

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL 1: ZIELE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>1 RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
<b>2 VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE</b>	<b>3</b>
<b>3 LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS</b>	<b>4</b>
<b>4 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION</b>	<b>7</b>
4.1 NUTZUNGS- UND EIGENTUMSSTRUKTUR IM GELTUNGSBEREICH	7
4.2 ORTSBILD / UMGEBUNG	7
4.3 RELIEF, BODENBESCHAFFENHEIT	8
4.4 BESTEHENDE RÄUMLICHE PLANUNGEN	9
4.4.1 Ziele der Raumordnung	9
4.4.2 Flächennutzungsplan	10
4.4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne 0-78 und 0-78/1	11
<b>5 ERSCHLIEßUNG</b>	<b>11</b>
5.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	11
5.2 ABWASSERBESEITIGUNG	12
5.3 ERSCHLIEßUNG OHNE ERDGASLEITUNGEN	14
5.4 SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG	15
5.5 BRANDSCHUTZ	15
<b>6 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION</b>	<b>16</b>
<b>7 FESTSETZUNGEN</b>	<b>17</b>
7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	17
7.1.1 Nutzungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung - Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben	18
7.1.2 Nutzungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung - Ausschluss von selbständigen Lagerplätzen und Bordellen	19
7.1.3 Lärmimmissionsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung	19
7.1.4 Lärmemissionsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung - Emissionskontingente zum Schutz der Wohnbebauung in der Umgebung	19
7.1.5 Wassergefährdungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung - Einschränkungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	22
<b>7.1.6 Geruchsimmisionsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung</b>	<b>23</b>
7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	25
7.3 VERKEHRSFLÄCHEN	25
7.3.1 Bauverbotszone entlang der B 188	26
7.4 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH VERKEHRLÄRM	26
7.4.1 Baulicher Schallschutz schutzbedürftiger Räume der Betriebsgebäude	26
7.4.2 Baulicher Schallschutz von Betriebswohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben	28
7.5 FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN IN DEN GEWERBEGEBIETEN	30
7.6 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	30
7.6.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln	30
7.6.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen	31
7.6.3 Grünflächen und Ausgleichsflächen im Plangebiet	31
7.6.4 Externe Kompensationsflächen/-maßnahmen	34

7.7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV) .....	37
7.7.1	Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen .....	37
7.7.2	Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen zu den Verkehrsflächen .....	38
7.7.3	Besondere Anforderungen an die Gestaltung von nicht überbauten Flächen .....	38
7.7.4	Besondere Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser .....	39
<b>8</b>	<b>PLANUNGSALTERNATIVEN</b> .....	<b>39</b>
8.1	PLANUNGSALTERNATIVEN ZUR ERWEITERUNG DER GESAMTPLANUNG DES GEWERBEPARKS NACH OSTEN .....	39
8.2	PLANUNGSALTERNATIVEN ZUR LAGE DER SCHMUTZWASSERDRUCKROHRLEITUNG .....	39
<b>8.3</b>	<b>PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN UNTER ASPEKTEN DES KLIMASCHUTZES</b> .....	<b>40</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE WERTE</b> .....	<b>40</b>
<b>10</b>	<b>DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b> .....	<b>40</b>
10.1	BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....	40
10.2	ERSCHLIEßUNGSMABNAHMEN .....	40
10.3	AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSMABNAHMEN.....	41
10.4	STÄDTEBAULICHE ZIELVEREINBARUNGEN IM RAHMEN DER GRUNDSTÜCKVERKÄUFE .....	44
10.4.1	Wärmeversorgung ohne fossile Brennstoffe .....	44
10.4.2	Erhöhte Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden .....	44
<b>TEIL 2: UMWELTBERICHT</b> .....		<b>45</b>
<b>TEIL 3: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE, ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b> .....		<b>46</b>
<b>11</b>	<b>BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN</b> .....	<b>46</b>
<b>11.1</b>	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, § 3 (1) BAUGB</b> .....	<b>46</b>
<b>11.2</b>	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, § 4 (1) BAUGB</b> .....	<b>46</b>
<b>12</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>63</b>
<b>13</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10A BAUGB</b> .....	<b>63</b>
<b>QUELLEN</b> .....		<b>67</b>

# Teil 1: Ziele, Inhalte und wesentliche Auswirkungen

## 1 Rechtsgrundlagen

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

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

## 2 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“ (Rechtskraft 17.06.2010) und Nr. 0-78/1 Gewerbepark Nordwest 2. Abschnitt“ (Rechtskraft 22.01.2015) begann die Realisierung des Gewerbeparks. Weil die Vermarktung der Grundstücke in den ersten beiden Abschnitten abgeschlossen ist, sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 0-78/2 Baurechte für einen 3. Abschnitt geschaffen werden. Auch andernorts im Stadtgebiet verfügt die Stadt Burgdorf nicht mehr über erschlossene unbebaute Gewerbegrundstücke. Entsprechend der dem Mittelzentrum Burgdorf zugewiesenen raumplanerischen Schwerpunktaufgabe 'Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten' (s. RROP 2016) ist es daher erforderlich weitere Gewerbegebiete zu entwickeln.

Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Fläche, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung bestehen in dem erforderlichen Umfang nicht (geplante gewerbliche Baufläche hier ca. 13,65 ha, siehe Kapitel 9). Die Stadt Burgdorf hat in den letzten Jahren auch viele Bauleitplanungen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung durchgeführt. Damit können i.d.R. aber nur Baurechte auf sehr viel kleineren Flächen geschaffen werden; vergleiche z.B. die im nachfolgend aufgelisteten Plangebiete. Zudem handelt es sich häufig um vorhabenbezogene Planungen und nicht um Planungen, die der Bevorratung von Bauflächen für die (gewerbliche) Stadtentwicklung dienen.

- 5,29 ha Bebauungsplan 0-11/5 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ (Neustrukturierung von Einzelhandelsprojekten und Urbanes Gebiet) Rechtskraft 01.07.2021.
- 1,15 ha Bebauungsplan 0-11/4 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ (Reihenhäuser auf ehem. Altablagerung) Rechtskraft 12.12.2019
- 1,33 ha Bebauungsplan 0-91 „Erweiterung Parlasca“ (Überplanung und Vergrößerung eines vorhandenen Gewerbebestandes) Rechtskraft 11.07.2019.
- 2,07 ha Bebauungsplan 3-01/1 „Krummacher Feld“ (Nachverdichtung Wohngebiet) Rechtskraft 17.05.2018.

Anders als ursprünglich im Gesamtkonzept des Gewerbeparks (siehe Stadt Burgdorf 1997, Städtebauliche Rahmenplanung "Burgdorf West" oder Begründung zum Bebauungsplan 0-78/1 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“) vorgesehen soll der Gewerbepark mit dem 3. Abschnitt im Osten bis an die Straße 'Am Güterbahnhof' herangeführt werden. Für diese Erweiterung des ursprünglichen Gesamtkonzeptes nach Osten erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die 33. Änderung des Flächennutzungsplans.

### **3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Kernstadt, südlich der B 188, östlich der Lise-Meitner-Straße und der Otto-Hahn-Straße sowie westlich der Straße 'Am Güterbahnhof' und nördlich der 'Baggerkuhle', siehe nachfolgende Abbildung Lage des Plangebiets.

Der Geltungsbereich befindet sich größtenteils im Gebiet der Flurbereinigung Burgdorf-Nord. Der Abschluss dieses Flurbereinigungsverfahrens wird für 2024 erwartet. Zur Erstellung der Planunterlage wurden daher bereits die Vermessungsdaten der Flurbereinigungsbehörde verwendet, die zzt. noch nicht in das amtliche Liegenschaftskataster übernommen sind. Das Kataster für die Flurstücke im Verfahrensgebiet der Flurbereinigung wird bei der Flurbereinigungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser in Hildesheim, geführt (= Neubestand) – parallel zu dem aktuellen Katasterbestand (= Altbestand). Sobald der Neubestand Rechtskraft erlangt hat, wird das Kataster berichtigt und entspricht dann dem Neubestand.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Burgdorf Flur 1 folgende Flurstücke

- außerhalb des Flurbereinigungsgebiets: 141/1 (nördlicher Teil), 790/151, 791/151, 152, 156, 255 (Teilbereich);
- im Flurbereinigungsgebiet, Neubestand: 294/1 (Teilbereich), 294/2 (Teilbereich) 1259, 1260, 1261, 1262/1, 1263 und 1264 (Teilbereiche)<sup>1</sup>.

Insgesamt ist der Geltungsbereich ca. 19,75 ha groß.

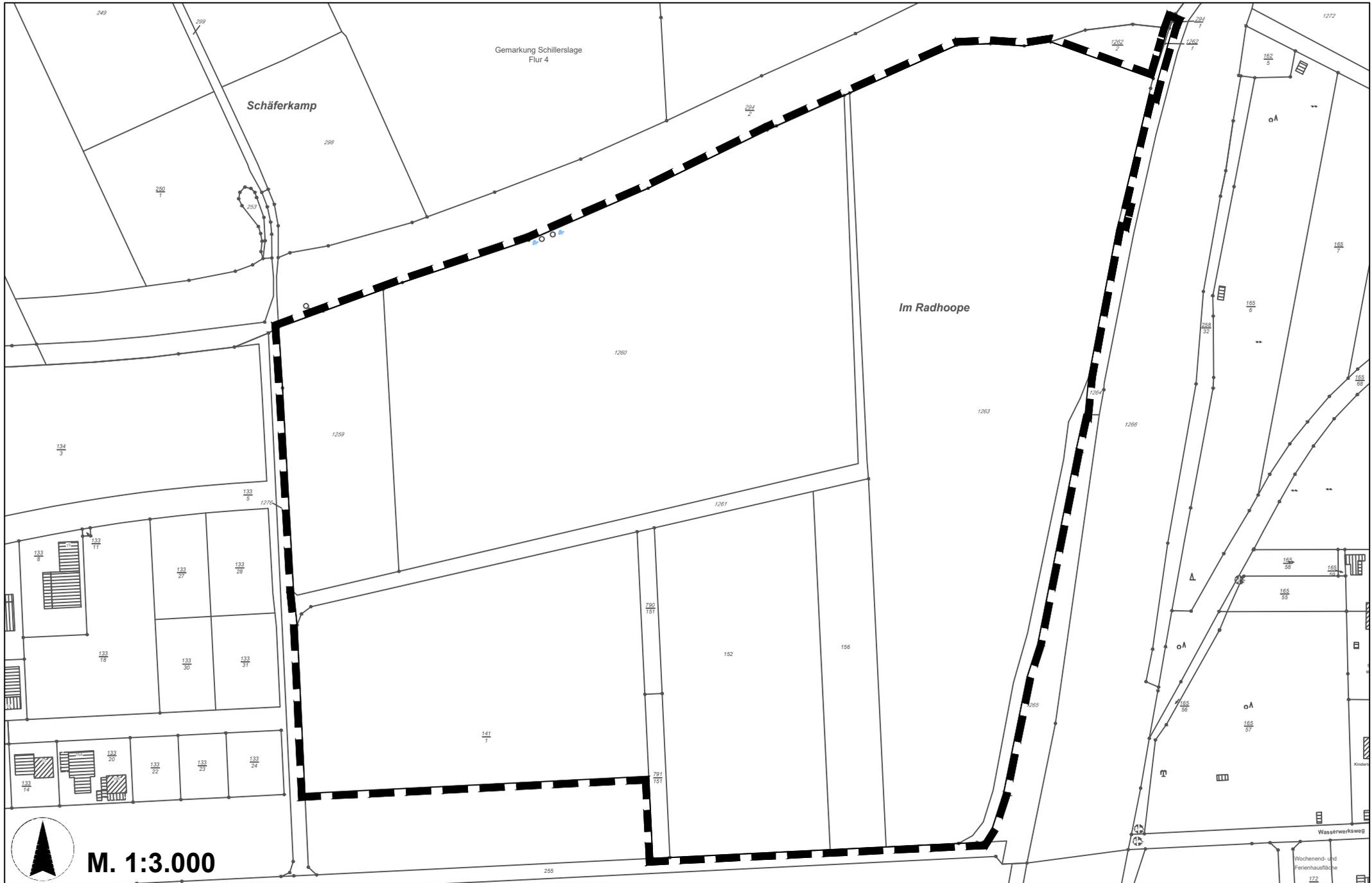
Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs können der folgenden Abbildungen entnommen werden.

---

<sup>1</sup> Entspricht den folgenden Flurstücken des Altbestands: 143, 149/2, 149/3, 159/1 (Teilbereiche), 257, 648/159 (Teilbereich), 650/160 (Teilbereich).



Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-78/2 "Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt"



**Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-78/2 "Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt"**

## 4 Städtebauliche Ausgangssituation

### 4.1 Nutzungs- und Eigentumsstruktur im Geltungsbereich

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

Die Stadt Burgdorf ist Eigentümerin fast aller Flurstücke im Geltungsbereich. Lediglich das Flurstück 294/2, von dem ein ca. 3 m<sup>2</sup> großer Teilbereich im Geltungsbereich liegt, befindet sich im Eigentum der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung.

Flurstück	Nutzung	Sonstiges
141/1	Ackerfläche	
790/151	Ackerfläche	
791/151	Ackerfläche	
152	Ackerfläche	
156	Ackerfläche	
255	Weg	Trinkwasserleitung (Stadtwerke Burgdorf)
294/1	Wegrain	Ausgleichsmaßnahme B 188 aus 2009
294/2 (Teilbereich)	Wegrain	Ausgleichsmaßnahme B 188 aus 2009
1259	Ackerfläche zzt. Brache	
1260	Ackerfläche	landwirtschaftliche Beregnungsbrunnen (s. Kapitel 5.5 Löschwasserversorgung)
1261	Weg	Schmutzwasserdruckrohrleitung (Außerbetriebnahme s. Kapitel 5.2)
1262/1	Obstwiese, Wegrain	Ausgleichsmaßnahme B 188 aus 2009
1263	Ackerfläche  Artenschutzmaßnahme Zauneidechsen	Schmutzwasserdruckrohrleitung (Außerbetriebnahme s. Kapitel 5.2), landwirtschaftliche Beregnungsleitung (Rückbau s. Kapitel 10.2) Zauneidechsen s. Kapitel 7.6.2
1264 (Teilbereich)	Weg und Straße 'Am Güterbahnhof'	

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich im Trinkwassergewinnungsgebiet 'Radhop'. Die Trinkwasserbrunnen der Stadtwerke Burgdorf befinden sich östlich der Eisenbahnlinie am westlichen Ende des Wasserwerkswegs, nördlich der Blücherstraße. Sie sind vom südöstlichen Rand des Geltungsbereichs ca. 90 m entfernt.

Südlich des Geltungsbereichs im Wegeflurstück 255 verläuft eine Haupttrinkwasserleitung der Stadtwerke Burgdorf.

### 4.2 Ortsbild / Umgebung

Neben der landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen hat das Plangebiet in Verbindung mit dem südlich angrenzenden Weg Bedeutung für die wohnortnahe Erholungsnutzung. Das Plangebiet wird durch die Lage zwischen dem Siedlungsrand der Kernstadt und der B 188 sowie der Eisenbahnlinie Lehrte-Celler geprägt. Insbesondere von diesen Hauptverkehrswegen gehen Lärmemissionen aus, die in das Plangebiet hineinwirken, siehe Kapitel 7.1.3 und 7.4 zu den textlichen Festsetzungen, die sich auf diese Lärmimmissionen beziehen.

Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich teilweise ein 60 m breiter Grünzug, der bereits in Zusammenhang mit dem 1. Abschnitt des Gewerbeparks hergestellt wurde. Als Abstandsfläche liegt dieser Grünzug zwischen den (geplanten) gewerblichen Bauflächen und dem weiter nach Südwesten anschließenden Wohngebiet 'Schäferkamp' bzw. der in südliche Richtung anschließenden 'Baggerkuhle'. Das Wohngebiet 'Schäferkamp' ist ein

Gebiet mit größtenteils freistehenden Einfamilienhäusern und mehreren Reihenhauszeilen, das in den 1980er Jahren erschlossen wurde. Bei der 'Baggerkuhle' handelt es sich um eine ehemalige Bodenabbaufäche der Eisenbahn, die sich größtenteils zu einer Waldfläche entwickelt hat.

Direkt westlich des Plangebiets befindet sich die Fuß-/ Radwegeverbindung in Fortsetzung des Marris-Mühlen-Wegs. Diese führt durch eine Unterführung der B 188 in den Landschaftsraum zwischen Burgdorf und Schillerslage. Derzeit wird diese Wegeverbindung noch als Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Gewerbegebiets genutzt. Mit der Fortsetzung der Lise-Meitner-Straße und Otto-Hahn-Straße nach Osten wird dieser Ringschluss jedoch wieder zurückgebaut werden.

Direkt östlich des Plangebiets befindet sich die Straße 'Am Güterbahnhof'. Ein nur 4,5 -5 m breit ausgebauter Orts Verbindungsweg zwischen Burgdorf und Otze. Weiter östlich des Plangebiets schließen Flächen der Deutschen Bahn mit der Haupteisenbahnstrecke Lehre-Celle an.

Im voranstehenden Plan ist direkt am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs noch eine Waldfläche bzw. Baumschule mit der Bezeichnung 'Schäferkamp' dargestellt. Im Rahmen des Baus der B 188 wurde diese Wald-/Baumschulfläche teilweise gerodet. Südlich der B 188 ist dort kein Wald mehr vorhanden. Nördlich der B 188 befindet sich in einem Abstand von ca. 20-25 m zur Fahrbahnkante kein Wald.

Nördlich des Plangebiets jenseits der B 188 befindet sich an der Straße 'Wolfkuhlen' ein Schweinestall. Vom Geltungsbereich ist dieser Stall ca. 125 m entfernt, siehe voranstehende Abbildung zur Lage des Geltungsbereichs. **Inbesondere** von diesem Stall gehen Geruchsbelastungen aus, die **auch in das Plangebiet hineinwirken, s. Kapitel 7.1.6.**

### **4.3 Relief, Bodenbeschaffenheit**

Innerhalb des Plangebiets sind Höhenunterschiede der natürlichen Geländeoberfläche von ca. 5 m vorhanden. Das Gelände fällt vom südöstlichen zum nordwestlichen Teil des Plangebiets ab. Am nördlichen Rand des Plangebiet ergibt sich ggf. die Notwendigkeit von umfangreicheren Geländeauffüllungen bei der Bebauung der künftigen Gewerbegrundstücke (s. am Ende des Kapitel 5.2 Abwasserbeseitigung zu dem Aspekt Höhenunterschiede).

Die Böden im Plangebiet sind für eine gewerbliche Bebauung grundsätzlich geeignet. Größtenteils handelt es sich um Sandböden unterschiedlicher Körnung. Teilweise kommen unterschiedlich mächtige Schluffschichten im Untergrund vor (s. PFI/EBELING 2004 und ISM 2019).

Schädliche Bodenveränderungen **oder Grundwasserverunreinigungen** sind im Plangebiet nicht bekannt. Altlagerungen oder Altstandorte sind im Plangebiet oder der direkten Umgebung nicht bekannt. **(Vergleiche Kapitel 11.2 Stellungnahme Region Hannover zu Bodenschutzbehördlichen Belangen.)**

Hinweise auf Abwurfkampfmittel liegen laut Luftbildauswertung für das Plangebiet nicht vor (Schreiben Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 25.08.2020). **Eine erneute Auswertung zusätzlicher Luftbilder wurde am 20.07.2022 beantragt (s. Kapitel 11.2 Stellungnahme LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst).**

## 4.4 Bestehende räumliche Planungen

### 4.4.1 Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet ist im Regionale Raumordnungsprogramm 2016 für die Region Hannover (RROP) dem Mittelzentralen Siedlungsgebiet Burgdorf zugeordnet.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP sind für das Plangebiet und die direkte Umgebung folgende Ziele festgelegt:

- Vorranggebiet Trinkwassergewinnung,  
der gesamte Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung.  
Zu dem Ziel findet sich in der beschreibenden Darstellung des RROP folgende allgemeine Aussage im Abschnitt 3.2.4 03 „Zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung sind in der zeichnerischen Darstellung „Vorranggebiete Trinkwassergewinnung“ und „Vorranggebiete Wasserwerk“ festgelegt. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung der Trinkwassergewinnung vereinbar sein.“
- Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke (Elektrischer Betrieb),  
der Verlauf der Eisenbahnstrecke Lehrte-Celler östlich des Änderungsbereichs.  
Zu dem Ziel findet sich in der beschreibenden Darstellung des RROP folgende allgemeine Aussage im Abschnitt 4.1.2 01 „... Vorranggebiete Haupteisenbahnstrecke .... In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein.“
- Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße,  
der Verlauf der B 188 nördlich des Änderungsbereichs.  
Zu dem Ziel findet sich in der beschreibenden Darstellung des RROP folgende allgemeine Aussage im Abschnitt 4.1.5 01 „Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße ... sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein.“

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an Raumordnungsziele anzupassen. Raumordnungsgrundsätze sind in die Abwägung einzustellen. Im Folgenden finden sich grundsätzliche Ausführungen zur Vereinbarkeit des vorliegenden Bebauungsplans mit dem Ziel 'Vorranggebiet Trinkwassergewinnung'. Zur Vereinbarung der Gewerbegebietsentwicklung mit den Vorranggebieten 'Haupteisenbahnstrecke' und 'Hauptverkehrsstraße' wurden der Kfz-Verkehr und der Eisenbahnverkehr in die schalltechnische Beurteilung des Baugebiets einbezogen (siehe Kapitel 7.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm).

Das Ziel '**Vorranggebiet Trinkwassergewinnung**' ist für Burgdorf in Zusammenhang mit den Zielen und Grundsätzen des RROP zur räumlichen Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Siedlungsgebiete zu betrachten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das 'Vorranggebiet Trinkwassergewinnung' große Siedlungsteile der Kernstadt umfasst. Daher erscheint eine weitere Siedlungsentwicklung am Rande der Kernstadt in dem 'Vorranggebiet Trinkwassergewinnung' grundsätzlich nicht unvereinbar mit den Zielen der Raumordnung.

Ein Wasserschutzgebiet ist im Bereich des 'Vorranggebietes Trinkwassergewinnung' zudem nicht ausgewiesen. In der Begründung des RROP zum Ziel 3.2.4 03 wird darauf hingewiesen, dass die Lage des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage Burgdorf im geschlossenen Siedlungsgebiet eine Ausweisung als Wasserschutzgebiet erschwert bzw. diese ausschließt.

Zur Frage, wie die Erweiterung des Gewerbeparks Nordwest nach Osten (33. Änderung des Flächennutzungsplans) gestaltet werden muss, damit sie mit dem Ziel 'Vorranggebiet Trinkwassergewinnung' vereinbart werden kann, wurde frühzeitig Kontakt zu den Stadtwerken und der Wasserbehörde bei der Region Hannover aufgenommen. Gemeinsam mit

einem von den Stadtwerken bzw. der Purena<sup>2</sup> beauftragten Hydrogeologen vom Büro Terra wurden Rahmenbedingungen entwickelt, bei deren Einhaltung potenziell negative Auswirkungen auf die Grundwasserqualität verringert werden können und die Erweiterung mit den Belangen der Trinkwassergewinnung vereinbar ist:

- Es ist ein Abstand von 200 m zwischen Gewerbegebieten und Trinkwasserbrunnen einzuhalten (s. Kapitel 6 Städtebauliche Konzeption),
- Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist aus dem Gebiet herauszuleiten (s. Kapitel 5.2 Abwasserbeseitigung),
- Zur Ableitung des Niederschlagswassers aus den Gewerbegebieten ist für alle Baugrundstücke die Möglichkeit eines Anschlusses an die öffentliche Regenwasserkanalisation herzustellen (s. Kapitel 5.2 Abwasserbeseitigung),
- Weil auf Antrag ggf. auch eine Niederschlagswasserversickerung auf den Baugrundstücken zulässig sein kann (Erlaubnisvorbehalt der Wasserbehörde bei der Region Hannover), ist für die Gewerbegebiete am östlichen Rand des Geltungsbereichs aufgrund der Nähe zu den Trinkwasserbrunnen zu regeln, dass eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone erfolgt (s. Kapitel 7.7.4. Besondere Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser).
- Wie bereits in den ersten beiden Abschnitten des Gewerbeparks erfolgt, sind Einschränkungen für Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zu regeln, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen (siehe. Kapitel 7.1.5 Wassergefährdungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung - Einschränkungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen).

Für die Erweiterung des Gewerbeparks Nordwest nach Osten spricht grundsätzlich, dass es sich bei dem Standort aufgrund der guten Anbindung an überörtliche Kfz-Verkehrswege (s. Kapitel 5.1) und der in den Stadtkern integrierten Lage um einen gut angenommenen Gewerbebestandort handelt. Alternativ könnten zusätzliche Gewerbeflächen derzeit nur am Standort Hülptingsen östlich der Kernstadt entwickelt werden. In Bezug zu den nächstliegenden Oberzentren Hannover und Celle und den Autobahnen A2 und A7 weist der Standort Hülptingsen jedoch eine schlechtere Erreichbarkeit für den Kfz-Verkehr auf, als der Standort Nordwest. Auch in das ÖPNV-Netz ist der Standort Hülptingsen mit einer im unregelmäßigen Stundentakt verkehrenden Buslinie deutlich schlechter angebunden, als der Standort Nordwest, der über eine Stadtbuslinie und eine Regionalbuslinie erreichbar ist. Vom Bahnhof Burgdorf liegt der Standort Hülptingsen zudem ca. 2,6 km und der Standort Nordwest nur ca. 1,3 km entfernt. Zur weiteren Entwicklung anderer Gewerbebestände am Rand der Kernstadt kommen aus derzeitiger Sicht vor allem Standorte nördlich der B 188 in Betracht. Diese Standorte liegen größtenteils auch im 'Vorranggebiet Trinkwassergewinnung', jedoch in größerer Entfernung zu den Trinkwasserbrunnen. Im Vergleich zu einer Erweiterung des Standortes Nordwest ist eine Entwicklung dieser Standorte nördlich der B 188 jedoch mit einem deutlich höheren Erschließungsaufwand verbunden, daher soll zunächst die Möglichkeit einer Erweiterung des Gewerbeparks nach Osten genutzt werden, welche die Belange der Trinkwassergewinnung besonders berücksichtigt.

Mit Stellungnahme vom 08.08.2022 teilte die Region Hannover mit, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sei, s. Kapitel 11.2.

#### **4.4.2 Flächennutzungsplan**

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Gewerbepark Nordwest in den Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf aufgenommen. Die Änderung ist seit dem 03.02.2005 wirksam. Dargestellt ist die Nutzung Gewerbegebiet (GE) umgeben von einem Rahmen, der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kompensationsfläche' dargestellt ist.

---

<sup>2</sup> Die Purena GmbH ist von den Stadtwerken mit der technischen Betriebsführung beauftragt.

Das Gewerbegebiet soll jedoch weiter nach Osten entwickelt werden, als der Flächennutzungsplan bisher vorsieht. Daher wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplans das dargestellte Gewerbegebiet nach Osten erweitert.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans 0-78/2 sind aus den neuen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

#### **4.4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne 0-78 und 0-78/1**

Direkt westlich an den vorliegenden Bebauungsplan grenzt der Bebauungsplan 0-78/1 „Gewerbepark Nordwest 2. Abschnitt“ an. Weiter westlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“ werden keine Flächen dieser zuvor genannten Bebauungspläne überplant.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen in den bisherigen Abschnitten des Gewerbeparks westlich des Plangebiets. An das übergeordnete Straßennetz ist der Gewerbepark über den Kreisverkehrsplatz an der 'Schillerslager Landstraße' angebunden. Die 'Schillerslager Landstraße' ist zugleich B 443, womit also eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz vorhanden ist. Direkt nordwestlich des Gewerbeparks mündet die in Nordsüd-Richtung verlaufende B 443 in die in Ostwest-Richtung verlaufende B 188. Über die B 188 ist in ca. 2,5 km westlicher Entfernung die Trasse B3/A37, als Verbindung zu den Oberzentren Hannover und Celle, zu erreichen.

