

Lage des Planbereichs



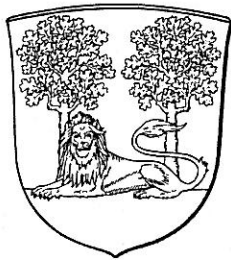
Kartengrundlage: Topographischen Karte 1 : 25000

Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverwaltungsamt-Landesvermessung

STADT BURGDORF

Bebauungsplan Nr. 6-3 „Sorgensen Ost“

Datum: 10.06.2003
28.10.2003
10.02.2004



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“

Inhaltsverzeichnis

1	RECHTSGRUNDLAGEN	4
2	ALLGEMEINES.....	5
2.1	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE / PLANUNGSERFORDERNIS	5
2.2	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	5
2.3	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	5
2.4	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	7
2.5	INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT GEMÄß § 2 ABS. 2 BAUGB	7
3	RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN.....	7
3.1	LAGE IN DER STADT	7
3.2	INFRASTRUKTUR	7
3.3	VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG	10
3.3.1	Immissionen durch Straßenverkehr	10
3.3.2	Immissionen durch Sport	13
3.4	GRÖÖE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS, EIGENTUMSSTRUKTUR.....	13
3.5	BODENBESCHAFFENHEIT UND ALTLASTEN	13
3.5.1	Bodenverhältnisse.....	13
3.5.2	Altlasten	15
3.6	BISHERIGE NUTZUNGEN / BESTANDSSITUATION.....	15
3.7	PLANERISCHE VORGABEN	15
4	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	18
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	18
4.2	MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG.....	18
4.2.1	Maximale Gebäudehöhe	19
4.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	19
4.4	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	20
4.5	VON BEBAUUNG FREI ZU HALTENDE FLÄCHEN	20
4.6	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND FREIRAUMVERSORGUNG	21
4.7	BEBAUUNGSSTRUKTUR.....	21
5	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	23
5.1	ERSCHLIEßUNG.....	23
5.1.1	Verkehrerschließung	23
5.1.2	Infrastrukturelle Ausstattung / Ver- und Entsorgung	23
5.1.3	Brandschutz	25
5.2	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAÖNAHMEN.....	25
5.3	MAÖNAHMEN UND KOSTEN.....	25
5.4	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	26
5.4.1	Immissionsschutz.....	26
5.4.2	Bodenschutzgebot	26
5.4.3	Wasserwirtschaft.....	26

5.4.4	Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahmen	26
5.4.4.1	Bestandsaufnahme	26
5.4.4.2	Zusammenfassende Bewertung	29
5.4.4.3	Kompensationsmaßnahmen.....	30
5.4.5	Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH).....	32
5.4.6	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	32
5.5	ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG / ABWÄGUNG	33
6	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE WERTE	34
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG.....	35
7.1	RECHTSGRUNDLAGEN	35
7.2	BEGRÜNDUNG	35
8	ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG.....	36
9	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	38
10	ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	43
11	VERFAHREN.....	49
12	INKRAFTTRETEN.....	50
13	ANLAGEN	51
14	QUELLEN.....	51

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

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2 Allgemeines

2.1 Allgemeine Ziele und Zwecke / Planungserfordernis

Eines der städtischen Entwicklungsziele ist es, die Stadt Burgdorf und ihre Ortsteile als attraktive Wohnstadt zu stärken. Hierfür ist es wichtig, ein differenziertes Wohnungsangebot zu schaffen. Bei der Umsetzung dieses Zieles soll auf städtische Liegenschaften zurückgegriffen werden.

Zur Ausweisung von Wohnbaugrundstücken wurde im Stadtteil Sorgensen bisher nur der Bebauungsplan Nr. 6-01 „Im Dorfe 2“ aufgestellt. Er wurde im Januar 1987 rechtsverbindlich. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass in den vergangenen Jahren in Sorgensen keine größere Entwicklung stattfand, soll daher im Sinne einer angemessenen örtlichen Eigenentwicklung ein neues Baugebiet ausgewiesen werden.

Die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken hält weiter an: Der Wirtschaftsförderungs- und Liegenschaftsabteilung liegen derzeit 53 Voranfragen für den Stadtteil Sorgensen vor.

Auf diesen Anfragen, die auf die Qualität der Stadt Burgdorf als Wohnstandort zurückgehen, begründet sich das Planungserfordernis für den Bebauungsplan Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“.

Daher soll unmittelbar am Ostrand des Ortsteiles Sorgensen im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen.

2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ wird wie folgt begrenzt:

im Süden: durch die Südgrenze der Flurstücke 80/54 und 6/3,
im Westen: durch die Verbindung des südwestlichen Eckpunktes des Flurstücks 80/54 mit dem südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 96/16, durch die Südgrenzen der Flurstücke 96/16 und 96/15 sowie durch die Westgrenze des Flurstücks 3/1 und
im Norden: durch die Nordgrenze des Flurstücks 3/1.

