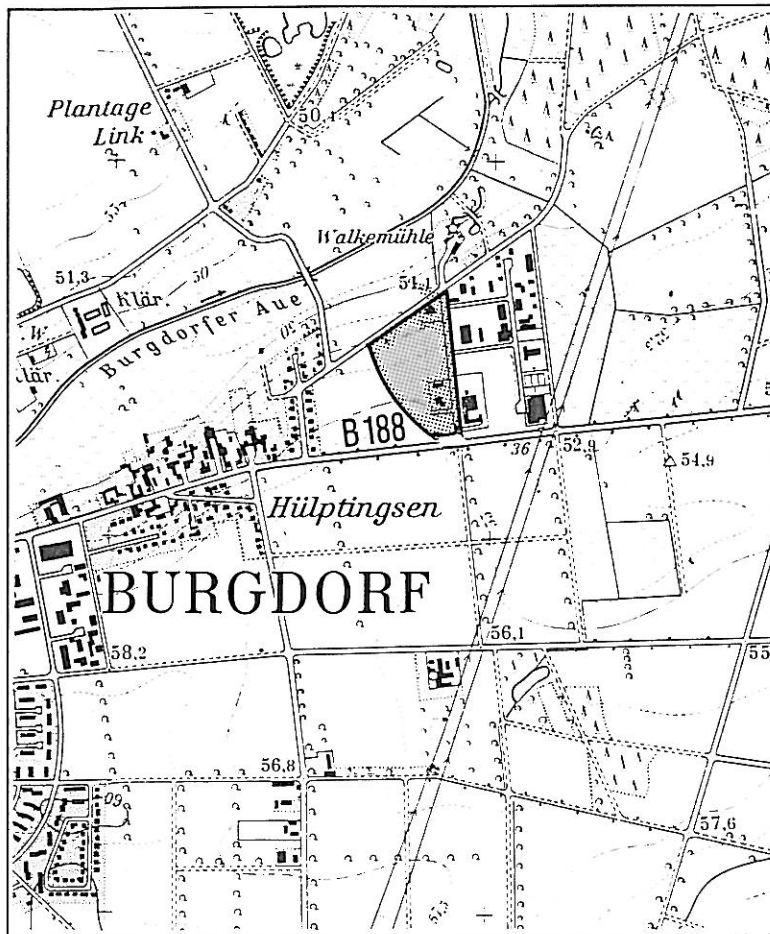


Lage und Ausdehnung des Planbereichs



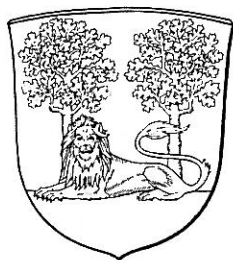
Kartengrundlage: Vergrößerung der Topographischen Karte 1 : 25.000 auf 1 : 20.000.
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverwaltungsamt-Landesvermessung-

STADT BURGDORF

Bebauungsplan Nr. 8-4/2

"Gewerbegebiet Hülptingsen 2"

Stand 30.06.1999/ 13.01.2000



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 - 4/2, "Gewerbegebiet Hülptingsen 2"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A Planungsgegenstand	2
1. Planungsanlaß	2
2. Planungserfordernis	2
3. Planungskonzeption	3
B Planinhalt	5
4. Lage und Größe des Plangebietes	5
5. Bauleitplanerische Ausgangslage	7
6. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7. Verkehrliche Erschließung	9
8. Landwirtschaft	9
9. Versorgungs- und Abwasseranlagen / Leitungsrechte	10
10. Belange von Boden, Natur und Landschaft; Ausgleichsmaßnahmen	11
11. Immissionsschutz	20
12. Altlasten	24
13. Bodenordnende Maßnahmen	24
C Auswirkungen	24
14. Rechtliche Auswirkungen	24
15. Finanzielle Auswirkungen	25
D Finanzierung	26
E Verfahren	27
Verfahrensvermerke	38
Quellen	39
Anhang	41

A PLANUNGSGEGENSTAND

1. Planungsanlaß

Das Baugebiet war in der Vergangenheit bereits überplant. Der Bebauungsplan Nr. 8-4 "Gewerbegebiet Hülptingsen 2", ist seit dem 10.02.1983 rechtsverbindlich. Realisiert wurde jedoch lediglich eine Grundstückszeile entlang der Wollenweberstraße. Der westliche Bereich wurde nicht überbaut, weil die Stadt Burgdorf die Flächen nicht erwerben konnte und keine direkte Vermarktung durch den Eigentümer erfolgte.

Zwischenzeitlich wurde ein Raumordnungsverfahren zur Klärung des Verlaufs einer Umgehungsstrasse (im folgenden B 188n genannt) für Burgdorf durchgeführt. Die landesplanerisch festgestellte Trasse verläuft u.a. über den nicht realisierten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8-4 "Gewerbegebiet Hülptingsen 2". Für diesen Bereich wurde daher der Bebauungsplan aufgehoben (1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8-4/1 "GE Hülptingsen 2" - Bekanntmachung vom 02.03.1995). Der rechtskräftige Bebauungsplan blieb für den bereits überbauten Bereich und das südöstlichste Flurstück 35/9 weiterhin bestehen.

Da sich die Planung der Trasse zwischenzeitlich verfestigt hat und ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet wurde, ergibt sich die Möglichkeit, den Bereich zwischen beabsichtigter Trasse der Umgehungsstraße und der bestehenden Bebauung entlang der Wollenweberstraße erneut zu überplanen. Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Burgdorf.

2. Planungserfordernis

Ein gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt der Stadt Burgdorf befindet sich im Ortsteil Hülptingsen direkt südlich und nördlich der B 188. Die Gewerbegebiete werden sukzessive nacheinander entwickelt. Das Gewerbegebiet Hülptingsen III ist inzwischen vollständig belegt (ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert seit 1995). Damit verfügt die Stadt Burgdorf gegenwärtig über keine baureifen, gewerblich nutzbaren Grundstücke mehr.

Demgegenüber besteht eine Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen von Burgdorfer Betrieben mit Erweiterungs- und Verlagerungsbedarf. Es sind auch Anfragen von auswärtigen Betrieben zu verzeichnen. Sie sind nicht dem Einzelhandel zuzuordnen.

Aufgrund der hohen Nachfrage wird die Ausweisung von Gewerbegebieten in Burgdorf insgesamt verstärkt vorangetrieben. Parallel zu diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 8-6 "Gewerbegebiet Hülptingsen 4" entwickelt. Allerdings kann dieses Gewerbegebiet mit ca. 2,8 ha die Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen

nicht vollständig aufnehmen, so daß die parallele Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 8-4/2 "GE Hülptingsen 2" notwendig ist.

Der bereits überbaute Bereich entlang der Wollenweberstraße wird ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen. Dieses Erfordernis ergibt sich, weil in dem seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8-4 "GE Hülptingsen 2" noch Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden durch die textliche Festsetzung Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, die keine Produktion vor Ort erbringen aber innenstadtrelevantes Sortiment führen, von der allgemeinen Zulässigkeit ausgenommen (vergl. Punkt 6).

Ziel dieses Ausschlusses ist, die Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfes auch langfristig der Innenstadt vorzuhalten. Dies ist vor allem auch vor dem Hintergrund zu sehen, daß die Innenstadt seit den 70-er Jahren unter Aufwendung großer öffentlicher und privater Mittel saniert wurde. An den westlichen und östlichen Ortseingängen befinden sich großzügige, innenstadtnahe Parkplatzangebote, die auch dem Einkaufsverkehr zur Verfügung stehen. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit sind die Einzelhandelsbetriebe der Kernstadt räumlich den Wohnstandorten in einer optimalen Weise zugeordnet. Der Erhalt dieser Stadtstruktur ist ein wichtiges stadtplanerisches Ziel.

Einzelhandelsbetriebe, die Sortimente anbieten, die aufgrund ihres Flächenbedarfes nicht in der Innenstadt zu realisieren sind, sollen nach wie vor dem Gewerbegebiet vorbehalten sein.

Dem Bebauungsplan Nr. 8-4 "GE Hülptingsen 2" liegt noch die BauNVO von 1977 zugrunde. Nach der BauNVO ergab sich für einen Einzelhandelsbetrieb das Erfordernis eines Sondergebietes (und damit einhergehend die gleichzeitige Unzulässigkeit in einem Gewerbegebiet) erst bei einer Überschreitung der Geschoßfläche von 1.500 qm. Mit der Novelle der BauNVO 1990 wurde der Wert, ab dem i.d.R. von negativen Auswirkungen ausgegangen werden kann, auf 1.200 qm Geschoßfläche herabgesetzt. Da Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment aus den o.g. Gründen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt werden sollen, ergibt sich auch aus dieser Reduzierung der Geschoßfläche eine Notwendigkeit, mit der Änderung und der räumlichen Erweiterung dieses Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung von 1990 zugrundezulegen.

3. Planungskonzeption

Der Bebauungsplan Nr. 8-4/2 "Gewerbegebiet Hülptingsen 2" ist ein Teilabschnitt zur Gesamtkonzeption des gewerblichen Entwicklungsbereiches Hülptingsen. Derzeit wird eine Gesamtkonzeption für den Südosten Burgdorfs und Hülptingsen erarbeitet. Ziel des Konzeptes ist die Integration von geplanten Baugebieten in die bereits bestehenden Strukturen zur Vermeidung der Ausfranzung des Stadtrandes, zur Entwicklung eines durchgehenden Grünkonzeptes und zur Entwicklung eines durch-

dachten Erschließungskonzeptes. Der Bebauungsplan Nr. 8-4/2 "Gewerbegebiet Hülptingsen 2" bildet den nördlichen Abschluß der Gesamtkonzeption.

Die räumliche Konzentration von Gewerbeflächen in Stadtrandnähe macht unter städtebaulichen Gesichtspunkten Sinn. Die Konzentration kann einerseits Synergieeffekte zwischen den Betrieben erzeugen, andererseits können die Betriebe von dem nahe gelegenen Arbeitskräftepotential profitieren.

Der gewerbliche Standort in Hülptingsen liegt günstig in ca. 2,5 Kilometer Entfernung zum Stadtzentrum und erfordert einen vergleichsweise geringen äußeren wie inneren Erschließungsaufwand. Deshalb eignet sich das Gewerbegebiet Hülptingsen insbesondere für die kurzfristige Bereitstellung von gewerblichen Bauplätzen.

Einschränkend ist jedoch anzumerken, daß mit dem gewerblichen Standort in Hülptingsen eine zusätzliche Verkehrsbelastung auch für die Kernstadt einhergeht. Zur Bereitstellung eines mittel- und langfristigen Gewerbeflächenangebotes soll daher - parallel zur Flächenausweisung in Hülptingsen - der Nordwesten der Kernstadt als Gewerbestandort entwickelt werden. Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Nordwesten befindet sich derzeit im Flächennutzungsplanverfahren (32. FNP-Änderung). Vorteil dieses Standortes ist in der besseren Verkehrsanbindung an die Autobahn vor allem nach Realisierung der B 188n zu sehen. Da mit Baureife der gewerblichen Grundstücke erst mittelfristig zu rechnen ist, der Nachfragedruck andererseits aber groß ist, wird an dem Gewerbegebiet in Hülptingsen - trotz der nicht zufriedenstellenden verkehrlichen Situation - festgehalten. Anderenfalls könnten in Burgdorf über einen längeren Zeitraum hinweg keine Gewerbeflächen angeboten werden.

Die Mehrbelastung der Kernstadt durch die Gewerbegebietsausweisungen in Hülptingsen wird sich jedoch mit dem Bau der geplanten B 188n relativieren. Nach dem Bau erhielte das Gewerbegebiet Hülptingsen dann über die B 188n einen direkten Anschluß an die Autobahn. Insofern ergeben sich nach dem Bau der B188n weitere Entwicklungspotentiale für die gewerbliche Entwicklung in Hülptingsen.

Das Gewerbegebiet soll der Nachfrage von mittelständischen Betrieben bei Ansiedlung, Umsiedlung oder Erweiterung dienen.

Außerdem wird die Baugrenze auf dem Flurstück 35/9 korrigiert. Anlaß für diese Korrektur ist die Planung der B 188n bzw. der dazugehörigen Kompensationsflächen. Entlang der geplanten Trasse wird die Baugrenze des nicht überbauten Grundstückes um wenige Meter zurückgenommen. Auch der Geltungsbereich wird hier insgesamt reduziert, um Überschneidungen mit den Kompensationsflächendarstellungen der Planfeststellungsunterlagen zu vermeiden.

B PLANINHALT

4. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortschaft Hülptingsen. Das Gebiet wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden	von der Straße "Walkenmühlenfeld"
im Osten	von der Ostseite der Wollenweberstraße
im Süden und Westen	verläuft die Abgrenzung im geschwungenem Bogen über die Grundstücke 35/11 und 35/9. Die Abgrenzung ergibt sich durch die Trassenplanung und die Kompensationsflächen der Umgehungsstraße.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 35/11 (teilweise), 35/9 (teilweise), 35/4, 35/19, 35/16, 35/20, 35/21, 35/6, 35/14, 35/15, 35/13, 35/8, 35/2 (teilweise), 34/1 (teilweise) und 31/26.

Der Geltungsbereich ergibt sich auch aus der Übersicht auf Seite 6.

