

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE, AUSWIRKUNGEN	2
1 RECHTSGRUNDLAGEN	2
2 ALLGEMEINES	2
2.1 ERFORDERLICHKEIT, ZIELE UND VERANLASSUNG	2
2.2 VERFAHREN	3
2.3 ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS.....	3
2.4 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG	4
2.5 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
2.6 INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT	5
3 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN	5
3.1 LAGE IN DER STADT.....	5
3.2 GRÖÖE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS, EIGENTUMSSTRUKTUR.....	5
3.3 BISHERRIGE FESTSETZUNGEN / NUTZUNGEN / BESTANDSSITUATION	5
4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
4.1 FESTSETZUNGEN ZU ART UND MAÖß DER BAULICHEN NUTZUNG UND ZUR BAUWEISE	6
4.2 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN IN DEN MISCHGEBIETEN MI 1 UND MI 3 UND IM BEREICH DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE	7
4.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IM MISCHGEBIET MI 3.....	7
4.4 FESTSETZUNGEN FÜR FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN.....	8
5 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	8
5.1 NATURSCHUTZRECHTLICHE / -FACHLICHE BELANGE.....	8
5.2 BODENSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE	9
5.3 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE / ENERGIEVERSORGUNG	9
5.4 VERKEHRLICHE BELANGE / ABFALLENTSORGUNG	10
5.5 ORTSBILD UND NACHBARLICHE BELANGE	10
6 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
6.1 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN.....	10
6.2 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAÖßNAHMEN.....	10
TEIL 2:.....	11
BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE.....	11
7 ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄÖß § 13 (2) NR. 2 IN VERBINDUNG MIT § 3 (2) BAUGB.....	11
8 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄÖß § 13 (2) NR. 3 IN VERBINDUNG MIT § 4 (2) BAUGB.....	11
9 VERFAHREN	14
10 INKRAFTTRETEN.....	15

Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte, 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 1990 PlanzVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2 Allgemeines

2.1 Erforderlichkeit, Ziele und Veranlassung

Am 25.05.2000 trat der Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ in Kraft. Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Grünflächen. Entwickelt wurde der Bebauungsplan aus dem in den 1990er Jahren erstellten Rahmenplan „Nordwest“ für die Stadt Burgdorf.

Konzeptionell waren straßenbegleitende Bäume entlang der Schillerslager Landstraße vorgesehen, um den Ortseingang zu betonen. Diese konnten wegen der einzuhaltenden Abstände von Bundesstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten jedoch nicht gepflanzt werden.

Aufgrund der Lage der Ortsdurchfahrt und der anbaurechtlichen Bestimmungen an Bundesstraßen, hier an der Schillerslager Landstraße (B 443), im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wurden im Seitenraum der Straße „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ festgesetzt.

Die Stadt Burgdorf hat jedoch an dem Ziel festgehalten, im Bereich des Kreisverkehrsplatz an der Schillerslager Landstraße die Anlage einer zweireihigen Baumallee zu verwirklichen. Diese soll beidseitig parallel zur Schillerslager Landstraße hergestellt werden, um den Ortseingang optisch hervorzuheben.

Zugleich möchte der Grundstückseigentümer der Fläche des Mischgebietes MI 3 seine Stellplatzanlage auf den Flächen erweitern, die seinerzeit als „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ festgesetzt wurden.

Beide Vorhaben sind derzeit planungsrechtlich nicht zulässig, da neben der o.g. Festsetzung, Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in nördlicher Richtung, kann die „Bauverbotszone“ nun aufgehoben werden und können die geplanten Maßnahmen vorbereitet werden.

Die derzeit festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) Satz 1 und 2 BauNVO reichen nicht aus, um weitere Versiegelungen (Stellplätze) errichten zu können. Aus diesem Grunde soll mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO neu geregelt werden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 wird also die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Mischgebiet MI 3, konkret in der bis dato festgesetzten „Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist“, neu bestimmt.

2.2 Verfahren

Da durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben vorliegen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) unterliegen und keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Flora Fauna Habitat- (FFH) und Vogelschutzgebiete) bestehen, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Gemäß § 13 (3) BauGB wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB verzichtet. Die Überwachungen erheblicher Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB wird nach § 13 (3) BauGB nicht durchgeführt.

