

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-05/1 „Peiner Weg - Duderstädter Weg - Ringstraße“

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE, AUSWIRKUNGEN	2
1. RECHTSGRUNDLAGEN	2
2. ALLGEMEINES	2
2.1. ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE	2
2.2. VERANLASSUNG UND VERFAHREN	2
2.3. LAGE UND ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH	3
2.4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3. DEMOGRAFISCHE GEGEBENHEITEN - PLANERISCHE ANFORDERUNGEN	4
3.1. ALTENPFLEGE ALS GESELLSCHAFTLICHE AUFGABE	4
3.2. „BIELEFELDER MODELL“	4
3.3. „BURGDORFER MODELL“: KEINE DEMOGRAFISCHE SEGREGATION.....	5
4. PLANUNGSKONZEPTION	6
4.1. BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN / REALISierter BESTAND	6
4.2. KONZEPTION DER BEBAUUNG UND NUTZUNG	7
5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
5.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
5.2. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	10
5.3. GEMEINSCHAFTSFLÄCHE	11
5.4. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN	11
5.5. ERHALTUNG VON BÄUMEN	11
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
6.1. NATURSCHUTZRECHTLICHE / -FACHLICHE BELANGE	12
6.2. BODENSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE	12
6.3. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE / ENERGIEVERSORGUNG / TELEKOMMUNIKATION	12
6.4. VERKEHRLICHE BELANGE / ABFALLENTSORGUNG / IMMISSIONSSCHUTZ	13
6.5. ORTSBILD UND NACHBARLICHE BELANGE.....	13
6.6. SOZIALE BELANGE	13
7. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
7.1. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN.....	15
7.2. FLÄCHENBILANZ UND DURCHFÜHRUNG	15
TEIL 2: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE	16
8. BETEILIGUNGSVERFAHREN	16
8.1. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 (2) NR.2 BAUGB)	16
8.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 13 (2) NR.3 BAUGB).....	16
8.3. VORGENOMMENE KLARSTELLUNGEN / ERGÄNZUNGEN:	19
9. VERFAHRENSVERMERKE	21
ANHANG:	22

Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte, Auswirkungen

1. Rechtsgrundlagen

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

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2. Allgemeines

2.1. Erforderlichkeit und Ziele

Die Stadt Burgdorf beabsichtigt in Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Wohnungsbau-Genossenschaften die Einführung einer an das so genannte „Bielefelder Modell“ angelehnten Betreuungs- und Versorgungskonzeption für Pflegebedürftige, welche ein selbstbestimmtes Leben im Alter in der angestammten Wohnung bzw. im angestammten Quartier auch bei Pflegebedürftigkeit ermöglicht („Burgdorfer Modell“, siehe Kapitel 3 dieser Begründung).

Besonderheit dieses auf die örtlichen Verhältnisse zugeschnittenen „Burgdorfer Modells“ ist die Integration neuer Pflegestrukturen in den gewachsenen Gebäudebestand unter Einbeziehung bestehender Bevölkerungsstrukturen (Lebensstile, Altersgruppen).

Langfristiges Ziel des „Burgdorfer Modells“ ist die Herstellung zumindest einer relativen Versorgungssicherheit in allen verdichteten Siedlungsbereichen der Kernstadt Burgdorfs (siehe Kapitel 3.2 und 3.3). Hierfür sollen nach und nach an ausgesuchten Standorten dem Burgdorfer Modell entsprechende Infrastrukturen (integrierte Pflegestationen im Quartier) entwickelt werden. Das vorliegende Plangebiet ist einer dieser Standorte.

Konkret plant die Wohnungsgenossenschaft Ostland eG, im Bereich Peiner Weg ein seit langem leerstehendes eingeschossiges Ladenlokal abzureißen und durch einen dreigeschossigen Neubau zu ersetzen. In diesem Neubau sollen die notwendige Infrastruktur sowie weitere Wohnungen für betreutes Wohnen angesiedelt werden (siehe Kapitel 4).

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 0-05 „Peiner Weg – Duderstädter Weg – Ringstraße“ lassen die Umsetzung dieses Vorhabens derzeit nicht zu. Der Bebauungsplan soll daher für den betroffenen Teilbereich entsprechend geändert werden.

2.2. Veranlassung und Verfahren

Die Veranlassung für die geplanten Änderungen ergibt sich aufgrund von § 1 (6) Nr. 2 (Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen), Nr. 3 (Bedürfnisse der alten Menschen) und Nr. 4 BauGB (Fortentwicklung vorhandener Ortsteile).

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage. Da

- die im Änderungs-Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 qm beträgt (siehe Kapitel 5.1),
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) vorliegen,

kann der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB geändert werden.

2.3. Lage und Abgrenzung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-05 mit „Peiner Weg – Duderstädter Weg - Ringstraße“ (nachfolgend als Bebauungsplan Nr. 0-05/1 bezeichnet) hat eine Größe von ca. 0,8 ha. Er umfasst in der Gemarkung Burgdorf in der Flur 2 folgende Flurstücke:

- Flst.-Nr. 228/2,
- Flst.-Nr. 225/3,
- Flst.-Nr. 225/4,
- Flst.-Nr. 225/5,
- Flst.-Nr. 225/6,
- Flst.-Nr. 225/7,
- Flst.-Nr. 225/8,
- Flst.-Nr. 225/9,
- Flst.-Nr. 225/10,
- Flst.-Nr. 225/11,
- Flst.-Nr. 225/12.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4. Übergeordnete Planungen

Im geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP 2005, liegt der Änderungsbereich und die nähere Umgebung im festgelegten „Zentralörtlichen Siedlungsbereich“. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-05 „Peiner Weg – Duderstädter Weg - Ringstraße“ entspricht diesen Zielen der Raumordnung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Burgdorf (bekannt gemacht am 21.08.1980) stellt für das Plangebiet „Reines Wohngebiet WR“ mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,8 dar.

Auch der Bebauungsplan Nr. 0-05/1 „Peiner Weg – Duderstädter Weg - Ringstraße“ wird aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt sein.

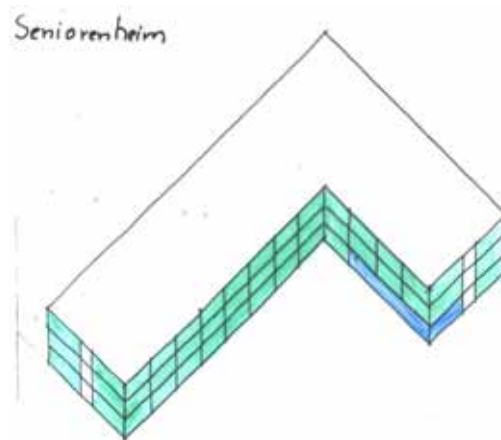
3. Demografische Gegebenheiten - planerische Anforderungen

3.1. **Altenpflege als gesellschaftliche Aufgabe**

In der Vergangenheit wurde die Betreuung und Pflege älterer Menschen im Rahmen der traditionellen Großfamilie geleistet. Heutzutage verliert die klassische Großfamilie allerdings mehr und mehr an Bedeutung, weil die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Anforderungen erhebliche berufliche Mobilität und Flexibilität erfordern. In der Folge wohnen Eltern und Kinder nicht selten 200 km und mehr voneinander entfernt. Eine häusliche Pflege durch die Kinder ist in diesen Fällen vollkommen unmöglich. Weiterhin gibt es eine wachsende Zahl kinderloser Seniorenhaushalte.

Zudem steigt die durchschnittliche Lebenserwartung der Menschen in der Bundesrepublik von Jahr zu Jahr. Mit der steigenden Lebenserwartung steigt für den Einzelnen auch das Risiko, im Alter für einen längeren Zeitraum von der Betreuung und Pflege anderer abhängig zu sein. Um dieses Risiko abzumildern, wurde einigen Jahren die Pflegeversicherung eingeführt.

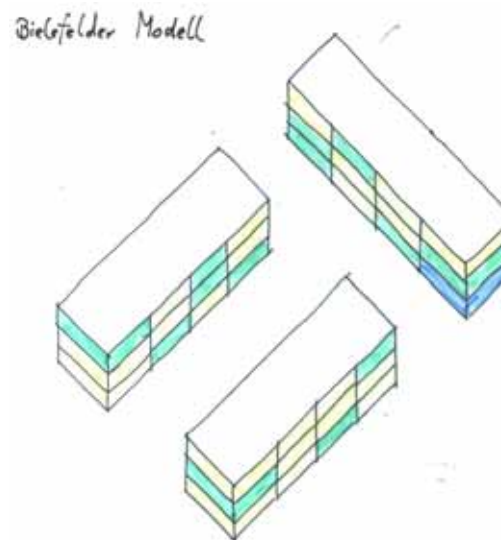
Allerdings stehen die Pflegekassen unter einem großen Kostendruck, der in den nächsten Jahren noch erheblich steigen wird und möglicherweise auch zu empfindlichen Einschnitten bei den Leistungen führen kann. Um dieses Risiko zu minimieren, ist es sinnvoll, auch im Bereich der Pflege nach neuen zukunftsweisenden Wohn- und Betreuungsmodellen zu suchen, welche die gleiche Qualität der Pflege zu verringerten Kosten und gleichzeitig ein selbstbestimmtes Leben im Alter sicherstellen.