#### **Auswirkungen auf den Straßenverkehr**

Die Weiterentwicklung des Gewerbeparks führt aufgrund des mit gewerblichen Nutzungen verbundenen Beschäftigten-, Kunden- und Wirtschaftsverkehrs zu einer Verkehrszunahme. Zur Ermittlung der Auswirkungen der Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs wurde eine Verkehrsuntersuchung (PGT 2020) erstellt. Diese erwartet für den 3. Abschnitt des Gewerbeparks eine Verkehrserzeugung von ca. 1.481 Kfz/24h (PGT 2020, S. 23).

Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Zunahme des Kfz-Verkehrs durch den 3. Abschnitt des Gewerbeparks wurden neben der Zählung des Bestandsverkehrs am 12.03.2020<sup>3</sup> die folgenden weiteren Verkehrsprognosen einbezogen:

- Prognoseverkehrsmenge für die Anfang 2020 noch ungenutzten Baugrundstücke im 1. und 2. Abschnitt des Gewerbeparks (ca. 6,5 ha).
- Prognoseverkehrsmenge für die neuen Wohn-/Mischgebiete an der Weserstraße (Bebauungsplan 0-73 „Nördlich Weserstraße“ und Bebauungsplan 0-95 „Carre Quartier“) deren Entwicklung in 2020 absehbar war.
- Allgemeine Verkehrszunahme von 5% auf der Grundlage der Prognose des Bundesverkehrswegeplans 2030 und sonstiger Entwicklungen in Burgdorf.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs westlich des Gewerbeparks ergab, dass sich mit diesen Prognoseverkehrsmengen der Verkehrsablauf in der nachmittäglichen Spitzenstunde von einer guten Verkehrsqualität (QSV-Stufe B) im Bestand zu einer ausreichenden Verkehrsqualität (QSV-Stufe D) entwickeln wird. Bei der QSV-Stufe D ist zu erwarten, dass in den Spitzenstunden vorübergehend Rückstau / Wartezeit auftritt. Grundsätzlich ist der Verkehrszustand des Knotenpunktes aber noch stabil. Dem entsprechend ist die äußere Verkehrserschließung des Gewerbeparks auch für den 3. Abschnitt mit der östlichen Erweiterung ausreichend bemessen.

---

<sup>3</sup> Die Bestandserhebung erfolgt somit unmittelbar vor dem ersten Corona-Lockdown. (16.03.2020 erster Erlass des Nds. Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung bzgl. Beschränkung von sozialen Kontakten.)

## **ÖPNV, Fußgänger und Fahrradverkehr**

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

- Fahrrad und Fußgänger, Entfernung vom Stadtzentrum ca. 1.200 m. Vom Plangebiet fußläufig erreichbar sind verschiedene Versorgungseinrichtungen, Restaurants und eine Bäckerfiliale, die sich in den bisherigen Abschnitten des Gewerbeparks angesiedelt haben, sowie das EDEKA-Center an der Weserstraße.
- ÖPNV, die Bushaltestelle 'Weserstraße', die sich an der Schillerslager Straße ca. 100 m südlich des Kreisverkehrsplatzes befindet, wird durch folgende Buslinien bedient:

Regionalbuslinien 639 und 636,

die zwischen dem Bahnhof Burgdorf und Großburgwedel werktags stündlich bis halbstündlich verkehren sowie samstags stündlich bis zweistündlich (sonntags nur eine Fahrt).

Stadtbuslinie 905,

die über den Bahnhof bis in die Innenstadt (Spittaplatz) und weiter als Stadtbuslinie 906 in die Südstadt werktäglich und Samstagvormittag halbstündlich verkehrt (sonntags keine Fahrt).

Vom südöstlichen Rand des Plangebiets liegt die Bushaltestelle 'Weserstraße' ca. 500 m entfernt. Die Regionalbuslinien können auch an der ebenfalls ca. 500 m entfernten Bushaltestelle 'Meisenweg' am Marris-Mühlen-Weg erreicht werden. Der Bahnhof Burgdorf liegt ca. 1.200 m entfernt und lässt sich somit auch fußläufig erreichen.

## **5.2 Abwasserbeseitigung**

### **Schmutzwasser**

Die Ableitung des Schmutzwassers kann im Freigefällekanal Richtung Westen über die Kanäle in der Lise-Meitner-Straße und der Otto-Hahn-Straße zum Hauptkanal in der Weserstraße erfolgen. In Richtung Kläranlage wird das Schmutzwasser über das an der Weserstraße vorhandene Pumpwerk und eine Schmutzwasserdruckrohrleitung weitergeleitet.

Die das Plangebiet kreuzende **Schmutzwasserdruckrohrleitung** wird im Rahmen der vorbereitenden Arbeiten zur Erschließung durch ein neues Teilstück der Schmutzwasserdruckrohrleitung ersetzt. Nach der Inbetriebnahme des neuen Teilstücks der Schmutzwasserdruckrohrleitung wird das alte Teilstück gespült und in den Bereichen in denen sich künftig gewerbliche Bauflächen befinden entfernt. Der alte Leitungsverlauf ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die Leitung besteht aus zwei parallel verlaufenden Leitungssträngen und liegt ca. 1,2 bis 1,8 m tief. Im Rahmen der Grundstücksvermarktung durch die Stadt Burgdorf soll, im Hinblick auf die veränderten Bodenverhältnisse in dem ca. 2-3 m breiten Leitungsgraben, auf die rückgebaute Leitung hingewiesen werden. Zum Verlauf der vorhandenen Leitung, die zurückgebaut wird, s. Abbildung zu Kapitel 3.

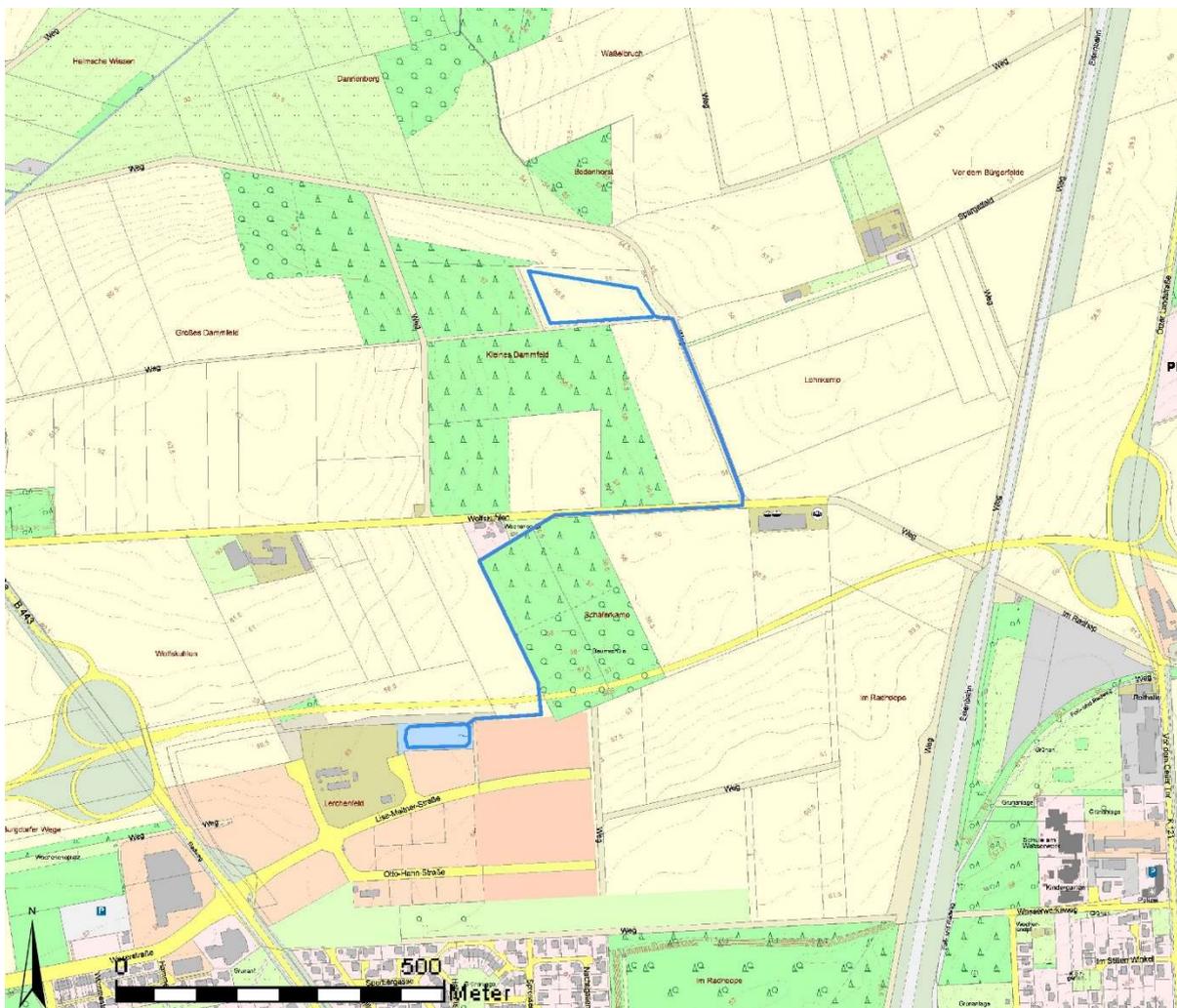
Der Verlauf der neu zu erstellenden Schmutzwasserdruckrohrleitung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt. Die Leitung soll innerhalb der Grünflächen im Süden und Osten um die Gewerbegebiete herumgeführt werden. Mit diesem neuen Leitungsverlauf rückt die Schmutzwasserdruckrohrleitung näher an die Trinkwasserbrunnen östlich der Bahnlinie. In dem Bereich östlich des Gewerbegebiets GE 14 verläuft die Schmutzwasserdruckrohrleitung künftig innerhalb des 200 m Entfernungsradius zu den Trinkwasserbrunnen. Dieser Bereich entspricht in etwa einer Schutzzone 2 bzw. der 50-Tage-Gangzone um die Trinkwasserbrunnen. Zum Schutz der Trinkwassergewinnung soll daher in Abstimmung mit den Stadtwerken Burgdorf mindestens in diesem Teilabschnitt die Herstellung der Schmutzwasserdruckrohrleitung mit erhöhten Sicherheitsanforderungen erfolgen. (Anstatt 2 Stck. PVC-Rohr DN 150, PN 10 mit Steckmuffen im derzeitigen Bestand sollen verwendet werden 2 Stck. PE-Rohr DN 150, SDR 11 mit geschweißten Rohrverbindungen.) Im

Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplans wurde auch eine alternative Leitungsführung der Schmutzwasserdruckrohrleitung außerhalb des 200 m Entfernungsradius zu den Trinkwasserbrunnen entlang der Planstraße A4 erwogen, siehe dazu Kapitel 8.2.

### Niederschlagswasser

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

Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (in Verlängerung der Planstraße E und F), ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden im Seitenraum vorgesehen.



### Niederschlagswasserableitung

Sammelbecken im Gewerbepark, Transportkanal und Versickerungsfläche (blau skizziert)

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

Auf Antrag ist für die Versickerung des Niederschlagswassers von den gewerblichen Grundstücken auch eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang möglich, wenn die Untere Wasserbehörde (Region Hannover) im Einzelfall eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt (s. Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan). Daher wurde im Rahmen der Ausarbeitung der Entwässerungskonzeption auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft. Es wurden Bodengutachten für den gesamten Bereich des Gewerbeparks erstellt (PFI/EBELING 2004 und ISM 2019). Der Großteil des Untergrundes ist demnach sickertfähig, weist keine Stauhorizonte und kf-Werte von  $> 1 \times 10^{-5}$  m/s auf. In kleinen Teilbereichen im südlichen und östlichen Teil der Gewerbegebiete ist der Untergrund aufgrund oberflächennaher Stauhorizonte jedoch nur nach Verbesserung sickertfähig.

Für die Gewerbegebiete GE 11 und GE 14 sind aufgrund der Nähe zu den Trinkwasserbrunnen, die sich östlich der Bahnlinie befinden, Festsetzungen getroffen worden, die dort nur bestimmte Versickerungsanlagen zulassen (s. Kapitel 7.7.4).

### **Höhenunterschiede im Gelände**

Das Geländeniveau im Plangebiet fällt nach Norden ab. Insbesondere im Bereich nördlich der Planstraßen A4, E und F sind größere Geländeauffüllungen erforderlich, um das Schmutz- und Niederschlagswasser von den Gewerbeflächen im Freigefälle an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen. Am nördlichen Rand der Gewerbegebiete GE 9 und GE 10A/10B befindet sich die gewachsene Geländeoberfläche ca. 0,5 m bis 1 m unter dem Niveau der Sohle der künftigen Regenwasserkanäle in den Planstraßen A4, E und F. Je nach Entwässerungskonzept für die Baugrundstücke ist zu erwarten, dass dort am nördlichen Rand Geländeauffüllungen von ca. 2,5 -3 m erforderlich werden, wenn das Niederschlagswasser im Freigefälle abgeleitet werden soll. Alternativ ist ein Anschluss an den Regenwasserkanal in den Planstraßen über Hebeanlagen auf den Baugrundstücken möglich.

### **5.3 Erschließung ohne Erdgasleitungen**

Im Hinblick auf die aus Gründen des Klimaschutzes erforderliche Wärmewende, mit der fossile Brennstoffe durch erneuerbare Energieträger ersetzt werden sollen, wurde im Rahmen der Vorbereitung der Bauleitplanung für den 3. Abschnitt des Gewerbeparks die 'Machbarkeitsstudie Wärmeplanung' (taget 2021) erstellt. Nach den Erfahrungen der Vermarktung der Grundstücke in den ersten beiden Abschnitten des Gewerbeparks wurde für die Machbarkeitsstudie davon ausgegangen, dass sich auch im 3. Abschnitt keine Betriebe ansiedeln die in erheblichem Umfang Prozesswärme benötigen. Für die Beauftragung der Machbarkeitsstudie erhielt die Stadt Burgdorf eine finanzielle Förderung von der Region Hannover.

In der Machbarkeitsstudie werden im Kapitel 3 vier verschiedene energetische Gebäudestandards (EnEV; KfW 55, KfW 40, Passivhaus)<sup>4</sup> und zwei Varianten mit Solarstromnutzung (PV-Anlage) anhand von zwei Modellgebäudetypen (Typ A 400 m<sup>2</sup> und Typ B 800 m<sup>2</sup> beheizte Nutzfläche, s. S. 6) miteinander verglichen. Im Kapitel 4 werden fünf verschiedene Wärmeversorgungsvarianten für diese Gebäude verglichen (Gas-Brennwert-Kessel mit Solarthermie, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Sole-Wasser-Wärmepumpe, Nahwärmenetz mit Erdgas BHKW, Kaltes Nahwärmenetz). Eine zusammenfassende Bewertung aller Wärmeversorgungsvarianten kann der Tabelle am Ende der Machbarkeitsstudie entnommen werden. Im Ergebnis empfiehlt die Machbarkeitsstudie

- zu den untersuchten energetischen Gebäudestandards (s. S. 12):  
Den Bau von Gebäuden im KfW EH 40 Standard bzw. im Passivhaus-Standard jeweils mit PV-Anlage zu unterstützen.

---

<sup>4</sup> Die in der Machbarkeitsstudie betrachteten energetischen Gebäudestandards (EnEV; KfW 55, KfW 40, Passivhaus) entsprachen dem Stand im Sommer/Herbst 2020. Die EnEV (Energieeinsparverordnung) wurde zum 1. November 2020 vom GEG (Gebäudeenergiegesetz) abgelöst.

- zu den untersuchten Wärmeversorgungsvarianten (s. S. 29):  
Eine dezentrale Wärmeversorgung über Wärmepumpen. Entweder mit Luft-Wasser-Wärmepumpen bzw. bei Inkaufnahme etwas höherer Investitionskosten mit Sole-Wasser-Wärmepumpen.  
Ggf. ein kaltes Nahwärmenetz, dessen Emissionswerte noch unter den Varianten mit dezentralen Wärmepumpen liegen. Dies setze jedoch voraus: insbesondere Anschlusszwang, relativ zeitgleiche Bebauung und Klarheit über den Energiebedarf der Gebäude.

Im Rahmen der Beratung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie in den Ratsgremien der Stadt Burgdorf wurde von diesen im November 2021 beschlossen:

- Die Erdgasleitungen werden nicht in den 3. Abschnitt des Gewerbeparks verlängert.
- Es wird keine zentrale Wärmeversorgung über ein Nahwärmenetz weiterverfolgt.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Burgdorf, im Rahmen des Verkaufs der Gewerbegrundstücke die künftigen Vorhabenträger zu verpflichten kein fossiles Brennstoffe (Erdgas, Flüssiggas, Heizöl, Braun-/Steinkohle, Torf) zur Deckung des Wärmebedarfs ihrer Vorhaben in dem Gewerbegebiet einzusetzen (s. Kapitel 10.4.1). Damit bleibt neben den in der Machbarkeitsstudie untersuchten Varianten der Wärmeversorgung über Wärmepumpen auch die Möglichkeit eröffnet z.B. Holz-Pelettheizkessel einzusetzen.

Hinsichtlich der Wärmeversorgung mit Wärmepumpen ist zu berücksichtigen, dass für den Betrieb von Erdwärmesonden und -kollektoranlagen, entsprechend der textlichen Festsetzung 1.4.1 keine wassergefährdenden Stoffe (z.B. Sole) als Wärmeträger verwendet werden dürfen (s. Kapitel 7.1.5). Als Wärmeträger kommen stattdessen nicht wassergefährdende Stoffe wie z.B. CO<sub>2</sub> oder Wasser in Betracht. Welche Wärmeträger sinnvoll sind „muss im Einzelfall betrachtet werden, führt aber zu keinen nennenswerten Veränderungen der Wirtschaftlichkeit gegenüber Sole-Wasser-Wärmepumpen“ (Taget 2021, S. 21).

## **5.4 Sonstige Ver- und Entsorgung**

### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH.

### **Strom**

Die Stromversorgung im Bereich des Plangebiets erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH. Ggf. erforderliche Transformatorstationen können innerhalb der Gewerbegebiete errichtet werden (s. auch textliche Festsetzung 6.1 letzter Satz.)

### **Keine Gasversorgung**

Eine Verlängerung der Erdgasleitungen in den 3. Abschnitt des Gewerbeparks ist nicht vorgesehen (s. Kapitel 5.3).

### **Abfall**

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha).  
Hinweise zur Abfallentsorgung s. Kapitel 11.2 in der Stellungnahme des Zweckverbandes vom 05.08.2022.

## **5.5 Brandschutz**

### **Löschwasser**

Die Grundversorgung mit Löschwasser wird von der Stadt Burgdorf sichergestellt. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für die mittlere Gefahr der Brandausdehnung mit 3.200 l/min über zwei Stunden. Die Löschwasserversorgung hat grundsätzlich aus dem Trinkwassernetz zu erfolgen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, werden zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z.B. Bohrbrunnen oder Zisternen angelegt.

Über einen Stichweg in Verlängerung der Planstraße E wird ein, am nördlichen Rand des Plangebiets vorhandener, landwirtschaftlicher Beregnungsbrunnen erschlossen, der künftig als Löschwasserbrunnen genutzt werden soll. Der Brunnen weist einen für das Gebiet außergewöhnlich hohen Wasserstand von nur ca. 6 m unter Gelände auf. Andere Löschwasserbrunnen weiter westlich im Gewerbepark haben hingegen einen Wasserstand von ca. 25 m unter Gelände und sind daher sehr viel aufwendiger in der Unterhaltung.

### **Zweiter baulicher Rettungsweg**

Die Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (AGBF) hat eine Hilfsfrist von 9,5 Minuten (1,5 Min. Gesprächs- und Dispositionszeit und 8 Min. Eintreffzeit) ausgegeben. Diese Hilfsfrist wird aktuell als Stand der Technik angesehen.

Nach dem 2019 neu aufgestellten Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Burgdorf und aktuellen Erkenntnissen werden innerhalb dieser Hilfsfrist Feuerwehrkräfte z.B. der Ortsfeuerwehr Schillerslage das Plangebiet erreichen. Die Anfahrtszeit der Drehleiter kann innerhalb der Hilfsfrist nicht gewährleistet werden.

Oberhalb der Rettungshöhe die mit Trag-/Steckleitern erreicht wird (7,20 m), kann ein bauordnungsrechtlich erforderlicher zweiter Rettungsweg daher nicht über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen.

## **6 Städtebauliche Konzeption**

Mit der Entwicklung des 3. Abschnitts wird das Gesamtkonzept des Gewerbeparks fortgesetzt. Die Lise-Meitner-Straße (Planstraßen A) und die Otto-Hahn-Straße (Planstraßen B) sollen zur Erschließung von gewerblichen Bauflächen weiter nach Osten verlängert werden. Am östlichen Ende werden die Planstraßen A4 und B4 durch die Planstraße G zu einer Ringstraße verbunden. Mit der Herstellung der Planstraße G wird es möglich den bisherigen provisorischen Ringschluss am östlichen Rand des 2. Abschnitts des Gewerbeparks zu einer Fuß-/Radwegverbindung zwischen Marris-Mühlen-Weg und Unterführung B 188 zurückzubauen. Die Planstraßen D und F erschließen als Stichstraßen die nördlich der Planstraße A4 gelegenen Bauflächen.

Das bisherige Gesamtkonzept des Gewerbeparks wird mit dem 3. Abschnitt nach Osten bis an die Straße 'Am Güterbahnhof' erweitert. Im Hinblick auf die Belange der Trinkwassergewinnung (s. Kapitel 4.4.1) wird dabei berücksichtigt, dass die Gewerbegebiete einen Abstand von mindestens 200 m zu den Trinkwasserbrunnen östlich der Bahnlinie einhalten.

Weiter wurde bei dem städtebaulichen Konzept berücksichtigt:

- Die bereits in den realisierten Abschnitten vorgenommene Zonierung der Gewerbeflächen, kleine Grundstückstiefen im Süden größere im Norden, wird fortgesetzt.
- Eine verkehrliche Anbindung an die Straße 'Am Güterbahnhof' erfolgt nur für Fußgänger und Radfahrer. Aufgrund der geringen Ausbaubreite von 4,5 -5 m ist die Straße 'Am Güterbahnhof' nicht zur Erschließung eines Gewerbegebietes geeignet. In dem Straßenabschnitt, der östlich des Gewerbeparks verläuft, gibt es zudem ein Durchfahrtsverbot für den LKW-Verkehr.
- Die Fuß-/Radwegverbindung in Verlängerung der Planstraße F soll so gestaltet werden, dass sie als Not-Zu-/abfahrt für den Kfz-Verkehr genutzt werden kann. Denn für den Kfz-Verkehr ist der Gewerbepark Nordwest nur über den Kreisverkehrsplatz (KVP) an der Schillerslager Straße (B 443) an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Bei Bauarbeiten an dem KVP oder im Notfall besteht für größere Fahrzeuge keine andere Zufahrtsmöglichkeit. Die in Verlängerung des Marris-Mühlen-Wegs vorhandene Fuß-/Radweg-Unterführung unter der B 188 hat nur eine Durchfahrtshöhe von ca. 2,5 m und ist daher auch im Notfall nicht für LKW nutzbar. Daher soll diese Notzu-/abfahrt zum Gewerbepark von der Straße 'Am Güterbahnhof' eingerichtet werden.
- Östlich der Planstraße A4 soll eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, die es später ggf. ermöglicht die Planstraße A bis zur Straße 'Am Güterbahnhof' zu

verlängern (Bebauungsplanänderung und breiterer Ausbau der Straße 'Am Güterbahnhof' wären erforderlich).

- Zwischen der Straße 'Am Güterbahnhof' und dem östlichen Rand der Gewerbegebiete soll in der öffentlichen Grünfläche ein Fuß-/Radweg hergestellt werden, der parallel zur Straße 'Am Güterbahnhof' verläuft und an die vorhandene Fuß-/Radwegunterführung unter der B 188 (Verlauf parallel zur Straße 'Am Güterbahnhof' bis zum Weg Wolfskuhlen nördlich der B 188) sowie die vorhandene Fuß-/Radwegüberquerung der Bahnlinie anbindet.
- In der breiten öffentlichen Grünfläche südlich der Gewerbegebiete soll, in ähnlicher Weise wie südlich der realisierten Abschnitte des Gewerbeparks, eine Fuß-/Radwegverbindung hergestellt werden.
- Nördlich der Gewerbegebiete soll im Übergang zu den Ausgleichsflächen der Straßenbauverwaltung südlich der B 188 eine Gestaltung des Ortsrandes mit Gehölzen erfolgen.
- Westlich des Plangebiets verläuft die Fuß-/Radverbindung in Verlängerung des Marris-Mühlen-Wegs zur B 188 Unterführung. Diese Wegeverbindung ist für die wohnortnahe Erholungsnutzung der Weststadt bedeutsam. Die Fläche der Wegeverbindung soll durch die am westlichen Plangebietsrand vorgesehene Grünfläche etwas verbreitert werden, so dass künftig beidseitig des Weges Gehölze angepflanzt werden können.
- In Verlängerung der Planstraße E soll zu einem vorhandenen Brunnen eine Feuerwehrezufahrt hergestellt werden, damit die Feuerwehr diesen Brunnen zur Löschwasserversorgung nutzen kann.

## **7 Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

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

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

- Mit den textlichen Festsetzungen 1.1.1 und 1.1.3 werden Einzelhandelsbetriebe, selbständige Lagerplätze und Bordelle aus dem Zulässigkeitskatalog ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungsunterarten erfolgt nach § 1 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO (besondere städtebauliche Rechtfertigung s. Kapitel 7.1.1 Nutzungsbezogene Differenzierung ... Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Kapitel 7.1.2 Nutzungsbezogene Differenzierung ... Ausschluss von selbständigen Lagerplätzen und Bordellen. Mit dem zweiten und dritten Satz der textlichen Festsetzung 1.1.1 werden für besondere Einzelhandelsbetriebe bzw. Verkaufsstätten Ausnahmen von dem Ausschluss eröffnet.
- Mit der textlichen Festsetzung 1.1.2 werden Tankstellen unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt im Hinblick auf die Verkehrserzeugung durch Tankstellen. Tankstellen sollen andernorts im Stadtgebiet direkt an den Hauptverkehrsstraßen errichtet werden. Auch im Hinblick den Verkauf von wassergefährdenden Betriebsstoffen für Kraftfahrzeuge sollen Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig sein, siehe dazu auch Kapitel 7.1.5 Wassergefährdungsbezogene Differenzierung ... Einschränkungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Dort auch Ausführungen zum Ausschluss von Betriebstankstellen (textlicher Festsetzung 1.4.1 b) Satz 2).

Weiterhin sollen nicht alle in § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Bestandteil der Gewerbegebiete werden.

- Mit der textlichen Festsetzung 1.1.4 werden Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen werden im Hinblick auf die bevorzugt gewünschte Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausgeschlossen.

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

- Mit der textlichen Festsetzung 1.2 werden Beherbergungsbetriebe und Betriebswohnungen in den am stärksten von Verkehrslärm belasteten Gewerbegebieten GE 10A, GE 10B und GE 11 ausgeschlossen. Diese Einrichtungen haben ein besonderes Bedürfnis nach ungestörter Nachtruhe, welches in den beiden genannten Gewerbegebieten nur schwerlich erfüllt werden kann. (Begründung s. Kapitel 7.4.2). Mit dem zweiten Satz der textlichen Festsetzung 1.2.2 wird für Einzelfälle eine Ausnahme von dem Ausschluss der Betriebswohnungen eröffnet. Diese Ausnahme bezieht das GE 10B, dass auch durch Geruchsimmissionen belastet ist (s. Kapitel 7.1.6), nicht mit ein.
- Mit der textlichen Festsetzung 1.3 werden die Gewerbegebiete des Plangebiets im Hinblick auf das Schallemissionsverhalten der zulässigen Betriebe gegliedert (Begründung s. Kapitel 7.1.4 Emissionsbezogene Differenzierung ... Emissionskontingente zum Schutz der Wohnbebauung in der Umgebung).
- Mit der textlichen Festsetzung 1.4 erfolgt eine Gliederung im Hinblick auf den Umgang der Betriebe mit wassergefährdenden Stoffen (Begründung s. Kapitel 7.1.5 Wassergefährdungsbezogene Differenzierung ... Einschränkungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen). Diese Gliederung erfolgt im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten im Stadtgebiet, die außerhalb des Plangebiets / des Trinkwassergewinnungsgebietes liegen (z.B. Gewerbegebiete Hülptingsen).