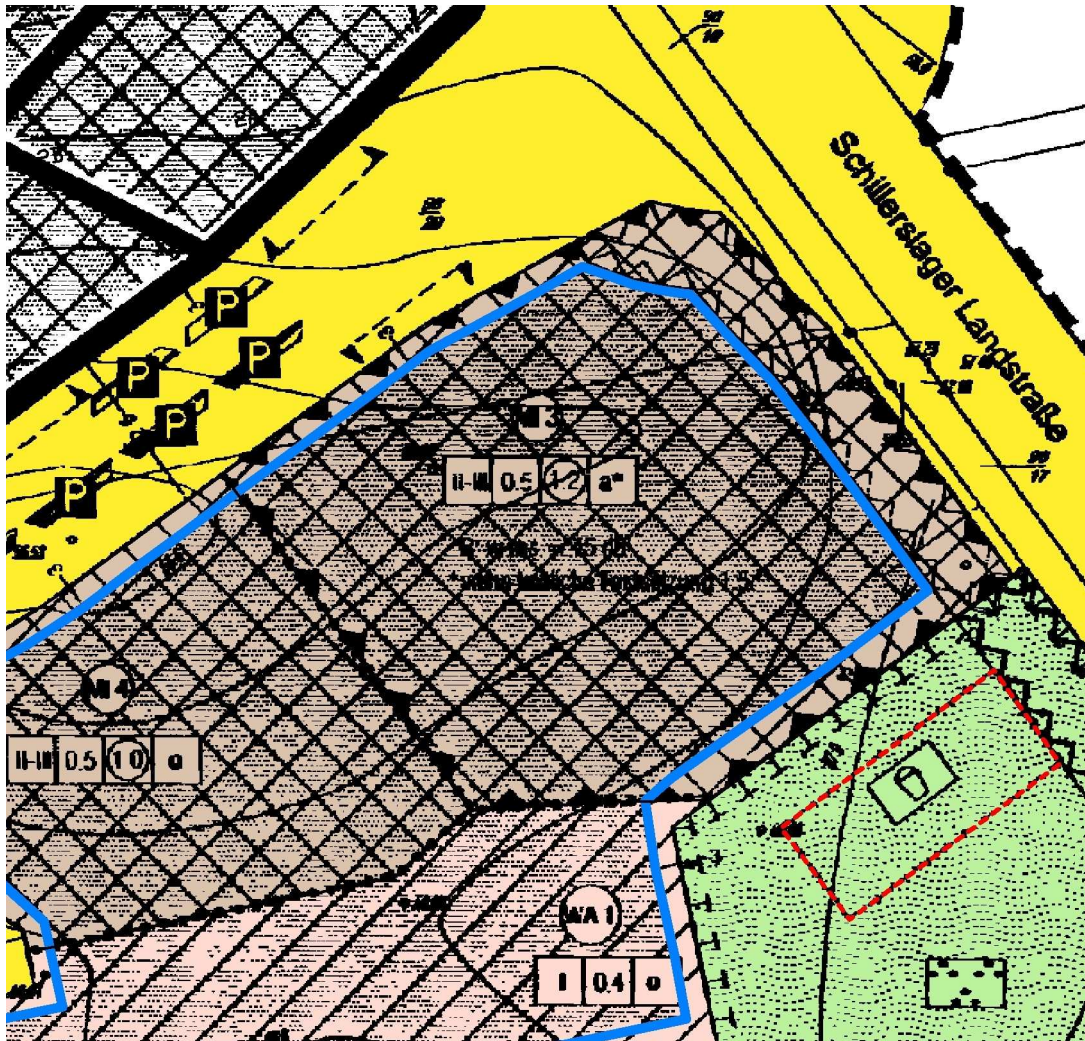
Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13 (2) BauGB verzichtet.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) Nr. 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB führten zu keiner Änderung der zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich macht. Die hinterlegten Passagen geben die vorgenommenen redaktionellen Änderungen wieder. Es erfolgten lediglich Klarstellungen.