Es verbleibt im Einmündungsbereich zwischen B 188, B 188n und der Wollenweberstraße ein Teilbereich, der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8-4 "GE Hülptingsen 2" erfaßt wurde aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8-4/2 "GE Hülptingsen 2" liegt. Die landesplanerisch festgestellte Trasse der B 188n, die Böschungsflächen sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen zur Straßenplanung verlaufen über diesen Bereich. Um Überschneidungen von Bebauungsplanfestsetzungen mit der Trassen- und Kompensationsflächenplanung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu verhindern, soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8-4 "GE Hülptingsen 2" im Überschneidungsbereich aufgehoben werden (2. Teilaufhebung). Das Aufhebungsverfahren wird zeitlich parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

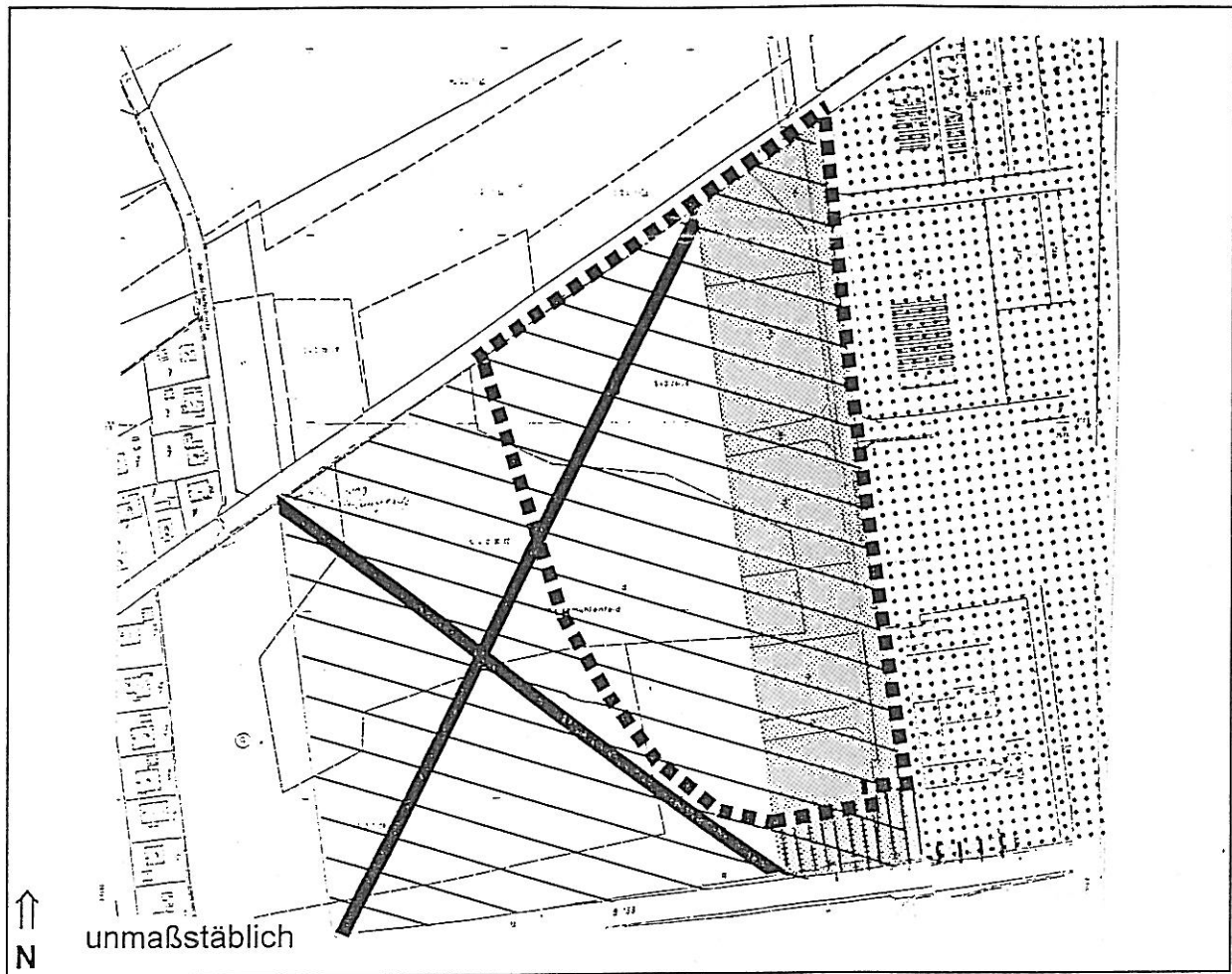
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. **5,54 ha**, davon entfallen auf:

Gewerbegebiet	4,39 ha
öffentliche Verkehrsflächen	0,77 ha
Trafostation	0,001 ha
private Pflanzfläche	0,38 ha

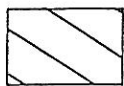
Davon sind neu überplant:

gewerbliche Baufläche	2,74 ha
öffentl. Verkehrsfläche	0,11 ha
private Pflanzfläche	0,25 ha

Summe neu überplant 3,10 ha



LEGENDE



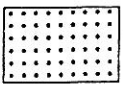
Bebauungsplan Nr. 8-4 "Gewerbegebiet Hülptingsen 2";
Geltungsbereich



Bebauungsplan Nr. 8-4/1 "Gewerbegebiet Hülptingsen 2";
1. Teilaufhebung; Fläche nicht überbaut



Bebauungsplan Nr. 8-4 "Gewerbegebiet Hülptingsen 2";
Restfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes



Bebauungsplan Nr. 8-3 "Gewerbegebiet Hülptingsen 1";
rechtskräftiger Bebauungsplan



Bebauungsplan Nr. 8-4/2 "Gewerbegebiet Hülptingsen 2";
Geltungsbereich ; Bebauungsplan im Verfahren



Bebauungsplan Nr. 8-4/3 "Gewerbegebiet Hülptingsen 2";
Bereich der 2. Teilaufhebung

5. Bauleitplanerische Ausgangslage

5.1. Überörtliche Planungen

- Regionales Raumordnungsprogramm 1996

Es ist ein "Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung" mit der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" dargestellt.

- Landschaftsrahmenplan

Es werden keine Aussagen für diesen Geltungsbereich getroffen.

5.2. Örtliche Planungen

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist seit 1980 wirksam. Am 15.03.1990 erfolgte zusammen mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes in der Fassung, die er durch die 8. Änderung erfahren hat. Der gesamte Planungsbereich ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Rahmen der 30. FNP-Änderung (der Feststellungsbeschluß ist gefaßt worden) ist die in Aussicht genommene Trasse der B 188n vermerkt. Die Bereiche westlich und östlich der Trasse sind von der Änderung unberührt.

Lediglich ein schmaler Streifen am westlichen Rand des bisher als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereiches wird zusammen mit dem daran westlich anschließenden Flurstück im Rahmen dieser 30. Änderung des Flächennutzungsplanes als Kompensationsfläche dargestellt. Insgesamt weist die Kompensationsfläche eine Größe von ca. 2,6 ha auf. Ein Teilbereich dieser Fläche soll als Ausgleichsfläche für Eingriffe durch das Gewerbegebiet Nr. 8-4/2 "Hülptingsen 2" zur Verfügung stehen.

- Landschaftsplan

Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete grenzen nicht unmittelbar an den Planungsbereich an. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft 20 m südlich der Burgdorfer Aue.

Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, besonders geschützte Biotope nach § 28 a NNatSchG oder wertvolle Bereiche für den Naturschutz sind weder im noch angrenzend an das Plangebiet vorhanden. Die gewerbliche Baufläche wird als "mit landschaftsplanerischen Entwicklungszielen vereinbar" eingestuft.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Einzelhandelsbetriebe sollen von der allgemeinen Zulässigkeit ausgenommen werden. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- a) sie nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der vor Ort erbrachten Produktion oder Be- und Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen, oder
- b) nachweislich überwiegend Produkte angeboten werden, die nicht innenstadt-relevant sind.

Diese Einschränkung wird als textliche Festsetzung Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch den Ausschluß von innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben soll erreicht werden, daß die Flächen auch tatsächlich dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

Aufgrund der Nähe des Gewerbegebietes zu der geplanten B 188n wird eine Gliederung des Gewerbegebietes in ein GE 1 und ein GE 2 vorgenommen. Die Gliederung bezieht sich auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse zugeordnet sind. In einem 80 m breiten Streifen entlang der geplanten B 188n sind die o.g. Wohnungen nicht zulässig (vergl. auch Punkt 11).

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden in Anlehnung an die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne und bestehenden Gebäude getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Aufgrund der Nähe zum westlich liegenden Wohngebiet in Hülptingsen wird das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung unterhalb der höchstzulässigen Werte der Baunutzungsverordnung festgelegt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc.) um maximal 0,2 überschritten werden darf. Somit beträgt die maximal zulässige Versiegelung 0,8 (0,6 + 0,2). Dadurch wird eine der Stadtrandssituation angemessene Überbauung erreicht. Zusammen mit einer Geschoßflächenzahl von 1,2 und der Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen wird eine Bebauung von 60 % der Grundstücksfläche in zweigeschossiger Bauweise ermöglicht.

Es wird eine modifizierte offene Bauweise festgesetzt und von der Ermächtigung des § 22 (4) BauNVO Gebrauch gemacht. Es sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig, um flächenbeanspruchende gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen.

Im Einmündungsbereich der Wollenweberstraße in die B 188 und B 188n ist im Planteil eine Fläche A als von der Bebauung freizuhaltende Fläche eingetragen. Innerhalb dieser nicht überbaubaren Flächen dürfen auch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen i.S. des § 12 BauNVO nicht errichtet werden. Außerdem sind auch Anpflanzungen über 0,8 m sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 11).

Dieser Ausschluß gewährleistet die freie Einsichtnahme in den Kreuzungsbereich.

Entlang der B 188n ist im Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand eine von Bebauung freizuhaltende Fläche im Planteil eingetragen (Teilfläche B im Planteil). Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 wird festgelegt, daß innerhalb dieser nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen i.S. des § 12 BauNVO nicht errichtet werden dürfen. Auch Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesem Bereich unzulässig.

7. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Wollenweberstraße bzw. über die von ihr abzweigenden Stiche erschlossen. Zufahrten zu den Grundstücken sind nur über die Wollenweberstraße oder die Stiche zulässig. Entlang der B 188, der geplanten B 188n sowie über den nördlichen Feldweg sind Grundstückszufahrten nicht zulässig.

Die Gesamtbreite der Wollenweberstraße beträgt 12,60 m, sie endet in einer Wendeschleife. Die Schleife ermöglicht auch mehrachsigen Fahrzeugen ein problemloses Wenden. Der nördliche Stich (Planstraße A) mündet in einer Wendeplatte im Radius von 20 m. Der bereits angedeutete Fußweg soll einseitig auch bei den Erschließungsstichen fortgeführt werden. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht dargestellt. Sie ist nicht Gegenstand des Rechtsetzungsverfahrens.

Der Abstand des Fahrbahnrandes der geplanten B 188n zur Baugrenze beträgt mindestens 20 m. Im Einmündungsbereich von B 188n und Wollenweberstraße wird eine so große Fläche vorgehalten, daß ein Kreisverkehr möglich wäre; zur Zeit ist jedoch eine Kreuzung geplant. Diese Straßen- und Böschungsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

8. Landwirtschaft

Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Auf andere, nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen, kann nicht zugegriffen werden, so daß eine städtebauliche Entwicklung nur zu Lasten der Landwirtschaft möglich ist. Unter dem

Gesichtspunkt eines nach Möglichkeit sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weist das Gebiet den Vorteil auf, daß die Erschließung größtenteils bereits vorhanden ist und die Grundstücke effektiv baulich ausnutzbar sind.

9. Ver- und Entsorgungsanlagen / Leitungsrechte

Trinkwasserversorgung: Das Plangebiet grenzt an vorhandene Versorgungsleitungen an. Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Burgdorf.

Löschwasserversorgung: Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ergibt sich im Gewerbegebiet der vorliegenden Art bei angenommener mittlerer Gefahr der Brandausdehnung (d.h. feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/min. Die Möglichkeiten zur Bereitstellung der Löschwassermenge werden überprüft. Zur Sicherung kommen grundsätzlich in Frage:

1. Vorrangig das Trinkwassernetz mit Unterflurhydranten
2. Ergänzend die der Burgdorfer Feuerwehr zur Verfügung stehenden Tanklöschfahrzeuge
3. Erforderlichenfalls zusätzliche Bohrbrunnen im Straßenseitenraum oder im Bereich der Grünfläche, ggf. auch Zisternen.

Entwässerung: Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Burgdorf sieht vor, daß in der Regel die Ableitung von Abwasser durch Anschluß der Baugrundstücke an das öffentliche Kanalnetz erfolgt.

Befreiungen von diesem Anschluß- und Benutzungszwang für Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sind möglich, sofern zur Verhütung von Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit ein gesammeltes Fortleiten von Niederschlagswasser nicht erforderlich ist.

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung durch das Prüfinstitut Dr. Moll (Juli 1999) wurden 2 Rammkernsondierungen abgeteuft. Die Auswertung hatte zum Ergebnis, daß die Sande nach DIN 18130 stark durchlässig sind und die Mächtigkeit der durchlässigen Schichten über die Erkundungstiefe hinausreicht. Da der Grundwasserflurabstand auch bei ungünstigen Witterungsbedingungen mehr als 3,5 m aufweist, wird eine Versickerung des Oberflächenwassers als uneingeschränkt möglich erachtet.

Entsprechend kann bei unkritischen Nutzungen das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen auf dem Grundstück versickert werden. In Abhängigkeit von der gewerblichen Nutzung ist jedoch ggf. mit erhöhten Verschmutzungsrisiken zu rechnen. In risikoreichen Fällen ist ein Anschluß an den Schmutzwasserkanal herzustellen.

Das Oberflächenwasser der Straßenflächen wird in einen Regenwasserkanal eingeleitet. Der Kanal mündet in ein westlich gelegenes Retentionsbecken, welches der Verstetigung des Abflusses in den Vorfluter (Burgdorfer Aue) dient.

Das Schmutzwasser wird in die örtliche Kanalisation eingeleitet. Die beiden nördlich gelegenen Grundstücke können direkt in einen bereits vorhandenen Kanal im nördlich gelegenen Feldweg einleiten.

Sowohl der Regenwasserkanal als auch der Schmutzwasserkanal sind auf den ersten 50 m der Erschließungsstiche bereits gebaut, die Kanäle des nördlichen Stiches werden bis zur Wendeplatte weitergebaut.

Stromversorgung: Die Stromversorgung erfolgt durch die Avacon.

Erdgasversorgung: Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist möglich. Träger wäre die Avacon.

10. Belange von Boden, Natur und Landschaft; Ausgleichsmaßnahme

10.1. Vorbemerkungen

Mit der Bau- und Raumordnungsnovelle (BauROG) ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ab dem 01.01.1998 in das Baurecht eingestellt worden. Gemäß § 1 des neuen Baugesetzbuches (BauGB) soll die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bei der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden. In Abs. 3 des § 1 a BauGB ist nun auch die bisher geltende Rechtsauffassung, daß der Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen kann, gesetzlich geregelt. Ferner ist festgelegt worden, daß auch vertragliche Vereinbarungen in Form eines städtebaulichen Vertrages möglich sind. Gem. § 200 a des neuen BauGB ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Neben Ortsbegehungen und der Auswertung von Karten und Luftbildern wurden die Aussagen des Landschaftsplanes der STADT BURGDORF (1994) sowie des Landschaftsrahmenplanes des LANDKREISES HANNOVER (1990) bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft berücksichtigt.

10.2. Naturräumliche Situation

10.2.1. Naturräumliche Einheit

Das Gebiet der Stadt Burgdorf liegt im südlichen Bereich der naturräumlichen Region des Weser-Aller-Flachlandes. Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Bereich der naturräumlichen Einheit der Lehrter Geest, die zum Naturraum der Burgdorf-Peiner Geestplatten gehört.

10.2.2. Relief

Das Gelände ist relativ eben und fällt im Bereich des B-Planes von Süden nach Norden von ca. 54 m gleichmäßig um rd. 3 m auf 51 m über NN ab.

10.2.3. Geologie und Bodenverhältnisse

10.2.3.1. Geologie

Das Plangebiet und seine Umgebung ist geprägt von glazifluviatilen Bildungen, die nach Norden zur Burgdorfer Aue hin in fluviatile Ablagerungen und Moorbildungen übergehen. Bei den glazifluviatilen Bildungen handelt es sich um lagenweise feinkiesigen Fein- bis Grobsand (Kiessand). Die fluviatilen Ablagerungen bestehen aus Sand über glazifluviatilen Sand (Kiessand) und die Moorbildungen aus Niedermoortorf über glazifluviatilen Sand (Kiessand) (STADT BURGDORF, 1994).

