* und dem *GE-Gebiet* die größtmögliche geräuschabschirmende Wirkung entfalten kann, ist es erforderlich diese so nah wie möglich an der Schallquelle zu platzieren. Es ist deshalb erforderlich, diese Wand unmittelbar an der östlichen Geltungsbereichs-/Grundstücksgrenze zu errichten. Da die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die Höhe einer Mauer an der Grundstücksgrenze in Wohngebieten auf maximal 2 m begrenzen, trifft der Bebauungsplan in diesem besonderen Fall auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine vom Bauordnungsrecht abweichende Festsetzung zum Maß der Tiefe der Abstandsflächen. Abweichend von § 5 NBauO ist danach an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches die Errichtung einer Lärmschutzwand (Einfriedung) ohne Grenzabstand mit einer Höhe von mindestens 58,9 m ü. NHN und maximal 59,1 m ü. NHN zulässig. Dieses Maß entspricht einer ca. 3 m hohen Grenzwand zwischen dem *WA-Gebiet* und dem *GE-Gebiet*.

Von der Grenzwand sind ausschließlich benachbarte Grundstücke betroffen, die gewerblicher Nutzung unterliegen. Wohnnutzung liegt in unmittelbarer Nähe nicht vor. In Gewerbegebieten ist nach § 5 Abs. 8 Nr. 1 NBauO die Höhe von Einfriedungen anders als in Wohngebieten nicht auf maximal 2 m begrenzt. Daher wäre eine 3 m hohe Einfriedung in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig. Somit sind keine Anzeichen einer Beeinträchtigung der Qualität der Gewerbegrundstücke durch die Errichtung der Grenzwand erkennbar. Die Schallschutzwand gewährleistet stattdessen, dass die aktuell zulässigen gewerblichen Emissionen nicht eingeschränkt werden.

Abweichend von § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die am östlichen Rand des Geltungsbereiches innerhalb der *Flächen für besondere Anlagen und*

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu errichtenden Garagen (s. textl. Festsetzung 8.2) ohne Grenzabstand zulässig.

Als Teil des Lärmschutzkonzeptes ist die Errichtung einer Garagenzeile entlang der östlichen Geltungsbereichs-/Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 133/7, 133/19 und 133/20 vorgesehen. Damit die Garagenzeile zwischen dem *WA-Gebiet* und dem *GE-Gebiet* die größtmögliche geräuschabschirmende Wirkung entfalten kann, ist es erforderlich diese so nah wie möglich an der Schallquelle zu platzieren. Es ist deshalb erforderlich, die Garagen unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Da die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze ohne Abstand nur auf einer Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze zulassen, trifft der Bebauungsplan in diesem besonderen Fall auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine vom Bauordnungsrecht abweichende Festsetzung zum Maß der Tiefe der Abstandsflächen. Abweichend von § 5 NBauO ist danach an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs die Errichtung einer durchgehenden Garagenzeile mit einer Höhe von mindestens 58,15 m ü. NHN und maximal 58,35 m ü. NHN ohne Grenzabstand zulässig. Dieses Maß entspricht ca. 2,5 m hohen Garagen.

Von der Garagenzeile sind ausschließlich benachbarte Grundstücke betroffen, die gewerblicher Nutzung unterliegen. Wohnnutzung liegt dort in unmittelbarer Nähe nicht vor. Somit sind keine Anzeichen einer Beeinträchtigung der Qualität der Gewerbegrundstücke durch die Errichtung der Garagenzeile erkennbar.

7.9 Aufschiebend bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung, die mit dem Planzeichen *Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind* gekennzeichnet ist. Um im *WA-Gebiet* eine Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen, ist es zwingend erforderlich, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Im Plangebiet sind Bauvorhaben erst ab dem Zeitpunkt des Abschlusses der erforderlichen Bodensanierung zulässig. Die Bodensanierung ist abgeschlossen, wenn bei der Stadt Burgdorf eine entsprechende schriftliche Bestätigung der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover vorliegt.

Die im *WA-Gebiet* geplanten Sanierungsmaßnahmen sind im Kapitel 5.5 dieser Planbegründung beschrieben. Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen, setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB fest, dass im Plangebiet Bauvorhaben im *allgemeinen Wohngebiet* erst ab dem Zeitpunkt des Abschlusses der erforderlichen Bodensanierung zulässig sind.

Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm vorbelastet, der insbesondere von den nördlich und östlich angrenzenden Gewerbegebieten ausgeht. Die Nutzungsaufnahme in dem

WA-Gebiet ist erst ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Lärmschutzwand (textliche Festsetzung 8.1) und der Garagenzeile (textliche Festsetzung 8.2) entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie der Errichtung der Baukörper in den Baufeldern B6 und B7 zulässig.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz sind im Kapitel 7.7 dieser Planbegründung beschrieben. Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen, setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB fest, dass im Plangebiet im allgemeinen Wohngebiet eine Aufnahme der Wohnnutzung erst ab dem Zeitpunkt der Errichtung der festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen zulässig ist. Dies betrifft die östliche Lärmschutzwand, die Garagenzeile entlang der Grundstücksgrenze sowie die Baukörper in den Baufeldern B6 und B7. Es muss mindestens der geschlossene Rohbau in den Baufeldern B6 und B7 errichtet sein, bevor die Nutzung in den übrigen Baufeldern aufgenommen werden darf.

8 Erschließung und Hinweise

8.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr

Verkehrsaufkommen, äußere und innere Erschließung

Das zukünftige Verkehrsaufkommen durch Quell- und Zielverkehr des Neubaugebietes sowie die daraus resultierenden Verkehrsemissionen wurden für das Vorhaben gutachterlich (Schalltechnische Untersuchung des *Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge GmbH, Sitz Senden*) ermittelt.

Der Ziel- und Quellverkehr wurde nach dem anerkannten Verfahren der Verkehrserzeugung durch Verfahren der Bauleitplanung (Programm VER_Bau), Bosserhoff/Hessisches Verkehrsministerium abgeschätzt. Nach diesem Ansatz wird aus der Zahl der Bewohner, der mittleren Wegehäufigkeit, dem Anteil der MIV-Nutzung zur Bewältigung der Wege und dem mittleren Besetzungsgrad der Fahrzeuge die zu erwartende Anzahl von Fahrten an einem Werktag bestimmt. Es wurde folgende Werte gutachterlich angesetzt:

- die Anzahl der Einwohner beträgt bei Reihenhäusern 3,5 Einwohner/Wohneinheit,
- Die Anzahl der Wege in neueren Wohngebieten beträgt 3,5 bis 4,0 Wege/Werktag und Einwohner (gewählt 4,0 = Maximum),
- Es wird von einem MIV-Anteil von 70 % ausgegangen,
- Der Besetzungsgrad der Fahrzeuge beträgt 1,2 Personen/PKW.

Aus diesen Werten ergibt sich ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen von rund 310 Kfz-Fahrten pro Tag durch die Bewohner des Neubaugebietes. In der Regel teilen sich die Fahrten hälftig auf Quell- und Zielfahrten auf.

Über den *Duderstädter Weg* ist das Plangebiet an das innerörtliche, regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Ausbauzustand und Ausbauqualität der das Plangebiet umgebenden Straßen reichen aus, um die zusätzlichen Verkehrsbewegungen aufzunehmen.

Um die innere Erschließung der neuen Wohnsiedlung zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan *Geh-, Fahr- und Leistungsrechte* fest. Die künftige Erschließung wird den verkehrlichen Anforderungen entsprechend ausgebaut. Der vorgesehene Wegebreite und die Anordnung der Stellplätze des inneren verkehrlichen Erschließungssystems gewährleistet, dass im Gebiet nur mit Schrittgeschwindigkeit gefahren werden kann.

Die *Geh-, Fahr- und Leistungsrechte* verlaufen z. T. an der Grenze zu benachbarten Wohngrundstücken. Um zu prüfen, ob aus den Verkehrsbewegungen innerhalb der neuen Siedlung eine nennenswerte oder gar unzulässige Immissionsbelastung der benachbarten Wohngrundstücke hervorgerufen wird, wurde eine überschlägige Ermittlung der aus dem Plangebiet hervorgerufenen Geräuschbelastung durchgeführt.

Für das Wohnhaus Duderstädter Weg 10 (MI), das potenziell am stärksten beeinflusst wird, ergibt sich durch die Erschließungsstraße (bei 30 km/h Fahrgeschwindigkeit) eine maximale Lärmbelastung von 48 dB(A) tags bzw. 39 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts für Mischgebiete (MI) werden deutlich unterschritten. Ebenso werden auf den Nachbargrundstücken die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten. Damit ist eine unzumutbare Immissionsbelastung des benachbarten Wohnens durch den Verkehr in der neuen Siedlung ausgeschlossen.

Aufgrund der hohen Anzahl der bereits im Zuge des Duderstädter Weges, der Schopenhauerstraße und weiterer in den Duderstädter Weg mündenden Straßenzüge vorhandenen Wohneinheiten ist nicht zu erwarten, dass der Quell- und Zielverkehr aus dem Neubaugebiet die Verkehrsbelastung im Zuge des Duderstädter Weg verdoppeln und damit zu einer Erhöhung der Lärmbelastung von mind. 3 dB(A) führen wird.

Die Flächen für Stellplätze und Garagen sind so bemessen, dass insgesamt 86 Stellplätze errichtet werden können. Dies sind mehr Stellplätze als die nach § 47 NBauO notwendigen Einstellplätze.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in etwa 450 m Entfernung zum Änderungsbereich.

8.2 Ver- und Entsorgung

Träger der Strom- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Burgdorf GmbH. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein 20-kv-Kabel. Das Kabel ist mit einer Grunddienstbarkeit gesichert. Das Kabel wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH.

Für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Burgdorf zuständig. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird von der Stadt Burgdorf sichergestellt und erfolgt für die mittlere Gefahr der Brandausdehnung mit 1.600 l/min über 2 Stunden. Sie erfolgt aus dem Trinkwassernetz im Duderstädter Weg der Stadtwerke Burgdorf GmbH. Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens sind von der Deutschen Reihenhaus Löschwasserentnahmestellen an den privaten Zufahrtsstraßen zu errichten.

Träger der Abwasserentsorgung ist die Stadt Burgdorf. Das neue Baugebiet wird an den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Die Grundstücke im *Mischgebiet* am *Duderstädter Weg* sind bereits an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Innerhalb der Reihenhaussiedlung erfolgt die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers in getrennten Leitungsnetzen. Für die geplante Reihenhaussiedlung hat eine hydraulische Nachberechnung ergeben, dass die Kapazität der bestehenden Mischwasserkanalisation ausreicht, wenn bei einem höheren Anfall von Niederschlagswasser die maximale Einleitmenge in Höhe von 65 l/s durch die Schaffung von Rückhaltevolumen mit zeitverzögerter Einleitung, eingehalten wird. Dies kann beispielweise durch das Anlegen von Rückhaltegräben oder das Verlegen eines Staukanals im Baugebiet erreicht werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Entwässerungsantrag zu erbringen. Die Deutsche Reihenhaus beabsichtigt einen ausreichend bemessenen Staukanal zu verlegen.

Eine punktuelle Versickerung größerer Mengen Niederschlagswassers in z.B. Versickerungsbecken ist nicht vorgesehen, denn durch den verdichteten Bodeneinbau im Rahmen der Verfüllung nach der Deponiesanierung besteht die Möglichkeit, dass sich gering durchlässige Bodenhorizonte bilden. Diese würden bei gezielter Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund zu Stauwasserhorizonten führen, die die nördliche Grundstücksböschung beeinträchtigen könnten. (siehe M&P Geonova Sanierung Burgdorf, Duderstädter Weg 10, Sanierungskonzept, Juni 2018, Seite 38). Kleinere Mengen Niederschlagswassers, z.B. von Terrassen oder den auf max. 5 m² Grundfläche begrenzten Gartenhäusern können jedoch flächenhaft versickert werden.

Das Plangebiet kann an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind. Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten sind der

Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der aktuellen Fassung zu beachten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallbeseitigungsbetrieb aha der Region Hannover. Innerhalb der Reihenhaussiedlung sind zwei Abfallsammelplätze vorgesehen. Dort werden die einzelnen Müllfraktionen getrennt gesammelt und bis zur Abfuhr gelagert. Die Zu- und Abfahrt der Müllfahrzeuge erfolgt über die östliche Erschließungsstraße, die der Bebauungsplan durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entsprechend festsetzt. Breite und Kurvenradien reichen aus, um das ungehinderte Ein- und Ausfahren sicher zu stellen. Ein Wenden des Müllfahrzeugs ist innerhalb der Reihenhaussiedlung nicht erforderlich.

8.3 Archäologische Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren, z. B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Burgdorf sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.4 Hinweise zum Artenschutz

Dem faunistischen Fachbeitrag der *Planungsgruppe Umwelt, Hannover* (vgl. Kapitel 5.6) ist zu entnehmen, dass es sich bei dem überplanten Bereich zwar um den Lebensraum einer Vielzahl von Vogelarten und auch um einen Nahrungsraum weiterer Arten handelt, aber keine Arten festgestellt wurden, die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfordern würden.

Da das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Satz 1 BNatSchG für diese Tiere bei vermeidbaren Eingriffen weiterhin gilt, sind Gehölze und andere potentielle Nistmöglichkeiten (z. B. Reisighaufen) vor Beginn der Brutzeit (1.März) von der Fläche zu entfernen.

8.5 Nutzung des Grundwassers

Aufgrund der langjährigen Einwirkung der Deponie auf das Grundwasser kann trotz der vorgesehenen Sanierungsmaßnahme nicht ausgeschlossen werden, dass eine Restbeeinflussung des Grundwassers verbleibt. Daher ist die Nutzung von Grundwasser aus Vorsorgegründen bis zu einer nachgelagerten Überprüfung der Grundwasserqualität nicht zulässig. Dazu soll ein Jahr nach Sanierungsende in den abstromig gelegenen Grundwassermessstellen das Grundwasser beprobt und entsprechend analysiert werden. Diese werden daher erhalten oder, sofern dies technisch nicht möglich oder wirtschaftlich ist, ersetzt. Auf Basis dieser Untersuchungen kann in Abstimmung mit der Region Hannover entschieden werden, ob eine Grundwassernutzung auf der Fläche zulässig ist.

9 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche ³
Allgemeines Wohngebiet (WA)	10.035 m ²
Mischgebiet (MI)	1.515 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	11.550 m²

Baugebiet	Fläche	GRZ	Grundfläche	Grundfläche mit Überschreitung gem. § 19 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA)	10.035 m ²	0,4 / 0,67	4.014 m ²	6.723 m ²
Mischgebiet (MI)	1.515 m ²	0,4 / 0,75	606 m ²	1.136 m ²
Gesamt mögliche Grundfläche im Plangebiet			4.620 m²	7.859 m²

10 Kosten

Die Stadt Burgdorf beabsichtigt mit der *Deutschen Reihenhäuser AG* einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB abzuschließen. Auf der Grundlage des Vertrags werden sämtliche, mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Investitionen, die im Zusammenhang mit der geplanten Wohnsiedlung stehen, durch den Investor übernommen.

Erschließungskosten, die gemäß Erschließungskostenbeitragssatzung durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen refinanziert werden können, fallen nicht an. Der Stadt Burgdorf entstehen somit durch die Umsetzung dieser Bauleitplanung keine Kosten.

³ Fläche grafisch ermittelt

11 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

12 Beteiligungsverfahren gem. § 3 und § 4 sowie § 4a Abs. 3 BauGB

Nachfolgend sind die Ergebnisse

- der in der Zeit vom 30.01.2017 bis 13.02.2017 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,
- der mit Schreiben vom 14.12.2016 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB,
- der in der Zeit vom 10.09.2018 bis 10.10.2018 durchgeführten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- der mit Schreiben vom 31.08.2018 durchgeführten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,
- der in der Zeit vom 08.07.2019 bis 09.08.2019 durchgeführten erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB,
- der mit Schreiben vom 28.06.2019 durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

mit den Abwägungsvorschlägen aufgeführt

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB Abwägung			
Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsempfehlung	Umgang mit Stellungnahmen
1	<u>Tischlereibetrieb, Hülptingser Weg, 15.12.2016</u>		
1.1	Durch die in Angriff genommene Bebauung der Müllkippe, nördlich des Hülptinger Weges und östlich des Düderstädter Weges, direkt an das Grundstück angrenzend, steht das uneingeschränkte Gewerbegebiet wider zur Diskussion. Nach unserer Kenntnis ist das nördlich des Hülptingser Weges bestehende Gewerbegebiet ein uneingeschränktes Gewerbegebiet, in dem eine zweigeschossige Bebauung und eine 80%ige Ausnutzung der Grundstücksfläche möglich ist. Nach einer entsprechenden Realisierung des geplanten Wohngebiets würde es insbesondere für den Betrieb der Tischlerei, problematisch werden können, insgesamt halten wir den Plan für einen klassischen Fall von heranrückender Wohnbebauung, der Nutzungskonflikte gewissermaßen vorprogrammiert. Der Betrieb besteht seit nunmehr 6 Jahren mit stetiger Entwicklung und Expansion an diesem Standort und ist überwiegend im Bereich Möbel und Ladenbau tätig. Daher ist durch das Lackieren von Holz sowie durch den Kunden- und Anlieferverkehr von Lärm und Geruchsemissionen auszugehen. Derzeit beschäftigt die Fa. 14 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, darunter 4 Auszubildende und ist aufgrund dessen und auch wegen unterschiedlicher Aufträge, auf flexible Arbeitszeiten angewiesen. Durch die hohen Investitionskosten der Ansiedlung und Schaffung einer existentiellen Grundlage auch der vom Unternehmen abhängigen Familien, ist eine Standortsicherheit unumgänglich. Es werden außerdem erhebliche Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe aufgrund der nicht eingehaltenen Abstände, die nur durch Schallschutzwände gemindert werden, befürchtet.	Beim durch das <i>Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH</i> erstellten Schallgutachten wurden deshalb richtigerweise die in einem Gewerbegebiet ohne Einschränkung („uneingeschränkten Gewerbegebiet“) zulässigen Schallemissionen zugrunde gelegt. Die <i>gewerbliche Vorbelastung</i> wurde rechnerisch auf Grundlage flächenbezogener Schallleistungspegel ermittelt. Alternativ wäre auch die Ermittlung der Vorbelastung durch eine Schall-Pegel-Messung für die tatsächliche Situation möglich gewesen. Um den <i>worst-case</i>-Belastungsfall abdecken zu können und da es sich beim Bebauungsplan immer um eine <i>Angebotsplanung</i> handelt, wurde auf die Ermittlung der Vorbelastung (<i>Gewerbelärm</i>) durch Messung verzichtet. Zur rechnerischen Ermittlung der Vorbelastung wurden in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Hannover die in „uneingeschränkten Gewerbegebieten“ zulässigen Maximalwerte, mit Schallleistungspegeln von 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts für den Großteil der gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-11 in Ansatz gebracht – so auch für das Grundstück des Tischlereibetriebs. Mit einem Schallleistungspegel von 65 dB(A)/m² sind auch entsprechende Ladetätigkeiten mit einem Gabelstapler inkl. An- und Abfahrt der Lkw abgedeckt. Des Weiteren wurde bei den Berechnungen ein durchgehender Betrieb über 16 Tages- und 8 Nachtstunden berücksichtigt. Es wurde gutachterlich festgestellt, dass damit der Orientierungswert der DIN 18005 für <i>allgemeine Wohngebiete (WA)</i>, der mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts beim Gewerbelärm zu berücksichtigen ist, im direkten Einwirkungsbereich der gewerblichen Flächen tags und nachts überschritten wird. Um zu gewährleisten, dass als Folge der geplanten Wohnsiedlung die aktuell ausgeübte und im „uneingeschränkten Gewerbegebiet“	Wird berücksichtigt

		zulässigen Emissionen nicht eingeschränkt werden müssen, wurden durch den Schallgutachter folgende Maßnahmen vorgeschlagen, rechnerisch überprüft und im Bebauungsplan-Vorentwurf berücksichtigt: • 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der Grenzen zu den Flurstücken 133/7, 133/19, 133/20 und 134/5. • Schallschutzgrundrisse in den zum Gewerbegebiet nächstliegenden Baufeldern. • Teilweise Ausschluss von zu öffnenden Fenstern in Aufenthaltsräumen, die zum Gewerbegebiet ausgerichtet sind. Der Schallgutachter hat beim zugrunde legen dieser Maßnahmen noch an zwei Immissionspunkten an denen Aufenthaltsräume mit zu öffnenden Fenstern vorgesehen waren leichte Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für die Tagzeit ermittelt. Die rechnerisch ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte betrugen 1,1 dB(A) und 0,5 dB(A). Bei der Beurteilung der Einwirkungen von Geräuschen auf den Menschen ist zu berücksichtigen, dass eine Pegeldifferenz von 3 dB(A) im menschlichen Ohr gerade wahrnehmbar und eine Pegeldifferenz von 1 dB(A) gerade messbar ist. Hinzu kommt, dass die Bauteile von Wohnhäusern aufgrund der bauordnungsrechtlichen/energetischen Anforderungen bereits einen passiven Schallschutz gewährleisten, der angesichts der geringen Geräuschpegelüberschreitung als ausreichend anzusehen ist, so dass in diesen Bereichen keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Durch die vorgesehenen bauleitplanerischen Festsetzungen wurden bereits beim Bebauungsplan-Vorentwurf die Anforderungen an den Schallschutz im geplanten Wohngebiet erfüllt. Weiterhin wurde auch dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen, da den Gewerbebetrieben keine weitergehende Rücksichtnahme auf die heranrückende Wohnbebauung abverlangt wurde und diese in den zulässigen Emissionen nicht eingeschränkt werden sollten. Aufgrund der Hinweise, Anregungen und Bedenken des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts, der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer sowie der benachbarten Gewerbebetriebe hat die	
--	--	--	--

		Deutsche Reihenhäuser AG die Planung zum Entwurf überarbeitet und in folgenden Punkten verändert: • Verschieben der nordöstlichen Reihenhäuserzeile in westliche Richtung. Der Abstand der Wohnbebauung zum Gewerbegebiet beträgt nun 15 m statt vorher 3 m. • Anordnen eines baulichen Riegels aus Garagen in Verbindung mit einer Lärmschutzwand an der Grenze zum Gewerbegebiet. Auf der Grundlage dieser geänderten Planung ist das Schallgutachten überarbeitet und ergänzt worden. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen: <i>Um das Erdgeschoss „aktiv“ zu schützen, muss die Höhe der Lärmschutzwand 3,0 m betragen. Dies setzt dann voraus, dass der Grundriss im Ober- und Dachgeschoss im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe zur Ostseite hin die Anordnung von Aufenthaltsräumen mit nicht nur vorübergehendem Aufenthalt ausschließt (Schallschutzgrundriss). Östlich der Reihenhäusergruppe 120_c [Baufeld B7 im Entwurf der Planzeichnung] übernehmen die dort angeordneten Garagen teilweise die Funktion einer Lärmschutzwand zum Schutz der Erdgeschossbereiche. Im Wesentlichen wird mit den Garagen sowie der Verkehrsfläche der Trennungsgrundsatz zwischen dem GE-Gebiet und dem WA-Gebiet erfüllt. Für die Reihenhäusergruppe 120_c wird der erforderliche Lärmschutz mit der Umsetzung von Schallschutzgrundrissen erfüllt. Auch für die Reihenhäusergruppe 120_a [Baufeld B6 im Entwurf der Planzeichnung] ist in Bezug auf die an der Nordseite einwirkenden Lärmbelastungen ebenfalls die Anordnung von Schallschutzgrundrissen vorzusehen. An den Giebelseiten der Reihenhäusergruppen wird der Immissionsort dadurch kompensiert bzw. ist damit nicht zu berücksichtigen, indem die Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster vorgesehen werden. Um an den im westlichen Plangebiet vorgesehenen Reihenhäusergruppen zumindest für die Nord- und Südfassaden die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleisten zu können, ist im südlichen Plangebiet zum verbleibenden Lagerplatz eine 3.0 m hohe Lärmschutzwand anzuordnen. Die Länge ergibt sich mit ca. 88 m. Mit der abschirmenden Wirkung der zum GE-Gebiet vorgelagerten Reihenhäusergruppe 120_c sowie der geplanten Lärmschutzwand ist</i>	
--	--	---	--

		sichergestellt, dass bereits an dem zum GE-Gebiet nächstgelegenen Reihenhaus an der Nord- und Südfassade die Immissionsrichtwerte eingehalten werden bzw. im Dachgeschoss eine maximale Überschreitung von 0,8 dB(A) gegeben ist. Ausnahmen ergeben sich für die Reihenhausgruppen 120_a und 120_c für die ohnehin die Anordnung von Schallschutzgrundrissen vorgesehen wird. An der Südfassade der Reihenhausgruppe 120_a sowie der Westfassade der Reihenhausgruppe 120_c werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Die gutachterlichen Vorgaben werden im Bebauungsplan festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich für die im Umfeld des Plangebiets ansässigen Gewerbebetriebe hinsichtlich der Bestandssituation und der Entwicklungsmöglichkeiten keine Verschlechterungen bzw. Einschränkungen ergeben. Eine gutachterliche Untersuchung der auf das Gebiet wirkenden Geruchs- und Staubimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass aus immissionsschutzrechtlichen Gründen im Sinne der Luftreinhaltung keine Bedenken gegen eine Ausweisung des Plangebietes aus Wohngebiet bestehen, da bestehende Grenzwerte bei weitem unterschritten werden. Die Hinweise, Anregungen und Bedenken der benachbarten Gewerbebetriebe können damit berücksichtigt und die Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes somit durch die Bauleitplanung vollumfänglich erfüllt werden. Darüber hinaus soll eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden, wonach die jeweiligen Eigentümer/innen der vorgesehenen Reihenhäuser die von den gewerblichen Grundstücken ausgehenden Emissionen dulden.	
1.2	Es wird auf die durch die Planung später schwierig werdende wirtschaftliche Verwertung der betrieblichen Baulichkeiten hingewiesen.	Durch die Planung werden die benachbarten Gewerbebetriebe in ihrem Bestand nicht gefährdet und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt. Der sich aus der verwirklichten Nutzung der Gewerbegrundstücke ergebende Grundstückswert wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Die für das Gewerbegebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans 0-11 werden nicht verändert. Trotzdem kann es möglich sein, dass bei einer Veräußerung von Gewerbegrundstücken bestimmte Interessenten durch die Nähe zur künftigen Reihenhausbebauung 'abgeschreckt' werden. Dies könnte ggf. eine Wertminderung	Wird berücksichtigt

		der Gewerbegrundstücke darstellen. Bereits im Bestand ist das Gewerbegebiet jedoch von Wohnbebauung umgeben und daher nicht für jeden potenziellen Betrieb interessant. Möglicherweise vorhandene Wertminderungen der Gewerbegrundstücke stehen dem Planungsziel Bereitstellung von Wohnbauland auf einer innerörtlichen Brachfläche gegenüber. Auch im Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung (§ 1a BauGB) und im Hinblick auf die in Verbindung mit der Wohnbebauung stehende Sanierung der Altablagerung werden etwaige Wertminderungen der Gewerbegrundstücke hinter das Ziel der Planung zurückgestellt.	
1.3	Es würde die Fa. freuen, wenn die Bedenken schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden würden. Zu einem persönlichen Gespräch steht die Fa. gern zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	<u>Orgelbaubetrieb , Hülptingser Weg , 16.01.2017</u>		
2.1	Durch die heranrückende Wohnbebauung an das Betriebsgrundstück werden Nutzungskonflikte erwartet. Die Wohnbebauung soll laut Planung 3,5 bis 5 m an die Grundstücksgrenze im hinteren Bereich erfolgen, dies wird als viel zu eng nebeneinander angesehen. Die Werkstatt in der hauptsächlich Holzarbeiten mit den üblichen Maschinen und Absaugvorrichtungen durchgeführt werden, steht direkt an der Grundstücksgrenze. Zusätzlich werden auch Schlosserarbeiten und seltener Schmiedearbeiten durchgeführt. Weiter wird ein mobiles Sägewerk für seltene Hölzer betrieben. Es werden Nutzungskonflikte durch Lärmemissionen der Maschinen und Bewegung von Baumstämmen und das Aufsägen solcher Baumstämmen erwartet. Dies erfolgt häufig an Samstagen. Auch das Bewegen von höheren Lasten mit Hubwagen verursacht leichte Erschütterungen, die in den Gebäuden zu hören sind. Es gibt keine festen Arbeitszeiten, es muss z. B. auch an Samstagen gearbeitet werden. Es ist ein zweites Werkstattgebäude mit einer Metallwerkstatt geplant. Es werden durch all diese Gegebenheiten Probleme mit den neuen Eigentümern der 6 angrenzenden Reihenhäuser und die Einschränkung der gewerblichen Tätigkeit „um des lieben Friedens willen“ erwartet.	Siehe Abwägungsempfehlung zu 1.1	Wird berücksichtigt

2.2	Die Werkstatt wird mit einem 35 kW Holzofen beheizt. Es entsteht beim Anzünden des Ofens immer etwas Qualm. Auf diese Art des Heizens soll nicht verzichtet werden, da beim Orgelbau immer Massivholz als Brennstoff anfällt. Verheizt wird ausschließlich Massivholz, da im Orgelbau kaum Plattenwerkstoffe eingesetzt werden. Die Heizungsanlage wird alle 2 Jahre durch den Schornsteinfeger geprüft. Die Abgase der Heizungsanlage werden direkt auf die erste Etage der Reihenhäuser treffen.	Der Schornstein befindet sich ca. 5 m östlich der Grundstücksgrenze zum künftigen Baugrundstück der Deutschen Reihenhäuser AG. Der Bezirksschornsteinfegermeister kennt die Holzheizung aus eigener Anschauung. Nach seiner Auskunft muss grundsätzlich ein Schornstein alle Fenster im Umkreis von 15 m Entfernung um 1 m überragen. Aufgrund der Hinweise, Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung verändert und die nordöstliche Reihenhäuserzeile in westliche Richtung verschoben. Der Abstand des nächstgelegenen Baufeldes B7 zum Schornstein beträgt nun ca. 17 m. Damit wird der durch den Bezirksschornsteinfeger genannte Abstand übertroffen und die Heizungsanlage kann wie bisher weiterbetrieben werden.	Wird berücksichtigt
2.3	Es wird die Vorstellung geäußert, dass anstelle der Lärmschutzwand eine bessere Abschirmung durch einen Lärmschutzwall erreicht werden kann.	Die Abschirmungswirkung von Lärmschutzwand und Lärmschutzwall ist bei einem entsprechend hohen Schalldämmmaß der Lärmschutzwand grundsätzlich als gleich zu bewerten. Ein Lärmschutzwall hätte aufgrund seiner Breite jedoch zwangsläufig einen größeren Abstand der nächstgelegenen Reihenhäuserzeile zum Gewerbegebiet zur Folge. Bei einem 3 m hohen Wall würde der Abstand in Abhängigkeit der Böschungsnähe des Walls ca. 12 m betragen. Aufgrund der Hinweise, Anregungen und Bedenken wurde die Planung zur Entwurfsfassung verändert und die nordöstliche Reihenhäuserzeile in westliche Richtung verschoben. Der Abstand des nächstgelegenen Baufeldes zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet beträgt nun 13 m. Damit wird Abstand erreicht, wie es auch bei einem Lärmschutzwall der Fall wäre.	Wird berücksichtigt
2.4	Es wird eine Grundbucheintragung über erhöhte Schall- und Gewerbeimmissionen angeregt und im Bebauungsplan eine Eintragung der erhöhten Werte vorzunehmen.	Es soll eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden, wonach die jeweiligen Eigentümer/innen oder Nutzer/innen der vorgesehenen Reihenhäuser die von den gewerblichen Grundstücken ausgehenden Emissionen dulden.	Wird berücksichtigt
2.5	Es wird auf die durch die Planung später schwierig werdende wirtschaftliche Verwertung der betrieblichen Baulichkeiten hingewiesen.	Siehe Abwägungsempfehlung zu 1.2.	Wird berücksichtigt
2.7	Es würde die Fa. freuen, wenn die Bedenken schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden würden. Zu einem persönlichen Gespräch steht die Fa. gern zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Lackiererei, Hülptingser Weg, 26.01.2017		
3.1	Nach unserer Kenntnis ist das nördlich des Hülptingser Weges bestehende Gewerbegebiet ein uneingeschränktes Gewerbegebiet, in dem eine zweigeschossige Bebauung und eine 80%ige Ausnutzung	Siehe Abwägungsempfehlungen zu 1.1	Wird berücksichtigt