2.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich **der zeichnerischen Festsetzungen der** 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ enthält einen Teil des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ festgesetzten „Mischgebietes MI 3“ (vgl. folgende Abbildung), Weserstraße 1, mit dem Flurstück 98/168 (teilweise) Flur 4 der Gemarkung Schillerslage.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ umfasst Änderungen der zeichnerischen Festsetzung im zeichnerisch abgegrenzten Geltungsbereich sowie Änderungen der textlichen Festsetzungen, die sich zum Teil auf das gesamte Mischgebiet MI 3 beziehen. Bei den textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, für welchen Bereich die Änderungen gelten – vgl. Textliche Festsetzungen und Kapitel 4 dieser Begründung.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“, Maßstab 1: 1.000

2.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) sowie aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2005 (RROP).

Im LROP ist die Stadt Burgdorf als Mittelzentrum eingestuft. Gemäß dem Ziel 2.2 03 sind in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Durch diese Bebauungsplanänderung wird u.a. einem Einzelhändler des gehobenen Bedarfs ermöglicht, seine Stellplatzanlage zu erweitern. Hierdurch wird die Existenz dieses Einzelhändlers und somit ein Angebot des gehobenen Bedarfs im Sinne des LROP gesichert.

Im RROP ist das Plangebiet als „Standort mit dem Schwerpunkt Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und als „Siedlungsbereich“ festgelegt. Das RROP trifft für das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ keine weitergehenden Festlegungen.

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da keine Baugebietsfestsetzungen verändert werden. Es wird lediglich die einen Teil des Mischgebietes MI 3 überlagernde Festsetzung „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ aufgehoben. Per textlicher Festsetzung wird jedoch geregelt, dass innerhalb dieser Fläche nur das Anpflanzen von Bäumen sowie die Errichtung von Stellplätzen zulässig ist. Die Fläche bleibt als Mischgebiet erhalten.

Zusammenfassend gilt, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Seit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die 30. Flächennutzungsplanänderung ist seit Bekanntgabe im Amtsblatt für den Landkreis Hannover vom 10.01.2000 rechtswirksam. Der hier zu ändernde Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ als Mischgebiet MI 3 festgesetzt.

Die Baugebietsfestsetzung in Form eines Mischgebiets wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ nicht verändert. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt.

2.6 Interkommunales Abstimmungsgebot

Gemäß § 2 (2) BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ werden Belange benachbarter Gemeinden nicht berührt. Es findet keine Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche statt. Es wird lediglich die mögliche Anzahl an Stellplätzen erhöht. Auswirkungen auf Versorgungsbereiche anderer Gemeinden können dadurch ausgeschlossen werden.

3 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Lage in der Stadt

Der **zeichnerisch abgegrenzte** Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ liegt unmittelbar westlich der Schillerslager Landstraße (B 443) am nördlichen Ortsrand der Kernstadt Burgdorf. Die Entfernung zur Innenstadt von Burgdorf beträgt ca. 2 km. In ca. 350 m Entfernung in nördlicher Richtung verläuft die Trasse der B 188n.

3.2 Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 700 m².
Sämtliche Flächen befinden sich in privater Hand.

3.3 Bisherige Festsetzungen / Nutzungen / Bestandssituation

Derzeit ist das Plangebiet als Mischgebiet MI 3 festgesetzt. Überlagert wird dieses mit der Festsetzung einer „Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist“. Im MI 3 sind zulässig: II bis III Vollgeschoss, Grundflächenzahl (GRZ) 0,5, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 und eine abweichende Bauweise. Diese wird durch textliche Festsetzung 1.5 dahingehend konkretisiert, dass es sich um eine offene Bauweise handelt, jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Die festgesetzte GFZ, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Bauweise sind für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ unerheblich.

Die Textliche Festsetzung 8.1 regelt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche nicht zulässig sind. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Diesen Festsetzungen entsprechend befinden sich auf der Fläche lediglich Rasen und kleinere Ruderalpflanzen aber keine weiteren Nutzungen.