10.2.3.2. Bodenverhältnisse

Die vorherrschenden Bodentypen im Bereich des Plangebietes sind Braunerde und Parabraunerde, die oft podsoliert, selten pseudovergleyt sind und stellenweise Plaggenauflage aufweisen. Am nördlichen Rand des Plangebietes gehen die Braunerde und die Parabraunerde in Niedermoor von unterschiedlicher Mächtigkeit über. Die Torfe sind meist stark zersetzt und kalkarm und können örtlich eine dünne Hochmoordecke aufweisen oder übersandet sein.

Bei den Bodenarten handelt es sich um Sand bis lehmigen Sand über Sand, selten über bindigem Unterboden, die im Norden zur Aue hin in Niedermoor- oder Übergangsmoortorf übergehen. Der westliche, an die geplante B 188n angrenzende Teilbereich des Plangebietes wird z. Z. ackerbaulich genutzt. Im östlichen Teilbereich ist bereits gewerbliche Nutzung vorhanden. Die Böden sind relativ nährstoffarm und empfindlich gegenüber Winderosion. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung ist als "mittel" einzustufen. Potentielle Belastungsfaktoren im Hinblick auf Schadstoffimmissionen stellen die südlich des Plangebietes verlaufende Hauptverkehrsstraße (B 188) und die westlich des Plangebietes geplante B 188n dar (STADT BURGDORF, 1994).

10.2.4 Geohydrologie

Der Grundwasserstrom im Bereich des Plangebietes ist nach Norden gerichtet. Gem. Blatt 7 des Landschaftsplanes liegt der Grundwasserspiegel zwischen 49 und 50 m über NN. Damit würde der Grundwasserflurabstand ca. 2 - 4 m betragen (STADT BURGDORF, 1994).

Eine Bodenuntersuchung wurde durch das Prüfinstitut Dr. Moll (1999) durchgeführt. Bei Rammkernsondierungen wurde Grundwasser in Tiefen von 4,3 bzw. 4,4 m

unter Geländeoberkante angetroffen. Das Grundwasser wurde in einer Zeit geringer bis mittlerer Grundwasserneubildungsrate eingemessen. Es sollte daher bei ungünstigeren Witterungsbedingungen mit einem Anstieg des Grundwassers um ca. 0,5 m gerechnet werden.

Die im Plangebiet gelegenen Ackerflächen wurden bisher während der Vegetationsperiode zusätzlich beregnet.

Tabelle 1: Grundwasserabstandswerte nach den vorkommenden Bodentypen (STADT BURGDORF, 1994)

Bodentyp	mittlerer Grundwasserabstand zur GOK
Braunerde und Parabraunerde	tiefer als 1,5 m

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist abhängig von den Bodenarten und den Grundwasserabständen.

Tabelle 2: Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers (ebenda, 1994)

Bodenart	physiko-chemisches Filtervermögen	Verschmutzungsgefährdung mittlerer Grundwasserabstand		
		bis in den Oberboden < 0,8 m Tiefe	zwischen 0,8 und 1,5 m Tiefe	> 1,5 m Tiefe
Sand bis lehmiger Sand	mittel	sehr hoch	hoch	hoch
Niedermoor	mittel ¹⁾	sehr hoch	hoch	-

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Nitratintrag wird über die "Feldkapazität" bestimmt. Die Feldkapazität ist die Wassermenge, die ein Boden gegen die Schwerkraft zurückhalten kann. In diesem Wasser können Stoffe, wie z. B. Nitrate, gelöst sein. Je kleiner die Feldkapazität des Bodens desto höher die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Bodenarten (Sand bis lehmiger Sand)²⁾ ist die Feldkapazität gering und die potentielle Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen als 'hoch' einzustufen (s. Tabelle 2).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Das nächste Gewässer ist die Burgdorfer Aue, ca. 300 m nördlich des Plangebietes.

¹⁾ Die Empfindlichkeit nimmt mit dem Zersetzungsgrad des Torfes und wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit ab.

²⁾ keine Zuordnung von Hoch- und Niedermoorort

10.2.5 Klima

Im Burgdorfer Raum herrscht ein maritimes Klima mit gedämpftem Tages- und Jahresgang der Temperaturen vor.

Bei den Windverhältnissen dominieren mit über 40 % Süd-West bis Westwinde. Am zweithäufigsten treten Ostwinde (15 %) auf. Die mittlere jährliche Windgeschwindigkeit liegt bei ca. 4 m pro Sekunde. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,5 - 9,0 Grad Celsius. Der Januar weist mit 0,6 Grad Celsius das tiefste und der Juli mit 17,2 Grad Celsius das höchste Monatsmittel der Lufttemperatur auf.

Die Niederschläge liegen bei ca. 650 mm pro Jahr, wovon im hydrologischen Winterhalbjahr (November - April) zwischen 40 und 45 % zu erwarten sind, während im Sommerhalbjahr (Mai - Oktober) 55 - 60 % der Niederschläge fallen (STADT BURGDORF, 1994).

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (s. Blatt 10, Topoklima) in einem Bereich, der durch Freilandklima gekennzeichnet ist. Das Freilandklima wird geprägt durch Kaltluftproduktion über vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiräumen. Ihre Bedeutung liegt im Luftaustausch mit den Siedlungsflächen und der damit verbundenen Kaltluftzufuhr.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Niederungsbereich der Burgdorfer Aue stellt eine wichtige Frischluftzufuhrschneise dar, die von Bebauung freigehalten werden sollte.

10.2.6 Biotopstruktur

10.2.6.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Mit der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation werden Pflanzengesellschaften bezeichnet, die sich unter den gegenwärtigen Standortgegebenheiten entwickeln würden, wenn der Mensch keinen Einfluß mehr nehmen würde. Daraus lassen sich Planungshinweise für die Ansiedlung landschaftstypischer Pflanzenarten ableiten.

Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Blatt 11 Landschaftsplan Stadt Burgdorf) in einem Bereich, der sich durch Trocken Buchen-Traubeneichenwald auszeichnet, der nördlich und östlich des Plangebietes in Feuchten Buchen-Traubeneichenwald übergeht an den sich im unmittelbaren Einflußbereich der Fließgewässer Erlenbruchwald anschließt (STADT BURGDORF, 1994).

10.2.6.2 Biotopstrukturtypen

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf der Grundlage der Biotopstrukturtypenkartierung des Landschaftsplanes der Stadt Burgdorf (s. Blatt 12.1) sowie durch ergänzende Ortsbegehungen. Der Bestand der Biotoptypen, der Schutzstatus und der besondere Schutzbedarf sind in der Karte 1 'Bestand Biotoptypen' dargestellt. Als Grundlage für die Darstellung wurde die Liste II der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (1996) herangezogen, die sich an den Kartierschlüssel des NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMTES FÜR ÖKOLOGIE (1994) anlehnt.

Der westliche Bereich des Plangebietes wird z. Z. intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Der östliche Teil wird bereits als Gewerbegebiet genutzt. Östlich schließen sich weitere Gewerbeflächen an. Die nördliche Begrenzung bildet die außerhalb des Plangebietes gelegene Straße 'Am Walkenmühlenfeld' an die sich zur Burgdorfer Aue hin Ackerflächen anlehnen. Die südliche und westliche Grenze wird von der geplanten Ortsumgehung B 188n gebildet. Zur Zeit werden diese Flächen noch ackerbaulich genutzt.

10.2.7 Fauna

Hinweise über Vorkommen gefährdeter Tierarten im Plangebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich sind nicht bekannt. Auch der Landschaftsrahmenplan enthält hierzu keine Aussagen.

Die nördlich angrenzenden Niederungsbereiche der Burgdorfer Aue sind im Landschaftsrahmenplan und im Landschaftsplan als 'schutzwürdige Standorte für mäßig und gering spezialisierte schutzwürdige Vegetation (stark naß und nährstoffarm)' dargestellt (s. Blatt 14, Landschaftsplan). Der gesamte Verlauf der Aue unterhalb von Hülptingsen hat eine besondere Bedeutung für den Tierschutz (s. Blatt 15).

10.2.8 Landschaftsbild

Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche werden geprägt durch das relativ ebene Relief sowie die ackerbauliche Nutzung der nördlich und westlich angrenzenden Flächen. Störend wirken die nördlich und südlich der B 188 gelegenen Gewerbeflächen, die nicht ausreichend landschaftlich eingebunden sind. Gleiches gilt teilweise auch für den östlichen Ortsrand von Hülptingsen. Positiv auf das Landschaftsbild wirkt sich der freie Blick nach Norden auf die Aueniederung aus.

Im Blatt 18 des Landschaftsplanes ist der Bereich zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet im Osten und dem Ortsrand von Hülptingsen im Westen als 'visuell erlebbarer Trennungskorridor zwischen Ortsteilen' dargestellt (STADT BURGDORF, 1994). Der nördlich angrenzende Bereich der Aueniederung ist als 'wichtiger Be-

reich für Vielfalt; Eigenart und Schönheit' gekennzeichnet (siehe Landschaftsplan, Blatt 16). Mit der inzwischen in Kraft getretenen Änderung der Schutzgebietsverordnung "Burgdorfer Holz" ist der gesamte Bereich von der Walkenmühle bis zum Ortsrand von Hülptingsen, bis auf einen 20 m breiten Streifen entlang der Aue, aus dem LSG herausgenommen worden.

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Burgdorf sieht zur landschaftlichen Einbindung an der Grenze des vorhandenen Gewerbegebietes die Anlage linearer Gehölzstrukturen sowie entlang der geplanten B 188n die Anpflanzung von Bäumen vor.

10.3 Erholung

Die an das Plangebiet angrenzende Feldmark, die Aueniederung und die Waldflächen zwischen Hülptingsen und Dachtmissen werden von der Bevölkerung für die landschaftsbezogene Naherholung in Anspruch genommen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm von 1996 ist der Bereich als 'Vorsorgegebiet für Erholung' ausgewiesen (KOMMUNALVERBAND GROSS-RAUM HANNOVER, 1996).

10.4 Naturschutz

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hannover und der Landschaftsplan der Stadt Burgdorf treffen für das Bebauungsplangebiet, bis auf die oben gemachten Ausführungen, keine weiteren Aussagen.

10.5 Zusammenfassende Bewertung

10.5.1 Bewertung der Bestandsaufnahme

Mit der geplanten Ausweisung von Gewerbeflächen auf dem westlichen Teil des Plangebietes und der damit verbundenen Errichtung von Verkehrsflächen entstehen Oberflächenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker), die als Frischluftentstehungsgebiet für das Klima eine besondere Bedeutung haben. Die mit der Versiegelung verbundene Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildung wird durch die Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Feldberegung und die geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vermieden bzw. kompensiert.

Die negativen Auswirkungen des nur unzureichend eingebundenen 'Ortsrandes' der vorhandenen Gewerbeflächen auf das Landschaftsbild werden durch die geplanten randlichen Eingrünungsmaßnahmen positiv beeinflusst. Um möglichst frühzeitig eine entsprechende optische Wirkung zu erzielen, wäre eine Anlage der Pflanzstreifen

unmittelbar nach Rechtskraft des B-Planes vor den eigentlichen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen wünschenswert. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Anpflanzungen während der Bauphase wären dann entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen zu treffen.

10.5.2 Flächenübersicht

Das B-Plangebiet umfaßt insgesamt 55.441 qm. Davon werden z. Z. 31.090 qm ackerbaulich genutzt (siehe Tabelle 3). Der Rest - 24.251 qm - sind Gewerbeflächen, die sich aus dem ursprünglichen B-Plan (Nr. 8-4) entwickelt haben.

Tabelle 3: Flächen/Bestand

Flächen/Bestand	Größe (m ²)
Acker	31.090
vorh. Gewerbeflächen	24.351
Gesamtfläche:	55.441

Es ergeben sich für die Planung folgende Flächenanteile:

Tabelle 4: Flächen/Planung

Flächen/Planung	Größe (m ²)
Versiegelte Flächen/Unbegrünte Gebäude	21.942
Sonst. private Grünflächen	5.485
Strauch-Baumhecke	2.548
Versiegelte Verkehrsflächen	892
Straßenbegleitgrün	223
Vorhandene Gewerbeflächen	24.351
Gesamtfläche:	55.441

10.5.3 Kompensationsmaßnahmen

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist auch das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht neu geregelt worden. Nach dem neugefaßten § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist über Eingriffe aufgrund von Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß Abs. 2 des § 243 BauGB kann bei Bauleitplanverfahren, die vor dem 01.01.1998 förmlich eingeleitet worden sind, die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung weiter angewendet werden.

Zur Ermittlung der Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen wurde die Arbeitshilfe des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (1996) herangezogen, die auf den natur-

schutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMTES FÜR ÖKOLOGIE (1994) basiert.

Die Ermittlung des Ausgleich- und Ersatzbedarfs erfolgt zweigleisig:

- zum einen rechnerisch über eine Zuordnung von Biotopflächenwerten (s. Tabelle B und C) und
- zum anderen hinsichtlich der Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild über eine verbal-argumentative Beschreibung (s. Kapitel 6.2).

Beide Verfahren sind als sich ergänzende Einheiten zu betrachten.

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die von der Planung betroffene Fläche in Tabelle A (Bestandsübersicht) dargestellt. In Spalte 5 ist der derzeitige Flächenwert ablesbar. In Spalte 7 wird ein evtl. vorhandener nicht über den Flächenwert bestimmbarer besonderer Schutzbedarf, der anhand der Liste III der Arbeitshilfe des Nds. Städtetages ermittelt wurde, eingetragen. Der Bestand der Biotoptypen und der Schutzstatus/besonderer Schutzbedarf sind in Karte 1 dargestellt. Aufbauend auf den Planentwurf werden den einzelnen Flächen der Biotoptypen des Bestandes die durch die Planung beabsichtigten Nutzungen bzw. Biotoptypen gegenübergestellt (s. Tabelle B und Karte 2, im Anhang). Um Kompensationsmaßnahmen festzulegen, werden die Flächenwerte der Biotoptypen vor und nach dem Eingriff ermittelt. Nach der Feststellung der Wertigkeit der Flächen wird anhand der Liste IV der Arbeitshilfe die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes überprüft. Liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor, so ist dies in Spalte 9 der Tabelle B dokumentiert.

Die im Plangebiet vorhandenen Gewerbeflächen westlich der 'Wollenweberstraße', die sich aus dem ursprünglichen B-Plan Nr. 8-4 entwickelt haben, werden als Bestand von der Eingriffsbewertung ausgenommen.

Tabelle C stellt eine Gesamtübersicht über die in Tabelle B im einzelnen beurteilte Planung dar. Als Flächenwert wurde für den Ist-Zustand des Plangebietes (ausgenommen die o.g. Gewerbeflächen) ein Wert von 31.090 Werteinheiten (WE) ermittelt. Trotz der geplanten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Grundstücksflächen und der textlichen Festsetzung Nr. 8 entsteht im Bereich der neu geplanten Gewerbeflächen ein Minus von 16.846 WE. Dabei wurde von einem Versiegelungsgrad von 0,8 (0,6 + 0,2) ausgegangen. Bei den Verkehrsflächen wurde ein Versiegelungsgrad von 0,8 angenommen. Hier entsteht durch die Versiegelung abzüglich der geplanten Kompensationsmaßnahmen (s. textliche Festsetzung Nr. 9) ein Minus von 752 WE. Insgesamt entsteht bei der Umsetzung des B-Planes Nr. 8-4/2 "Gewerbegebiet Hülptingsen 2" ein Minus von 17.598 WE, die außerhalb des Plangebietes nördlich der B 188 auf dem Grundstück des Regenrückhalte-

beckens östlich der Ortslage von Hülptingsen durch Umwandlung von ca. 8.799 qm Ackerflächen in naturnahe Gehölzflächen mit standortgerechten heimischen Strauch- und Baumanpflanzungen kompensiert werden sollen.