3.2. **„Bielefelder Modell“**

Derzeit "experimentieren" unterschiedliche Akteure mit verschiedenen Wohn- und ambulanten Betreuungsmodellen:

Die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft BGW ermöglicht durch Einführung des sog. "Bielefelder Modells" den in ihren Wohnanlagen lebenden Senioren ein Leben mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale: Durch partnerschaftliche Zusammenarbeit mit einem Pflegedienst und bei Erreichen eines gewissen Wohnanteils von Menschen mit Pflegestufe 3 kann den übrigen Bewohnern der Wohnanlage eine 24-h-Notbereitschaft ohne zusätzliche Kosten durch die in die Wohnanlage integrierte Pflegestation garantiert werden.



Das Johanneswerk gGmbH arbeitet zurzeit an einem modifiziertem "Bielefelder Modell", das zwischen absoluter (permanente Präsenz) und relativer Versorgungssicherheit (gelegentliche Notfälle) unterscheidet; es deckt einen Aktionsradius von 750 Metern rund um die integrierte Pflegestation ab und versorgt somit ganze Stadtquartiere. Hierdurch wird eine stationäre Qualität in der ambulanten Pflege erreicht. Dieses System soll das bestehende stationäre System (Pflegeheim, Betreutes Wohnen) nicht ersetzen, sondern um eine ambulante Variante ergänzen.

3.3. „Burgdorfer Modell“: keine demografische Segregation

Um auf die spezifischen Besonderheiten und Möglichkeiten im Stadtgebiet Burgdorfs besser eingehen zu können, wird derzeit in Zusammenarbeit mit in Burgdorf vertretenen Wohnungsgesellschaften ein aus dem „Bielefelder Modell“ abgeleitetes „Burgdorfer Modell“ entwickelt.

Dieses Wohn- und Betreuungsmodell bezieht in besonderer Weise den insbesondere in Burgdorfs Südstadt vorzufindenden Bestand an verdichtetem, aber dennoch qualitativem Geschosswohnungsbau der 60er und 70er Jahre in das Gesamtkonzept ein, indem die Pflegestation in den vorhandenen Wohnungsbestand integriert werden soll und auf diese Weise das gesamte bestehende Quartier und seine Bewohner hiervon profitieren können. Je nach Ausformung des Pflegemodells im Detail wird es auf diese Weise möglich sein, im Falle einer Pflegebedürftigkeit im angestammten Quartier bzw. sogar in der angestammten Wohnung zu bleiben.

Besonders zu beachten ist hierbei, dass – in Entsprechung des Baualters der Gebäude – ein überdurchschnittlicher Anteil der Bewohner das Rentenalter bereits erreicht hat, so dass das neue Angebot auf eine entsprechende Nachfrage stoßen wird. Gleichzeitig wohnen aber auch junge Familien mit Kindern etc. im Quartier, so dass – im Gegensatz zu anderen Wohnmodellen wie dem klassischen Seniorenheim, aber auch herkömmlichen Anlagen des betreuten Wohnens – keine demografische Segregation erfolgt. Vielmehr ergeben sich durch das fortwährende Miteinander von Jung und Alt zahlreiche Gelegenheiten für auf Gegenseitigkeit beruhende informelle Dienstleistungen, die bei funktionierender Nachbarschaft die Funktion der klassischen Großfamilie in eingeschränkter Weise modern interpretieren. Denn der vielbeschäftigte Single oder ein allein erziehendes Elternteil benötigt ebenso Unterstützung wie der pflegebedürftige Rentner.

Langfristiges Ziel des „Burgdorfer Modells“ ist die Herstellung zumindest einer relativen Versorgungssicherheit in allen verdichteten Siedlungsbereichen der Kernstadt Burgdorfs.

Hierfür sollen nach und nach an mehreren ausgesuchten Standorten dem Burgdorfer Modell entsprechende Infrastrukturen (integrierte Pflegestationen im Quartier) entwickelt werden.



Aktuell in Burgdorf geplante Vorhaben / Mögliche Einzugsbereiche integrierter Pflegestationen

4. Planungskonzeption

4.1. Bestehender Bebauungsplan / realisierter Bestand

Der für den Planbereich bestehende Bebauungsplan Nr. 0-05 „Peiner Weg – Duderstädter Weg – Ringstraße“ (siehe Anhang 1) setzt für die Flächen des Änderungsbereichs sowie die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche ein reines Wohngebiet WR fest; als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,9 und die Anzahl der Vollgeschosse zwingend auf drei festgesetzt.

Für den Bereich des ehemaligen Ladenlokals erfolgte die (heute ungebräuchliche) Festsetzung „Laden“.

Das gesamte Plangebiet wurde im Großen und Ganzen gemäß dieser Festsetzungen des Bebauungsplans als typisches 60er-Jahre Wohnquartier für den Geschosswohnungsbau realisiert.

Allerdings zeigt sich, dass einige der seinerzeit getroffenen Festsetzungen in einigen Bereichen nicht eingehalten werden konnten (z.B. enge Baulinienfestsetzungen mit detaillierter Vorgabe von Gebäudevordrängen und rücksprüngen).

Das Ladenlokal steht heute leer. Aufgrund der nur sehr begrenzten und nicht erweiterbaren Nutzfläche ist auch nicht mit einer Reaktivierung der untergegangenen Nutzung zu rechnen.

Wegen der städtebaulich exponierten Lage an der Schnittstelle zwischen kleinteiliger Einfamilienhausbebauung aus der Vorkriegszeit und 60er-Jahre Geschosswohnungsbau ist eine neue und intensive Nutzung der Flächen in diesem Bereich von besonderem Interesse.



städtebaulich exponierte Lage



leerstehendes Ladenlokal



rückwärtige Ansicht

4.2. Konzeption der Bebauung und Nutzung

Um den in Kapitel 3.3 dieser Begründung genannten Herausforderungen gerecht zu werden, plant die Wohnungsgenossenschaft OSTLAND eG, einen Wohntreff (Nachbarschaftstreff) als Pflege- und Betreuungsstützpunkt sowohl für die eigenen Mieter als auch für andere Südstadtbewohner im Umkreis von ca. 1 km einzurichten.



Als Standort hierfür ist der städtebaulich exponiert gelegene Bereich des ehemaligen Ladenlokals Peiner Weg 21 vorgesehen, welches durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Das neu zu planende 3-geschossige Gebäude schließt sich an das vorhandene Wohnhaus Schwüblingser Weg 2 an und zieht sich als Blockrandbebauung um die Ecke zum Peiner Weg 22.



Im Erdgeschoss des Neubaus wird der Wohntreff mit Pflege- und Betreuungsstützpunkt einziehen. Es bleiben noch Flächen frei für weitere Einrichtungen, wie z.B. Kinderbetreuung, Informationsstelle und Stadtteiltreffpunkt sowie einen Kiosk oder ggf. zwei zusätzliche Wohneinheiten.

Im I. und II. OG sind je 5 Wohnungen für betreutes Wohnen geplant. Das gesamte Gebäude wird barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 konzipiert. Es wird angestrebt, sechs Wohnungen im Haus Schwüblingser Weg 2 ebenfalls durch den neuen Aufzug barrierefrei zu erreichen.



Der Neubau wird nach den neuesten Erkenntnissen in Bezug auf die Energieeffizienz geplant, ggf. sogar als Passivhaus. Architektonisch soll das Gebäude die besondere Situation an der Ecke Peiner Weg / Schwüblingser Weg zeitgemäß würdigen.

Das Konzept der Ostland sieht ein Leistungsangebot vor, das Menschen dauerhaft und selbstbestimmt in ihrer eigenen Wohnung entsprechend ihrer Vorstellungen und Möglichkeiten leben lässt, auch wenn die Mobilität nachlässt. In Verbindung mit Kooperationspartnern wird eine maximale Versorgungssicherheit im Wohnquartier hergestellt.