Überlagert wird das gesamte MI 3 mit einer „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“. Es ist festgesetzt, dass Außenwände und Fenster von Wohnräumen in Richtung der Schillerslager Landstraße ein Schalldämm-Maß von 45 dB aufweisen müssen. Für den hier zu ändernden Bereich ist diese Festsetzung nebensächlich, da mit der Änderung keine baulichen Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, zulässig werden.

Östlich grenzt das Plangebiet an eine städtische Fläche (Flurstück 98/154), die sich im Bestand als Grünstreifen darstellt. Östlich dieser Fläche besteht ein weiterer kleinerer Grünstreifen welcher sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland befindet (Flurstück 98/172). Innerhalb dieser Fläche stehen drei Bäume. Zum Eigentum der Bundesrepublik gehört ferner ein östlich des Grünstreifens gelegener, die Schillerslager Landstraße begleitender Fuß- und Radweg sowie die Schillerslager Landstraße (Flurstück 169/105). Die städtische Fläche ist ebenso wie die Schillerslager Landstraße und die nördlich angrenzende Weserstraße (Flurstück 98/154) im Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ als Verkehrsfläche festgesetzt.

Zwischen der Fahrbahn der Weserstraße und dem Geltungsbereich für die zeichnerische Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ befinden sich Rasenstreifen und ein Fuß-/Radweg.

Unmittelbar westlich des Plangebiets beginnt die überbaubare Grundstücksfläche im MI 3. Hier befindet sich ein mehrgeschossiger Baukörper, welcher durch einen Elektromarkt und eine Arztpraxis im Erdgeschoss, Arztpraxen und Büroräume des Elektromarktes im ersten Obergeschoss sowie ein Architekturbüro und eine Wohnung im zweitem Obergeschoss genutzt ist.

Südlich grenzen durch den Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ festgesetzte Grünflächen (Flurstück 98/84) an. Diese bestehen aus Wiesen und Gehölzpflanzungen in Randbereichen (Gebüsch).

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Sämtliche hier nicht erwähnten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0-71 bleiben von den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 unberührt und gelten fort. Zur einfacheren Lesbarkeit des Bebauungsplans sind die Textlichen Festsetzungen 1.5 und 6.0 wiedergegeben.

Sofern nicht anders angegeben, gelten die Textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 für das gesamte Mischgebiet MI 3.

4.1 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise

Die textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.5 des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ gelten unverändert fort.

Es wird eine neue textliche Festsetzung 1.6 hinzugefügt:

Im Mischgebiet MI 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,5 mit Stellplätzen und ihren Zufahrten bis 0,9 zulässig. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Rechnerisch ergibt sich durch die bereits bestehende Bebauung mit Stellplätzen und Zufahrten eine GRZ von 0,74. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist damit fast komplett ausgeschöpft. Bisher zulässig war rechnerisch eine Überschreitung der GRZ durch o.g. Anlagen bis 0,75.

Um dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit zu eröffnen, seine Stellplatzanlage zu erweitern und damit die Attraktivität des Standortes langfristig zu sichern, wird von der Möglichkeit des § 19 (4) Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht, wonach von Satz 2 abwei-

chende Bestimmungen getroffen werden können. Hier: Überschreitung der GRZ mit Stellplätzen und ihren Zufahrten bis 0,9.

Da mit Ende des Jahres 2009 mit der Freigabe der B 188n zu rechnen ist, wird sich in Zukunft die Erreichbarkeit des Grundstücks verbessern. Unter der Annahme der besseren Erreichbarkeit und der Tatsache, dass in absehbarer Zeit östlich der Schillerslager Landstraße das Gewerbegebiet Nordwest entstehen wird, ist davon auszugehen, dass sich die Kundenzahl der Nutzungen auf dem Grundstück Weserstraße 1 erhöhen wird. Hierfür ist die Anzahl der Stellplätze zu erhöhen, um ein Parkieren im Straßenraum der Weserstraße oder auf der Stellplatzanlage des nördlich der Weserstraße befindlichen Verbrauchermarktes zu verhindern.

4.2 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 und im Bereich der öffentlichen Grünfläche

Die textliche Festsetzung 8.1, wonach *innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig sind und Anpflanzungen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen*, wird ersatzlos aufgehoben.