Die Anlage verdunstungsrelevanter Vegetation im Bereich der Gewerbeflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8) dient ferner der Kompensation negativer Folgen auf das Klima, die sich durch die Überbauung von als Frischluftentstehungsgebiet einzustufende Ackerflächen ergeben. Dies gilt auch für die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (s. textliche Festsetzung Nr. 9).

Mit der Umsetzung der Planung werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Eine Bodenversiegelung ist in der Regel verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und die Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Beregnung sollen negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt vermieden werden.

Durch die textliche Festsetzungen Nr. 8 ergibt sich für die 5 bzw. 7 m breiten Pflanzstreifen (Wertstufe 3, 7.644 WE) gegenüber dem Ist-Zustand (Wertstufe 1, 2.548 WE) eine Wertsteigerung von 5.096 WE, die als Kompensation für die versiegelten neu geplanten Gewerbeflächen herangezogen werden können. Insgesamt entsteht im Bereich der neu geplanten Gewerbeflächen ein Minus von 16.846 WE. Bei den Verkehrsflächen verbleibt nach Berücksichtigung der Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (s. textliche Festsetzungen Nr. 9) ein Minus von 752 WE gegenüber dem Ist-Zustand.

Liste standortheimischer Gehölze:

<i>Acer campestre</i> - Feldahorn	<i>Prunus spinosa</i> - Schlehe
<i>Acer platanoides</i> - Spitzahorn ¹⁾	<i>Quercus petraea</i> - Traubeneiche ¹⁾
<i>Acer pseudoplatanus</i> - Bergahorn ¹⁾	<i>Quercus robur</i> - Stieleiche ¹⁾
<i>Alnus glutinosa</i> - Roterle	<i>Rhamnus frangula</i> - Faulbaum
<i>Betula verrucosa</i> - Sandbirke	<i>Robinia pseudacacia</i> - Robinie
<i>Carpinus betulus</i> - Hainbuche	<i>Rosa canina</i> - Hundsrose
<i>Clematis vitalba</i> - Waldrebe	<i>Rubus fruticosus</i> - Brombeere
<i>Cornus sanguinea</i> - Hartriegel	<i>Rubus idaeus</i> - Himbeere
<i>Corylus avellana</i> - Haselnuß	<i>Salix aurita</i> - Öhrchenweide
<i>Crataegus monogyna</i> - Weißdorn	<i>Salix caprea</i> - Salweide
<i>Euonymus europaeus</i> - Pfaffenhütchen	<i>Sambucus nigra</i> - Schwarzer Holunder
<i>Fagus sylvatica</i> - Rotbuche ²⁾	<i>Sorbus aucuparia</i> - Eberesche
<i>Hedera helix</i> - Efeu	<i>Tilia cordata</i> - Winterlinde ¹⁾
<i>Hippophae rhamnoides</i> - Sanddorn	<i>Tilia platyphyllos</i> - Sommerlinde ¹⁾
<i>Lonicera xylosteum</i> - Rote Heckenkirsche	<i>Ulmus campestris</i> - Feldulme ¹⁾
<i>Populus alba</i> - Silberpappel ¹⁾	<i>Ulmus effusa</i> - Flatterulme
<i>Populus tremula</i> - Zitterpappel	<i>Ulmus montana</i> - Bergulme ¹⁾
<i>Prunus avium</i> - Vogelkirsche	

¹⁾ großkroniger Laubbaum

²⁾ großkroniger Laubbaum, nicht innerhalb befestigter Flächen verwenden

11. Immissionsschutz

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben mit dem Ziel

- erstens die durch das Gewerbegebiet verursachten Geräuschemissionen auf die angrenzenden Wohnhäuser (an den Straßen "Am Walkenmühlenfeld" und "Schäferbrücke") und
- zweitens die auf das Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf der geplanten B 188n zu erwartenden Geräuschemissionen zu ermitteln und zu beurteilen.

Es wurde berücksichtigt, daß in der Nachbarschaft bereits mehrere gewerbliche Nutzungen vorhanden sind.

Zusammenfassend kam das Gutachten zu dem Schluß, daß bei einer Einschränkung der Schallemissionspegel im geplanten Gewerbegebiet auf 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts, die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in den angrenzenden Wohngebieten unterschritten werden.

Im Plangebiet selber werden an der Randzone zur B 188n jedoch Beurteilungspegel erwartet, die die schalltechnischen Orientierungswerte bzw. die Immissionsgrenzwerte eines Gewerbegebietes überschreiten.

11.1 Berechnung der Emissionsschallpegel

11.1.1 Emissionsschallpegel der gewerblichen Nutzflächen

Für die zu betrachtenden Emissionsflächen werden für die Schallausbreitungsrechnung auf Basis der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der TA Lärm (Technische Anleitung, 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz) folgende Emissionsschallpegel in Ansatz gebracht. Die Bezeichnung der Emissionsflächen wird in Anlage 8 dargestellt:

Tabelle 5: Zugrundegelegte Emissionsschallpegel

Emissionsflächen	Nutzung als	Emissionspegel in dB(A)/qm	
		tagsüber	nachts
E 1 bis E 2 (GE Hülptingsen 2)	GE	60	45
E 3 (nordwestliche Ecke des GE Hülptingsen 3)	GE	55	40
E 4 bis E 12 (GE Hülptingsen 1 und 3)	GE	60	45

11.1.2 Emissionsschallpegel des Straßenverkehrs

Die Berechnung erfolgt nach den Vorschriften der "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90". Es wird nach dem derzeitigen Planungsstand zur B 188n von folgenden Annahmen ausgegangen:

DTV 13.700 Kfz/24h
 M_t 822 Kfz/h
 M_n 151 Kfz/h
 $P_t = P_n$ 20 %

Unter Berücksichtigung folgender Randbedingungen

- Straßenoberfläche aus nicht geriffeltem Gußasphalt
- Straßensteigung < 5 %
- Höchstgeschwindigkeit Pkw 100 km/h, LKW 80 km/h

ergeben sich folgende Emissionsschallpegel:

$L_{m,E,t} = 70,6 \text{ dB(A)}$ (tags)
 $L_{m,E,n} = 63,2 \text{ dB(A)}$ (nachts)

11.2 Berechnung der Immissionsschallpegel

11.2.1 Immissionsschallpegel im Allgemeinen Wohngebiet

Bei der Vorausberechnung der Geräuschemissionen werden die unter Punkt 11.1 beschriebenen Emissionsschallpegel berücksichtigt. Die Ergebnisse der Vorausberechnung werden in Anlage 9 und 10 dargestellt.

Der Beurteilung der Geräuschemissionen liegen für das Allgemeine Wohngebiet die folgenden Werte der DIN 18005 zugrunde:

WA	tagsüber	(6:00 bis 22:00 Uhr)	55 dB(A)
WA	nachts	(22:00 bis 6:00 Uhr)	40 dB(A)

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Schluß, daß bei Berücksichtigung einer vollständigen Nutzung der derzeit vorhandenen gewerblichen Nutzflächen und der geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet Hülptingsen 2 die o.g. Werte von 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) unterschritten werden.

11.2.2 Immissionsschallpegel durch Verkehrsgeräusche im Gewerbegebiet

Wirken auf einen Immissionsort Geräusche aus der Nutzung von Verkehrsanlagen ein, so ist nach der DIN 18005 die Einhaltung bzw. Unterschreitung der nachstehenden schalltechnischen Orientierungswerte im Gewerbegebiet wünschenswert:

GE	tagsüber	65 dB(A)
GE	nachts	55 dB(A)

Nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sollten folgende Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:

GE	tagsüber	69 dB(A)
GE	nachts	59 dB(A)

Das schalltechnische Gutachten kommt zu den Ergebnissen (s. auch Anl. 11 u. 12):

" - Zur Tageszeit wird der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) durch die vom Kfz-Verkehr auf dem betrachteten Straßenzug verursachten Schallpegel in einem ca. 50 m breiten, parallel zur B 188n verlaufenden Streifen überschritten; der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) wird in einem Streifen von ca. 30 m Breite überschritten.

- Zur Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) durch die vom Kfz-Verkehr auf dem betrachteten Straßenzug verursachten Schallpegel in einem ca. 80 m breiten, parallel zur B 188n verlaufenden Streifen überschritten; der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) wird in einem Streifen von ca. 40 m Breite überschritten."

11.3 Städtebauliche Beurteilung

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Schluß, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet - bei einer Einschränkung der Emissionsschallpegel im Gewerbegebiet - unterschritten werden (vergl. Anlagen 9 und 10). Entsprechend bestehen aus schalltechnischer Sicht gegen die beabsichtigte Festsetzung des Gewerbegebietes keine Bedenken.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Emissionseinschränkungen im Gewerbegebiet wird die textliche Festsetzung Nr. 3 getroffen. Demnach dürfen im gesamten Geltungsbereich nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die den flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A)/qm und nachts 45 dB(A)/qm nicht überschreiten.

Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Zu beachten ist,

daß es sich um immissionswirksame Schalleistungspegel handelt. Der "wahre" Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräusche kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DL_z (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

Wie unter Punkt 11.2.2 beschrieben, werden entlang der B 188n im Gewerbegebiet sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die der "großzügigeren" 16. BImSchV überschritten. Deshalb wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse in ein GE 1 und ein GE 2 gegliedert. In einem 80 m breiten Streifen (GE 2) entlang der B 188n sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch ausnahmsweise unzulässig (vergl. textliche Festsetzung Nr. 2).

Der Festlegung von 80 m Breite liegen die Orientierungswerte der DIN 18005 von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) zugrunde. Bei der städtebaulichen Planung ist die Einhaltung dieser "strengerer" Orientierungswerte - im Vergleich zu den Werten der 16. BImSchV - wünschenswert. Eine Abweichung sollte nur dann erfolgen, wenn andere Belange den Belang des Schallschutzes überwiegen. Ein solches Überwiegen ist in dem hier vorliegenden Fall nicht gegeben. So wird keine dringende Notwendigkeit gesehen, in dem gesamten Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zuzulassen.

Mit der Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gehen auch gewisse Erwartungen an einen angemessenen Schutz vor Lärmimmissionen einher. Eine solche Erwartung kann in dem 80 m breiten Streifen besonders des nachts nicht erfüllt werden.

Dennoch muß auch außerhalb des 80m Streifens, in dem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, mit erhöhten Lärmpegeln, insbesondere auch des nachts bei geöffnetem Fenster gerechnet werden. Bei Ausrüstung der schutzwürdigen Räume mit normalen Fenstern wird i.d.R. bei geschlossenem Fenster ausreichender Schallschutz erreicht werden. Empfehlungen zur Ausrüstung schutzwürdiger Räume gibt die DIN 4109.

Was die gewerbliche Nutzung angeht, so muß entlang der B 188n tags und nachts eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte und der entsprechenden Immissionsgrenzwerte hingenommen werden. Die Werte sind unter 11.2.2 aufgeführt. Die prognostizierten Werte des schalltechnischen Gutachtens sind in Anlage 11 und 12 dargestellt. Sie belaufen sich tagsüber auf 70 bis 75 dB(A) und nachts auf 60 bis 65 dB(A) (letztere Werte jeweils außerhalb der bebaubaren Flächen). Es handelt sich in den überbaubaren Flächen tags und nachts folglich um Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um ca. 1 dB(A). Die Überschreitungen sind insofern zumutbar, zumal wie oben beschrieben, Wohnungen in diesem Bereich ausgeschlossen sind.

Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Bund bestehen nicht, falls durch die räumliche Nähe des Plangebietes zur B 188n in diesem die Grenzwerte überschritten werden.

12. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten. Sollten sich im Zuge der Erschließungsmaßnahmen jedoch Hinweise auf Altlasten, Boden- oder Grundwasserverunreinigungen ergeben, so sind die Arbeiten einzustellen und die zuständige untere Wasser- bzw. Abfallbehörde wäre sofort zu benachrichtigen.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Die noch nicht überbauten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Es bedarf der Grundstücksteilung zur Umsetzung des Bebauungsplanes.

C Auswirkungen des Bebauungsplanes

14. Rechtliche Auswirkungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8-4 "GE Hülptingsen 2" war der Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO bislang nicht eingeschränkt. Der Bebauungsplan ist seit 1983 rechtskräftig und die 7-Jahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB insoweit verstrichen. Auf keinem der Grundstücke wurden Einzelhandelsbetriebe realisiert, die mit ihrem Betriebskonzept auch in der Innenstadt möglich wären. Entschädigungsansprüche für Einschränkungen ihrer tatsächlich ausgeübten Nutzung können nicht geltend gemacht werden. Die bestehenden Betriebe genießen Bestandsschutz.

Der Bebauungsplan Nr. 8-4 "Gewerbegebiet Hülptingsen 2" tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 8-4/2 "GE Hülptingsen 2" außer Kraft.

15. Finanzielle Auswirkungen

Der Ermittlung der Kosten wird nur der noch zu erschließende, westliche Bereich berücksichtigt.

a) Erschließung

Grunderwerb Straßenflächen 1.115 qm x 32 DM je qm	35.680 DM
Befestigung der Verkehrsflächen, gerechnet als Durchschnittskosten für befestigte Fahrbahn, begrünte Seitenstreifen, Baumpflanzungen, Zufahrten 1.115 qm x 110 DM je qm	122.650 DM
Straßenbeleuchtung	15.000 DM
Anteilige Refinanzierung des Erwerbs der zugeordneten Kompensationsflächen im Kompensationsflächenpool aufgrund von Eingriffen auf den öffentlichen Verkehrsflächen ca. 376 qm x 17,28 DM je qm	6.497 DM
Anteilige Refinanzierung der Durchführung der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen im Kompensationsflächenpool aufgrund von Eingriffen auf den öffentlichen Verkehrsflächen und Entwicklungspflege ca. 376 qm x 12,30 DM je qm	4.625 DM
Zwischensumme Erschließung	184.452 DM

b) Kanalisation

Schmutzwasserkanal im Plangebiet einschließlich Reinigungskontrollschächte und Netzanschluß 100 lfdm x 250 DM je lfdm	25.000 DM
Regenwasserkanal für die öffentlichen Verkehrsflächen und ausnahmsweise für die befestigten Hofflächen auf den gewerblichen Grundstücken 100 lfdm x 250 DM je lfdm	25.000 DM
Zwischensumme Kanalisation	50.000 DM

c) Kompensationsflächenpool

Anteilige Refinanzierung des Erwerbs der zugeordneten Flächen im
Kompensationsflächenpool aufgrund von Eingriffen auf den privaten
Baugrundstücken ca. 8.423 qm x 17,28 DM je qm 145.549 DM

Anteilige Refinanzierung der Durchführung der zugeordneten Flächen
im Kompensationsflächenpool aufgrund von Eingriffen auf den
privaten Baugrundstücken und Entwicklungspflege
ca. 8.423 qm x 12,30 DM je qm 103.603 DM

Zwischensumme Kompensationsflächenpool 249.152 DM

d) Vermessungskosten (31.090 qm x 2,50 DM/qm) 77.725 DM

D Finanzierung

Die erforderlichen Finanzierungsmittel zum Ausbau der Maßnahmen werden bei Bedarf in dem jeweiligen Haushaltsplan bereitgestellt.