### **7.1.1 Nutzungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung - Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben**

Im Sinne des 2007 vom Rat der Stadt Burgdorf beschlossenen und 2019 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes werden Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten ausgeschlossen (textliche Festsetzung 1.1.1 Satz 1). Damit wird das Ziel verfolgt, Einzelhandelsbetriebe an anderen Standorten im Stadtgebiet zu bündeln, um zum einen eine Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr auf diese Standorte zu konzentrieren und zum anderen den Individualverkehr durch Synergieeffekte zu reduzieren. Insbesondere sollen Einzelhandelsbetriebe im Bereich der historisch gewachsenen Innenstadt angesiedelt werden. Der Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist von allgemeinem Interesse für die Stadt Burgdorf und wurden in den vergangenen Jahren z.B. durch den Stadtstraßenumbau nach Fertigstellung der B 188 Ortsumgehung mit großem finanziellem Aufwand verfolgt.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird auch das Ziel verfolgt, das produzierende Gewerbe oder andere Betriebe, die auf Standorte in Gewerbegebieten angewiesene sind, vor Verdrängung zu schützen.

Eine Ausnahme von dem Einzelhandelsausschluss wird eingeräumt für den in Gewerbegebieten typischen Kraftfahrzeug(teile)-Einzelhandel (textliche Festsetzung 1.1.1 Satz 2). Diese Betriebe sollen auch als selbständiger Einzelhandelsbetrieb zulässig bleiben.

Eine weitere Ausnahme von dem Einzelhandelsausschluss wird eingeräumt für Verkaufsstätten, die einer anderen gewerblichen Nutzung zugeordnet sind – sogenanntes 'Handwerkerprivileg' oder 'Annexhandel' (textliche Festsetzung 1.1.1 Satz 3). Die genannte Bedingung der räumlichen und funktionalen Zuordnung ist neben der Zuordnung in der Örtlichkeit so zu verstehen, dass Produkte angeboten werden, die in dem betreffenden Betrieb herstellt oder weiterverarbeitet wurden (eigene Wertschöpfung in dem Betrieb).

Die zweite genannte Bedingung der deutlichen Unterordnung unter den Hauptbetrieb beinhaltet sowohl die Unterordnung in räumlicher Sicht wie auch im Hinblick auf den wirtschaftlichen Betriebszweck. Mit dem Begriff der deutlichen Unterordnung wird eine Unterordnung verstanden, die eher bei max.  $\frac{1}{4}$  als bei  $\frac{1}{2}$  liegt.

In Zusammenhang mit Handwerks-/Dienstleistungsbetrieben soll auch ermöglicht werden, dass in begrenztem Umfang Produkte angeboten werden, die nicht in dem Betrieb hergestellt werden, aber in direktem Zusammenhang mit der angebotenen Leistung stehen. Dies könnten z.B. sein: eine Möbeltischlerei die Holzpflegeprodukte verkauft, ein Malereibetrieb der spezielle Farben verkauft, ein Wach- und Sicherheitsdienst der Alarmanlagen verkauft. Bei diesen kleinen Einzelhandelstätigkeiten handelt es sich in der Regel nicht um selbständige Verkaufsstätten, sondern um unselbständige Verkaufsstätten, die zu dem Hauptbetrieb gehören und im engeren Sinne keine Einzelhandelsbetriebe darstellen. Bei Verkaufsstätten, die einem anderen Betrieb zugeordnet sind, kann es sich jedoch auch um selbständige Funktionseinheiten und damit Einzelhandelsbetriebe handeln, wenn sie z.B. über einen eigenen Eingang und vom Hauptbetrieb unabhängige Öffnungszeiten verfügen. Diese Betriebe werden von der Ausnahmeregelung erfasst, sofern die o.g. Kriterien der räumlichen und funktionalen Zuordnung und der deutlichen Unterordnung unter den Hauptbetrieb erfüllt sind.

### **7.1.2 Nutzungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung - Ausschluss von selbständigen Lagerplätzen und Bordellen**

Lagerplätze führen in der Regel zu einer Abwertung des Erscheinungsbildes der näheren Umgebung. Im Hinblick auf eine attraktive, kundenorientierte Gestaltung des Gewerbeparks werden Lagerplätze als selbständige bauliche Anlagen daher ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung 1.1.3). Selbständige Lagerplätze sind zudem meist mit einer geringen Arbeitsplatzdichte verbunden und entsprechen somit auch nicht der Zielsetzung, in dem stadtnahen Gewerbegebiet eine hohe Arbeitsplatzdichte zu erreichen.

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

Im Hinblick auf ein attraktives Gesamtbild und die Verhinderung von Trading-Down-Effekten werden auch Bordelle und vergleichbare Betriebe, die nach der Rechtsprechung zu den Gewerbebetrieben zählen, ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung 1.1.3).

### **7.1.3 Lärmimmissionsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung**

Zur Begründung des Ausschlusses von Beherbergungsbetrieben (s. textliche Festsetzung 1.2.1) und Betriebswohnungen (s. textliche Festsetzung 1.2.2) in den am stärksten von Verkehrslärm beeinträchtigten Gewerbegebieten GE 10A, GE 10B und GE 11 siehe Kapitel 7.4.2 in dem auch die textliche Festsetzung 4.2 zum baulichen Schallschutz von Betriebswohnungen und Beherbergungsbetrieben erläutert wird.

### **7.1.4 Lärmemissionsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung - Emissionskontingente zum Schutz der Wohnbebauung in der Umgebung**

Zum Schutz der Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebiets vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Maßnahmen erforderlich. Zur genaueren Bestimmung dieser Schallschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt (GTA 2020). Neben der bereits im Gesamtkonzept des Gewerbeparks berücksichtigten Maßnahme '60 m breite Abstands-/Grünfläche zum südlich angrenzenden Wohngebiet' empfiehlt das Schallgutachten die Festsetzung von Geräusch-Emissionskontingenten für die Gewerbegebiete (s. textliche Festsetzung 1.3.1).

Die zulässigen Emissionskontingente und auch die richtungsbezogenen Zusatzkontingente wurden nach DIN 45691 'Geräuschkontingenterung' ermittelt. Die Vorgehensweise ist in GTA 2020 im Kapitel 4.4.2 (S. 22 f.) beschrieben. Das Geräusch- oder Emissionskontingent ( $L_{EK}$ ) beschreibt gemäß DIN 45691 den Schallleistungspegel je 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

In der nachfolgenden Abbildung aus GTA 2020 (Anlage 2.2) sind die Teilflächen, denen Emissionskontingente zugeordnet wurden zu erkennen. Im Bereich der Teilflächen GE 13A und GE 13B weicht die Bezeichnung der Teilflächen von den im Bebauungsplan festgesetzten einzelnen Gewerbegebieten ab. Die Teilfläche GE 13B wurde im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Festsetzungen in das GE 14 einbezogen. Die Emissionskontingente sind als Tag/Nachtwert in dB(A) mit z.B. 62/47 angegeben. Die Immissionsorte, die für die Berechnung der Emissionskontingente maßgeblich waren, sind in der Abbildung mit IP03, IP04 usw. angegeben.

Bei der Ermittlung und Festsetzung der Geräusch-Emissionskontingente wurde berücksichtigt, dass für das GE 11 keine Einschränkungen des Geräuschemissionsverhaltens festgesetzt werden sollen. Es erfolgt somit eine Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO innerhalb des Plangebiets. Zudem gibt es auch andernorts im Stadtgebiet Gewerbegebiete ohne einschränkende Festsetzungen zum Geräuschemissionsverhalten der Betriebe (z.B. Gewerbegebiete Hülptingsen).

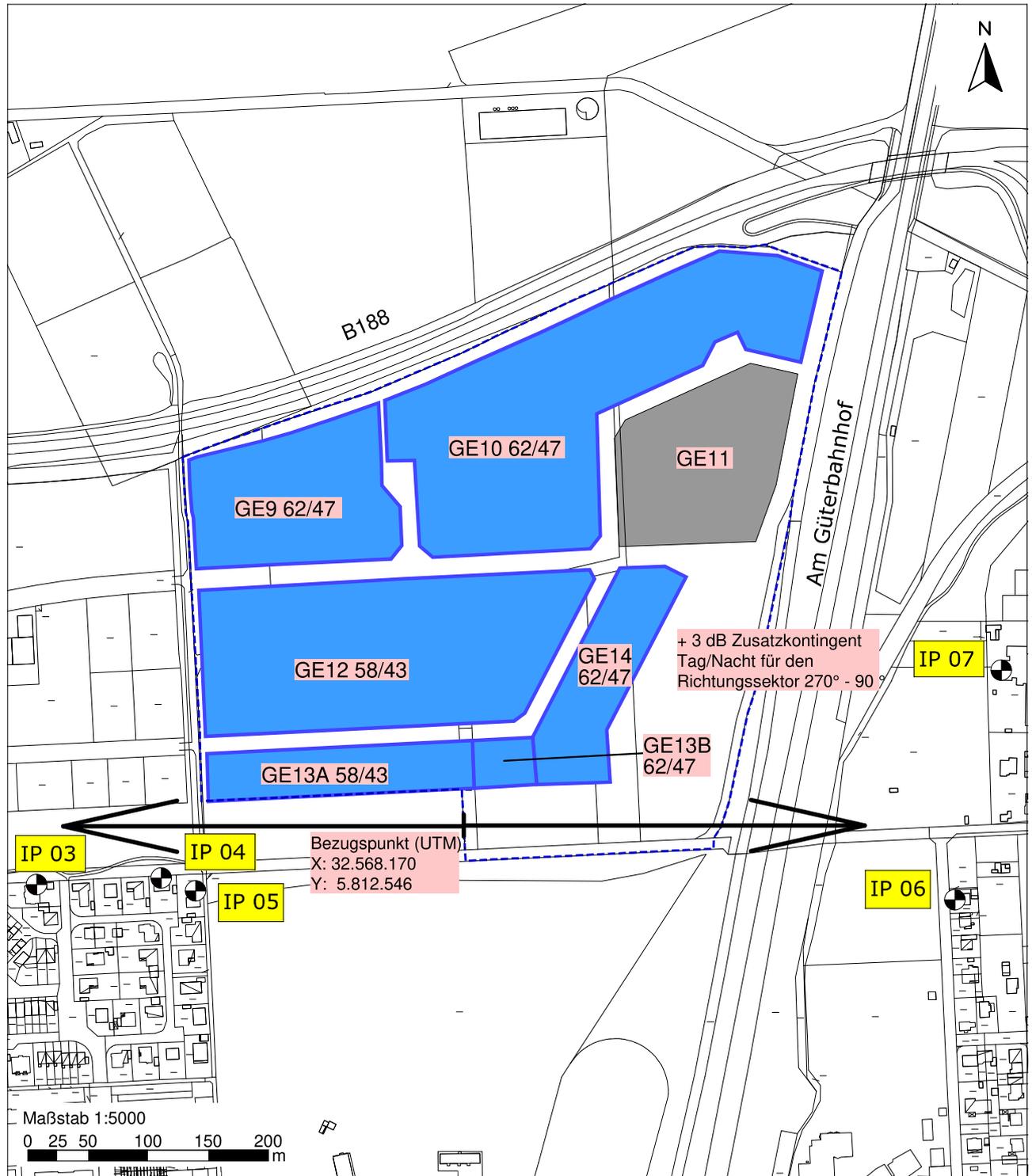
Die Gliederung der Teilflächen des Gewerbegebiets hinsichtlich des Emissionsverhaltens der zulässigen Betriebe berücksichtigt, dass die resultierenden Geräuscheinwirkungen aus allen Teilflächen und aus der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' (beide für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) an den betrachteten Immissionsorten einhalten werden. Sofern die Immissionsricht-/ Orientierungswerte an den Immissionsorten bereits durch vorhandene und plangegebene Vorbelastung ausgeschöpft bzw. um weniger als 1 dB unterschritten werden, wurde bei der Festlegung der Emissionskontingente darauf geachtet, dass sich die rechnerische Gesamtbelastung um weniger als 1 dB gegenüber der rechnerischen Vorbelastung erhöht. Somit ergeben sich in der Summe an den Immissionsorten IP01, IP02<sup>5</sup> und IP03 geringfügige Überschreitungen der Immissionsricht-/ Orientierungswerte von weniger als 0,5 dB(A). Diese rechnerische Erhöhung des Beurteilungspegels „um nicht mehr als 1 dB führt dazu, dass sich bezogen auf den Akzeptor [am Immissionsort] bei Richtwertüberschreitungen nur eine im Sinne der TA Lärm nicht relevante Zusatzbelastung ergibt. Damit wird auf der Ebene der Bauleitplanung dafür gesorgt, dass jene Betriebe künftig genehmigt werden können, die auch bei der Durchführung der sog. Prüfung im Regelfall gemäß TA Lärm genehmigungsfähig wären“ (GTA 2020, S. 15)<sup>6</sup>.

Hingewiesen sei noch darauf, dass bei der Ermittlung der Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 keine Ausbreitungsdämpfung durch z.B. den Boden oder Hindernisse angerechnet wird. Diese Faktoren sind erst bei der Beurteilung von konkreten Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren nach Abschnitt 5 i.V.m. Anhang A2 der DIN 45691 zu berücksichtigen. Insofern wären Schallhindernisse auch erst im Genehmigungsverfahren einzu beziehen, und zwar in der Form, dass Schallhindernisse eine größere Schallleistung des gewerblichen Betriebs gestatten.

---

<sup>5</sup> IP01 (Milanweg 27) und IP02 (Habichtshorst 12) befinden sich westlich von IP03 und sind in der obigen Abbildung nicht zu erkennen.

<sup>6</sup> In der TA Lärm Abschnitt 3.2.1 Prüfung im Regelfall heißt es im Absatz 3, dass „... für die zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte ... aufgrund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden [soll], wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.“



Projekt: B-Plan Nr. 0-78/2  
Gewerbepark Nordwest, 3. Abschnitt  
Stadt Burgdorf

Darstellung: Flächen des Plangebiets mit  
Emissionskontingenten in dB(A)  
Tag/Nacht

Projekt-Nr.: B0052001  
Datum: 20.08.2020  
Anlage: 2.2

Zeichenerklärung

- Emissionskontingent
- Gewerbegebiet unkontingentierte
-  Immissionsort

### 7.1.5 Wassergefährdungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung - Einschränkungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Das Plangebiet liegt, wie in vorangehenden Kapiteln (z.B. Kapitel 4.1 u. 4.4.1) bereits berichtet, im Trinkwassergewinnungsgebiet 'Radhop'. Im Hinblick auf die Trinkwassergewinnung ist die Zulässigkeit von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, bereits in den ersten beiden Abschnitten des Gewerbeparks eingeschränkt worden. Im 3. Abschnitt erfolgt dies ebenfalls mit der textlichen Festsetzung 1.4.1. Die Definition wassergefährdender Stoffe erfolgt in Bezug auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Diese hat im Jahr 2017 die Verwaltungsvorschrift wassergefährdende Stoffe (VwVwS) sowie die Niedersächsische Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung, VAWS) ersetzt.

- Mit der textlichen Festsetzung 1.4.1 a) werden Betriebe, deren Hauptzweck die Herstellung oder der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist, ausgeschlossen. Diese Produktionsbetriebe sollen sich andernorts im Stadtgebiet in Gewerbegebieten die nicht im Einzugsbereich der Trinkwasserbrunne liegen ansiedeln, z.B. in den Gewerbegebieten in Hülptingen.
- Gleiches gilt für die mit der textlichen Festsetzung 1.1.2 ausgeschlossenen Tankstellen. Der Ausschluss dieser Betriebe erfolgt jedoch nicht nach § 1 Abs. 4 BauNVO als Gliederung, sondern als Nutzungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO (s. Kapitel 7.1).  
(Zu Betriebstankstellen s. letzter Spiegelstrich in diesem Kapitel.)
- Mit der Festsetzung 1.4.1 b) **Satz 1** wird klargestellt, dass der sonstige Handel mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Verarbeitung und Verwendung wassergefährdender Stoffe zulässig ist, wenn dabei Anforderungen an die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe eingehalten werden, wie sie in einem Trinkwasserschutzgebiet gelten. Diese Anforderungen richten sich nach der AwSV Kapitel 3 Abschnitt 5 'Anforderungen an Anlagen in Schutzgebieten und Überschwemmungsgebieten' (§ 49 AwSV). Nicht zulässig sind demnach folgende Anlagen zur 'losen' Lagerung wassergefährdender Stoffe - Gliederung entsprechend der Wassergefährdungsklassen (WGK), siehe § 39 AwSV:

WGK 1	WGK 2	WGK 3
-	oberirdische Anlage > 100 m <sup>3</sup> bzw. t	oberirdische Anlage > 1 m <sup>3</sup> bzw. t
unterirdische Anlagen > 1.000 m <sup>3</sup> bzw. t	unterirdische Anlagen > 10 m <sup>3</sup> bzw. t	unterirdische Anlagen > 0,22 m <sup>3</sup> bzw. 0,2 t

Zudem sind **Anlagen mit Erdwärmesonden** unzulässig, sofern als Wärmeträgermedien wassergefährdende Stoffe im Sinne der AwSV verwendet werden. Als nicht wassergefährdende Wärmeträgermedien kommen z.B. CO<sub>2</sub> oder Wasser in Betracht (s. Kapitel 5.3).

Weiter sind bei der Verarbeitung, Verwendung und Lagerung wassergefährdender Stoffe in kleineren Mengen als in der obigen Tabelle genannt, die Anlagen mit Rückhalteeinrichtungen auszustatten, siehe § 49 Abs. 3 AwSV. Die Anforderungen an Rückhalteeinrichtungen gelten auch für Fass- und Gebindelager und für den Umgang mit gasförmigen wassergefährdenden Stoffen, nicht jedoch für feste wassergefährdende Stoffe. Für feste Stoffe sind die allgemein geltenden Vorschriften nach § 26 AwSV anzuwenden.

In Abstimmung mit der Wasserbehörde bei der Region Hannover kann ggf. eine Befreiung (§ 31 BauGB) von der Festsetzung 1.4.1 b) unter Berücksichtigung von § 49 Abs. 4 AwSV erteilt werden.

- Mit der Festsetzung 1.4.1 b) **Satz 2** werden, über die in Satz 1 festgesetzten Einschränkungen hinausgehend, Betriebstankstellen ausgeschlossen, sofern mit ihnen Kraftfahrzeuge (Kfz) mit wassergefährdenden Treibstoffen versorgt werden sollen. **Betriebstankstellen mit nicht wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Wasserstoff bleiben zulässig.**

Die Festsetzung 1.4.1 b) Satz 2 erfolgt zum Schutz der Trinkwassernutzung, denn der Ausschluss von Tankstellen (s. textliche Festsetzung 1.1.2 sowie Kapitel 7.1) führt nicht dazu, dass auch Betriebstankstellen ausgeschlossen sind. Betriebstankstellen fallen nicht unter den städtebaulichen Begriff der Tankstelle (Verkauf von Betriebsstoffen für Kfz), denn Betriebstankstellen sind bauplanungsrechtlich als Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) einzuordnen.

Der Ausschluss von Betriebstankstellen mit wassergefährdenden Kfz-Treibstoffen stellt keine erhebliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe dar. Denn Betriebstankstellen werden, aufgrund der hohen Umweltauflagen, nur noch selten errichtet, z.B. bei großen Speditionen oder anderen Verkehrsbetrieben. Diese Betriebe sind, auch aufgrund des häufig bereits in der Nachtzeit beginnenden Verkehrs, besser in den Gewerbegebieten in Hülptingsen unterzubringen.

### **7.1.6 Geruchsimmissionsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung**

Nördlich des Plangebiets jenseits der B 188 befindet sich an der Straße 'Wolfkuhlen' ein Schweinestall. Vom Geltungsbereich ist dieser Stall ca. 125 m entfernt, siehe Abbildung in Kapitel 3. Insbesondere von diesem Stall gehen unangenehme Geruchsbelastungen aus, die auch in den Änderungsbereich hineinwirken.

Zur Beurteilung der Geruchseinwirkungen wurde eine gutachtliche Stellungnahme eingeholt (TÜV 2022). In dieser wurden neben dem zuvor genannten Schweinestall, der mit Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt wurde (s. TÜV 2022, S. 28), die folgenden weiteren Anlagen betrachtet:

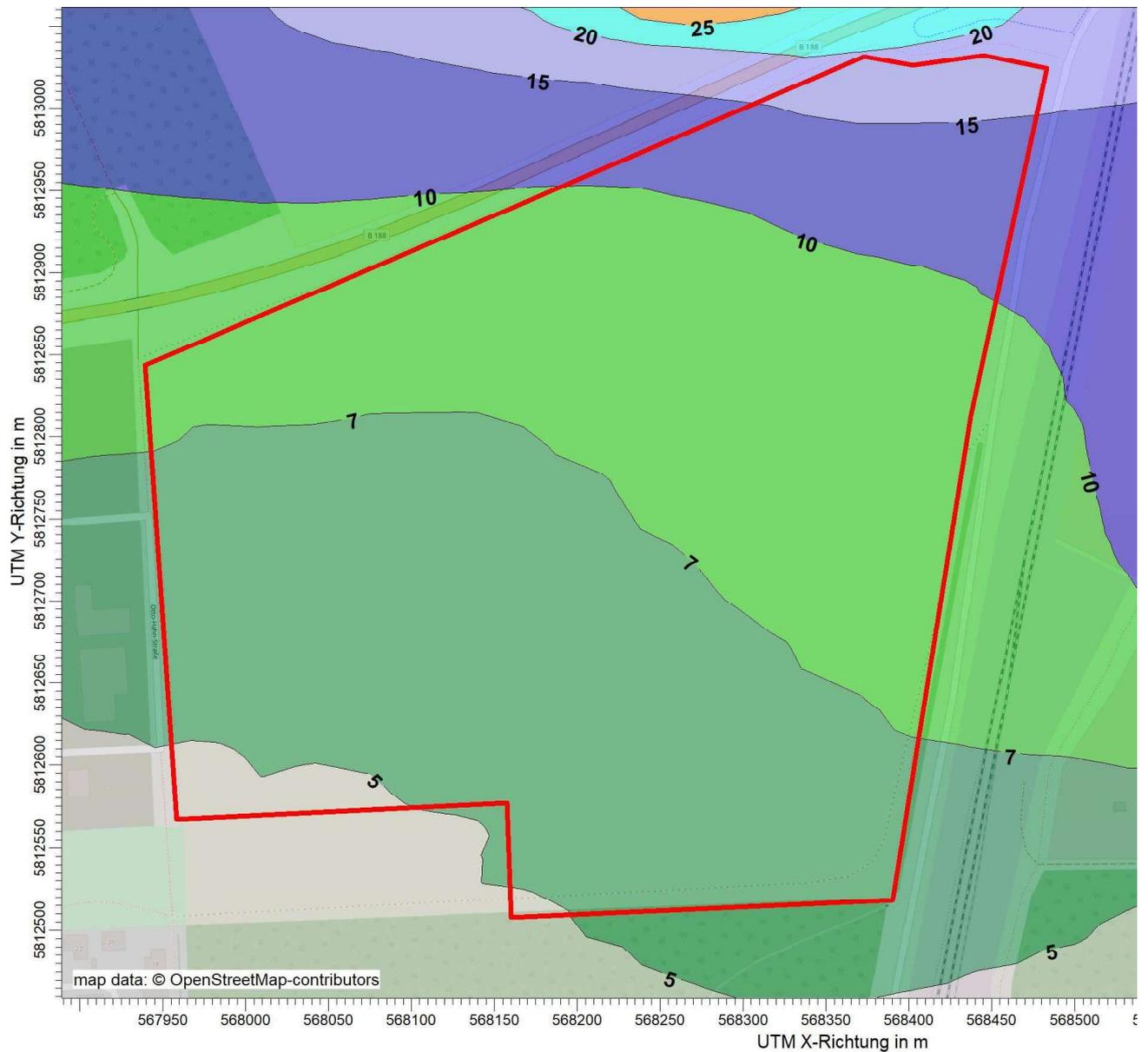
- Keksfabrik Georg Parlasca, Vor dem Celler Tor 49,
- Pferdehaltung der Lebenshilfe Burgdorf im Umfeld der Keksfabrik,
- Großküche, Lise-Meitner-Str. 17 (zzt. in Bau),
- Reiterhof Wolfkuhlen, Wolfkuhlen 1,
- Burger King, Lise-Meitner-Str. 1,
- Hotel Déjanil, Lise-Meitner-Str. 7,
- Hotel Restaurant Ayan, Otto-Hahn-Str. 15A.

Die drei genannten Restaurant-/Hotel-Betriebe waren für die Immissionsprognose nicht maßgeblich. Die Immissionsprognose der relevanten Anlagen ergab das in der nachfolgenden Abbildung (TÜV 2022, S. wiedergegebene Bild der Geruchsgesamtbelastungen).

Entsprechend der Geruchsimmissionsprognose ist festzustellen, dass es im gesamten Plangebiet zu Geruchsbelastungen kommen kann, die insbesondere von dem Schweinestall ausgehen. Dies bestätigen auch Berichte der Anwohner des südwestlich vom Plangebiet liegenden Wohngebiets 'Schäferkamp'.

Der für Gewerbegebiete bzw. Betriebswohnungen in Gewerbegebieten maßgebliche Geruchsimmissionswert von 15 % Jahresstunden wird nur am nordöstlichen Rand des Plangebiets überschritten. Entlang der Isoline des Geruchsimmissionswertes von 15 % Jahresstunden erfolgte die Abgrenzung zwischen den Gewerbegebieten GE 10A und GE 10B. Nur im GE 10B werden mit der textlichen Festsetzung 1.5.1 (Satz 1) Nutzungen die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen ausgeschlossen. Damit ist die Errichtung von z.B. Bürogebäuden, Werkstätten und Sozialräumen im GE 10B nicht möglich. Zulässig bleiben aber z.B. Lagerräume. Im Hinblick darauf, dass ein Zuschnitt der Grundstücke zu erwarten ist, der nur im nördlichen Teil Flächen im GE 10B umfasst und im südlichen Teil Flächen im GE 10A bleiben viele Gewerbebetriebe die neben Lagerflächen im Norden auch Werkstatt- und Büroflächen im Süden umfassen möglich.

Mit der textlichen Festsetzung 1.5.1 (Satz 2) wird eine Ausnahmemöglichkeit eröffnet, die sich im Wesentlichen auf eine veränderte Geruchsimmissionssituation bei Nutzungsaufgabe eines relevanten Betriebs bezieht. Darüber hinaus wäre ggf. durch eine geruchsabschir



**Abbildung 6-6:** Geruchsgesamtbelastung - Isolinien in [%] der Jahresstunden Geruch

mende Bebauung oder eine über Lüftungsanlagen von Süden erfolgende Zuluftzufuhr auch ein unterschreiten des Geruchsimmissionswertes von 15 % Jahresstunden möglich.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die **Grundflächenzahl** (GRZ) und die **Baumassenzahl** (BMZ). Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der maximalen Höhe (s.u.) werden über die BMZ die maximal möglich Gebäudevolumina begrenzt. Im Hinblick auf das südwestlich des Plangebiets gelegene Wohngebiet und die Entwicklung der südlichen und östlichen Grünflächen im Plangebiet für Zwecke der wohnortnahen Erholung werden die Baumassenzahlen / die Gebäudevolumina in den Baugebieten südlich der Planstraßen B4 und östlich der Planstraße G niedriger festgelegt als in den übrigen Baugebieten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 sowie die Baumassenzahlen von 7,0, 6,0, 5,0 oder 4,2 bleiben unter den Orientierungswerte für Obergrenzen in Gewerbegebieten (GRZ 0,8 und BMZ 10,0) des § 17 BauNVO. Dies entspricht den Zielsetzungen, dass zum einen die Entwicklung des Gebiets nicht dazu dienen soll große Logistikbetriebe anzusiedeln und zum anderen durch eine aufgelockerte Bebauung und die Begrünung der Baugrundstücke ein positives Erscheinungsbild des Gewerbeparks erreicht werden soll. Mit der textlichen Festsetzung 2.1 wird die maximal zulässige Versiegelung auf 80 % der Baugrundstücksflächen beschränkt. Dies entspricht der in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgegebenen maximalen Grundflächenzahl.