In der näheren Umgebung liegen über 160 Wohnungen der Ostland. Die Bewohnerstruktur in diesem Quartier um den Peiner Weg 21 herum ist altersmäßig gemischt, sodass gleichzeitig ein Bindeglied zwischen den Generationen geschaffen wird.

Der Nachbarschaftstreff soll von kompetentem Fachpersonal besetzt sein, das werktags im Treff präsent ist. Darüber hinaus wird eine 24-Stunden-Notbereitschaft sichergestellt. Folgende Angebote wären ergänzend hierzu beispielhaft denkbar (Auszug aus dem Konzeptpapier der Ostland eG; ausführlich siehe Anhang 3 dieser Begründung):

- „Allgemeine und individuelle Auskünfte zu Fragen des täglichen Lebens
- Hilfestellung und Beratung etwa bei pflegerischen Fragen
- Vermittlung von Fachärzten, -kliniken usw.
- Unterstützung bei Behördenangelegenheiten
- Vermittlung von Fahrdiensten oder Begleitung zum Arzt oder Einkaufen
- Schnelle und zuverlässige Vermittlung von weiteren Leistungen, wie Hausnotruf, Menübringdienst, Pflegedienstleistungen, Behindertenfahrdiensten, Hausmeisterservice
- Beratung bezüglich Wohnungsanpassung
- Unterstützung und Vermittlung im Umgang mit/von Beratungsstellen, z.B. in Bezug auf Sucht, Erziehung, Selbsthilfegruppen, Reha-Maßnahmen, Rechtsauskünfte
- Kinderbetreuung
- Zugang zu Informationen über Veranstaltungen verschiedenster Art, wie Theater, Kino, Vorträge, Konzerte.
- Interessen- und Geselligkeitsangebote / soziale Kontakte
- Gemeinsamer Frühstückstreff, Mittagstisch, Kaffeenachmittag
- Kreativangebote (Malgruppen, Gedächtnistraining, sportliche Angebote, Literaturkreise, Spielgruppen, Hausaufgabenhilfe) unter Einbeziehung der Menschen im Wohnquartier
- Veranstaltungen/Vorträge (Sach- und Bildvorträge, informative Vorträge, z.B. zu interkulturellen Themen).

Durch diesen geplanten gemeinsamen Ort der Begegnung kann die gesamte östliche Südstadt als Wohnquartier aufgewertet werden. Der Nachbarschaftstreff soll darüber hinaus als Auskunft- und Beratungsstelle für alle Fragen des täglichen Lebens, als Vermittlungsstelle für weitere Hilfen in schwierigen Lebenssituationen und als Ort für gesellige, informative, kreative und generationsübergreifende Veranstaltungen dienen. Im Weiteren kann von hier aus eine aktive Nachbarschaftshilfe organisiert werden. Für diese Aufgaben ist eine Vernetzungsarbeit mit anderen Organisationen und Dienstleistern im Stadtteil und Stadtgebiet anzustreben. Als starker Partner sollen der OSTLAND eG dazu die Johanniter und die Diakonie zur Verfügung stehen, um ein Leben mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale zu ermöglichen. Die Zusammenarbeit mit weiteren Dienstleistern ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Eine Beteiligung der Bewohner, möglichst ehrenamtlich, zur Umsetzung des Konzeptes ist ausdrücklich erwünscht.“

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die Flächen des Änderungsbereichs derzeit ein reines Wohngebiet WR fest. In einem reinen Wohngebiet sind aber nur Wohngebäude allgemein zulässig; Läden (wie z.B. der im Erdgeschoss der Neubebauung vorgesehene Kiosk) oder Anlagen für soziale Zwecke (Wohntreff) sind nur ausnahmsweise zulässig.

Da aber letztgenannte Nutzungen wesentlicher Bestandteil des Konzepts sind (siehe Kapitel 3.0 dieser Begründung), kommt die Festsetzung eines reinen Wohngebiets WR als Art der zulässigen Nutzung nicht (mehr) in Frage. Vielmehr sollten auf der Fläche des Änderungsbereichs alle gewünschten Nutzungen auch allgemein zulässig sein (z.B. der Frühstückstreff -> ggf. Gastronomie, die im WR nicht einmal ausnahmsweise zulässig ist).

Daher setzt die Änderung des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet WA fest. Diese Nutzungsfestsetzung bezieht sich nicht nur auf die Fläche für das Neubauvorhaben, sondern auf den gesamten Änderungsbereich, da eine Ausweitung der Nutzungen des geplanten Neubauvorhabens auf benachbarte Gebäude zum jetzigen Zeitpunkt nicht völlig ausgeschlossen ist.

Zulässige Grundfläche:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die Flächen des Änderungsbereichs eine Grundflächenzahl GRZ von 0,30 fest. Gemäß § 17 BauNVO wäre für ein WR aber - ebenso wie für ein WA - die Festsetzung einer GRZ bis maximal 0,40 möglich.

Um im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB eine verstärkte Innenentwicklung betreiben zu können, ist es daher sinnvoll, die zulässige Grundfläche im Plangebiet auf dieses Maß zu erhöhen. Dies führt dennoch nicht zu negativen ökologischen Auswirkungen der Planung, da für die Flächen des Änderungsbereichs künftig die Bestimmungen der BauNVO 1990 gelten werden und somit (anders als früher) in Verbindung mit der o.g. durchschnittlichen GRZ ein Versiegelungsgrad von maximal 60% im Plangebiet zulässig ist. Nach alter Rechtslage wäre dagegen faktisch sogar eine 100%ige Versiegelung von Grundstücksflächen rechtlich möglich gewesen, so dass letztendlich durch die Planung hinsichtlich ökologischer Verhältnisse eine günstigere Situation entsteht.

In der Folge soll im Änderungsbereich künftig eine GRZ von (durchschnittlich) ca. 0,40 gelten.

Allerdings zeigt ein Abgleich mit den Werten der gewünschten städtebaulichen Planung (Betonung der Ecksituation im Bereich Peiner Weg / Schwüblingser Weg), dass aufgrund des schwierigen Grundstückszuschnitts hier eine GRZ von 0,40 zu niedrig bemessen wäre. Andererseits ist im übrigen Blockbereich eine GRZ von 0,40 aufgrund der Anordnung der überbaubaren Flächen unrealistisch hoch.

In der Folge wird für die Fläche der geplanten Neubebauung (WA 1) eine GRZ von 0,45, für die übrigen Flächen jedoch eine GRZ von (nur) 0,35 festgesetzt. Gemäß § 17 (2) BauNVO ist dies möglich, weil

- die Überschreitung sich aus den oben bzw. in Kapitel 2., 3. und 4. genannten städtebaulichen Gründen ergibt (Standort für eine Umsetzung des „Burgdorfer Modells“, Ermöglichung einer hohen baulichen Ausnutzung der Fläche entsprechend der Bedeutung des Projekts für das Gesamtquartier, städtebauliche Betonung der Ecksituation),
- die Überschreitung im WA 1 durch die Unterschreitung im WA 2 ausgeglichen wird (so dass auf den Gesamtblock bezogen eine GRZ von 0,38 erreicht wird) und durch die Anordnung und Konzeption der geplanten Neubebauung sichergestellt ist, dass keine Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse, der Umwelt und der Verkehrserschließung erfolgen und
- ein Entgegenstehen anderer öffentlicher Belange nicht ersichtlich ist.

Für das WA 1 und WA 2 ergibt sich insgesamt eine zulässige Grundfläche in Höhe von 3120 qm; das sind 679 qm mehr als bislang zulässig.

Zulässige Geschossfläche:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die Flächen des Änderungsbereichs eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,90 fest.

Diese Festsetzung ist künftig entbehrlich und soll deswegen entfallen, weil die realisierbare Geschossfläche sich aus der festgesetzten zulässigen Grundfläche (hier ca. 0,4) in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse (drei; s.u.) ergibt. Der sich rechnerisch ergebende Wert von GFZ 1,2 entspricht §17 BauNVO; die Erhöhung gegenüber dem bestehenden Maß ist planerisch gewollt (verstärkte Innenentwicklung).

Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen:

Für die Fläche des WA 1 wird in Entsprechung zu den übrigen Flächen im Plangebiet eine zulässige Anzahl der Vollgeschosse von maximal 3 festgesetzt. Für die bislang gültige zwingende Festsetzung wird keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen, so dass diese entfällt und lediglich die Obergrenze der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt wird.