Die Erschließungskosten werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach dieser verteilt. Von den Erschließungskosten trägt die Stadt max. nur 10%, also ca. 18.445 DM.

Die Kosten der Schmutzwasserkanalisation werden über die Erhebung von Abwasserbeiträgen nach der Entwässerungsabgabensatzung beglichen. Hiernach berechnet sich, nach derzeitigem Stand der Satzung, der Beitrag wie folgt: 27.100 qm (Nettobaufläche) x (0,25 + 0,15) x 13,10 DM = ca. 142.000 DM.

Die Kosten für den Regenwasserkanal sind abhängig davon, wieviele Grundstücke an den Regenwasserkanal anschließen. Maximal sind von der Stadt 50 % der Kosten zu tragen. Die übrigen 50 % sind beitragsfähig, davon 90 % umlagefähig.

Die Vermessungskosten werden über den Grundstückspreis umgelegt.

Aufwendungen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Kompensationsflächenpools für Eingriffe auf den Verkehrsflächen werden auf die Anlieger der Verkehrsflächen umgelegt. Grundlage hierfür ist die textliche Festsetzung Nr. 10 (Zuordnungsfestsetzung), erster Spiegelstrich. Es handelt sich zu 100 % um beitragsfähigen Erschließungsaufwand, der zu 90 % umgelegt werden kann.

Aufwendungen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Kompensationsflächenpools für Eingriffe auf den privaten Grundstücken werden auf

die Anlieger umgelegt. Grundlage hierfür ist die textliche Festsetzung Nr. 10 (Zuordnungsfestsetzung), zweiter Spiegelstrich.

E Verfahren

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.08.1999 bis 26.08.1999 durchgeführt. In diesem Rahmen wurden keine Anregungen vorgebracht.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 16.08.1999 bis zum 20.09.1999

Eingegangene Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange:

1. Bezirksregierung Hannover, Dez. 204

Keine Stellungnahme abgegeben.

2. Landkreis Hannover vom 17.09.1999

Es bestehen keine Bedenken.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet - entgegen den Aussagen unter Ziff. 9 der Planbegründung - nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 3.200 l/min über 2 Stunden sicherzustellen ist. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen o.a. Entnahmestellen anzulegen.

zu 2. Ausführungen der Stadt Burgdorf

Es wird anerkannt, daß in diesem Fall der durch die Gemeinde zu sichernde Grundschutz von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung auszugehen hat, entsprechend 192 m³/h bzw. 3.200 l/min. Die Möglichkeiten der Bereitstellung dieser Löschwassermenge werden geprüft. Grundsätzlich kommen das Trinkwassernetz mit Unterflurhydranten, Tanklöschfahrzeuge und ggf. zusätzliche Bohrbrunnen in Frage. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

3. Kommunalverband Großraum Hannover vom 17.09.1999

Die Ausarbeitungen zum Bebauungsplanentwurf sind grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren. Der angestrebte Anschluß bzw. die Eingrenzung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet wird begrüßt.

Zu Punkt 5a) wird angeregt, folgende Ergänzungen einzufügen:....und diesen Nutzungen eindeutig untergeordnet sind. Von einer untergeordneten Nutzung ist auszugehen, wenn der Anteil der Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Bruttogeschossfläche beträgt. Ausgenommen davon sind Kfz-Einzelhandel.

Darüberhinaus bestehen bezüglich des Punktes 5b) Bedenken, ob der Begriff "innenstadtrelevante Produkte" hinreichend konkret definiert ist, um den gewünschten Ausschluß dieser Branchen und Sortimente dauerhaft umsetzen zu können. Um den hier sich abzeichnenden Interpretationsspielraum eingrenzen zu können, wird angeregt, die nicht innenstadttypischen Branchen

- Bau- und Gartenmärkte
- Möbelmärkte
- Tapeten, Farben, Lacke, Bodenbeläge
- Kfz/Zweiradhandel

direkt zu benennen und die Randsortimente entsprechend hart zu begrenzen.

zu 3. Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die Ausführungen des Trägers zu Punkt 5a) bzw. 5b) beziehen sich offensichtlich auf die textlichen Festsetzungen.

Auf die vom Träger angeregte genaue Prozentangabe soll verzichtet werden, weil eine strikte Trennung in Produktionsflächen oder Verkaufsflächen im Rahmen der Baugenehmigung Schwierigkeiten bereiten würde. Auch zeigt die Realität, daß ein Verkaufsflächenanteil von nur 10 % kaum vorzufinden ist und auch bestehende Betriebe dieses Verhältnis nicht aufweisen. Diese Betriebe würden einer textlichen Festsetzung mit Festlegung eines Verkaufsflächenanteiles von maximal 10 % widersprechen.

Darüberhinaus sollen bestehenden Betrieben auch noch Erweiterungsoptionen (auch Ausweitung der Verkaufsflächen) belassen bleiben.

Da der in der Begründung zum Vorentwurf verwendete Begriff "untergeordnet" in der Tat nicht eindeutig zu definieren ist, soll er ersatzlos entfallen, so daß für die Zulässigkeit eines Betriebes nur noch eine generelle Koppelung von Produktion und Verkauf notwendig ist.

Eine Nutzung, die durch diese Formulierung zwar zulässig, aber stadtplanerisch unerwünscht wäre, ist nicht vorstellbar.

Eine Aufzählung von nicht innenstadttypischen Branchen täuscht eine genaue Definition des Begriffes "innenstadtrelevant" vor, die in der Realität so nicht zu vollziehen ist. Über den vom Träger genannten Katalog hinaus sind weitere Nutzungen denkbar, die aufgrund der benötigten Flächengröße in der Innenstadt nicht realisierbar wären und die Ansiedlung im Gewerbegebiet daher sogar wünschenswert wäre. Andererseits kann beispielsweise ein Handel mit Tapeten, Farben etc. sehr wohl innenstadtrelevant sein. Gerade in Burgdorf befinden sich auch in der Innenstadt Läden diesen Sortimentes.

Den Anregungen des Trägers wird nicht gefolgt.

4. Straßenbauamt Hannover vom 17.09.1999

Durch die o.g. Planvorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des Straßenbauamtes Hannover liegenden Bundesstraße B 188/B188n (Ortsumgehung Burgdorf) berührt.

Im Grundsatz wird dem Vorhaben zugestimmt, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des laufenden Planfeststellungsverfahrens "Ortsumgehung Burgdorf" in bezug auf die Straßenplanung, den Lärmschutz und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht widerspricht.

Ferner ist die gesetzlich vorgeschriebene Bauverbotszone der B 188n (gem. § 9 FStrG; 20m, gemessen vom geplanten Fahrbahnrand) in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes darzustellen mit dem textlichen Hinweis, daß "Hochbauten jeglicher Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Stellplätze, Garagen und andere Nebenanlagen) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges (auch Regenrückhaltebecken) unzulässig sind.

zu 4. Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die Strassentrasse und die angrenzenden Böschungsflächen der geplanten B 188n liegen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Dem Belang des Lärmschutzes wird insofern Rechnung getragen, als daß durch die textliche Festsetzung Nr. 2 in einem 80 m Streifen entlang der B 188n Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen sind. Weiterhin setzt die textliche Festsetzung Nr. 3 fest, daß im gesamten Geltungsbereich nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von maximal 60 dB(A)/qm tags und maximal 45 dB(A)/qm nachts errichtet und betrieben werden dürfen. Dadurch wird erzielt, daß die schalltechnischen Orientierungswerte in den angrenzenden Wohnhäusern an den Straßenke und Walkenmühlenfeld nicht überschritten werden. Laut vorläufigen Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zur B 188n haben diese Wohnhäuser keinen Anspruch auf passiven Lärmschutz. Widersprüche zwischen Bebauungsplanaussagen und den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zur B 188n sind daher nicht gegeben.

Es kommt jedoch zu Überschneidungen zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes und den geplanten Kompensationsmaßnahmen zur B 188n. Zum einen handelt es sich um zwei kleine, nur wenige Quadratmeter große Grünflächen für 2 Baumpflanzungen. Im Rahmen eines Gespräch mit dem Niedersächsischen Landesamt für Straßenbau wurde festgelegt, die beiden kleinen Flächen aus der Planfeststellung herauszunehmen.

Zum anderen sind Überschneidungen im Bereich der Einmündung der Wollenweberstraße in die B 188/B188n festzustellen. Hier wird der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes so weit zurückgenommen und in den Aufhebungsbebauungsplan Nr. 8-4/3 BP "GE Hülptingsen 2" aufgenommen, daß Überschneidungen nicht mehr existieren.

Die vom Träger genannte "Bauverbotszone" kann mangels einer gesetzlichen Grundlage unter diesem Wortlaut nicht festgesetzt werden. Inhaltlich wird durch die textliche Festsetzung Nr. 11 jedoch das gleiche erreicht. Hierin wird festgesetzt, daß im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, in den nicht überbaubaren Flächen auch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind. Die textliche Festsetzung wird um die Unzulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen ergänzt.

Hochbauten jeglicher Art sind in den nicht überbaubaren Grundstückflächen ohnehin nicht zulässig.

Insofern werden alle Widersprüche ausgeräumt.

5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover vom 09.09.1999

Folgende Hinweise werden gegeben:

Ursprüngliche Bedenken im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung sind durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ausgeräumt, indem die flächenbezogenen Schalleisungspegel beschränkt werden. Im GE 2 das Wohnen auszuschliessen wird begrüßt. Da im GE 1 das Wohnen auch ausnahmsweise zulässig sein soll, sollte darauf hingewiesen werden, daß schutzwürdige Räume nach DIN 4109 ggf. mit höherem Schallschutz ausgerüstet werden müssen, um nach Nr. 6.2 der TA-Lärm 98 darin tags 35 und nachts 25 dB(A) einhalten zu können.

zu 5. Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die TA-Lärm 98 und die unter Nr. 6.2 angegebenen Immissionsrichtwerte beziehen sich nicht auf den Straßenverkehrslärm, sondern vielmehr auf Emissionen die im Gebiet selber verursacht werden. Da im Gewerbegebiet (GE 1) jedoch Wohnungen nicht allgemein, sondern nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen sind, kann davon ausgegangen werden, daß die Lärmbelastungen bekannt sein werden. Trotzdem wird in die Begründung folgender Hinweis aufgenommen: Bei Ausrüstung der schutzwürdigen Räume mit normalen Fenstern wird i.d.R. bei geschlossenem Fenster ausreichender Schallschutz erreicht werden. Dennoch muß in Gewerbegebieten mit erhöhten Lärmpegeln, insbesondere auch des nachts bei geöffnetem Fenster gerechnet werden. Empfehlungen zur Ausrüstung schutzwürdiger Räume gibt die DIN 4109.

6. Handwerkskammer Hannover vom 15.09.1999

Anregungen werden nicht vorgebracht

zu 6. Ausführungen der Stadt Burgdorf

Keine Ausführungen erforderlich.

7. Industrie- und Handelskammer Hannover

Keine Stellungnahme abgegeben.

8. Wasserbeschaffungsverband Peine vom 17.09.1999

Es sind keine Hinweise vorzubringen.

Der Geltungsbereich der ausgewiesenen Gewerbebaufläche berührt weder das Verbandsgebiet des WV Peine noch die vorgesehene Wasserschutzgebietsfläche des an der B 188 in der Gemarkung Hänigsen vom Verband betriebenen Wasserwerkes.

zu 8. Ausführungen der Stadt Burgdorf

Keine Ausführungen erforderlich.

9. Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung vom 25.08.1999

Keine Anregungen. Die Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020.

zu 9. Ausführungen der Stadt Burgdorf

Eine Bodenuntersuchung wurde durch das Prüfinstitut Dr. Moll durchgeführt.

10. Amt für Agrarstruktur

Keine Stellungnahme abgegeben.

11. <Untere Fuhse>

Keine Stellungnahme abgegeben.

12. Polizeiinspektion Hannover-Land vom 15.09.1999

Es bestehen keine Anregungen

zu 12. Ausführungen der Stadt Burgdorf

Keine Ausführungen erforderlich.

13. Preußen Elektra vom 08.09.1999

Die Belange der Preußen Elektra werden nicht berührt. Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein können, sind weder eingeleitet noch beabsichtigt.

zu 13. Ausführungen der Stadt Burgdorf

Keine Ausführungen erforderlich.

14. Avacon AG vom 16.09.1999 (ehemals Hastra und Landesgasversorgung)
Es bestehen keine Bedenken. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist aus vorhandenen, benachbarten Transformatorenstationen sichergestellt.

zu 14. Ausführungen der Stadt Burgdorf
Keine Ausführungen erforderlich.

15. Deutsche TELEKOM AG, Niederlassung 1, Hannover vom 06.09.1999
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung 1, Hannover, so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

zu 15. Ausführungen der Stadt Burgdorf
Eine schriftliche Information über den bevorstehenden Baubeginn wird so früh wie möglich erfolgen. Insoweit wird der Anregung gefolgt.

16. Landwirtschaftskammer Hannover vom 20.09.1999
Es bestehen keine Anregungen

zu 16. Ausführungen der Stadt Burgdorf
Keine Ausführungen erforderlich.

17. Bischöfliches Generalvikariat
Keine Stellungnahme abgegeben.

18. Kirchenkreisamt Burgdorf vom 27.08.1999
Es bestehen keine Anregungen

zu 18. Ausführungen der Stadt Burgdorf
Keine Ausführungen erforderlich.

19. Finanzamt Burgdorf
Keine Stellungnahme abgegeben.

20. Katasteramt Hannover
Keine Stellungnahme abgegeben.

21. Niedersächsisches Landesamt für Straßenbau vom 25.08.1999

Dem Planungsvorhaben wird nur zugestimmt, wenn berücksichtigt wird:

- a) Einhaltung der Bauverbotszone gem. § 9 FStrG von mind. 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand an der B 188.
 - b) Freihaltung der Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur B 188 auf dem Flurstück 35/9 im Nord-West-Quadranten der Kreuzung B 188 / Wollenweberstraße.
- Aus den beigegeführten Karten bzw. Skizzen ist die Freihaltung dieser Flächen nicht eindeutig zu erkennen.

Es wird darauf hingewiesen, daß durch die Ausweisung des Plangebietes keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Bund entstehen, falls durch die räumliche Nähe des Plangebietes zur Straßenbaumaßnahme der B 188 OU Burgdorf in diesem die Grenzwerte überschritten werden.