Mit der Festsetzung von maximalen Höhen in der Planzeichnung erfolgt eine zusätzliche Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung. In den Gewerbegebieten GE 9, GE 10A, GE 10B, GE 11 und GE 12 wird die maximale **Höhe baulicher Anlagen** auf 15 m, im östlichen Gewerbegebiet GE 14 auf 12 m und in dem südlichen Gewerbegebiet GE 13 auf 10 m begrenzt. Damit wird zum einen die Fernwirkung der Gebäude und Anlagen in den nördlich anschließenden Landschaftsraum beschränkt und zum anderen werden die Auswirkungen auf die südwestlich anschließende Wohnbebauung und auf die Grün-/Erholungsflächen im Süden und Osten reduziert.

Mit der textlichen Festsetzung 2.2 wird eine Ausnahmeregelung von den zuvor genannten Höhenbegrenzungen festgesetzt, damit es möglich ist auch bei Ausnutzung der Höhen auf dem Dach z.B. Technikaufbauten, Aufzugschächte oder Treppenaufgänge zu errichten. Werbeanlagen dürfen entsprechend der ÖBV G.2 nicht auf dem Gebäudedach errichtet werden.

Eine weitere Ausnahmeregelung von der Höhenbegrenzung wurde für Mobilfunktürme aufgenommen. Dies erfolgt im Hinblick darauf den Ausbau einer flächendeckende Mobilfunkversorgung zu ermöglichen. Insbesondere in Gewerbegebieten mit den größeren Baukörpern sind Mobilfunkmasten gut untergebracht.

Die Bauweise wird als **abweichende Bauweise** festgesetzt. In der textlichen Festsetzung 2.3 wird die abweichende Bauweise näher bestimmt. Mit der Zulassung von Gebäudelängen über 50 m hinaus soll die Möglichkeit zur Ansiedlung z.B. auch größerer Gewerbebetriebe, wie z.B. Handwerksbetrieben mit größeren Produktionshallen, eröffnet werden.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der 2 m breiten Pflanzstreifen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und Grundstückseinfriedungen keine Nebenanlagen zulässig sind (s. textliche Festsetzung 6.1 und Kapitel 7.5).

## 7.3 Verkehrsflächen

Die Konzeption der verkehrlichen Erschließung des Gewerbeparks wurde bereits in den Kapiteln 5.1 und 6 erläutert. Die festgesetzten **Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) der Planstraßen A4 und B4, schließen direkt an die Lise-Meitner-Straße und die Otto-Hahn-Straße im 2. Abschnitt des Gewerbeparks an. Die Breiten der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind für die Herstellung folgender Querschnitte bemessen:

- Planstraße A4: 7 m breite Fahrbahn, beidseitig Parkstreifen mit Baumpflanzungen und beidseitig 2,50 m breite Gehwege,
- Planstraße B4, F und G: 6,50 m breite Fahrbahn, beidseitig 2 m breite Parkstreifen mit Baumpflanzungen und beidseitig 2,00 m breite Gehwege.
- Planstraße E: ähnlich vorgenanntem Querschnitt, aber nur einseitig ein Gehweg.

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** sind in Verlängerung der Planstraßen E und F sowie am nordöstlichen Plangebietsrand festgesetzt.

Die Verkehrsfläche in Verlängerung der Planstraße E mit der besonderen Zweckbestimmung 'Löschwasserversorgung' dient der Erschließung eines am nördlichen Plangebietsrand vorhanden Brunnens, der zur Löschwasserbereitstellung genutzt werden soll (s. Kapitel 5.5). Neben einer 5 m breiten Wegeparzelle wurde eine Bewegungsfläche vor den Brunnen einbezogen.

Die Verkehrsfläche in Verlängerung der Planstraße F mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fuß-/Radweg' dient als Verbindung zur Straße 'Am Güterbahnhof'. In der 9 m breiten Wegeparzelle soll ein ca. 6 m breiter Streifen als Baustraße in Schotterbauweise als Notzu-/abfahrt zum Gewerbepark befestigt werden. Innerhalb dieser 6 m soll ein ca. 3 m breiter Fuß-/Radweg ausgebaut werden. Die verbleibenden 3 m dienen zur Versickerung von Niederschlagswasser (s. Kapitel 5.2).

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am nordöstlichen Plangebietsrand dient der Verlängerung der Fuß-/Radwege, die in der südlichen Grünfläche geführt werden sollen, bis an die nördlich des Plangebiets vorhandenen Fuß-Radwege (s. Kapitel 7.6.3).

Mit der textlichen Festsetzung 3.1 wird die **Breite der Zufahrten** zu den Baugrundstücken der Gewerbegebiete auf 8 m beschränkt. Damit wird das Ziel verfolgt im Straßenraum ausreichend Platz für Bepflanzungen und Parkplätze zwischen den Zufahrten zu sichern.

### **7.3.1 Bauverbotszone entlang der B 188**

Die 20 m Bauverbotszone nach § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) entlang der B 188 überlagert nur die am nördlichen Rand des Plangebiets vorgesehene Grünfläche und nicht die Gewerbegebiete. Der nördliche Rand der Gewerbegebiete GE 9, GE 10A und **GE 10B** hält überall mindestens einen Abstand von 25 m zum südlichen Fahrbahnrand der B 188 ein.

Mit dem Hinweis H.6 wird auf die Regelungen des § 9 FStrG zur Bauverbotszone verwiesen. Im Einzelfall kann die Landesstraßenbaubehörde Ausnahmen zulassen.

## **7.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm**

### **7.4.1 Baulicher Schallschutz schutzbedürftiger Räume der Betriebsgebäude**

Wie bereits in den Kapiteln 4 zur städtebaulichen Ausgangssituation dargestellt befindet sich direkt nördlich des Plangebiets die Hauptverkehrsstraße B 188 und östlich des Plangebiets die Haupteisenbahnstrecke Lehrte-Celle. Insbesondere von diesen beiden Quellen wirken erhebliche Verkehrslärmemissionen in das Plangebiet hinein. Daher wurde in der schalltechnischen Untersuchung GTA 2020 betrachtet, ob Maßnahmen zum Schutz der geplanten Gewerbegebiete vor Lärmemissionen erforderlich sind. Neben den zuvor genannten Hauptverkehrsstrecken wurden dabei auch die B 443, die ca. 550 m westlich des Plangebiets verläuft, sowie der westliche Teil der Lise-Meitner-Straße und die Straße 'Am Güterbahnhof' östlich des Plangebiets berücksichtigt.

Festgestellt wurde (GTA 2020, Kap 4.5. S. 23 ff.) das erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' in den Gewerbegebieten zu erwarten sind. Die höchsten Überschreitungen werden parallel zur Bahnlinie am östlichen Rand des GE **10A/10B** und des GE 11 auftreten. Dort werden auf Höhe eines 4. Obergeschosses tags und nachts Beurteilungspegel von bis zu 71,5 dB(A) erreicht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag

um bis zu 6,5 dB überschritten und in der Nacht beträgt die Überschreitung des Orientierungswerts von 55 dB(A) dort bis zu 16,5 dB.

Im Weiteren wurde in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt, wie mit aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwänden) die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm verringert werden könnte. Ergebnis war, dass mit der Errichtung von 3 m hohen Schallschutzwänden die Verkehrslärmimmissionen soweit reduziert werden könnten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nur noch um weniger als 5 dB(A) überschritten würden. Dafür wäre die Errichtung einer ca. 900 m langen Schallschutzwand an der Westseite der Bahnlinie und einer ca. 750 m langen Schallschutzwand an der Südseite der B 188 erforderlich (GTA 2020, S. 25).

Die Errichtung von Schallschutzwänden in dieser Dimension würde Kosten von ca. 2 Mio € verursachen. Im Hinblick darauf, dass 'nur' ein Gewerbegebiet entwickelt werden soll, welches in erster Linie der Unterbringung von Lärm verursachenden Nutzungen dient, ist eine solche Investition, wirtschaftlich nicht vertretbar. Zumal davon ausgegangen werden kann, dass durch die Eigenabschirmung der großvolumigen Gewerbebauten und bauliche Schallschutzmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken selbst gute Lösungen zur Unterbringung der lärmempfindlicheren Nutzungen (z.B. Büronutzungen) gefunden werden können.

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Außenlärmpegel und der textlichen Festsetzung 4.1 Satz 1 werden Vorgaben zum baulichen Schallschutz von schutzbedürftigen Räumen<sup>7</sup> entsprechend den Mindestanforderungen der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass zufriedenstellende Arbeitsbedingungen in lärmempfindlicheren Räumen (z.B. Büroräumen) erreicht werden und diese Räume vor unzumutbaren Belästigungen durch den Verkehrslärm geschützt werden.

Mit der textlichen Festsetzung 4.1 Satz 2 wird eine Empfehlung zur Anordnung lärmempfindlicher Räume auf den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten getroffen. Durch die Eigenabschirmung der Baukörper kann allgemein eine Pegelminderung um 5 dB erreicht werden. Daher dient eine solche lärmabgewandte Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume nicht nur der Aufenthaltsqualität in den Räumen, sondern trägt auch dazu bei kostensparend zu bauen, weil der bauliche Schallschutz an den lärmabgewandten Gebäudeseiten geringer dimensioniert werden kann. Obwohl es sich nur um eine Empfehlung handelt, erscheint die Aufnahme in den Bebauungsplan sinnvoll, damit Vorhabenträger derartige Überlegungen zur Raumanordnung bereits frühzeitig in ihre Überlegungen für eine Bebauung einbeziehen.

Insbesondere bei der Errichtung von Gebäuden am östlichen Rand der Gewerbegebiete GE 10A und GE 11 ist zu erwarten, dass beim Lüften über geöffnete Fenster Gespräche oder Telefonat durch vorbeifahrende Züge gestört werden. Auf eine Festsetzung, die dazu verpflichtet fensterunabhängige Belüftungsanlagen zu errichten, wurde aber verzichtet, weil während der Arbeitszeit über Stoßlüftungen ein Luftwechsel auch bei kurzzeitiger erheblicher Beeinträchtigung durch Verkehrslärm sichergestellt werden kann.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, die den festgesetzten Außenlärmpegeln entsprechen, wird zu Mehrkosten bei der Errichtung der Gewerbebetriebe führen. Beispielsweise sind für Büroräume im Bereich des Außenlärmpegels 70 dB in der Regel Fenster der Schallschutzklasse III erforderlich. Standard-Isolierverglasung weist üblicherweise die Schallschutzklasse II oder höher auf. Für Fenster der Schallschutzklasse III ist daher, wenn überhaupt, nur mit einem geringen Aufpreis je m<sup>2</sup> Fensterfläche zu rechnen<sup>8</sup>. Weil die

---

<sup>7</sup> Der in der Festsetzung 4.1 verwendete Begriff 'schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109' umfasst grundsätzlich auch Wohnräume. Für die in den Gewerbegebieten ggf. entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohnräume gelten aber die erhöhten Anforderungen der Festsetzung 4.2 an den baulichen Schallschutz.

<sup>8</sup> Für Betriebswohnungen ergeben sich aus den Anforderungen an den baulichen Schallschutz (textl. Festsetzung 4.2 und Begründung weiter unten) deutlich höhere Mehrkosten. Betriebswohnungen sind in Gewerbegebieten aber generell nur ausnahmsweise zulässig. Somit sind die hohen Kosten für

Mehrkosten nur für schutzbedürftige Räume, wie z.B. Büroräume, anfallen und nicht für Lager- oder Werkstattgebäude werden diese als zumutbar angesehen. Zudem darf entsprechend DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4.5.1 „für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten ... der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis ... um 5 dB(A) ... gemindert werden“. Darüber hinaus sind in Abstimmung auf die konkret geplante bzw. später vorhandene Bebauung entsprechend der textlichen Festsetzung 4.3 weitere Ausnahmen möglich.

#### **7.4.2 Baulicher Schallschutz von Betriebswohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben**

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist für Gewerbegebiete vorgesehen, dass **Betriebswohnungen** (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zugelassen werden können. In der schalltechnischen Untersuchung wurde insbesondere hinsichtlich dieser Betriebswohnungen betrachtet, inwieweit im Plangebiet mit Überschreitungen der 'Schwelle zur Gesundheitsgefahr' (tags 70 dB(A), nachts 60 dB(A)) zu rechnen ist (GTA 2020, S. 24). Dabei wurde die Gesamtimmisionsbelastung aus Verkehrs- und Gewerbelärm zugrunde gelegt. Für die Bereiche des Plangebiets in denen die nächtliche Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) Gesamtimmisionen überschritten wird (s. Ergänzungsplan zur textlichen Festsetzung 4.2), sind besondere Regelungen zur Zulässigkeit von Betriebswohnungen erforderlich.

In den am stärksten von Verkehrslärm beeinträchtigten Bereichen des Plangebiets (GE 10A, GE 10B und GE 11) werden Betriebswohnungen ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung 1.2.2 Satz 1). Dies ist erforderlich, weil „im Gewerbegebiet GE 11 ... auch unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung von Gebäuden größtenteils mit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr nachts zu rechnen [ist]. Gebäude im Gewerbegebiet GE 10A/10B sind zwei dominierenden Schalleinfallrichtungen ausgesetzt, sodass unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung von Gebäuden ebenfalls zum großen Teil mit nächtlichen Überschreitungen der Schwelle der Gesundheitsgefahr gerechnet werden muss“ (GTA 2020, S. 25).

Falls Betriebe, die sich im GE 10A/10B und GE 11 angesiedelt haben, später Bedarf für eine betriebsbezogene Wohnung haben, könnte diese Wohnung ggf. in den anderen Gewerbegebieten des Plangebiets zugelassen werden, in denen Betriebswohnungen nicht ausgeschlossen wurden. Die Betriebswohnungen wären damit noch in der Nähe zum Betrieb aber nicht mehr direkt auf dem Betriebsgelände möglich. Darüber hinaus sind in Abstimmung auf die konkrete geplante Bebauung entsprechend der textlichen Festsetzung 1.2.2 Satz 2 ggf. Ausnahmen von dem Ausschluss der Betriebswohnungen in den Gewerbegebieten GE 10A und GE 11 möglich. Die dafür erforderlichen Lärmabschirmenden Bauwerke und baulichen Schallschutzmaßnahmen sind in Abstimmung auf das konkrete Vorhaben zu bestimmen. Es müssen durch die im Einzelfall schallgutachterlich zu ermittelnden Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Die dafür erforderlichen Maßnahmen, gehen über die in der textlichen Festsetzung 4.2 bestimmten Maßnahmen hinaus und lassen sich z.B. aufgrund der zwei Schalleinfallrichtungen im GE 10A nicht allgemein bestimmen. Im GE 10B sind Betriebswohnungen auch aufgrund von Geruchsimmisionen ausgeschlossen (textliche Festsetzung 1.5.1, s. Kapitel 7.1.6). Daher wird das GE 10B in die Ausnahmeregelung nicht einbezogen.

Auch in den Gewerbegebieten GE 9, GE 12, GE 13 und GE 14 wird die Schwelle zur Gesundheitsgefahr teilweise überschritten. Die Überschreitungen in diesen Gewerbegebieten können durch die in der textlichen Festsetzung 4.2 unter a) bis d) aufgelisteten baulichen Lärmschutzmaßnahmen jedoch soweit gemindert werden, dass gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden können.

In den Gewerbegebieten GE 9, GE 12, GE 13 und GE 14 können Betriebswohnungen daher entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Dies wird mit

---

Schallschutzwände auch im Hinblick auf die geringe Anzahl an zu erwartenden Betriebswohnungen nicht gerechtfertigt.

der textlichen Festsetzung 4.2, Satz 1 nur klargestellt. Mit der textlichen Festsetzung 4.2 Satz 2 und der zugehörigen Aufzählung werden schalltechnische Anforderungen an diese Betriebswohnungen und deren Außenwohnbereiche geregelt.

Die textliche Festsetzung 4.2 a) nimmt Bezug zu dem im Ergänzungsplan in rot festgesetzten nächtlichen Gesamtimmissionspegel von 60 dB(A). In den Bereichen, in denen dieser Gesamtimmissionspegel überschritten wird, sind schutzbedürftige Räume von Betriebswohnungen nur auf lärmabgewandten - also von den Verkehrswegen B 188 und der Bahnlinie abgewandten - Seiten von Gebäuden zulässig. In den Bereichen in denen der Gesamtimmissionspegel von 60 dB(A) unterschritten wird, können schutzbedürftige Räume auch auf der lärmzugewandten Gebäudeseite errichtet werden. Mit dem zweiten Satz der Festsetzung wird aber empfohlen eine solche Ausrichtung schutzbedürftiger Wohnräume zu vermeiden.

Auch auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten sind nachts Beurteilungspegel von 51 bis 59 dB(A) durch Verkehrslärm zu erwarten. Damit wird der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete (50 dB(A)), den man im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse für Betriebswohnungen zugrunde legen kann, noch überschritten. Somit sind weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die mit den textlichen Festsetzungen 4.2 b) (Vorgaben zum baulichen Schallschutz entsprechend der im Ergänzungsplan festgesetzten nächtlichen Außenlärmpegel) und 4.2 c) (Lüftungsanlagen in Schlafzimmern) geregelt werden. Der Begriff Schlafzimmer umfasst alle Räume, die dauerhaft zum Schlafen genutzt werden sollen, somit auch Kinderzimmer.

Mit der textlichen Festsetzung 4.2 d) werden zudem Anforderungen zur Lage von Außenwohnbereichen an Betriebswohnungen getroffen. Die Regelung bezieht sich nur auf Außensitzplätze die direkt an der Wohnung hergestellt werden, z.B. Balkone und Terrassen. Für Außensitzplätze im weiteren Gartenbereich sind ggf. weitere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich, wie abschirmende Mauern, die im Bebauungsplan aber nicht geregelt werden, weil die Errichtung von Betriebswohnungen nicht das wesentliche Planungsziel eines Gewerbegebiets darstellt.

Erforderlich ist die Festsetzung 4.2 d) zur Lage der Außenwohnbereiche insbesondere für das GE 9<sup>9</sup>. Denn dort werden durch den Verkehrslärm tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 dB(A)) bis zu einem Beurteilungspegel von ca. 70 dB(A) überschritten (GTA 2020, S. 26 und Anlage 3.6). Weil allgemein von einer Pegelminderung von 5 dB durch die Eigenabschirmung der Baukörper ausgegangen werden kann, wird somit auf der lärmabgewandten Gebäudeseite der Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Daher wird die Anordnung der Außenwohnbereiche nur für das GE 9 zwingend festgesetzt. Für die übrigen Gewerbegebiete, in denen Betriebswohnungen zulässig sind, wird die Anordnung der Außenwohnbereiche auf den lärmabgewandten Seiten lediglich empfohlen.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind auch Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten. In Gewerbegebieten sind **Beherbergungsbetriebe** als Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) z.B. als Hotel, allgemein zulässig, sofern sie dem Gebietscharakter entsprechen. In den Gewerbegebieten die am stärksten durch nächtlichen Verkehrslärm belastet sind (GE 10A/10B und GE 11), werden mit den textlichen Festsetzungen unter der Nummer 1.2. neben den Betriebswohnungen daher auch Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen (textliche Festsetzung 1.2.1). Zwar dienen die in Gewerbegebieten zulässigen Beherbergungsbetriebe anders als die Betriebswohnungen nicht dem dauernden Aufenthalt, aber im Hinblick auf die starken nächtlichen Lärmbeeinträchtigungen durch den Güterverkehr auf der Eisenbahnstrecke wird es als erforderlich angesehen Beherbergungsbetriebe in den lautesten Teilbereich auszuschließen, weil es anderswo im Plangebiet sehr viel besser geeignete Standorte gibt.

---

<sup>9</sup> Sollten entsprechend der textlichen Festsetzung 1.2.2 Satz 2 ausnahmsweise Betriebswohnungen in den Gewerbegebieten GE 10A und GE 11 zugelassen werden. Sind Außenwohnbereiche auch dort auf den lärmabgewandten Seiten anzuordnen.

Mit der textlichen Festsetzung 4.2 Satz 1 erfolgt nur eine Klarstellung, dass die Beherbergungsbetriebe in den Gewerbegebieten GE 9, GE 12, GE 13 und GE 14, anders als in den Gewerbegebieten GE 10A/10B und GE 11, allgemein zulässig sind. Mit der textlichen Festsetzung 4.2 Satz 2 und der zugehörigen Auflistung a) bis c) - d) gilt nicht für Beherbergungsbetriebe - wird sichergestellt, dass Anforderungen an den baulichen Schallschutz für Übernachtungsräume in den Beherbergungsbetrieben umgesetzt werden, damit eine ausreichende Nachtruhe möglich ist. Für Büroräume und andere Räume in Beherbergungsbetrieben gilt die textliche Festsetzung 4.1.

Entsprechend der textlichen Festsetzung 4.3 sind von der textlichen Festsetzung 4.2 in Abstimmung auf die konkret geplante bzw. später vorhandene Bebauung Ausnahmen möglich.

## **7.5 Flächen für Anpflanzungen in den Gewerbegebieten**

Parallel zu den Straßenverkehrsflächen sowie zur Grünfläche am westlichen Rand des Plangebiets (Fuß- und Radwegverbindung in Verlängerung des Marris-Mühlen-Wegs) wird in den Baugebieten ein **2 m breiter Pflanzstreifen** festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Die dort vorzunehmenden Gehölzanpflanzungen (s. textliche Festsetzung 6.1) dienen in erster Linie der Gestaltung des Erscheinungsbildes des Gewerbeparks. Die Gestaltung der Anpflanzungen bleibt weitgehend den Vorhabenträgern überlassen. Zu den Gehölzen gehören alle Bäume und Sträucher, auch Kleinstäucher, Zwergstäucher und Klettergehölze sowie auch bodenkriechende Sträucher (Bodendecker). Der Unterschied zu krautigen Pflanzen besteht darin, dass Stämme, Äste, Zweige der Gehölze verholzen.

Mit der textlichen Festsetzung 6.1 wird zudem geregelt, dass die Pflanzstreifen an den Straßenverkehrsflächen für die Grundstückszufahrten (max. Breite 8 m s. textliche Festsetzung 3.1) unterbrochen werden dürfen.

Klarstellend wird in Satz 3 der Festsetzung ausgeführt, dass die Errichtung sonstiger baulicher Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in den Pflanzstreifen nicht zulässig ist. Die Errichtung von Grundstückseinfriedungen bleibt selbstverständlich zulässig (zur Thematik Grundstückseinfriedungen siehe auch textliche Festsetzung G.6 und Kapitel 7.7.2).

Zudem dürfen die Pflanzstreifen entsprechend der Regelung im letzten Satz der textlichen Festsetzung 6.1 für Nebenanlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung (z.B. Transformatorstationen) unterbrochen werden.

Mit der textlichen Festsetzung 6.2 wird eine Regelung zur **Anpflanzung von Bäumen** in Zusammenhang mit der Herstellung von **Stellplatzanlagen** auf den Baugrundstücken aufgenommen. Diese Festsetzung dient hauptsächlich der Gestaltung des Erscheinungsbildes des Gewerbeparks und der Klimaanpassung. In die Auswahlliste wurden für die Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum geeignete breitkronige Großbäume aufgenommen (GALK 2022). Eine Verpflichtung nur standortheimische Gehölze zu verwenden, erfolgt aufgrund der dann nur sehr geringen Auswahlmöglichkeiten bei den schwierigen Standortbedingungen auf Stellplatzanlagen nicht.

## **7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 dienen der Umsetzung von Maßnahmen des besonderen Artenschutzes. Unabhängig von diesen Festsetzungen gelten die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum allgemeinen und besonderen Artenschutz für jeden.

### **7.6.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln**

Im Rahmen der Umweltprüfung hat sich herausgestellt, dass Brutvögel des Offenlandes, insbesondere die Feldlerche, von der Durchführung der Planung erheblich betroffen sind (s. Umweltbericht Kapitel 2.5.3.1).

Um artenschutzrechtliche Konflikte während der Bauphase zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie die erstmalige

Freilegung von Baufeldern und die Fortsetzung der Bauarbeiten erforderlich (s. Umweltbericht Kapitel 3.2). Mit der textlichen Festsetzung 5.1 wird die Maßnahme zum Schutz brütender Vögel des Offenlandes in den Bebauungsplan aufgenommen, um sicherzustellen, dass die Vorhabenträger der Bauvorhaben in den Gewerbegebieten diese Maßnahme des besonderen Artenschutzes (§ 44ff. BNatSchG) umsetzen. Die Stadt Burgdorf als Erschließungsträger wird die Bauzeitenregelung entsprechend berücksichtigen.

Die Bauzeitenregelung ist nur bei der erstmaligen Bebauung der Gewerbegebiete relevant, weil später keine Acker- oder Brachflächen mehr vorhanden sein werden, die als Feldlerchenrevier geeignet sind. Zum Ausgleich des Lebensraumverlustes siehe Kapitel 7.6.4.

### **7.6.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen**

Südlich und östlich des Plangebiets sind Zauneidechsenvorkommen bekannt (BLANKE 2003a und 2003b sowie Umweltbericht Kapitel 2.5.3.3). Im Hinblick auf diese Vorkommen wurde im südöstlichen Eckbereich des Plangebiets, am südlichen Ende des Flurstück 1263, im Jahr 2021 auf einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche ein Zauneidechsen-Lebensraum hergestellt. Diese Maßnahme erfolgte in Zusammenhang mit einer Befreiung von artenschutzrechtlichen Verboten (§ 67 Abs. 2 i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG) zur Umsetzung des Bebauungsplans 0-91 „Erweiterung Parlasca“. Die gesamte Maßnahmenfläche incl. Abstandsflächen umfasst ca. 0,33 ha. Ob diese Fläche zwischenzeitlich von Zauneidechsen besiedelt wurde, ist nicht bekannt. Die Zauneidechsenmaßnahmenfläche liegt künftig in der südöstlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kompensationsfläche - **Zauneidechsenmaßnahme**' (Größe dieser Fläche ca. 0,36 ha), siehe dazu auch Ausführungen am Ende des Kapitels 7.6.3.

Um artenschutzrechtliche Konflikte während der Bauphase nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zu vermeiden, sind Maßnahmen erforderlich. Es ist zu verhindern, dass Zauneidechsen auf brachliegende noch unbebaute Gewerbegrundstücke einwandern und dann während der Bauarbeiten getötet werden (s. Umweltbericht Kapitel 3.2). Mit der textlichen Festsetzung 5.2 wird die Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung bezieht sich nur auf den Zeitraum der erstmaligen Errichtung von Vorhaben (Bauphase) in den östlichen und südlichen Baufeldern GE **10A/10B** (nur östlicher Teil nördlich des Fuß- und Radwegs), GE 11, GE 13 und GE 14, weil Zauneidechsenvorkommen nur östlich und südlich des Plangebiets zu erwarten sind. Die Maßnahmendurchführung liegt in der Verantwortung des Erschließungsträgers (Stadt Burgdorf).

Die Stadt Burgdorf ist Eigentümerin der Flächen. Nur sie kann dafür sorgen, dass die Einwanderung der Zauneidechsen von Beginn an verhindert wird, indem z.B. die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen auch nach Herstellung der Erschließungsanlagen fortgesetzt wird. Alternativ können die Flächen regelmäßig umgebrochen werden, um sie weitgehend vegetationsfrei zu halten. Sollte eine Bewirtschaftung der künftigen Bauflächen nicht mehr möglich sein, ist durch das Aufstellen von Reptilienschutzgittern die Ausbreitung von Zauneidechsen zu verhindern.