	der Grundstücksfläche möglich ist. Nach einer entsprechenden Realisierung des geplanten Wohngebiets wäre die Standortsicherheit für den Betrieb gefährdet. Es werden aus folgenden Gründen Nutzungskonflikte befürchtet: Vom Betrieb gehen durch den notwendigen Maschineneinsatz sowie Kunden- und Lieferverkehr Emissionen aus, die geeignet sind Nutzungen wie z. B. Wohnen zu stören. Der Betrieb hat seit 1979 hier seinen Standort. Der Betrieb beschäftigt acht Mitarbeiter/innen, darunter zwei Auszubildende. Der Betrieb unterhält zwei Lackieranlagen. Die Anlagen dienen der Lackierung von Bauteilen für die Fahrzeugreparatur. In diesen Kabinen werden Lacke verarbeitet. Dabei können zum jetzigen Stand der Technik Emissionen nicht ausgeschlossen werden, die im angrenzenden Wohngebiet wahrnehmbar wären. Auch könnte es durch den Anlieferverkehr zu Immissionen kommen, die ebenfalls mit der Wohnnutzung unvereinbar sind. Die Geschäftszeiten des Betriebs liegen normalerweise montags bis samstags zwischen 7 und 18 Uhr, in Ausnahmefällen durchaus länger.		
3.2	Es wird auf die durch die Planung später schwierig werdende wirtschaftliche Verwertung der betrieblichen Baulichkeiten hingewiesen.	Siehe Abwägungsempfehlung zu 1.2.	Wird berücksichtigt
3.3	Es würde die Fa. freuen, wenn die Bedenken schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden würden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	<u>Bürger 1, Duderstädter Weg 10, 06.02.2017</u>		
4.1	Im Bebauungsplanvorentwurf sind auf der Ostseite des Grundstücks von Bürger 1, Flurstück 136/17, vier Stellplätze eingezeichnet, die mit hoher Wahrscheinlichkeit die Zufahrt zu seinem Garten versperren. Diese Zufahrt sei schon vom Vorbesitzer genutzt worden, um die Klärgruben abpumpen zu lassen. Es wird darum gebeten die Stellplätze anderweitig zu verplanen, um weiterhin die Zufahrt aus östlicher Richtung zu gewährleisten.	Die angesprochene Grundstückszufahrt betrifft den rückwärtigen Grundstücksteil des Hausgrundstücks Duderstädter Weg 10 und erfolgt über das private Flurstück 136/14. Es besteht kein Wegerecht zugunsten des Flurstücks 136/17. Insofern besteht auch keine rechtliche Verpflichtung die Zufahrt frei zu halten, zumal das Hausgrundstück Duderstädter Weg 10 unmittelbar an die öffentliche Straße anschließt und von dort erschlossen ist. Dennoch wurde die Planung zur öffentlichen Auslegung dahingehend verändert, dass sie weiterhin eine zusätzliche Zufahrt zu diesem Grundstück ermöglicht.	Wird berücksichtigt
4.2	Bürger 1 hält es nicht für sinnvoll, die Technische Zentrale zur Versorgung des Wohngebiets am Rand des Wohngebiets zu platzieren. Es wird beim aktuellen Standort eine dauernde Geräuschkulissee	Aus Erfahrung der Deutschen Reihenhaus AG bei anderen Siedlungsprojekten wird es durch die geplante Technikzentrale mit dem integrierten BHKW zur keiner Beeinträchtigung der Nachbarschaft kommen.	Wird berücksichtigt

	befürchtet auch wenn Servicearbeiten direkt am Rande seines Gartens stattfinden.	Unabhängig davon wird aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung der Standort der Technikzentrale in nördliche Richtung verschoben. Der Abstand zum Grundstück Duderstädter Weg 10 beträgt dann ca. 25 m.	
5	<u>Bürger 2, Schopenhauer Straße, 08.02.2017, per e-mail</u>		
	Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 Bundesnaturschutzgesetz gehört der Eichelhäher zu den besonders geschützten Arten. Es sind Fotos beigefügt, die einen Eichelhäher auf dem Projektgrundstück und im Vogelhäuschen auf dem Grundstück Schopenhauer Straße 20 zeigen.	Der Eichelhäher ist bekannt und wurde im Faunistischen Fachbeitrag vom 20.09.2016 durch die Planungsgruppe Umwelt dokumentiert. Er weist im Untersuchungsgebiet jedoch keinen Brutvogelstatus auf. Das Vorkommen des Eichelhähers im Plangebiet steht der Realisierung des Vorhabens nicht entgegen. Bei den Brutvögeln des Untersuchungsgebietes handelt es sich ausnahmslos um häufige ungefährdete Arten die als Ubiquisten einzustufen sind und bei denen es sich durchweg um Gehölz-/Gebüschbrüter handelt.	Ist berücksichtigt gewesen
6	<u>Bürger 3, Schopenhauerstraße, 08.02.2017, per e-mail</u>		
	<i>Dieses Schreiben war an den Fledermaus-Regionalbetreuer gerichtet. Die Stadt Burgdorf hat es ebenfalls im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplans 0-11 erhalten. Es wird deshalb als Stellungnahme gewertet.</i> „Die Stadt Burgdorf beabsichtigt, im inneren Stadtbereich eine seit Jahrzehnten brach liegende und stark begrünte ehemalige Müllkippe von derzeit Gewerbegebiet auf ein Wohngebiet (!) umzuplanen. Es sollen dort von der Deutschen Reihenhäuser AG 38 Reihenhäuser errichtet werden. Ich bin unmittelbarer Nachbar der betroffenen ca. 1 ha großen Fläche. Im Verfahren nach § 13a BauGB läuft die Einwendungsfrist noch bis zum 13.2.2017. In den ausgelegten Unterlagen findet sich die Expertise der Planungsgruppe Umwelt vom 17.8.2015, in der es auf den Seiten 4 und 5 heißt, dass es Hinweise auf Brutstätten diverser Fledermausarten gibt. Das deckt sich mit meinen eigenen Beobachtungen, wonach es auf dem Grundstück in den Sommermonaten abends eine erhebliche Vielzahl von Fledermäusen verschiedener Größe gibt. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass die Fledermäuse auf dem Grundstück nur jagen und ihre Brutstätten woanders haben. In der Begründung des von der Deutschen Reihenhäuser AG beauftragten Fachplaners Herrn Flaspöhler heißt es indes auf der Seite 14, Hinweise auf Fledermausbrutstätten der gefundenen drei Arten könnten angeblich ausgeschlossen werden. Obwohl die Bürger	Der Regionalbetreuer beantwortet das Schreiben am 09.02.2017 wie folgt: „Ich habe das Gutachten bekommen und gelesen. Es gibt auf diesem Gelände keine großen Bäume mit entsprechenden Höhlungen für Fledermäuse. Die kleinen Spalten und Risse in entsprechenden Bäumen werden nicht als Winterschlafplätzen genutzt. Eher dann als Tages-schlafplätze im Sommer. Natürlich ist es das Jagdhabitat in den wärmeren Monaten. Ebenso wie der Auebereich und die beiden Seen nebenan inkl. des Friedhofes. Das Fällen der Bäume bzw. Entfernen der Sträucher muss bis zum 28.2. abgeschlossen sein. Danach beginnt die Brut- und Setzzeit und dann wäre es verboten. Ich gehe davon aus, dass die Stadt Burgdorf Ausgleichsflächen für das obige Bauvorhaben fordert. Das Fällen der Bäume und Sträucher können wir nicht verhindern.“ Darüber hinaus ist festzustellen, dass sich Bürger 3 auf die Expertise der Planungsgruppe Umwelt vom 17.8.2015 beruft, die erstellt wurde, um den Erfassungsbedarf von Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Art der Erfassung festzulegen. Die Fledermauserfassung erfolgte entsprechend dieser Vorgaben. Die Vorgehensweise und die Untersuchungsergebnisse sind im Faunistischen Fachbeitrag vom 20.09.2016 dokumentiert. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass das Untersuchungsgebiet als reines Jagdhabitat für Fledermäuse	Ist berücksichtigt gewesen

	noch bis zum 13.2.2017 Zeit haben, Einwendungen zu erheben, teilen die Stadt Burgdorf und die Deutsche Reihenhäuser AG bei der gestrigen (7.2.2017) Bürgerinformationsveranstaltung mit, dass ab HEUTE (8.2.2017) Rodungsmaßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt werden. Begründung soll sein, dass dies für angebliche weitere Bodenuntersuchungen notwendig sei. Es steht hier dringend zu befürchten, dass bei diesen Rodungsmaßnahmen die Brutstätten der Fledermäuse unwiederbringlich zerstört werden. Offenkundig sollen durch die Rodung Fakten geschaffen werden, bevor die Einwendungsfrist abläuft. Es ist auch nicht zwingend erforderlich, schon jetzt zu roden, denn selbst wenn die teilweise Rodung für weitere Bodenuntersuchungen notwendig sein sollte, gibt es keinen Grund, diese schon jetzt durchzuführen und nicht erst nach Ablauf der Einwendungsfrist und ordnungsgemäße Prüfung der Einwendungen seitens der Stadt Burgdorf und der Deutschen Reihenhäuser AG. ES IST HIER GEFAHR IM VERZUG! Ich bitte Sie daher dringend, sich einzuschalten, um die vorgezogenen Rodungsmaßnahmen zu unterbinden. Die wesentlichen Unterlagen sind dieser Mail beigelegt. Gerne erwarte ich Ihre kurzfristige Rückantwort und bedanke mich dafür bereits im Voraus.“	fungiert und wurde von jeweils bis zu zwei Individuen der Arten Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus genutzt. Zudem tritt die Rauhauffledermaus auf dem Durchzug auf. Eine Sommerpopulation der Rauhauffledermaus wird mit deren Fehlen am 01.07.16 ausgeschlossen. Hinweise auf Fledermausquartiere in der Fläche ergaben sich nicht, so dass diese ausgeschlossen werden können. Aufgrund der geringen Größe des Grundstücks und der individuellen Aktions-/Nahrungsraumgrößen der festgestellten Arten ist nicht davon auszugehen, dass es sich beim Untersuchungsgebiet um ein im artenschutzrechtlichen Sinne essentielles Nahrungshabitat (vgl. Trautner 2008) für die dort jagenden Individuen handelt. Folglich ist durch die Bebauung des Grundstücks auch kein artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestand für Fledermäuse gegeben. Diese Ergebnisse sind maßgeblich für die Bauleitplanung und deshalb richtigerweise in der Bebauungsplanbegründung dargelegt. Eine Gefahr für Fledermäuse durch die Rodung der Bäume in den Wintermonaten liegt somit nicht vor. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a aufgestellt wird und entsprechend dem Faunistischen Fachbeitrag keine besonders geschützten und im Bestand gefährdeten Arten festgestellt wurden, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfordern würden.	
7	<u>Bürger 3, Schopenhauerstraße, 10.02.2017</u>		
7.1	Die vorgesehene Planänderung von Gewerbe auf Wohnbebauung widerspricht dem eigenen Plankonzept der Stadt Burgdorf. Der Rat der Stadt Burgdorf hat am 26.08.2010 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept vom 28.07.2010 wie folgt beschlossen: <i>„Der Rat der Stadt Burgdorf nimmt die Aussagen des anliegenden Berichtes „Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept Burgdorf“ vom 28.07.2010 (Anlage 4 zum Originalprotokoll) zustimmend zur Kenntnis und beschließt, dass</i> <i>die in Kapitel 4 genannten Leitlinien (1-3), Grundwerte, Hauptziele, Handlungsfelder und räumlichen Leitbilder,</i>	Die Ergebnisse des „Integrierten Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept Burgdorf“ sollen gemäß Ratsbeschluss bei Abwägungsentscheidungen im Zusammenhang mit raumbedeutsamen Entscheidungen herangezogen werden. Für das Plangebiet besteht hingegen seit vielen Jahren ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der verbindliche Baurechte als Gewerbegebiet festsetzt. Die bauliche Nutzung des Plangebiets wird durch das Stadtentwicklungskonzept nicht in Frage gestellt. Es wird im Gegenteil vorgeschlagen, die <i>Neubebauungsmöglichkeiten der aktuell unternutzten Fläche auszuloten</i>. Dies ist mit dem Ergebnis erfolgt, dass die Neubebauung mit Wohnhäusern als Maßnahme der Innenentwicklung realisierbar ist. Bei dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 geht es nun im Wesentlichen darum, die zulässige Art der baulichen Nutzung zu ändern, um anstelle der bisher	Trifft nicht zu / wird zur Kenntnis genommen

• <i>die in Kapitel 5 beschriebenen Stadtbereichskonzepte und deren gesamtstädtische Darstellung (Anlage 5 zum Originalprotokoll) sowie</i> • <i>das in Kapitel 6 und 7 dargestellt Innenstadtkonzept die Grundlage für die künftige räumliche Entwicklung der Stadt Burgdorf in den nächsten 15 Jahren im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bilden. Die Aussagen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und Innenstadtkonzeptes Burgdorf“ sollen als Basis für Abwägungsentscheidungen im Zusammenhang mit der Klärung raumbedeutsamer Fragestellungen und raumbedeutsamer Einzelfallentscheidungen herangezogen werden.“</i> Die jetzige geplante Änderung der Bauleitplanung bezüglich der im Betreff genannten Fläche von Gewerbefläche auf Wohnbebauung, insbesondere für über 30 Reihenhäuser, widerspricht dem vorgenannten Integrierten Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept. Denn für die ca. 1 ha große Fläche, bei der es sich planerisch derzeit noch um eine Gewerbefläche handelt, die aber seit Jahrzehnten brach liegt und auf der sich inzwischen eine Vielzahl verschiedenster Pflanzen- und Tierarten angesiedelt haben, sieht das Integrierte Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept keine mit einer Vielzahl von Reihenhäusern eng gestaffelte Wohnbebauung vor, sondern eine städtische Nutzungsmischung im Übergang von Handel und Wohnsiedlung oder eine Grünverbindung zur Kantstraße. Es heißt hierzu im Integrierten Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept: <i>„Neubebauung einer untergenutzten Gewerbe- und Freifläche am Duderstädter Weg ausloten: der zentralen Lage stehen Belastungen durch eine Altablagerung gegenüber (Potential für städtische Nutzungsmischung im Übergang von Handel und Wohnsiedlung, evtl. auch Grünverbindung zur Kantstraße).“</i> Des Weiteren heißt es hierzu bezüglich des Südstadtbereiches, in dem die im Betreff genannte Fläche liegt: <i>„Der Stadtbereich bildet aufgrund seiner Lage zur Innenstadt, zum Aue-Raum und zum Bahnhof einen der beiden Außenentwicklungsschwerpunkte von Burgdorf. Es stehen umfangreiche Flächen für die</i>	zulässigen gewerblichen Nutzung die Realisierung einer Reihenhaussiedlung mit 38 geplanten Wohneinheiten durch die <i>Deutsche Reihenhäuser AG</i> zu ermöglichen und die Wohneigentumsbildung der Bevölkerung zu fördern. Dieses Investitionsvorhaben wird durch die Stadt Burgdorf unterstützt, da es durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und deren Nachverdichtung der Innenentwicklung dient. Im § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 13 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB) sind. Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept Burgdorf“ ist als öffentlicher Belang zu werten, der wie bereits ausgeführt, dieser 4. Änderung des Bebauungsplans nicht entgegensteht, da es die bauliche Nutzung der betroffenen Fläche nicht in Frage stellt. Zu den bei dieser Bauleitplanung maßgeblichen öffentlichen Belangen gem. § 1 Abs. 6 BauGB gehören u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Anforderungen an kostensparendes Bauen und die Schaffung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Bei der abwägenden Entscheidung überwiegt das vorrangige Planungsziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Wohnsiedlung zu schaffen und in diesem Zuge die Altlast zu sanieren (auf die Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung wird verwiesen). Zudem wird mit der Bebauungsplanänderung dem Vorrang der Innenentwicklung (§1a BauGB) entsprochen.	
---	---	--

	Wohnungsbauentwicklung zur Verfügung. Stadterweiterungen sollen fingerartig mit der Landschaft verzahnt werden (s. S. 98 f.), um lange und attraktive Ränder zum Außenbereich und kurze Wege aus zentralen Lagen in die Landschaft zu schaffen. Dies gelingt am besten, wenn der Bereich zwischen Duderstädter und Schwüblingser Weg freigehalten wird und auch zwischen Peiner Weg und Bebauung Freiräume erhalten bleiben (s. Abb. 5.2/6 und 5.2/7). Eine mögliche, aber nicht favorisierte Alternative ist es, nördlich vom Schwüblingser Weg an das Baugebiet »Südlich Beerbuschweg« anzuschließen. Um in einem solchen Fall das Siedlungsprinzip der kammerartigen Stadterweiterung erkennbar zu machen, müsste am Duderstädter Weg ein angerartiger breiter Grünzug gestaltet werden (s. Abb. 5.2/5). Dennoch würden Südstadt und Hülptingsen aber noch weiter zusammenwachsen.“ Danach gibt es eine Vielzahl von Wohnungsbauentwicklungsflächen, zu denen die im Betreff genannte Fläche indes nicht zählt, weil dies der vorgesehenen fingerartigen Verzahnung der Wohnbauflächen mit der Landschaft ebenso widerspricht wie dem Siedlungsprinzip der kammerartigen Stadterweiterung. Insbesondere bedarf es der Anlage respektive Erhaltung von Grünflächen auch und gerade im historisch gewachsenen Wohnbebauungsbereich.		
7.2	Unterstützt wird dies auch durch die weiteren Feststellungen des integrierten Stadtentwicklungs- und Innenstadtkonzeptes, welches der Rat ausdrücklich gebilligt und zur eigenen Handlungsmaxime erhoben hat, nach denen von der Bebauung von Innenbereichen Abstand genommen werden soll, wenn und soweit dadurch Freiraumqualitäten verloren gehen können, die maßgeblich für die Wohnqualität des älteren Bestandes sind. Es heißt hierzu namentlich: „Allerdings ist bei der Bebauung von Innenbereichen zu berücksichtigen, dass auch Freiraumqualitäten verloren gehen können. Dort, wo die Freiraumqualität maßgeblich für die Wohnqualität des älteren Bestandes ist [...], sollte auf eine Innenentwicklung verzichtet werden.“ So liegt der Fall hier hinsichtlich der im Betreff genannten Fläche. Das Gelände war einerseits aufgrund seiner langjährigen Unberührtheit inzwischen ein ökologisch wertvoller und mittlerweile unverzichtbarer Bestandteil der näheren Umgebung, der eine Vielzahl diverser	Es handelt sich bei der zur Wohnbebauung vorgesehenen Fläche um Grundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-11 als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Am östlichen Rand des Gewerbegebiets setzt der Bebauungsplan als Abgrenzung zur Wohnbebauung einen 10 m breiten Grünstreifen mit der Bezeichnung Schutzpflanzung fest. Beim Plangebiet handelt es somit nicht um einen Innenbereich gem. § 34 BauGB, wie im Zitat benannt, sondern um eine Fläche, die bereits durch rechtskräftige Bebauungsplanfestsetzung (§ 30 BauGB) verbindlich zur Bebauung vorgesehen ist. Die Fläche stellt sich auch nicht als „ökologisch wertvoller und mittlerweile unverzichtbarer Bestandteil der näheren Umgebung, der eine Vielzahl diverser und z. T. seltener und geschützter respektive schützenswerter Flora und Fauna beherbergt“, dar. Dies haben die Bestandsaufnahme und die faunistische Kartierung der Planungsgruppe Umwelt eindeutig ergeben.	Trifft nicht zu / wird zur Kenntnis genommen

	und z. T. seltener und geschützter respektive schützenswerter Flora und Fauna beherbergt. Andererseits bildete die Fläche eine wichtige Pufferzone zwischen den auf der östlichen Seite angrenzenden Gewerbebetrieben und der Wohnbebauung, insbesondere bezüglich der vielen Wohnhäuser in der Schopenhauerstraße.	Die Fläche war niemals als Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe vorgesehen, sondern für eine Gewerbebebauung. Diese Pufferzone sollte der 10 m breite Grünstreifen mit der Bezeichnung Schutzpflanzung aufnehmen. Diesem schmalen bisher festgesetzten Grünstreifen kann jedoch keine Freiraumqualität zugesprochen werden. Da das Wohngebiet nun nach Osten fortgeführt wird, ist der Grünstreifen als Schutzgrün zum Gewerbegebiet nicht mehr erforderlich. Da zwischen Wohngebieten kein Schutzgrün erforderlich ist, entfällt er bzw. wird durch die Hausgärten der neuen Reihenhausbebauung ersetzt.	
7.3	Bislang war von den Immissionen, die von den östlich angrenzenden Gewerbebetrieben herrühren, im Bereich der Wohnbebauung in der Schopenhauerstraße praktisch nichts wahrzunehmen, weil die stark begrünte Brachfläche dazwischen lag. Aufgrund der jüngst in den vergangenen beiden Tagen durchgeführten massiven Rodungsmaßnahmen, die völlig unverständlicher und nicht nachvollziehbarer Weise durchgeführt wurden, bevor die Frist für die Einreichung von Einwendungen abgelaufen war, ist damit nicht nur die begrünte und insbesondere Schall schluckende Pufferzone zwischen Gewerbe und Wohnen zerstört worden, sondern das neu entstehende Wohngebiet rückt unmittelbar und direkt neben die Gewerbebetriebe und ist dann den dortigen Immissionen ungefiltert ausgesetzt. Das wäre schon jetzt unzulässig und für die späteren Bewohner des Wohngebietes unzumutbar. Die Situation verschärft sich indes noch, wenn die Gewerbebetriebe expandieren, was absehbar ist und wofür es auch noch Kapazitäten gibt. Die Deutsche Reihenhaus AG plant zwar Schallschutzmaßnahmen zu den östlich angrenzenden Gewerbebetrieben, diese dürften jedoch für die aktuelle Situation und erst Recht für die Zukunft, wenn die Gewerbebetriebe sich vergrößern und/oder umfangreichere gewerbliche Nutzungen stattfinden, nicht ausreichend sein. Zum Schallschutz wird unten noch ergänzend vorgetragen.	Der Bewuchs im Plangebiet kann in geringem Maße eine geräuschmindernde Wirkung gehabt haben. In erster Linie hatten die Gehölze jedoch eine visuelle Wirkung, da sie den freien Blick auf die Gewerbebetriebe verhinderten. Die Rodungsmaßnahmen waren unabhängig vom Planverfahrensstand zulässig. Sie waren darüber hinaus notwendig, um das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Satz 1 BNatSchG einzuhalten. Deshalb mussten Gehölze und andere potentielle Nistmöglichkeiten vor Beginn der Brut- und Setzzeiten (ab 01.03.) von der Fläche entfernt werden. Zu den Schallschutzmaßnahmen für das neue Wohngebiet und die Auswirkungen der Planung auf die ansässigen Gewerbebetriebe wird auf die Abwägungsempfehlung 1.1 verwiesen.	Trifft nicht zu / wird zur Kenntnis genommen
7.4	Zu den radikalen Rodungsmaßnahmen der vergangenen Tage noch eine Besondere Anmerkung: Im Verfahren nach § 13a BauGB läuft die Einwendungsfrist noch bis zum 13.2.2017. In den ausgelegten Unterlagen findet sich die Expertise der Planungsgruppe Umwelt vom 17.8.2015, in der es auf den	Zur Behauptung, dass es Hinweise auf Brutstätten diverser Fledermausarten geben soll und diese unwiederbringlich zerstört worden seien, wird auf den Abwägungsvorschlag zu 6 verwiesen. Teil der Auslegungsunterlagen (§ 3 Abs. 1 BauGB) war auch der Faunistische Fachbeitrag der Planungsgruppe Umwelt vom 20.09.2016.	Trifft nicht zu / wird zur Kenntnis genommen

	Seiten 4 und 5 heißt, dass es Hinweise auf Brutstätten diverser Fledermausarten gibt. Das deckt sich mit meinen eigenen Beobachtungen, wonach es auf dem Grundstück in den Sommermonaten abends eine erhebliche Vielzahl von Fledermäusen verschiedener Größe gibt. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass die Fledermäuse auf dem Grundstück nur jagen und ihre Brutstätten woanders haben. In der Begründung des von der Deutschen Reihenhäuser AG beauftragten Fachplaners Herrn Flaspöhler heißt es indes auf der Seite 14, Hinweise auf Fledermausbrutstätten der gefundenen drei Arten könnten angeblich ausgeschlossen werden. Nach den Aussagen des Fledermausbetreuers der Region Hannover-Ost, Herrn Bernd Rose, werden die Bäume und Baumhöhlen von den Fledermäusen im Sommer als Tagesschlafplätze genutzt, zudem ist die Fläche das Jagdhabitat in den wärmeren Monaten. Herr Rose geht davon aus, dass die Stadt bei der Planung entsprechende Ausgleichsflächen berücksichtigt habe. Es ist jedoch nicht erkennbar, dass dies in hinreichendem Umfang geschehen ist oder noch geschehen soll. Obwohl die Bürger noch bis zum 13.2.2017 Zeit haben, Einwendungen zu erheben, teilten die Stadt Burgdorf und die Deutsche Reihenhäuser AG bei der Bürgerinformationsveranstaltung am 7.2.2017 mit, dass ab dem nächsten Tag (8.2.2017) Rodungsmaßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt werden. Begründung soll sein, dass dies für angebliche weitere Bodenuntersuchungen notwendig sei. Vom Gutachter Herr H.... (M & P) wurde dazu ausgeführt, man werde nur im nördlichen Grundstücksbereich des LHKW Schadens roden, soweit dies für weitere Bodenuntersuchungen, namentlich das Niederbringen weiterer Rammkernsondierungen, erforderlich sei. Tatsächlich ist nun jedoch eine radikale Komplettrodung der Gesamtfläche erfolgt – mit Ausnahme des ca. 12 m breiten Pufferstreifens direkt an mein Grundstück angrenzend. Wahrscheinlich wäre auch der mit gerodet worden, wenn ich nicht bereits im Rahmen meiner Vorab-Einwendungen im letzten Jahr darauf hingewiesen hätte, dass dieser Grünstreifen nach der derzeitigen Planungssituation zwingend erhalten bleiben muss. Bei diesen Rodungsmaßnahmen sind die Brutstätten der Fledermäuse, jedenfalls aber deren Sommerquartiere sowie deren	Die Rodungsmaßnahmen waren unabhängig vom Planverfahrensstand zulässig. Sie hätten auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans durch den Eigentümer durchgeführt werden können, ohne dass eine Genehmigung erforderlich gewesen wäre. Sie waren darüber hinaus notwendig um das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Satz 1 BNatSchG ist einzuhalten. Deshalb mussten Gehölze und andere potentielle Nistmöglichkeiten vor Beginn der Brut- und Setzzeit von der Fläche entfernt werden. Insofern besteht kein Zusammenhang zwischen den Rodungsarbeiten und dem Hinweis bei der Bürgerinformationsveranstaltung, dass im Rahmen des Planungsverfahrens die Einwendungen sorgfältig geprüft und berücksichtigt werden und dass das Verfahren transparent gestaltet wird. Durch die Rodung wurden keine unwiederbringlichen Fakten geschaffen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme und der faunistischen Erhebungen ist die Schutzwürdigkeit von Flora und Fauna gutachterlich geprüft worden. Das Ergebnis zeigt, dass die Fläche weder faunistisch noch floristisch als wertvoll oder schützenswert einzustufen ist oder von seltenen gesetzlich geschützten Arten und Biotopen nach §§ 29, 30 und 44 BNatSchG besiedelt ist. Eine erneute Prüfung ist nicht erforderlich. Die vom Bürger 3 in einem ergänzenden Schreiben vom 12.02.2017 (s. Stellungnahme unter Punkt 8) vorgebrachten Klagen über die Rodungsarbeiten auf der Altablagerung werden mit dem nachfolgenden Schreiben der Region vom 20.2.2017 richtig gestellt:	
--	---	---	--

	Jagdgebiet unwiederbringlich zerstört worden. Offenkundig sollten durch die Rodung Fakten geschaffen werden, bevor die Einwendungsfrist abläuft. Es war auch nicht zwingend erforderlich, schon jetzt und in dem Umfang (radikale Zerstörung des kompletten Bewuchses – mit Ausnahme der schmalen Pufferzone) zu roden, denn selbst wenn die teilweise Rodung für weitere Bodenuntersuchungen notwendig sein sollte, gibt es keinen Grund, diese schon jetzt durchzuführen und nicht erst nach Ablauf der Einwendungsfrist und ordnungsgemäßen Prüfung der Einwendungen seitens der Stadt Burgdorf und der Deutschen Reihenhäuser AG. Außerdem war es für weitere Bodenuntersuchungen nicht erforderlich, eine radikale Komplettrodung durchzuführen. Es hätte genügt, nur im nördlichen Bereich die Bepflanzung soweit zu entfernen, wie es unbedingt für die weiteren Rammkernsondierungen erforderlich gewesen wäre und wie es seitens Herrn H. (M & P) angekündigt worden ist. Die voreilige Komplettrodung und damit die vorsätzliche Zerstörung der wertvollen und schützenswerten Flora und Fauna auf der Planfläche zu einem Zeitpunkt, als noch nicht mal die Einwendungsfrist abgelaufen war, wird für das Projekt noch erhebliche Konsequenzen haben. Herr Bürgermeister Baxmann hatte bei der Bürgerinformationsveranstaltung am 7.2.2017 dafür geworben, dass die Bürger und insbesondere die Nachbarschaft Vertrauen zu der Politik und der Verwaltung haben sollten, dass im Rahmen des Planungsverfahrens die Einwendungen sorgfältig geprüft und berücksichtigt werden und dass das Verfahren transparent gestaltet werde, insbesondere sei noch nichts Entschieden. Es wurde jedoch – wie oben dargelegt – wahrheitswidrig behauptet, die Rodungen würden nur einen notwendigen Teilbereich des Grundstückes betreffen und seien angeblich für weitere Bodenuntersuchungen erforderlich. Die anwesenden Vertreter der Verwaltung und die Deutsche Reihenhäuser AG haben diese Falschinformation nicht richtig gestellt und nicht auf die Totalrodung hingewiesen. Dies und der Umstand, dass mit der nicht notwendigen Totalrodung offenkundig Fakten geschaffen werden sollten, weil nun mangels	vielen Dank für Ihr Schreiben vom 12. Februar 2017. Ich habe veranlasst, dass der zuständige Fachbereich die Fläche überprüft. Daneben hat sich das Gutachterbüro M&P Geonova GmbH, das im Auftrage der Deutschen Reihenhäuser AG die Altablagerung untersucht hat, das Grundstück angesehen. Übereinstimmend wurde festgestellt, dass bei den Arbeiten eine Stubbenrodung nicht stattgefunden hat. Die vorgefundenen Löcher und Unebenheiten gehen auf den Einsatz der benutzten Maschinen zurück und sind durch Fahr- und Wendemanöver der eingesetzten Fahrzeuge entstanden. Dadurch ist an einigen Stellen Deponat an die Oberfläche gekommen, hauptsächlich Bauschutt und Ziegel. Entgegen der Beauftragung hat die ausführende Firma einige Büsche nicht abgeschnitten, sondern einschließlich Wurzelwerk herausgerissen; hierbei wurde ebenfalls teilweise Deponat freigelegt. Das von Ihnen angesprochene Altöl konnte nicht festgestellt werden, möglicherweise handelt es sich um geringe Mengen von Betriebsstoffen aus den benutzten Gerätschaften. Nach Einschätzung meiner Fachleute ist eine Gesundheitsgefährdung der Nachbarschaft durch ausgasende Stoffe nicht zu erwarten. Gleichwohl hat das Büro M&P Geonova am 14.2. 2017 Messungen mit einem Photoionisationsdetektor (PID) vorgenommen. Hierbei wurde in 1,5m Höhe und direkt an der Geländeoberfläche gemessen. Die Messungen ergaben keine Hinweise auf Ausgasungen, es konnten an keiner Stelle Gasentwicklungen ermittelt werden. Mit der Deutschen Reihenhäuser AG wurde vereinbart, dass die durch die Arbeiten beschädigte Geländeoberfläche durch Mulchmaterial abgedeckt und die Zugänglichkeit zum Grundstück durch das Aufstellen eines Bauzaunes unterbunden wird. Die Stadt Burgdorf erhält eine Durchschrift dieses Schreibens. Mit freundlichen Grüßen In Vertretung  2012. Prof. Dr. Axel Priebis Erster Regionsrat	
--	---	---	--