Ansonsten wird gebeten, die Einwände des SBA Hannover zu beachten.

zu 21. Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die vom Träger genannte "Bauverbotszone" kann mangels einer gesetzlichen Grundlage unter diesem Wortlaut nicht festgesetzt werden. Inhaltlich wird durch die textliche Festsetzung Nr. 11 jedoch das gleiche erreicht. Hierin wird festgesetzt, daß im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, in den nicht überbaubaren Flächen auch Nebenanlage, Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind. Die textliche Festsetzung wird um die Unzulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen ergänzt.

Insofern wird den unter a) vorgetragenen Anregungen nachgekommen.

Nachdem nunmehr auch die gesamten Kompensationsmaßnahmen den Planfeststellungsunterlagen zur geplanten B 188n zu entnehmen sind, wurde festgestellt, daß es Überschneidungen zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes und den geplanten Kompensationsmaßnahmen zur B 188n gibt.

Es handelt sich um zwei kleine, nur wenige Quadratmeter große Grünflächen für 2 Baumpflanzungen. Im Rahmen eines Gespräch mit dem Niedersächsischen Landesamt für Straßenbau wurde festgelegt, diese beiden Kompensationsflächen aus der Planfeststellung herauszunehmen, so daß hier keine Überschneidungen mehr existieren.

Weiterhin sind Überschneidungen im Bereich der Einmündung der Wollenweberstraße in die B 188/B188n festzustellen. Hier wird der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes so weit zurückgenommen, daß Überschneidungen nicht mehr existieren. Die betreffenden Flächen werden in den Aufhebungsbebauungsplan Nr. 8-4/3 BP "GE Hülptingen 2" aufgenommen.

Insofern wird auf die unter b) vorgetragenen Anregungen eingegangen.

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Prognostiziert wird darin - im Bereich an die B 188n angrenzend - eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte und der Immissionsgrenzwerte der 16.

BlmSchV aufgrund der Emissionen durch die B 188n. In dem Gutachten wird empfohlen, in einem ca. 80 m breiten Streifen entlang der B 188n die Wohnnutzung auszuschließen. Dieser Empfehlung wurde durch die textliche Festsetzung Nr. 2 gefolgt. Die Überschreitung der Orientierungswerte hat die gewerbliche Nutzung hinzunehmen. Die Begründung, Punkt 11.3 wurde in ihren Ausführungen entsprechend erweitert.

Zu Ausführungen zur Stellungnahme des Straßenbauamtes siehe unter 4.

22. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz - Betriebsstelle Hildesheim - vom 14.09.1999

Grundsätzlich sollte das anfallende unbelastete Regenwasser im Bereich der Planungsfläche versickert werden, wenn die Bodenverhältnisse es zulassen, um die Grundwasserneubildung zu fördern.

Ist eine Versickerung nicht angebracht oder nur zum Teil möglich, dann sollte durch geeignete Rückhaltemaßnahmen (z.B. Mulden, Teiche, Rigolen) der Spitzenabfluß gesenkt werden, um die nachfolgende Vorflut zu entlasten.

zu 22. Ausführungen der Stadt Burgdorf

Befreiungen von diesem Anschluß- und Benutzungszwang für Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sind möglich, sofern zur Verhütung von Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit ein gesammeltes Fortleiten von Niederschlagswasser nicht erforderlich ist.

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung durch das Prüfinstitut Dr. Moll wurde die grundsätzliche Versickerungsmöglichkeit festgestellt. Insofern sind weitere Rückhaltemaßnahmen nicht notwendig.

- Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand gemäß den ortsüblichen Bekanntmachungen vom 27.11.1999 in der Zeit vom 07.12.1999 bis 10.01.2000 statt. Von Bürgern sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die während der Auslegungszeit abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden nachstehend wiedergegeben.

1. Bezirksregierung Hannover

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

2. Landkreis Hannover vom 30.12.1999

Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

zu 2.: Ausführungen der Stadt Burgdorf

Keine Ausführungen erforderlich.

3. Kommunalverband Großraum Hannover vom 16.12.1999

Die Behandlung der Stellungnahme aus dem Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Punktes 5b) der textlichen Festsetzungen zur Beschränkung der Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet wird weiterhin empfohlen, den „Ausschluss innenstadtrelevanter Produkte“ mit einer entsprechenden Sortimentsliste zu verbinden. Es sind dies: Lebensmittel, Haushaltswaren, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidungstextilien, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Bücher, elektronische Medien, Spielwaren

Diese Aufzählungen decke das gängige Spektrum ab und ermögliche eine höhere Rechtssicherheit bei der Beurteilung von Bauanträgen.

zu 3.: Ausführungen der Stadt Burgdorf

Der Träger hatte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB den Ausschluss von nicht innenstadtypischen Branchen gefordert. Für die Auflistung von innenstadtrelevanten Produkten, die im Gewerbegebiet von der Zulässigkeit ausgenommen werden sollen, gilt im Prinzip das gleiche wie für Empfehlung nach Aufzählung von Branchen. Die vom Träger genannte Liste von „innenstadtrelevanten“ Produkten kann keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Außerdem gibt diese Auflistung den heutigen status quo der Beurteilung von „Innenstadtrelevanz“ wieder. Gerade der Einzelhandelssektor weist eine starke Dynamik auf. Die zukünftigen Veränderungen sind zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar. Dieser Flexibilität trägt die getroffene, offene Formulierung der textlichen Festsetzung Rechnung. Der Empfehlung des Trägers wird nicht gefolgt.

4. Landwirtschaftskammer Hannover vom 16.12.1999

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

zu 4.: Ausführungen der Stadt Burgdorf

Keine Ausführungen erforderlich.

5. Kirchenkreisamt Burgdorf

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

zu 5.: Ausführungen der Stadt Burgdorf

Keine Ausführungen erforderlich.

6. Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim vom 09.12.1999

Zur textlichen Festsetzung zu Ziffer 5b, wonach Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind, wird vom Träger auf die bestehende Rechtsunsicherheiten und Gefahr der Nichtigkeit dieser Bestimmung hingewiesen.

Eine textliche Festsetzung, nach der in einem Gewerbegebiet „zentrumstypische Einzelhandelsbetriebe“ unzulässig sind, sei wegen Unbestimmtheit des Begriffes nichtig. „Zentrenrelevante“ Sortimente oder Betriebe seien nicht normiert und unterlägen je nach absatzwirtschaftlicher oder städtebaulicher Einschätzung einem ständigen Wandel. Deshalb empfiehlt der Träger den Verzicht auf die Festsetzung oder die Aufführung der gemeinten, „nicht innenstadtrelevanten“ Produkte.

zu 6.: Ausführungen der Stadt Burgdorf

Der Hinweis zur Rechtsunsicherheit der textlichen Festsetzung wird zur Kenntnis genommen.

Auf die textliche Festsetzung Nr. 5 kann nicht verzichtet werden, weil es ein wichtiges stadtplanerisches Ziel ist, nicht vor Ort produzierende Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment aus den Gewerbegebieten herauszuhalten.

Eine Aufzählung von „innenstadtrelevanten“ Produkten kann keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, so dass zu bezweifeln ist, dass eine solche textliche Festsetzung rechtssicherer wäre. Außerdem gäbe eine Auflistung den heutigen status quo der Beurteilung von „Innenstadtrelevanz“ wieder. Gerade der Einzelhandelssektor weist eine starke Dynamik auf. Die zukünftigen Veränderungen sind zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar. Dieser Flexibilität trägt die getroffene, offene Formulierung der textlichen Festsetzung Rechnung.

Der Empfehlung des Trägers wird nicht gefolgt.

7. Straßenbauamt Hannover

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

8. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

9. Handwerkskammer Hannover

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

10. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

11. Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

12. Amt für Agrarstruktur

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

13. <Untere Fuhse>

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

14. Polizeiinspektion Hannover-Land

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

15. Avacon AG

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

16. Deutsche Telekom AG

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

17. Bischöfliches Generalvikariat

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

18. Finanzamt Burgdorf

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

19. Katasteramt Hannover

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

20. Niedersächsisches Landesamt für Straßenbau

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

21. Abfallentsorgungsgesellschaft des Landkreises

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung, die vom 27.11.1999 bis zum 10.01.2000 stattfand, ist am 21.01.2000 die nachstehende, verspätete Stellungnahme der Abfallentsorgungsgesellschaft des Landkreises Hannover mbH eingegangen:

Um die geregelte und ordnungsgemäße Abfall – Wertstoff – und Sperrmüllabfuhr im Planbereich zukünftig sicherstellen zu können, wären die nachfolgend aufgeführten Anforderungen noch in die Planung aufzunehmen:

Basierend auf der EAE 85/95 in der ergänzten Fassung 1995 wird die Einrichtung von Wendeanlagen am Ende von Stichstraßen und Stichwegen in einem Radius von 7,00 m benötigt. Die Größe der Entsorgungsfahrzeuge macht die Einhaltung der hier definierten Maße unabdingbar. Eine Skizze ist als Anlage beigefügt.

zu 21 Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die nördliche Wendeanlage kann vom Träger offensichtlich nicht gemeint sein. Hier ist eine Wendeanlage in einem Radius von 10 m vorgesehen. Beim südlichen Stich ist keine Wendeanlagen vorgesehen. Die Länge des Stiches von nur 50 m lässt die Anlage einer Wendeanlage speziell für die Müllabfuhr überdimensioniert erscheinen. Die Grundstücksinteressenten werden im Rahmen der Kaufverhandlungen auf die Notwendigkeit, ihren Müll bis zur Wollenweberstraße zu bringen, hingewiesen.

Die Anregung des Trägers wird nicht berücksichtigt.

Burgdorf, den 19.01.2000

gez. Leo Reinke

Leo Reinke
(Stadtdirektor)

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 23.09.1999 lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8-4/2 "Gewerbegebiet Hülptingsen 2" in der Zeit vom 07.12.1999 bis 10.01.2000 gemäß 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf, 23.03.2000

gez. Leo Reinke

Leo Reinke
(Stadtdirektor)

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 13.01.2000 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 09.03.2000 als Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen.

Burgdorf, 23.03.2000

gez. A. Baxmann

(Bürgermeister)

(LS)

gez. Leo Reinke

(Stadtdirektor)

Aufgestellt:

(Stadtplanungsabteilung)

Quellen

DIN 18005 Teil 1: Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren, mit Beiblatt 1 - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1997

Dr. Moll GmbH (1999): Bodenuntersuchung im Zuge der Baumaßnahme "Wollenweberstraße" - Gewerbegebiet "Hülptingsen 2"; Befund Nr. 60/4/99 vom 7. Juli 1999

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESSEN, 1986: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Baustellen (RAS-LG4)

KOMMUNALVERBAND GROSSRAUM HANNOVER, 1996: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Hannover 1996

LANDKREIS HANNOVER, 1990: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover

MESSERSCHMIDT, Bundesnaturschutzrecht 1977/1997, 26. Ergänzungslieferung

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, 1994: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, 1994: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, 1996: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

RROP '96: Kommunalverband Großraum Hannover: Regionales Raumordnungsprogramm 1996 Großraum Hannover; i.d.F. d. Bek. v. 08.10.1997; AmtsBlRegBez Hannover Nr. 22, 873-923.

RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen"
Ausgabe April 1990, Berichtigter Nachdruck Februar 1992

STADT BURGDORF, 1994: Landschaftsplan

TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm", 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998
Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom BMI, 49. Jahrgang, Nr. 26 vom 28. August 1998

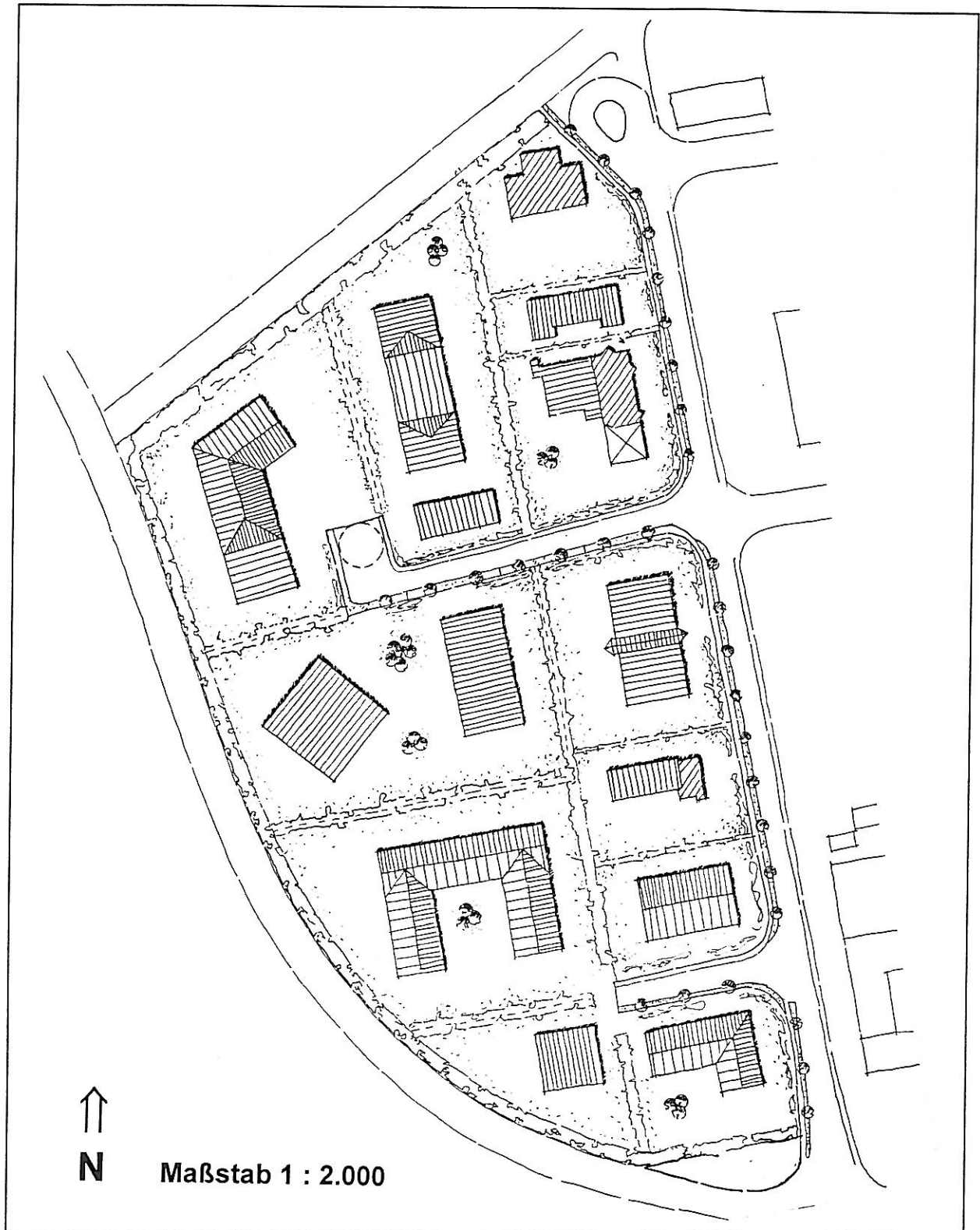
16. BImSchV "Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990