Zudem erfolgt die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen, da das städtebauliche Erscheinungsbild im Wesentlichen durch die Gebäudekubatur bestimmt wird und diese wiederum am treffendsten über festgesetzte Höhen definiert werden kann. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am Bestand, wobei die Festsetzungen zur Firsthöhe eine etwas höhere Ausnutzung als bislang zulassen (etwa 2,00 Meter über dem Bestand; hierdurch wird der Ausbau der Dachgeschosse und zusätzlich ein Spitzboden ermöglicht). Zusätzlich sind Ausnahmen für **unwesentliche** Gebäudeteile wie z.B. Aufzüge etc. möglich (siehe hierzu auch Kapitel 5.2, Unterpunkt „Zulässige Überschreitung für **unwesentliche** Gebäudeteile“).

Eine Überprüfung der Verschattungssituation der Gebäude auf der Nordseite des Schwüblinger Wegs ergab, dass in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Flächen dort das Erdgeschoss (Brüstungshöhe) auch im Winter genügend direkte Sonneneinstrahlung erhält.

5.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise:

Wie schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfolgt auch im Änderungsbereich keine Festsetzung der Bauweise. Aufgrund der Bestandssituation kann über Grenzbebauung oder einen einzuhaltenden Grenzabstand im Rahmen der NBauO entschieden werden.

überbaubare Grundstücksfläche:

Der rechtswirksame Bebauungsplan trifft im Änderungsbereich bislang sehr enge Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen. Insbesondere für die teilweise sehr kleinteilige Festsetzung von Baulinien sind die städtebaulichen Gründe hierfür aus heutiger Sicht nur schwer herzuleiten.

Jegliche Baulinienfestsetzung soll daher im Änderungsbereich entfallen und durch Baugrenzen ersetzt werden. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt

- zur Sicherung des Bestands,
- zur Umsetzung der Planvorstellungen im WA 1 und
- zur Ermöglichung maßvoller Erweiterungen von Bestandsbauten bzw. sinnvoller Lückenschlüsse.

Wie in Kapitel 5.1 beschrieben orientiert sich die Festsetzung der Baugrenzen entlang des Schwüblinger Wegs auch an der gewünschten Belichtungssituation der nördlich angrenzenden Bebauung im Winter. Die Ausweitung der überbaubaren Flächen im Bereich des WA 1 führt weiterhin zu einer Überplanung eines bislang festgesetzten öffentlichen Fußwegs auf privater Fläche. Dieser Fußweg ist allerdings entbehrlich, da sich in unmittelbarer Nähe öffentliche Verkehrsflächen befinden.

Zulässige Überschreitung für **unwesentliche** Gebäudeteile:

Zur Herstellung einer gewissen Flexibilität (z.B. bei gewünschten nachträglichen Aufzugs- oder Balkonanbauten) ermöglicht eine spezielle textliche Festsetzung (Nr. 2.0) **unwesentlichen** Gebäudeteilen in einem gewissen Rahmen die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen. **Gemäß Kommentarliteratur sind unwesentliche Gebäudeteile „Treppenhäuser, abgesetzte Treppentürme, Vordächer, Erker, Balkone, Veranden, Wintergärten, Windfänge, angebaute erdgeschossige Kleingaragen und Carports...“ (FICKERT/FIESELER: BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, 10. AUFLAGE, STUTTGART 2006, § 23 BauNVO, Rn 14).** Diese Auflistung zeigt, dass diese unwesentlichen Gebäudeteile über unterschiedliche übliche Bautiefen verfügen. Deshalb wäre eine Beschränkung der Überschreitungstiefe (z.B. auf 1,50 Meter) unzweckmäßig. Stattdessen erfolgt in der textlichen Festsetzung die Beschränkung der Überschreitung lediglich hinsichtlich der Breite; die entsprechende Tiefe ergibt sich gebäudeteilbezogen aus dessen üblichen Abmessungen. Ein Missbrauch dieser Festsetzung beispielsweise durch überdimensionierte unwesentliche Gebäudeteile ist nicht zu befürchten, da durch eine solche Überdimensionierung das entsprechende Gebäudeteil seinen Status als „unwesentlich“ verlieren würde und eine Überschreitung der Baugrenzen gar nicht mehr zulässig wäre.

5.3. Gemeinschaftsfläche

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan bezeichnet einen Teil des Blockinnenbereichs als „priv. Spielplatz“. Hierbei handelt es sich nicht um eine Festsetzung, sondern um einen informellen Hinweis. Auch künftig unterbleibt die Festsetzung einer Spielplatzfläche, da die Bestimmungen des niedersächsischen Spielplatzgesetzes bereits die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes erfordern.

5.4. Grundstückszufahrten

Aus Gründen der Verkehrssicherheit (z.B. fahrradfahrende Kinder auf dem Bürgersteig) werden im Bereich des Neubauvorhabens (WA 1) Regelungen über die Zufahrt zum Baugrundstück getroffen. Auch sollen insbesondere die attraktiven südwestlichen Grundstücksbereiche entlang des Peiner Wegs weitgehend von Zufahrten freigehalten werden und stattdessen als Terrasse o.ä. genutzt werden können.

Eine besondere textliche Festsetzung (Nr. 3.0) regelt daher für das allgemeine Wohngebiet WA 1 die zulässigen Standorte bzw. die zulässige Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten.

5.5. Erhaltung von Bäumen

Im Plangebiet befinden sich großkronige Bäume, die eine gewisse ökologische Wertigkeit haben. Sie werden daher gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt; der private Grundstückseigentümer hat gegen die getroffene Festsetzung keine Einwände.

Allerdings ergibt sich die Erhaltungswürdigkeit nicht aus Gründen des Orts- oder Landschaftsbildes oder anderen entsprechenden Belangen. Falls die Bäume zu einer späteren Zeit abgängig sind, müssen sie daher nicht ersetzt werden.

6. Auswirkungen der Planung

Allgemeiner Hinweis:

Im Gebiet des Änderungsbereichs gilt künftig die Baunutzungsverordnung von 1990.

6.1. Naturschutzrechtliche / -fachliche Belange

Naturschutzrechtliche Kompensation:

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten möglicherweise zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden.

Umweltprüfung:

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB (i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB) ist keine Umweltprüfung durchzuführen.

Belange des § 1 (6) Nr. 7 BauGB:

Gleichwohl gelten unabhängig davon die Bestimmungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB, wonach die Belange des Natur- und Umweltschutzes grundsätzlich bei der Aufstellung bzw. Änderung eines jeden Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan geschehen:

- In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine Natur- oder Landschafts-, FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturdenkmäler oder anderweitig geschützte Landschaftsteile / Biotop vorhanden.
- Die Umstellung auf die BauNVO 1990 reduziert die Zulässigkeit von Bodenversiegelungen (trotz Erhöhung der GRZ) von derzeit 100% auf durchschnittlich 60%, so dass sich in der Summe eine Verbesserung ergibt.
- Durch das Planvorhaben wird die Innenentwicklung gefördert.
- Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume; diese werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.
- Die Bestandsaufnahme durch die Stadt hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein geschützter Arten ergeben.

6.2. Bodenschutz und Archäologie

Altlasten und Bodenverhältnisse:

Altlasten sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt; ein bei zwei Flurstücken im Plangebiet zunächst bestehender Altlastenverdacht hat sich nach Angaben der Region nach einer Überprüfung als haltlos herausgestellt.

Mit Schreiben vom 15.08.2008 teilte die Zentrale Polizeidirektion mit, dass nach Auswertung von alliierten Luftbildern in Bezug auf den Abwurf von Kampfmitteln gegen die vorgesehene Nutzung keine Bedenken bestehen.

Aufgrund der Lage inmitten eines bebauten Gebiets ist damit zu rechnen, dass auch der Baugrund des Plangebiets für eine Bebauung geeignet ist.

Bodenfunde:

Der Auszug aus dem adab-web zeigt, dass aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets keine Bodenfunde bekannt sind.

6.3. Wasserwirtschaftliche Belange / Energieversorgung / Telekommunikation

Schutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten für die Grundwassersicherung oder festgesetzten / geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

Wasserversorgung / Löschwasser / Abwasserbeseitigung / Energieversorgung:

Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die vorhandenen Leitungen im Schwüblingser bzw. Peiner Weg.

Die Grundversorgung mit Löschwasser muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für die mittlere Gefahr der Brandausdehnung mit 1.600 l/min über zwei Stunden erfolgen. Diese Grundversorgung erfolgt vorrangig aus dem Trinkwassernetz. Darüber hinaus wird – sofern notwendig - ein Löschwasserbrunnen errichtet.