	Vorhandensein von Flora und Fauna auch nicht mehr geprüft werden kann, ob diese schützenswert ist, ist das Gegenteil einer transparenten Gestaltung des Planungsverfahren, einer Einbeziehung der Bürger und Nachbarn und einer vertrauensbildenden Maßnahme.		
7.5	Des Weiteren birgt eine umfassende Baumaßnahme auf der o. g. Fläche ganz erhebliche Gefahren. Der Grund und Boden der im Betreff genannten Fläche, insbesondere das Flurstück 136/14, ist ausweislich der bekannten Gutachten und der eigenen Kenntnisse älterer Anwohner erheblich mit Altlasten respektive Altablagerungen kontaminiert. Es handelt sich – man kann es nicht oft genug mit aller Deutlichkeit sagen – um eine frühere Hausmülldeponie, auf der jedoch auch eine Vielzahl anderer gefährlicher Stoffe wie z. B. Altöl, Säuren (z. T. in Fässern) und Autoreifen, z. T. ganze Autos entsorgt worden sind. Früher kam es zudem wiederholt zu Bränden der dort abgelagerten Gegenstände und Stoffe. Die Hauptbelastungen des Bodens bestehen u. a. aus LHKW, PAK und Schwermetallen. Das Konzept der Deutsche Reihenhäuser AG sieht vor, dass die im Boden befindlichen gefährlichen und gesundheitsgefährdenden Altlasten und Altablagerungen nur im nördlichen Bereich des Grundstücks teilsaniert werden sollen, namentlich dass dort in einem relativ kleinen Bereich eine Auskofferung des dortigen LHKW-Schadens stattfinden soll, während der gesamte übrige Bereich des Grundstücks mit seinem z. T. weit über 4 m mächtigen inhomogenen Depo-niekörper nur zu max. 1 m abgetragen und neu aufgeschüttet werden soll, sodann sollen die 38 kellerlosen Reihenhäuser auf den Altablagerungen errichtet werden. Eine Wohnbebauung der Fläche käme nur in Betracht, wenn zuvor die Altlasten vollständig saniert werden, die sowohl in Quantität als auch Qualität in erheblichem Ausmaß gesundheitsgefährdend sind. Es stellt erhebliche Gefahren für Mensch und Umwelt dar, wenn die Altlasten und Altablagerungen nur teilsaniert und im Übrigen einfach mit Reihenhäusern, Gärten und Spielflächen für Kinder überbaut werden, wobei es insbesondere wegen des inhomogenen und instabilen Bodens, namentlich der Ablagerungsschichten im Boden, zu	Aufgrund der Stellungnahme von Bürger 3 (Herr H.) hat der Fachbereich Umwelt der Region am 22.02.2017 folgendes mitgeteilt: „Die Altablagerung in einem ehemaligen Sandabbau wurde zwischen 1960 und 1965 von der Stadt Burgdorf mit Hausmüll und wenig Sperrmüll bis zu 6 m mächtig (durchschnittlich 4 m) verfüllt, bevor sie mit Boden und gebrochenem Bauschutt abgedeckt wurde. Die Sohle der Altablagerung liegt ca. 2,5 – 3 m über dem Grundwasserspiegel. Sie liegt zwischen Wohngebieten und einem Gewerbegebiet und hat nach formaler Erstbewertung 66 Punkte. 2004 fragt die Planungsabteilung der Stadt Burgdorf nach den Bedingungen für eine Bebauung der Altablagerung. 2005 legt der Besitzer des Grundstücks eine orientierende Bodenuntersuchung vor, mit der Zielsetzung, das Grundstück einer baulichen Nutzung zuzuführen. Im selben Jahr werden Detailuntersuchungen durch den Besitzer beauftragt, die eine mögliche Wohnbebauung prüfen sollen. Durch die Region Hannover werden die notwendigen Grundvoraussetzungen für die Bebaubarkeit einer Altablagerung gegenüber dem Grundstückseigentümer und der Stadt Burgdorf genannt: - Keine messbare Methangasentwicklung - Einhaltung der tolerablen Schadgasgehalte (LHKW, BTEX) - Keine Grundwassergefährdung durch Deponiesickerwasser - Eine mindestens 1 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Boden, deren obersten 30 cm aus kultivierfähigem Boden („Mutterboden“) besteht - Wirksame Unterbrechung des Gefährdungspfad Boden-Mensch durch Einbau einer Grabesperre in mindestens 1 m Tiefe in Form einer min. 20 cm starken und verdichteten Schotterschicht oder eines reißfesten Geotextils. Jede	Trifft nicht zu / wird zur Kenntnis genommen und tlw. berücksichtigt

	unabsehbaren Folgen kommen kann, wenn dieser Boden bebaut wird und später stellenweise nachgibt oder absackt. Solange die Altlasten im gedeckten und bewachsenen Boden verbleiben, wie es nun schon seit mehreren Jahrzehnten der Fall ist, ist eine Gesundheitsgefährdung der Anwohner so gut wie ausgeschlossen. Das Öffnen der Bodendecke und Freilegen der Schadstoffe sowie der Auskoffervorgang an sich, der im Rahmen einer fachgerechten und nachhaltigen Sanierung zum Zwecke einer anschließenden Wohnnutzung unumgänglich ist, bringt jedoch ganz erhebliche gesundheitliche Risiken für die Menschen in der näheren Umgebung mit sich. Stark gesundheitsgefährdende Schadstoffe können dabei in die höheren Bodenschichten gelangen und es kann und wird insbesondere zu Ausgasungen in erheblichem Umfang kommen. Die hierfür bislang vorgesehenen Maßnahmen (Arbeiten nur in den kalten Wintermonaten, Befeuchtung des Bodenaushubs, Luftabsaugung) sind nicht ausreichend, weil dies jedenfalls bezüglich der Befeuchtung und Absaugung nur den besonders stark kontaminierten nördlichen Grundstücksbereich betrifft, während bei der übrigen und mit ca. 5.500 m² weitaus größeren Fläche einfach offen der obere Meter abgebaggert werden soll; der kontaminierte Boden soll dann per LKW offen durch gefahren und abtransportiert werden. Die Gefahren sind erheblich und unabsehbar. Außerdem ist nicht sichergestellt, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen im nördlichen Bereich der hoch gefährlichen LHKW Belastung eine gesundheitliche Gefährdung für die Anwohner ausgeschlossen ist. Man versucht lediglich, Gefahren zu minimieren. Dies genügt angesichts der Gefährlichkeit der Belastung nicht. Zudem müssten wegen der zu erwartenden großen Auskoffertiefe zu den angrenzenden Grundstücken der Schopenhauerstraße Sicherungsmaßnahmen gegen das Absacken der Auskofferränder getroffen werden, wobei z. B. durch das Einrammen von Spundwänden oder Ähnliches einerseits aber andererseits auch schon durch die Auskoffierungen an sich mit Beschädigungen der Bausubstanz an den Häusern insbesondere in der Schopenhauerstraße zu rechnen ist.	Tiefbautätigkeit muss in und auf unbelastetem Boden erfolgen können - Nachgewiesene Standfestigkeit des Untergrundes - Keine Regenwasserversickerung auf der ehemaligen Deponie Im Bebauungsplan oder im Baulastenverzeichnis sollten folgende Hinweise/Forderungen stehen: 1. Keine Kellerbauten 2. Keine Regenwasserversickerung 3. Keine Grundwassernutzung 4. Tiefbauarbeiten dürfen die „Grabesperre“ nicht durchdringen Ein Bauträger (ISH) stellt 2005 einen Entwurf der möglichen Bebauung der Altablagerung vor. 2006 stimmt auf einer Bauausschusssitzung der Stadt Burgdorf Herr Dr. J. M. vom LBEG/N 3.2 der Bewertung der Bebaubarkeit der Altablagerung durch die Region Hannover zu. Im Oktober 2014 bewertete M&P Geonova die Altablagerung wie folgt: • Abfallzusammensetzung: Kies, Bauschutt, „Müll“ mit Aschen und Schlacken: • Schadstoffe im Abfall: bis 88 mg/kg PAK, bis 55 mg/m³ LHKW, Schwermetalle gering auffällig, wenig MKW. • LHKW in den Abfällen im Nordteil der Altablagerungen nehmen ca. 200 m² in Anspruch, reichen bis zur Deponiesohle. Im Grundwasser 25 µg/l. • Kein Deponiegas in Form von Methan oder H₂S.	
--	--	--	--

	Selbst wenn das Setzen von Spundwänden nicht notwendig werden sollte und wenn – hypothetisch angenommen – eine Überbauung der Altablagerungen wie vorgesehen zulässig wäre, so würden durch die notwendigen Verdichtungsmaßnahmen des Bodens, die zwangsläufig mit erheblichen Vibrationen einhergehen, Schäden an den umliegenden Bauwerken zu erwarten sein; gleiches gilt für den Verkehr mit Baufahrzeugen, der unmittelbar entlang bestehender Wohnhäuser und Hallen erfolgen müsste. Es ist in jedem Fall eine Begutachtung der bestehenden Bauwerke vor Beginn jeglicher Maßnahmen erforderlich, um durch die Baumaßnahmen verursachte Schäden beweissicher erfassen zu können. Die bisherigen Aussagen zu diesem Punkt sind unzureichend. Es sollen zwar angeblich Begutachtungen stattfinden, dies jedoch offenbar nur dergestalt, dass ein Sachverständiger sich vor der Maßnahme die Häuser im Sinne einer Bestandsaufnahme ansieht, wobei noch unklar ist, welche Gebäude genau begutachtet werden sollen, und wenn dann nach der Maßnahme Schäden an den Gebäuden vorhanden sind, wird das Gutachten zu Rate gezogen, ob die Schäden schon vorher vorhanden waren. Das genügt nicht. Grund ist, dass noch nicht mal eine Idee bei der Deutschen Reihenhäuser AG, dem Fachplaner oder dem Bodengutachter darüber vorliegt, wie es bewerkstelligt werden soll, den auf der 5.500 m² großen Fläche neu aufzubringenden Boden so zu verdichten, dass darauf Reihenhäuser und Verkehrswege errichtet werden können. Einerseits muss der Boden so erheblich verdichtet werden, dass er die Bebauung dauerhaft trägt, andererseits ist der darunter befindliche Boden mit den dort eingelagerten und nach der Planung verbleibenden unterschiedlichsten Abfallstoffen extrem inhomogen und instabil. Durch Rammen und Rütteln lassen sich die unterirdischen Hohlräume nicht hinreichend verdichten, um es sicher auszuschließen, dass zukünftig keine Bodenabsackungen entstehen, die die Fundamente der Häuser beschädigen oder zerstören. Sehr starke Rammarbeiten, die unter Umständen größere Hohlräume schon bei der Verdichtung zum Einsturz bringen könnten, stellen indes eine	• Die Altablagerung reicht im Nordosten dichter an die Grundstücksgrenze und umfasst ca. 8.200 m². Vorschlag zur Teilsanierung • Aushub und Siebung der Abfälle • Material >Z1.1 entsorgen • Material </= Z 1.1 im Tiefenbereich 0,3 – 1,0 m u.GOK wieder einbauen • Vollständige Entfernung des LHKW-belasteten Abfalls • Wiederauffüllung mit Z 0-Material • Die obersten 30 cm Z 0-Material, kulturfähiger Boden • Flächenhafte Trennung von Altablagerung und sauberem 1. Meter durch Geotextil • Gründungsempfehlungen <u>Im April 2015, nach ergänzenden Untersuchungen neue Bewertung durch M&P Geonova:</u> • Im nördlichen Drittel der Deponie höhere LHKW-Werte im Boden (ca. 650 mg/kg) und Bodenluft (bis 125 mg/m³), daher Komplettaushub auf 2.100 m². Auf der restlichen Fläche 1 m tief. • Nach Anwendung der „Ermessensleitenden Kriterien bei der Bearbeitung altlastenbedingter Grundwassergefahren und –schäden“ (LBEG 2012) wurde für die Schwellenfracht 20 g LHKW/a, für den tatsächlichen Massenfluss 36 g LHKW/a errechnet. Diese Grundwasserproblematik wird durch Aushub der LHKW-belasteten Abfälle beseitigt. <u>Einschätzung der Region Hannover:</u> Die Bebauung der Altablagerung für Wohnzwecke ist unter Beachtung der Auflagen gefahrlos möglich.	
--	--	---	--

	erhebliche Gefahr für die unmittelbar angrenzende vorhandene Bebauung dar. Deshalb ist es zwingend erforderlich, dass – nachdem geprüft und festgestellt worden ist, auf welche Art die Bodenverdichtung erfolgen soll – vor Beginn der Maßnahmen eine Begutachtung der umliegenden Gebäude stattfindet, die nicht nur eine reine Bestandsaufnahme beinhaltet, sondern die im Kontext zu der gewählten Art der Bodenverdichtung und der Bodenbeschaffenheit sowie der Bauweise der Gebäude die Gefahren und Risiken für Beschädigungen an den Gebäuden erfasst und feststellt. Wenn im Rahmen einer solchen Begutachtung das Eintreten von Beschädigungen an Gebäuden oder Leitungen z. B. durch Absackungen oder Risse als wahrscheinlich festgestellt wird, sind entweder im Vorfeld der Maßnahmen geeignete Sicherungen durchzuführen, die eine Beschädigung des Gebäudes sicher verhindern, oder es muss – wenn das nicht möglich sein sollte – die Maßnahme der Bodenverdichtung unterbleiben. Generell ist zu bemängeln, dass die Bodengutachten zu alt sind, um belastbare Aussagen für den aktuellen Zustand des Grundstücks und dessen vermeintliche Bebaubarkeit treffen zu können. Die Gutachten sind z. T. weit mehr als 10 Jahre alt und die neuen Gutachten nehmen z. T. auf diese alten Gutachten Bezug, ohne eine umfassende Neubegutachtung durchzuführen, die hier wegen der hohen Gefährlichkeit der geplanten Maßnahme zwingend erforderlich ist. Insbesondere zu der Hauptablagerungsfläche von ca. 5.500 m² liegen keine hinreichenden Untersuchungen des Untergrundes vor und zwar weder bezüglich der Schadstoffbelastungen noch hinsichtlich der Stabilität und Zusammensetzung des Untergrundes und der Ablagerungen. Die warnenden Hinweise der älteren Anwohner, die wissen, was sich in der Deponie befindet, werden schlicht überhört und nicht zur Kenntnis genommen. Für die Deutsche Reihenhauser AG ist das Projekt der Errichtung und Vermarktung der 38 Reihenhäuser auf der ehemaligen Mülldeponie nur unter zwei Voraussetzungen wirtschaftlich darstellbar:	Mit der Entfernung der Schadstoffquelle wird der zukünftige Schadstoffaustrag beendet. Die Fracht wird sich kontinuierlich verringern und die Schadstoffkonzentration letztendlich den Geringfügigkeitsschwellenwert für LHKW unterschreiten. Der Emissionsseite und dem Arbeitsschutz muss bei der Auskoffierung ausreichend Aufmerksamkeit und Aufwand gewidmet werden, damit es zu wenig Verstaubung und Ausgasung kommt. Gewerbeaufsichtsamt und Berufsgenossenschaft sind zu beteiligen. Durch einen Anwohner der Altablagerung, Bürger 3 werden 2016 folgende bodenschutzrelevante Einwände gegen die Bebauung erhoben: <i>Er bemängelte, dass auf der Altablagerung <u>nur in einem kleinen Bereich</u> eine Auskoffierung des dortigen LHKW-Schadens stattfinden soll,...</i> <i>Herr H. ...[Bürger 3] fordert, dass eine Wohnbebauung nur in Betracht käme, wenn zuvor die Altlasten <u>vollständig</u> saniert werden und behauptet, dass die Altablagerung sowohl in Quantität als auch in Qualität in erheblichem Ausmaß gesundheitsgefährdend ist und es erhebliche Gefahren für Mensch und Umwelt darstelle, wenn die Altlasten und Altablagerungen nur teilsaniert werden würde. Dieses Vorgehen (Teilsanierung) sei nicht zulässig.</i> <i>...“</i> Dem ist entgegenzuhalten, dass im Vorfeld der Maßnahme eine Prüfung durch die zuständigen Fachbehörden erfolgt war und die Zulässigkeit festgestellt wurde. Auch auf Grund von Einwendungen und Hinweisen aus der Bevölkerung (z.B. im Rahmen der Informationsveranstaltung) wurde seitens des Investors überprüft, ob eine vollständige Sanierung des für die neue Bebauung vorgesehenen Grundstücks technisch und wirtschaftlich realisierbar ist. Im Ergebnis hat die Deutsche Reihenhauser entschieden, das Bau Feld durch einen vollständigen Austausch des Deponiekörpers zu sanieren und das Sanierungskonzept grundlegend zu ändern.	
--	---	--	--

1. Es findet keine vollständige fachgerechte Sanierung der Fläche der ehemaligen Mülldeponie statt, sondern es wird nur im nördlichen Teilbereich der Gesamtfläche eine relativ kleine Teilfläche z. T. ausgekoffert, in der es die besonders gesundheitsgefährdenden LHKW-Belastungen gibt, ansonsten wird der restliche Deponiekörper mit Häusern, Verkehrswegen, Spielplätzen etc. schlicht überbaut. 2. Das Projekt wird mit öffentlichen Mitteln gefördert. Zu Letzterem ließen die Stadt Burgdorf und die Deutsche Reihenhäuser AG verlauten, dass das Projekt aus öffentlichen Töpfen gefördert werde und deshalb realisiert werden könne. Es ist mehr als befremdlich, dass ein privater Investor ein Projekt nur dann für ihn wirtschaftlich durchführen kann, namentlich seinen Gewinn aus einem Projekt nur dann realisieren kann, wenn dieser praktisch aus öffentlichen Zuschüssen generiert wird, mithin vom Steuerzahler. Das mit der Subvention eigentlich verfolgte Ziel, dass Altlastenflächen saniert werden und anschließend als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen, wird hier verfehlt, weil eine vollständige fachgerechte Sanierung gerade nicht stattfindet. Es ist nicht verständlich, weshalb die Stadt Burgdorf das Projekt trotzdem fördert. Dies umso weniger, weil es keine Not gibt, auf Biegen und Brechen für Wohnnutzung ungeeignete Flächen wie Müllkippen trotzdem mit Wohnhäusern zu bebauen, denn die Stadt kann – wie in den letzten Jahren und aktuell durchgeführt – in den arrondierenden Stadtbereichen mit Wohngebieten expandieren. Es gibt keinen Platzmangel z. B. durch angrenzende Naturschutzgebiete, Industriegebiete oder Autobahnen, die eine Vergrößerung der Stadtfläche durch neue Wohnbaugebiete verhindern würden. Das hohe rechtliche und tatsächliche Risiko, dass der Bebauung einer Müllkippe mit Wohnhäusern innewohnt, wenn die überwiegenden Hauptablagerungen, die stark mit krebserregenden Schadstoffen belastet sind, im Boden verbleiben, trägt letztlich nicht der Bauträger, dessen Gewährleistung nach 5 Jahren endet, sondern die Leidtragenden sind dann, wenn sich das Risiko realisiert, in erster Linie die	Durch das Fachbüro <i>M&P Geonova GmbH</i> sowie die <i>M&P Ingenieurgesellschaft mbH</i> sind daher ergänzende Bodengutachten erarbeitet worden. Die erforderlichen Maßnahmen zur Bodensanierung sind zwischen dem Gutachterbüro und der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt worden. Die Bodengutachten können bei der Stadt Burgdorf eingesehen werden. Zur Sanierung siehe auch Kapitel 5.5 der Begründung. Weiter aus dem Schreiben des Fachbereichs Umwelt der Region am 22.02.2017: <i>„Herr H. ...[Bürger 3] führt an, dass eine Gefährdung der Anwohner nur dann so gut wie ausgeschlossen sei, solange die Altlasten im gedeckten und bewachsenen Boden verbleiben. Erst ein Öffnen der Bodendecke und Freilegen der Schadstoffe sowie der Auskoffervorgang an sich bringe jedoch ganz erhebliche gesundheitliche Risiken für die Menschen in der näheren Umgebung mit sich. Stark gesundheitsgefährdende Schadstoffe können dabei in die höheren Bodenschichten gelangen und es kann und wird insbesondere zu Ausgasungen in erheblichem Umfang kommen.“</i> • Der Aushub schadstoffbelasteten Abfalls kann Probleme durch Verstaubung und Ausgasung bereiten. Deshalb sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die das Ausmaß dieser Emissionen auf ein Minimum begrenzen. Ein einfaches Mittel wäre die Durchführung der Auskoffung während der Wintermonate. Die natürliche Feuchtigkeit durch Niederschläge, ggf. durch aktive Beregnung verstärkt, und die geringen Temperaturen, die eine Ausgasung beschränken, vermindern die potentielle Gefährdung der Anlieger schon erheblich. Dass stark gesundheitsgefährdende Schadstoffe dabei in die höheren Bodenschichten gelangen können, ist nicht nachvollziehbar.“ Vom Bodengutachter M&P wird ergänzt: „Die geplante Vorgehensweise (s. Kapitel 5.5 der Begründung), nämlich am bereits noch im Boden lagernden Material die Deklarationsuntersuchungen für die Entsorgung durchzuführen und das Gros des Material ohne Verzug auszuheben und unmittelbar abzutransportieren, reduziert nachhaltig Emissionsrisiken.“	
--	--	--

	Eigentümer der Häuser auf der Müllkippe und in zweiter Linie die Stadt Burgdorf, die sehenden Auges eine Deponie mit Wohnnutzung überplant hat und deshalb ggf. mit haftbar ist. In beiden Fällen sind es aber am Ende des Tages die Bürger dieser Stadt, die die Konsequenzen ausbaden müssen. Das alles ist weit entfernt von einer verantwortungsvollen Stadtplanung.	Weiter aus dem Schreiben des Fachbereichs Umwelt der Region am 22.02.2017: Herr H....[Bürger 3] behauptet, dass es sich bei den Fördergeldern der NBank „offenkundig um eine unzulässige Subvention handelt, zumal das mit der Subvention eigentlich verfolgte Ziel hier verfehlt werden wird, weil eine vollständige fachgerechte Sanierung nicht stattfindet“. Die bei der NBank beantragte Fördermaßnahme wurde von der ZUSAGG Hildesheim fachlich auf seine Förderwürdigkeit hin geprüft und durch Bescheid der NBank am 08.12.2015 genehmigt. Dabei wurden sowohl die aktuelle Austragsituation der Altablagerung über den Luft- und den Grundwasserpfad geprüft, als auch die vorgesehene Sanierungsmaßnahme durch Teilaushub und Entsorgung der Altablagerung. Das Ziel der Förderung wird nicht verfehlt, da nach fachgerechter Teilsanierung eine bisher brachliegende Fläche als Wohnbaufläche zur Verfügung steht.“ Mit der Entscheidung zur vollständigen Sanierung ist die Einwendung unabhängig von der Frage, ob sie zutreffend war oder nicht, als erledigt anzusehen. Der Fördergeber hat darüber hinaus nach erneuter Prüfung des Vorhabens eine Förderung der geänderten Sanierungsplanung zugesagt und die Fördermittel entsprechend aufgestockt. Weiter aus dem Schreiben des Fachbereichs Umwelt der Region am 22.02.2017: „Die im Februar 2017 von Herr H....[Bürger 3] vorgebrachten Klagen über die Rodungsarbeiten auf der Altablagerung entbehren jeder Grundlage und werden mit Schreiben der Region vom 20.2.2017 richtig gestellt (siehe hierzu Abwägungsvorschlag 7.4) Die im Zusammenhang den Altlasten geforderten Kennzeichnungen und Hinweise wurden vollständig in den Bebauungsplan aufgenommen.	
7.6	Des Weiteren ist das Schallschutzkonzept unausgegoren. Die Deutsche Reihenhaushaus AG plant bislang lediglich Schallschutzmaßnahmen in Richtung der östlich angrenzenden Gewerbebetriebe, um die Schallimmissionen in dem geplanten neuen Baugebiet zu reduzieren.	Die Deutschen Reihenhaushaus AG hat Kontakt zu den Eigentümern der Flurstücke 133/20 und 133/18, 133/7, 133/19, sowie 136/13 und 134/11 aufgenommen, um die Erschließung während der Sanierungs- und Bauphase direkt vom Hülptingser Weg bzw. der Uetzer Straße aus zu ermöglichen. Leider konnte mit den Eigentümern der angrenzenden	Wird berücksichtigt

	Gänzlich außer Acht lassen die Deutsche Reihenhäuser AG und bislang auch die Stadt Burgdorf indes die Schallsituationen, die sich während der diversen Bauphasen und nach der Fertigstellung des Reihenhäuserprojektes ergeben. 1. Geplant ist, dass zunächst die Bodenarbeiten durchgeführt werden, namentlich die Auskofferung im nördlichen Bereich des Grundstücks (LHKW-Schaden) sowie der Abtrag von ca. 1 m Bodenschicht auf dem restlichen Grundstück. Die ganz erheblichen Bodenmengen sollen abgefahren werden über eine am südlichen Teil des Grundstücks zu errichtende Zufahrt, die direkt neben der dortigen Wohnhausbebauung verläuft. Darüber sollen auch die Baumaschinen auf das Gelände verbracht und später wieder abtransportiert werden. Es ist mit mehr als 1.000 LKW Fahrten zu rechnen. Für die Eindämmung der dadurch entstehenden für einen langen Zeitraum andauernden ganz erheblichen Lärmbelastungen durch fahrende schwer beladene und leere LKW sowie Baumaschinen hat die Deutsche Reihenhäuser AG bislang kein für die Anwohner verträgliches Konzept. 2. Wenn die Bodenarbeiten dann abgeschlossen sind, soll mit der Errichtung der Reihenhäuserblöcke sowie der Verkehrswege innerhalb des Baugebietes dann begonnen werden, wenn jeweils 50 % der Häuser pro Block verkauft sind. Das hat zur Folge, dass bei der zu erwartenden sehr schleppenden Vermarktung der Objekte (Stichwort: Wohnen auf der Deponie) die weiteren Baumaßnahmen immer nur sukzessive stattfinden und sich deshalb voraussichtlich über mehrere Jahre erstrecken werden. Es gibt bislang keine klare und verbindliche Aussage der Deutschen Reihenhäuser AG, dass alle Gebäude und Verkehrswege zügig und in einem Zuge erstellt werden – ohne Rücksicht auf die Vermarktungssituation – um die Belastung der Anwohner durch Bauverkehr und Baulärm zu minimieren. Die Deutsche Reihenhäuser AG hat bislang auch kein Konzept, um die angrenzenden lebenden Anwohner der bestehenden Baugebiete vor	Grundstücke jedoch keine Einigung erzielt werden, sodass das Grundstück nach derzeitigem Stand während der Sanierungs- und Bauphase über die beiden Zufahrten vom Duderstädter Weg aus angefahren werden muss. Die konkreten Maßnahmen zur Durchführung der Bodensanierung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Geeignete Maßnahmen zum Arbeits- und Gesundheitsschutz sowie zum Immissionsschutz der Umgebung während der Sanierungs- und Baumaßnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit den Behörden abzustimmen. Siehe hierzu Abwägung Punkt 9.2 Durch die Entscheidung des Investors zur vollständigen Sanierung des Vorhabensgrundstücks wird das angesprochene Vermarktungsrisiko ausgeschlossen. Die besondere Bauweise der Deutschen Reihenhäuser AG ermöglicht besonders kurze Bauzeiten. Die Fertigteilbauweise ist im Vergleich zu anderen Bauweisen mit einer deutlich geringeren Beeinträchtigung der Umgebung verbunden.	
--	---	--	--

	den unzumutbaren Lärmbelästigungen zu schützen und sieht hierfür bislang offenbar auch keine Notwendigkeit.		
7.7	Zudem plant die Deutsche Reihenhäuser AG derzeit den Verlauf der Verkehrswege in dem neuen Baugebiet nicht etwa im Innenbereich des Gebietes, sondern U-förmig und als Stichweg jeweils am östlichen und westlichen Rand des Baugebietes. Das führt sowohl auf der östlichen Seite (dort nicht ganz so intensiv wegen der dort nicht so ausgeprägten Wohnbebauung) als auch und gerade auf der westlichen Seite zu erheblichen neuen Lärmbelästigungen durch Fahrzeugverkehr. Die Verkehrswege sollen unmittelbar und direkt angrenzend an den Wohngrundstücken insbesondere der Schopenhauerstraße verlaufen. Bei 38 Reihenhäusern ist dabei – vorsichtig geschätzt – mit etwa 150 bis 250 Fahrzeugbewegungen pro Tag zu rechnen, wobei diese nutzungsbedingt nicht über den Tag verteilt, sondern in den frühen Morgen- und späten Nachmittagsstunden jeweils geballt und an den Wochenenden verstärkt stattfinden werden. Bislang sieht die Deutsche Reihenhäuser AG keine Veranlassung, insoweit über ein Schallschutzkonzept nachzudenken, sei es z. B. durch Lärmschutzwände, Grenzbegrünung mit Schall schluckenden immergrünen Gewächsen oder die Verwendung eines Schall schluckenden Belages auf den Verkehrswegen. Ganz im Gegenteil sieht das Konzept der Deutsche Reihenhäuser AG derzeit die bewusste Verlegung der Verkehrswege an die Ränder des Baugebietes vor, um die Schallentwicklung innerhalb des Baugebietes zu senken, was freilich zu Lasten der umliegenden bestehenden Wohngebiete geht. An dieser Stelle möchte ich insbesondere darauf hinweisen, dass die aktuelle Planung an der Grenze zwischen der Wohnbebauung in der Schopenhauerstraße und dem Gewerbegebiet einen ca. 12 m breiten Streifen mit Schutzpflanzungen (Hecken und Bäume) vorsieht, wobei zusätzlich im Bereich dahinter nur Lagerhallen und Bürogebäude zulässig sind, keine Baulichkeiten für produzierendes Gewerbe. Die aktuelle Planung sieht also eine Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe vor, die unmittelbar zur Grenze hin zu begrünen und von Bebauung gänzlich freizuhalten ist sowie im Bereich dahinter nicht mit emissionsträchtiger Bebauung und Nutzung versehen werden darf.	Nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren ist der städtebauliche Entwurf durch die Deutsche Reihenhäuser AG überarbeitet worden. Dabei wurde auch das Erschließungssystem geändert. Die Erschließung der Reihenhäuser Siedlung soll nun nicht mehr U-förmig entlang des Wohngebiets verlaufen. Vorgesehen ist eine Hauptzufahrt östlich der neuen Reihenhäuserbebauung im Bereich des Mischgebiets. An das westlich anschließende Wohngebiet grenzt nun nur noch ein kleiner Parkplatz mit 9 Einstellplätzen an. An das Grundstück von Bürger 3 grenzen nun die Hausgärten der Reihenhäuser und keine Zufahrten mehr. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde entsprechend angepasst. Durch diese Änderungen kann eine Geräuschbelastung und sonstige Immissionsbelastung des Grundstücks von Bürger 3 durch Zu- und Abgangsverkehr vollständig ausgeschlossen werden. Zur Schutzpflanzung wird auf den Abwägungsvorschlag zu 7.2 verwiesen.	Wird berücksichtigt

	Die Schutzpflanzungen sind plangemäß vorhanden. Sie wurden von der unsäglichen Totalrodung der übrigen Fläche bislang. Bei dieser Plan- und Sachlage ist es schlechterdings ausgeschlossen, dass die Verkehrswege im neuen Wohnbaugebiet just dort an der Grenze zur vorhandenen Wohnbebauung geplant werden. Denn die aktuelle Planung der Pufferzone zwischen den Gebieten mit dem Sinn und Zweck der Reduktion von Immissionen strahlt auf die beabsichtigte Planänderung aus. In einem Wohngebiet, von dem naturgemäß wesentlich weniger Emissionen ausgehen als von einem Gewerbegebiet, sind es gerade die Verkehrswege, die die Hauptemissionsquellen darstellen und die folglich in der unmittelbaren Nachbarschaft für die Hauptimmissionen verantwortlich sind. Wenn – wie vorliegend – die bisherige Planung zur Immissionsreduktion Pufferzonen vorsieht, ist es unzulässig, bei einer Planänderung genau in die bisherige Pufferzone gerade die Hauptemissionsquellen hinein zu planen, namentlich die Verkehrswege direkt an die Grenze zur vorhandenen Wohnbebauung. Meine Familie und ich haben vor ca. drei Jahren unser Haus bewusst und in Kenntnis der bestehenden nachbarlichen Plansituation erworben, also zwar mit dem angrenzenden Gewerbegebiet aber eben insbesondere auch mit dem Wissen, dass an unser Grundstück eine dauerhaft grün zu haltende Pufferzone angrenzt und auch dahinter nur keinen Schall emittierende Bürogebäude zulässig sind und erst dahinter wären z. B. Produktionshallen zulässig. Wir mussten und konnten nicht damit rechnen, dass die Stadt hingeht und genau in diese Pufferzone einen unmittelbar an unser Grundstück angrenzenden Verkehrsweg mit PKW-Stellplätzen plant, also die beruhigende Funktion der Pufferzone nicht nur aufhebt, sondern ins Gegenteil verkehrt, was ganz erhebliche tägliche Lärmbelästigungen durch Fahrzeugverkehr nach sich zöge. Diese Planung ist definitiv unzulässig. Es handelt sich bei der aktuellen Plansituation in unmittelbarer Nachbarschaft zu meinem Grundstück (Pufferzone) um eine weitgehend von Immissionen dieser Art (Verkehrslärm) freizuhaltende Ruhezone. Das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme ist mit der geplanten Verkehrswegführung und Errichtung von Stellplätzen unmittelbar an mein Grundstück		
--	--	--	--

	angrenzend verletzt. Das Gebot der nachbarrechtlichen Rücksichtnahme ist planungsrechtlich zu berücksichtigen. Es ist mithin unumgänglich, dass die Verkehrswege entweder mit erheblich mehr Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung geplant oder dass effektive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Besonders bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass das Schallgutachten der Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH vom 25.8.2016 von einer anderen Verkehrswegplanung ausgeht. Dort gibt es nur eine Stichstraße als Zu- und Ausfahrt an der östlichen Grundstücksseite und keinen Verkehrsweg an der westlichen Seite, die an unser Grundstück grenzt. Im Plan des Schallschutzkonzeptes bleibt der jetzige begrünte Pufferstreifen von ca. 12 m erhalten. Daraus folgt einerseits, dass die bisherige Planung in keiner Weise hinreichend unsere oben beschriebene Situation berücksichtigt, die im Übrigen nicht nur uns, sondern weitere Nachbarn ebenso trifft. Andererseits ist das ganze Schallschutzkonzept hinfällig und muss neu erstellt werden, weil im Hinblick auf die Gesamtfläche die Verkehrswege ganz anders geplant sind, als im Schallgutachten verzeichnet. Die Verkehrswege tragen jedoch erheblich zur gesamten Schallsituation bei und müssen im Schallgutachten so erfasst werden, wie sie geplant sind.		
7.8	Hinzu kommt, dass die 38 Reihenhäuser nicht mit nach außen geräuschlos arbeitenden Gas-Brennwert-Heizungen ausgestattet werden sollen, sondern es wird im Wohngebiet ein Blockheizkraftwerk errichtet, welches in Kraft-Wärme-Kopplung über einen gasbetriebenen Motor die Häuser sowohl mit Wärme als auch mit Strom versorgt, wobei Überschüsse ins Netz abgegeben und verkauft werden. Blockheizkraftwerke emittieren in erheblichem Umfang Abgase und Betriebslärm. Bislang ist lediglich bekannt, dass das Blockheizkraftwerk in östlicher Richtung zum angrenzenden Gewerbegebiet hin errichtet werden soll. Unklar ist indes, welche Maßnahmen gegen die Schall- und Abgasimmissionen ergriffen werden sollen.	Hinsichtlich etwaiger Emissionen hat sich das Blockheizkraftwerk die in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich anzuwendenden bauordnungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen einzuhalten. Aus Erfahrung der Deutschen Reihenhäuser AG bei anderen Siedlungsprojekten wird es durch die geplante Technikzentrale mit dem integrierten BHKW zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarschaft kommen. Unabhängig davon wurde aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung der Standort der Technikzentrale in nördliche Richtung verschoben. Der Abstand zum Grundstück von Bürger 3 beträgt dann ca. 25 m.	Wird berücksichtigt