Anlagen

1. Städtebauliche Skizze
2. Karten mit Darstellung der Kompensationsflächen
3. Karte mit Bestand der Biotoptypen/Schutzstatus/besonderer Schutzbedarf
(M. 1 : 2.500)
4. Karte der inneren Differenzierung der Biotoptypen (M. 1 : 2.000)
5. Tabelle A: Bestandsübersicht
6. Tabelle B: Gegenüberstellungstabelle Bestand/Planung
7. Tabelle C: Rechnerische Bilanz
8. Karte: Darstellung der zugrundegelegten Emissionspegel
9. Karte: Immissionssituation angrenzender Wohngebiete - Prognose Tagwerte
10. Karte: Immissionssituation angrenzender Wohngebiete - Prognose Nachtwerte
11. Karte: Immissionssituation Gewerbegebiet - Prognose Tagwerte
12. Karte: Immissionssituation Gewerbegebiet - Prognose Nachtwerte

Städtebauliche Skizze

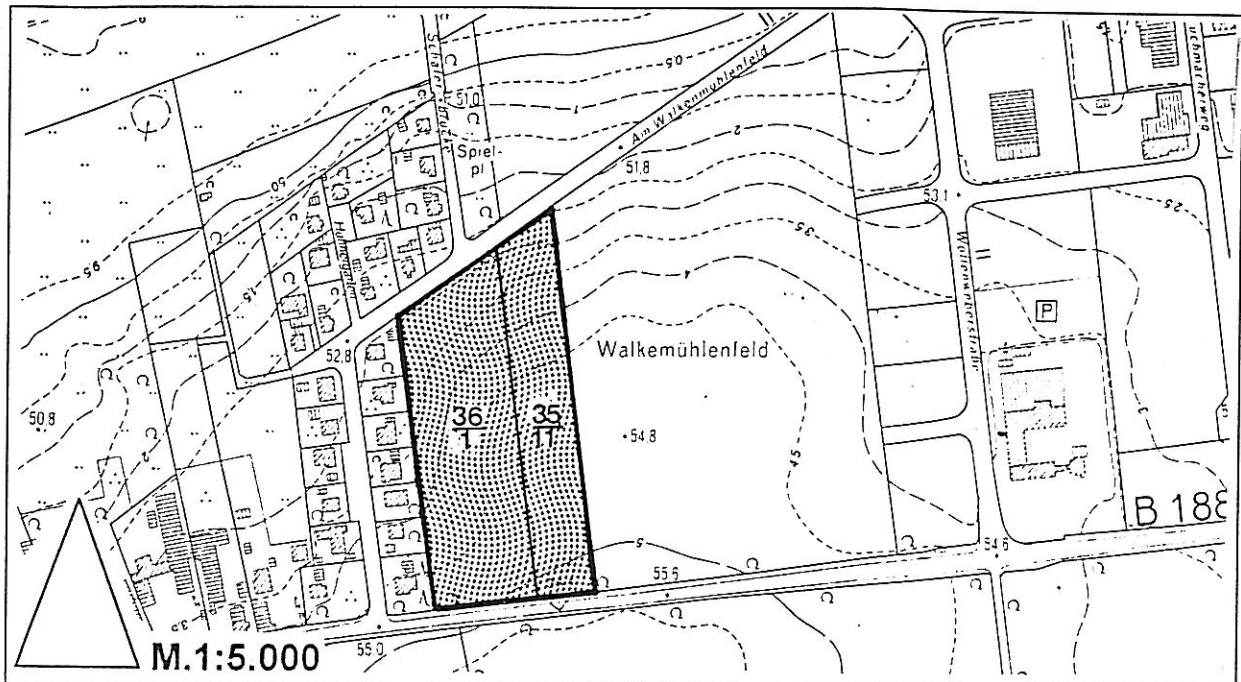
Anlage 1



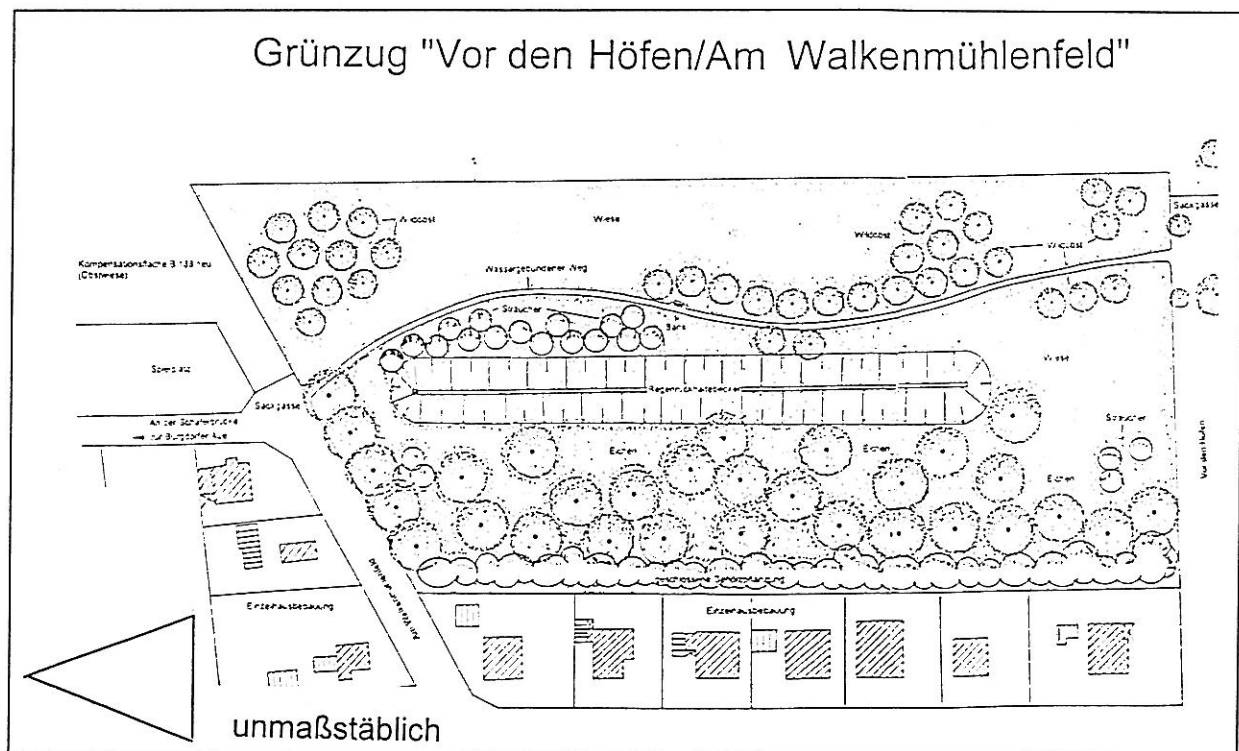
Karte mit Darstellung der Kompensationsflächen

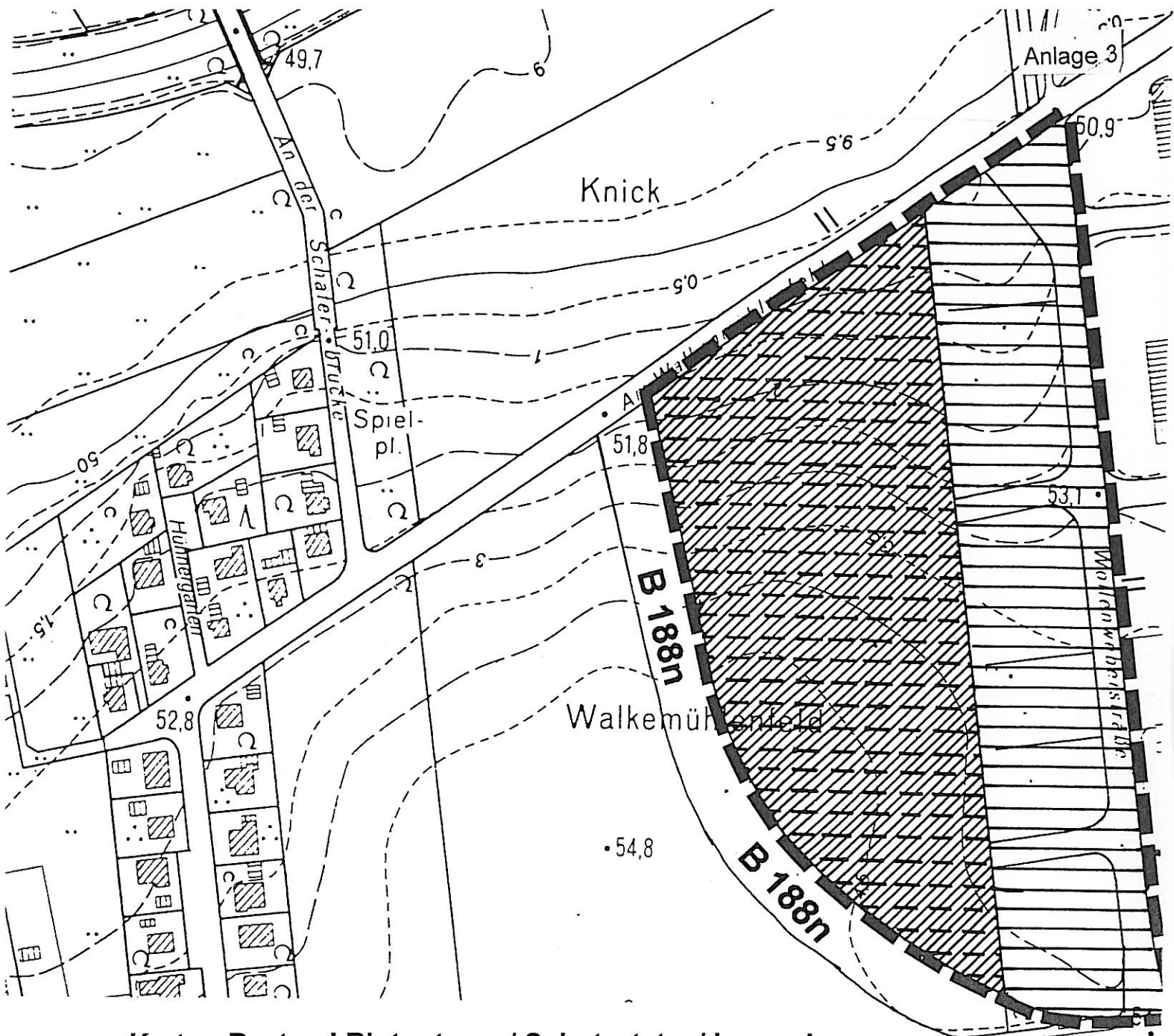
Anlage 2

Lage der Kompensationsflächen

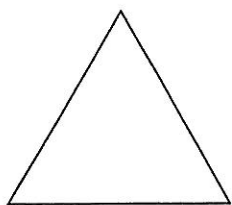


Gestaltungsvorschlag





Karte: Bestand Biotoptypen/ Schutzstatus/ besonderer Schutzbedarf



M.1 : 2.500

Biotoptypen (nach NLO, 1994 b)	Schutzstatus/ Besonderer Schutzbedarf
10.1 A Acker } geplante Erweiterung 12.1.2 GRA artenarm. Scherr. 12.4 HE Einzelbaum 12.5 ER Beet/ Rabatte 13.3 X Versieg. Flächen/ unbegr. Gebäude } vorhandenes Gewerbegebiet	Kaltluftentstehungs- gebiet

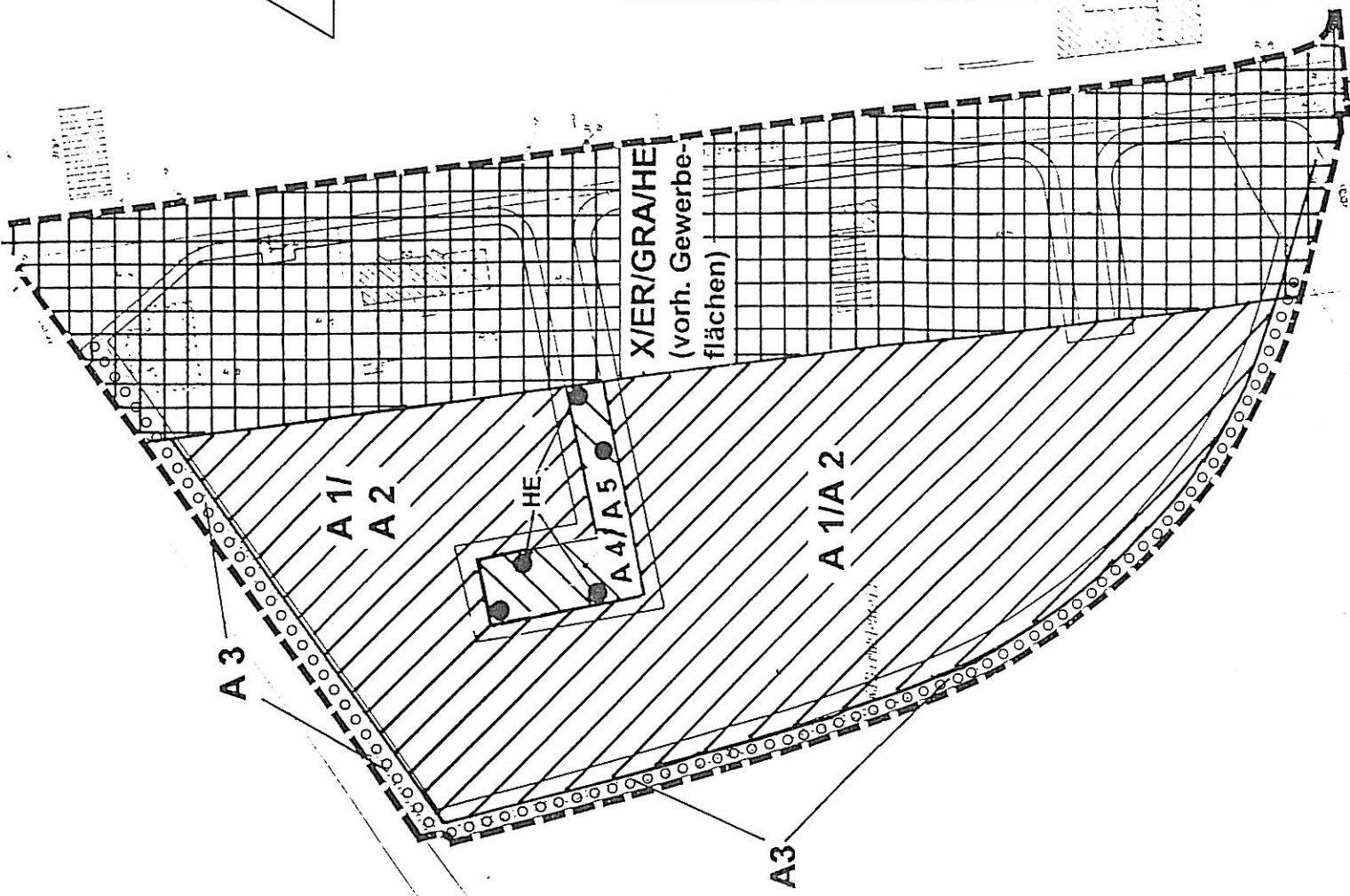
Karte: Innere Differenzierung der Biotoptypen
(vgl. Tabelle C Spalten 1 u. 5)