Das MI 1 wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ mit der Festsetzung eines Sondergebietes überplant. In Kraft getreten ist die 1. Änderung am 09.10.2003. Für diese Fläche gilt die o.g. Festsetzung somit nicht mehr. Für das MI 3 ist die Bauverbotszone aufgrund der Verlegung der Ortsdurchfahrt in nördlicher Richtung nicht mehr erforderlich und kann deswegen aufgehoben werden.

Um zu regeln, welche Nutzungen nun in der besagten Fläche des MI 3 zulässig sind, wird die textliche Festsetzung 9 eingefügt.

Die textliche Festsetzung 8.2 des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ gilt unverändert fort.

4.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet MI 3

Da die zeichnerische Festsetzung „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ aufgehoben werden soll, wird mittels der textlichen Festsetzungen 9.1 und 9.2 geregelt, welche Nutzungen auf dieser Fläche zulässig sind.

Um die Erweiterung der Stellplätze zu ermöglichen, ist die Anlage von Stellplätzen und ihrer Zufahrten zulässig. Um die geplante zweireihige Baumallee entlang der Schillerslager Landstraße zu realisieren, wird das Anpflanzen von Bäumen zugelassen. Eine Regelung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird nicht getroffen, da diese Vorschrift bereits in der Niedersächsischen Bauordnung enthalten ist.

Um sicherzustellen, dass die Baumallee den gewünschten Charakter und optischen Eindruck entwickelt, werden die Standorte **und die Pflanzqualität** der anzupflanzenden Bäume vorgegeben.

Diese orientieren sich dabei an den drei bestehenden Bäumen im Seitenraum der Schillerslager Landstraße, von denen der mittlere entfernt wird.

Die anzupflanzende Baumart wird nicht festgesetzt. Die Baumart wird entsprechend der Baumart der übrigen doppelreihigen Baumallee, die außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ geplant ist, gewählt werden. Die Baumart dieser Baumreihe wird zwischen der Stadt Burgdorf und der Straßenaubauverwaltung abgestimmt. **Es wird die Mindestgröße der Baumscheiben festgesetzt, um sicherzustellen, dass den anzupflanzenden Bäumen genügend unversiegelte Fläche zur Verfügung steht.**

Die zweite Reihe der Baumallee liegt außerhalb des **zeichnerischen** Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ und befindet sich auf Flächen der Bundesrepublik Deutschland. Der Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ setzt hier eine Verkehrsfläche fest. Die anzupflanzenden Bäume sind nicht notwendigerweise planungsrechtlich zu sichern, da das Anpflanzen von Bäumen auf festgesetzten Verkehrsflächen im allgemeinen zulässig ist, sofern nicht straßenrechtliche Bestimmungen dagegen sprechen.

Die textliche Festsetzung 9.2 regelt, dass außer der geplanten Baumallee und der Erweiterung der Stellplätze keine anderen baulichen Anlagen zulässig sind.

4.4 Festsetzungen für Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die textliche Festsetzung Nr. 6.1 des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ gilt unverändert fort.

Es wird aus Gründen des Immissionsschutzes eine neue textliche Festsetzung Nr. 6.2 hinzugefügt. Es wird festgesetzt, dass durch die Anlage der zur Erschließung der Stellplätze erforderlichen Fahrgassen keine vollständige Umfahrung der Gebäudekörper entstehen darf. Hierdurch können negative Auswirkungen in Form von Lärm für die südlich gelegene Wohnnutzung verhindert werden.

5 Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Naturschutzrechtliche / -fachliche Belange

Obwohl gemäß § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen wird (vgl. Kapitel 2.2 Verfahren), gelten unabhängig davon die Bestimmungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB, wonach die Belange des Natur- und Umweltschutzes grundsätzlich bei der 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 / Biotopie vorhanden.