7.9	Ein weiteres besonderes Problem hinsichtlich der Schallimmissionen ist bislang ebenfalls weder im Konzept der Deutsche Reihenhäuser AG noch in der Planung der Stadt Burgdorf berücksichtigt worden: An der südlichen Grenze der Fläche, die von Gewerbefläche auf Wohnbaufläche umgewandelt werden soll, liegt ein Mischgebiet, in dem sich u. a. eine Halle befindet, in der die Eigentümer u. a. Brennholz herstellen. Das ist ohne weiteres zulässig, weil die umliegende Fläche Gewerbegebiet ist. Bei der Brennholzherstellung (Scheitholz) wird erheblich Schall emittiert, insbesondere durch Fahrzeuge (Traktoren), mit denen das Holz transportiert wird, sowie durch das Sägen und Spalten der Holzstämmen. Die dadurch entstehenden Schallemissionen treffen auf das arrondierende Gewerbegebiet, so dass es bei den Immissionen dort zu keinen Überschreitungen der zulässigen Schallpegel kommt. Diese Situation würde sich grundlegend ändern, wenn nun ein Wohngebiet an das vorhandene Mischgebiet mit der dort seit Jahren stattfindenden Nutzung u. a. der Brennholzherstellung heranrücken würde. Denn die durch die Brennholzherstellung entstehenden Schallemissionen würden in einem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet zu Immissionen führen, die die zulässigen Grenzwerte bei weitem überschreiten. Die Eigentümer wären dadurch gehindert, weiterhin Brennholz herzustellen, was sie nicht hinnehmen müssten und sich deshalb erfolgreich gegen die heranrückende Wohnbebauung wehren könnten und ggf. auch würden	Auf dem in Rede stehenden Grundstück ist kein Brennholzbetrieb als Gewerbebetrieb gemeldet. Nach Auskunft der Grundstückseigentümer erfolgt dort die Brennholzherstellung ausschließlich für den Eigenbedarf. Die Herstellung von Brennholz für den Eigenbedarf ist zweifellos im Mischgebiet bzw. in der künftig angrenzenden Situation zum allgemeinen Wohngebiet zulässig und unter Einhaltung der zulässigen Grenzwerte möglich.	Wird berücksichtigt
7.10	Ebenfalls unausgegoren ist die Situation hinsichtlich des Abwassers und des Niederschlagswassers. Derzeit sehen weder das Konzept der Deutsche Reihenhäuser AG noch die Planung der Stadt Burgdorf eine tragfähige Lösung vor, um sicherzustellen, dass die Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers ohne (weitere) Überlastung des Abwassersystems stattfinden kann. Es gibt bislang lediglich die simple Aussage, man habe alles durchgerechnet und die fast 50 Jahre alte Kanalisation, die nicht ertüchtigt werden soll, sondern an die das neue Baugebiet einfach angeschlossen werden soll, sei in der Lage, die zusätzlichen Abwasser- und	Träger der Abwasserentsorgung ist die Stadt Burgdorf. Das Entwässerungskonzept ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Burgdorf abgestimmt worden. Das neue Baugebiet wird an den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Kurzzeitige Rückstauereignisse gehören zum Betrieb einer Mischwasserkanalisation dazu. Deshalb sind unterhalb der Rückstauenebene befindliche Entwässerungsobjekte gegen Rückstau zu schützen. Dieses regelt auch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Burgdorf in der Fassung vom 05.12.2005. Die Grundstücke im <i>Mischgebiet</i> am <i>Duderstädter Weg</i> sind bereits an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.	Wird berücksichtigt

	Niederschlagswassermengen aus den 38 Reihenhäusern und von dem großflächig versiegelten 1 ha großen Grundstück, auf dem keine Versickerung stattfinden darf, aufzunehmen und abzutransportieren. Bereits jetzt, ohne ein neues Baugebiet auf der ca. 1 ha großen Brachfläche, ist die Abwasserkanalisation der umliegenden Straßen überlastet und entspricht nicht mehr den erforderlichen Kapazitäten. In der jüngeren Vergangenheit ist es bereits mehrfach dazu gekommen, dass bei Starkregenereignissen die Kanalisation so überlastet war, dass es zu einem massiven Rückstau gekommen ist, der die Keller einer Vielzahl von Häusern der umliegenden Straßen volllaufen ließ. Zuletzt ist dies geschehen im Sommer 2015 bei einem in Dauer und Intensität nicht besonders heftigen, sondern eher durchschnittlichen Starkregenereignis. Mein Keller wie auch der einiger meiner Nachbarn ist durch rückgestautes Regenwasser vollgelaufen, sodass z. T. die Feuerwehr kommen und die Keller leerpumpen musste. Die Schäden waren erheblich. Die allgemein veränderte Klima- und Wettersituation lässt erwarten, dass solche Ereignisse zukünftig nicht nur in kürzeren Abständen, sondern auch mit wachsender Intensität stattfinden werden. Bereits jetzt ist die vorhandene Kanalisation mit solchen Ereignissen überfordert. Deutlich verschärft wird die Situation nun durch den geplanten Anschluss des neuen Baugebietes. Ohne Anpassungen der Kanalisation an die erforderlichen Kapazitäten werden Überschwemmungen und vollgelaufene Keller insbesondere in den Bereichen der vorhandenen älteren Wohnbebauung der umliegenden Straßen signifikant häufiger auftreten und jeweils zu massiven Schäden führen.	Innerhalb der Reihenhaussiedlung erfolgt die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers in getrennten Leitungsnetzen. Für die geplante Reihenhaussiedlung hat eine hydraulische Nachberechnung ergeben, dass die Kapazität der bestehenden Mischwasserkanalisation ausreicht, wenn bei einem höheren Anfall von Niederschlagswasser die maximale Einleitmenge in Höhe von 65 l/s durch die Schaffung von Rückhaltevolumen mit zeitverzögerter Einleitung, eingehalten wird. Im Baugebiet soll ein ausreichend bemessener Staukanal verlegt werden. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist damit gewährleistet. Auf eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser wird daher verzichtet. Nach dem erfolgten Aushub des Deponiekörpers auf dem Vorhabengrundstück der Deutschen Reihenhäuser AG ist die Versickerung zwar aus Sicht des Grundwasserschutzes prinzipiell wieder zulässig. Da bei der Verfüllung der Sanierungsgrube jedoch durch die Verdichtung des eingebauten Materials Zonen geringerer Durchlässigkeit geschaffen werden können, besteht das Risiko, dass sich Stauwasserhorizonte bilden, wenn Niederschlagswasser gezielt über Versickerungsanlagen in den Untergrund eingeleitet wird. Solche Stauwasserbildungen könnten in der Folge zu einer Beeinträchtigung der nördlichen Grundstücksböschung führen.	
7.11	Abschriften dieses Schreibens habe ich vorsorglich mit gleicher Post an die Region Hannover und das Niedersächsische Sozialministerium (Abt. für Bauleitplanung) zur Kenntnis übersandt.	Die Antwort der Region vom 22.02.2017 ist unter Punkt 7.5 aufgeführt	Wird zur Kenntnis genommen
7.12	Ich bitte Sie, die oben unter I. bis V. genannten Punkte zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen einer politischen Neubetrachtung des Projektes und – soweit danach noch erforderlich – im Zuge einer weiteren und zu überarbeitenden Planung zu berücksichtigen.	Die Hinweise, Anregungen und Bedenken werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens behandelt. Die abwägende Entscheidung obliegt den politischen Gremien.	Wird berücksichtigt
8	Bürger 3, 12.02.2017		

	im Nachgang zu meinem Einwendungsschriftsatz vom 10.2.2017 weise ich auf folgende Situation hin: Aufgrund der von der Deutschen Reihenhaushaus AG durchgeführten und von der Stadt Burgdorf unverständlicher Weise tolerierten Totalrodung des Grundstücks, bei der nicht nur die komplette Flora und Fauna unwiederbringlich zerstört, sondern auch die Schallschutzfunktion des Bewuchses vernichtet worden ist, besteht nun aktuell eine erhebliche Gesundheitsgefährdung der umliegenden Nachbarschaft. Bei den radikalen Rodungsmaßnahmen wurden die z. T. sehr großen Bäume auf dem Gelände mit einem Bagger samt Wurzelwerk aus der Erde gerissen, so dass sich nun größere Löcher und Unebenheiten auf dem Gelände befinden, die z. T. bereits jetzt weiter in die Tiefe gehen, als später die angebliche „Sanierung“ der 1 m Bodenschicht reichen soll. Dabei wurden in nicht unerheblichem Umfang Altablagerungen aufgewühlt und freigelegt, die sich zuvor unterhalb des natürlichen Bewuchses geschützt im Erdreich befanden. Es liegen nun alte Autoreifen, Bauschutt verschiedenster Art, Kunststoffe, Reste eines Autositzes etc. ungeschützt und frei auf dem Gelände herum. Auch und gerade der mit hochgiftigem LHKW belastete Boden im nördlichen Bereich ist aufgepflügt, so dass die Schadstoffe sich nun ungehindert in die Umgebung ausbreiten können. An mindestens einer Stelle des übrigen Bereiches ist zudem offenkundig PAK (Altöl oder Ähnliches) an die Oberfläche getreten und liegt dort ungesichert und offen. In der Anlage zu diesem Schreiben sind Lichtbilder beigefügt, die einen gewissen Eindruck von der Situation vor Ort vermitteln. Das Gelände ist ungeschützt und nicht eingezäunt. Es gibt keine Hinweis- oder Warnschilder. Der kontaminierte Boden und die Altablagerungen liegen offen herum. Bei den Baggerarbeiten fanden keinerlei Sicherungsmaßnahmen statt, weder für die Nachbarschaft, noch für das vor Ort tätige Personal, welches die Rodungsarbeiten ausgeführt hat. Dieses hatte keine Schutzkleidung und keinen Atemschutz. Die für die Rodung verwendeten Bagger, die sich durch den kontaminierten Boden gewühlt haben, wurden nach dem Ende der Arbeiten nicht dekontaminiert. Es handelt sich hierbei um einen unhaltbaren Zustand!	Es wird auf die Abwägung zu Punkt 7.4 und 7.5 verwiesen.	Wird berücksichtigt
--	--	--	---------------------

	Sie werden dringend aufgefordert, die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen und die weitere Gefährdung der Nachbarschaft zu unterbinden. Abschriften auch dieses Schreibens sind mit gleicher Post an die Region Hannover und das Sozialministerium gesandt worden.		
9	<u>Bürger/Bürgerin 4, Schopenhauerstraße, 11.02.2017</u>		
9.1	Wir widersprechen dem Bauvorhaben in Gänze. Es wird ein innerstädtisches Biotop vernichtet. Zudem wird die vorhandene Altlast nur teilsaniert, ein Großteil der Schadstoffe verbleibt im Boden. Ein Mehrwert ist durch das Bauvorhaben nicht erkennbar.	Beim Plangebiet handelt es um eine Fläche, die bereits durch rechtskräftige Bebauungsplanfestsetzung (§ 30 BauGB) verbindlich zur Bebauung vorgesehen ist. Die Fläche stellt sich auch nicht als besonders wertvolles Biotop, dar. Dies haben die Bestandsaufnahme und die faunistische Kartierung der Planungsgruppe Umwelt eindeutig ergeben. Die Planung der Sanierung wurde geändert. Demnach ist auf dem Neubaugrundstück nun ein vollständiger Austausch des Deponiekörpers vorgesehen. (vgl. Abwägung Punkt 7.5) Der „Mehrwert“ besteht u. a. darin, dass auf dem Grundstück kostengünstiger Wohnraum geschaffen werden soll. Hierzu besteht in Burgdorf ein Bedarf.	Trifft nicht zu / wird zur Kenntnis genommen
9.2	Wir widersprechen dem Bauvorhaben, da es durch das Freilegen der hochgradig gesundheitsschädlichen Schadstoffe zu einer Gefährdung aller Anwohner kommt. Es ist nicht sichergestellt, dass diese ausgeschlossen ist. Solange die sich im Boden befindlichen Altlasten im Boden bleiben, ist eine Gefährdung ausgeschlossen.	Zur Bodensanierung teilte M&P teilweise mit Bezug zum oben unter dem Abwägungspunkt 7.5 zitierten Schreiben des Fachbereichs Umwelt der Region Hannover vom 22.02.2017 mit: „Im Rahmen der Sanierung soll ein vollständiger Austausch des Deponats stattfinden. Mit der Entfernung der Schadstoffquelle wird der zukünftige Schadstoffaustrag beendet. Der Emissionsseite und dem Arbeitsschutz muss bei der Auskofferung ausreichend Aufmerksamkeit und Aufwand gewidmet werden, damit es zu wenig Verstaubung und Ausgasung kommt. Gewerbeaufsichtsamt und Berufsgenossenschaft sind zu beteiligen. Geeignete Maßnahmen zum Arbeits- und Gesundheitsschutz sowie zum Immissionsschutz der Umgebung sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit den Behörden abzustimmen. Dieser beinhaltet auch, dass die Baustelle selbst und die direkt angrenzenden Grundstücke regelmäßig bzgl. Immissionsschutzes kontrolliert werden. Es sollen während der Arbeiten im LHKW-Schadensbereich in drei sogenannten Ringen (Baugrube, Grundstücksgrenze und direkt angrenzende Grundstücke) Luftschadstoffmessungen durchgeführt	Wird berücksichtigt

		werden. Genauere Angaben zur Arbeitssicherheit bzw. zum Immissionsschutz sind dem Arbeits- und Sicherheitsplan zu entnehmen, der im Vorfeld der Arbeiten erstellt werden muss und mit Vertretern des zuständigen Gewerbeaufsichtsamtes sowie der zuständigen Berufsgenossenschaft vorgelegt werden muss. Von den in der Altablagerung nachgewiesenen Schadstoffen wirken sich nur die LHKW nachhaltig negativ auf Schutzgüter wie Grundwasser und Raumluft aus. Über den Gaspfad können diese leicht flüchtigen Verbindungen die Atmosphäre erreichen, bevor sie dort eine unendliche Verdünnung erfahren und ihre Verbindungen durch das Sonnenlicht zerstört werden. Ohne Entfernung dieser Stoffe aus der Deponie können sie durch Risse in Bauwerke eindringen und sich dort ggf. in schlecht durchlüfteten Räumen anreichern. Weitere Gefahren für den Menschen und die Umwelt bestehen nicht und werden auch in den im Schreiben der Region vom 22.02.2017 aufgeführten Gutachten nicht genannt. Der Aushub schadstoffbelasteten Abfalls kann Probleme durch Verstaubung und Ausgasung bereiten. Deshalb werden entsprechende Vorkehrungen getroffen, die das Ausmaß dieser Emissionen auf ein Minimum begrenzen. Ein einfaches Mittel wäre die Durchführung der Auskofferung während der Wintermonate. Die natürliche Feuchtigkeit durch Niederschläge, ggf. durch aktive Beregnung verstärkt, und die geringen Temperaturen, die eine Ausgasung beschränken, vermindern die potentielle Gefährdung der Anlieger schon erheblich. Darüber hinaus werden die Anschnittkanten und Aushubflächen generell so klein wie möglich gehalten und bei längeren Arbeitspausen und über das Wochenende mit entsprechenden Folien abgedeckt. Zudem ist die Benutzung von Luft-Absauganlagen im Bereich des LHKW-Schadenbereichs vorgesehen.“ Die konkreten Maßnahmen zur Durchführung der Bodensanierung sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	
9.3	Wir widersprechen der geplanten Erschließungsstraße, die unmittelbar an unserem Grundstück vorbeiführen soll. Es ist nicht nur Lärmbelästigung über einen langen Zeitraum zu erwarten. Des weiteren befürchten wir durch die Erschütterung der voll beladenen LKWs und weiterer Baumaschinen, eine Beschädigung unseres Hauses und	Nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren ist der städtebauliche Entwurf durch die Deutsche Reihenhäuser AG überarbeitet worden. Dabei wurde auch das Erschließungssystem geändert. Die Erschließung der Reihenhäuser Siedlung soll nun nicht mehr U-förmig entlang des Wohngebiets verlaufen. Vorgesehen ist eine Zufahrt östlich der neuen Reihenhäuserbebauung im Bereich des Mischgebiets. An das westlich	Wird berücksichtigt

	Grundstücks. Eine Begutachtung durch einen Sachverständigen ist unumgänglich.	anschließende Wohngebiet grenzt nun nur noch ein kleiner Parkplatz mit 9 Einstellplätzen an. und keine Zufahrt in das Gebiet mehr. Der Bebauungsplan-Entwurf wird entsprechend angepasst.	
9.4	Da es bei der geplanten Bodenverdichtung zu starken Vibrationen / Erschütterungen kommen wird, erwarten wird, dass es zu Schäden an unserem Haus kommen kann. Eine detaillierte Begutachtung durch einen Sachverständigen ist unumgänglich.	Die geänderte Sanierungskonzeption sieht keine Nachverdichtung des verbleibenden Deponiekörpers mehr vor, sondern dessen Austausch. Die Verdichtung des neu einzubauenden Füllbodens wird so geplant, dass eine Beeinträchtigung durch Erschütterungen minimiert wird. Die Einschaltung eines Sachverständigen und eine Beweissicherung im Vorfeld der Baumaßnahme sowie baubegleitend ist von der Deutschen Reihenhaus bereits vorgesehen.	Wird berücksichtigt
9.5	Wir widersprechen dem Bauvorhaben, da die geplante Entwässerung des Bauvorhabens über die bestehende Abwasserkanalisation erfolgen soll. Aus Erfahrung können wir sagen, dass die Kanalisation bereits bei einem kurzen Starkregenereignis überlastet ist. Durch den entstandenen Rückstau liefen diverse Male bereits die Keller mehrerer Nachbarn voll.	Es wird auf den Abwägungsvorschlag 7.10 verwiesen.	Wird berücksichtigt
9.6	Wir widersprechen der geplanten Straßenführung des fertigen Wohngebiets, die direkt an unser Grundstück grenzt. Durch die hohe Anzahl von Autobewegungen wird es zu Lärmbelästigungen kommen.	Siehe hierzu Abwägung Punkt 9.3	Wird berücksichtigt
9.7	Wir widersprechen den geplanten Parkplätzen, die unmittelbar an unser Grundstück grenzen. Auch hier ist mit Lärmbelästigung zu rechnen.	An das westlich anschließende Wohngebiet grenzt nun nur noch ein kleiner Parkplatz mit 9 Einstellplätzen an. Zwischen dem Parkplatz und dem Wohngebiet wird eine geschlossene Hecke angepflanzt, so dass der befürchtete unmittelbare Anschluss des Verkehrsbereichs an das Grundstück nicht vorliegt. Der Zu- und Abgangsverkehr der 9 Einstellplätze ist so gering, dass keine unzumutbar hohe Immissionsbelastung eintreten wird.	Wird teilweise berücksichtigt
9.8	Wir widersprechen dem Bauvorhaben, da Fledermäuse hier im Sommer sehr aktiv sind und das Grundstück als Jagd- und Brutrevier nutzen.	Die artenschutzrechtlichen Belange werden vollumfänglich beachtet. Siehe hierzu insbesondere Abwägung zu Punkt 6.	Wird berücksichtigt

10	Bürger/Bürgerin 4, Schopenhauerstraße, Ergänzung 11.02.2017		
10.1	Bei den Rodungsarbeiten, die am 08.02 und 09.02.2017 stattgefunden haben, wurde die Baustelle nicht abgesichert. Die Absicherung ist auch zum jetzigen Zeit an keiner Stelle des Geländes vorhanden.	M&P teilte hierzu mit: „Aus gutachterlicher Sicht geht aktuell von dem Grundstück als brach liegende Fläche keine Gefährdung aus. Das Grundstück sollte jedoch vor dem Betreten von Unbefugten gesichert werden. Dies wurde bereits durch die Deutsche Reihenhäuser AG veranlasst und wurde in der KW 7 mittels Aufstellung eines Bauzauns in der derzeit nicht abgesperrten Zufahrt umgesetzt. Die übrige Grundstücksgrenze ist bereits durch Zäune gesichert.“	Wird zur Kenntnis genommen
10.2	Dieses stellt eine Gefahr der unmittelbaren Anwohner dar, da bei den Rodungsarbeiten Schadstoffe freigelegt worden sind, die für jedermann frei zugänglich sind. Unter anderem handelt es sich hierbei um Altschrott und auch Flüssigkeiten. Solange keine umfangreiche Beprobung und Analyse der Stoffe stattgefunden hat, kann auch eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden.	Siehe hierzu Abwägung Punkt 7.5 / 7.4	Trifft nicht zu / wird zur Kenntnis genommen
10.3	Des weiteren möchte ich darauf hinweisen, dass die Arbeiten ohne jegliche Schutzausrüstung der Arbeiter und Schutzmaßnahmen für die unmittelbaren Anwohner stattgefunden haben und die Baumaschinen abtransportiert wurden, ohne sie vorher zu dekontaminieren.	M&P teilte hierzu mit: „Die für die Arbeiten erforderlichen persönlichen Schutzmaßnahmen wurden von der ausführenden Firma eingehalten.“	Wird zur Kenntnis genommen
10.4	Von dem angefallenen Baumschnitt wurden offenbar Proben entnommen, um sie auf Schadstoffe zu analysieren. Trotz der naheliegenden Vermutung liegt der Baumschnitt weiterhin ungesichert herum und ist frei zugänglich. Ich bitte darum, mir eine Einsicht in die Analyse des Baumschnittes zur Verfügung zu stellen.	M&P teilte hierzu mit: „Es wurden keine Proben entnommen.“	Wird zur Kenntnis genommen
10.5	Abschließend weise ich noch darauf hin, dass bei den Arbeiten kein Mobil-WC vor Ort war, so dass die Arbeiter gezwungen waren, ihre Notdurft auf dem Gelände zu verrichten. Ich kann mir nicht vorstellen, dass dieses mit den Arbeitsschutzgesetzen vereinbar ist. Ich war unmittelbar Zeuge der durchgeführten Arbeiten und kann dies auch durch Fotos dokumentieren.	Betrifft nicht die bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans	Wird zur Kenntnis genommen
10.6	Wir fordern sie hiermit auf, für eine sofortige Absicherung der Baustelle zu sorgen und sich in Zukunft um eine ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu kümmern, die eine Gesundheitsgefährdung sowohl der Arbeiter als auch der Anwohner zu 100% ausschließt.	Siehe hierzu Abwägung Punkt 7.5 / 7.4 M&P teilte hierzu mit: „Aus gutachterlicher Sicht geht aktuell von dem Grundstück als brach liegende Fläche keine Gefährdung aus. Das Grundstück sollte jedoch vor dem Betreten von Unbefugten gesichert werden. Dies wurde bereits durch die DRH veranlasst und wurde in der KW 7 2017 mittels Aufstellung eines Bauzauns in der derzeit nicht	Wird berücksichtigt

		abgesperrten Zufahrt umgesetzt. Die übrige Grundstücksgrenze ist bereits durch Zäune gesichert. Vorsorglich wurde das gerodete Gehölz auf der Fläche geschreddert und im Bereich der Fahrspuren und anderen Schädigungen der Vegetationsschicht verteilt. Durch diese Maßnahme wird zudem verhindert, dass der vorliegende Flurschaden vergrößert wird, da so auch die Entsorgung des Rodungsmaterials entfällt.“	
11	<u>Bürger/Bürgerin 5, Duderstädter Weg, 10.02.2017</u>		
11.1	Mit meiner Familie bewohne ich zurzeit ein Grundstück in der Schoenhauerstraße, welches im Verlauf an das im Umbau stehende Grundstück anbindet. Des Weiteren sind wir Eigentümer des inmitten des o. g. Grundstück liegenden Gebietes Flurstück 136/16. Als mehr, wie direkt betroffene Eigentümer möchten wir hiermit folgende Stellungnahme/Widerspruch abgeben: Die hintere Baulinie des Flurstücks 136/16 (nördlich) aus Planvorentwurf 2016_10_31 und 2016_12_07 stimmen nicht mit den Eintragungen der Zerlegungsvermessung vom 18.01.2006 Auftrag 050103-7723.12.2005, Vermessungsbüro Haase & Bette, Einfacher Lageplan zu einem Bauvorhaben nach §2 Abs. 2 Bauvorlagenverordnung Dipl. Ing. Jürgen Baumgarten, Geschäftsbuchnr. 070333, Grundbuchblatt 11526, Liegenschaftskarte 6912A und Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover / Katasteramt Hannover vom 29.06.2009 Zeichen: E7-1428/2009, Kassenzeichen 3805000705584 und Amtlichem Grenzdokument über die Grenzfeststellung und Abmarkung vom 21./22.03.2016, GZ 16123.G1 der Vermessungsstelle Dipl. Ing. Michael Rohardt überein! Auch die Grundstückslinie/Grenzstein linksseitig zum unbenannten Flurstreifen zu Flurstück 138/8 (westlich) stimmt nicht mit den o. g. Grundeintragungen überein.	Bei der nördlichen Begrenzung des Baufeldes im Mischgebiet handelt es sich nicht um eine Baulinie sondern eine Baugrenze. Die Lage dieser Baugrenze ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan 0-11 mit 5 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze bemaßt. Diese Lage der Baugrenze wurde im Änderungsbebauungsplan beibehalten. Falls sich die Anmerkungen auf die Planunterlage beziehen: Die amtliche Kartengrundlage wurde vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Rohardt Evensen, Hannover mit Datum vom 11.04.2016 herausgegeben. Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur bestätigt, dass die Planunterlage dem Inhalt des Liegenschaftskatasters entspricht und die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nachweist (Stand vom 11.04.2016), dass sie hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei ist und die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist. Die Kartengrundlage ist bei der Eintragung der zeichnerischen Festsetzungen nicht verändert worden. Die Kartengrundlage beinhaltet keine Baulinie, gemeint ist möglicherweise die hintere Flurstücksgrenze des Flurstücks 136/16. Die Lage der Grenze in der Örtlichkeit wurde im Juni 2016 von der Vermessungsstelle Rohardt Evensen überprüft.	Wird zur Kenntnis genommen
11.2	Es fehlt KEINE Ecke am Grundstück Flurstück 136/16 (westlich) <i>Frau H. (Stadtplanung Stadt Burgdorf)</i>, Mail vom Fr 03.02.2017 09:59: „Meinen Aufzeichnungen kann ich entnehmen, dass wir im Februar 2016 unter anderem über die Veräußerung des kleinen Dreiecks an	Im Vorentwurf des Bebauungsplans ist am nordwestlichen Rand des Flurstücks 136/16 eine kleine Ecke als allgemeines Wohngebiet und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen, um die Zufahrt ins Gebiet zu optimieren. Inzwischen ist das städtebauliche Konzept überarbeitet worden. Es sieht in diesem Bereich nun nur noch einen kleinen	Wird zur Kenntnis genommen

	die Deutsche Reihenhäuser gesprochen hatten und Sie äußerten ggf. einverstanden zu sein. Ich nehme an, dass die Deutsche Reihenhäuser zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs klären wird, ob die Festsetzung der Dreiecksfläche wie im Vorentwurf beibehalten werden soll und ggf. mit Ihnen Kontakt aufnehmen wird.“ Herr B. (Deutsche Reihenhäuser), Mail vom Di 16.08.2016 14:41 : „Sehr geehrte Frau Leinemann, wie bereits telefonisch besprochen, stimmt es, dass wir im Zusammenhang mit unserem Vorhaben für die Zufahrt evtl. eine kleine Teilfläche (Ausrundung Kurvenbereich) von Ihrem Grundstück (Flurstück 136/16) beanspruchen werden. Nach Konkretisierung der Planung werden wir diesbezüglich auf Sie zukommen. Die Dt. Reihenhäuser AG zeigt bis heute kein Interesse ...! In Blatt 7 von 36 aus Begründung Vorentwurf 2016_12_07 sind die Grenzmarkierungen richtig erfasst worden!	Stellplatz mit 9 Einstellplätzen vor. Zur Realisierung der Konzeption ist daher der Erwerb der kleinen Dreiecksfläche nicht mehr erforderlich. Im Bebauungsplanentwurf ist die kleine Ecke aus diesem Grund des Bürgers 5 dem Mischgebiet zugeordnet worden.	
11.3	Rückseitig der Flurstücke 136/16 und 136/17 (nördlich) ist ein unbebauter Bereich von 5 m eingeplant. Allerdings ist auf dem Entwurf keinerlei Bepflanzung o. ä. zwecks Lärm- und Sichtschutz vorgesehen.	Die Flurstücke 136/16 und 136/17 grenzen zukünftig im Norden an einen Fußweg und Hausgärten der neuen Wohnbebauung. Festsetzungen von Bepflanzung o. ä. zwecks Lärm- und Sichtschutz sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Gehölz-Anpflanzungen sind jedoch im Bereich der Hausgärten zulässig und sollten den Eigentümern selbst überlassen bleiben.	Wird nicht berücksichtigt
11.4	Seitlich des Flurstücks 136/16 (westlich – spätere Einfahrt/Parkplätze) ist ein unbebauter Bereich eingeplant. Allerdings ist auf dem Entwurf keinerlei Bepflanzung o. ä. zwecks Lärm – und Sichtschutz vorgesehen.	Auch zum kleinen Stellplatz mit 9 Einstellplätzen sind Festsetzungen von Bepflanzung o. ä. zwecks Lärm- und Sichtschutz sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Anpflanzungen im Mischgebiet sind jedoch zulässig und bleiben den Eigentümern selbst überlassen.	Wird nicht berücksichtigt
11.5	Durch die komplette Rodung/Abholzung des ges. Areals wurde jeglicher Schall- und Sichtschutz entfernt(!), was in der Sitzung vom 07.02.2017 aus Angaben des Büro Mull & Partner, hier Frau N., nicht erfolgen müsste ...	Es wird auf die Abwägung zu Punkt 7.4 und 7.5 verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen
11.6	Die dort angesiedelten Fledermäuse und auch div. Vogelarten und Reptilien haben einen unwiederbringlichen Brut- und Lebensraum verloren. Eine entsprechende Ausgleichfläche, die dem Bedarf gerecht wird, ist nicht in der Planung vorgesehen.	Hinsichtlich Vogel- und Fledermausvorkommen wird auf die Abwägung zu Punkt 5 und 6 verwiesen. Reptilien kommen laut Faunistischem Fachbeitrag der Planungsgruppe Umwelt vom 20.09.2016 im Plangebiet nicht vor. Bezüglich nicht erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen wird auf die Abwägung zu Punkt 6 verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen

11.7	Auch wurde mit dieser Maßnahme genau das „angefangen“, was hätte verhindert werden müssen:	Die Maßnahmen mussten vor Beginn der Brutzeit (bis 28.02.2017) durchgeführt werden.	Wird zur Kenntnis genommen
11.8	Das kontaminierte Bodenareal wurde in ungeschützter Weise aufgewühlt und abgeholzt! Die Arbeiter vor Ort wurden in ungeschützter Arbeitsweise auf krebserregende FHKW (gemeint ist LHKW) und PAK „losgelassen“. DAS ist KEIN ausreichendes und schützendes Sanierungskonzept!	Siehe hierzu Abwägung Punkt 7.5 / 7.4	Wird berücksichtigt
11.9	Das Sanierungsprogramm wird mit öffentlichen Mitteln/Steuergeldern der NBank finanziert. Das Prinzip der NBank lautet: „Zielsetzung der Bank ist, übertragene Fördermittel fair und verantwortungsvoll für niedersächsische Unternehmen (KMU)einzusetzen. Das hier genehmigte Budget ist weder fairen noch verantwortungsbewussten Partnern genehmigt worden. Es sind immerhin Steuergelder von uns! Das o. g. Grundstück ist immer noch im Besitz der Eigentümerin, somit ist sie immer noch haftbar für die Sanierungsmaßnahmen des Grundstücks. Sollte sie sich mit der Deutsche Reihenhäuser AG auf die Übernahme der Sanierungsarbeiten zu Lasten der DRH AG geeinigt haben, so sollten diese Kosten auch komplett von der DRH AG übernommen werden und nicht über Steuergelder finanziert werden!“	Hierzu teilte M&P bzw. die Deutsche Reihenhäuser mit: „Die bei der NBank beantragte Fördermaßnahme wurde von der ZUSAGG Hildesheim fachlich auf seine Förderwürdigkeit hin geprüft und durch Bescheide der NBank vom 08.12.2015 und 14.12.2017 genehmigt. Dabei wurden sowohl die aktuelle Austragssituation der Altablagerung über den Luft- und den Grundwasserpfad geprüft, als auch die vorgesehene Sanierungsmaßnahme. Das Ziel der Förderung wird nicht verfehlt, da nach fachgerechter Sanierung eine bisher brachliegende Fläche als Wohnbaufläche zur Verfügung steht.“ Die konkreten Maßnahmen zur Durchführung der Bodensanierung und deren Finanzierung sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Wird zur Kenntnis genommen
11.10	Das o. g. Gebiet ist auch noch sog. Gewerbegebiet, welches ein Ansiedeln von Wohneinheiten verbietet. LT. älteren Unterlagen der Stadt Burgdorf aus dem Jahre 1993, Bauverwaltungsabteilung Bergstraße 6 in Burgdorf, Schreiben von Frau Weddige, Ihr Zeichen 60-We/bl: „Der betriebene Gewerbebetrieb ist dort somit zulässig, was sich auch in den 1965 (Errichtung einer Lagerhalle) und 1980 (Errichtung einer Papierhalle) erteilten Genehmigungen dokumentiert. Der dort bereits seit Jahrzehnten (ehemals von der Fa. Klippel genutzte) bestehende Lagerplatz genießt Bestandsschutz.“	Das Plangebiet ist noch Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Uetzer Straße und Duderstädter Weg“ der Stadt Burgdorf. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Änderungsbereich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Uetzer Straße - Duderstädter Weg“, ersetzt.	Wird zur Kenntnis genommen
11.11	Die geplante Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. §9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauBG) zwischen Flurstück 136/16 und 138/8 sind im Bezug auf die Verkehrssicherung und Einsehbarkeit im Bereich der Straßenverkehrsordnung nicht optimal angelegt.	Es wurde von Seiten der zuständigen Fachbehörden zur Anordnung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen keine Bedenken geltend gemacht. Es besteht deshalb kein Anlass, diese Festsetzung zu ändern.	Wird zur Kenntnis genommen

	Die gegenüberliegenden Kantstraße ist zwar einsehbar für den ausfahrenden Verkehr, die Verkehrslage der von links – aus Fahrtrichtung Ostlandring kommenden und mit teilweise erhöhter Geschwindigkeit nahenden Verkehrsteilnehmer aber nicht erkennbar.		
11.12	Da es sich bei der Befahrung des Duderstädter Weg in Fahrtrichtung Ostlandring im Bereich der Kantstraße um eine offizielle „Rechts-vor-links Regelung“ gem. § 8 StVO handelt und auch die Tempo-30-Zone im Bereich des öffentlichen Straßenverkehrs, innerhalb dessen sich alle Fahrzeuge höchstens mit einer Geschwindigkeit von 30 km/h fortbewegen sollten überwiegend nicht beachtet wird, stellt die geplante Ein-/Ausfahrt mit ihren geplanten Umpflanzungen einen bedeutenden Unfallschwerpunkt für den Duderstädter Weg dar.	Bei der geplanten Zufahrt handelt es sich um eine Privatstraße, die verkehrsrechtlich voraussichtlich wie eine Grundstückszufahrt ausgebaut wird. Hier gilt nicht die Rechts-Vor-Links-Regel, sondern es ist bei der Ausfahrt Vorfahrt zu gewähren. Insofern wird kein Unfallschwerpunkt geschaffen.	Wird zur Kenntnis genommen
11.13	Die geplante Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. §9 Abs.1 Nr. 25a BauBG) steht ebenfalls der verkehrstechnischen Sicherung im Ein- und Ausfahrtbereich als Unfallschwerpunkt in der Verkehrsbeurteilung entgegen.	Bei den am westlichen Rand des Geltungsbereichs geplanten Anpflanzungen handelt es sich um eine niedrige Hecke. Auch die Festsetzungen des Bebauungsplans fordern keine bestimmte Höhe der Hecke. Insofern wird kein Unfallschwerpunkt geschaffen.	Wird zur Kenntnis genommen
11.14	Bei der geplanten Bauweise der Wohnsiedlung der Deutsche Reihenhäuser AG handelt es sich um eine teilweise Fertigbauweise mit großen Fertigteilen, welche auf Spezialtransporten angeliefert werden, wie in der Präsentation div. Bauherren auf der Homepage Deutsche Reihenhäuser AG vorgestellt wird. Eine Anlieferung großer Bauelemente wird sich auf das bereits marode Straßenpflaster des Duderstädter Weg negativ auswirken. Die darunter befindliche und wie im letzten Jahr bereits ausgefallene, marode Kanalisation wird dieser Belastung – auch aus Sicht eines Laien – nicht standhalten. Die Anlieferung erfolgt in den meisten Fällen mit 3-achsigen Zugmaschinen und 3-achsigem Auflieger mit einer mind. Zulassung von 25t – 30t Gesamtgewicht. Die Breite und der Schwenkbereich der Sonderfahrzeuge reicht nicht aus um Schäden an der Straße, sowie der Bordanlage entstehen zu lassen. Die hier drohenden Schäden betreffen nicht nur die einzelnen Haushalte und ihre Versorgung – sie sind nicht finanzierbar in der	Die <i>Deutschen Reihenhäuser AG</i> hat Kontakt zu den Eigentümern der Flurstücke 133/20 und 133/18, 133/7, 133/19, sowie 136/13 und 134/11 aufgenommen, um die Erschließung während der Sanierungs- und Bauphase direkt vom Hülptingser Weg bzw. der Uetzer Straße aus zu ermöglichen. Leider konnte mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke jedoch keine Einigung erzielt werden, sodass das Grundstück nach derzeitigem Stand während der Sanierungs- und Bauphase über die beiden Zufahrten vom Duderstädter Weg aus angefahren werden muss. Im Hinblick auf etwaige Beschädigungen der öffentlichen Zufahrtsstraßen werden vor Beginn und nach Abschluss der Sanierungs-/Baumaßnahmen Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Festgestellte Schäden sind durch die Deutsche Reihenhäuser zu beseitigen. Im Übrigen handelt es sich beim Duderstädter Weg um eine öffentliche Straße ohne Gewichtsbeschränkung. Zudem weist die Tiefbauabteilung der Stadt Burgdorf darauf hin, dass die vorhandene Mischwasserkanalisation weder ausgefallen noch marode ist.	Soll berücksichtigt werden.