M.1 : 2.000

Biotoptypen

(nach NLO, 1994 b)

Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Innere Differenzierung der Biotoptypen
13.3/12.5	X/ER	Versiegelte Flächen, unbegrünte Gebäude/ Beete/ Rabatten	A1/ A2
13.3/ 12.1.2	X/GRA	Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)/ Artenarmer Scherrasen	A4/A5
o o o o o 2.10.2	HFM	Strauch-Baumhecke	A3
13.3/12.5 12.1.2/12.4	X/ER/ GRA/HE	Vers. Flächen, unbegr. Gebäude/ Beete, Rabatten/ Artenarmer Scherrasen/ Einzelb. (vorh. Gewerbefl.)	X/ ER/ GRA/ HE
12.4	HE	Einzelbäume	HE



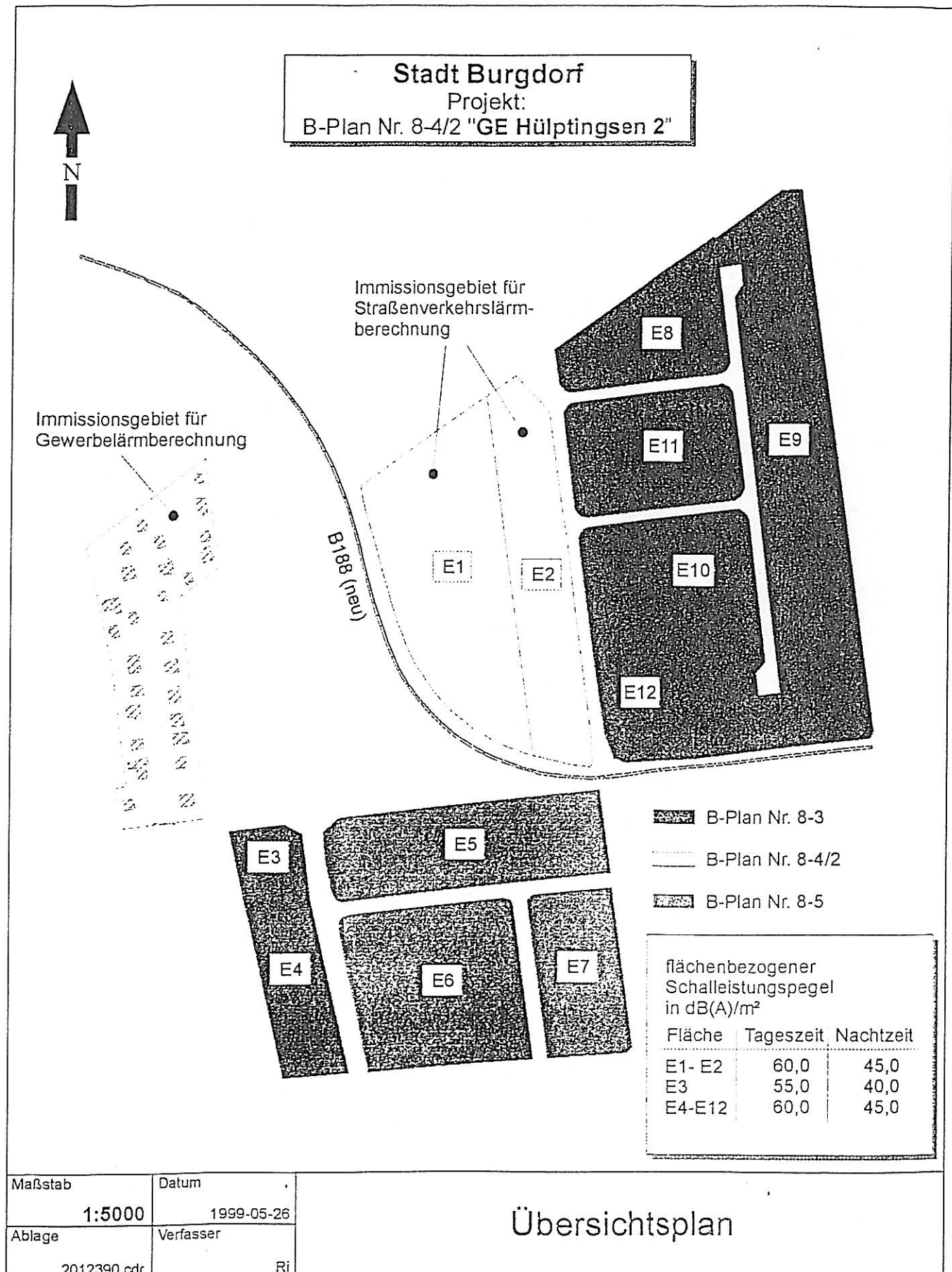
Tab. A: Bestandsübersicht B-Plan: 'Gewerbegebiet Hülptingsen 2' Nr. 8-4/2						
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotopgröße	Eingriff unzulässig (vgl. Liste I)	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Flächenwert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf (vgl. Liste III)
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)	ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7
10.1	31.090		1	31.090		
Acker (A)					Arten u. Lebensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	X
					Landschaftsbild	
10.1	8.799		1	8.799		
Acker (A) Ersatzfläche außerhalb des B-Plangebietes					Arten u. Lebensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	X
					Landschaftsbild	

Diese Tabelle gibt einen Überblick auf die Gesamtheit der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet. Biotoptypen, die von Eingriffen betroffen sind - bzw. für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen -, sind in **Tabelle B** zu übertragen.

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle		B-Plan: Gewerbegebiet Hülplingsen 2, Nr. 8-4/2	
B-Plan: Gewerbegebiet Hülplingsen 2, Nr. 8-4/2		Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)	
PLANUNG		AUSSCHLICH	
BESTAND			

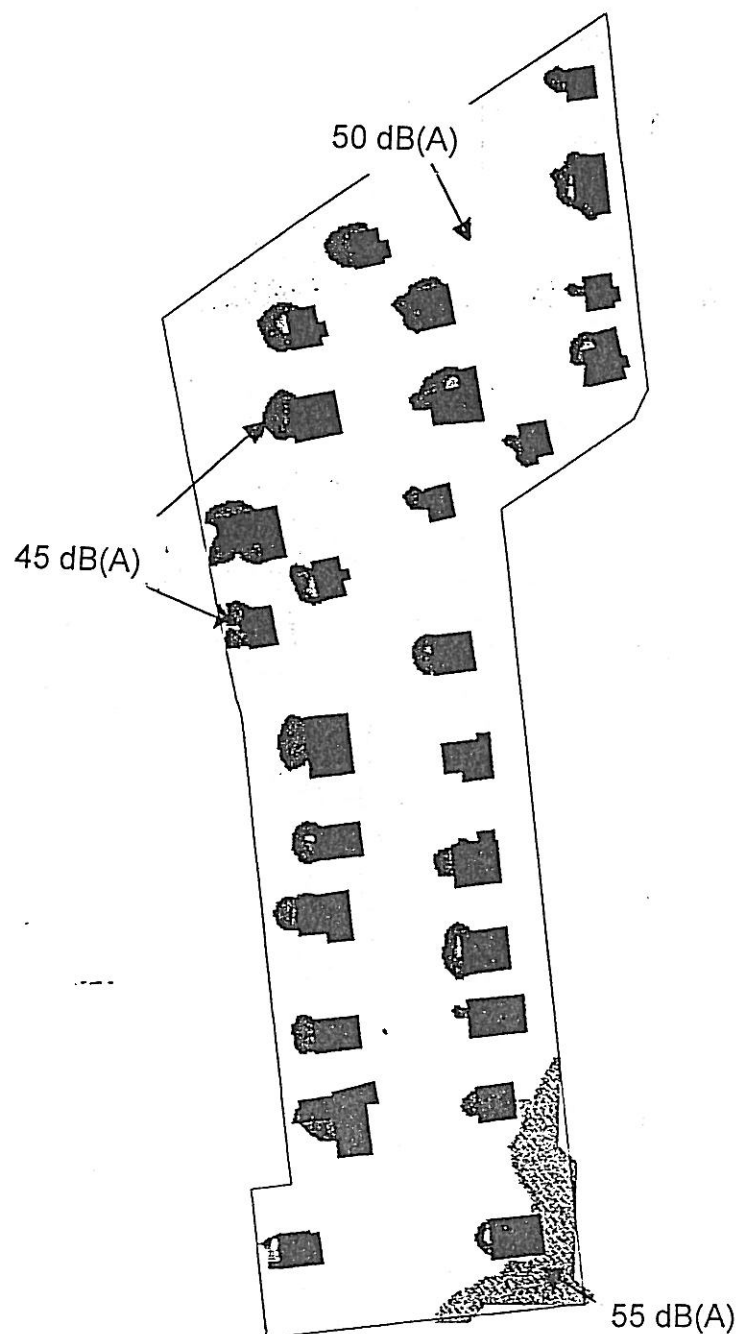
BESTAND			PLANUNG			AUSGLEICH			ERSATZ			Sondermaßnahmen												
Blotop- größe	Eingriff unzu- lässig (vgl. Liste I) (vgl. Liste II)	Wert- faktor (vgl. Liste I) (vgl. Liste II)	Flächen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- gitter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)	Ausgleichsmaßnahme (vgl. Liste VI)	Aus- gleichs- flächen- wert (vgl. Liste I) (vgl. Liste II)	verbl. Wert i. d. Ausgl.- u. Ersatz- maßn.	Beschreibung der Ersatz- maßnahmen (vgl. Liste VII)	Größe der Ersatz- fläche (vgl. Liste I) (vgl. Liste II)	Ersatz- flächen- wert (vgl. Liste I) (vgl. Liste II)	Verbl. Wert f. Ausgl.-u. Ersatz- maßn.											
Kurzab- Bezeichnung + Nr.	Fläche (m²)	bei ja entnehmen	Wertfaktor	Flächenwert	entnehmen	ja Fläche (m²)	bei ja entnehmen	bei ja entnehmen	Kurzab- Bezeichnung + Nr.	Fläche (m²)	Kurzab- Bezeichnung + Nr.	Fläche (m²)	bei ja entnehmen											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
10.1 Acker (A 1)	21.942		1	21.942			13.3	X			21.942	X						-21.942						
10.1 Acker (A 2)	5.485		1	5.485			12.5																	
10.1 Acker (A 3)	2.648		1	2.648			2.10.2							2.10.2	2.648	3	7.644	5.096						
10.1 Acker (A 4)	892		1	892			13.3.	X			892		X	13.4	70	2	140	-892						
10.1 Acker (A 5)	223		1	223			12.1.2																	
10.1 Acker (A 6)	8.799		1	8.799														0						
10.1 Acker (A 7)																								
10.1 Acker (A 8)																								
10.1 Acker (A 9)																								
10.1 Acker (A 10)																								
10.1 Acker (A 11)																								
10.1 Acker (A 12)																								
10.1 Acker (A 13)																								
10.1 Acker (A 14)																								
10.1 Acker (A 15)																								
10.1 Acker (A 16)																								
10.1 Acker (A 17)																								
10.1 Acker (A 18)																								
10.1 Acker (A 19)																								
10.1 Acker (A 20)																								
10.1 Acker (A 21)																								
10.1 Acker (A 22)																								
10.1 Acker (A 23)																								
10.1 Acker (A 24)																								
10.1 Acker (A 25)																								
10.1 Acker (A 26)																								
10.1 Acker (A 27)																								
10.1 Acker (A 28)																								
10.1 Acker (A 29)																								
10.1 Acker (A 30)																								
10.1 Acker (A 31)																								
10.1 Acker (A 32)																								
10.1 Acker (A 33)																								
10.1 Acker (A 34)																								
10.1 Acker (A 35)																								
10.1 Acker (A 36)																								
10.1 Acker (A 37)																								
10.1 Acker (A 38)																								
10.1 Acker (A 39)																								
10.1 Acker (A 40)																								
10.1 Acker (A 41)																								

4168 20 123 90



4168 20 123 90

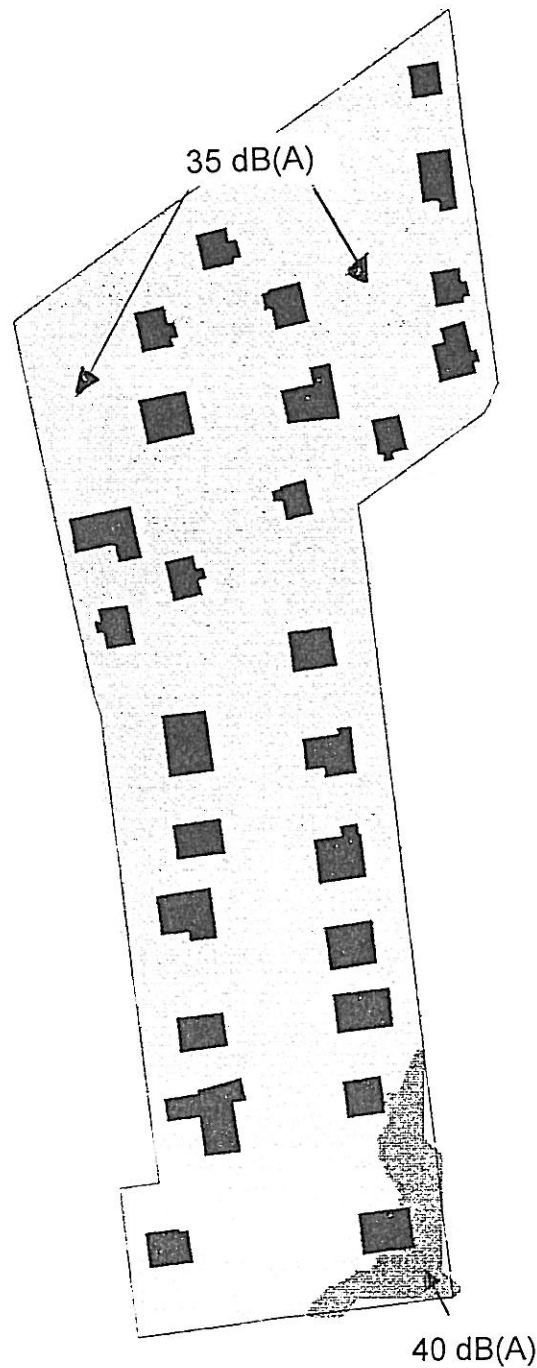
Anlage 3, Seite 1



Maßstab	Datum	Stadt Burgdorf B-Plan "GE Hülptingsen 2", Nr. 8-4/2 Immissionssituation für das 1.OG (Prognose - Tag)
M 1:2000	20.5.1999	
Ablage	Verfasser	
prog_t.plt	RI	

4168 20 123 90

Anlage 3, Seite 2



Maßstab	Datum	Stadt Burgdorf B-Plan "GE Hülptingsen 2", Nr. 8-4/2 Immissionssituation für das 1.OG (Prognose - Nacht)
M 1:2000	20.5.1999	
Ablage	Verfasser	
prog_n.plt	R1	