Die Bebaubarkeit wird nur unwesentlich erweitert. Im Vergleich zum bisher festgesetzten Bauplanungsrecht können ca. 760 m² neue Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten in Anspruch genommen werden. Die Überschreitung der GRZ ist nur durch die Anlage von Stellplätzen und ihre Zufahrten zulässig. Die neu eröffnete Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen und Garagen ist nicht zulässig. Eine Ausdehnung von Baukörpern ist nicht möglich. Aufgrund der Vorschrift in der NBauO zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (vgl. o.) können die Auswirkungen der neu entstehenden Versiegelung minimiert werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da die Flächen auch derzeit nur einen geringen Wert für den Naturhaushalt aufweisen. **Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsteht kein Eingriff in Natur und Landschaft. Es entstehen „keine Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 18 BNatSchG). Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.**

5.2 Bodenschutz und Archäologie

Altlasten und Bodenverhältnisse:

Über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ ist der Stadt Burgdorf nichts bekannt. Sollten sich bei den vorhabenbezogenen Arbeiten später dennoch Anzeichen auf Abfallablagerungen, Boden - oder Grundwasserkontamination ergeben, so ist die zuständige untere Wasser - bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten. Die Arbeiten sind ggf. zu unterbrechen.

Bodenfunde:

Gemäß Auszug aus dem adab-web wurden im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ ein Flintdolch oder eine Flintspitze aus dem Spätneolithikum sowie auf dem Grundstück Allerweg 8 eine Urne, eine Deckschale mit Henkeln, ein Beigefäß, Leichenreste sowie eine Vasenkopfnadel gefunden.

Evtl. ist den Tiefbaumaßnahmen eine archäologische Grabung voranzustellen. Dazu wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange das Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD) beteiligt. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit dem NLD erforderlich.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange / Energieversorgung

Wasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der für das Wasserwerk Burgdorf beantragten Wasserschutzzone III A. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 wurde eine Überlagerung der Festlegungen „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“ sowie „Siedlungsbereich“ nicht nur für das Plangebiet, sondern für einen großen Teil der nördlichen Kernstadt Burgdorfs getroffen. In der Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung des RROP wird verdeutlicht, dass die „Lage im geschlossenen Siedlungsbereich [...] eine Ausweisung [erschwert] bzw. [...] diese aus [schließt]“¹.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ ist dieser Sachverhalt ausführlich beschrieben. Seinerzeit wurde geschlussfolgert, dass nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dem Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) und dem Arbeitsblatt W 101 Trinkwasserschutz und Siedlungsentwicklung miteinander vereinbar sind. Dieser Schlussfolgerung wird gefolgt, zumal keine Baugebiete neu ausgewiesen werden. Durch die geringe Anzahl an zusätzlichen Stellplätzen ist mit keiner Gefährdung des Grundwassers zu rechnen.

Die Stadtwerke Burgdorf weisen mit Schreiben vom 01.04.2009 darauf hin, dass die sich aus dem Antragsverfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ ergebenden Anforderungen zum Schutz des Grundwassers zu berücksichtigen sind.

Wasserversorgung / Löschwasser / Energieversorgung / Abwasserbeseitigung:

Belange der Wasserversorgung, die Löschwasserbereitstellung und Energieversorgung sind von der Planung nicht betroffen, da keine neuen Baugebiete festgesetzt werden. Die erforderlichen Leitungen sind bereits vorhanden, da die Umgebung des Plangebiets bereits bebaut ist.

Die Stadtwerke Burgdorf weisen mit Schreiben vom 01.04.2009 darauf hin, dass vor Beginn der Baumaßnahme aktuelle Leitungspläne bei den Stadtwerken Burgdorf anzufordern sind. 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.

¹ Begründung zum RROP zu D 3.9.1 Wasserversorgung, Seite 119.

Das Oberflächenwasser der Stellplätze und Fahrgassen wird örtlich zur Versickerung gebracht. Neue Anschlüsse für die Schmutzwasserkanalisation sind nicht erforderlich.