	Erneuerung – weder durch die Anlieger, noch durch die Stadt Burgdorf und Versorgungsbetriebe.		
11.15	Weitere Versorgungen, wie sie dann mit dem Neubau dazukommen, lassen sich durch ein marodes Kanalsystem nicht ermöglichen. Die vom Tiefbauamt angeblich errechneten Wassermengen/Einleitungen, die zulässig sind für das marode Kanalsystem Duderstädter Weg, sind in keinem Protokoll nachvollziehbar. Auch war Niemand der Tiefbauabteilung im Rahmen der Projektvorstellung anwesend.	Es wird auf die Abwägung zu Punkt 7.10 verwiesen. Die Teilnahme eines Vertreters des Tiefbauamts war bei der Projektvorstellung nicht erforderlich.	Ist berücksichtigt gewesen
11.16	Die mündlichen Aussagen der Stadtplanungsabteilung, hier Frau B. und Frau H., sind nachweislich nicht dokumentiert.	Mündliche Aussagen der Stadtplanungsabteilung werden nur zum Teil in der Verfahrensakte dokumentiert. Für die Entscheidungen der Ratsgremien über den Bebauungsplan sind Beschlussvorlagen und nicht die mündlichen Aussagen von Mitarbeitern der Stadtplanungsabteilung relevant.	Wird zur Kenntnis genommen
11.17	Das eingeplante Rückhaltebecken wird nicht in Zusammenspiel mit Niederschlagswasser ausreichen. Die Gefahr des Rücklaufens und damit verbundener Wasserschäden wird nicht vermeidbar sein.	Es ist kein Rückhaltebecken, sondern ein Staukanal vorgesehen, vgl. 7.10.	Ist berücksichtigt gewesen
11.18	Es dürfen keine Brunnen angelegt bzw. Brunnenwasser darf nicht zur Bewässerung der neu entstehenden Grünflächen/Anpflanzungen verwendet werden. Die somit steigende An-Abnahmekapazität aus dem städtischen Wassernetz ist in keinster Weise durch Dokumentation als machbar bestätigt. Auch war kein zuständige/r Mitarbeiter/in des Wasserversorgers zu keiner Zeit der Projektvorstellung anwesend.	Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH. Die Wasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist gewährleistet. Die Stadtwerke Burgdorf GmbH wurde an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt und hat diesbezüglich keine Bedenken geäußert.	Ist berücksichtigt gewesen
11.19	Die Anlieferung entlang der Flurstücke 136/16 und 136/17 wird aufgrund der Schwere des Sonderfahrzeuges und der stark eingeschränkten Beweglichkeit des Sonderfahrzeuges bzw. des Aufliegers beträchtliche Unruhe im Erdbereich verursachen, was sich auf das bestehende Mauerwerk der auf den genannten Flurstücken stehenden Gebäude deutlich sichtbar, wenn nicht sogar gefährdend auswirken wird. Bereits vorhandene, auf natürliche Weise entstandene Setzrisse und ein Absenken der vorhandenen Anbauten (wie z. B. Garage) zeigt die Instabilität des Untergrundes. Für die geplante Bodensanierung sind ebenfalls Spezialfahrzeuge notwendig, die entlang der Flurstücke 136/16 und 136/17 verkehren sollen. Das Abtragen und Beladen der Fahrzeuge, sowie die Unruhe	Siehe Abwägungsvorschlag zu 11.14. Zur Bodensanierung teilte M&P mit: „Für die Sanierung ist kein Einsatz von Spezialfahrzeugen zum Transport des Aushubs und Füllbodens vorgesehen. Der Transport wird vielmehr mit üblichen straßenzugelassenen Sattelzügen erfolgen. Die Einschaltung eines Sachverständigen und eine Beweissicherung im Vorfeld der Baumaßnahme ist bereits vorgesehen. Der Emissionsseite und dem Arbeitsschutz muss bei der Auskoffierung ausreichend Aufmerksamkeit und Aufwand gewidmet werden, damit es zu wenig Verstaubung und Ausgasung kommt. Gewerbeaufsichtsamt und Berufsgenossenschaft sind zu beteiligen. Geeignete Maßnahmen zum Arbeits- und Gesundheitsschutz sowie zum Immissionsschutz der	Wird zu Kenntnis genommen

	bei der Fahrt der schweren Fahrzeuge wird sich ebenfalls negativ, wenn nicht schadhaft auf das bestehende Mauerwerk der auf den genannten Flurstücken stehenden Gebäude deutlich sichtbar, wenn nicht sogar gefährdend auswirken. Eine Beweissicherung durch einen neutralen Sachverständigen, der den Ist-Zustand der Liegenschaften aufnehmen wird, ist KEINE Sicherung für auftretende Schäden. Sollten sich nach Abschluss der Arbeiten Veränderungen am Bestand der so dokumentierten Bebauungen ergeben, bestehe ein Reparaturanspruch gegenüber der DRH AG, welche sich hierfür NICHT verantwortlich sehen wird (!) Eine solche Anspruchssicherheit durch den Maßnahmenträger konnte bis heute nicht schriftlich gegeben werden!!! Bei der erforderlichen ausgiebigen Sanierung werden die Fahrzeuge „um unser Grundstück“ fahren, d. h. wir liegen für die Dauer der Sanierung immer im Verdunstungsbereich des aufgewühlten Bodens. Das abgetragene, kontaminierte Material wird sich immer wieder in der Luft verteilen und gesundheitsschädliche Reaktionen hervorrufen ... es kann Niemand mit 1000% Sicherheit dafür Sorgen tragen und uns vor Erkrankung schützen! Und das wird auch Niemand tun ...	Umgebung sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit den Behörden abzustimmen.“ Siehe hierzu Abwägung Punkt 9.2.	
11.20	Das Einsetzen einer Abluftanlage während der Aushubarbeiten ist nicht ausreichend. Das Befeuchten/Benetzen des kontaminierten Aushubes wird in der kühlen Jahreszeit nicht wesentlich die Gefährdung reduzieren. Die „Wandernde Sicherheitsschleuse“ ist nicht ausreichend nur für Arbeiter – hier muss mind. eine Durchfahrschleuse für jede An- und Abfahrt verpflichtend sein.	Hierzu teilte M&P mit: „Es werden entsprechende Vorkehrungen getroffen, die das Ausmaß der Emissionen auf ein Minimum begrenzen. Ein einfaches Mittel wäre die Durchführung der Auskofferung während der Wintermonate. Die natürliche Feuchtigkeit durch Niederschläge, ggf. durch aktive Beregnung verstärkt und die geringen Temperaturen, die eine Ausgasung beschränken, vermindern die potentielle Gefährdung der Anlieger schon erheblich. Darüber hinaus werden die Anschnittkanten und Aushubflächen generell so klein wie möglich gehalten und bei längeren Arbeitspausen und über das Wochenende mit entsprechenden Folien abgedeckt. Zudem ist die Benutzung von Luft-Absauganlagen im Bereich des LHKW-Schadenbereichs vorgesehen, wie viele Absauganlagen benötigt werden, wird im Rahmen der Arbeits- und Sicherheitsplanes in Absprache mit den zuständigen Behörden noch erarbeitet. Das Sanierungskonzept sieht nur eine Sicherheitsschleuse für die Arbeiter vor. Alle Maschinen, die im kontaminierten Bereich zum Aushub	Wird zur Kenntnis genommen

		bzw. zur Verfüllung verwendet werden, verbleiben bis zur kompletten Dekontamination in diesem Bereich. Die Kippstelle für angeliefertes Material und die Ladezone für den Abtransport werden im „Weißbereich“ hergerichtet mit einer Ladezone zum Schwarzbereich. Hierdurch wird ein Kontakt der entsprechend eingesetzten LKW mit kontaminiertem Material vermieden, so dass ein Austrag über verschmutzte LKW-Reifen unterbunden wird. Dementsprechend ist keine Reifenwaschanlage erforderlich.“ Die konkreten Maßnahmen zur Durchführung der Bodensanierung sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	
11.21	Der Abtransport und die Anlieferung über den Duderstädter Weg / Ostlandring /B188 ist unzumutbar, denn ein 20-30 t in einer 30er Zone mit parkenden Anwohner, lässt sich, auch auf eine begrenzte Zeit, nicht realisieren, da es für die Autos der Anwohner keine geeigneten Ausgleichs-Parkmöglichkeiten gibt. Ein Abtransport und die Anlieferung über den Hülptingser Weg / Uetzer Straße /B188 wäre sicherlich eine Alternative, aber auch hier – im Gewerbegebiet – unzumutbar, da tgl. Lieferverkehr nicht zu unterbinden ist.	Siehe hierzu Abwägung Punkt 11.14 und 11.19.	Ist berücksichtigt gewesen
11.22	Ferner befinden sich im Gewerbegebiet Gewerbe mit hochentzündlichen und gefährlichen Stoffen, welche einen ausreichenden Platz für Notfalleinsätze/Brand- und Explosionsgefahr zur Verfügung stellen müssen!	Von den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben geht nach aktuellem Kenntnisstand keine Explosionsgefahr aus. Entsprechende Hinweise wurden von den Betrieben und den zuständigen Fachbehörden nicht vorgetragen.	Ist berücksichtigt gewesen
11.23	Der Abtransport und die Anlieferung über den nördlichen Teil / Gewerberückseite Hol ab Getränkemarkt – Uetzer Straße /B188 wäre eine letzte Alternative – auch zum Schutz der Anwohner. Auf der Rückfläche des Getränkemarktes ist genügend Abstand zu Wohneinheiten und Gewerbebetrieben, die „Nebenwirkungen“ der Sanierungen würden hier keine übermäßigen, teuren Schutzmaßnahmen und Zeitverzögerungen ausmachen.	Siehe hierzu Abwägung Punkt 11.19.	
11.24	Der eingesetzte Bagger wird den kontaminierten Aushub auf die LKW befördern. Mit gleicher Schaufel wird der saubere, neue Boden eingebaut! Die neue Befüllung wird zwischenzeitlich, bis zum Einbau, zwischengelagert ... auf dem kontaminierten Boden.	Hierzu teilte M&P mit: „Grundsätzlich werden Arbeiten in unterschiedlichen Kontaminationsbereichen auch maschinentechnisch getrennt, um eine Kontaminationsverschleppung zu vermeiden. Wird ein Gerät für unterschiedliche Arbeiten eingesetzt, ist vorher eine Reinigung erforderlich.“	Wird zur Kenntnis genommen

	Die Kontamination bleibt und wird dem neuen Boden somit wieder zugeführt. Während und nach der Sanierungsarbeiten sind die kompletten Zufahrtswege ordnungsgemäß und laufend zu reinigen und von Ablagerungen zu befreien – auch kontaminierte Bodenabfälle sind fachgerecht zu entsorgen. Hiervon war im vorgestellten Sanierungskonzept ebenfalls KEINE Rede! Es können solche Reinigungsarbeiten NICHT zu Lasten der Einwohner und/oder mit städtischen Fahrzeugen erledigt werden.	Das extern angelieferte Material wird auf einer Schotterfläche im Weißbereich zwischengelagert. Diese Fläche verschiebt sich mit zunehmendem Sanierungsfortschritt. Zu keinem Zeitpunkt der Sanierungsmaßnahme wird der angelieferte Boden auf noch kontaminierten Bereichen gelagert werden. Durch das vorgestellte Sanierungskonzept wird eine Verschleppung der Kontamination vermieden. Die Transportfahrzeuge haben weder bei der Anlieferung noch bei der Entsorgung Kontakt mit kontaminiertem Material. Es findet regelmäßig eine baustellenübliche Reinigung auf öffentlichen Grund im Zufahrtsbereich zur Baustelle statt. Die Kosten hierfür sind von der ausführenden Firma zu tragen.“	
11.25	Die Bodenverdichtung stellt im Bauwesen oft eine Notwendigkeit dar. Hier werden als Verdichtungsgeräte beispielsweise Straßenwalzen, Rüttelplatten, Vibrationsstampfer usw. genutzt, um einen tragfähigen Untergrund für Bauwerke oder Gebäude zu erhalten und eine fachgerechte Gründung zu ermöglichen. Die notwendige Verdichtungsmaßnahme – für die bis heute noch kein Platz im Sanierungskonzept ist, wird beträchtliche Unruhe im Erdbereich verursachen, was sich auf das bestehende Mauerwerk der auf den genannten Flurstücken stehenden Gebäude deutlich sichtbar, wenn nicht sogar gefährdend auswirken wird. Bereits vorhandene, auf natürliche Weise entstandene Setzrisse und ein Absenken der vorhandenen Anbauten (wie z. B. Garage) zeigt die Instabilität des Untergrundes.	Hierzu teilte M&P mit: „Die geänderte Sanierungskonzeption sieht keine Nachverdichtung des verbleibenden Deponiekörpers mehr vor, sondern dessen Austausch. Die Verdichtung des neu einzubauenden Füllbodens wird so geplant, dass eine Beeinträchtigung durch Erschütterungen minimiert wird. Die Einschaltung eines Sachverständigen und eine Beweissicherung im Vorfeld der Baumaßnahme sowie baubegleitend ist bereits vorgesehen.“	Wird zur Kenntnis genommen
11.26	Für die Zeit der Sanierungsmaßnahmen ist in keinem Bereich ein wirklich effektiver Lärmschutz vorgesehen. Schon weit unter einem Schalldruckpegel von 85 Dezibel kann Lärm krank machen - selbst dann, wenn er gar nicht als störend wahrgenommen wird. Denn der Krach nervt nicht nur, sondern gilt auch als schädlich für die Gesundheit. (siehe hierzu: „Norah“ (Noise-Related Annoyance, Cognition and Health) heißt die bisher größte europäische Studie zur Untersuchung zu den gesundheitlichen Folgen von Verkehrslärm.)“	Hierzu teilte M&P mit: „Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme werden Maschinen eingesetzt, die die aktuellen Schallschutzanforderungen erfüllen.“	Wird zur Kenntnis genommen

11.27	38 Reihenhäuser inkl. Bewohner und Fuhrpark, Besucher und Versorgungsfahrzeuge- alle machen Krach ... UNS (2 Personen, ein Haushalt) wird der Anbau auf unserem, einem eigenständigen Grundstück verweigert aus folgende Gründen: <i>Frau B.... [Mitarbeiterin Stadtplanungsabteilung]</i> Mail vom Do 10.11.2016 14:46: „wegen der Bedeutung des Duderstädter Wegs als Erschließungsstraße (größerer Abstand = besserer Lärmschutz)“ - wer schützt uns und unser Grundstück?	Der beabsichtigte Anbau an die Scheune wird nicht verweigert, sondern durch die 4. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht. Hierzu wird die bisherige Baulinie aufgehoben und stattdessen eine Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.	Ist berücksichtigt gewesen
-------	---	--	----------------------------

Stellungnahmen der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB Abwägung

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsempfehlung	Umgang mit Stellungnahmen
1	<u>Region Hannover, 31.02.2017 und Nachtrag vom 09.02.2017</u>		
1.1	Brandschutz		
	Der Löschwasserbedarf für das WA ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit mindestens 800 l/min. über 2 Stunden sicher zu stellen. Für das MI ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit mindestens 1.600 l/min. über 2 Stunden sicher zu stellen. 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.	Die Grundversorgung mit Löschwasser wird von der Stadt Burgdorf sichergestellt und erfolgt für die mittlere Gefahr der Brandausdehnung mit 1.600 l/min über 2 Stunden. Sie erfolgt aus dem Trinkwassernetz im Duderstädter Weg der Stadtwerke Burgdorf GmbH. Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens sind von der Deutschen Reihenhäuser Löschwasserentnahmestellen an den privaten Zufahrtsstraßen zu errichten.	Wird berücksichtigt.
1.1.2	Auf die Anforderungen gem. § 4 NBauO in Verbindung mit den §§ 1 und 2 der DVNBauO, bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege wird vorsorglich hingewiesen.	Der Hinweis war bereits berücksichtigt, die Bebauungsplanbegründung enthält zur Festsetzung der mit Gehr-Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen bereits folgende Textpassage: <i>Die verkehrliche Erschließung muss den Anforderungen der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) an die</i>	Ist berücksichtigt gewesen.

		<i>Zuwegung und die Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück entsprechen. Im Rahmen der späteren Ausbauplanung sind die Verkehrswege so zu planen, dass sie durchgängig mit Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen befahren werden können. Die Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Lichtraumprofile der befahrbaren Flächen einschließlich der Wendebereiche sind analog §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu wählen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.</i>	
1.1.3	Bei Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Belange der Feuerwehr und Rettungswagen zu berücksichtigen.	Dieser Hinweis betrifft die spätere Erschließungsplanung und ist zur Beachtung an die Deutsche Reihenhäuser AG weitergeleitet worden. Der Bebauungsplan setzt keine öffentlichen Verkehrsflächen fest. Eine Neugestaltung öffentlicher Verkehrsflächen ist im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt durch eine Privatstraße, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt ist. Bei der Ausgestaltung der Privaterschließung sollen Belange der Feuerwehr und Rettungswagen berücksichtigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.2	Naturschutz		
1.2.1	Da die geplanten Baumaßnahmen durch ein Verfahren gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB ermöglicht werden sollen, entfällt die Verpflichtung zur Anwendung der Eingriffsregelung. Eine vollständige und sachgerechte Abwägung (Ermittlung und Bewertung i. S. v. § 2 Abs. 3 BauGB) der berührten Belange von Natur und Landschaft bleibt erforderlich. Das betrifft insbesondere die zusätzliche Versiegelung durch die Überplanung von im aktuellen Plan festgesetzten Grünflächen und Bäumen. Eine naturschutzfachliche Stellungnahme zu den Eingriffen entfällt jedoch aufgrund des Verfahrens.	Die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans sind die Bestandsgrundlage zur Ermittlung und Bewertung. Sie setzt im Plangebiet ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 fest. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans wird nun auf dieser Fläche ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Durch die Reduzierung der möglichen Versiegelung im Plangebiet wird insgesamt die Versiegelungssituation planerisch verbessert. Da nun ein Wohngebiet entstehen soll, das an das bereits bestehende Wohngebiet angrenzt, entfällt die Notwendigkeit einer Abgrenzung durch die im aktuellen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Schutzpflanzungen am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Diese hatte den Zweck der visuellen Abgrenzung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der gewerblichen Nutzung. Daher wird diese Festsetzung nicht in die 4. Änderung übernommen. Der aktuelle Planentwurf sieht zudem ein Verschieben der Wohnbebauung zur westlichen Grenze vor, so dass nun die Gartenflächen der geplanten Bebauung an die der vorhandenen Wohnbebauung angrenzen.	Wird berücksichtigt.

		Die Planbegründung wird um die Ermittlung und Bewertung i. S. v. § 2 Abs. 3 BauGB ergänzt.	
1.2.2	Die Belange des Artenschutzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) wurden bei der Aufstellung des B-Plans geprüft und vom beauftragten Büro als nicht entgegenstehend gewertet. Vermeidungsmaßnahmen wurden festgesetzt. Die genannten gesetzlichen Vorgaben sind aber weiterhin zu beachten.	Dieser Hinweis betrifft die spätere Erschließung des Baugebiets und ist zur Beachtung an die Deutsche Reihenhäuser AG weitergeleitet. Die Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz ist auch weiterhin vorgesehen.	Wird berücksichtigt.
1.3	Gewässerschutz		
1.3.1	Wie bereits in der Begründung ausgeführt, darf im gesamten Plangebiet das Niederschlagswasser wegen der vorhandenen Altlasten nicht versickert werden. Es muss mittels Kanalisation abgeleitet werden.	Der Hinweis war bereits durch eine entsprechende Textpassage in der Planbegründung berücksichtigt. Zwar hat sich durch den vorgesehenen Aushub der Deponie bis zur Deponiesohle die Situation aus Altlastensicht geändert und eine Versickerung wäre prinzipiell zulässig. Durch den verdichteten Einbau des Füllbodens könnte es durch eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser aber zu Stauwasserhorizonten kommen, die die nördliche Böschung beeinträchtigen könnten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird daher auch weiterhin nicht vorgesehen.	Ist berücksichtigt gewesen.
1.3.2	Die wegen der unzureichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanals erforderliche Rückhaltung des Niederschlagswassers darf nur in dichten Rückhalteräumen (Staukanal, Betonbecken o. ä.) erfolgen, jedoch nicht in Rückhaltermulden ohne Dichtung.	Im Baugebiet soll ein ausreichend bemessener Staukanal verlegt werden. Hierzu teilt das Tiefbauamt mit, dass in die maximale Einleitmenge für Niederschlagswasser mit 65 l/s im städtebaulichen Vertrag festgelegt ist. Diese Angabe wird zur Beachtung auch in die Bebauungsplanbegründung unter <i>Punkt 8.2 Ver- und Entsorgung</i> aufgenommen.	Wird berücksichtigt.
1.3.3	Ansonsten bestehen gegen die Planung aus wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.4	Immissionsschutz		
	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Anregungen und Bedenken zur Planung bei Einhaltung der festgelegten Lärmschutzmaßnahmen und keiner Einschränkung der / des vorhandenen Gewerbegebietes / -betriebe.	Die Einhaltung der festgelegten Lärmschutzmaßnahmen wird durch den Vorhabenträger gewährleistet. Mit dieser Bauleitplanung sind keine Einschränkungen der vorhandenen Gewerbebetriebe verbunden. Eine gutachterliche Untersuchung der auf das Gebiet wirkenden Geruchs- und Staubimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass aus immissionsschutzrechtlichen Gründen im Sinne der Luftreinhaltung keine Bedenken gegen eine Ausweisung des Plangebietes aus Wohngebiet bestehen, da bestehende Grenzwerte bei weitem unterschritten werden.	Wird berücksichtigt.
1.5	Regionalplanung		

	Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.	Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen sind in der Planbegründung enthalten.	Ist berücksichtigt gewesen.
1.6	Bodenschutz		
	Es bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Anregungen und Bedenken zur Bauleitplanung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	<u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover, 24.01.2017</u>		
2.1	Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes erhebliche Bedenken. Die Bedenken wurden im Gespräch am 14.06.2016 bereits vorgetragen.	Aufgrund der Hinweise, Anregungen und Bedenken des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts, der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer sowie der benachbarten Gewerbebetriebe hat die Deutsche Reihenhauser AG ihr Baukonzept überarbeitet und in folgenden Punkten verändert: • Verschieben der nordöstlichen Reihenhauserzeile in westliche Richtung. Der Abstand der Wohnbauung zum Gewerbegebiet beträgt nun 16 m statt vorher 4,5 m. • Anordnen eines baulichen Riegels aus Garagen in Verbindung mit einer Lärmschutzwand an der Grenze zum Gewerbegebiet. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde die Planung – insbesondere die schalltechnische Beurteilung – erneut mit dem Gewerbeaufsichtsamt abgestimmt.	Wird berücksichtigt.
2.2	Der Betrieb der Tischlerei ist nicht nur mit Lärm, sondern auch mit Staub- und durch die Lackiererei mit Lösemittel-/ Geruchsimmissionen verbunden. Eine Autolackiererei wird sicherlich ebenfalls Lösemittel-/ Geruchsimmissionen und ggf. auch Staubimmissionen verursachen – und dies in einem Gewerbegebiet in gewissem Maß dürfen. Allerdings führen derartige Immissionen in einem angrenzenden Wohngebiet aufgrund fehlender Akzeptanz zu erheblichen Beschwerden und damit zu Problemen, die sich auch auf die Betriebswirkung auswirken.	Eine gutachterliche Untersuchung der auf das Gebiet wirkenden Geruchs- und Staubimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass aus immissionsschutzrechtlichen Gründen im Sinne der Luftreinhaltung keine Bedenken gegen eine Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet bestehen, da bestehende Grenzwerte bei weitem unterschritten werden.	Wird berücksichtigt.
2.3	Mögliche Problemstellungen aufgrund von Lichtemissionen, insbesondere aus den angrenzenden Handelsbetrieben könnten darüber	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Derzeit liegen keine Hinweise auf störende Lichtemissionen vor. Die zuständige Immissionsschutzbehörde der Region Hannover teilte mit: <i>Aus</i>	Wird zur Kenntnis genommen.

	hinaus eine Rolle spielen, hier wäre die Region Hannover für den Immissionsschutz zuständig.	<i>immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Anregungen und Bedenken zur Planung, bei Einhaltung der festgelegten Lärmschutzmaßnahmen und keiner Einschränkung der / des vorhandenen Gewerbegebietes / -betriebe. Insofern sind weitergehende Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zum Thema Lichtemissionen nicht erforderlich.</i>	
2.4	Wegen der grundsätzlichen Problematik im Umfeld derartiger Betriebe (Tischlerei, Autolackiererei) hat das Land Nordrhein-Westfalen in dem dort anzuwendenden „Abstandserlass“ für derartige Betriebe Mindestabstände von nicht unter 100 m zu Wohngebieten festgelegt. Auch wenn der Erlass in Niedersachsen nicht gilt, so kann man ihn als Erkenntnis m. E. nicht komplett außer Acht lassen. Die in der Planung vorgesehenen Abstände betragen im ungünstigsten Fall weniger als 20 m. Damit sind die derzeitigen Betriebsabläufe in den benachbarten Betrieben wahrscheinlich bzw. jegliche Entwicklungsmöglichkeit der in einem Gewerbegebiet ja durchaus richtig angesiedelten Betrieb eher ausgeschlossen.	Der „Abstandserlass“ gilt in Nordrhein-Westfalen und nicht in Niedersachsen. Er ist in Niedersachsen auch nicht als Empfehlung zur Beachtung bei der Bauleitplanung oder derartiges eingeführt und ist deshalb bei den Festsetzungen dieser Bauleitplanung nicht zugrunde zu legen. Die Intention des „Abstandserlasses“, der räumlichen Trennung von Wohnen und Gewerbe wird bei der Bauleitplanung jedoch berücksichtigt. Maßgeblich für die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist in diesem Zusammenhang der im § 50 BImSchG verankerte „Trennungsgrundsatz“, der im Rahmen dieser Planaufstellung insbesondere und bei der bauleitplanerischen Abwägung beachtet wird (vgl. Bebauungsplanbegründung Punkt 7.7). Weiter siehe Abwägung zu Punkt 2.1	Wird zur Kenntnis genommen.
3	<u>Industrie- und Handelskammer Hannover, 18.01.2017</u>		
3.1	Es wird darauf hingewiesen, dass die Neuplanung direkt an betrieblich genutzte Gewerbeflächen heranrückt. Insofern ist sicherzustellen, dass sich schall- und geruchstechnisch für die im Umfeld des Plangebiets bereits ansässigen Gewerbebetriebe (u. a. Sonderpostenpostenmarkt, Tischlerei, Kfz-Reparatur, Lackiererei) hinsichtlich der Bestandssituation und der Entwicklungsmöglichkeiten keine Verschlechterungen bzw. Einschränkungen ergeben. Belastungen für die ansässigen Betriebe werden im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung grundsätzlich abgelehnt.	Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurden die schalltechnische Beurteilung erweitert, u.a. erfolgte eine Beurteilung der vorhandenen Gewerbebetriebe (Szenario 2 im Schallgutachten).	Wird zur Kenntnis genommen
3.2	Es wird begrüßt, dass in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt ein Schallgutachten erstellt worden ist und daraus resultierend, passive wie auch aktive Schallschutzbestimmung für die Wohnbebauung festgelegt werden. Allerdings wird trotz des vorliegenden Schallgutachtens die direkte Einbindung der betroffenen Betriebe in den Planungsprozess zur frühzeitigen Konfliktvermeidung für unbedingt erforderlich gehalten. Nur so kann sicher verhindert werden, dass sich für die Bestandsbetriebe standortgefährdende emissionsbezogene	Siehe Abwägung zu Punkt 3.1 und 2	Wird berücksichtigt.