Aufgrund der stärkeren baulichen Ausnutzung ist die vorhandene Abflussleistung der Kanalisation möglicherweise nicht mehr ausreichend; für die Neubebauung wäre dann ggf. eine Regenrückhaltung oder eine Versickerung vorzusehen. Eine Überprüfung der vorhandenen Mischwasserkanalisation hat dabei ergeben, dass diese im Plangebiet und im weiteren Verlauf zur Kläranlage grundsätzlich ausreichend hydraulisch bemessen ist.

Dieser Sachverhalt ist im Rahmen des Entwässerungsantrags abschließend zu prüfen.

Telekommunikation:

Telekommunikationstechnische Anlagen sind im Plangebiet vorhanden; allerdings plant der Versorgungsträger im Falle ohnehin anstehender Baumaßnahmen eine Erneuerung / Erweiterung der Anlagen.

6.4. Verkehrliche Belange / Abfallentsorgung / Immissionsschutz

Verkehrerschließung und Abfallentsorgung:

Die Erschließung und Abfallentsorgung erfolgt über die vorhandene Straßen Schwüblingser Weg und Peiner Weg. Durch die neue Nutzung ist im Vergleich zur bislang zulässigen Nutzung (Ladenlokal) kein nennenswertes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit (z.B. fahrradfahrende Kinder auf dem Bürgersteig) werden im Bereich des Neubauvorhabens (WA 1) Regelungen über die Zufahrt zum Baugrundstück getroffen.

Immissionsschutz:

Die Verkehrsbelastung auf den Straßen Schwüblingser Weg und Peiner Weg ist - ebenso wie daraus resultierenden Emissionen - gering.

6.5. Ortsbild und nachbarliche Belange

Durch die geplante Neubebauung im WA 1 gelingt eine erhebliche Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbilds, weil der Neubau hinsichtlich seiner Abmessungen in besonderer Weise zwischen der kleinteiligen Einfamilienhausbebauung aus der Vorkriegszeit südwestlich des Plangebiets und dem 60er-Jahre Geschosswohnungsbau im Plangebiet selbst vermitteln kann.

Gleichzeitig werden Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und zum Maß der baulichen Fläche in einer Weise getroffen, die negative Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Nachbarbebauung vermeidet (keine übermäßige Verschattung im Winter). Aufgrund des allenfalls geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens ergeben sich auch in dieser Hinsicht keine Auswirkungen auf nachbarlichen Belange.

Auch für die Bestandsbebauung im Plangebiet selbst (insbesondere Schwüblingser Weg 2 und 2a) ist allenfalls von einer geringfügigen Verschlechterung der Belichtungssituation auszugehen: Aufgrund der Gebäudestandorte ergeben sich im Winter keine Auswirkungen. Zu den übrigen Jahreszeiten sind zwar Auswirkungen zu erwarten, diese sind aber aufgrund des steileren Winkels der Sonne am (Nachmittags-) Himmel geringfügig und somit in der Abwägung mit den anderen Belangen geringer gewichtet worden.

6.6. Soziale Belange

Aufgrund der Planänderung wird die Errichtung eines Wohn- und Nachbarschaftstreffs mit 24-Stunden-Bereitschaft ermöglicht.

In der Konsequenz wird damit die Realisierung eines wichtigen Bausteins für ein selbstbestimmtes Leben im Alter in der angestammten Wohnung („Burgdorfer Modell“) angestoßen. Die Wirkung des Wohn- und Nachbarschaftstreffs mit 24-Stunden-Bereitschaft

erstreckt sich aber nicht nur auf die bestehenden Wohnungen der Ostland eG, sondern nahezu vollständig auf die östliche Südstadt.

7. Durchführung der Planung

7.1. Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen

Die Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen zeigt, dass öffentliche und private Belange angemessen miteinander und gegeneinander abgewogen wurden:

- Soziale Belange: Die Ausführungen der Kapitel 2., 3. und 4. dieser Begründung belegen, dass mit dem Planvorhaben ein wichtiger Baustein für die Ermöglichung eines selbstbestimmten Lebens im Alter in Burgdorf in der angestammten Wohnung bzw. in der angestammten Nachbarschaft verwirklicht werden kann.
In der Abwägung kommt den sozialen Belangen daher eine besonders hohe Bedeutung zu: Durch die geänderten Festsetzungen können die baulichen Voraussetzungen für die Realisierung der angedachten sozialen Konzeption geschaffen werden.

Allerdings ergeben sich durch die Planung ohnehin keine oder nur geringe der Planung entgegenstehende Belange:

- Nachbarliche Belange: Negative Auswirkungen auf die unmittelbaren Nachbarn werden durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen vermieden (siehe Kapitel 6.5).
- Naturschutzfachliche Belange: Zwar wird im Plangebiet durch die Erhöhung der GRZ eine entsprechend höhere bauliche Ausnutzung ermöglicht. In der Summe ergeben sich aber keine Auswirkungen, weil durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 in der Konsequenz das zulässige Maß der Bodenversiegelung erheblich reduziert wird (siehe Kapitel 6.1).

Insofern konnte durch die Planung und die getroffenen Festsetzungen ein in jeder Hinsicht optimaler Kompromiss erzielt werden.

7.2. Flächenbilanz und Durchführung

Größe des Plangebiets:	ca. 0,83 ha
Davon:	
WA 1:	ca. 0,26 ha
WA 2:	ca. 0,57 ha

Das Plangebiet ist im Bestand bereits vollständig erschlossen; städtischerseits sind also keine weiteren Erschließungsarbeiten erforderlich.

Die Flächen innerhalb des Plangebiet befinden sich vollständig in Besitz der Wohnungsgenossenschaft Ostland eG. Die Genossenschaft plant, das derzeit noch bestehende Ladenlokal unmittelbar nach In-Kraft-Treten der Bebauungsplanänderung abzureißen und durch das in Kapitel 4. dieser Begründung beschriebene Gebäude zu ersetzen.

Teil 2: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

8. Beteiligungsverfahren

Das Beteiligungsverfahren erfolgte auf Grundlage von § 13a (2) Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren; im beschleunigten Verfahren sind die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB anzuwenden. Von den frühzeitigen Verfahrensschritten wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

8.1. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 (2) Nr.2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 30.09.2008 bis 30.10.2008.

Im Zuge dieser Auslegung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

8.2. Beteiligung der Behörden (§ 13 (2) Nr.3 BauGB)

Die Beteiligung der vom Planvorhaben berührten Behörden erfolgte gleichzeitig mit der Benachrichtigung von der Entwurfsauslegung mit Schreiben vom 25.09.2008. Es wurden insgesamt 14 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme bis 30.10.2008 angeschrieben.

Von den folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

- Nr. 9 Kabel Deutschland GmbH
- Nr. 11 Finanzamt Burgdorf
- Nr. 12 GLL Hannover, Katasteramt
- Nr. 13 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
- Nr. 14 Naturschutzbeauftragter der Region Hannover (als sonstiger Träger)

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht werden:

- Nr. 2 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Nr. 4 Wasserverband Nordhannover
- Nr. 5 Harzwasserwerke
- Nr. 6 E.ON Netz AG
- Nr. 10 Polizeiinspektion Burgdorf

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

Nr. 1 Region Hannover:

Das Schreiben vom 30.10.2008 lautet:

„... Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-05 "Peiner Weg - Duderstädter Weg - Ringstraße" der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, bestehen aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange keine Bedenken.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Baumaßnahmen als Nachverdichtungen durch ein Verfahren gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB ermöglicht werden sollen, daher entfällt die Verpflichtung zur Anwendung der Eingriffsregelung. Deshalb werden weder für Bodenversiegelungen noch für die Beseitigung vorhandener Gehölze und anderer Landschaftsstrukturen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auf die Umweltprüfungen wird ebenfalls verzichtet.

Eine naturschutzfachliche Stellungnahme zu den vorbereiteten Eingriffen ist somit rechtlich nicht gefordert.

Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 42 ff BNatSchG) auch in einem Verfahren nach § 13 a BauGB anzuwenden sind. So sind z. B. alle heimischen Vogelarten durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng bzw. besonders geschützt.

Aus wasserrechtlicher Sicht wird noch darauf hingewiesen, dass die Oberflächenentwässerung bzw. die Niederschlagswasserbeseitigung für das Plangebiet nachzuweisen ist.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird gebeten, in den Planunterlagen Aussagen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu treffen.