Die Region Hannover weist mit Schreiben vom 03.04.2009 darauf hin, dass für die Versickerung des Niederschlagswassers von den neuen Fahrgassen und Stellplätzen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Sofern ein Anschluss an die vorhandenen Versickerungsanlagen erfolgt, ist die ausreichende Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlagen nachzuweisen. Für eine ungezielte flächenhafte Versickerung durch bewachsenen Oberboden ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

5.4 Verkehrliche Belange / Abfallentsorgung

Verkehrerschließung und Abfallentsorgung:

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Zufahrt zum Flurstück 98/186, Weserstraße 1 erfolgt über die Weserstraße. Da es sich um ein bereits genutztes Grundstück handelt, ist die Abfallentsorgung bereits gewährleistet.

5.5 Ortsbild und nachbarliche Belange

Für das Ortsbild ergeben sich durch das Anpflanzen von Bäumen in Form einer doppelreihigen Allee positive Effekte. Durch die beidseitig der Schillerslager Landstraße zu platzierende Baumallee² wird der Ortseingang betont und optisch hervorgehoben. Die Erweiterungsmöglichkeit der Stellplatzanlage wird so geschaffen, dass keine nachbarlichen Belange beeinträchtigt werden.

6 Durchführung der Planung

6.1 Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen

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

- Naturschutzfachliche Belange: Durch die Zulässigkeit einer höheren Überschreitung der GRZ kommt es zu einer höheren Versiegelungsrate auf dem Flurstück 98/168. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen gemäß Niedersächsischer Bauordnung können die Auswirkungen speziell auf den Wasserhaushalt vermindert werden. Das Anpflanzen von 8 Bäumen (5 im Geltungsbereich und 3 östlich davon) bereichert nicht nur das Ortsbild sondern stellt auch für die Tierwelt, besonders für die Avifauna, eine Aufwertung des Lebensraumes dar.
- Nachbarliche Belange: Die Möglichkeit eine Baumallee auf beiden Seiten der Schillerslager Landstraße zur Betonung der Ortseinganges zu verwirklichen stellt für das Ortsbild eine Bereicherung dar. Mit dem derzeitigen Planungsrecht ist die Realisierung einer Baumalle westlich der Schillerslager Landstraße unzulässig. Erst durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ ist planungsrechtlich das Anpflanzen einer zweireihigen Baumallee zulässig. Die erweiterte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ hat für angrenzende Grundstücke / Nutzungen keine negativen Folgen.

6.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind bei der bestehenden Eigentumsstruktur für die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ nicht erforderlich. Bezüglich Anpflanzung und Pflege der Bäume wird zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Burgdorf ein Vertrag geschlossen.

² Die Baumalle auf der Ostseite der Schillerslager Landstraße wird über den Bebauungsplan Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“ geregelt.

Teil 2:

Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

7 Ergebnis der Bürgerbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 03.03.2009 bis 03.04.2009 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Fassung des Entwurfs vom 29.01.2009 statt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind bei der Stadt Burgdorf keine Stellungnahmen eingegangen.

8 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB

Mit Schreiben vom 26.02.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB um Stellungnahme bis zum 03.04.2009 zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2009 gebeten. Es wurden insgesamt 14 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Folgende Behörden bzw. sonstige Trägern öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

- Nr. 4 Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim
- Nr. 6 GLL Hannover – Amt für Landentwicklung –
- Nr. 11 Kabel Deutschland, Hannover
- Nr. 13 Finanzamt Burgdorf
- Nr. 14 GLL Hannover – Katasteramt –

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht werden (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

- Nr. 3 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover, Schreiben vom 27.03.2009
- Nr. 5 Handwerkskammer Hannover, Schreiben vom 24.03.2009
- Nr. 7 Abfallwirtschaft Region Hannover, Schreiben vom 30.03.2009
- Nr. 8 E.ON Netz GmbH Betriebszentrum Lehrte, Schreiben vom 04.03.2009

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

Nr. 1 Region Hannover, Schreiben vom 03.04.2009:

„...zu der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Burgdorf Nordwest“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, bestehen aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange keine Bedenken.

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung des Niederschlagswassers von den neuen Fahrgassen und Stellplätzen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Sofern ein Anschluss an die vorhandenen Versickerungsanlagen erfolgt, ist die ausreichende Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlagen nachzuweisen.

Für eine ungezielte flächenhafte Versickerung durch bewachsenen Oberboden ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung unter Kapitel 5.3 aufgenommen.