Weiter ist es möglich, dass die Stadt Burgdorf im Rahmen des Verkaufs einzelner Baugrundstücke die Verantwortung zur Aufstellung und Unterhaltung von Reptilienschutzgittern oder zur Durchführung anderer Maßnahmen auf die neuen Grundstückseigentümer überträgt. Sinnvoll erscheint dies insbesondere, wenn gegen Ende der Bauphase nur noch einzelne Baulücken vorhanden sind.

Für den Zeitraum nach Abschluss der erstmaligen Errichtung von Vorhaben in den südlichen und östlichen Gewerbegebieten wird davon ausgegangen, dass das Tötungsrisiko für Zauneidechsen, die ggf. auf die gewerblichen Bauflächen einwandern, wieder einem normalen Risikograd entspricht.

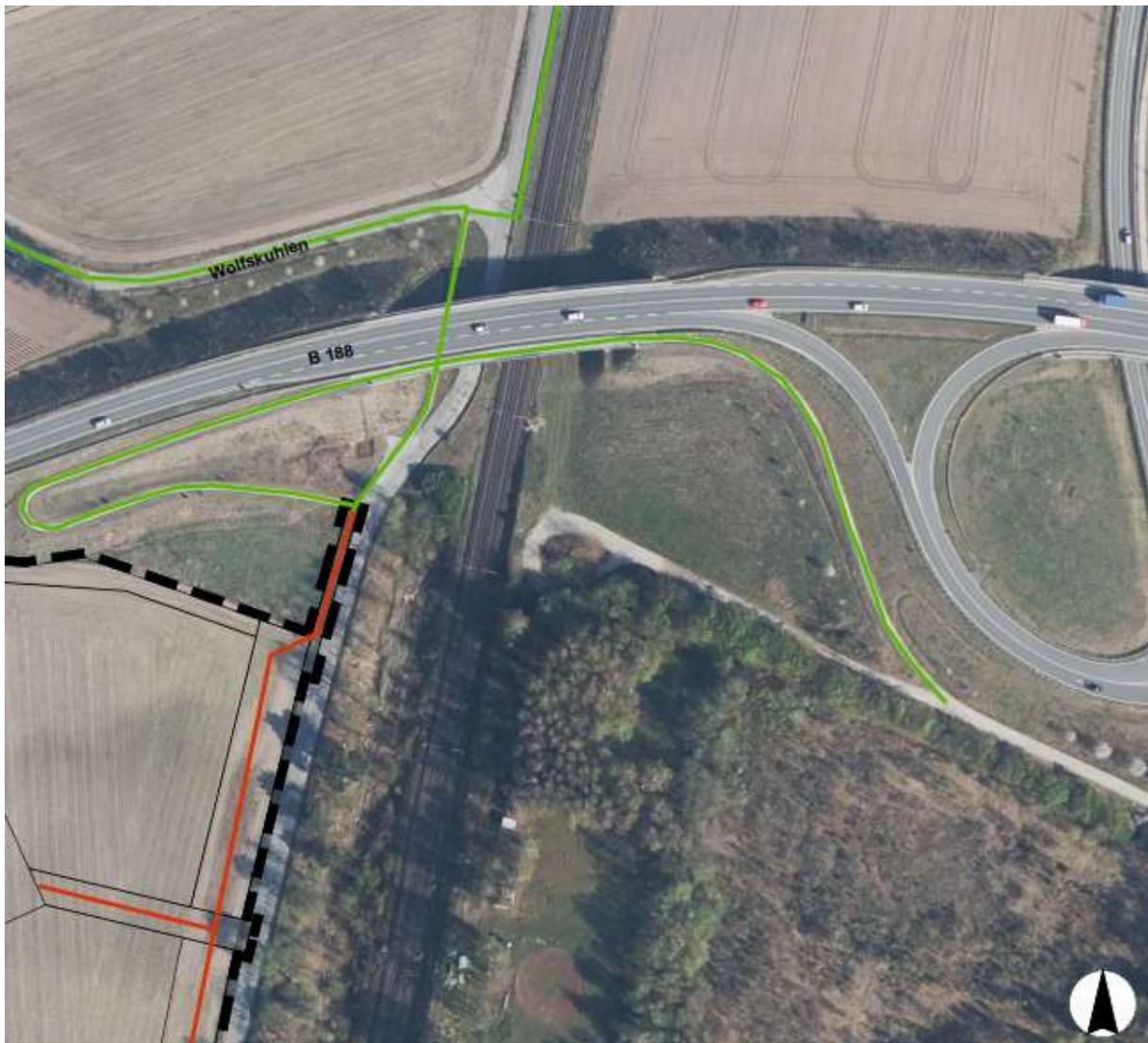
### **7.6.3 Grünflächen und Ausgleichsflächen im Plangebiet**

Die **Grünfläche am westlichen Rand** des Plangebiets dient der Verbreiterung der westlich im Bebauungsplan 0-78/1 „Gewerbepark Nordwest 2. Abschnitt“ festgesetzten Fuß-/Radverbindung, die in Verlängerung des Marris-Mühlen-Wegs zur B 188 Unterführung

führt. Die Fläche der Wegeverbindung soll durch die am westlichen Plangebietsrand festgesetzte Grünfläche um 6 m auf insgesamt ca. 19 m verbreitert werden, so dass künftig beidseitig des Weges Baumreihen angepflanzt werden können.

Die **Grünfläche am nördlichen Rand**, die parallel zur B 188 verläuft dient der Einbindung des Gewerbeparks in den Landschaftsraum. Die Grünfläche soll mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Grünfläche grenzt direkt an Grün-/Ausgleichsflächen der Straßenbauverwaltung an, die im Rahmen des Baus der B 188 hergestellt wurden. Zur Unterhaltung der Anpflanzungen ist innerhalb der Grünfläche direkt im Anschluss an die Baugebiete ein ca. 3 m breiter unbefestigter Pflegeweg vorgesehen.

Die **schmalere Grünfläche am östlichen Rand des Plangebiets** hat in Verbindung mit der Straße am 'Güterbahnhof' - bzw. den östlich davon vorhandenen Gehölzen - Bedeutung als Flugleitbahn für Fledermäuse (s. Umweltbericht Kapitel 2.5.3.2). Am westlichen Rand der Grünfläche soll eine Baum-/Strauch-Hecke aus standortheimischen Gehölzen angepflanzt werden. Daneben soll ein ca. 3 m breiter Fuß-/Radweg hergestellt werden (rot in der nachfolgenden Prinzipskizze). Nördlich der Grünfläche soll dieser Weg über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (s. Kapitel 7.3) an die bestehenden Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer, die im Rahmen des Ausbaus der B 188 errichtet wurden (grün in der Abbildung), angebunden werden.



**Prinzipskizze Fuß-/Radwege nördlich des Plangebiets** (unmaßstäblich)

Die **breite Grünfläche am östlichen Rand des Plangebiets** dient als Abstandsfläche zu den Trinkwasserbrunnen östlich der Bahnlinie. Zudem wird in Fortsetzung der Planstraße A4 nach Osten eine Trasse zur Verlängerung der Planstraße A freigehalten. Falls aus heute nicht absehbaren Gründen in Zukunft eine Anbindung der Planstraße A an die Straße 'Am Güterbahnhof' erfolgen soll, kann dies über diese Trasse erfolgen. Dafür wäre aber eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

Die **Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets** setzt die in den ersten beiden Abschnitten des Gewerbeparks festgesetzte breite Abstandsfläche zwischen den Gewerbegebieten und dem südwestlich angrenzenden Wohngebiet nach Osten fort. Damit wird auch erreicht, dass die Gewerbegebiete einen 60 m breiten Abstand zu dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wald in der 'Baggerkuhle' halten.

Die zuvor bereits beschriebene Fuß-/Radwegverbindung in der schmalen Grünfläche am östlichen Rand soll durch die breiten Grünflächen im Osten und im Süden fortgesetzt werden, siehe nachfolgende Prinzipskizze. Insgesamt werden Fuß-/Radwege in den öffentlichen Grünflächen des Plangebiets in einer Länge von ca. 800 m hergestellt. Diese Wege durch die öffentlichen Grünflächen sollen mit einer Breite von 3 m in Asphalt-Bauweise hergestellt werden, um konfliktfreie Begegnung von Fußgängern und Radfahrern und ein problemloses Befahren mit den Fahrzeugen der Bauhöfe zu ermöglichen. Entlang der Wege sollen vereinzelt Sitzbänke aufgestellt werden.



**Prinzipskizze Fuß-/Radwege westlich und südlich der Gewerbegebiete**  
(unmaßstäblich)

Die meisten Grünflächen im Plangebiet übernehmen neben den zuvor genannten Aufgaben Funktionen für die wohnungsnaher Erholungsnutzung (**Zweckbestimmung 'Parkanlage'**) und Lebensraumfunktionen für die Tier- und Pflanzenwelt (**Zweckbestimmung 'Kompensationsfläche'**). Die Gestaltung der Grünflächen mit standortheimischen Gehölzen und extensiv gepflegten Wiesenflächen soll in ähnlicher Weise erfolgen, wie in den Grünflächen der bereits hergestellten Abschnitte des Gewerbeparks.

Die 2021 hergestellte **Zauneidechsen-Maßnahmenfläche** (s. Kapitel 7.6.2 sowie Umweltbericht Kapitel 2.5.3.3) sowie die östlich bis zum Plangebietsrand angrenzenden Flächen sind innerhalb der südöstlichen Grünfläche gesondert, nur mit der Zweckbestimmung 'Kompensationsfläche', festgesetzt. Die Zweckbestimmung 'Parkanlage' gilt hier nicht. Neben der Funktion der Fläche zum Erhalt der Zauneidechsenpopulation in Zusammenhang mit dem Bebauungsplans 0-91 „Erweiterung Parlasca“ dient die Zauneidechsen-Maßnahmenfläche dem Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans 0-78/2. Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplans 0-91 wurde die Zauneidechsen-Maßnahmenfläche nicht als Ausgleichsfläche angerechnet (s. Begründung zum Bebauungsplan 0-91, Kapitel 5.3.4, S. 39).

Innerhalb der Grünflächen anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB den Verkehrsflächen und den Gewerbegebieten als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (s. Hinweis H.6 und differenzierte Zuordnung in Kapitel 10.3). Damit dienen die Grünflächen als Ausgleichsflächen für die durch die Baumaßnahmen verursachten voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (s. Umweltbericht Kapitel 4.5.1 und 4.6).

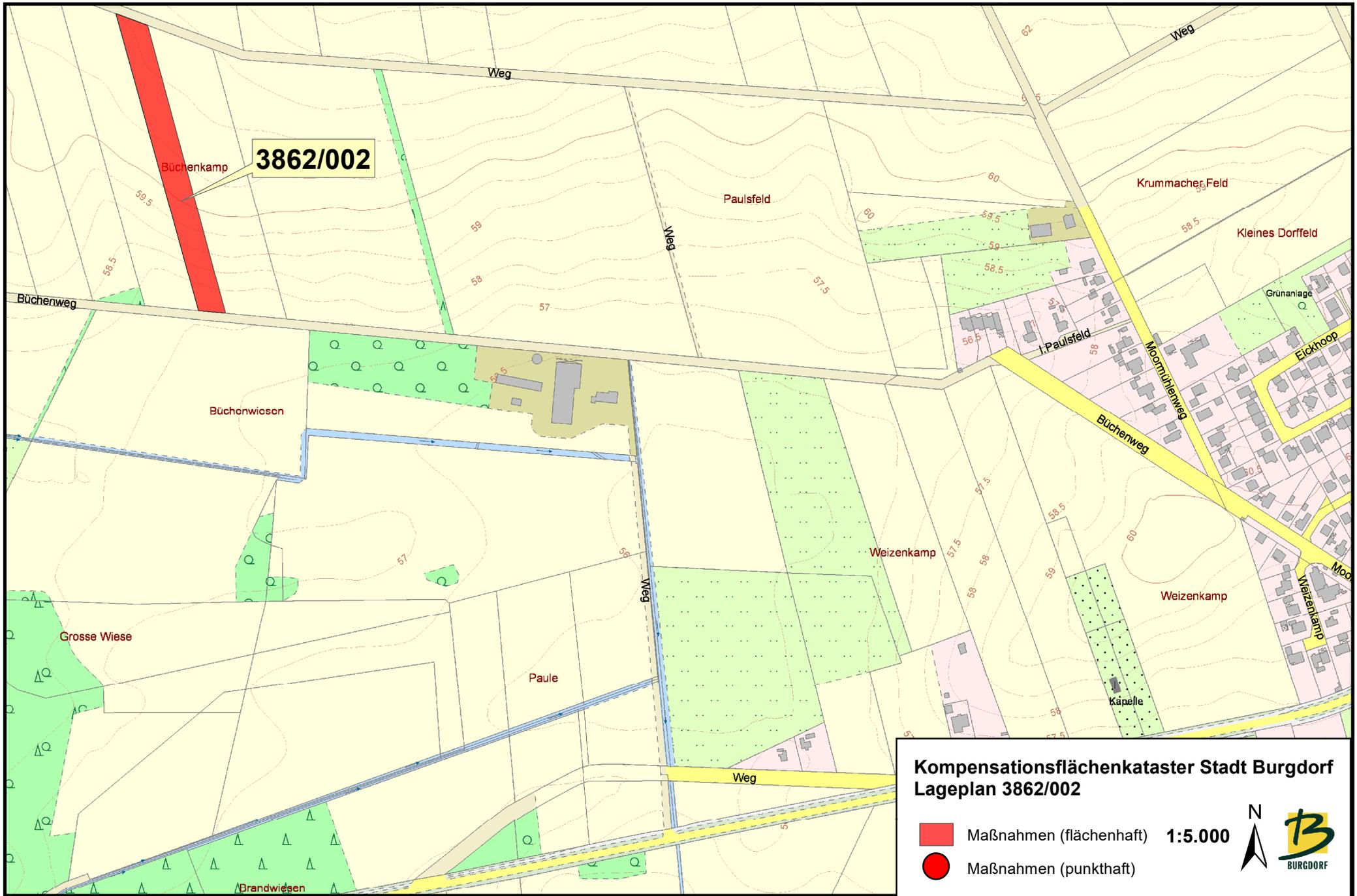
#### **7.6.4 Externe Kompensationsflächen/-maßnahmen**

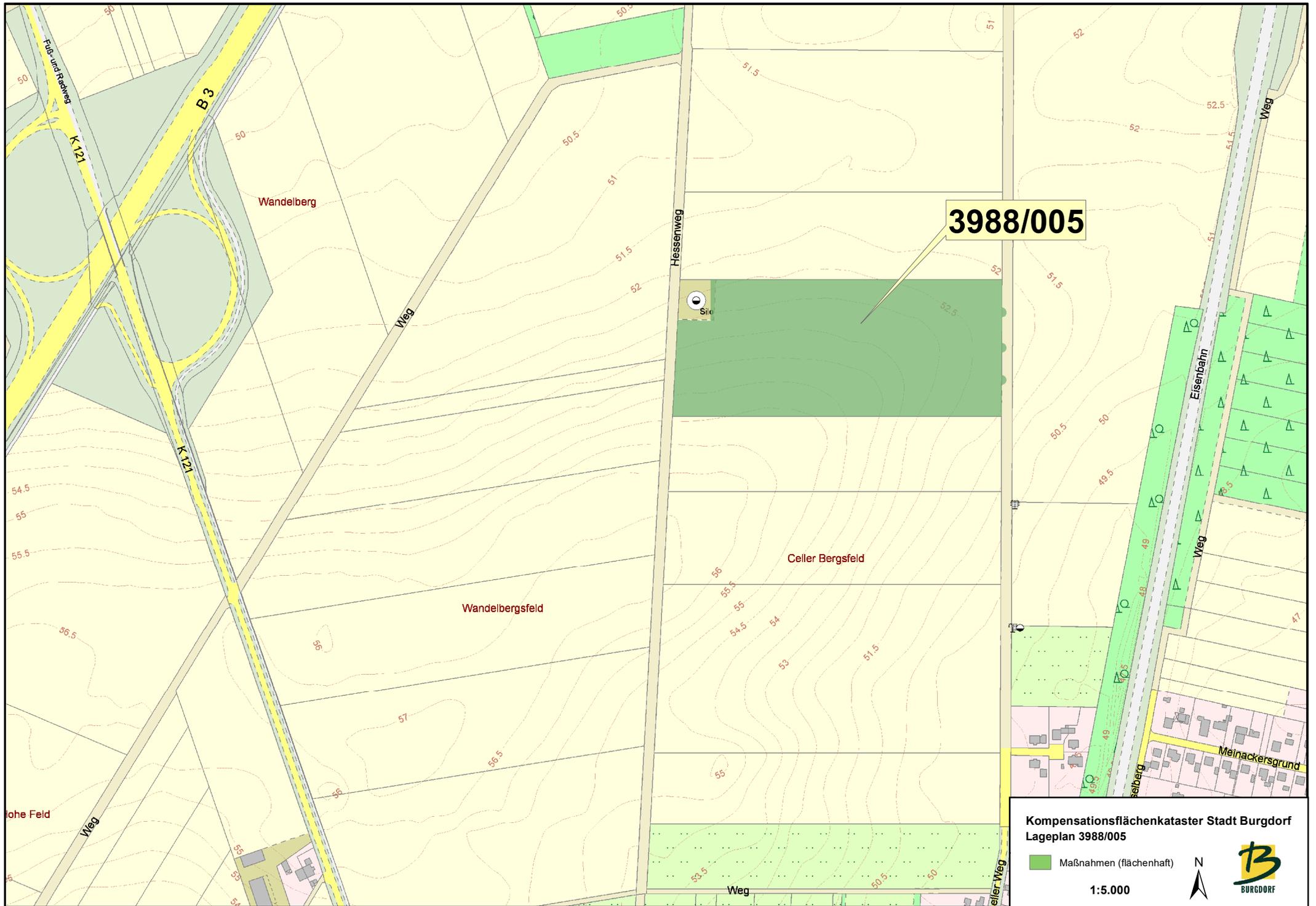
Die bauliche Entwicklung im Plangebiet verursacht erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln des Offenlandes, insbesondere der Feldlerche, (s. Umweltbericht Kapitel 2.5.3.1). Um die ökologische Funktion des Plangebiets als Fortpflanzungsstätte der Feldlerche andernorts auszugleichen sind **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatschG** erforderlich. Entsprechend Umweltbericht Kapitel 3.4 sind insgesamt fünf Feldlerchenreviere auszugleichen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden dem Plangebiet dafür die folgenden Maßnahmenflächen aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf zugeordnet (s. Umweltbericht Kapitel 4.5.2):

- Maßnahmenfläche Nr. 3862/002 (Flurstück 565<sup>10</sup>, Flur 1, Gemarkung Heeßel), Flächengröße 7.819 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich ca. 800 m westlich des Ortsteils Heeßel am Büchenweg, siehe nachfolgende Abbildung. Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die Feldlerche wurde dort im Jahr 2021 die Umwandlung von Acker in Extensiv-Grünland vorgenommen. Mit dieser Fläche werden zwei Feldlerchenreviere ausgeglichen.
- Maßnahmenfläche Nr. 3988/005 (Flurstück 126, Flur 9, Gemarkung Otze), Flächengröße insgesamt 49.712 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich ca. 400 m nördlich des Ortsteils Otze zwischen Hessenweg und Celler Weg, siehe nachfolgende Abbildung. Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die Feldlerche wurde dort auf einer 18.500 m<sup>2</sup> großen Teilfläche im Jahr 2022 die Umwandlung von Acker in Extensiv-Grünland vorgenommen. Mit 10.000 m<sup>2</sup> dieser Maßnahme werden drei Feldlerchenreviere ausgeglichen.

---

<sup>10</sup> Vorgesehene Flurstücksnummer im Flurbereinigungsverfahren 'Burgdorf Nord'. Im Zweitkataster derzeit noch Teilfläche aus Flurstück 88/1, Flur 1, Gemarkung Heeßel.





**3988/005**

**Kompensationsflächenkataster Stadt Burgdorf  
Lageplan 3988/005**

■ Maßnahmen (flächhaft)

1:5.000



Mit der baulichen Entwicklung des Plangebiets sind **Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG** verbunden, die voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts verursachen. Beeinträchtigungen, die im Rahmen der Planung nicht vermieden werden können, sind auszugleichen (§§ 14 bis 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB), zur Anwendung der Eingriffsregelung siehe auch Umweltbericht insbesondere Kapitel 2.5 und 4.

Alleine mit den Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (s. Kapitel 7.6.3) können die Eingriffe nicht ausgeglichen werden. Daher ist es erforderlich den Eingriffen im Plangebiet weitere **Ausgleichsmaßnahmen** außerhalb des Plangebiets zuzuordnen. Diese Zuordnung von Maßnahmen-Flächen aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf erfolgt mit dem Hinweis H.6 (weiter differenzierte Zuordnung s. Kapitel 10.3).

Die zuvor beschriebenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen des besonderen Artenschutzes für die Feldlerche dienen auch dem allgemeinen Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Zudem wird den Eingriffen im Plangebiet ein weiterer Teil einer Maßnahme auf der zuvor genannten Maßnahmenfläche Nr. 3988/005, die nördlich von Otze liegt, zugeordnet:

- Maßnahmenfläche Nr. 3988/005 (Lagebeschreibung siehe oben) Flächengröße insgesamt 49.712 m<sup>2</sup>. Neben den oben genannten 18.500 m<sup>2</sup> sollen die restlichen 31.212 m<sup>2</sup> zu einer **Magerrasen-/Heidefläche** entwickelt werden und randlich sollen Bäume angepflanzt werden. Zum Ausgleich der Eingriffe auf den Flächen im Geltungsbereich werden **13.280 m<sup>2</sup>** benötigte (s. Umweltbericht Kapitel 4.6 Tabelle 12).

Mit den Maßnahmen auf den zugeordneten Ausgleichsflächen (siehe Hinweis H.6) können die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vollständig ausgeglichen werden, siehe Eingriffsbilanzierungen im Umweltbericht Kapitel 4.4 und 4.6.

## 7.7 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

### 7.7.1 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen

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

1. Dem Bedarf der Betriebe nach einer den Betriebsstandort kennzeichnenden Außendarstellung soll entsprochen werden. Zudem soll dem Bedarf der Betriebe und der Werbewirtschaft nach Produktwerbung entsprochen werden.
2. Die südöstlich des Plangebiets anschließenden Wohngebiete mit größtenteils 1<sup>1/2</sup>- bis 2-geschossigen Wohnhäusern und die breiten Grün-/Erholungsflächen die südlich und östlich der Gewerbegebiete entstehen, sollen vor einer Beeinträchtigung durch Werbeanlagen geschützt werden.
3. Der nördlich anschließende Landschaftsraum, der auch zur wohnortnahen Erholung genutzt wird, soll vor einer Beeinträchtigung durch Werbeanlagen geschützt werden.
4. Das Ortsbild soll vor übermäßig aufdringlichen und imageschädigenden Werbeanlagen geschützt werden.

Um diese Zielsetzungen zu erreichen, wird mit Höhenbegrenzungen für Werbeanlagen (ÖBV G.1), die Fernwirkung von Werbeanlagen beschränkt. Mit maximal 12 m Höhe bzw. maximal 10 m Höhe, bleiben die freistehenden Werbeanlagen größtenteils unterhalb der Oberkante der zulässigen Bebauung (15 m in den nördlichen Bauflächen) und unterhalb der Wuchshöhe die Bäume erreichen können. Zudem wird mit dem zweiten Teil der ÖBV Nr. G.1 die Anzahl freistehenden Werbeanlagen über 5 m Höhe begrenzt. Gleichzeitig wird geregelt, dass diese höheren freistehenden Werbeanlagen nur als Werbeanlagen an der

Stätte der Leistung zulässig sind. Freistehende Werbeanlagen der Fremdwerbung sind somit nur bis zu einer Höhe von 5 m zulässig.

Mit der ÖBV G.2 wird eine ergänzende Regelung für Werbeanlagen an Gebäuden getroffen. Diese ermöglicht das Anbringen von Werbeanlagen an Gebäuden, aber nicht auf Gebäuden. Diese Vorschrift wurde aufgenommen, weil Werbeanlagen an Gebäuden in der Regel als weniger störend empfunden werden als Werbeanlagen auf Gebäuden oder freistehende Werbeanlagen. Die Werbeanlagen an den Baukörpern in den Gewerbegebieten können bis in eine Höhe von 10 m, 12 m bzw. 15 m (Oberkante der zulässigen Bebauung) an den Gebäuden, aber nicht auf den Gebäudedächern, installiert werden.

Ebenfalls mit der Zielsetzung, die Störfunktion von Werbeanlagen auf die angrenzenden Wohngebiete und Landschaftsgebiete einzugrenzen, werden mit der ÖBV G.3 Werbeanlagen mit Lichteffekten ausgeschlossen. Weiterhin wird mit dieser Einschränkung der Werbemöglichkeiten die oben genannte 4. Zielsetzung verfolgt. Werbeanlagen mit schnell bewegten oder blinkenden Lichteffekten wirken in einer kleinstädtisch/landschaftlich geprägten Umgebung unangenehm aufdringlich und vermitteln ein niedriges Niveau. Insbesondere am Stadtrand sind derartige Werbeanlagen daher unangebracht. Werbeanlagen mit weniger aufdringlichen Lichteffekten können ggf. über die getroffene Ausnahmeregelung zugelassen werden.

Mit der ÖBV G.4 wird geregelt, dass innerhalb der 2 m breiten Pflanzstreifen Werbeanlagen nur im Bereich der Grundstückszufahrten (s. textliche Festsetzung 3.1 und 6.1 Satz 2) zulässig sind. Selbstverständlich müssen diese Werbeanlagen so gestaltet werden, dass die zur Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtbeziehungen freigehalten werden. Entsprechend der textlichen Festsetzung 6.1 Satz 3 dürfen die Pflanzstreifen für andere Werbeanlagen (Nebenanlagen) nicht unterbrochen werden. Zulässig bleiben ggf. auch am Rand der 2 m breiten Pflanzstreifen Werbeanlagen im Verlauf der Grundstückseinfriedungen entsprechend ÖBV G.5.

Mit der ÖBV G.5 wird die Anbringung von Werbeanlagen an den Grundstückseinfriedungen in der Anzahl und in der Größe begrenzt. Damit soll unterbunden werden, dass die Zäune dazu genutzt werden Werbebanner/-plakate anzubringen. Derartiger Werbeanlagen vermittelt insbesondere in größerer Anzahl ein niedriges gestalterisches Niveau und sollen daher vermieden werden.

### **7.7.2 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen zu den Verkehrsflächen**

Die ÖBV G.6 begrenzt die Höhe der Einfriedungen der Gewerbegrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) auf 2 m und schreibt die Verwendung transparente Materialien vor, z.B. Stabgitterzäune oder auch durchbrochene Streckmetallzäune. Diese Festsetzung ist erforderlich, damit der vorgesehenen 2 m breiten Pflanzstreifen zur Geltung kommt und die Zielsetzung eines begrünten Straßenbildes erreicht wird.

Mit dem letzten Satz wird nur klargestellt, dass in anderen Grundstücksbereichen andere Zäune / Grundstückseinfriedungen zulässig sind.

### **7.7.3 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von nicht überbauten Flächen**

Die ÖBV G.7 soll der in den letzten Jahren zunehmenden Gestaltung von Freiflächen als Schottergärten entgegenwirken. Daneben soll auch eine gärtnerische Gestaltung, bei der durch die Abdeckung von Beeten mit Folien/Unkrautvlies die natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Lebensraumfunktion und Wasseraufnahmefähigkeit) erheblich beeinträchtigt werden, unterbunden werden. Klarstellend sei noch angemerkt, die Regelung bezieht sich auf die tatsächlich nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, diese unterscheidet sich von der in § 23 Abs. 5 BauNVO genannten nicht überbaubaren Fläche.