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1600l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen o. ä. Entnahmestellen anzulegen.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Naturschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; hinsichtlich der Anforderungen des Artenschutzes ist festzustellen, dass die Bestandsaufnahme durch die Stadt keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein geschützter Arten ergeben hat. Die Begründung ist in Kapitel 6.1 entsprechend ergänzt worden.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass künftig – wie bereits in Kapitel 6.1 beschrieben – aufgrund der Umstellung auf die neue BauNVO die Zulässigkeit von Versiegelungen im Plangebiet wesentlich stärker eingeschränkt wird als bislang. Vor diesem rechtlichen Hintergrund ergeben sich durch die Planung eher Verbesserungen für den Naturhaushalt.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Eine für das betreffende B-Plangebiet durchgeführte Überprüfung der vorhandenen Mischwasserkanalisation hat ergeben, dass diese im Plangebiet und im weiteren Verlauf zur Kläranlage ausreichend hydraulisch bemessen ist.

Löschwasser:

Die Grundversorgung mit Löschwasser wird von der Stadt Burgdorf sichergestellt und erfolgt gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für die mittlere Gefahr der Brandausdehnung mit 1.600 l/min über zwei Stunden. Sie erfolgt vorrangig aus dem Trinkwassernetz. Darüber hinaus wird ggf. ein Löschwasserbrunnen errichtet.

Die Begründung ist in Kapitel 6.3 entsprechend ergänzt worden.

Raumordnung:

Der Hinweis über die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 3 Zweckverband Abfallwirtschaft:

Das Schreiben vom 30.09.2008 lautet:

„... gegen die beabsichtigte Änderung des o. g. Bebauungsplanes - Umwidmung des Plangebietes in allgemeines Wohngebiet sowie Errichtung eines dreistöckigen Neubaus - bestehen seitens des Zweckverbandes Abfallwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken.

Vorsorglich möchten wir aber auf unsere wesentlichsten Vorgaben hinsichtlich Bereitstellung von Abfall- und Wertstoffsäcken bzw. Anlage von Behälterstandplätzen hinweisen:

Sollte das Gebäudeensemble nach Umstrukturierung über Abfall- und Wertstoffsäcke entsorgt werden, wären diese am Abholtag an geeigneter Stelle am Fahrbahnrand bereit zu legen; ggf. wären geeignete Sammelplätze für Abfallsäcke frühzeitig mit dem Zweckverband abzustimmen.

Sollte dagegen eine Entsorgung des Wohnkomplexes über feste Abfallcontainer geplant sein, müssten diese auf privater Grundstücksfläche untergebracht werden, und zwar möglichst innerhalb 15 m von der nächsten befahrbaren Straße. In diesem Falle würde der Transport der Behälter vom und zum Leertankfahrzeug kostenfrei durch aha-Mitarbeiter durchgeführt. Befindet sich der Standplatz über 15 m von der Straße entfernt, müssten auch die Container am Abholtag zur Leerung an der Straße bereit gestellt werden (z. B. durch Hausmeister) oder der kostenpflichtige 'Hol- und Bringservice' von aha in Anspruch genommen werden.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; sie sind bereits an den Vorhabensträger und dessen beauftragten Architekten weitergeleitet worden.

Nach aktuellem Sachstand wird seitens des Vorhabensträgers eine zentrale Sammelstelle bevorzugt; diesbezüglich wird eine direkte Abstimmung zwischen Vorhabenssträger und aha erfolgen.

Nr. 7 Stadtwerke Burgdorf:

Das Schreiben vom 04.11.2008 lautet:

„...Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Vor Beginn der Baumaßnahme bitten wir Sie, aktuelle Leitungspläne bei uns anzufordern.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die gegebenen Hinweise zur Baumpflanzung werden bei der Realisierung des Planvorhabens beachtet.

Im öffentlichen Straßenraum sind keine Baumpflanzungen vorgesehen.

Aktuelle Leitungspläne liegen bereits vor.

Nr. 8 Deutsche Telekom AG:

Das Schreiben vom 22.10.2008 lautet:

„... zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21, Postfach, 30145 Hannover, Telefon (0511)308-7508, so früh wie möglich (wünschenswert 2 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; sie sind bereits an den Vorhabensträger und dessen beauftragten Architekten weitergeleitet worden. Diesbezüglich wird eine direkte Abstimmung zwischen Vorhabensträger und Telekom erfolgen.

8.3. vorgenommene Klarstellungen / Ergänzungen:

Gegenüber der Entwurfsfassung sind folgende Klarstellungen und Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgt:

Redaktionelle Änderungen in den textlichen Festsetzungen 1.3 und 2.0:

Der Begriff „*untergeordnete* Gebäudeteile“ (gemeint sind z.B. Vorbauten für Aufzüge) wird durch den Begriff „*unwesentliche* Gebäudeteile“ ersetzt. Hierdurch ergibt sich in der Sache aber keine Veränderung.

Hintergrund:

In der BauNVO (der Rechtsgrundlage für die in Rede stehenden Festsetzungen) wird zwar *keiner* dieser beiden Begriffe erwähnt; dort heißt es lediglich: „Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden“. In der Kommentarliteratur zur Baunutzungsverordnung BauNVO werden allerdings zu diesem Sachverhalt sowohl der Begriff „*untergeordnete* Gebäudeteile“ wie auch der Begriff „*unwesentliche* Gebäudeteile“ verwendet.

Da der Begriff „*untergeordnete* Gebäudeteile“ auch in der Niedersächsischen Bauordnung NBauO verwendet wird, dort aber einen etwas anderen Sachverhalt beschreibt, soll zur Vermeidung möglicher Missverständnisse in der Festsetzung auf die Verwendung des Begriffs „*untergeordnete* Gebäudeteile“ verzichtet, und stattdessen der Begriff „*unwesentliche* Gebäudeteile“ verwendet werden.

Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen:

Seitens der für den Umweltschutz zuständigen städtischen Fachabteilung wurde angeregt, die im Plangebiet bestehenden großkronigen Bäume aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit als zu erhalten festzusetzen.

Mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers, der Ostland eG wurden daher diejenigen Bäume, die sich nach den Festsetzungen des alten und des geänderten Bebauungsplans außerhalb der überbaubaren Flächen befinden, als zu erhalten festgesetzt.

Beschränkung von Grundstückszufahrten:

Seitens der für Tiefbauarbeiten zuständigen städtischen Fachabteilung wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit angeregt, zumindest im allgemeinen Wohngebiet WA 1 (d.h. dem Bereich des geplanten Neubaus) Regelungen zur Begrenzung von Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten zu treffen (insgesamt maximal zwei Zufahrten mit je maximal 4,50 Meter Breite). Die nun im Bebauungsplan festgesetzte Regelung stellt einen Kompromiss zwischen den Anregungen der Tiefbauabteilung und dem Grundeigentümer dar; die Anforderungen an die Verkehrssicherheit sind hierbei berücksichtigt. Die zusätzliche textliche Festsetzung Nr. 3.0 lautet:

„ Im WA 1 ist entlang des Peiner Wegs maximal 1 Zufahrt mit maximal 6,00 Metern Breite zulässig; entlang des Schwüblingser Wegs haben Zufahrten und Stellplätze zum Einmündungsbereich Peiner Weg / Schwüblingser Weg einen Abstand von mindestens 25 Metern einzuhalten.“

Die Regelung findet die Zustimmung sowohl der städtischen Tiefbauabteilung als auch des Grundeigentümers.

Fazit:

Durch die gegenüber der Entwurfsfassung vorgenommenen Klarstellungen / Ergänzungen werden nicht die Grundzüge der Planung berührt. Es handelt sich auch nicht um Änderungen im Sinne des § 4a (3) BauGB (geringfügige Änderungen), sondern um Klarstellungen bzw. um die Umsetzung von Anregungen aus der Beteiligung der zuständigen Fachbehörden.

Sinn der Beteiligungsverfahren ist es (auch), das Abwägungsmaterial für die gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander zu ermitteln. Von erneuten Beteiligungen kann daher abgesehen werden, wenn mit Sicherheit nichts Abwägungsrelevantes (mehr oder neu) zu erwarten ist (s.a. Anhang 2).

Dies ist in Bezug auf die getroffenen Baumfestsetzungen der Fall: Die zuständige Fachbehörde hält – ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen für das Plangebiet – die Festsetzung eines Erhaltungsgebots für bestimmte Bäume für erforderlich. Dem hat der Grundeigentümer zugestimmt.

Gleiches gilt für die Festsetzungen über die Grundstückszufahrten. Wie oben ausgeführt stellt sie in der gewählten Form einen von beiden Seiten (Stadt und Grundeigentümer) akzeptierten Kompromiss dar, der aber sämtliche fachliche Anforderungen berücksichtigt.

Ein erneutes Beteiligungsverfahren für die beabsichtigten Anpassungen des Bebauungsplanes würde also zu keinen neuen Ergebnissen führen (können), es würde sich vielmehr um eine bloße Förmlichkeit handeln, welche die vom Gesetz mit der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange verfolgten Zwecke nicht erbringen könnte.