	Einschränkungen ergeben. Es wird kritisch angemerkt, dass in den Planunterlagen eine fachgutachterliche Auseinandersetzung mit geruchstechnischen Fragestellungen bislang fehlt. Diese ist aber notwendig, da im Planumfeld weil die Lackiererei Romain Geiger angesiedelt ist und auch Lackierarbeiten von anderen Betrieben ausgeführt werden. Es muss für die Neuplanung eine geruchsbezogene Auswirkungsuntersuchung durchgeführt werden.		
3.3	Die IHK steht der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets am vorgesehenen Standort ablehnend gegenüber. Nach Bewertung der IHK entstehen bei Umsetzung der Planung Konfliktpotentiale zwischen bestehendem Gewerbe und neuer Wohnbebauung. Dies zeigt sich schon nach Auffassung der IHK dadurch, dass die WA-Ausweisung nur mit erheblichen Schallschutzvorgaben zulassungsfähig gemacht werden soll.	Die ablehnende Haltung der IHK wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu gehören die Belange der Wirtschaft ebenso wie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie eine sozial gerechte Bodenordnung. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zu berücksichtigen sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.	Wird zur Kenntnis genommen
4	<u>Deutsche Telekom Technik GmbH, 09.01.2017</u>		
4.1	Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI 21, Neue-Land-Straße 6, 30625 Hannover so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.	Der Hinweis war bereits berücksichtigt. In der Planbegründung ist ausgeführt: <i>Das Plangebiet kann an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind. Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten sind der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</i>	Ist berücksichtigt gewesen
4.2	Die Telekom beantragt sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Telekom kostenfrei eingetragen wird, sowie dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine	Der Bebauungsplan beinhaltet Flächen für Leitungsrechte zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger. Die weiteren Hinweise der Telekom betreffen nicht die öffentlichrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind an die Deutsche Reihenhaus AG weitergeleitet worden.	Wird zur Kenntnis genommen

	Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.		
4.3	Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur mit Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.	Der Hinweis betrifft die nachfolgende Erschließungsplanung und Erschließung des Baugebiets und kann in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden. Er ist zur Beachtung an die Deutsche Reihenhäuser AG weitergeleitet worden. Die Stadt Burgdorf erwartet, dass durch die Deutsche Reihenhäuser AG als Erschließungsträger, eine entsprechende Koordinierung der Erschließungsarbeiten erfolgt und die Telekommunikationsleitungen in unterirdischer Bauweise verlegt werden.	Wird zur Kenntnis genommen
5	<u>Stadtwerke Burgdorf, 13.01.2017</u>		
5.1	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.2	Entlang der östlichen Grundstücksseite des Flurstücks 136/18 verläuft ein 20-kV-Kabel, das mit einer Grunddienstbarkeit gesichert ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist an die Deutsche Reihenhäuser AG weitergeleitet worden. Der Verlauf der 20-kV-Kabels wird in die Planzeichnung aufgenommen.	Wird berücksichtigt
5.3	Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerks GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist an die Deutsche Reihenhäuser AG weitergeleitet worden und wird in die Planbegründung aufgenommen.	Wird berücksichtigt
5.4	Es wird darum gebeten, vor Beginn eine aktuelle Leitungsauskunft einzuholen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist an die Deutsche Reihenhäuser AG weitergeleitet worden und wird in die Planbegründung aufgenommen.	Wird berücksichtigt
5.5	Es wird um weitere Verfahrensbeteiligung gebeten.	Die Stadtwerke Burgdorf werden weiterhin am Verfahren beteiligt.	Wird berücksichtigt
6	<u>ExxonMobil Production Deutschland GmbH, 19.12.2016</u>		
	Anlagen der von EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7	<u>Harzwasserwerke GmbH, 19.12.2016</u>		
	Die Harzwasserwerke betreiben im Plangebiet keine Trinkwasserleitungen Anlagen der von Harzwasserwerke sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

8	<u>Tennet TSO GmbH, 04.01.2017</u>		
8.1	Die Planung berührt keine der von Tennet wahrzunehmenden Belange, es ist keine Planung eingeleitet.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.2	Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird darum gebeten, nicht weiter am Verfahren beteiligt zu werden.	Tennet soll nicht weiter am Verfahren beteiligt werden.	Wird berücksichtigt
9	<u>Archäologische Denkmalpflege, 30.01.2017</u>		
	Durch die geplante Baumaßnahme wird keine bekannte archäologische Fundstelle gestört. Durch die ehemalige Nutzung des überwiegenden Teils des Plangebiets als Sandabbau ist dort nicht mehr mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Mit dem Hinweis auf die Meldepflicht wurden die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Ist berücksichtigt gewesen
10	<u>Zweckverband Abfallwirtschaft, Region Hannover (aha), 23.01.2017</u>		
10.1	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass alle Straßen und Wege, die später zwecks Entsorgung befahren werden müssen, LKW-geeignet sind. So sind für aha-Fahrzeuge eine Bodenlast von 26 Tonnen und ein Kurvenradius von 9 m bei bis zu 10,30 m Fahrzeuglänge zu berücksichtigen. Ferner müssen die Fahrwege eine lichte Breite von mind. 3,50 m aufweisen. Aufgrund der Höhe von Abfallsammelfahrzeugen ist bei denen 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.) Bei Straßeneinmündungen, die von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen, müssen die Kurvenradien sowie die Ein- und Ausfahrquerschnitte für Fahrzeuge der o. g. Größe mit einem Wenderradius von 9,0 m ausgelegt sein.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie sind an die Deutsche Reihenhaushaus AG weitergeleitet worden und können bei der Ausbauplanung und bei der Erschließung des Plangebiets beachtet werden. Es ist vorgesehen, dass die aha-Fahrzeuge die Abfallsammelplätze im Gebiet über die Privatstraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) anfahren. Die private Erschließungsstraße soll so ausgelegt werden, dass sie den Anforderungen des Zweckverbands Abfallwirtschaft entspricht.	Wird berücksichtigt
10.2	Bitte um Beachtung, dass gem. Absatz 3.2.5 der Gesetzlichen Unfallversicherung Müll nur abgeholt werden kann, wenn die Zufahrt zu den Müllstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.	Das Erschließungssystem des Siedlungsbereichs ist so ausgelegt, dass ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeugs nicht erforderlich ist.	Ist berücksichtigt gewesen
10.3	Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächstmöglich Halteplatz des Entsorgungsfahrzeugs einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten.	Innerhalb des neuen Siedlungsbereichs sind zwei Abfallsammelplätze vorgesehen. Diese befinden sich unmittelbar am Fahrbahnrand der privaten Erschließungsstraße.	Ist berücksichtigt gewesen

	Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammel-fahrzeugs müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeugs bereitgestellt werden oder es muss der ge-bührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbands in An-spruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung).		
11	<u>Handwerkskammer, 20.01.2017</u>		
11.1	Nach unserer Kenntnis ist das nördlich des Hülptingser Weges be-stehende Gewerbegebiet ein uneingeschränktes Gewerbegebiet, in dem eine zweigeschossige Bebauung und eine 80%ige Ausnutzung der Grundstücksfläche möglich ist. Nach einer entsprechenden Realisierung des geplanten Wohngebiets würde es insbesondere für die Betriebe ...Orgelbau sowie ...Tischlerei, problematisch werden können, insgesamt halten wird den Plan für einen klassischen Fall von Heranrückender Wohnbebauung, der Nutzungskonflikte gewissermaßen vorprogrammiert. Der [Orgelbau-]Betrieb ... ist seit dreizehn Jahren am Standort. Er beschäftigt gegenwärtig drei Mitarbeiter und einen Lehrling. Der Betrieb führt alle Arbeiten, die mit dem Bau und der Restauration von Orgeln verbunden sind durch. Dies beinhaltet schneiden, löten und schweißen, was mit Lärmimmissionen und Gerüchen verbunden ist. Hinzu kommt die Nutzung eines mobilen Sägegatters, wodurch Erschütterungen auftreten können. Es gehen vom notwendigen Ma-schineneinsatz sowie Kunden- und Lieferverkehr Emissionen aus, die geeignet sind, empfindlichen Nutzungen wie z. B. Wohnen erheblich zu stören. Die Geschäftszeiten des Betriebs liegen normalerweise montags bis samstags zwischen 7 und 20 Uhr, in Ausnahmefällen durchaus länger. Zudem wird auf die im hinteren Bereich existierende Absauganlage hingewiesen, die zu Lärmemissionen führt. Auch arbeitet der Betrieb mit Blei beim Orgelbau. Ggf. wird es in na-her Zukunft zu einer baulichen Erweiterung (kleine Metallwerkstatt) kommen. Daneben hat die Tischlerei ...ihren Standort. Auch von diesem Be-trieb gehen Lärmimmissionen durch das Bearbeiten von Holz und durch Kunden- und Anlieferverkehr aus. Der Betrieb beschäftigt	Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Be-triebe in der voranstehenden Tabelle mit den Stellungnahmen der Öff-entlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB unter Punkt 1 und 2 sowie auf die Abwägungsvorschläge in dieser Tabelle unter 1.4, 2 und 3 verwiesen.	Wird berück-sichtigt.

	derzeit vierzehn Mitarbeiter/innen, darunter vier Auszubildende und ist ebenfalls auf flexible Arbeitszeiten angewiesen. Der Betrieb besteht seit rund sechs Jahren am Standort und ist überwiegend im Bereich Möbel- und Ladenbau tätig. Die Tischlerei wird aus Gründen der Optimierung der betrieblichen Abläufe in naher Zukunft die Anlieferung hinter die Halle, nahe der Lackieranlage verlegen. Eine bauliche Erweiterung ist angedacht.		
11.2	Laut Abstandserlass von 1988 aus Nordrheinwestfalen sollte zwischen Wohnbaufläche und u. a. Metallwerkstätten (Schlosserei) ein Abstand von 100 m eingehalten werden. Auch wenn die Abstandsliste für Niedersachsen keine Rechtswirkung entfaltet, so dient sie doch häufig als Orientierungshilfe. Die geschätzten Abstände, die dem Architektenentwurf zu entnehmen sind, dürften zu erheblichen Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe führen.	Es wird auf die die Abwägung zu Punkt 2.4 verwiesen.	
11.3	Es wird auf die durch die Planung später schwierig werdende wirtschaftliche Verwertung der betrieblichen Baulichkeiten hingewiesen.	Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Betriebe in der voranstehenden Tabelle mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB unter Punkt 1 und 2 verwiesen.	Wird berücksichtigt
11.4	Auch der Betrieb ... Oberflächenbeschichtung, Holz, Metall, Kunststoff GmbH ist von der Planung betroffen. Der Betrieb hat seit 1979 hier seinen Standort und wird seit 1996 von Herrn ...als Inhaber geführt. Der Betrieb beschäftigt acht Mitarbeiter/innen, darunter zwei Auszubildende. Der Betrieb unterhält zwei Lackieranlagen. Auch könnte es durch den Anlieferverkehr zu Immissionen kommen, die ebenfalls mit der Wohnnutzung unvereinbar sind	Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Betriebe in der voranstehenden Tabelle mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB unter Punkt 3 verwiesen.	Wird berücksichtigt
11.5	Unter Berücksichtigung der vorgenannten Betriebe im uneingeschränkten Gewerbegebiet mit einem Abstand von 4 Metern zur nächstgelegenen Wohnbebauung und der erheblichen Bodenkontamination des Plangebiets, erweist sich aus Sicht der Handwerkskammer, das Gebiet für eine Reihenhausbauung als völlig ungeeignet. Es wird vorgeschlagen von der Planung Abstand zu nehmen, zumal kein Geruchsgutachten vorliegt. Sollte die Planung gleichwohl realisiert werden, regt die Handwerkskammer folgendes an:	Es wird auf die Abwägung zu Punkt 3.3 verwiesen. Außerdem werden entsprechend der Anregung folgende Regelungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen: - Für die zu errichtende Lärmschutzwand wird ein mindestens zu erfüllendes Schalldämmmaß von 24 dB festgesetzt und vorgegeben, dass diese in hochabsorbierender Bauweise auszuführen ist. - In den textlichen Festsetzungen wird auf das Gewerbegebiet hingewiesen.	Wird berücksichtigt

	- Die zu errichtende Lärmschutzwand muss eine Lärm absorbierende Wand sein. - Das Plangebiet wird als Lärm vorbelastet ausgewiesen und es wird explizit auf das uneingeschränkte Gewerbegebiet hingewiesen. - Es wird eine Grunddienstbarkeit eingetragen, wonach die jeweiligen Eigentümer/innen oder Nutzer/innen die vorhandenen Betriebe und die daraus resultierenden Emissionen dulden. Eine Ergänzung (Befragung der Betriebe) des Lärmgutachtens und die Erstellung eines Geruchsgutachtens sind erforderlich.	Der Immissionskonflikt zwischen dem Gewerbegebiet und dem künftig angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gelöst. Im Hinblick darauf, dass die Gewerbetreibenden trotzdem Beschwerden der Bewohner der vorgesehenen Reihenhäuser erwarten, verpflichtet sich die Deutsche Reihenhäuser über einen städtebaulichen Vertrag zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit, nach der die jeweiligen Eigentümer/innen der vorgesehenen Reihenhäuser die von den gewerblichen Grundstücken ausgehenden Emissionen dulden.	
12	<u>Polizeidirektion Hannover, 02.01.2017</u>		
	Es bestehen keine Bedenken. Bei Ausbau der neuen Straße als verkehrsberuhigter Bereich, sollten auch die Anbindungen der neuen Straße an den Duderstädter Weg entsprechend ausgestaltet werden.	Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt durch eine Privatstraße, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt ist und die im Gemeinschaftseigentum verbleibt. Bei der geplanten Zufahrt handelt es sich um eine Privatstraße, die verkehrsrechtlich voraussichtlich wie eine Grundstückszufahrt ausgebaut wird.	Wird zur Kenntnis genommen.
13	<u>Nowega GmbH, 14.12.2017</u>		
	Im Bereich der Planung betreibt die Erdgas Münster GmbH keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsichten.	Wird zur Kenntnis genommen	Wird zur Kenntnis genommen.
14	<u>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, 04.01.2017</u>		
	Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen	Wird zur Kenntnis genommen	Wird zur Kenntnis genommen.
15	<u>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 10.01.2017</u>		
	Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Bei Interesse wird darum gebeten, sich mit Vodafone in Verbindung zu setzen.	Der Hinweis betrifft die spätere Erschließungsplanung und wurde an die Deutsche Reihenhäuser AG weitergeleitet.	Wird zur Kenntnis genommen.
16	<u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 25.01.2017</u>		
	Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen	Wird zur Kenntnis genommen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB Abwägung			
Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsempfehlung	Umgang mit Stellungnahmen
1	Autolackiererei, Hülptingser Weg 9, 21.09.2018		
1.1	Bei Durchsicht des vorgelegten Gutachtens vom Planungsbüro für Lärmschutz – Projekt-Nr. 70 158/14 – zweifle ich die vorliegende Stellungnahme dahingehend an, dass in der Betrachtung der Lärmimmission ein vorhandenes Nachtdepot für die Anlieferung von Ersatzteilen nicht berücksichtigt wurde. Des Weiteren ist es betriebsbedingt nicht ungewöhnlich, dass eine Aufnahme der Betreibstätigkeit auch vor 6 Uhr morgens stattfindet. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Beschreibung des Lärmschutzes Fehler enthält. Wir bitten dahingehend um Überprüfung und Stellungnahme. Auch hinsichtlich einer betrieblichen Weiterentwicklung äußern wir zum Bebauungsplan Bedenken.	Zur rechnerischen Ermittlung der Vorbelastung wurden bei dem durch das <i>Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH</i> erstellten Schallgutachten im Szenario 1 Schallleistungspegel von 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts für die gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-11 in Ansatz gebracht. Mit einem Schallleistungspegel von 65 dB(A)/m² sind auch entsprechende Ladetätigkeiten mit einem Gabelstapler inkl. An- und Abfahrt der Lkw abgedeckt. Des Weiteren wurde bei den Berechnungen ein durchgehender Betrieb über 16 Tages- und 8 Nachtstunden berücksichtigt. Es sind insofern keine Korrekturen der Berechnung oder der Planung erforderlich. Im Szenario 2 des Schallgutachtens wurde für die Autolackiererei u.a. berücksichtigt „ggf. 1 Lkw nachts zwischen 03.00 – 05.00 Uhr“ (s. Betriebsbeschreibung Anlage 4 Seite 3 des Schallgutachtens). Die benachbarten Gewerbebetriebe werden in ihrem Bestand nicht gefährdet und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt.	Ist berücksichtigt gewesen
2	Tischlerei, Hülptingser Weg 7, 09.10.2018		
2.1	Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 15.12.2016, an welcher wir weiterhin festhalten, möchten wir noch Folgendes hinzufügen: Seit dem Erwerb des Betriebsgeländes im Jahre 2010, in einem uneingeschränkten Gewerbegebiet, sind ein stetiger Anstieg unserer Auftragslage sowie eine dadurch resultierende Expansion unseres Unternehmens zu verzeichnen. Daher sind wir immer mehr auf flexible Arbeitszeiten angewiesen. Aufgrund der höheren Auslastungen der Maschinen bestehen bereits konkrete Planungen die Betriebszeiten auf Mehrschichtbetrieb zu erweitern. Infolgedessen könnten	Siehe Abwägungsempfehlung zu 1.1	Ist berücksichtigt gewesen

	auch die LKW-Fahrten bereits vor 6 Uhr und nach 22 Uhr anfallen. Das Be- und Entladen dieser findet mittels eines kraftstoffbetriebenen Gabelstaplers statt, weshalb auch die Tore der Hallen länger mal geöffnet stehen müssen. Dieses geht aus dem Lärmgutachten allerdings nicht hervor. Wir bitten dies dringend zu korrigieren.		
2.2	Auch werden wir, aus Gründen der Optimierung der betrieblichen Abläufe und der Erweiterungen des Maschinenparks, in naher Zukunft die Anlieferung hinter die Halle, nahe der Lackieranlage, verlegen müssen, da eine bauliche Erweiterung, aus vorher genannten Gründen, von uns angedacht ist. Aufgrund dessen halten wir die Verlängerung der geplanten Lärmschutzwand bis zum Ende des Flurstückes 133/7 (Grenze des rückwärtigen Betriebsgrundstückes unserer Tischlerei) in der Höhe, wie im Lärmgutachten vorgeschlagen, für unabdingbar. Um auch die oberen Geschosse der Reihenhäuser gegen Lärm zu schützen, sollte eine Höhe von 7 m nicht unterschritten werden. Wir würden hierfür eine auf unser Betriebsgrundstück überkragende Lärmschutzwand befürworten.	Siehe Abwägungsempfehlung „Stellungnahmen der Behörden“ zu 1.4	Wird nicht berücksichtigt
2.3	Zudem ist uns bei Durchsicht der Planunterlagen bei § 7 des städtebaulichen Vertrages, in dem das Beweissicherungsverfahren und die Kostenübernahme für festgestellte Schäden an den Zufahrtstraßen durch die Deutsche Reihenhäuser AG geregelt ist, eine Frage aufgekommen: Ist dieses Verfahren auch für die von den Baumaßnahmen betroffenen Gebäude entlang der Zufahrtsstraßen gültig?	Siehe Abwägungsempfehlung „Stellungnahmen der Behörden“ zu 1.8	Wird berücksichtigt
2.4	Wir wären über die Zusendung eines Auszuges aus dem Grundbuch, nach Eintragung der Grunddienstbarkeit, sehr dankbar.	Siehe Abwägungsempfehlung „Stellungnahmen der Behörden“ zu 1.7	Wird berücksichtigt
2.5	Wir verweisen nochmals auf die durch die Planung später schwierig werdende wirtschaftliche Verwertung der betrieblichen Baulichkeiten. Ebenso erweist sich aus unserer Sicht das Gebiet für eine Reihenhäuserbebauung mit einem Abstand zur nächstgelegenen, geplanten Wohnbebauung von rund 12 Metern und der erheblichen Bodenkontamination des Planungsgebietes in einem uneingeschränkten Gewerbegebiet, nach wie vor, als völlig ungeeignet. Ferner sehen wir einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot.	Siehe Abwägungsempfehlung „Stellungnahmen der Behörden“ zu 1.5 und 1.9	Wird berücksichtigt
3	Bürger 1, Schopenhauerstraße, 04.10.2018		

3.1	Wir widersprechen dem Bauvorhaben in Gänze. Es wird ein innerstädtisches Biotop vernichtet. Ein Mehrwert ist durch das Bauvorhaben nicht erkennbar.	Es handelt sich beim Plangebiet nicht um ein wertvolles Biotop. In diesem Zusammenhang wird auf die Ergebnisse der faunistischen- und avifaunistischen Untersuchungen und den Umweltbericht verwiesen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Errichtung von dringend benötigten, bezahlbarem Wohnraum ermöglicht. Insofern ist mit der Bauleitplanung ein erheblicher Mehrwert für die Stadtentwicklung verbunden.	Ist berücksichtigt gewesen.
3.2	Wir widersprechen dem Bauvorhaben, da es durch das Freilegen der hochgradig gesundheitsschädlichen Stoffe es zu einer Gesundheitsgefährdung aller Anwohner kommt. Es ist nicht sichergestellt, dass diese ausgeschlossen ist. Solange die sich in den Böden befindlichen Altlasten im Boden bleiben, ist eine gesundheitliche Gefährdung ausgeschlossen. Wir widersprechen ausdrücklich der geplanten Sanierung von ca. Januar bis ca. Ende Juni 2019. Der Aushub fällt somit bereits in die trockenen Jahreszeiten! Eine kontaminierte Staubbelastung und eine damit einhergehende gesundheitliche Gefährdung ist zu erwarten. Die Erfahrung zeigt, dass Bauvorhaben nie in der vorhergesehenen Zeit beendet werden und Vorschriften nicht korrekt und jederzeit eingehalten werden (siehe Sanierungskonzept Juni 2018, S. 40 „Perioden mit erhöhtem Niederschlagsaufkommen bzw. längere Frostperioden können jedoch zu einem Verzug im Zeitplan führen.“) Der Zeitplan der Sanierung ist somit völlig unakzeptabel. Wir widersprechen ausdrücklich der Führung der geplanten Baustraße an unserer Grundstücksgrenze. Zu erwarten ist eine sehr hohe Lärmbelastung, eine sehr hohe Staubbelastung, eine sehr hohe Abgasbelastung und Erschütterungen aufgrund von 4.740 LKW-Fahrten. Wir befürchten und erwarten Schädigungen an unserem Haus, Leitungen und Grundstück erwartet aufgrund von Erschütterungen. Eine Schleifenlösung über die derzeit geplante Ausfahrtstraße sei umsetzbar, da dort Wohnbebauung nicht so ausgeprägt ist. Wir widersprechen ausdrücklich dem Einsatz von Vibrationswalzen oder ähnlichen Gerätschaften zur Bodenverdichtung. Wir befürchten und erwarten Schädigungen an unserem Haus, Leitungen und Grundstück aufgrund der Erschütterungen.	Die konkreten Maßnahmen zur Durchführung der Bodensanierung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Geeignete Maßnahmen zum Arbeits- und Gesundheitsschutz sowie zum Immissionsschutz der Umgebung während der Sanierungs- und Baumaßnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit den Behörden abzustimmen. Zu den Einwendungen teilte das Büro M&P Geonova, dass das Sanierungskonzept erstellt hat mit: „Im Rahmen der Sanierung soll ein vollständiger Austausch des Deponats stattfinden. Mit der Entfernung der Schadstoffquelle wird der zukünftige Schadstoffaustrag beendet. Der Emissionsseite und dem Arbeitsschutz muss bei der Auskofferung ausreichend Aufmerksamkeit und Aufwand gewidmet werden, damit es zu wenig Verstaubung und Ausgasung kommt. Gewerbeaufsichtsamt und Berufsgenossenschaft sind zu beteiligen. Geeignete Maßnahmen zum Arbeits- und Gesundheitsschutz sowie zum Immissionsschutz der Umgebung sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit den Behörden abzustimmen. Dieser beinhaltet auch, dass die Baustelle selbst und die direkt angrenzenden Grundstücke regelmäßig bzgl. Immissionsschutzes kontrolliert werden. Es sollen während der Arbeiten im LHKW-Schadensbereich in drei sogenannten Ringen (Baugrube, Grundstücksgrenze und direkt angrenzende Grundstücke) Luftschadstoffmessungen durchgeführt werden. Genauere Angaben zur Arbeitssicherheit bzw. zum Immissionsschutz sind dem Arbeits- und Sicherheitsplan zu entnehmen, der im Vorfeld der Arbeiten erstellt werden muss und mit Vertretern des zuständigen Gewerbeaufsichtsamtes sowie der zuständigen Berufsgenossenschaft vorgelegt werden muss. Von den in der Altablagerung nachgewiesenen Schadstoffen wirken sich nur die LHKW nachhaltig negativ auf Schutzgüter wie Grundwasser und Raumluft aus. Über den Gaspfad können diese leicht flüchtigen	Wird berücksichtigt

		Verbindungen die Atmosphäre erreichen, bevor sie dort eine unendliche Verdünnung erfahren. Ohne Entfernung dieser Stoffe aus der Deponie können sie durch Risse in Bauwerke eindringen und sich dort ggf. in schlecht durchlüfteten Räumen anreichern. Weitere Gefahren für den Menschen und die Umwelt bestehen nicht und werden auch in den im Schreiben der Region aufgeführten Gutachten nicht genannt. Der Aushub schadstoffbelasteten Abfalls kann Probleme durch Verstaubung und Ausgasung bereiten. Deshalb werden entsprechende Vorkehrungen getroffen, die das Ausmaß dieser Emissionen auf ein Minimum begrenzen. Ein einfaches Mittel wäre die Durchführung der Auskoffierung während der Wintermonate. Die natürliche Feuchtigkeit durch Niederschläge, ggf. durch aktive Beregnung verstärkt, und die geringen Temperaturen, die eine Ausgasung beschränken, vermindern die potentielle Gefährdung der Anlieger schon erheblich. Darüber hinaus werden die Anschnittkanten und Aushubflächen generell so klein wie möglich gehalten und bei längeren Arbeitspausen und über das Wochenende mit entsprechenden Folien abgedeckt. Zudem ist die Benutzung von Luft-Absauganlagen im Bereich des LHKW-Schadenbereichs vorgesehen. Derzeit sind die folgenden zentralen Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vorgesehen: • Keine Zwischenlagerung des Aushubmaterials, sondern sofortiger Abtransport • Beregnungsanlage während der Aushubarbeiten gegen Verstaubung • Absauganlage während der Aushubarbeiten gegen die Emission leichtfl. Stoffe • Zusätzlich Vorhalten einer Benebelungsanlage (auch gegen Emission leichtfl. Stoffe) • Regelmäßige Luftmessungen in drei Entfernungsebenen zur Überprüfung der Wirksamkeit der vorgenannten Maßnahmen • Aushubarbeiten im LHKW-Bereich in der feuchten Jahreszeit Sie werden für das Bauvorhaben mit den zuständigen Stellen (Umweltbehörden, Gewerbeaufsichtsamt und Berufsgenossenschaft) im Detail abgestimmt und Bedarf ergänzt. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die beschriebenen Maßnahmen von den vorgenannten Stellen allgemein anerkannte Schutzmaßnahmen sind, die in vielen	
--	--	--	--

		vergleichbaren Fällen auch bei innerstädtischen Sanierungen angewandt wurden und werden.“	
3.3	Wir widersprechen dem Bauvorhaben, da die geplante Entwässerung des Bauvorhabens über die bestehende Abwasserkanalisation erfolgen soll. Aus Erfahrung können wir sagen, dass die Kanalisation bereits bei einem kurzen Starkregen überlastet ist. Durch den entstandenen Rückstau liefen bereits diverse Male die Keller von mehreren Nachbarn voll.	Träger der Abwasserentsorgung ist die Stadt Burgdorf. Das Entwässerungskonzept ist mit dem Tiefbauamt der Stadt und der Unteren Wasserbehörde der Region abgestimmt worden. Das neue Baugebiet wird an den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Innerhalb der Reihenhaussiedlung erfolgt die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers in getrennten Leitungsnetzen. Wegen der vorliegenden Bodenverhältnisse (ehemalige Deponie) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im <i>allgemeinen Wohngebiet</i> aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht möglich. Die Grundstücke im <i>Mischgebiet</i> am <i>Duderstädter Weg</i> sind bereits an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Für die geplante Reihenhaussiedlung hat eine hydraulische Nachberechnung ergeben, dass die Kapazität der bestehenden Mischwasserkanalisation ausreicht, wenn bei einem höheren Anfall von Niederschlagswasser die maximale Einleitmenge in Höhe von 65 l/s durch die Schaffung von Rückhaltevolumen mit zeitverzögerter Einleitung, eingehalten wird. Im Baugebiet soll ein ausreichend bemessener Staukanal verlegt werden.	Wird berücksichtigt
3.4	Es wurde in der Presse darauf hingewiesen, dass die Öffentlichkeit frühzeitig über das Sanierungskonzept informiert werden wird. Angesichts der Kürze der Zeit stehe eine Einladung bzw. ein Termin dieser Veranstaltung leider immer noch aus. Um beruflich und privat planen zu können, wäre eine solche Terminierung äußerst wünschenswert, damit auch hier die Bürger ggf. noch ihre Einwände geltend machen können und die DRH reagieren kann. Die scheint jedoch nicht gewünscht.	Die Öffentlichkeit wird wie angekündigt beteiligt werden. Es wird in einer öffentlichen Bürgerversammlung über das Sanierungskonzept informiert. Die Einladung erfolgte rechtzeitig über die Presse.	Wird berücksichtigt.
4	Bürger 2, Schopenhauerstraße, 27.09.2018		

4.1	Die Flurstücke 136/16 und 136/17 sind und bleiben unangetastetes Mischgebiet. Lt. zur Verfügung gestellten Online Dokument Städtebaulicher Vertrag Vorentwurf: §1, Abs. (4) Im Geltungsbereich der vorgesehenen 4. Änderung des Bebauungsplans 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ befinden sich auch die Flurstücke 136/16 und 136/17. Diese sind nicht Teil des Vertragsgebietes. Trotzdem erbitten wir die Einhaltung der Zusage des Rates der Stadt Burgdorf, sowie seines amtierenden Bürgermeisters Alfred Baxmann, dass die Gleichstellung mit den Gewerbebetreibern erfolgt und somit: „Städtebaulicher Vertrag Vorentwurf: § 8 Immissionsduldungsdienstbarkeit ... auch für das Mischgebiet, hier Flurstücke 136/16 und 136/17 gilt!	Die Flurstücke 136/16 und 136/17 bleiben als Mischgebiet im Bebauungsplan rechtskräftig festgesetzt. Gem. § 6 Abs. 1 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nördlich angrenzend wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zwischen Misch- und allgemeinen Wohngebieten sind zur bauleitplanerischen Konfliktbewältigung, bzw. zur Abwendung unzulässig hoher Lärmbelastung nicht erforderlich, da Geräuschpegel, die das Wohnen wesentlich stören könnten, im Mischgebiet nicht zulässig sind. Deshalb ist auch die Eintragung einer privatrechtlichen Immissionsduldungsdienstbarkeit nicht erforderlich und nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens bzw. des städtebaulichen Vertrags.	Betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans oder den städtebaulichen Vertrag
4.2	Rückseitig der Flurstücke 136/16 und 136/17 (nördlich) ist ein unbebauter Bereich von 5 m eingeplant. Hier wird nördlich gesehen auf der Hälfte des Flurstückes 136/16 bis knapp über die Hälfte des Flurstücks 136/17 eine „Hecke“ angesetzt... Mit der Einrichtung der Einfahrt für die Sanierungsmaßnahme entfällt der westliche vom Flurstück 136/16 angrenzende, schützende Grünbestand. Auch mit der späteren Anlage der im westlichen Teil geplanten Stellflächen endet eine schützende Hecke mittig des Grundstückes 136/16. Somit liegt das Grundstück 136/16 „frei zugänglich“ offen und ungeschützt, allein schon in der Sanierungszeit.	Im Vorfeld der Bodensanierung und der Baumaßnahme wird das Grundstück freigemacht. Neuanpflanzungen können erst im Nachgang an die Erschließung und Bebauung des Plangebiets erfolgen. Dieser Hinweis betrifft den konkreten Ablauf der Bodensanierung. Die konkreten Maßnahmen zur Durchführung der Bodensanierung sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Geeignete Maßnahmen zum Arbeits- und Gesundheitsschutz sowie zum Immissionsschutz der Umgebung während der Sanierungs- und Baumaßnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit den Behörden abzustimmen.	Wird zur Kenntnis genommen
4.3	Da lt. zur Verfügung gestellten Online Dokumente eine Privatstraße entstehen wird...: „Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt durch eine verkehrsberuhigt gestaltete Privatstraße, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt ist und die im Gemeinschaftseigentum verbleibt. Eine öffentliche Widmung und die Beschilderung als öffentliche Straße sind nicht vorgesehen.“	Der Bebauungsplan setzt als „Einfriedungen“ an der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze Hecken, sowie an der östlichen eine Schallschutzwand fest. Ansonsten werden keine Regelung zu Einfriedungen getroffen. Hier sind die §§ 26 bis 31 des Niedersächsischen Nachbarschaftsgesetzes maßgeblich, die durch die betroffenen bzw. benachbarten Grundstückseigentümer einzuhalten sind.	Betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans

	Und dies als Grundstück anzusehen ist, erbitten wir die durchgehende Einfriedung. Bebaute Grundstücke und bebaubare Grundstücke in den Ortschaften müssen zur Straße hin eine Einfriedung erhalten, soweit das erforderlich ist, um Gefährdungen und unzumutbare Verkehrsbehinderungen zu verhüten. (15. Auflage 2018;)		
4.4	Da unser Flurstück 136/16 und auch das Flurstück 136/17 weiterhin unangetastetes Mischgebiet bleiben, sind wir von der Höhenbegrenzung von 2,00m als Gewerbegrundstück ausgenommen...: „Damit an der Grenze keine zu hohen Einfriedungen errichtet werden, die – ähnlich wie Gebäude – den Nachbarn in der Benutzung seines Grundstücks beeinträchtigen, sind in der Niedersächsischen Bauordnung Höchstmaße festgesetzt. Eine Einfriedung an der Grenze darf 2,00 m hoch sein, in Gewerbe- und Industriegebieten gibt es keine Höhenbegrenzung. (15. Auflage 2018;)“	Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Höhe von Einfriedungen an der Grenze zu den Flurstücken 136/16 und 136/17. Nach § 5 Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 zweiter Halbsatz der Niedersächsischen Bauordnung sind Einfriedungen an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m in allen Baugebieten zulässig. § 5 Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 erster Halbsatz, der höhere Einfriedungen ermöglicht, betrifft nur Gewerbe- und Industriegebiete und keine Mischgebiete.	Betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans
4.5	Wir erwarten hier eine zustehende, rechtsseitige Einfriedung unseres Grundstückes, Flurstück 136/16 in Form eines hohen, festen Zaunes aus mind. Drahtgeflecht, Minimale Höhe 2,50 m. Ferner erwarten wir hier die zusätzliche Einrichtung einer durchgehenden Begrünung in Form einer durchgehenden Hecke, wie sie in der Nähe der geplanten Stellflächen angedeutet ist.	Aus städtebaulichen Gründen sind keine Festsetzungen zu Einfriedungen an der Grenze zum Flurstück 136/16 (zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet) erforderlich. Siehe Abwägungsempfehlungen zu 4.3 und 4.4	Wird nicht berücksichtigt
4.6	Wir – als Mischgebietsbesitzer- wehren uns weiterhin gegen das Projekt! Seit Jahren können/dürfen wir von unserem Mischgebiet aus in das Gewerbegebiet erhebliche Schallimmissionen einbringen, was nicht mehr der Fall sein wird, wenn das Gewerbegebiet zum allgemeinen Wohngebiet umgewandelt wird.	Auf dem in Rede stehenden Grundstück ist kein Gewerbebetrieb, von dem erhebliche Emissionen ausgehen, gemeldet. Nach Auskunft der Grundstückseigentümer erfolgt dort Brennholzherstellung ausschließlich für den Eigenbedarf. Die Herstellung von Brennholz für den Eigenbedarf ist zweifellos im Mischgebiet bzw. in der künftig angrenzenden Situation zum allgemeinen Wohngebiet zulässig und unter Einhaltung der zulässigen Grenzwerte möglich. Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da im Mischgebiet das Wohnen zulässig ist, waren bisher und ist auch zukünftig die Erzeugung „erheblicher“ Schallemissionen im Mischgebiet nicht zulässig. Die zulässige Höhe der Immissionen durch Gewerbe ist durch die TA-Lärm geregelt. Demnach sind im Mischgebiet außerhalb von Gebäuden tags 60 dB (A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten und wären auch durch die benachbarte Wohnbevölkerung hinzunehmen.	Ist berücksichtigt gewesen