Grundsätzlich besteht auch die Auffassung, dass die mit der ÖBV G.7 untersagten Nutzungen bereits nach § 9 Abs. 2 NBauO unzulässig sind. Dies ist aber anscheinend zu wenig bekannt, daher wird die ÖBV als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **7.7.4 Besondere Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser**

Mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) können auch ökologische Zwecke verfolgt werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Trinkwassergewinnungsgebiet 'Radhop', kommt dem vorsorgenden Grundwasserschutz eine besondere Bedeutung zu. Für die Gewerbegebiete GE 11 und GE 14 die den Trinkwasserbrunnen am nächsten liegen, werden daher auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO besondere Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser festgesetzt. Damit wird bezweckt, dass in den südöstlichen Gewerbegebieten eine Versickerung von Niederschlagswasser ausschließlich über die belebte Bodenzone erfolgt. Die belebte Bodenzone hat eine höhere Reinigungsleistung, als die darunterliegenden Schichten des Sickerraums, die im Pangebiet größtenteils aus Sanden bestehen.

Je nach zu erwartender stofflicher Belastung des Niederschlagswassers werden unterschiedliche Anforderungen für Zufahrten, Stellplätze und andere versiegelte Flächen wie z.B. Lagerplätze einerseits und Dachflächen andererseits festgesetzt. Die Versickerung des ggf. stärker belasteten Niederschlagswassers von Zufahrten, Stellplätze und anderen versiegelten Bodenflächen darf nur breitflächig in flachen Mulden erfolgen, um die Reinigungsleistung der belebten Bodenzone möglichst gut auszunutzen (ÖBV V.2). Die Versickerung des von Dachflächen gesammelten Niederschlagswassers kann auch in tieferen Mulden / Versickerungsbecken erfolgen (ÖBV V.3).

Grundsätzlich ist die Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten jedoch nur zulässig, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird. Im 'Normalfall' ist ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation vorgesehen (s. Kapitel 5.2).

## **8 Planungsalternativen**

### **8.1 Planungsalternativen zur Erweiterung der Gesamtplanung des Gewerbeparks nach Osten**

Die ursprüngliche Gesamtplanung des Gewerbeparks (s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-78 Kapitel 6.1, S. 14 ff.) sah vor, dass der Geltungsbereich des 3. Abschnitts an der westlichen Grenze des Flurstücks 1263, Flur 1, Gemarkung Burgdorf enden sollte. Im Rahmen der Vorbereitung der Bauleitplanung für den 3. Abschnitt des Gewerbeparks wurde bereits im Jahre 2019 entschieden, dass das Plangebiet nach Osten bis zur Straße 'Am Güterbahnhof' erweitert werden soll (s. Sitzungsvorlagen BV 2019 0929 und BV 2019 0929/1 Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt, Erweiterung bis an 'Am Güterbahnhof' und die zugehörigen Beratungsprotokolle sowie BV 2020 1197 33. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan 0-78/ „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“ – Aufstellungsbeschlüsse).

### **8.2 Planungsalternativen zur Lage der Schmutzwasserdruckrohrleitung**

Die ursprüngliche Gesamtplanung des Gewerbeparks (s. Verweis im Kapitel 8.1) sah vor, dass die Schmutzwasserdruckrohrleitung (s. Kapitel 5.2) nicht verlegt werden soll, sondern der Verlauf im Wegeflurstück 1261, Flur 1, Gemarkung Burgdorf beibehalten wird. Der Bereich südlich der Planstraße A4 bis zum Wegeflurstück 1261 sollte als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Diese Vorüberlegungen wurden bei der Ausarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans für den 3. Abschnitt verworfen. Stattdessen soll die Schmutzwasserdruckrohrleitung wie in der Planzeichnung festgesetzt nach Süden/Osten verlegt werden (s. auch Kapitel 5.2). Damit können die Erschließungsstraßen besser ausgenutzt werden, der Zuschnitt der künftigen Gewerbegrundstücke zwischen den Planstraßen A und B wird verbessert und es können ca. 1,2 ha mehr gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Zwischenzeitlich wurde auch überlegt die Schmutzwasserdruckrohrleitung nicht nach Südosten sondern in die Planstraße A zu verlegen. Diese Alternative wurde aber verworfen, weil höhere Kosten, die ständig erforderliche Zugänglichkeit und das im Straßenkörper

höhere Risiko von Beschädigungen dagegensprechen. Berücksichtigt wurde auch, dass Leckagen an Druckrohrleitungen in der Regel schnell auffallen, unter anderem weil diese regelmäßig kontrolliert werden.

### 8.3 Prüfung von Planungsalternativen unter Aspekten des Klimaschutzes

Nach § 13 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) haben die Träger öffentlicher Aufgaben „bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des KSG und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele (§§ 3 bis 4 KSG) zu berücksichtigen. Eine Überprüfung der vorliegenden Planung unter Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erfolgte anhand der 'Klima-Checkliste für die Bauleitplanung' (RTWH 2017), die der Begründung anliegt.

Mikro-/Mesoklimatische Aspekte sind auch in der Umweltprüfung berücksichtigt (s. Umweltbericht Kapitel 2.8).

## 9 Flächenbilanz / Städtebauliche Werte

Größe des Plangebiets:	ca. 19,75 ha	
– Gewerbegebiete	ca. 13,65 ha	
davon Pflanzflächen		ca. 0,57 ha
– Verkehrsflächen	ca. 1,90 ha	
– Öffentliche Grünflächen	ca. 4,21 ha	

Zulässige Grundflächen in den Gewerbegebieten  
im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO: ca. 8,19 ha

Ermöglichte Flächenversiegelung im Plangebiet insgesamt ca. 65,6 %	ca. 13,08 ha
– Gewerbegebiete max. 80 %:	ca. 10,92 ha
– Verkehrsflächen max. 100 %:	ca. 1,90 ha
– Öffentliche Grünflächen ca. 5 %	ca. 0,23 ha (Fuß-/Radwege)

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundene Inanspruchnahme von bisher größtenteils landwirtschaftliche genutzten Flächen (ca. 18,93 ha) kann im Detail dem Umweltbericht Kapitel 2.5.2 Tabelle 3 entnommen werden. Zum Schutzgut Fläche siehe im Weiteren Kapitel 2.6 des Umweltberichts. Letztlich ist festzustellen, der **Flächenverlust kann nicht ausgeglichen werden**. Er wird hinter die städtischen Interessen an der Gewerbegebietsentwicklung zurückgestellt, um den Flächenbedarf der Wirtschaft zu decken und Arbeitsplätze zu schaffen.

## 10 Durchführung der Planung

### 10.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich fast alle im Eigentum der Stadt Burgdorf (s. Kapitel 4.1). Maßnahmen der Bodenordnung sind dort außer der Parzellierung der Baugrundstücke nicht erforderlich. Die dabei anfallenden Vermessungskosten werden über den Grundstückspreis umgelegt.

### 10.2 Erschließungsmaßnahmen

Folgende Erschließungsmaßnahmen sind erforderlich:

### Vorbereitung

- Die Durchführung der Erschließungsarbeiten ist mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen, s. Hinweis H.4. Sinnvoll ist eine archäologische Vorabuntersuchung, siehe in Kapitel 11.2 Stellungnahme Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege.
- Rückbau der auf dem Flurstück 1263 vorhandenen landwirtschaftlichen Beregnungsleitungen.

### Kanalisation

- Herstellung des neuen Teilstücks der Schmutzwasserdruckrohrleitung und Entfernung des alten Teilstücks im Bereich der künftigen Gewerbegebiete,
- Herstellung der Schmutzwasserkanalisation,
- Herstellung der Regenwasserkanäle mit Anschluss an die im 1. und 2. Abschnitt vorhandenen Kanäle zur Einleitung in das Rückhaltebecken.

### Straßen und Wege

- Ausbau der Planstraßen und der Fuß-/Radwege in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung i.V.m. dem Leitungsbau der Versorgungsunternehmen.
- Rückbau der Straße direkt westlich außerhalb des Geltungsbereichs (im Geltungsbereich Bebauungsplan 0-78/1 ...2. Abschnitt) zu einer Fuß-/Radweg-Verbindung,
- Herstellung der Straßenbeleuchtung,
- Begrünung der Seitenstreifen auf den Verkehrsflächen und Baumpflanzungen,
- Ausbau der Fuß-/Radwege in den südlichen und östlichen Grünflächen (s. Kapitel 7.6.3).

### Löschwasserversorgung

- ggf. Errichtung von Löschwasserbrunnen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen von der Stadt Burgdorf durchgeführt werden. Die konkrete Ausführung der Erschließungsmaßnahmen zur Herstellung der Straßen und Wege und der Kanalisation wird über das Ausbauprogramm festgelegt. Die erforderlichen Finanzierungsmittel werden über den Haushaltsplan bereitgestellt.

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

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

### 10.3 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind bei der Durchführung der Planung vom Erschließungsträger und / oder den einzelnen Vorhabenträgern zu berücksichtigen. Die Maßnahmen dienen der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Vermeidungsmaßnahmen die nicht bereits aufgrund anderer gesetzlicher oder technischer Regelwerke zu beachten sind, wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Auf die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen die dem Erhalt und Schutz von Strukturen in den öffentlichen Grünflächen dienen und die bei der Erschließung des Gebiets und der Herstellung der Grünflächen durch die Stadt zu beachten sind, wurde verzichtet.

### Artenschutz- und Bodenschutzmaßnahmen

- Die Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen auf den Bauflächen sind frühzeitig zu konkretisieren (s. textliche Festsetzung 5.2, Kapitel 7.6.2 und Umweltbericht Kapitel 3.2).

Die im Südosten des Plangebiets vorhandene Zauneidechsenmaßnahme ist zu erhalten.

Die Einrichtung von Baustellen im näheren Umfeld der bereits hergestellten Zauneidechsenmaßnahme am südöstlichen Plangebietsrand ist zu vermeiden, ggf. ist die Maßnahmenfläche durch Einzäunung zu schützen (s. Umweltbericht Kapitel 3.2).

- Die Bauzeitenbeschränkung zum Schutz brütender Vögel des Offenlands ist zu berücksichtigen (s. textliche Festsetzung 5.1, Kapitel 7.6.1 und Umweltbericht Kapitel 3.2).
- Die breiten halboffenen bis offenen Säume vor den Waldrändern am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen zu schützen (s. Umweltbericht Kapitel 3.2 und 4.1).
- Bei der Herstellung der Erschließungsanlagen und der Grünflächen sind Baustellenzufahrten über die am südöstlichen und südlichen Rand des Plangebiets vorhandenen landwirtschaftlichen Wege, im Hinblick auf den Erhalt des schmalen Waldbestandes am südöstlich Rand des Plangebiets und zum Schutz des Zauneidechsenbestandes, zu vermeiden.
- Bodenverdichtungen durch Baustelleneinrichtungen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (öffentliche Grünflächen) sind zu vermeiden, ggf. sind Schutzmaßnahmen umzusetzen (s. Umweltbericht Kapitel 4.1).
- Der Bodenschutz auf Baustellen ist u.a. geregelt in § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens), DIN 18915 und DIN 19731. Grundsätzliche Regelungen finden sich in den Bodenschutzgesetzen und Verordnungen des Bundes und der Länder. Allgemeinverständlicher Erläuterungen zum Bodenschutz lassen sich z.B. über die Internetseite des Umweltbundesamtes finden (Hinweise s. auch Umweltbericht Kapitel 4.1).

### **Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken**

- Mindestens 20 % der Flächen auf den Baugrundstücken sind als unversiegelte begrünte Flächen herzustellen (s. textliche Festsetzung 2.1 und ÖBV G.7). Dazu gehören auch die auf den 2 m breiten Pflanzstreifen vorzunehmenden Anpflanzungen von Gehölzen (s. textliche Festsetzung 6.1) sowie die Baumpflanzungen auf größeren Stellplatzanlagen. (s. textliche Festsetzung 6.2).

### **Herstellung der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich**

- Schmale Grünfläche am westlichen Rand des Plangebiets: Anpflanzung einer standortheimischen Baumreihe und Einsaat von Landschaftsrasen.
- Grünfläche parallel zur B 188: Anpflanzungen standortheimischer Gehölze und Einsaat von Landschaftsrasen.
- Grünflächen am östlichen und südlichen Rand des Plangebiets: Weiterentwicklung und Erhalt der vorhandenen Zauneidechsenmaßnahme und der Waldränder/Säume (s.o.), Anpflanzung standortheimischer Gehölzgruppen und Einsaat von Wiesenflächen und Landschaftsrasen.

### **Externe Kompensationsflächen**

Nähere Informationen zu den Maßnahmenflächen siehe Kapitel 7.6.4.

- Die Maßnahmen auf der Fläche Nr. 3862/002 sind bereits herstellt.
- Die Maßnahmen auf der Fläche Nr. 3988/005 sind bereits teilweise hergestellt. Das Grünland wurde im Frühjahr 2022 eingesät. Mit der Herstellung der **Magerrasen-/Heidefläche** wurde in 2022 begonnen.

Die Wirksamkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche (s. Kapitel 7.6.4) auf den externen Kompensationsflächen ist durch ein Monitoring zu überprüfen, ggf. ist die Maßnahmendurchführung anzupassen (s. Umweltbericht Kapitel 5.2).

### **Zuständigkeit, Finanzierung**

Die Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind von den Vorhabenträgern der einzelnen Baumaßnahmen herzustellen. Die Artenschutz- und Bodenschutzmaßnahmen sind von den Vorhabenträgern und dem Erschließungsträger zu berücksichtigen.

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

Die Aufwendungen für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Baugebieten können über den Grundstücksverkauf refinanziert werden. Die Aufwendungen für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe auf den Straßenverkehrsflächen werden auf die Anlieger der Straßenverkehrsflächen als beitragsfähiger Erschließungsaufwand (s.o.) umgelegt. Grundlage hierfür ist die Zuordnung über den Hinweis H.6 und die nachfolgende detaillierte Zuordnung.

### **Detaillierte Zuordnung Eingriffs-/ Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**

Im Umweltbericht ist in Kapitel 4.4. Tabelle 10 der Kompensationsflächenbedarf für die Eingriffsflächen ermittelt worden. Diesen Eingriffsflächen werden im Folgenden die jeweiligen Ausgleichsflächen zugeordnet. Zum einen die Kompensationsflächen im Plangebiet (s. Umweltbericht Kapitel 4.6 Tabelle 11) und zum anderen die externe Kompensationsfläche (s. Umweltbericht Kapitel 4.6 Tabelle 12). Alle Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Burgdorf. Die angegebenen Verluste von Werteinheiten (WE) sind dem Umweltbericht Kapitel 4.4 Tabelle 10 entnommen.

Dem Eingriff durch die Herstellung der **Fuß-/Radwege innerhalb der Grünflächen** mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Verlust von **2.364** WE) werden folgende Maßnahmen/Flächen als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet:

- Maßnahmen auf den öffentlichen Grün-/ Kompensationsflächen im Plangebiet, Flächenanteil **2.200** m<sup>2</sup>.

Den Eingriffen auf den **Straßenverkehrsflächen** (Verlust von **18.602** WE) werden folgende Maßnahmen/Flächen als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet:

- Maßnahmen auf den öffentlichen Grün-/ Kompensationsflächen im Plangebiet, Flächenanteil **17.312** m<sup>2</sup>.

Den Eingriffen auf den **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** (Verlust von **1.355** WE) werden folgende Maßnahmen / Flächen als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet:

- Maßnahmen auf den öffentlichen Grün-/ Kompensationsflächen im Plangebiet, Flächenanteil **1.261** m<sup>2</sup>.

Den Eingriffen auf den **Baugrundstücken in den Gewerbegebieten** (Verlust von **112.843** WE) werden folgende Maßnahmen / Flächen als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet:

- Maßnahmen auf den öffentlichen Grün-/ Kompensationsflächen im Plangebiet, Flächenanteil **18.975** m<sup>2</sup>.
- **Maßnahme auf der Fläche Nr. 3862/002 aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf (Flurstück 565, Flur 1, Gemarkung Heebel), Flächengröße 7.819 m<sup>2</sup>, vorgenommen wurde die Umwandlung von Acker in Extensiv-Grünland.**
- Maßnahmen auf der Fläche Nr. 3988/005 aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf (Flurstück 126, Flur 9, Gemarkung Otze), Flächengröße insgesamt: 49.712 m<sup>2</sup>. Zugeordneter Flächenanteil: **31.780** m<sup>2</sup>. Auf einem Flächenanteil von 18.500 m<sup>2</sup> erfolgte die Umwandlung von Acker in Extensiv-Grünland. Auf einem **13.280** m<sup>2</sup> großen Flächenanteil der zugeordneten Fläche erfolgt die Umwandlung von Acker in **Magerrasen-/Heidefläche**.

#### **10.4 Städtebauliche Zielvereinbarungen im Rahmen der Grundstücksverkäufe**

Im Sommer 2021 hat der Rat der Stadt Burgdorf im Rahmen des Antrags „Klimaschutz als kommunale Aufgabe“ beschlossen, dass alle zukünftigen Neubaugebiete klimaneutral auszugestalten sind und die Nutzung fossiler Brennstoffe auszuschließen ist. Zur Umsetzung dieses Grundsatzbeschlusses im 3. Abschnitt des Gewerbeparks sollen im Rahmen der Grundstücksverkäufe (das gesamte Plangebiet des 3. Abschnitts befindet sich zzt. im Eigentum der Stadt Burgdorf s. Kapitel 4.1) städtebauliche Zielverpflichtungen nach § 11 BauGB in die Grundstückskaufverträge aufgenommen werden, die über die Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG, Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) hinausgehen. Siehe Hinweise H.3 und die nachfolgenden Erläuterungen.

##### **10.4.1 Wärmeversorgung ohne fossile Brennstoffe**

In Kapitel 5.3, in dem die Ergebnisse der 'Machbarkeitsstudie Wärmeplanung' (taget 2021) zusammengefasst werden, wurde bereits dargestellt, dass bei der Erschließung des 3. Abschnitts des Gewerbeparks keine Erdgasleitungen verlegt werden sollen.

Damit zur Deckung des Gebäudeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) fossile Brennstoffe (Erdgas, Flüssiggas, Erdöl, Braun-/Steinkohle oder Torf) generell ausgeschlossen werden, sind weitere Verpflichtungen im Rahmen des Grundstücksverkaufs durch die Stadt erforderlich. Die konkrete Ausgestaltung dieser vertraglichen Regelungen muss noch erarbeitet werden. Unter anderem soll über die Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Burgdorf die Nutzung der oben genannten fossilen Brennstoffe zur Deckung des Wärmebedarfs der Gebäude dauerhaft untersagt werden. Die weitere Sicherung der Umsetzung soll im Zusammenhang mit der Entwicklung weiterer Vertragsbestandteile festgelegt werden.

##### **10.4.2 Erhöhte Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden**

Im Rahmen des Verkaufs der Baugrundstücke durch die Stadt Burgdorf ist es zudem geplant, die Vorhabenträger zu verpflichten erhöhte Anforderungen an die energetische Qualität der Gebäude umzusetzen. Die 'Machbarkeitsstudie Wärmeplanung' (taget 2021) hat empfohlen den Bau von Gebäuden im KfW EH 40 Standard bzw. im Passivhaus-Standard jeweils mit Photovoltaikanlage zu unterstützen (s. Kapitel 5.3).

Durch die Änderungen der NBauO in 2021 und 2022 wurde bereits eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden ab dem 01.01.2023 in § 32a NBauO aufgenommen<sup>11</sup>. Eine zusätzliche oder darüber hinausgehende Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen erscheint nicht erforderlich.

Erhöhte Anforderungen an den energetischen Gebäudestandard, die über die gesetzlichen Anforderungen (Gebäudeenergiegesetz) hinausgehen, sollen in Abstimmung auf die jeweils aktuelle Bundesförderung zum Neubau energiesparender Nichtwohngebäude definiert werden. Die konkrete Ausgestaltung dieser vertraglichen Regelungen muss noch erarbeitet werden. Zudem wird es ggf. erforderlich sein die jeweiligen vertraglichen Regelungen über die Jahre des Verkaufs der Gewerbegrundstücke anzupassen, wenn sich die Bundesförderung ändert.

---

<sup>11</sup> Auszug § 32a NBauO Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern

(1) <sup>1</sup>Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. <sup>2</sup>Satz 1 gilt, ... bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nach dem 31. Dezember 2022, ...

(2) Die Pflichten nach Absatz 1 ... entfallen,

1. wenn ihre Erfüllung im Einzelfall

a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,

b) technisch unmöglich ist,

c) wirtschaftlich nicht vertretbar ist

oder

2. soweit auf der Dachfläche solarthermische Anlagen errichtet sind.

## **Teil 2: Umweltbericht**

Der Umweltbericht entsprechend Anlage 1 BauGB wurde in Verbindung mit der Abhandlung von Belangen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und der Abarbeitung der Eingriffsregelung von der Planungsgruppe Landespflege TNL GmbH erstellt. Der „Artenschutz- und Umweltbericht“ liegt der Begründung an.

## Teil 3: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke, Zusammenfassende Erklärung

### **11 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

#### **11.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 (1) BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.07.2022 bis 01.08.2022 als öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Fassung des Vorentwurfs vom 12.05.2022 statt.

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

#### **11.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, § 4 (1) BauGB**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.07.2022.

Im Folgenden sind zunächst die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgeführt, die Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht haben. Es schließen sich jeweils Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Abwägung der Stellungnahmen an. Am Ende des Kapitels folgen Auflistungen zu den weiteren Ergebnissen der Behördenbeteiligung.

#### **Behördenstimmungen mit Anregungen und Hinweisen**

**Region Hannover**, Stellungnahme 08.08.2022:

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

#### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Stellungnahme der Region Hannover wird im Folgenden aufgeteilt nach Sachgebieten wiedergegeben.

**Region Hannover**, Stellungnahme 08.08.2022: „**Raumordnung:**

Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016).

**Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar, sofern die oben benannten Ziele der Raumordnung für die Trinkwassergewinnung gemäß RROP 2016 nicht beeinträchtigt werden.**

#### **Belange der Trinkwassergewinnung**

Das Plangebiet befindet sich, wie in der Begründung beschrieben, in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung des RROP 2016 (vgl. RROP 2016 Abschnitt 3.2.4 Ziffer 03).

Die Abgrenzungen der Vorranggebiete Trinkwassergewinnung im RROP 2016 orientieren sich an den Einzugsgebieten der bestehenden und geplanten Wasserversorgungsanlagen bzw. bestehenden Wasserwerken und den ausgewiesenen Wasserschutzgebieten.

Für den Großteil der Einzugsgebiete sind Wasserschutzgebiete nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) durch Verordnung festgesetzt.

Eine Schutzgebietsausweisung ist für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Burgdorf (noch) nicht erfolgt, das Verfahren nicht abgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung „Burgdorf“ gemäß RROP 2016.

Vorranggebiete sind als sogenannte Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten:

Die vorliegende Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar, sofern die oben benannten Ziele der Raumordnung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden.

Zu den Belangen der Trinkwassergewinnung wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf die Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde hingewiesen.

Sofern die zuständige Wasserbehörde keine Bedenken zur vorliegenden Planung hat, bestehen hinsichtlich der Belange der Trinkwassergewinnung auch aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.“

**Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: "Gewässerschutz"**

Aus wasserbehördlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Hinweise zur Raumordnung und zum Gewässerschutz werden zur Kenntnis genommen. In Kapitel 4.4.1 wurde ein Querverweis auf die Stellungnahme ergänzt.

**Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: Naturschutz**

zu Festsetzungen des Bebauungsplans

„Das Baumraster der Parkplatzgestaltung sollte je 6 Parkplätze, statt je 8, einen großkronigen Laubbaum vorschreiben.

Weiterhin sollten bei den Planstraßen im Gebiet ebenfalls straßenbegleitende Baumpflanzungen vorgesehen werden.

Alle Bäume sollten nach Abgang zum Ersetzen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

Der B-Plan sollte zum Schutz des Klimas eine Dachbegrünung der Gewerbegebäude oder Solaranlagen festsetzen.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Dem Vorschlag die Anzahl der Bäume zur Gestaltung von Stellplätzen zu erhöhen wird nicht gefolgt. Die bisher vorgesehene Festsetzung wurde auch in den ersten beiden Abschnitten des Gewerbeparks verwendet und soll aus Gründen der einheitlichen Vorgehensweise beibehalten werden.

Dem Vorschlag straßenbegleitende Baumpflanzungen festzusetzen wird nicht gefolgt. In Kapitel 7.3 ist der angedachte Straßenendausbau beschrieben, dabei sind grundsätzlich auch Baumpflanzungen vorgesehen. Festgelegt wird der Straßenendausbau jedoch erst im noch zu beschließenden Ausbauprogramm. Die konkrete Anzahl und Positionierung der Baumpflanzungen im Straßenraum wird auch dann noch nicht festgelegt werden können, weil diese wesentlich vom Zuschnitt der Gewerbegrundstücke und der Anzahl der erforderlichen Zufahrten abhängt. Dementsprechend werden der Endausbau der Straßen und die Baumpflanzungen auch erst erfolgen, wenn der Großteil der Grundstücke bebaut sein wird.

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umfassen auch die Pflicht zum Erhalt und ggf. zur Nachpflanzung, wenn die erste Anpflanzung erfolglos bleibt (s. BVerwG Urt. v. 08.10.2014 – 4C 30.13).

Dem Vorschlag Dachbegrünung festzusetzen wird nicht gefolgt. Begrünte Dächer haben zahlreiche Vorteile. Unter anderem auch kleinklimatische Vorteile, indem je nach Wasserspeicherfähigkeit des Gründachaufbaus der Überhitzung in verdichteten Siedlungsgebieten - wie Gewerbegebieten - entgegengewirkt wird. Allerdings haben Gründächer, die während länger anhaltender Trockenperioden ausgetrocknet sind, so gut wie keinen Kühlungseffekt mehr. Kühlung durch Verdunstung kann zudem auch durch andere Maßnahmen auf den

Baugrundstücken erreicht werden, z.B. Fassadenbegrünung oder Anpflanzung großkroniger Bäume.

Dachbegrünungen sind insbesondere bei Gewerbehallen mit großen Spannweiten mit einer aufwendigeren Gebäudestatik verbunden. Den Mehrkosten für die Herstellung und Unterhaltung eines Gründachs stehen auch vorhabenbezogene Vorteile gegenüber, wie z.B. längere Lebensdauer von Flachdächern, Wärmedämmung, Hitzeschutz sowie ggf. erhöhte Aufenthaltsqualität und Gebäudegestaltung. Zudem gibt es weitere allgemeine Vorteile, wie z.B. verlangsamer Wasserabfluss, Tier-/Pflanzen Lebensraum, Bindung von Feinstaub. Im Hinblick auf die im Vergleich zu anderen baulichen Maßnahmen der Wasserrückhaltung (Retention) sehr hohen Kosten eines Gründachs (s. BBSR 2018, S.61 und S. 69ff.) soll es der individuellen Entscheidung der Vorhabenträger überlassen bleiben, ob diese ein Gründach erstellen.

Dem Vorschlag die Errichtung von Solaranlagen an/auf den Gewerbebauten festzusetzen wird nicht gefolgt. Bereits mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 10.11.2021 wurde eine Photovoltaikpflicht für Gewerbebauten in die NBauO aufgenommen. Diese Photovoltaikpflicht in der NBauO wurde mit dem 'Gesetz zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels sowie zur Änderung weiterer Gesetze' vom 28.06.2022 nochmals angepasst. Zusätzliche Regelungen im Bebauungsplan erscheinen im Hinblick auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich.

**Region Hannover**, Stellungnahme 08.08.2022: **Naturschutz**  
zur Eingriffsbilanzierung

„Die Stadt hat durch Kontrollen sicherzustellen, dass alle Grundstücke nur mit 0,8 GFZ bebaut werden, wenn dies als Eingriffsbilanz hergeleitet werden soll.

Die überplanten Kompensationsflächen der B 188 sind im Eingriff doppelt zu bilanzieren.

Der Biotoptyp HOJ könnte gesetzlich geschützt sein (§ 24 Abs. 2 Nr. 4 NAGBNatSchG), wenn er die erforderliche Größe erfüllt.