Zudem ist – da der Grundeigentümer der Aufnahme der Festsetzungen bereits schriftlich zugestimmt hat – nicht ersichtlich, an wen sich ein erneutes Beteiligungsverfahren richten sollte.

Eine erneute Offenlage nach § 3 (2) oder § 4a (3) BauGB ist somit nicht erforderlich.

9. Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-05 mit örtlichen Bauvorschriften „Peiner Weg – Duderstädter Weg - Ringstraße“ beschlossen.

Der Bebauungsplanänderung ist die vorstehende Begründung beigelegt worden.
Burgdorf,

(Ratsvorsitzender)

(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde am 27.08.2008 ausgearbeitet von der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf.

Burgdorf,

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

(Baurat z.A.)

(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 22.08.2008 lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-05 „Peiner Weg – Duderstädter Weg - Ringstraße“ in der Zeit vom 30.09.2008 bis zum 30.10.2008 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf,

(Bürgermeister)

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 14.11.2008 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am beschlossen.

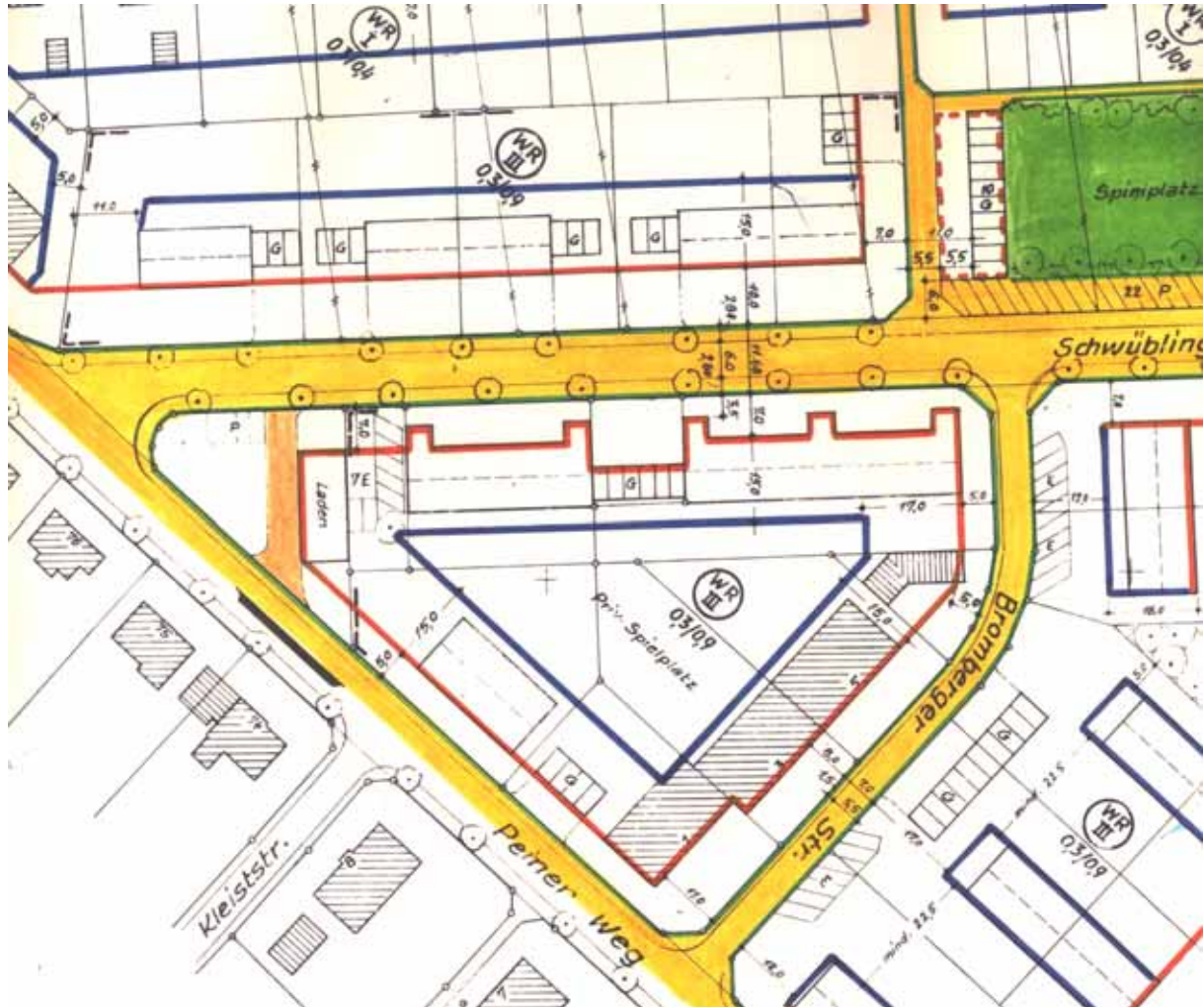
Burgdorf,

(Bürgermeister)

Anhang:

Anhang 1:

Planausschnitt des bislang gültigen Bebauungsplans Nr. 0-05



(ohne Maßstab)

Anhang 2 (umseitig):

Auszüge aus Kommentierungen zum Baugesetzbuch (erneute Offenlage):

Anhang 3:

Konzept für das Burgdorfer Modell bei der Ostland Wohnungsgenossenschaft eG,
Stand 10/07

Anmerkung: Die in diesem Konzept getroffenen Aussagen zu einer betreuten Wohngruppe im 1. OG sind nach derzeitigem Stand der Dinge nicht mehr aktuell! Aktuell sind auch im 1. OG Wohnungen wie im 2. OG geplant.

Anhang 2:

Auszüge aus Kommentierungen zum Baugesetzbuch (erneute Offenlage):

„ Eine erneute Beteiligung – entweder in der Form der erneuten Auslegung, ggf. mit Beschränkung auf die Änderungen oder Ergänzungen, oder in der Form der individuellen Beteiligung Betroffener – ist nicht bei jeder Planänderung nach Offenlage erforderlich...“ (ERNST /ZINKAHN /BIELENBERG/ KRAUTZBERGER: BAUGESETZBUCH – KOMMENTAR; 85. ERGÄNZUNGLIEFERUNG, MÜNCHEN 2007, § 8 (2) BauGB, Rn 21a)

„ Von erneuten Beteiligungen kann ... insgesamt abgesehen werden, wenn mit Sicherheit nichts Abwägungsrelevantes (mehr oder neu) zu erwarten ist. Einer erneuten Beteiligung bedarf es nicht, wenn der Entwurf nach Auslegung in Punkten geändert worden ist, zu denen die betroffenen Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und die entweder auf ausdrücklichem Vorschlag Betroffener beruhen, auch Dritte nicht abwägungsrelevant berühren, oder nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten)...“ (ebd., Rn 30)

„ Das BverwG hat ... festgestellt, dass ein Bebauungsplan nicht deshalb nichtig ist, weil er nach öffentlicher Auslegung eines Entwurfes ohne erneutes Beteiligungsverfahren in Punkten geändert worden ist, zu denen die betroffenen Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und die entweder auf ausdrücklichen Vorschlag Betroffener beruhen oder nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten. Das Gericht hat diese Entscheidung damit begründet, dass die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange kein Verfahren sei, „das um seiner selbst willen zu betreiben ist“...

Entsprechendes gilt, wenn die Gemeinde ... einem Vorschlag des davon betroffenen und zur Frage der Maßfestsetzung schon vorher beteiligten Grundstückseigentümers entspricht und wenn darüber hinaus diese Änderung weder auf andere Grundstücke ... nachteilige Auswirkungen hat, noch Behörden (Träger öffentlicher Belange) in ihrem öffentlichen Aufgabenbereich berührt. In einer solchen Fallgestaltung wäre ein erneutes Verfahren, in welchem dem Eigentümer und den Behörden (Trägern öffentlicher Belange) nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben würde, „eine bloße Förmlichkeit, die für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes i. S. der mit der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vom Gesetz verfolgten Zwecke nicht erbringen könnte.“ (ebd., Rn 21b)

Konzept für das
Burgdorfer Modell

Peiner Weg 21

bei der OSTLAND
Wohnungsgenossenschaft
eG

in Kooperation mit
Johanniter und Diakonie

Inhalt

➤ Erläuterungen	3
➤ Beschreibung des Neubaus	3
➤ Ausgangslage	3
➤ Zielsetzung	4
➤ Umsetzung des Konzeptes	4
➤ Angebote	4
➤ Schlussbetrachtung	5

Erläuterungen

Der demografische Wandel verlangt innovative Konzepte an das „Wohnen von morgen“. Die neuen Wohnmodelle sollten den veränderten Bedürfnissen unserer Gesellschaft, die sich durch neue Rollenverteilungen innerhalb der Familie, verschiedenste Lebenssituationen und höhere Lebenserwartungen ergeben, Rechnung tragen, und über das Bereitstellen von Wohnraum hinausgehen.