Nr. 2 Nieders. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, Schreiben vom 30.03.2009:

„...durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover liegenden Bundesstraße B443 berührt.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans 0-71/4 grenzt nunmehr an die straßenrechtlich festgesetzte Ortsdurchfahrt von Burgdorf, so dass die gesetzliche Bauverbotszone aus dem Fernstraßengesetz hier nicht mehr einzuhalten ist.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Bund als Straßenbaulastträger der B443 für das Plangebiet im Nahbereich der Bundesstraße keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.

Über die Rechtskraft der Bebauungsplanänderung bitte ich um kurze schriftliche Mitteilung.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr. 9 Stadtwerke Burgdorf GmbH, Schreiben vom 01.04.2009:

„... gegen die o.g. Bebauungspläne haben wir keine Bedenken.

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

Des Weiteren sind die sich aus dem Antragsverfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ ergebenden Anforderungen zum Schutz des Grundwassers zu berücksichtigen.

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

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung unter Kapitel 5.3 aufgenommen.

Nr. 10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 11.03.2009

„... im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nach Rücksprache mit der Deutschen Telekom AG ist ein Abstand für Baumpflanzungen von 2,50 m zu Leitungstrassen einzuhalten. Die Telekommunikationslinien liegen weit genug von den anzupflanzenden Bäumen entfernt (ca. 5,20 m), sodass eine Beeinträchtigung der Telekommunikationslinien ausgeschlossen werden kann.

Nr. 12 Polizeiinspektion Burgdorf, Schreiben vom 26.03.2009

„...gegen die geplante Änderung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen von hiesiger Dienststelle grundsätzlich keine Bedenken.

Durch die Erweiterung der Stellflächen darf jedoch keine Anbindung des Grundstückes an die Bundesstraße 443 erfolgen. Die Erschließung muss über die vorhandene Anbindung über die Weserstraße erfolgen.

Weiterhin sollte bei der Bemessung der einzelnen Stellplätze und Zufahrten Wert auf eine ausreichende Breite gelegt werden. Erfahrungen aus den letzten Jahren haben gezeigt, dass auf Parkplätzen mit „schmalen“ Parkständen und engen Zuwegungen das Unfallgeschehen höher ist.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Anbindung des Grundstückes an die Bundesstraße 443 ist nicht möglich. In den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0-71 ist bereits geregelt, dass Ein- und Ausfahrten zur Schillerslager Landstraße nicht zulässig sind. Die Textliche Festsetzung Nr. 3.8 des Bebauungsplans Nr. 0-71 lautet:

3.8 Die Erschließung der Grundstücke der Baugebiete MI 1 und MI 3 ist nur über die Haupteerschließungsstraße A zulässig. Darüber hinaus ist kein Anschluss an die Verkehrsfläche Schillerslager Landstraße zulässig.

Diese Textliche Festsetzung Nr. 3.8 wird bei den Textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ nicht erwähnt und somit nicht berührt und gilt fort.

Bei der Haupteerschließungsstraße A handelt es sich um die Weserstraße.

Der Stadt Burgdorf ist das Problem mit „schmalen“ Parkständen bekannt. Da es sich aber um private Stellplätze handelt, wird keine Notwendigkeit gesehen eine Mindestbreite der Stellplätze festzusetzen.

9 Verfahren

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ wurde ausgearbeitet:

Burgdorf,

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

(Baurat)

(Abteilungsleiterin)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am _____ die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ erfolgte ortsüblich am 21.02.2009.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 17.02.2009 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 21.02.2009.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ und der Entwurf der Begründung haben vom 03.03.2009 bis 03.04.2009 öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.02.2009 am Bebauungsplanänderungsverfahren beteiligt. Sie hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 03.04.2009.

Über die Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am _____ abschließend beschlossen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am _____ die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ als Satzung gemäß § 10 BauGB und gemäß § 6 NGO sowie die Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burgdorf,

Bürgermeister

10 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ durch die Stadt Burgdorf ist am _____ im gemeinsamem Amtsblatt Nr. _____ für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten.

Burgdorf,

(Bürgermeister)