Hierauf ist näher einzugehen.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans – auch der GRZ – liegt zunächst einmal im Verantwortungsbereich der Entwurfsverfasser der Baugesuche und der Vorhabenträger. Zur Überwachung sieht die Stadt Burgdorf eine Kontrolle durch die städtische Bauaufsichtsbehörde vor. Im Rahmen der Genehmigung von Vorhaben und der Durchführung von Ortsbesichtigungen durch die Bauaufsichtsbehörde werden eine Umsetzungskontrolle und eine Kontrolle der dauerhaften Erhaltung erfolgen. (Im Umweltbericht wurde das Kapitel 5.2 ergänzt.)

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad-/Fußweg am nordöstlichen Rand des Plangebiets werden ca. 25 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche des B188-Neubaus überplant. Der Eingriff in diese Fläche wurde in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, zur Ausarbeitung des Entwurfs des Umweltberichts (s. Kapitel 4.4, Tabelle 10), doppelt bilanziert. Bei dem Biotoptyp HOJ handelt es sich nicht um eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese (s. Umweltbericht Kapitel 2.4.1).

**Region Hannover**, Stellungnahme 08.08.2022: **Naturschutz**  
zu Zauneidechsen

„Es fehlt eine aktuelle Kartierung der Zauneidechse.

Eine 20 Jahre alte Kartierung ist nicht geeignet als Quelle für einen Bebauungsplan.

Hier sind neben der beplanten Fläche auch die randlichen Strukturen (u. a. der B 188, Wege, Säume) mit einzubeziehen.

Hierdurch ist folgend abzuleiten, ob durch die Beschattung der Gebäude oder der vorgesehenen Baumpflanzungen und Wegebauten Zauneidechsenlebensräume mit der Planung unbrauchbar gemacht werden.“

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Das Plangebiet wird größtenteils ackerbauliche genutzt. Diese landwirtschaftlichen Flächen stellen keine geeigneten Lebensräume für Zauneidechsen dar. Offenlandbiotopie, wie Gras- und Staudenflur, Ruderalflur oder Grünland, die in Verbindung mit Gehölzstrukturen möglicherweise geeignete Lebensraumbedingungen für Zauneidechsen aufweisen, sind im Plangebiet nur am südöstlichen Rand vorhanden. Weil am südöstlichen Rand des Plangebiets sowieso breite Grün-/Kompensationsflächen vorgesehen waren, wurde zunächst auf eine Zauneidechsenkartierung verzichtet. Im Hinblick auf den Schutz möglicherweise von Osten (Bahnstrecke) oder Süden (Baggerkuhle) in die künftigen Bauflächen einwandernder Zauneidechsen enthielt bereits der Vorentwurf des Bebauungsplans die Vermeidungsmaßnahmen 5.2.

Im Juni 2022 wurden im Bereich der südlichen Böschung der B 188 ca. 1 km westlich des Plangebiets Zauneidechsenfunde an die Stadt Burgdorf gemeldet. Aufgrund dieses Hinweises stellte sich die Frage, ob auch die Böschung der B 188 nördlich des Plangebiets einen Zauneidechsen-Lebensraum darstellt, denn davon war bei der bisherigen Planung nicht ausgegangen worden. Im Sommer 2022 erfolgte daher im Bereich der B 188 Böschung und auch der nicht ackerbaulich genutzten Flächen im Plangebiet sowie der direkt angrenzender Saumstrukturen eine Zauneidechsenkartierung. Die Ergebnisse dieser Kartierung sind in den Umweltbericht aufgenommen worden (s. insbesondere Kapitel 2.4.3.3). Wesentliches Ergebnis war, dass durch die Planung keine Zauneidechsenlebensräume unbrauchbar gemacht werden.

### **Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: Naturschutz zu Feldlerchen**

„Es sind 7 Feldlerchenreviere im Gebiet, welche zerstört werden. Ausgeglichen werden mit den aktuellen Planungen lediglich 5.

Das besondere Artenschutzrecht wird somit nicht vollumfänglich abgearbeitet.

Alle 7 Reviere sind zu kompensieren.

#### **Hinweis:**

Der B-Plan 0-78, 2. Abschnitt, hat den Brutraumverlust in das aktuelle Plangebiet von 100 m nicht ausgeglichen.

Dies ist somit in dieser Planung zu vollziehen.

Die im Feldlerchenpapier vorgesehenen Brachestreifen dienen vornehmlich der Nahrungsvorhandenheit. Dies muss durch ein gutes Management der Grünlandflächen hergestellt werden.

Es fehlen Angaben zu den vorgesehenen extensiven Bewirtschaftungsvorgaben der Artenschutz- und Ausgleichsflächen.

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Im Rahmen der durchgeführten Brutvogelkartierung wurden 7 Feldlerchenreviere im Untersuchungsgebiet festgestellt. Bei dieser Kartierung handelt es sich um ein Momentaufnahme aus dem Jahr 2018. Bei der Darstellung der Untersuchungsergebnisse in Kapitel 2.4.3.1 des Umweltberichts wird darauf hingewiesen, dass die Revierdichte mit etwa 4 Brutpaaren je 10 ha recht hoch sei und dass in vergleichbaren Offenlandgebieten von 2 Brutpaaren je 10 ha ausgegangen wird. In Abb. 7 im Kapitel 3.4 des Umweltberichts ist die Lage der Feldlerchenreviere im Untersuchungsgebiet dargestellt.

Seit der Brutvogelkartierung hat sich die bauliche Nutzung westlich des Untersuchungsgebietes im 2. Abschnitt des Gewerbeparks Nordwest weiterentwickelt. Mittlerweile reicht die Bebauung bis an den westlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Lediglich die Baufläche nördlich der Lise-Meitner-Straße ist noch ungenutzt. Aber auch diese Fläche ist bereits an einen Vorhabenträger veräußert und eine Bebauung ist in Kürze zu erwarten. Durch diese Bebauung westlich des Untersuchungsgebietes wird der Feldlerchenbrutraum am westlichen Plangebietsrand entwertet, daher wird für die Entwicklung von CEF-Maßnahmen von einem Verlust von 5 Feldlerchenrevieren ausgegangen (s. Umweltbericht in Kapitel 3.4). Auch unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Besiedlungsdichte von 2 Brutpaaren je 10 ha (s.o.) erscheint diese Vorgehensweise für das insgesamt ca. 19,75 ha

große Plangebiet, dass im Süden, Osten und Norden von Gehölzstrukturen umgeben ist, die von Feldlerchen gemieden werden, angemessen.

Der Hinweis zum Bebauungsplan 0-78/1 „Gewerbepark Nordwest 2. Abschnitt“ wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan ist seit dem 22.01.2015 rechtskräftig. Bei der Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen, u.a. Extensivgrünland, Ackerbrache (halb-ruderaler Gras- und Staudenflur) und Blühstreifen, im Bebauungsplan 0-78/1 wurde auch berücksichtigt, dass die Funktion des Eingriffsraums (Ackerflächen) als Brutgebiet der Feldlerche auszugleichen ist.

Die Hinweise zur Bedeutung der CEF-Maßnahmen für die Nahrungssuche von Feldlerchen und zur extensiven Bewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht enthält in Kapitel 4.5.2 zu beiden externen Kompensationsflächen Angaben zu Bearbeitungs- und Pflegemaßnahmen. Beide Kompensationsflächen sollen als Fortpflanzungsstätte und zugleich als Nahrungshabitat dienen. Damit bei einer möglicherweise erforderlichen zweiten Mahd ausreichend Nahrungsflächen zur Verfügung stehen, ist insbesondere bei der Kompensationsfläche Nr. 3862/002 (westlich Heebel) bei Bedarf die Anlage von randlichen Ruderalstreifen vorgesehen. Bei der Kompensationsfläche Nr. 2988/005 (nördlich Otze) übernehmen diese Funktion auch die angrenzenden Magerrasenflächen.

#### **Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: Naturschutz**

Die Pflege der Grünflächen, insbesondere im Umfeld der FCS-Maßnahme sollte sich an die Lebensphasen der Zauneidechsen anpassen.

Ebenfalls ist sicherzustellen, dass die FCS-Fläche nicht durch Menschen zerstört oder beeinträchtigt wird.

Die Funktion der FCS-Fläche muss dauerhaft gewährleistet bleiben.

Durch eine aktive Hinleitung von Menschen zu dieser Fläche durch den geplanten Weg wird dies in Frage gestellt (evtl. Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ?).

Es fehlen Festsetzungen zum Umgang mit Licht und Lärm, um die angrenzenden Lebensräume für Fledermäuse und die Zauneidechse z. B. nicht durch zu starke nächtliche Beleuchtung der Betriebe ungeeignet werden zu lassen (ebenfalls Störwirkung bzw. Zerstörung der Lebensstätte durch Licht).“

#### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Grünfläche mit der zeichnerisch festgesetzten besonderen Zweckbestimmung Kompensationsfläche 'Zauneidechsenmaßnahme' umfasst eine Fläche von ca. 3.570 m<sup>2</sup>, somit ist diese Fläche wesentlich größer, als die im Rahmen der 2019 erteilten Befreiung (§ 67 (2) BNatSchG) festgelegte Flächengröße des Ersatzlebensraums (FCS-Maßnahme) von 1.268 m<sup>2</sup>. Diese größere Fläche resultiert u.a. daraus, dass die östlich angrenzende Wegefläche sowie weitere Abstandflächen in die Festsetzung einbezogen werden. Die gesamte Kompensationsfläche 'Zauneidechsenmaßnahme' ist entsprechend der festgesetzten Zweckbestimmung weiterzuentwickeln und zu pflegen. Damit bleibt die Funktion der FCS-Fläche dauerhaft gewährleistet.

Die Herstellung und Pflege der öffentlichen Grünflächen im weiteren Umfeld der FCS-Maßnahme erfolgt unter Berücksichtigung der dort festgesetzten Zweckbestimmungen 'Parkanlage' und 'Kompensationsfläche', der in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigten Zielbiotope (im Umfeld der Zauneidechsenmaßnahme Biotoptyp 'Neue Parkanlage (PAN)') und der Ausführungen in Kapitel 7.6.3 und 10.3 der Begründung. Auf die Fuß-/Radwegverbindung nördlich der Zauneidechsenmaßnahme, die in Kapitel 7.6.2 skizzierte ist, kann schon im Hinblick auf die Überwachung der geplanten Schmutzwasserdruckrohrleitung nicht verzichtet werden. Wie zuvor ausgeführt berücksichtigt die Zauneidechsenmaßnahmenfläche bereits Abstandsflächen zur FCS-Maßnahme, somit ist nicht davon auszugehen, dass Zauneidechsen durch die Benutzer des Weges erheblich gestört werden. Ein 'Aufscheuchen' durch Spaziergänger oder Hunde die vom Weg abweichen erfüllt bei den grundsätzlich eher nicht besonders störungsempfindlichen Zauneidechsen nicht den Tatbestand der Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Bei der Weiterentwicklung der Zauneidechsenmaßnahmenfläche und der Herstellung der angrenzenden Grünflächen wird

die Stadt aber berücksichtigen, dass durch die Anpflanzung von Sträuchern eine gewisse räumliche Abtrennung zwischen Weg und FCS-Maßnahme erfolgt.

Zusätzliche Festsetzungen zur Außenbeleuchtung in den Gewerbegebieten und zum Lärmschutz, um Fledermäusen und Zauneidechsen zu schützen, sind nicht erforderlich. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Vorhaben in den geplanten Gewerbegebieten oder durch die geplanten Verkehrswege zusätzlich/neue Beeinträchtigungen hervorgerufen werden, die Fledermäuse und Zauneidechsen in den Lebensräumen, die an das Plangebiet angrenzen, erheblich stören (s. auch Umweltbericht Kapitel 3.3ff). Die Lebensräume werden bereits durch die geplanten Grünflächen geschützt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde für die beobachteten Fledermäuse kein besonderer Schutzbedarf ermittelt. Zauneidechsen werden durch Licht und Lärm nicht beeinträchtigt.

**Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: „Untere Waldbehörde**

Bezüglich waldrechtlicher Belange wird auf die Stellungnahme vom Forstamt Fuhrberg ... verwiesen.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Stellungnahme der Nds. Landesforsten, Forstamt Fuhrberg ist weiter unten wiedergegeben.

**Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: „Bodenschutz**

**Bodenschutzbehördliche Belange**

Die im B-Plan vorgesehene Fläche wird aktuell nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Region Hannover geführt.

Weitere Hinweise auf mögliche Boden- und / oder Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, den Oberboden (Mutterboden) getrennt vom mineralischen Boden abzutragen und in höhenbegrenzten Mieten zu lagern.

Eine Befahrung der Mieten ist zu vermeiden.

Insbesondere im Bereich der geplanten Freiflächen sind unnötige Belastungen und Befahrungen zu unterlassen, um Beeinträchtigungen der rechtlich schützenswerten Bodenfunktionen zu vermeiden.

Die natürliche Bodenfunktion ist nach Abschluss der Bauphase wiederherzustellen.

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Hinsichtlich der Informationen zu Boden-/Grundwasserverunreinigungen wurde in Kapitel 4.3 der Begründung ein Verweis auf die Stellungnahme eingefügt ebenso wurde der Umweltbericht ergänzt.

Die Hinweise zum Bodenschutz werden im Rahmen der von der Stadt Burgdorf durchgeführten Erschließungsarbeiten beachtet. Zum Schutz der größeren Grünflächen vor Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten der privaten Vorhabenträger ist es zudem vorgesehen Schutzzäune an den Grenzen dieser Grünflächen zu den Gewerbegebieten zu errichten.

Die Vorhabenträger werden in einem Merkblatt zur Baugenehmigung auf den Mutterbodenschutz hingewiesen. Eine Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz in dem Merkblatt wird mit der städtischen Bauordnungsabteilung abgestimmt.

**Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: „Bodenschutz**

**Stellungnahme zum vorsorgenden Bodenschutz**

Der Planungsbereich liegt in einem gering vorbeeinträchtigen Bereich (Ackerfläche).

Durch die geplante Bebauung findet eine hohe Flächenversiegelung statt, durch die die aktuelle Bodenfunktionserfüllung beeinträchtigt wird bzw. die Bodenfunktionserfüllung vollständig verloren geht.

Nach Prüfung der Planungsunterlagen wird festgestellt, dass für das Vorhaben bodenkundliche Untersuchungen im Planungsbereich erforderlich sind.

Die Ergebnisse der bodenkundlichen Untersuchungen sowie die Auswertung der Untersuchungsergebnisse sind in das aktuelle Verfahren einzubringen.

Die Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,6 und die vorgesehene „Stapelung“ der Baumassen wird aus bodenschutzfachlicher Sicht sehr begrüßt.

Zum Erhalt der Bodenfunktion „Ausgleichkörper im Wasserhaushalt“ ist eine möglichst hohe Niederschlagswasserversickerung im Planungsbereich vorzusehen.

Aus Gründen des Trinkwasserschutzes soll ein Teil des Niederschlagswassers aus dem Planungsbereich außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes versickert werden.

Grundsätzlich ist zu empfehlen, Niederschlagswasser auf Bodenbereichen zu versickern, für die eine möglichst gute „Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden“ vorliegt oder auf Standorten, für die ein möglichst gutes „Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung“ abgeleitet wurde.

Für den Planungsbereich wird eine hohe „Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden“ und ein mittleres „Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung“ abgeleitet. Für die geplanten Flächen zur Niederschlagswasserversickerung nördlich des Planungsbereiches und außerhalb des WSG wird ebenfalls eine hohe „Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden“ und ein mittleres „Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung“ abgeleitet.

#### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Aus den vorliegenden Informationen zum Zustand der Böden im Plangebiet und der direkten Umgebung (s. Umweltbericht Kapitel 2.6.1, Landschaftsplan (1994) oder NIBIS Kartenserver) ergeben sich keine Hinweise, dass im Plangebiet besonders schutzwürdige Böden oder Böden mit besonderen Standortpotenzialen vorhanden sind. Eine zusätzliche bodenkundliche Untersuchung wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Die Anmerkungen zur Niederschlagswasserversickerung werden zur Kenntnis genommen. Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung (s. Kapitel 5.2 der Begründung) soll aber beibehalten werden. Die dabei berücksichtigte Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet nach Norden dient dem Trinkwasserschutz und wurde bereits im Vorfeld der 32. Flächennutzungsplanänderung (wirksam seit 03.02.2005) und der Aufstellung des Bebauungsplans 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“ (rechtskräftig seit 17.06.2010) mit den Wasserbehörden und den Stadtwerken Burgdorf abgestimmt. Die Anlagen zur Niederschlagswasserableitung und Versickerung außerhalb des Plangebiets sind zudem Größtenteils schon hergestellt. Unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Vorschriften und der konkreten Bauvorhaben wird es aber möglich sein, dass auf einem Teil der Baugrundstücke Niederschlagswasser versickert wird, s. Hinweis H.1 Niederschlagswasserversickerung im Bebauungsplan.

Die Hinweise werden ansonsten zur Kenntnis genommen.

#### **Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: „Bodenschutz“**

##### **Zu dem Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Nach Prüfung des Sachverhaltes sind bodenkundliche Untersuchungen im Sinne bodenkundlicher Profilanfragen und die Durchführung einer maßnahmenbezogenen und maßstabgerechten Bodenfunktionsbewertung erforderlich.

Eine Auswertung der Daten des LBEGs und der aktuellen Bodenkarte „BK 50“ ist für die Maßstabebene der Planung nicht ausreichend, um das Schutzgut Boden fachgerecht darzustellen und zu bewerten.

Eine nähere Betrachtung der bodenschutzrechtlich verankerten Bodenfunktionen ist im Umweltbericht nicht erfolgt.

Die Informationen zur Bodenbeschaffenheit des LBEGs (NIBIS Kartenserver) und zur Bodenfunktionserfüllung von der Region Hannover im Maßstab 1:50.000 (aus der digitalen Bodenfunktionskarte) sind durch die bodenkundlichen Kartierungen zu verifizieren.

Das Schutzgut Boden und die Bodenfunktionserfüllung der Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 sind im Rahmen des Umweltberichtes bodenkundlich zu bewerten und darzustellen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Bodenfunktionserfüllung ist umfänglich darzustellen.

Maßnahmen zur Verminderung der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenfunktionserfüllung sind abzuleiten und darzustellen.

Maßnahmen zur fachgerechten und funktionsbezogenen Kompensation der Bodenfunktionsverluste sind abzuleiten und darzustellen.

Aus den bodenkundlichen Untersuchungen sind Empfehlungen für die Etablierung einer bodenkundlichen Baubegleitung für die Erschließung und Bebauung des Gebietes zu entwickeln.

#### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Warum zusätzliche bodenkundliche Untersuchungen erforderlich sein sollen, wird in der Stellungnahme nicht näher begründet. Diese könnten sinnvoll sein, wenn es bei der Planung darum ginge, Alternativen zu vergleichen, weil in Teilbereichen des Plangebiets z.B. besonders schutzwürdige Böden oder Böden mit besonderen Standortpotenzialen vorkämen. Dafür liegen jedoch keinerlei Hinweise vor.

Planungsalternativen wurden zudem bereits in vorangegangenen Planungsschritten verglichen. Bereits 1995 hat die Stadt Burgdorf begonnen, Pläne für die städtebauliche Entwicklung der Weststadt ausarbeiten zu lassen. Ein erster Meilenstein war die Städtebauliche Rahmenplanung "Burgdorf West" (Stadt Burgdorf 1997). Dabei wurde auf der Grundlage verschiedener Varianten ein Siedlungsstrukturkonzept entwickelt, das später mit der 30. Änderung (wirksam seit 10.02.2000) und der 32. Änderung (wirksam seit 03.02.2005) in den Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf aufgenommen wurde. Die weitere Konkretisierung erfolgte für den Bereich des Gewerbeparks Nordwest mit den Bebauungsplänen 0-78 (rechtskräftig seit 17.06.2010) und 0-78/1 (rechtskräftig 22.01.2015). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen Baurechte im letzten 3. Abschnitt des Gewerbeparks geschaffen werden. Es ist keine Veranlassung zu erkennen, warum auf der Ebene dieses Bebauungsplans nun nochmals eine umfangreiche Prüfung von Planungsalternativen erfolgen sollte.

Die Ausführungen im Umweltbericht zum Schutzgut Boden wurden ergänzt. In Kapitel 2.6.1 des Umweltberichts wird die Bodenfunktionserfüllung beschrieben und bewertet. In Kapitel 2.6.2 des Umweltberichts werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung (Wirkfaktoren) auf den Boden benannt und die qualitativen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen beschrieben. Quantifiziert werden die Beeinträchtigungen über das zur Eingriffsbilanzierung angewandte Wertstufenmodell/Städtetagsmodell (NST 2013), s. Kapitel 4.4 des Umweltberichts. Vermeidungsmaßnahmen sind in Kapitel 4.1 und 4.2 dargestellt. Kompensiert werden die Bodenfunktionsverluste im Sinne des angewandten Städtetagsmodells auf den zugeordneten Ausgleichsflächen-/maßnahmen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist aus Sicht der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

#### **Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: „Bodenschutz“**

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass als Kompensationsmaßnahmen u. a. Eingriffe auf das Schutzgut Boden mit Beeinflussung der Bodenfunktionserfüllung vorgesehen sind (z. B. Abschieben des Oberbodens auf Kompensationsfläche 2 Nr. 3988/005).

Die Fläche „Gem. Otze, Flur 9, Flst. 126/2, weist eine mittlere Gesamtbodenfunktionserfüllung auf.

Die Gesamtbodenfunktionserfüllung setzt sich aus den Teilbodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (sehr gering), „Biotopentwicklungspotential“ (mittel), „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ (mittel) und „Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden“ (hoch) zusammen.

Aktuell sind auf der Fläche die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, die Funktion als „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ und „Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden“ relevant.

Durch das Abschieben des Oberbodens geht die hohe Bodenfunktionserfüllung als Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe verloren.

Die Funktionserfüllung als „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ wird vermindert. Die sehr geringe, aber relevante Bodenfunktionserfüllung „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ wird durch den Abtrag des Oberbodens vermindert. Zur Kompensation der Eingriffe auf der Kompensationsfläche ist mindestens zu prüfen, ob durch einen Auftrag des abgeschobenen Oberbodens auf eine angrenzende Fläche, eine Verbesserung der Bodenfunktionserfüllung auf einer angrenzenden Fläche erreicht werden kann.

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Bei der Kompensationsfläche 3988/005 (Gemarkung Otze, Flur 9, Flurstück 126) handelt es sich um eine Fläche aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf. Maßnahmen auf dieser Fläche werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-78/2 zugeordnet. Der Bebauungsplan 0-78/2 trifft aber keine Festsetzungen zur Herstellung der Kompensationsfläche 3988/005. Die Bodenarbeiten zur Herstellung der Kompensationsfläche 3988/005 sind bereits abgeschlossen. Für den Oberbodenabtrag auf der Kompensationsfläche 3988/005 wurde am 18.11.2021 eine Baugenehmigung erteilt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde auch die Bodenschutzbehörde der Region Hannover beteiligt.

**Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, Geschäftsbereich Hannover, Stellungnahme 24.08.2022**

„durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Bundesstraße 188 berührt.

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

Ich gebe zu bedenken, dass der Bund als Straßenbaulastträger der B188 für das Plangebiet im Nahbereich der verkehrsreichen Bundesstraße keinerlei Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich von hier aus nichts vorzubringen.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Industrie- u. Handelskammer Hannover, Stellungnahme 18.07.2022**

„... die [IHK] ... trägt ... keine Bedenken vor. Die geplante Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Bereich südlich B 188 / westlich Am Güterbahnhof wird von uns im Sinne der Förderung der regionalen Wirtschaft ausdrücklich begrüßt.

Weiterhin unterstützen wir die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung. Die Regelungen tragen dazu bei, die neuen Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben zu sichern und einzelhandelsbezogene Fehlentwicklungen (Schwächung der zentralen Standorte) zu vermeiden.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Amt f. regionale Landesentwicklung Leine-Weser, Stellungnahme 25.07.2022**

„Das Gebiet ... befinden sich im Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens Burgdorf-Nord ...

Dazu ergehen nachstehende Hinweise und Anregungen:

Der Flurbereinigungsplan einschließlich Änderung durch den Nachtrag 1 ist mit Datum vom 21.04.2022 rechtskräftig geworden und die vorzeitige Besitzeinweisung ist bereits erfolgt. Das heißt, im Grundbuch und Kataster sind noch die alten Grundstücke nachgewiesen. In

der Örtlichkeit werden jedoch schon die neuen Grundstücke bewirtschaftet. Der Eigentumsübergang erfolgt erst mit Ausführungsanordnung, die am Ende dieses Jahres erlassen wird. Damit einher geht die Kataster-Berichtigung, die aufwendige Abstimmungsprozesse erfordert. Änderungen am Eigentum und den Flurstücken würden zu massiven Verzögerung führen, wodurch sich auch den Erlass der Ausführungsanordnung zeitlich erheblich verschieben würde.

Ich empfehle dringend die Vermarktung der Gewerbeflächen erst nach Erlass der Ausführungsanordnung vorzusehen, weil dann Besitz und Eigentum wieder in einer Hand liegen. So können Komplikationen und Irritationen vermieden werden.

Für die Vermessung im Gewerbegebiet sind in jedem Fall die neuen Grenzen anzuhalten. Auch hier wird empfohlen die Katasterberichtigung abzuwarten

Eine Entlassung des Gebietes aus der Flurbereinigung, wie Im Zusammenhang mit dem "Baugebiet nordwestlich der Weserstraße" betrieben, lässt sich hier im Hinblick auf den aktuellen Bearbeitungsstand der Flurbereinigung nicht mehr realisieren.

Grundsätzlich bestehen jedoch aus Sicht der Flurbereinigung und der anderen von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stellungnahme 05.08.2022**

„zu o.g. Planungen werden aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

In der Begründung wird der nördlich gelegene Schweinestall mit seinen möglichen Emissionen erwähnt

Zur Einhaltung der Grenzwerte der Geruchsstundenhäufigkeiten wird darauf hingewiesen, dass im Einzugsbereich kein Wohnen, auch kein betriebsbezogenes Wohnen stattfinden soll. Wir bitten, diese Vorgabe bei der Realisierung der Planung auch tatsächlich umzusetzen.

Weiterhin wird dargelegt, dass keine Erweiterungsabsichten für den Stall bekannt sind. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer und Betreiber des Stalles wird derzeit keine konkrete Erweiterung geplant. Änderungen im Haltungssystem können jedoch u.a. aufgrund der sich der wandelnden politischen Ansprüche und Vorgaben für die Tierhaltung kurzfristig erforderlich werden; z.B. Freilandhaltung /Offenstall/Ausläufe etc.

Um eine zukunftsfähige Schweinehaltung am jetzigen Standort auch dann weiterhin zu ermöglichen, regen wir bereits jetzt eine Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer und Bewirtschafter des Stalles an.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Zur Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde ein Geruchsgutachterliche Stellungnahme (TÜV 2022) eingeholt und des wurde die textliche Festsetzung 1.5.1 ergänzt (s. auch Kapitel .

**Nds. Landesforsten, Forstamt Fuhrberg, Stellungnahme 08.08.2022**

„von der ... Planung sind Waldbelange derzeit nicht negativ betroffen. Dies begründet sich mit der 60 m tiefen Abstandsfläche zwischen dem Wald („Baggerkuhle“) und dem neuen Gewerbegebiet, was aus Waldsicht ausdrücklich begrüßt wird. Bedenken und Anregungen habe ich zum aktuellen Planungsstand daher nicht mitzuteilen.