		Siehe Abwägungsempfehlung zu 4.1	
4.7	Wir wehren uns gegen die heranrückende Wohnbebauung. Wir wehren uns insbesondere dagegen, dass unser Mischgebiet ebenfalls in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird, weil dies in Bezug auf den Schall für uns die gleichen negativen Auswirkungen hat.	Das bestehende Mischgebiet wird nicht in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt sondern bleibt bestehen. Siehe Abwägungsempfehlung zu 4.6	Ist berücksichtigt gewesen
4.8	Wir erwarten hier, die im Rat und auch durch Herrn Bürgermeister Alfred Baxmann zugesagte Eintragung der § 8 Immissionsduldungsdienstbarkeit im Grundbuch, wie im Städtebaulicher Vertrag Vorentwurf: § 8 Immissionsduldungsdienstbarkeit für die Gewerbebetriebe geplant.	Siehe Abwägungsempfehlung zu 4.1	Betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans oder den städtebaulichen Vertrag
4.9	Bei der geplanten Bauweise der Wohnsiedlung der Deutschen Reihenhäuser AG handelt es sich um eine teilweise Fertigbauweise mit großen Fertigteilen, welche auf Spezialtransporten angeliefert werden, wie in der Präsentation div. Bauherren auf der Homepage Deutsche Reihenhäuser AG vorgestellt wird. Eine Anlieferung großer Bauelemente wird sich auf das bereits marode Straßenpflaster des Duderstädter Weg negativ auswirken. Die darunter befindliche und wie im letzten Jahr bereits ausgefallene, marode Kanalisation wird dieser Belastung – auch aus Sicht eines Laien – nicht standhalten. Die Anlieferung erfolgt in den meisten Fällen mit 3-achsigen Zugmaschinen und 3-achsigem Auflieger mit einer mind. Zulassung von 25t – 30t Gesamtgewicht. Die Breite und der Schwenkbereich der Sonderfahrzeuge reicht nicht aus um Schäden an der Straße, sowie der Bordanlage entstehen zu lassen. Die hier drohenden Schäden betreffen nicht nur die einzelnen Haushalte und ihre Versorgung – sie sind nicht finanzierbar in der Erneuerung – weder durch die Anlieger, noch durch die Stadt Burgdorf und Versorgungsbetriebe.	Die <i>Deutschen Reihenhäuser AG</i> hat Kontakt zu den Eigentümern der Flurstücke 133/20 und 133/18, 133/7, 133/19, sowie 136/13 und 134/11 aufgenommen, um die Erschließung während der Sanierungs- und Bauphase direkt vom Hülptingser Weg bzw. der Uetzer Straße aus zu ermöglichen. Leider konnte mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke jedoch keine Einigung erzielt werden, sodass das Grundstück nach derzeitigem Stand während der Sanierungs- und Bauphase über die beiden Zufahrten vom Duderstädter Weg aus angefahren werden muss. Es ist kein Einsatz von Spezialfahrzeugen zum Transport des Aushubs und Füllbodens vorgesehen bzw. zur Anlieferung der Bauelemente vorgesehen. Der Transport wird vielmehr mit üblichen straßenzugelassenen Sattelzügen erfolgen. Die zur Verfügung stehende Straßenbreite sowie die Breite der Zufahrten wurden durch die Deutsche Reihenhäuser AG überprüft und reichen für die vorgesehenen Fahrzeuge aus. Im Hinblick auf etwaige Beschädigungen der öffentlichen Zufahrtsstraßen und der betroffenen Gebäude in der Nachbarschaft werden vor Beginn und nach Abschluss der Sanierungs-/Baumaßnahmen Beweisicherungsverfahren durchgeführt. Festgestellte Schäden sind durch die Deutsche Reihenhäuser AG zu beseitigen. Im Übrigen handelt es sich beim Duderstädter Weg um eine öffentliche Straße ohne Gewichtsbeschränkung. Zudem weist die Tiefbauabteilung der Stadt Burgdorf darauf hin,	Soll berücksichtigt werden

	Lt. zur Verfügung gestellten Online Dokumente: „Stadtwerke Burgdorf, 13.01.2017 gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken.	dass die vorhandene Mischwasserkanalisation weder ausgefallen noch marode ist. Die Einschaltung eines Sachverständigen und eine Beweissicherung im Vorfeld der Baumaßnahme ist bereits vorgesehen	
4.10	In einem am Sonnabend, den 01.09.2018 veröffentlichten Bericht über die Beiträge für Anlieger wurde folgenden Entscheidung getroffen: „... Bürgermeister Alfred Baxmann plädierte dafür, die Entscheidung im Landtag – Übernahme der Anliegerbeiträge durchs Land – abzuwarten. „Wir sollten uns Zeit gönnen und schauen, was passiert. Dann brauchen wir möglicherweise keine komplizierte Neuregelung.“ Er fand bei der Ratsmehrheit aber kein Gehör.“	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen
4.11	Wir wehren uns dagegen, Kosten für Reparaturen/Straßenschäden zu entrichten, die wir nicht verursacht haben und die nicht nötig wären, wenn man ausreichend und intensiv nach Alternativen gesucht hätte. Dies sollte aber dringlichst im Vorfeld der Sanierung geklärt werden! Zum jetzigen Zeitpunkt hält das Straßennetz- oben wie auch unter dem Asphalt- dem PKW Verkehr „noch“ stand. Mit dem ersten LKW Touren wird sich dies ändern – wenn sich Herr Baxmann hier wieder von allem distanziert, stärkt er sicherlich die DRH Köln, aber nicht uns Anwohner.	Siehe Abwägungsempfehlung zu 4.9	Soll berücksichtigt werden
4.12	Im Städtebaulichen Vertrag ist auch hier leider kein einziges Wort über die Straßenunterhaltungskosten, weder alt noch neu. Im Sanierungskonzept auch nicht.	Da es sich beim Duderstädter Weg um eine öffentliche Straße handelt, liegt die Unterhaltungspflicht bei der Stadt Burgdorf. Diese soll nicht der Deutschen Reihenhäuser AG übertragen werden. Siehe Abwägungsempfehlung zu 4.9	Wird zur Kenntnis genommen
4.13	Ferner ist in keinem Dokument die konkrete Aussage zu finden, wie die Straßen, welche dem Sanierungskonzept zu folge benutzt werden gereinigt werden. Weder der zeitliche Abstand. Noch Art und Verfahren und vor allem, zu wessen finanziellen Kosten.	Geeignete Maßnahmen zum Arbeits- und Gesundheitsschutz sowie zum Immissionsschutz der Umgebung werden im Rahmen der Ausführungsplanung der Altlastensanierungsmaßnahme mit dem Gewerbeaufsichtsamt und der Berufsgenossenschaft abgestimmt. Sie sind nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrags. Für die benachbarten Grundstückseigentümer fallen diesbezüglich keine Kosten an. Siehe Abwägungsempfehlung zu 3.2 Nachrichtlich wird dazu von der Deutschen Reihenhäuser mitgeteilt, dass die Reinigung der Straßen im Rahmen der Sanierung mit ausgeschrieben und entsprechend beauftragt werden wird. Die Kosten trägt die Baufirma bzw. über die Baukosten der Bauherr.	Wird berücksichtigt

4.14	Wir wehren uns dagegen, die zusätzlichen, mit diesem Projekt entstehenden Kosten für die Straßenreinigung zu entrichten, zumal wir diese nicht verursachst haben werden.	Siehe Abwägungsempfehlung zu 4.13	Wird berücksichtigt
4.15	Die Anlieferung entlang der Flurstücke 136/16 und 136/17 wird aufgrund der Schwere des Sonderfahrzeuges und der stark eingeschränkten Beweglichkeit des Sonderfahrzeuges bzw. des Aufliegers beträchtliche Unruhe im Erdbereich verursachen, was sich auf das bestehende Mauerwerk der auf den genannten Flurstücken stehenden Gebäude deutlich sichtbar, wenn nicht sogar gefährdend auswirken wird.	Die Deutsche Reihenhäuser teilte dazu mit: „Im Hinblick auf etwaige Beschädigungen der öffentlichen Zufahrtsstraßen und den Gebäuden in der Nachbarschaft werden vor Beginn und nach Abschluss der Sanierungs-/Baumaßnahmen Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Festgestellte Schäden sind durch die Deutsche Reihenhäuser zu beseitigen.“ Siehe Abwägungsempfehlung zu 4.9	Wird berücksichtigt
4.16	Bereits vorhandene, auf natürliche Weise entstandene Setzrisse und ein Absenken der vorhandenen Anbauten (wie z. B. Garage) zeigt die Instabilität des Untergrundes.	Siehe Abwägungsempfehlung zu Punkt 4.9 und 4.15	Wird berücksichtigt
4.17	Für die geplante Bodensanierung sind ebenfalls Spezialfahrzeuge notwendig, die entlang der Flurstücke 136/16 und 136/17 verkehren sollen. Das Abtragen und Beladen der Fahrzeuge, sowie die Unruhe bei der Fahrt der schweren Fahrzeuge wird sich ebenfalls negativ, wenn nicht schädhaft auf das bestehende Mauerwerk der auf den genannten Flurstücken stehenden Gebäude deutlich sichtbar, wenn nicht sogar gefährdend auswirken.	Siehe Abwägungsempfehlung zu Punkt 4.9 und 4.15	Wird berücksichtigt
4.18	Eine Beweissicherung durch einen „neutralen Sachverständigen“, der den Ist-Zustand der Liegenschaften aufnehmen wird, ist keine Sicherung für auftretende Schäden.	Siehe Abwägungsempfehlung zu Punkt 4.9 und 4.15	Wird berücksichtigt
4.19	Wir wehren uns gegen die heranrückende Sanierung und Wohnbebauung auf der ehemaligen Deponie, denn auch die einzelnen Stellungnahmen der Behörden/Unternehmen lassen auf unzureichende Aufklärung schließen.	Von Seiten der Fachbehörden liegen keine Bedenken zur Bodensanierung vor. Siehe Abwägungsempfehlung zu 3.2	Wird zur Kenntnis genommen
4.20	Wir erwarten einen ständig anwesenden, zuverlässigen und neutralen Ansprechpartner während der ganzen Sanierungs- und Baumaßnahme vor Ort, der im worst Case umgehend und zeitnah mit übertragener Befugnis handeln kann und es auch tut. Dies sollte aber kein Mitarbeiter der DRH sein, sondern ein unabhängiger Baugutachter z.B., der für diese Sanierungs- und Bauzeit engagiert wird.	Das Sanierungskonzept sieht vor: Die Sanierungsmaßnahme wird durch einen unabhängigen Bodengutachter begleitet und ein Bauleiter wird während der Arbeiten vor Ort sein. Ergänzend wird von der Deutschen Reihenhäuser darauf hingewiesen, dass das beauftragte Ingenieurbüro über die erforderlichen Sachverständigen nach §18 BBodSchV verfügt. Grundvoraussetzung dieser Sachverständigentätigkeit ist u.a. eine unparteiische, unabhängige und eigenverantwortliche Tätigkeit.	Wird berücksichtigt

4.21	Sollten sich nach Abschluss der Arbeiten Veränderungen am Bestand der so dokumentierten Bebauungen ergeben, bestehe ein Reparaturanspruch gegenüber der DRH AG, welche sich hierfür nicht verantwortlich sehen wird. Eine solche Anspruchssicherheit durch den Maßnahmenträger konnte bis heute nicht schriftlich gegeben werden.	Zu dem Einwand teilte die Deutsche Reihenhäuser mit: „Das Beweisverfahren wird durch einen Sachverständigen unmittelbar vor Beginn der Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen durchgeführt. Bestehende Schäden werden dabei im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer schriftlich / fotografisch dokumentiert. Nach Abschluss der Arbeiten festgestellte Schäden sind durch die Deutsche Reihenhäuser zu beseitigen.“ Siehe Abwägungsempfehlung zu Punkt 4.9 und 4.15	Wird berücksichtigt
4.22	Wir erwarten hier mindestens ein schriftliches und rechtlich sicheres Dokument, welches die Kostenübernahme ohne gerichtliche Auseinandersetzungen zusichert.	Siehe Abwägungsempfehlung zu Punkt 4.9 und 4.15	Wird berücksichtigt
4.23	Bei der erforderlichen ausgiebigen Sanierung werden die Fahrzeuge „um unser Grundstück“ fahren, d. h. wir liegen für die Dauer der Sanierung immer im Verdunstungsbereich des aufgewühlten Bodens. Das abgetragene, kontaminierte Material wird sich immer wieder in der Luft verteilen und gesundheitsschädliche Reaktionen hervorrufen ... es kann Niemand mit 1000% Sicherheit dafür Sorgen tragen und uns vor Erkrankung schützen! Und das wird auch Niemand tun ...	Siehe Abwägungsempfehlung zu 3.2	Wird berücksichtigt
4.24	Das Einsetzen einer Abluftanlage während der Aushubarbeiten ist nicht ausreichend.	Zu den Einwendungen teilt das Büro M&P Geonova, dass das Sanierungskonzept erstellt hat, mit: „Der Einsatz einer Absauganlage ist ein technisch anerkanntes Mittel um die Emission leichtflüchtiger Stoffe zu unterbinden. Aus fachlicher Sicht wird diese für grundsätzlich ausreichend erachtet. Zusätzlich wird aber dennoch eine Sprühnebelungsanlage vorgehalten, mit der auch bei Maßnahmen im innerstädtischen Bereich mit einem erheblich stärkerem Emissionspotential erfolgreich eine nachteilige Beeinflussung der unmittelbaren Nachbarschaft vermieden werden konnte. Außerdem erfolgt eine Kontrolle der Maßnahme durch die schon beschriebenen Luftmessungen in drei Entfernungsrängen.“	Wird berücksichtigt
4.25	Das Befeuchten/Benetzen des kontaminierten Aushubes wird in der kühlen Jahreszeit nicht wesentlich die Gefährdung reduzieren.	Zu dem Einwand teilt das Büro M&P Geonova mit: „Das Befeuchten dient zur Vermeidung der Verstaubung von Schadstoffen in die Umgebung bei trockenem Aushubmaterial, unabhängig von der Jahreszeit. Naturgemäß ist in den warmen Monaten aber eher mit trockenem Material zu rechnen.“	Wird berücksichtigt

4.26	Was passiert bei Ostwind?	Zu dem Einwand teilt das Büro M&P Geonova mit: „Das Arbeits- und Umgebungsschutzkonzept (A- und S-Plan) wurde unabhängig von einer bestimmten Windrichtung festgelegt. Die Maßnahmen sind für alle Witterungsbedingungen geplant.“	Wird zur Kenntnis genommen
4.27	Die „Wandernde Sicherheitsschleuse“ ist nicht ausreichend nur für Arbeiter – hier muss mind. eine Durchfahrschleuse für jede An- und Abfahrt verpflichtend sein.	Zu dem Einwand teilt das Büro M&P Geonova mit: „Gerade durch die Trennung in einen Schwarz- und Weißbereich, bei denen die Transportfahrzeuge nicht in den Schwarzbereich einfahren, wird der Kontakt von Fahrzeugen mit kontaminiertem Untergrund verhindert. Demzufolge kann auf weitere Maßnahmen (z. B. Reifenwaschanlage) verzichtet werden. Eine Ausnahme bilden die Aushubbagger sowie Radlader. Diese Fahrzeuge verlassen während der gesamten Aushubmaßnahme den Schwarzbereich nicht. Ihre Reinigung erfolgt mit Aufhebung des Schwarzbereiches.“	Wird berücksichtigt
4.28	Wir erwarten hier mindestens eine mobile Abdeckung/schleuse des Abraumes während der Sanierung.	Zu dem Einwand teilt das Büro M&P Geonova mit: „Das Aushubmaterial (Abraum) wird direkt nach dem Aushub auf LKWs verladen und sofort abgedeckt abtransportiert. Sofern separierte Einzelchargen bestimmter Materialien (z.B. Bauschuttblöcke, Monochargen Glas, o.ä.) vor Ort zur gesammelten Entsorgung bereitgestellt werden, werden diese je nach Material und Belastung auch mit Folien abgedeckt gelagert.“	Wird berücksichtigt
4.29	Der Abtransport und die Anlieferung über den Duderstädter Weg / Ostlandring /B188 ist unzumutbar, denn ein 20-30t in einer 30er Zone mit parkenden Anwohner, lässt sich, auch auf eine begrenzte Zeit, nicht realisieren, da es für die Autos der Anwohner keine geeigneten Ausgleichs-Parkmöglichkeiten gibt.	Zu dem Einwand teilt das Büro M&P Geonova mit: „Auch wenn eine Parknutzung auf dem Duderstädter Weg sicherlich weiter möglich wäre, wird der Anregung gefolgt und der für die Sanierung vorgegebene LKW-Weg direkt vom Duderstädter Weg in den Hülptingser Weg (Gewerbegebiet), dann auf den Uetzer Weg und schließlich auf den Ostlandring und die B188 geführt.“	Wird berücksichtigt
4.30	Die Bodenverdichtung stellt im Bauwesen oft eine Notwendigkeit dar. Hier werden als Verdichtungsgeräte beispielsweise Straßenwalzen, Rüttelplatten, Vibrationsstampfer usw. genutzt, um einen tragfähigen Untergrund für Bauwerke oder Gebäude zu erhalten und eine fachgerechte Gründung zu ermöglichen. Die notwendige Verdichtungsmaßnahme – für die bis heute noch kein Platz im Sanierungskonzept ist, wird beträchtliche Unruhe im Erdbereich verursachen, was sich auf das bestehende Mauerwerk der auf den genannten Flurstücken stehenden Gebäude deutlich sichtbar, wenn nicht sogar gefährdend auswirken wird.	Zu dem Einwand teilt das Büro M&P Geonova mit: „Die geänderte Sanierungskonzeption sieht keine Nachverdichtung des verbleibenden Deponiekörpers mehr vor, sondern dessen Austausch. Die Verdichtung des neu einzubauenden Füllbodens wird so geplant, dass eine Beeinträchtigung durch Erschütterungen minimiert wird. Die Einschaltung eines Sachverständigen und eine Beweissicherung im Vorfeld der Baumaßnahme sowie baubegleitend ist bereits vorgesehen.“	Wird berücksichtigt

4.31	Für die Zeit der Sanierungsmaßnahmen ist in keinem Bereich ein wirklich effektiver Lärmschutz vorgesehen. Schon weit unter einem Schalldruckpegel von 85 Dezibel kann Lärm krank machen - selbst dann, wenn er gar nicht als störend wahrgenommen wird. Denn der Krach nervt nicht nur, sondern gilt auch als schädlich für die Gesundheit. (siehe hierzu: „Norah“ (Noise-Related Annoyance, Cognition and Health) heißt die bisher größte europäische Studie zur Untersuchung zu den gesundheitlichen Folgen von Verkehrslärm.)“	Zu dem Einwand teilt das Büro M&P Geonova mit: „Durch die Verkehrsführung über den Hülptingser Weg wird der LKW-Verkehr im Wohngebiet soweit möglich minimiert.“	Wird berücksichtigt
5	Bürger 3, Schopenhauerstraße, 09.10.2018		
5.1	Nach gründlichem Studieren des Sanierungskonzeptes „Duderstädter Weg 10“ sind meinem Mann und mir nach wie vor nicht klar, wie Sie den Schutz der Nachbarschaft durch kontaminiertes Material sicherstellen wollen. Als Anwohner der Schopenhauerstraße und als Eltern eines Kindes wollen wir dringend sichergestellt bekommen, dass für uns keine gesundheitsgefährdenden Konsequenzen aus den Sanierungsmaßnahmen des Duderstädter Weges 10 entstehen. Darüber hinaus ist für uns nicht nachvollziehbar, warum das Sanierungskonzept zur Bindung gesundheitsgefährdender Stoffe von einer Überdachung auf lediglich „z. B. Feuchthalten von freigelegten kontaminierten Flächen (sowie aufgehaldetem Material), Abdecken der Anschnittkanten / Aushubflächen bei längeren Arbeitspausen und generell durch die Benutzung von Luft-Absauganlagen erfolgen.“ reduziert wurde. Wir befürchten, dass eine Gesundheitsgefährdung durch kontaminiertes Material und Kleinstpartikel (z.B. im Nanoformat) nicht sichergestellt werden kann. Zudem kann unseres Erachtens der effektive Einsatz von Luft-Absauganlagen nur dann erfolgreich praktiziert werden, wenn diese in einem „geschlossenen“ Raum eingesetzt werden. Dies wäre möglich, wenn die ursprüngliche Überdachung des kontaminierten Gebietes genutzt wird. Darüber hinaus sehen wir in dem Wechsel dieses Sanierungspunktes lediglich ökonomische Gründe für die Deutsche Reihenhäuser, die jedoch keinerlei Vorteile, sondern eher Nachteile für den Nachbarschaftsschutz bedeuten. Welche wissenschaftlichen Erkenntnisse liegen	Zu den Einwendungen teilt das Büro M&P Geonova, dass das Sanierungskonzept erstellt hat, mit: „Auf die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft und deren Eignung wurde bereits vorstehenden Einwendungen eingegangen. Eine „ursprüngliche Überdachung“ des Geländes ist nicht vorhanden und nicht vorhanden gewesen. Insofern wurde die Sanierung diesbezüglich auch nicht geändert. Die geplanten Verfahren sind vielfach erprobt und bewährt. Sie wurden vom Planer mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Eine Überarbeitung des Sanierungskonzeptes ist daher nicht vorgesehen.“	Wird berücksichtigt

	Ihnen vor, die belegen, dass ein „Befeuchtungsverfahren“ kontaminiertes Material/Staub-/Nanopartikel tatsächlich bindet? Wir erwarten daher eine dringende Überarbeitung des Sanierungskonzeptes für den Duderstädter Weg!		
5.2	Ihre vorgestellten Maßnahmen zum Nachbarschaftsschutz sind darüber hinaus sehr hypothetisch formuliert („Über die baustellenüblichen Schutzmaßnahmen bzgl. Lärm, Erschütterung usw. hinaus, bestehen besondere Anforderungen aufgrund der Kontaminationssituation. Neben der Sicherung der Baustelle gegen unbefugtes Betreten ist insbesondere eine Verlagerung von Schadstoffen (i.d.R. durch Staub) in diese Bereiche zu verhindern. Zudem sind die Geruchsbelästigungen durch die ausgasenden LHKW zu minimieren. Dies kann durch z.B. Feuchthalten von freigelegten kontaminierten Flächen (sowie aufgehaldetem Material), Abdecken der Anschnittkanten / Aushubflächen bei längeren Arbeitspausen und generell durch die Benutzung von Luft-Absauganlagen erfolgen. Ein entsprechender Austrag von Schadstoffen aus dem Sanierungsgebiet ist zu unterbinden.“ Sanierungskonzept Duderstädter Weg 10, S. 32). Es fehlen stattdessen konkrete Beschreibungen der Maßnahmen, die tatsächlich durchgeführt werden sollen, um die Anwohner/Nachbarschaft tatsächlich zu schützen! Es gibt daher dringenden Handlungsbedarf zur Nachbesserung dieses Sanierungskonzeptes.	Zu den Einwendungen teilt das Büro M&P Geonova mit: „Das Sanierungskonzept beschreibt die Maßnahmen zunächst nur grundlegend. Der Sanierungsplan nimmt Bezug auf den Arbeits- und Sicherheitsplan. Im Detail werden die Maßnahmen zum Nachbarschutz sowie die Messtechnische Überwachung in diesem Arbeits- und Sicherheitsplan beschrieben.“	Wird berücksichtigt

**Stellungnahmen der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung**

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsempfehlung	Umgang mit Stellungnahmen
1	Handwerkskammer Hannover, 26.09.2018		

1.1	Nach eingehender Durchsicht der Planunterlage begrüßen wir die Berücksichtigung unserer Anregungen, die wir in unserer Stellungnahme im Januar vorgetragen haben. Ergänzend zu all unseren Stellungnahmen der letzten ungefähr 12 Jahre weisen wir nur auf folgendes hin:	Der Hinweis, dass die Anregungen und Bedenken der Handwerkskammer Hannover berücksichtigt wurden, wird zur Kenntnis genommen	Wird zur Kenntnis genommen
1.2	Die Tischlerei Müller + Peters ist auf flexible Arbeitszeiten angewiesen. So könnten auch nachts, also vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr LKW-Fahrten anfallen. Als expandierendes Unternehmen betrifft das auch die Arbeitszeiten. Wir bitten dies zu berücksichtigen.	Zur rechnerischen Ermittlung der Vorbelastung wurden bei dem durch das <i>Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH</i> erstellten Schallgutachten im Szenario 1 für den Großteil des Gewerbegebietes im Bebauungsplans 0-11 und auch für den Bereich der Tischlerei Schallleistungspegel von 65 dB(A)/m ² tags und 50 dB(A)/m ² nachts in Ansatz gebracht. Mit einem Schallleistungspegel von 65 dB(A)/m ² sind auch entsprechende Ladetätigkeiten mit einem Gabelstapler inkl. An- und Abfahrt der Lkw abgedeckt. Des Weiteren wurde bei den Berechnungen ein durchgehender Betrieb über 16 Tages- und 8 Nachtstunden berücksichtigt. Es sind insofern keine Korrekturen der Berechnung oder der Planung erforderlich. Vgl. Schallgutachten Szenario1 S. 19.	Ist berücksichtigt gewesen
1.3	Das Lärmgutachten geht von einer Handendladung aus. Dies ist so nicht richtig. Überwiegend erfolgen Be- und Entladen mittels eines Gabelstaplers. Auch sind aus diesem Grund die Hallen mal offen. Wir bitten dies zu korrigieren.	Auch wenn in der Schalltechnischen Untersuchung von überwiegender Handbeladung gesprochen wird, ist auf den Freiflächen der Einsatz eines Gabelstaplers mit 1 Stunde/Tag sowie über diese Zeit geöffneten Hallentoren berücksichtigt.	Ist berücksichtigt gewesen
1.4	Wir halten die Verlängerung der geplanten Lärmschutzwand bis zum Ende des Flurstücks 133/7 (Grenze des rückwärtigen Betriebsgrundstücks der Tischlerei für unabdingbar und zwar in der Höhe wie im Lärmgutachten vorgeschlagen. 7 m, um auch die oberen Geschosse der Reihenhäuser gegen Lärm zu schützen. Vorzuziehen wäre eine auf das Betriebsgrundstück überkragende Lärmschutzwand.	Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen (Seite 19): „Für die Reihenhaushausgruppen ist zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes die Anordnung einer Lärmschutzwand (LSW) auf der Grundstücksgrenze zwischen dem zukünftigen allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie dem verbleibenden Gewerbegebiet (GE) erforderlich. Um zumindest im Erdgeschoss und auch im Obergeschoss die Einhaltung gewährleisten zu können, ist die Lärmschutzwand in einer Höhe von 7,0 m über Grund vorzusehen. Soweit nur das Erdgeschoss „aktiv“ geschützt werden soll, reduziert sich die Höhe der Lärmschutzwand auf 3,0 m. Dies setzt dann voraus, dass der Grundriss im Ober- und Dachgeschoss im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe zur Ostseite hin die Anordnung von Aufenthaltsräumen mit nicht nur vorübergehendem Aufenthalt ausschließt – Schallschutzgrundriss. Östlich der Reihenhaushausgruppe 120_c [Baufeld B7] übernehmen die dort angeordneten Garagen (H = 2,5 m) teilweise die Funktion einer Lärmschutzwand zum Schutz der Erdgeschossbereiche. Im Wesentlichen	Wird nicht berücksichtigt

		wird mit den Garagen sowie der Verkehrsfläche der Trennungsgrundsatz zwischen dem GE-Gebiet und dem WA-Gebiet erfüllt. Für die Reihenhaushausgruppe 120_c [Baufeld B7] wird der erforderliche Lärmschutz mit der Umsetzung von Schallschutzgrundrissen erfüllt. Auch für die Reihenhaushausgruppe 120_a [Baufeld B6] ist in Bezug auf die an der Nordseite einwirkenden Lärmbelastungen ebenfalls die Anordnung von Schallschutzgrundrissen vorzusehen. An den Giebelseiten der Reihenhaushausgruppen [Baufelder] wird der Immissionsort im Erdgeschoss dadurch kompensiert bzw. ist damit nicht zu berücksichtigen, indem die Fenster des Wohnzimmers [von Aufenthaltsräumen] als nicht zu öffnendes Fenster vorgesehen werden. Um an den im westlichen Plangebiet vorgesehenen Reihenhaushausgruppen zumindest für die Nord- und Südfassaden die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleisten zu können, ist im südlichen Plangebiet zum verbleibenden Lagerplatz eine 3.0 m hohe Lärmschutzwand anzuordnen. Die Länge ergibt sich mit 88 m. Mit der abschirmenden Wirkung der zum GE-Gebiet vorgelagerten Reihenhaushausgruppe 120_c [Baufeld B7] sowie der geplanten Lärmschutzwand ist sichergestellt, dass bereits an dem zum GE-Gebiet nächstgelegenen Reihenhaushaus an der Nord- und Südfassade die Immissionsrichtwerte eingehalten werden bzw. im Dachgeschoss eine maximale Überschreitung von 0,6 dB(A) gegeben ist. Ausnahmen ergeben sich für die Reihenhaushausgruppen 120_a [Baufeld B6] und 120_c [Baufeld B7] für die ohnehin die Anordnung von Schallschutzgrundrissen vorgesehen wird. An der Südfassade der Reihenhaushausgruppe 120_a [Baufeld B6] sowie der Westfassade der Reihenhaushausgruppe 120_c [Baufeld B7] (mit Ausnahme DG) werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.“ Aufgrund der eheblichen visuellen Wirkung einer 7 m hohen Lärmschutzwand, ist auf Basis des Gutachtens, die Entscheidung getroffen worden, den Schallschutz im Wohngebiet durch eine niedrigere Lärmschutzwand, in Verbindung mit Schallschutzgrundrissen zu gewährleisten. Die gutachterlichen Vorgaben sind im Bebauungsplan festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich für die im Umfeld des Plangebiets ansässigen Gewerbebetriebe hinsichtlich der Bestandssituation und der Entwicklungsmöglichkeiten keine Verschlechterungen bzw.	
--	--	--	--

		Einschränkungen ergeben. Insofern ist eine Verlängerung und Erhöhung der Lärmschutzwand nicht erforderlich. Darüber hinaus wird eine Grunddienstbarkeit eingetragen, wonach die jeweiligen Eigentümer/innen oder Nutzer/innen die vorhandenen Betriebe und die daraus resultierenden Emissionen dulden.	
1.5	Wir verweisen auf die durch die Planung später schwierig werdende wirtschaftliche Verwertung der betrieblichen Baulichkeiten.	Durch die Planung werden die benachbarten Gewerbebetriebe in ihrem Bestand nicht gefährdet und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt. Der sich aus der verwirklichten Nutzung der Gewerbegrundstücke ergebende Grundstückswert wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Die für das Gewerbegebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans 0-11 werden nicht verändert. Trotzdem kann es möglich sein, dass bei einer Veräußerung von Gewerbegrundstücken bestimmte Interessenten durch die Nähe zur künftigen Reihenhausbebauung 'abgeschreckt' werden. Dies könnte ggf. eine Wertminderung der Gewerbegrundstücke darstellen. Bereits im Bestand ist das Gewerbegebiet jedoch von Wohnbebauung umgeben und daher nicht für jeden potenziellen Betrieb interessant. Möglicherweise vorhandene Wertminderungen der Gewerbegrundstücke stehen dem Planungsziel Bereitstellung von Wohnbauland auf einer innerörtlichen Brachfläche gegenüber. Auch im Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung (§ 1a BauGB) und im Hinblick auf die in Verbindung mit der Wohnbebauung stehende Sanierung der Altablagerung werden etwaige Wertminderungen der Gewerbegrundstücke hinter das Ziel der Planung zurückgestellt.	Wird berücksichtigt
1.6	Die Tischlerei Müller + Peters wird aus Gründen der Optimierung der betrieblichen Abläufe in naher Zukunft die Anlieferung hinter die Halle, nahe der Lackieranlage verlegen. Eine bauliche Erweiterung ist angedacht.	Siehe Abwägungsempfehlung zu 1.2 und 1.3	Ist berücksichtigt gewesen
1.7	Über die Zusendung eines Auszuges aus dem Grundbuch – nach Eintragung der Grunddienstbarkeit – würden sich die Handwerkskammer und / oder die Betriebe freuen.	Es wird eine Grunddienstbarkeit eingetragen, wonach die jeweiligen Eigentümer/innen oder Nutzer/innen die vorhandenen Betriebe und die daraus resultierenden Emissionen dulden. Wenn die Eintragung erfolgt ist, soll ein entsprechender Grundbuchauszug den betroffenen Betrieben und der Handwerkskammer zugesendet werden.	Wird berücksichtigt
1.8	§ 7 des städtebaulichen Vertrags regelt das Beweissicherungsverfahren und die Kostenübernahme für festgestellte Schäden an den Zufahrtsstraßen durch die DRH. Gilt dies Verfahren auch für die von	Im Hinblick auf etwaige Beschädigungen der öffentlichen Zufahrtsstraßen und der betroffenen Gebäude in der Nachbarschaft werden vor Beginn und nach Abschluss der Sanierungs-/Baumaßnahmen	Wird berücksichtigt

	den Baumaßnahmen betroffenen Gebäude entlang der Zufahrtstraßen?	Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Festgestellte Schäden sind durch die Deutsche Reihenhäuser zu beseitigen. § 7 des städtebaulichen Vertrags trifft keine Regelungen für die privaten Grundstücke und Gebäude. Im Sanierungskonzept (M&P Geonova Juni 2018, S. 35) finden sich aber Aussagen zur Beweissicherung. Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ist zudem nicht nur im Interesse der Nachbarn, sondern auch der Deutschen Reihenhäuser.	
1.9	Unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebe im uneingeschränkten Gewerbegebiet mit einem Abstand zur nächstgelegenen, geplanten Wohnbebauung von rund 12 m und der erheblichen Bodenkontamination des Plangebiets erweist sich aus unserer Sicht das Gebiet für eine Reihenhäuserbebauung nach wie vor als völlig ungeeignet.	Die ablehnende Haltung der Handwerkskammer Hannover wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu gehören die Belange der Wirtschaft ebenso wie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie eine sozial gerechte Bodenordnung. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zu berücksichtigen sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.	Wird zur Kenntnis genommen
2	Deutsche Telekom Technik GmbH, 18.09.2018		
	Die Telekom - als Netzeigentümerin Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Aus Sicht der Telekom haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben. Das Schreiben vom 09.01.2017 hat weiterhin Gültigkeit. Wir beabsichtigen das Baugebiet mit einem sogenannten FTTH-Netz (Glasfaser bis in die Wohnung des Kunden) zu erschließen.	Die Stellungnahme der Telekom vom 09.01.2017 war bereits berücksichtigt. Die geplante Verlegung eines Glasfaserkabels wird begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen
3	Naturschutzbeauftragter der Region Burgdorf, 24.09.2018		
	Wenn der Bebauungsplan nach Vorgabe ausgeführt wird, habe ich keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen
4	Stadtwerke Burgdorf, 13.09.2018		
4.1	Es bestehen gegen die Bebauungsplanänderung von Seiten der Stadtwerke Burgdorf und der Avacon keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen

4.2	Entlang der westlichen Grundstückseite des Flurstücks 136/18 verläuft ein 20-kV-Kabel, welches mit einer Grunddienstbarkeit gesichert ist.	Das Flurstück 136/18 ist im Plan als Flurstück 136/14 aufgeführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Deutsche Reihenhaus AG weitergeleitet. Der Verlauf des 20-kV-Kabels wurde in die Planzeichnung aufgenommen.	Ist berücksichtigt gewesen
4.3	Hinsichtlich Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerks GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Bepflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsanlagen liegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist an die Deutsche Reihenhaus AG weitergeleitet worden und wird in die Planbegründung aufgenommen.	Ist berücksichtigt gewesen
4.4	Vor Beginn der Baumaßnahmen bitten wir, eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen.	Dieser Hinweis betrifft nicht die bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern die nachfolgende Erschließung und wurde an die Deutsche Reihenhaus AG weitergeleitet.	Wird zur Kenntnis genommen
5	Polizeiinspektion Burgdorf, 15.09.2018		
	Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans. Weitergehende Anregungen werden nicht vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen
6	EWE NETZ GmbH, 17.09.2018		
	In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen
7	Region Hannover, 08.10.2018		
7.1	Brandschutz Die beschriebenen Anforderungen in der Stellungnahme der Region vom 31.01.2017 (Abschnitt Brandschutz) behalten weiterhin ihre Gültigkeit.	Die Grundversorgung mit Löschwasser wird entsprechend den Anforderungen der Region und von der Stadt Burgdorf sichergestellt und erfolgt für die mittlere Gefahr der Brandausdehnung mit 1.600 l/min über 2 Stunden. Sie erfolgt aus dem Trinkwassernetz im Duderstädter Weg der Stadtwerke Burgdorf GmbH. Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens sind von der Deutschen Reihenhaus Löschwasserentnahmestellen an den privaten Zufahrtsstraßen zu errichten.	Ist berücksichtigt gewesen
7.2	Regionalplanung Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.	Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen sind in der Planbegründung enthalten.	Ist berücksichtigt gewesen

8	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, 07.09.2018		
	Nach eingehender Prüfung können wir mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen vom Planungsvorhaben nicht betroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen
9	Nowega GmbH, 12.09.2018 für Erdgas Münster GmbH		
	Im Bereich Ihrer Maßnahme/Planung betreibt die Erdgas Münster GmbH keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsichten.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen
10	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Regionalreferat Hannover -, 06.09.2018		
	Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine ehemalige Depo- nie mit Altablagerungen von durchschnittlich 4,23 m Tiefe. Die Be- lange der Bodendenkmalpflege werden daher nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis ge- nommen
11	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 10.10.2018		
	Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaft- lichkeitskriterien. Bei Interesse wird darum gebeten, sich mit Voda- fone in Verbindung zu setzen.	Der Hinweis betrifft die spätere Erschließungsplanung und wurde an die Deutsche Reihenhäuser AG weitergeleitet.	Wird zur Kenntnis ge- nommen
12	Industrie- und Handelskammer Hannover, 09.10.2018		
12.1	Vor dem Hintergrund der gewerblich vorgeprägten Gemengelage begrüßen wir es ausdrücklich, dass - teilweise in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt und den betroffenen Betrieben – ein Schallgutachten (Planungsbüro für Lärmschutz, Senden 28.06.2017) erstellt worden ist und daraus resultierend erhebliche passive wie auch aktive Schallschutzbestimmungen für die Wohnbe- bauung festgelegt werden. Ebenfalls bewerten wir positiv, dass im Rahmen dieses Planungsschrittes eine fachliche Beurteilung der Planung unter Geruchs- und staubtechnischen Gesichtspunkten er- folgt (Gutachterliche Stellungnahme über Geruchs- und Staubimmis- sionen in einem Plangebiet in der Nachbarschaft von Betrieben mit Lackier- und Holzbearbeitungsanlagen in Burgdorf, TÜV Nord, Han- nover 06.07.2017). Auch wenn wir die vorgelegten gutachterlichen Stellungnahmen zum Schallschutz sowie über Geruchs- und Staubimmissionen grundsätzlich für nachvollziehbar halten, stehen wir der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am vorgesehenen Standort weiterhin ablehnend gegenüber. Nach unse- rer Bewertung sind bei der Umsetzung der Planung Konflikte zwi- schen dem bestehenden Gewerbe und der neuen Wohnbebauung	Die positive Beurteilung der gutachterlichen Untersuchungen und der daraus resultierenden bauleitplanerischen Festsetzungen durch die IHK wird zur Kenntnis genommen. Dennoch befürchtet die IHK weiterhin Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe, obwohl im Rahmen der Bau- leitplanung eine sachgerechte Abwägung der unterschiedlichen Be- lange und eine Prüfung, Würdigung und Bewältigung der möglichen Konfliktpunkte erfolgt. Gemäß § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die öffentlichen und pri- vaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu gehören die Belange der Wirtschaft ebenso wie die Wohnbe- dürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Be- völkerung sowie eine sozial gerechte Bodenordnung. Die städtebauli- che Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwick- lung erfolgen. Zu berücksichtigen sind bei der Bauleitplanung insbeson- dere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Um den Immissionsschutz für die Wohnbevölkerung im Plangebiet zu gewährleisten und die Gewerbebetriebe in ihrer Entwicklung nicht zu beeinträchtigen setzt der Bebauungsplan - auf der Grundlage des Schallgutachtens - aktive und passive Schallschutzmaßnahmen fest.	Wird zur Kenntnis ge- nommen

	vorprogrammiert. Dieses zeigt sich unseres Erachtens zum einen daran, dass die Wohngebietsausweisung planungsrechtlich nur zu-lassungsfähig wird, wenn erhebliche Schallschutzvorgaben für die Wohnbebauung angeordnet werden. Zum anderen ist auch die im städtebaulichen Vertrag enthaltene Immissionsduldungsdienstbarkeit ein deutliches Indiz für ein sehr hohes Konfliktpotential.	Außerdem wurde zur Entwurfsfassung die Planung erheblich modifiziert, um die Belange des Gewerbes noch stärker zu berücksichtigen. Zudem wurde der Abstand zwischen Wohnbebauung und Gewerbe erhöht. Eine gutachterliche Untersuchung der auf das Gebiet wirkenden Geruchs- und Staubimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass aus im-missionsschutzrechtlichen Gründen im Sinne der Luftreinhaltung keine Bedenken gegen eine Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet bestehen, da bestehende Grenzwerte bei weitem unterschritten werden. Maßgeblich für die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist in diesem Zusammenhang der im § 50 BImSchG verankerte „Trennungs-grundsatz“, der im Rahmen dieser Planaufstellung insbesondere und bei der bauleitplanerischen Abwägung beachtet wird (vgl. Bebauungs-planbegründung Punkt 7.7). Darüber hinaus wird eine Immissionsdul-dungsdienstbarkeit zugunsten der angrenzenden Gewerbebetriebe ein-getragen. Diese Dienstbarkeit ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht erforderlich, sondern ist als zusätzliche privatrechtliche Maß-nahme für die benachbarten Gewerbebetriebe zu werten. Vor dem Hintergrund der umfangreichen gutachterlichen Untersuchungen, Abstimmungen und daraus resultierenden bauleitplanerischen und privatrechtlichen Regelungen wird die weiterhin ablehnende Haltung der IHK mit Bedauern zur Kenntnis genommen.	
13	Zweckverband Abfallwirtschaft, 16.10.2018		
	Erfreut nehmen wir zur Kenntnis, dass Sie in der Begründung ein ungehindertes Ein- und Ausfahren in der östlichen Erschließungs-straße gewährleisten. Die westliche Stichstraße wird in Ermange-lung einer geeigneten Wendemöglichkeit nicht von uns befahren. Weitere Anmerkungen und Anregungen haben wir unserem Schrei-ben vom 23.01.2018 nicht hinzuzufügen	Der Bebauungsplan setzt zwei zentrale Abfallsammelplätze fest, wel-che durch die östliche Erschließungsstraße (Geh-, Fahr- und Leitungs-recht) angefahren werden. Ein Befahren der westlichen Erschließungs-straße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) durch die Abfallwirtschaft ist nicht vorgesehen. Die Anmerkungen zum Ausbau der Erschließungsstraßen aus dem Schreiben vom 23.01.2018 z.B. Kurvenradien, Bodenlast und Größe der Müllfahrzeuge sowie zur Bereitstellung der Abfallbehälter wurden bereits an die Deutsche Reihenhäuser für den Ausbau der Erschlie-ßungsstraßen weitergeleitet.	Ist berücksich-tigt gewesen.
14	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover, 18.10.2018		
14.1	Gegen die Planung bestehen aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen erhebliche Bedenken.	Zu der Einwendung teilte das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge mit: „Gemäß TA Lärm ist die Geräuschprognose so darzustellen, dass sie nachvollziehbar und die Qualität der Ergebnisse eingeschätzt	Wird zur Kenntnis ge-nommen

	Die vorgelegte Prognose zu den Geräuschen entspricht nicht den Vorgaben der TA-Lärm: Es sind dort keine Angaben zur Qualität der Prognose enthalten, die nach dem Anhang A.2.6 (letzter Spiegelstrich) zur TA-Lärm für Prognosen anzugeben sind.	werden kann. Die Qualität der Prognose ist abschließend anzugeben, sie hängt ab von der Fachkunde des Bearbeitenden, der Zuverlässigkeit und Validität der Eingabedaten und der Richtigkeit und Präzision des Prognosemodells einschließlich seiner programmtechnischen Umsetzung. Zur Qualität des Prognoseverfahrens enthält die DIN ISO 9613-2 in der Tabelle 5 geschätzte Genauigkeitswerte. Entsprechend der TA Lärm sollen die Emissionsdaten, die im Rahmen einer Prognose eingesetzt werden, nach dem Messverfahren der Genauigkeitsklasse 2 bestimmt werden. Die Emissionsdaten entstammen dem „BayLfU“ sowie dem „HLuG“ und genügen dieser Anforderung. Unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Betriebsbedingungen und der konservativen Rechenansätze kann mit der summarischen Abschätzung 0/-3 dB(A) von einer ausreichenden Prognosesicherheit ausgegangen werden.“	
14.2	Entgegen der Darstellung auf S. 8 ist nach Rücksprache mit dem damaligen Sachbearbeiter des GAA keine Absprache über die „plangegebene“ Vorbelastung mit dem GAA Hannover erfolgt.	Zu der Einwendung teilte das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge mit: „Zur rechnerischen Ermittlung einer gewerblichen Vorbelastung des Plangebietes wurde durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH unter Beachtung der Empfehlungen der DIN 18005 und dem Vorbehalt einer durch den Bebauungsplan gegebenen Angebotsplanung eine Flächenschallquelle mit einem für Gewerbegebiete vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) angesetzt. Am 14.06.2016 wurden die Ergebnisse im GAA Hannover vorgestellt. Durch den damaligen Sachbearbeiter im GAA Hannover wurde gewünscht den flächenbezogenen Schalleistungspegel mit 65 dB(A) im Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Dementsprechend ist hier eine Abstimmung über den gewählten bzw. zu wählenden Emissionsansatz erfolgt.“	Wird zur Kenntnis genommen
14.3	Die in der Prognose in Ansatz gebrachten Betriebsgeräusche sind in der dargestellten Form (S. 9) nicht mit den Gewerbetreibenden abgesprochen. Die Entwicklungsflächen der Betriebe, die in einem uneingeschränkten Gewerbegebiet liegen, ist in der Prognose nicht sachgerecht berücksichtigt. Es fehlen u. a. durchgängige Betrachtungen zum Maximalpegelkriterium der verschiedenen Gewerbebetriebe zu den nächstgelegenen Immissionsorten, insbesondere zum Baufeld B7 (gleichbedeutend mit Hausgruppe 120c bzw.	Zu der Einwendung teilte das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge mit: „Am 14.09.2017 erfolgte eine terminlich mit den Gewerbetreibenden bzw. den Betriebsinhabern abgestimmte Begehung der Gewerbebetriebe in Burgdorf. Im Beisein und basierend auf Angaben der Betriebsinhaber wurde die Betriebsbeschreibung für die immissionschutzrechtliche Beurteilung der Betriebe ausgefüllt und den rechnerischen Nachweisen zugrunde gelegt.“	Wird zur Kenntnis genommen

	Immissionsorte 15 und 17). Im Erdgeschoss des Baufeldes sind Wohnküchen (Küchen mit Sitzgelegenheit) als Immissionsort zulässig, an deren bereits jetzt Richtwertüberschreitungen nach TA-Lärm vorliegen.	Durch die bereits planungsrechtlich zulässigen und an die Gewerbeflächen angrenzenden Mischgebiete sowie dem fehlenden Ausschluss des ausnahmsweise zulässigen, betriebszugehörigen Wohnens im Gewerbegebiet kann im vorliegendem Fall nicht von einem „uneingeschränkten“ Gewerbegebiet gesprochen werden. Entwicklungsflächen der Gewerbebetriebe wurden mit dem Ansatz des flächenbezogenen Schallleistungspegels gemäß DIN 18005 berücksichtigt. Das Maximalpegelkriterium ist durch die täglichen Betriebszeiten unbedenklich, ausreichende Abstände sind sichergestellt.“ Hinsichtlich der angesprochenen Wohnküchen wird darauf hingewiesen, dass mit der textlichen Festsetzung 8.5 für das Baufeld B7 Aufenthaltsräume mit Fensteröffnungen nach Osten ausgeschlossen werden.	
14.4	Unabhängig davon, ob diese Planung noch als Angebotsplanung bezeichnet werden darf (Es steht die Deutsche Reihenhäuser als Investor fest), sind in der Planung die Richtwerte der TA-Lärm für ein WA heranzuziehen, da in der Begründung zum Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung nicht gewichtige städtebauliche Gründe aufgeführt sind, die im Einzelfall eine Überschreitung der Richtwerte rechtfertigen könnten.	Zu der Einwendung teilte das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge mit: „Mit der Beurteilung der Immissionssituation wurden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete berücksichtigt. Dort wo die Einhaltung der Richtwerte nicht gewährleistet werden kann, erfolgt die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen sowie die Anwendung der architektonischen Selbsthilfe.“	Ist berücksichtigt gewesen
14.5	Die Konfliktbewältigung soll durch die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand bzw. einer 2,5 m hohen Garagenzeile mit einem Schalldämmmaß von mind. 24 dB(A) erreicht werden. Die Nicht-Wirksamkeit der Konfliktbewältigung ist aus einem Vergleich der Analgen 2.2 und 2.3 der Prognose bewiesen (Berechnung der Geräusche „ohne“ und „mit Lärmschutzwand“. Die Unterschiede in den Zahlenwerten sind durchgängig bedeutungslos (Beispiel: IO 13 tagsüber: ohne LS-Wand 7,3 dB(A) Überschreitung, mit LS-Wand 7,0 dB(A) Überschreitung des Richtwertes im Erdgeschoss). Pegelunterschiede ab 3 dB(A) können vom Menschen erst wahrgenommen werden. 10 dB(A) Unterschiede bedeuten in etwa eine Halbierung der Lautstärke. Immissionswerte sind grundsätzlich kaufmännisch zu runden. Die Nicht-Wirksamkeit der Maßnahme ist darin begründet, dass bereits eine 24 mm starke Holzwand ein Schalldämmmaß von 24 dB(A) aufweist.	Die Konfliktbewältigung erfolgt nicht nur durch die Lärmschutzwand und die Garagenzeile, sondern durch diverse festgesetzte Maßnahmen (s. textliche Festsetzungen insbesondere zu Nr. 8 ff. und Nr. 10.2). Der Immissionsort IO 13 befindet sich am nördlichen Rand des Baufeldes B7, dass eine Lärmschutzwand, die mehr als 50 m südlich dieses Immissionsortes errichtet werden soll und dementsprechend in die Berechnung eingegangen ist, nicht zu einer wesentlichen Minderung der Beurteilungspegel (Lr) am IO 13 führt ist wenig verwunderlich. Direkt westlich der Lärmschutzwand ist die lärmindernde Wirkung hingegen deutlich nachzuvollziehen, z.B. IO 22 im Erdgeschoss tagsüber ohne LS-Wand 4,8 dB(A) Überschreitung, mit LS-Wand tagsüber keine Überschreitung. Weiter teilte zu der Einwendung das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge mit: „Die Festsetzung des aktiven Lärmschutzes in der Ausführung als Lärmschutzwand bzw. einer abschirmenden Garagenzeile dient dem aktiven Schutz der Erdgeschossbereiche sowie der	Ist berücksichtigt gewesen

	Die vermeindliche Konfliktbewältigung hat die Qualität einer Sichtschutzwand.	Außenwohnbereiche. Dadurch kann in höheren Geschosslagen eine durchaus geringere Pegelminderung durch Abschirmung gegeben sein. Nach DIN ISO 9613-2 ist ein Objekt als abschirmendes Hindernis zu berücksichtigen, wenn die flächenbezogene Masse mindestens 10 kg/m ² beträgt, woraus sich u.a. das Schalldämm-Maß von mind. 24 dB(A) ableiten lässt und das Objekt eine geschlossene Oberfläche ohne Risse oder Lücken aufweisen kann. Des Weiteren ergibt sich die Mindestanforderung des Schalldämm-Maß aus der ZTV Lsw06. Der verwendete Begriff „Lärmschutzwand“ definiert die o.a. Mindestanforderungen.“	
14.5	Zusatz für die betroffenen Betriebe Den Gewerbetreibenden wird von Seiten des GAA empfohlen, die Konfliktbewältigung in Form des Sichtschutzes am OVG Lüneburg prüfen zu lassen, da die Stadt Burgdorf ganz offensichtlich gegen das geltende Planungsrecht des Bundes verstößt, insbesondere gegen das im Baurecht verankerte Rücksichtnahmegebot und den Gebietsbewahrungsanspruch sowie das Optimierungsgebot im Rahmen des Trennungsgrundsatzes nach BImSchG. Von einer Überprüfung der Planung der Stadt Burgdorf sollte nur abgesehen werden, wenn eine Umsiedlung der Betriebe durch Kostenübernahme des Planveranlassers (Veranlasserprinzip) vertraglich zugesichert wird.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
15	ExxonMobil Production Deutschland GmbH, 14.09.2018		
	Anlagen der von EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsempfehlung	Umgang mit Stellungnahmen
1	Müller und Peters, 08.08.2019		

1.1	Ergänzend zu unseren Stellungnahmen vom 15.12.2016 und 09.07.2018, an welchen wir weiterhin festhalten, möchten wir folgendes hinzufügen: Die geplante Garagenzeile halten wir aufgrund der geringen Bauhöhe von 2,50 m aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, in Funktion als Schallschutz zu unserem Grundstück, nach wie vor als nicht ausreichend und geben dies erheblich zu Bedenken. Durch die Maschinen entstehen tonhaltige Geräusche, welche durch Fenster, Wände und Dächer der geplanten Wohnhäuser dringen. Diese Innenpegel sind im Lärmschutzgutachten nicht beurteilt worden.	Hierzu teilte das Planungsbüro für Lärmschutz mit: „Wie in der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt, ergibt sich die Höhe des aktiven Lärmschutzes, der im nördlichen Bereich als Garagenzeile ausgeführt wird, mit 2,5 m, da nur der Schutz der Erdgeschosses sowie daraus ableitend der Außenwohnbereiche angestrebt wurde. Des Weiteren wurde das Ziel einer effektiven Abschirmung der bodennahen Quellen (u. a. Fahrgeräusche) verfolgt. Im Weiteren erfolgten Festsetzungen zur Umsetzung der architektonischen Selbsthilfe (Schallschutzgrundriss). Eine Erhöhung des aktiven Lärmschutzes über die in den Festsetzungen definierte Höhe ist aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich bzw. zu empfehlen. Im Bebauungsplan erfolgte die Festsetzung „maßgeblicher Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 auf der Grundlage der flächenbezogenen Schallleistungspegel und damit einer Maximalbetrachtung. Durch die Vorgabe der maßgeblichen Außenlärmpegel werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen definiert, so dass die Einhaltung der zul. Innenpegel sichergestellt ist. Eine separate Betrachtung der Innenpegel ist damit hinfällig.“	Trifft nicht zu / Ist berücksichtigt gewesen
1.2	Desweiteren liegt es in der Natur des Betriebs, dass Fenster und Türen in den Sommermonaten geöffnet sind.	Hierzu teilte das Planungsbüro für Lärmschutz mit: „Der Betriebszustand mit geöffneten Fenstern und Türen wurde berücksichtigt.“	Ist berücksichtigt gewesen

Stellungnahmen der Behörden gem. § 4a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Abwägung

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsempfehlung	Umgang mit Stellungnahmen
1	Nowega GmbH für Erdgas Münster GmbH, 28.06.2019		
	Im Bereich Ihrer Maßnahme/Planung betreibt die Erdgas Münster GmbH keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsichten.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen
2	EWE NETZ GmbH, 04.07.2019		

	In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen
3	ExxonMobil Production Deutschland GmbH 02.07.2019		
	Anlagen sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen
4	Industrie- und Handelskammer Hannover, 12.07.2019		
	Zu der Planung hat die IHK mit Schreiben vom 9. Oktober 2018 und 18. Januar 2018 (Anmerkung: gemeint ist 18.01.2017) im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB Stellung genommen. Planungsinhalt ist weiterhin die Umwandlung eines Teilbereichs eines Gewerbegebietes in ein allgemeines Wohngebiet. Im Bereich nördlich Duderstädter Weg / westlich Hülptingser Weg. Zielsetzung ist die Realisierung einer Reihenhausbauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu mehreren Gewerbebetrieben aus den Bereichen Einzelhandel, Kfz-Verkauf, Kfz-Reparatur sowie Holz- und Metallverarbeitung. Anknüpfend an unsere vorherigen Stellungnahmen bleiben wir bezüglich der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets am vorgesehenen Standort – vor allem unter emissionstechnischen Gesichtspunkten – bei unserer ablehnenden Haltung. Nach unserer Bewertung sind bei Umsetzung der Planung Konflikte zwischen dem bestehenden Gewerbe und der neuen Wohnbebauung vorprogrammiert. Dies zeigt sich unseres Erachtens zum einen daran, dass die Wohnbebauung planungsrechtlich nur zulassungsfähig wird, wenn erhebliche Schallschutzvorgaben für die Wohnbebauung angeordnet werden. Zum anderen ist auch die im städtebaulichen Vertrag enthaltene Immissionsduldungsdienstbarkeit ein deutliches Indiz für ein sehr hohes Konfliktpotential.	Es werden in dieser Stellungnahme von Seiten der IHK keine neuen Gesichtspunkte gegen das Vorhaben vorgetragen. Insofern wird auf die Abwägungsempfehlungen zu den bisherigen Schreiben und der IHK verwiesen: • Stellungnahmen der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Schreiben vom 18.01.2017, Nr. 3 • Stellungnahmen der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Schreiben vom 09.10.2018, Nr. 12 Vor dem Hintergrund der umfangreichen gutachterlichen Untersuchungen, Abstimmungen und daraus resultierenden bauleitplanerischen und privatrechtlichen Regelungen wird die weiterhin ablehnende Haltung der IHK mit Bedauern zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen
5	Polizeiinspektion Burgdorf, 03.07.2019		
	Wie mit Stellungnahmen vom 21.11.2017 und 15.09.2018 mitgeteilt, bestehen von hiesiger Seite im Grundsatz keine Bedenken. Über die Stellungnahme vom 21.11.2017 hinausgehende Wünsche und Anregungen werden nicht vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägungsempfehlung Stellungnahmen der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Schreiben vom 21.11.2017, Nr. 12	Wird zur Kenntnis genommen
6	Region Hannover		

6.1	Naturschutz: Da die geplanten Baumaßnahmen als Nachverdichtung durch ein Verfahren gemäß § 13 a (1) Nr. 1 BauGB ermöglicht werden sollen, entfällt die Verpflichtung zur Anwendung der Eingriffsregelung. Deshalb werden weder für Bodenversiegelungen noch für die Beseitigung vorhandener Lebensräume Ausgleichsmaßnahmen nach dem BNatSchG erforderlich. Auf die Umweltprüfungen wird ebenfalls verzichtet. Eine naturschutzfachliche Stellungnahme zu den vorbereiteten Eingriffen erübrigt sich somit.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.2	Immissionsschutz: Seitens der Immissionsschutzbehörde der Region Hannover (Team 36.23) wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7	Stadtwerke Burgdorf, 05.07.2019 Es bestehen gegen die Bebauungsplanänderung von Seiten der Stadtwerke Burgdorf und der Avacon keine Bedenken. Entlang der westlichen Grundstückseite des Flurstücks 136/18 verläuft ein 20-kV-Kabel, welches mit einer Grunddienstbarkeit gesichert ist. Hinsichtlich Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerks GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Bepflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsanlagen liegen. Vor Beginn der Baumaßnahmen bitten wir, eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist identisch mit der Stellungnahme vom 13.09.2018 Siehe Abwägungsempfehlung Stellungnahmen der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Nr. 4	Wird zur Kenntnis genommen.
8	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, 15.07.2019 Nach eingehender Prüfung können wir mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen vom Planungsvorhaben nicht betroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
9	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover, 30.07.2019		

9.1	Zum o. g. Bauleitplan sind aus der Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertretenden Belange folgende Hinweise zu geben. Meine Stellungnahme vom 19.10.2018 erhalte ich aufrecht, indem gegen die vorgelegte Planung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erhebliche Bedenken bestehen. Die bisherige Stellungnahme ergänze ich wie folgt:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen
9.2	Die Angabe zur Qualität der Prognose ist nicht nachvollziehbar begründet. Der Fehler für die Prognose beim Einsatz von flächenbezogenen Schallleistungspegel liegt bei mindestens $\pm 3 \text{ dB(A)}$, unter der Voraussetzung von großen Abständen zwischen der Quelle und den Immissionsorten (gilt für Abstände, die größer als 1,5-facher Durchmesser der Gewerbeflächen sind).	Hierzu teilte das Planungsbüro für Lärmschutz mit: „Diese Einwendung bezieht sich auf Kap. 7 des Schallgutachtens (Prognoseunsicherheit). Zur Beantwortung der Frage, wann der Immissionsrichtwert unter Berücksichtigung der Prognosegenauigkeit als eingehalten anzusehen ist, wird davon ausgegangen, dass für die Betrachtung maßgeblich ist, was bei einer eventuellen Nachmessung festgestellt werden wird. Für die Abschätzung, ob bei einer Nachmessung unter Berücksichtigung des dann üblicherweise anzubringenden Messabschlags gemäß TA Lärm Nr. 6.9 die Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachgewiesen wird, ist eine Betrachtung des Fehlers notwendig, der sich aus den Prognoseunsicherheiten der einzelnen Geräuschquellen ergibt. Die Einhaltung ist dann sichergestellt, wenn die Summe aus Beurteilungspegel und oberen Vertrauensbereich kleiner als der Immissionsrichtwert (gemäß TA Lärm Nr. 6.1) + 3,4 dB ist. Die vorstehenden Ausführungen gelten vor allem für den Fall, dass die Abschirmwirkung durch vorh. Gebäude etc. berücksichtigt und die Lage von Geräuschquellen genau digitalisiert wurde. Die Berechnungen mit dem Ansatz der flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden aber für den Fall der freien Schallausbreitung, also ohne Abschirmung, durchgeführt und mit auf die gesamte Betriebsfläche verteilten Emissionen. Die Angabe zur Qualität der Prognose bezieht sich daher nicht auf den Ansatz der flächenbezogenen Schallleistungspegel sondern auf die Überprüfung des Szenarios 2 – Gewerbebetriebe (Bestand).“	Trifft nicht zu / wird zur Kenntnis genommen

9.3	Die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe konnte wegen des nicht richtigen Modellansatzes nicht richtig berücksichtigt werden. Bei einem Zweischichtbetrieb mit 8 Stunden je Schicht, nebst zusätzlichen Pausenzeiten, finden naturgemäß Aktivitäten vor 6.00 und nach 22.00 Uhr statt. Die Maximalpegel sind hier nicht ausreichend betrachtet worden.	Hierzu teilte das Planungsbüro für Lärmschutz mit: „Soweit ein Zweischichtbetrieb mit je 8 Stunden Schicht berücksichtigt wird, ist von einer An- und Abfahrt der Mitarbeiter vor 06.00 bzw. nach 22.00 Uhr auszugehen. Der erforderliche Mindestabstand von Pkw-Stellplätzen ergibt sich, wie in der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt, gemäß der bayerischen Parkplatzlärmstudie 2007 zu einem WA-Gebiet mit 28 m (Türenschielen). Dieser Mindestabstand ist in Bezug auf die uneingeschränkten Baufelder B1 – B5 eingehalten. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Betriebsgelände der Gewerbebetriebe über den Hülptingser Weg erschlossen sind und damit die Parkplätze für Besucher und Mitarbeiter ohnehin im Nahbereich des Hülptingser Wegs angeordnet sind. Maximalpegel wurden daher hinreichend betrachtet.“	Ist berücksichtigt gewesen
9.4	Das Baufelder B 7 und B 6 haben im Grunde die Funktion einer Lärmschutzanlage. Es ist zweifelhaft, ob bei geöffneten Fenstern der nicht schutzbedürftigen Räume in Richtung der gewerblichen Lärmquellen, noch gesunde Wohnverhältnisse in den angrenzenden Wohnräumen gegeben sind. Von daher ist mehr als zweifelhaft, ob bei den hier vorliegenden geringen Abständen etwaige nächtliche Aktivitäten mit einem LKW in Kombination mit Verladetätigkeiten etc. die dadurch hervorgerufenen hohen Spitzenpegel gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegenstehen. Die tatsächlichen Spritzenpegel der Verladegeräusche liegen weit oberhalb der in der DIN 4109-1 zugrunde gelegten Pegel, nämlich im Bereich oberhalb von 75 dB(A). Körperschallübertragungen, die nach Ziffer 6.2 der TA Lärm zu beurteilen wären, können hier nicht in Gänze ausgeschlossen werden.	Hierzu teilte das Planungsbüro für Lärmschutz mit: „Im bestehenden Gewerbegebiet ist auch das ausnahmsweise zulässige Wohnen nicht ausgeschlossen. U. a. in der Liegenschaft Hülptingser Weg 5 ist eine Wohnnutzung gegeben, ebenso in den nördlich und südlich angrenzenden Mischgebieten. Bei einer Entladung eines Lkw mit lautem Anschlaggeräusch von 110 dB(A) ergibt sich bei freier Schallausbreitung ein notwendiger Mindestabstand zum GE-Gebiet von 40 m, der dann im vorliegenden Fall (u. a. Tischlerei Peters + Möller) nicht eingehalten werden kann. Etwaige nächtliche Aktivitäten mit einem Lkw in Kombination mit Verladetätigkeiten sind bereits in der IST-Situation aufgrund des Immissionskonflikts im GE-Gebiet bzw. MI-Gebiet nicht möglich. Die angesprochene Problematik wird sich daher für das geplante WA-Gebiet nicht ergeben.“	Trifft nicht zu / ist berücksichtigt gewesen
9.2	Da in diesem Verfahren ganz neue Fragestellungen zum Lärmschutz aufgeworfen worden sind, erhält das Nds. Umweltministerium, als meine vorgesetzte Behörde, eine Durchschrift dieses Schreiben zur Kenntnisnahme. Das Nds. Umweltministerium ist außerdem für die Rechtaufsicht der gemeindlichen Bauleitplanungen zuständig.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen

10	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege		
	bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine ehemalige Depo- nie mit Altablagerungen von durchschnittlich 4,23 m Tiefe. Die Be- lange der Bodendenkmalpflege werden daher nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis ge- nommen
11	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 25.07.2019		
	Eine Ausbaubewertung trifft Vodafone nach internen Wirtschaft- lichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis ge- nommen
12	Handwerkskammer, 08.08.2019		
12.1	Die Stellungnahmen vom 27.08.2006 (Anmerkung: gemeint ist 27.06.2006), 09.12.2016, 20.01.2017 und 26.09.2018 erhalten wir aufrecht, da auch gegen die nunmehr vorgelegte Planung aus im- missionsschutzrechtlichen Gründen weiterhin erhebliche Bedenken bestehen.	Die Stellungnahmen 20.01.2017 und 26.09.2018 wurden während des Planverfahrens vorgetragen. • Stellungnahme von 20.01.2017, siehe Abwägungsempfehlung Stel- lungnahmen der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Nr. 11 • Stellungnahme von 26.09.2019, siehe Abwägungsempfehlung Stel- lungnahmen der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Nr. 1 Die Stellungnahmen vom 27.06.2006 und 09.12.2016 wurden vor dem Beteiligungsverfahren verfasst. Sie sind text- bzw. inhaltsgleich mit der Stellungnahme vom 20.01.2017. Insofern wird auf die Abwägung der Stellungnahme 20.01.2017 verwiesen.	Wird zur Kenntnis ge- nommen
12.2	Die bisherigen Stellungnahmen ergänzen wir wie folgt: Die Baufelder B 7 und B 6 haben im Grunde die Funktion eines Lärmschutzes. Es ist möglich, dass bei geöffnetem Fenster der nicht schutzbedürftigen Räume in Richtung der gewerblichen Lärmquellen keine gesunden Wohnverhältnisse in den angrenzenden Wohnräu- men gegeben sind. Bei den hier vorliegenden geringen Abständen könnten nächtliche Aktivitäten mit einem LKW in Kombination mit Verladetätigkeit gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen.	Siehe Abwägungsempfehlung zu 9.4	Trifft nicht zu / ist berücksich- tigt gewesen

13 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am
als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burgdorf,

Bürgermeister