Denn der vielbeschäftigte Single oder ein allein erziehendes Elternteil benötigt ebenso Unterstützung wie der pflegebedürftige Rentner.

Um diesen Herausforderungen gerecht zu werden, will die OSTLAND für die Menschen in Burgdorf einen Nachbarschaftstreff als Pflege- und Betreuungsstützpunkt sowohl für die eigenen Mieter als auch für andere Südstadtbewohner einrichten, der seinen Sitz in einem Neubau auf dem Grundstück Peiner Weg 21 haben soll.

Beschreibung des Neubaus

Das neu zu planende 3-geschossige Gebäude schließt sich an das vorhandene Wohnhaus Schwüblingser Weg 2 an und zieht sich als Blockrandbebauung um die Ecke zum Peiner Weg 22 pp.

Im Erdgeschoss wird der Nachbarschaftstreff mit Pflege- und Betreuungsstützpunkt einziehen. Es bleiben noch Flächen frei für weitere Einrichtungen, wie z.B. Kinderbetreuung, Informationsstelle und Stadtteiltreffpunkt.

Im I. OG soll eine betreute Wohngruppe/Wohngemeinschaft für ca. 8 Bewohner entstehen, die dort in häuslicher Atmosphäre unter Begleitung selbstbestimmt, jedoch ambulant betreut wohnen können.

Im II. OG sind 4 Wohnungen geplant. Diese Wohnungen sind hauptsächlich nach Süden orientiert.

Das gesamte Gebäude wird barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 konzipiert. Es wird angestrebt, sechs Wohnungen im Haus Schwüblingser Weg 2 ebenfalls durch den neuen Aufzug barrierefrei zu erreichen.

Der Neubau wird nach den neuesten Erkenntnissen in Bezug auf die Energieeffizienz geplant, wenn möglich sogar als Passivhaus. Architektonisch soll das Gebäude die besondere Situation an der Ecke Peiner Weg / Schwüblingser Weg zeitgemäß würdigen.

Ausgangslage

In der näheren Umgebung liegen über 180 eigene Wohnungen der OSTLAND. Nur in einem Haus ist ein Aufzug vorhanden. Die Bewohnerstruktur in diesem Quartier um den Peiner Weg 22 herum ist altersmäßig gemischt, sodass gleichzeitig ein Bindeglied zwischen den Generationen geschaffen wird.

Zielsetzung

Den Menschen soll durch einen gemeinsamen Begegnungsort ihr Wohnquartier noch attraktiver gestaltet werden. Der Nachbarschaftstreff soll darüber hinaus als Auskunft- und Beratungsstelle für alle Fragen des täglichen Lebens, als Vermittlungsstelle für weitere Hilfen in schwierigen Lebenssituationen und als Ort für gesellige, informative, kreative und generationsübergreifende Veranstaltungen dienen. Im Weiteren kann von hier aus eine aktive Nachbarschaftshilfe organisiert werden. Für diese Aufgaben ist eine Vernetzungsarbeit mit anderen Organisationen und Dienstleistern im Stadtteil und Stadtgebiet anzustreben. Als starker Partner sollen der OSTLAND dazu die Johanniter und die Diakonie zur Verfügung stehen, um ein Leben mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale zu ermöglichen. Die Zusammenarbeit mit weiteren Dienstleistern ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Bei all diesen Zielen ist zu berücksichtigen, dass die Wünsche und Bedürfnisse der Menschen im Vordergrund stehen. Diese sind zu ermitteln und in Angebote einzubeziehen. Eine Beteiligung der Menschen, möglichst ehrenamtlich, zur Umsetzung des Konzeptes ist ausdrücklich erwünscht.

Umsetzung des Konzeptes

Der Nachbarschaftstreff als Stützpunkt und Auskunftsstelle wird wie folgt eingerichtet:

- vielseitig nutzbares Mobiliar
- variable Tische und Stühle
- Aufbewahrungsschränke
- Garderobe
- Büroarbeitsplatz
- Küche mit Spüle, Geschirrspüler, Kühlschrank, evtl. Herd, Geschirrschränke und Besteck, Kaffeemaschine und Heißwassergerät

Angebote

Der Nachbarschaftstreff soll von kompetentem Fachpersonal besetzt sein, das werktags im Treff präsent ist. Darüber hinaus wird eine 24-Stunden-Notbereitschaft sichergestellt.

Es sollen mit den Angeboten generationsgebundene und –übergreifende Bedürfnisse erfüllt werden. Im Vordergrund stehen die Wünsche und Vorstellungen der Menschen. Für Beratung/Auskunft sind beispielhaft denkbar:

- Allgemeine und individuelle Auskünfte zu Fragen des täglichen Lebens
- Hilfestellung und Beratung etwa bei pflegerischen Fragen
- Vermittlung von Fachärzten, -kliniken usw.
- Unterstützung bei Behördenangelegenheiten
- Vermittlung von Fahrdiensten oder Begleitung zum Arzt oder Einkaufen
- Schnelle und zuverlässige Vermittlung von weiteren Leistungen, wie Hausnotruf, Menübringdienst, Pflegedienstleistungen, Behindertenfahrdiensten, Hausmeisterservice
- Wohnungsanpassung als wichtiger Baustein
- Unterstützung und Vermittlung im Umgang mit/von Beratungsstellen, z.B. in Bezug auf Sucht, Erziehung, Selbsthilfegruppen, Reha-Maßnahmen, Rechtsauskünfte
- Kinderbetreuung
- Zugang zu Informationen über Veranstaltungen verschiedenster Art, wie Theater, Kino, Vorträge, Konzerte.
- Interessen- und Geselligkeitsangebote / soziale Kontakte
- Gemeinsamer Frühstückstreff, Mittagstisch, Kaffeenachmittag
- Kreativangebote (Malgruppen, Gedächtnistraining, sportliche Angebote, Literaturkreise, Spielgruppen, Hausaufgabenhilfe) unter Einbeziehung der Menschen im Wohnquartier
- Veranstaltungen/Vorträge (Sach- und Bildvorträge, informative Vorträge, z.B. zu interkulturellen Themen).

Je nach Art der Veranstaltung oder Inanspruchnahme von Leistungen ist ein Kostenbeitrag von den Teilnehmern zu entrichten.

Wohnungsvermietung und Konfliktmanagement

- Das vor Ort tätige Fachpersonal steht im regelmäßigen Kontakt mit der OSTLAND und kann Vorschläge für die Vermietung der Wohnungen machen.
- Als zusätzliche Aufgabe wird für eine gute Nachbarschaft gesorgt und bei auftretenden Problemen den Beteiligten Lösungen angeboten.

Nachbarschaftshilfe organisieren

- Aufbau und Koordination von Nachbarschaftshilfe auf ehrenamtlicher Basis, wie für Besuche, Spaziergänge, Einkäufe, Kinderbetreuung, Betreuung und Durchführung von Veranstaltungen im Nachbarschaftstreff.

Vernetzung mit anderen Organisationen/Dienstleistern

- Sportvereine, Kirchengemeinden, Kulturtreffs
- Begegnungsstätten, Schulen, Bildungsstätten
- Kulturvereinen, eventuell Fachhochschule für Sozialpädagogik

Eine Vernetzung mit solchen Einrichtungen oder anderen Stellen könnte in Bezug auf deren Angebote für individuelle Projekte vor Ort angestrebt werden.

Darüber hinaus steht der Treff für familiäre Veranstaltungen gegen eine Gebühr zur Verfügung. Absprachen hierüber können über das zur Verfügung gestellte Fachpersonal koordiniert werden bzw. hierfür gewonnene ehrenamtliche Helfer.

Die personelle und zeitliche Besetzung des Nachbarschaftstreffs wird dem Bedarf entsprechend angepasst.

Schlussbetrachtung

Die OSTLAND will mit dem Leistungsangebot im Treff sicherstellen, dass Menschen dauerhaft und selbstbestimmt in ihrer eigenen Wohnung entsprechend ihren Vorstellungen und Möglichkeiten leben können, auch wenn die Mobilität nachlässt. In Verbindung mit Kooperationspartnern wird Versorgungssicherheit im Wohnquartier mit **maximal möglicher Kundenorientierung garantiert.**