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover, Stellungnahme 05.08.2022**

„gegen die Festsetzungen im o. g. Bebauungsplan bestehen seitens des Zweckverbandes Abfallwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken, zumal jedes der geplanten Gewerbegrundstücke von Entsorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden kann.“

Da Art und Größe der Gewerbebetriebe, die die Grundstücke künftig nutzen werden, noch nicht absehbar sind - und damit auch Art und Umfang der zu erwartenden Abfallmengen - hier einige wichtige „Eckdaten“ zum möglichen Entsorgungsgeschehen:

- Bei Betrieben, in denen die Entsorgung lediglich über Abfalltonnen (seit Umstellung auf Restabfalltonnen werden Neubaugrundstücke grundsätzlich an die Tonnenabfuhr angeschlossen) und Wertstoffsäcke gesteuert wird, wären die Wertstoffsäcke der 'aha' zur Abholung generell an der Straße bereitzustellen; dies gilt auch für Altpapier-tonnen. Für die Restabfalltonnen gilt, dass die Tonnenstandplätze möglichst in Nähe (<15m) zur Fahrbahn angelegt werden, damit eine Entsorgung direkt von der öffentlichen Straße aus erfolgen kann und ein Befahren des Grundstücks evtl. vermieden werden kann.
- Bei größeren Betrieben, bei denen die Entsorgung über Abfall- und Wertstoffcontainer (660 l oder 1,1 cbm) erfolgen soll, sollten die Behälterstandplätze möglichst in Nähe (<15m) zur Fahrbahn angelegt werden, damit eine Entsorgung direkt von der öffentlichen Straße aus erfolgen kann und ein Befahren des Grundstücks evtl. vermieden werden kann.  
Grundsätzlich können diese Behälter zur Leerung auch über größere Entfernungen transportiert werden, allerdings wäre dies für den Kunden mit einer zusätzlichen Wegebühre verbunden.
- Muss ein Grundstück zwecks Entsorgung doch befahren werden - z.B. weil ein spezieller Müllbehälter-Standplatz gewünscht wird oder eine Entsorgung über Großcontainer notwendig ist - wären alle zu befahrenden Erschließungswege Lkw-g geeignet auszulegen (u.a. 9 m Kurvenradius, mind. 26 Tonnen erforderliche Bodenlast ...).  
Außerdem müssten Containerstandplätze so angelegt werden, dass ein Rückwärtsfahren für Müllfahrzeuge nicht erforderlich wird (d.h. Wende- oder Durchfahrmöglichkeit erforderlich).  
Ferner wäre 'aha' in diesem Falle vom jeweiligen Grundstückseigentümer eine schriftliche Genehmigung zum Befahren des Grundstücks zu erteilen (Haftungsausschluss).

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Hinweise zur Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen. In Kapitel 5.4 wurde ein Querverweis auf die Stellungnahme ergänzt.

**Harzwasserwerke, Stellungnahme 14.07.2022**

„... die Harzwasserwerke GmbH betreiben im ... Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der ... Maßnahme nicht betroffen.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Stellungnahme 08.07.2022**

„wir schreiben Ihnen im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) ... Wir möchten Ihnen mitteilen, daß Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Avacon NETZ GmbH, Stellungnahme 26.07.2022**

„... Durch das ... Vorhaben ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Aus den übersandten Lageplänen geht hervor, dass sich die Fernmeldeleitung der Avacon östlich der Bahnlinie Lehrte-Celle und damit weit außerhalb des geplanten Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans befindet.

**TenneT TSO GmbH, Stellungnahme 15.07.2022**

„... Nachfolgend wird auf das Leitungsbauprojekt 380-kV Leitung Landesbergen – Mehrum/ Nord (BBPIG Vorhaben Nr. 59, NEP 2030-P228) eingegangen. Es ist ein „Ersatzneubau neben bestehender Trasse“ und wird sich demnach, soweit möglich, an der Bestandsleitung orientieren.“

Derzeit wird durch die Vorhabenträgerin, die TenneT TSO GmbH (TenneT), das Raumordnungsverfahren (ROV) vorbereitet. Die Antragskonferenz hat Mitte März 2022 stattgefunden. Dabei hat die Vorhaben-trägerin einen Vorzugskorridor samt Alternativen mit einer Breite von jeweils 1.000 m vorgeschlagen. Die Korridore basieren auf einer Raumwiderstandsanalyse mit nachgelagerter Trassenvoruntersuchung und werden im angestrebten ROV auf ihre Raum- und Umweltverträglichkeit geprüft, so dass in diesen Korridoren ein möglicher Leitungsverlauf für das anschließende Planfeststellungsverfahren trassiert werden kann. Die Genehmigungsbehörde, das Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser, hat die vorgeschlagenen Korridore im Untersuchungsrahmen bestätigt und am 12.07.2022 veröffentlicht.

Zum räumlichen Geltungsbereichs der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf haben wir keine Bedenken. Die externe Kompensationsfläche Nr. 3988/005 liegt außerhalb des Untersuchungsraums für die geplante o.g. 380-kV Freileitung. Die externe Kompensationsfläche Nr. 3862/002 bei Heebel befindet sich jedoch im Vorzugskorridor für unser Vorhaben (siehe rote Ellipse, Anlage 1). [Die Anlage 1 wird hier nicht wiedergegeben.]

Die Stadt Burgdorf hat uns bereits Kompensationsflächen mitgeteilt, welche auch die besagte Fläche bei Heebel beinhaltete. Im Rahmen unserer Untersuchungen und Erstellung der Unterlagen für das ROV werden diese Flächen einbezogen.

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**EWE NETZ GmbH, Stellungnahme 11.07.2022**

„Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.“

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. ...

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Laut den eingesehenen Leitungsplänen befindet sich eine Telekommunikationsleitung der EWE westlich des geplanten Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans 0-78/2. Diese Leitung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-78/1 „Gewerbepark Nordwest 2. Abschnitt“. Die aktuell vorliegende Bauleitplanung berührt diesen Leitungsverlauf nicht.

Im Hinblick auf den noch umzusetzenden Ausbau der Grünverbindung in Verlängerung des Marris-Mühlen-Wegs nach Rückbau der Ringverbindung 'Lise-Meitner-Straße – Otto-Hahn-Straße' wird die Stadtverwaltung nochmals prüfen, ob der angedachte Ausbau (mittiger Weg und beidseitig Baumreihen, s. Kapitel 7.6.3) so umgesetzt werden kann.

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme 15.07.2022**

„Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan ... grundsätzlich keine Bedenken.“

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

**Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme 28.07.2022:**

„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.“

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. ....“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Der Hinweis zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Ausbauinteresesses werden Vodafone Informationen übermittelt.

**DB AG – DB Immobilien, Stellungnahme 05.08.2022:**

„Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.“

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Die genaue Lage ist durch Suchschlitze zu ermitteln.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmissionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahnnahen Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben muss ausgeschlossen werden.

Es muss ausgeschlossen werden, dass durch angebrachte Beleuchtung bzw. Leuchtkörper jeglicher Art, der Eisenbahnbetrieb beeinträchtigt wird. Insbesondere bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.

Feuerwehrezufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.

Wir weisen darauf hin, dass uns keine Informationen darüber vorliegen, ob das ehemalige Deutsche Bahn-Flurstück 159/1, Flur 1 der Gemarkung Burgdorf von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist. Sollte das Flurstück im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans auszuweisen, empfehlen wir daher, beim Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover ... den Freistellungsstatus des Flurstücks zu erfragen, um eine Doppelwidmung zu vermeiden.

Wir bitten um die weitere Beteiligung im Verfahren. ....“

#### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die in der Stellungnahme genannten Bedingungen / Auflagen und Hinweise werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Der östliche Rand des Geltungsbereichs liegt fast überall mehr als 40 m vom westlichen Gleis der Bahnstrecke entfernt. Lediglich im nordöstlichen Bereich, in dem die Fuß-/Radwegverlängerung geplant ist, beträgt der Abstand 'nur' 33 m. Die nächstliegende Baugrenze zur Eisenbahnstrecke ist die östliche Baugrenze des GE 10B. Diese Baugrenze befindet sich ca. 60 m von der Bahnstrecke entfernt.



Aufgrund der zuvor genannten Abstände ist nicht zu erwarten, dass der Eisenbahnbetrieb auf den vorhandenen Schienen durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung oder die Anpflanzung von Gehölzen beeinträchtigt wird. Abwasser wird über Kanäle in Richtung Osten abgeleitet – also nicht in Richtung Bahntrasse. Niederschlagswasser kann ggf. auch auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Ableitung von Oberflächenwasser in Richtung der Bahntrasse ist auch im Bereich der Grünflächen nicht vorgesehen.

Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Eisenbahnverkehrslärm werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc. sind aufgrund des Abstand von mind. 60 m zwischen den Gewerbebauten und der Bahntrasse nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Abstand von mind. 60 m und den Aspekt, dass mit den Gewerbegebieten keine grundsätzlich schutzbedürftige bauliche Nutzung geplant wird, wurde nicht geprüft, ob Maßnahmen zur Vermeidung von Erschütterungen erforderlich sind. Trotz des Abstandes könnten für bestimmte Gewerbebetriebe, die z.B. mit hochempfindlichen Messgeräten arbeiten, Beeinträchtigungen durch Erschütterungen von Belang sein. Damit derartige Betriebe bei ihrer Planung frühzeitig die Eisenbahntrasse berücksichtigen, wurde der Hinweis auf die Haupteisenbahnstrecke in der Planzeichnung des Bebauungsplans zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfs konkretisiert.

Das in der Stellungnahme angesprochene Flurstück 159/1, Flur 1, Gemarkung Burgdorf liegt im Flurbereinigungsgebiet Burgdorf Nord (Altbestand). Wie in Kapitel 3 der Begründung erläutert, ist in der Planunterlage des Bebauungsplans der Neubestand wiedergegeben. Das Flurstück 159/1 ist daher in der Planunterlage nicht aufzufinden.

Ein grafischer Vergleich von Altbestand und Planzeichnung (s. voranstehende Abbildung) zeigt, dass das Flurstück 159/1 sowohl Flächen im Geltungsbereich, wie auch außerhalb umfasst.

Aus dem 1966 zwischen Bahn und Stadt Burgdorf abgeschlossenen Kaufvertrag ergibt sich, dass das Flurstück 159/1 damals lastenfrei von der Bahn an die Stadt übertragen wurde. Die DB AG und das Eisenbahn-Bundesamt (EBA), das mit Schreiben vom 08.08.2022 beteiligt wurde, vertraten die Auffassung, dass das Flurstück trotzdem weiterhin Bahnbetriebszwecken gewidmet ist. Daher wurde von beiden empfohlen das Flurstück von Bahnbetriebszwecken freistellen zu lassen. Diese Freistellung wurde am 19.09.2022 von der Stadtverwaltung beim EBA beantragt.

Ansonsten teilte das EBA mit, dass gegen die Festsetzungen auf dem Flurstück 159/1 (öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) keine Bedenken bestehen.

#### **LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst**, Stellungnahme 15.07.2022

Inhaltliche Wiedergabe: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine erneute Luftbildauswertung, weil nach dem Auswertungsergebnis aus 2020 (s. Kapitel 4.3 der vorliegenden Begründung) noch weitere Luftbilder für den Bereich zugänglich gemacht werden konnten.

#### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die empfohlene zusätzliche Luftbildauswertung wurde am 20.07.2022 beantragt. Die Bearbeitungsdauer beim LGLN liegt zzt. bei 20 Wochen, so dass die Ergebnisse noch nicht vorliegen.

#### **Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD)**, Stellungnahme 15.07.2022

„... Aus dem ... Geltungsbereich sind beim derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Das ist bei ackerbaulich genutzten Flächen ohne tiefere Bodeneingriffe jedoch nicht ungewöhnlich und lässt aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung keine Rückschlüsse auf das eventuell vorhandene archäologisches Potential oder

dessen Fehlen zu. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist aufgrund der Größe des o.g. Geltungsbereiches von knapp 20 Hektar erfahrungsgemäß mit dem Auftreten archäologischer Befunde und Funden zu rechnen, die im Rahmen der zukünftigen Erdarbeiten freigelegt werden können. Das mutmaßliche archäologische Potential wird zudem durch mehrere im Umfeld des o.g. Geltungsbereiches bekannte archäologische Fundstellen verschiedener Zeitstufen belegt.

Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Daher wird eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 in Verbindung mit §§ 12-14 NDSchG für alle im o.g. Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführten Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, erforderlich. Wir bitten Sie, den Hinweis auf die Genehmigungspflicht in die Planzeichnung aufzunehmen.

Um Planungssicherheit in zeitlicher und finanzieller Hinsicht zu gewährleisten, empfehlen wir ... eine im Vorfeld durchzuführende archäologische Vorabuntersuchung in Form von Sondageschnitten durch eine Grabungsfirma. Die Schnitte besitzen eine Breite von 4 m Breite und werden in einem Abstand von 50 m zueinander über den Geltungsbereich angelegt. Damit können wir bereits im Vorfeld das archäologische Potential abschätzen und ggf. archäologische Befunde im Rahmen der 10 m-Regelung untersuchen. Dieses Vorgehen hat sich bewährt und ist m.E. auch kostengünstiger als baubegleitende Untersuchungen (z.B. der Planstraßen), da dabei durchaus mit Verzögerungen im Bauablauf gerechnet werden muss.

Das Benehmen gemäß § 20 Abs. 2 NDSchG ist hergestellt.

#### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Genehmigungspflicht von Erdarbeiten wird zur Kenntnis genommen. Wie vorgeschlagen, will die Stadt vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine archäologische Vorabuntersuchung der gesamten Bauflächen im Plangebiet durchführen. Der Hinweis im Bebauungsplan wurde zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs erweitert.

#### **Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr, Stellungnahme 12.07.2022**

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

#### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Naturschutzbeauftragter der Region Hannover, Herr Dieter Kleinschmidt, Stellungnahme vom 08.07.2022**

„Bitte so wie im Umweltbericht verfahren!“

#### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Behördenstellungen ohne Anregungen und Hinweise**

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass die von ihnen zu vertretenden Belange nicht von der Planung berührt werden oder dass keine Anregungen und Hinweise zur Planung gegeben werden:

- DB Energie GmbH, Stellungnahme 11.07.2022,
- Gemeinde Isernhagen, Stellungnahme 18.07.2022,
- Gemeinde Uetze, Stellungnahme 15.07.2022,
- Samtgemeinde Wathlingen, Stellungnahme 15.07.2022,

### **Behörden ohne Stellungnahme**

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, reichten aber keine Stellungnahmen ein:

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover,
- Handwerkskammer Hannover,
- Gasunie Deutschland Services GmbH,
- Erdgas Münster GmbH,
- Stadtwerke Burgdorf GmbH,
- Bundesnetzagentur, Referat 226 Richtfunk,
- htp GmbH,
- Deutsche Glasfaser Unternehmensgruppe,
- FNOH-DSL Südheide GmbH,
- RegioBus Hannover GmbH,
- Polizeiinspektion Burgdorf,
- Bischhöfliches Generalvikariat,
- Kirchenkreisamt Burgdorfer Land.

## **12 Verfahrensvermerke**

*Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **13 Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB**

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Erhebliche Lärmeinwirkungen auf den Menschen, die zu Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit führen könnten, wurden durch die Festsetzung von Schutzmaßnahmen vermieden. Die Wohngebiete in der Umgebung des Plangebiets wurden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten vor Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm geschützt. Lärmempfindliche Nutzungen in den Gewerbegebieten (z.B. Betriebswohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Büroräume) wurden in den am stärksten mit Verkehrslärm belasteten Bereichen ausgeschlossen und es wurden Vorgaben zur Anordnung dieser Nutzungen auf dem Baugrundstück sowie zum baulichen Schallschutz festgesetzt.

Durch die Umsetzung der Planung werden überwiegend Biotope von geringer ökologischer Bedeutung (Sandacker) erheblich beeinträchtigt. Die damit verbundenen Eingriffe werden mit Maßnahmen auf den Kompensationsflächen im Plangebiet und durch Maßnahmen auf Flächen aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf ausgeglichen.

Ein besonderer Schutzbedarf ergab sich für die landwirtschaftlichen Flächen, weil diese Flächen Lebensraum bestandsgefährdeter Vogelarten des Offenlandes (Feldlerche und ggf.

Rebhuhn) sind. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vogelbruten durch Bautätigkeit wurden Bauzeitenregelungen festgesetzt. Zudem wurden bereits vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Umwandlung von Acker in Extensiv-Grünland) auf Flächen in den Gemarkungen Heeßel und Otze umgesetzt. Dafür wurden diese Flächen in den Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf aufgenommen. Der Verlust der Feldlerchenreviere im Plangebiet wurde durch diese externen Maßnahmen ausgeglichen.

Ökologisch höherwertige Biotope stellen die Wald- und Waldrandbiotope dar, die südlich und östlich am Rand des Plangebiets und angrenzend vorhanden sind. Flächen im Plangebiet, die an diese Gehölzbestände angrenzen, werden als Jagdrevier von streng geschützten aber weit verbreiteten Fledermausarten (Großer Abendsegler, Breitflügel-Fledermaus und Zwergfledermaus) genutzt. Durch den Abstand der gewerblichen Bauflächen von den Gehölzbeständen und den Erhalt der Gehölzbestände sowie der halboffenen und offenen Säume an den Waldrändern innerhalb der am östlich und südlichen Rand des Plangebiets festgesetzten öffentlichen Grünflächen, wurde eine erhebliche Beeinträchtigung des Jagdreviers der Fledermäuse vermieden.

Die östlich und südlich an das Plangebiets angrenzenden Bereiche stellen zudem Lebensräume der streng geschützten und in Niedersachsen bestandsgefährdeten Zauneidechsen dar. Im Süden und Südosten grenzen Lebensräume der Zauneidechse direkt an das Plangebiet an oder reichen möglicherweise in das Plangebiet hinein. Durch den Abstand der gewerblichen Bauflächen von diesen Lebensraumstrukturen und den Erhalt der halboffenen und offenen Säume innerhalb der am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebiets festgesetzten öffentlichen Grünflächen, werden erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensräume der Zauneidechsen vermieden.

Im Hinblick auf die Zauneidechsenvorkommen wurden in Zusammenhang mit einem anderen Bauleitplanverfahren im Jahr 2021 auf einer ca. 3.300 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche im südöstlichen Eckbereich des Plangebiets Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse hergestellt. Diese Maßnahmenfläche wird künftig im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Kompensation' im südöstlichen Eckbereich des Plangebiets liegen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Zauneidechsenmaßnahmenfläche durch etwaige Bautätigkeiten im Umfeld werden ggf. durch eine Umzäunung vermieden. Um zu verhindern, dass Zauneidechsen dem erhöhten Tötungsrisiko in der Bauphase ausgesetzt werden, wird das Einwandern von Zauneidechsen in die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche verhindert, indem die Bauflächen am südlichen und östlichen Rand weiter (landwirtschaftlich) bewirtschaftet werden oder die Einwanderung durch Reptilienschutz-zäune vermieden wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. **19,75** ha. Bisher wurde diese Fläche größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Der mit der Umsetzung der Planung verbundene Flächenverlust kann nicht ausgeglichen werden. Die Flächeninanspruchnahme wurde hinter die städtischen Interessen an der Gewerbegebietsentwicklung zurückgestellt, um den Flächenbedarf der Wirtschaft zu decken und Arbeitsplätze zu schaffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens insbesondere durch Versiegelung werden mit Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen kompensiert.

Die Verringerung der Grundwasserneubildung führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Trinkwassergewinnung. Erhebliche stoffliche Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Trinkwassergewinnung werden durch folgende Maßnahmen vermieden:

- 200 m Abstand der Gewerbegebiete von den Brunnen zur Trinkwassergewinnung.
- Einschränkung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen.
- Ableitung des von befestigten Flächen gesammelten Niederschlagswassers, das möglicherweise schädliche Verunreinigungen aufweist, und Versickerung außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebiets.
- Besondere Anforderungen an Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Gewerbegebieten die den Trinkwasserbrunnen am nächsten liegen.

Die Zunahme von versiegelten Flächen hat Auswirkungen auf das Mikroklima ohne das damit erhebliche Auswirkungen auf andere Stadtbereiche verbunden sind. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen in den Gewerbegebieten und die Grünflächen vermindern die zu erwartende Erwärmung.

Auf das Landschaftsbild hat die Planung keine erheblichen Auswirkungen, weil die Agrarlandschaft keinen wertvollen Bereich darstellt und bereits jetzt durch die angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen geprägt ist.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind weder Bau- oder Kulturdenkmale bekannt. Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind daher nicht zu erwarten. Aufgrund der Größe des Plangebiets und weil nur wenige Erkenntnisse zum archäologischen Potenzial vorliegen, sind aus Sicht des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege bei Erdarbeiten archäologische Untersuchungen zu berücksichtigen, s. Hinweis H.4 auf denkmalrechtliche Genehmigung.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Ergebnisse der **frühzeitigen Beteiligungen** sind im Kapitel 11.1 und 11.2 der Begründung wiedergegeben. Dort ist jeweils unter Ausführungen der Stadt Burgdorf dargelegt, wie mit den jeweiligen Anregungen oder Hinweisen umgegangen wurde. Im Folgenden eine Auflistung der Anregungen zur Planung, denen nicht gefolgt wurde:

- In der textlichen Festsetzung 6.2 wurde die Anzahl der Stellplätze je Baum nicht vermindert (Anregung Region Hannover, Naturschutz).
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen wurden nicht festgesetzt und es wurde auch nicht die Breite der Straßenverkehrsflächen vergrößert, um darüber mehr Bäume im öffentlichen Straßenraum unterbringen zu können (Anregung Region Hannover, Naturschutz).
- Festsetzungen zur Dachbegrünung oder zur Errichtung von Solaranlagen wurden nicht aufgenommen (Anregungen Region Hannover, Naturschutz).
- Der Umfang der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche wurde nicht erhöht (Anregung Region Hannover, Naturschutz).
- Auf den nicht festgesetzten, aber in der öffentlichen Grünfläche im Südosten des Geltungsbereichs vorgesehenen Rad-/Fußweg (s. Abbildung in Kapitel 7.6.3), der westlich an der Zauneidechsenmaßnahmenfläche vorbeiführt, wird nicht verzichtet (Anregung Region Hannover, Naturschutz).
- Festsetzungen zum Umgang mit Licht und Lärm, zum Schutz angrenzender Lebensräume für Fledermäuse und Zauneidechsen werden nicht aufgenommen (Anregung Region Hannover, Naturschutz).
- Zusätzliche bodenkundliche Untersuchungen des Plangebiets erfolgten nicht und es wurden keine Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Auswirkungen auf den Boden festgesetzt (Anregung Region Hannover, Bodenschutz).
- Zusätzliche Festsetzungen hinsichtlich der eher allgemeinen Hinweisen, auf Emissionen die von der Bahnstrecke ausgehen, u.a. Erschütterungsemissionen, Abgase, Funkenflug, elektromagnetische Felder, wurden nicht aufgenommen (Hinweise DB AG – DB Immobilien).

*Abschnitt wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Die ursprüngliche Gesamtplanung des Gewerbeparks sah vor, dass der Geltungsbereich des 3. Abschnitts an der westlichen Grenze des Flurstücks 1263, Flur 1, Gemarkung Burgdorf enden sollte. Im Rahmen der Vorbereitung der Bauleitplanung für den 3. Abschnitt des Gewerbeparks wurde entschieden, dass das Plangebiet nach Osten bis zur Straße 'Am Güterbahnhof' erweitert werden soll. Dies erfolgte weil damit ca. 6,18 ha

gewerbliche Baufläche zusätzlich entwickelt werden konnten und eine Notzu-/abfahrt zur Straße am Güterbahnhof eingerichtet werden kann. Dabei wurde berücksichtigt:

- Eine Beeinträchtigung der Belange der Trinkwassergewinnung kann durch die o.g. Maßnahmen vermieden werden.
- Die Alternative zusätzliche Flächen am Gewerbestandort Hülptingsen zu entwickeln ist aufgrund der schlechteren Erreichbarkeit dieses Standorts für den Kfz-Verkehr wie auch mit dem ÖPNV wenig attraktiv.
- Entwicklungsalternativen am Rand der Kernstadt liegen alle nördlich der B188 und wären mit einem deutlich höheren Erschließungsaufwand verbunden.

Die ursprüngliche Gesamtplanung des Gewerbeparks sah weiter vor, dass die im Wegeflurstück 1261 verlaufende Schmutzwasserdruckrohrleitung nicht verlegt werden sollte. Der Bereich südlich der Planstraße A4 bis zum Wegeflurstück 1261 sollte als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Diese Vorüberlegung wurde verworfen, weil mit der Verlegung der Schmutzwasserdruckrohrleitung nach Südosten die Erschließungsstraßen besser ausgenutzt werden können, der Zuschnitt der künftigen Gewerbestandstücke zwischen den Planstraßen A und B verbessert wird und ca. 1,2 ha mehr gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden können.

Zwischenzeitlich wurde auch überlegt die Schmutzwasserdruckrohrleitung nicht nach Südosten sondern in die Planstraße A zu verlegen. Diese Alternative wurde aber verworfen, weil höher Kosten, die ständig erforderliche Zugänglichkeit und das im Straßenkörper höher Risiko von Beschädigungen dagegensprachen. Berücksichtigt wurde auch, dass Leckagen an Druckrohrleitungen in der Regel schnell auffallen, unter anderem weil diese regelmäßig kontrolliert werden.

## Quellen

**BBSR 2018: Starkregeneinflüsse auf die bauliche Infrastruktur, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn 2018.**

Barth & Bitter 2018: Gutachtliche Stellungnahme zu den auftretenden Geruchsmissionen, Plangebiet im Bereich der Straße „Vor dem Celler Tor“, Art der Anlagen, Keksfabrik, Pferdehaltung und Schweinehaltung, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH, Hannover 2018.

BLANKE 2003a: Artenschutzprojekt Zauneidechse II, Verbreitung und Schutz der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im ehemaligen Landkreis Burgdorf als Modellregion für das niedersächsische Flachland, Dipl.-Biologin Ina Blanke, Auftraggeber BUND Region Hannover, Lehrte April 2003.

Blanke 2003b: 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf – Erfassung von Zauneidechsen, Dipl.-Biol. Ina Blanke, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Lehrte September 2003.

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

DIN 18005 Beiblatt 1 1987: Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin Mai 1987.

DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin Januar 2018.

DIN 4109-2: Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin Januar 2018.

DIN 45691: Geräuschkontingentierung, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin Dezember 2006.

GALK 2022: Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag, Straßenbaumliste, <https://strassenbaumliste.galk.de> abgerufen 27.01.2022

GTA 2020: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover 2020.

GTA 2009 I: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“ der Stadt Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover 2009.

GTA 2009 II: Ergänzende schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover 2009.

ISEK 2010: Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Ackers Partner Städtebau, Braunschweig 2010.

ISM 2019: Ingenieurgeologisches Gutachten, Burgdorf, Gewerbegebiet Nordwest östliche Erweiterung, Ermittlung der Versickerungsfähigkeit, Isernhagen 2019.

LaPIFB 2014: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Planungsgruppe Landespflege, Hannover, Juni 2014.

**Landschaftsplan 1994: Landschaftsplan Stadt Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Prof. Dipl.-Ing Günter Nagel Architekt für Landschaftsbau, Hannover 1994.**

LÜBKE 2000: Antrag des Wasserwerkes der Stadt Burgdorf auf Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ mit Erläuterungsbericht und Anlagen, aufgestellt von H.-Wilfried Lübke, Steinhude am Meer, Juni 2000.

NST 2013: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, Hannover 2013.

PFI/EBELING 2004: Bericht zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer PFI Planungsgemeinschaft, erstellt in Zusammenarbeit mit Ebeling Umwelttechnik, Wedemark/Hannover Januar 2004.

PGT 2020: Verkehrsuntersuchung zum Gewerbepark Nordwest Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover 2020.

PGT 2022: Gewerbepark NW Stellungnahme zur ergänzenden Untersuchung von Fußgängerüberwegen am Kreisverkehrsplatz Schillerslager Landstraße, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover 2022.

RWTH 2017: Klima-Check in der Bauleitplanung, Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung, Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen University, Aachen 2017.

STADT BURGDORF 1997: Städtebauliche Rahmenplanung "Burgdorf West", Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Büro für Städtebau Spengelin-Gerlach-Kistler und Partner, Prof. Dipl.-Ing. G. Nagel und Dipl.-Ing. Chr. Schonhoff Landschaftsarchitekten sowie Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. W. Theine (PGT), Hannover 1997.

Taget 2021: Machbarkeitsstudie Wärmeplanung 3. Abschnitt Gewerbepark Nordwest in Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer taget GmbH, Hameln 2021.

TA Lärm: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemein Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, vom 26.08.1998 zuletzt geändert 01.06.2017.

TÜV 2022: Gutachterliche Stellungnahme zu den Emissionen und Immissionen von Gerüchen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“ in Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer TÜV NORD Umweltschutz GmbH&Co.KG, Hannover 2022.