Die östliche Begrenzung verläuft in einem Abstand von ca. 93 m zur Westgrenze des Flurstücks 3/1 sowie auf ca. 45 m Länge an der Nordgrenze des Flurstücks 105/6 und dann im rechten Winkel auf die Südgrenze des Flurstücks 6/3.

Damit ist der räumliche Geltungsbereich nach Osten so abgegrenzt, dass er von dem Flurstück 3/1 in der Flur 1, Gemarkung Sorgensen genau das westliche Drittel umfasst. Bis hierher hat er eine Größe von ca. 26.522 m².

Dazu kommt im Süden ein Teilbereich im Straßenraum der L 311 in einer Größe von ca. 3.100 m². Der Gesamtgeltungsbereich ist somit insgesamt ca. 29.600 m² groß.

2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Hannover^{*)} (RROP 1996) ist das Plangebiet als „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Das RROP 1996 sieht für die Siedlungsentwicklung der Mittelzentren ein dreistufiges System vor:

^{*)} jetzt: Region Hannover

Danach ist die Kernstadt Burgdorf als „zentralörtlicher Siedlungsbereich“ bestimmt. Unterhalb der „zentralörtlichen Siedlungsbereiche“ finden sich die „ländlich strukturierten Siedlungen“ mit einer differenzierten Funktionsbestimmung in zwei Stufen:

- entwicklungsfähige ländlich strukturierte Siedlungen, die Aufgaben einer ergänzenden Siedlungsfunktion übernehmen können
- und
- ländlich strukturierte Siedlungen, die auf eine angemessene Eigenentwicklung zu beschränken sind.

Nach der beschreibenden Darstellung des RROP 1996 unter D 1.6.3 ist die Siedlungsentwicklung in der ländlich strukturierten Siedlung Sorgensen grundsätzlich auf eine angemessene Eigenentwicklung zu begrenzen.

Zur Entwicklung von Wohnbauland in Sorgensen östlich der Straße „An der Schule“ hat im Vorfeld der Bauleitplanung eine Abstimmung zwischen der Stadt Burgdorf mit dem Träger der Regionalplanung stattgefunden. Nach der schriftlichen Stellungnahme der Region Hannover vom 02.07.02:

„(...) gehört der Ortsteil Sorgensen der Stadt Burgdorf gem. Regionales Raumordnungsprogramm 1996 D 1.6.3 – 02/03 nicht zu den ländlich strukturierten Siedlungen, die Entlastungsfunktion bei der Wohnungsversorgung übernehmen können, sondern ist als Ortsteil eingestuft, in dem die Siedlungsentwicklung auf eine angemessene Eigenentwicklung zu begrenzen ist. (RROP '96 D 1.6.3 – 01).

Gem. Erläuterungen und allgemeiner Interpretation berücksichtigt eine angemessene Eigenentwicklung den Bauflächenbedarf, welcher sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem sog. inneren Bedarf ergibt.

Nach meinen Unterlagen und wie von Ihnen beschrieben hat der Ortsteil Sorgensen mit Stand 2001 492 Einwohner bei 230 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass in den vergangenen Jahren in Sorgensen keine größere Entwicklung stattfand, halte ich unter Hinweis auf obige Interpretation, interne Einschätzung und Genehmigungspraxis eine Baulandausweisung von max. 10 % auf den Wohneinheitenbestand = 23 Wohneinheiten für vertretbar. Diese Menge beziehe ich zugleich auf den Zeitraum der nächsten 10 Jahre, mit der Bitte bzw. Regelung, dass hier eine abschnittsweise, behutsame Entwicklung in 2-3 Bauabschnitten erfolgt.

Bezüglich der Lage des Baugebietes (...) gehe ich davon aus, dass städtebauliche Belange und Umweltbelange – Einbindung in die Ortslage und Kompensationsmaßnahmen – im Rahmen der Bauleitplanung aufgegriffen und berücksichtigt werden. Bezüglich der Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr, hier Buserschließung weise ich auf die bestehende Situation hin.“

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die regionalplanerischen Zielsetzungen mit den Zielen der Bauleitplanung decken.

Raumordnerische Belange werden durch den Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ daher nicht berührt.

Unter Bezugnahme auf den Schriftwechsel vom 02.07.2002 und 02.08.2002 und diese Ausführungen hat die Region Hannover in ihrem Schreiben vom 18.08.03 bestätigt, dass die geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Sorgensen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

im Bereich des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ weist der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf Flächen für die Landwirtschaft aus. (vgl. Abb.: FNP ‚Wirksame Fassung‘).

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ wird die 36. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Danach werden ca. 2,65 ha Wohnbaufläche (W) und ca. 5,31 ha „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. (vgl. Abb.: ‚Darstellung in der Fassung der 36. FNP-Änderung‘).

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist damit aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

2.5 Interkommunales Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Die Lage des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ wird unter 3.1 dokumentiert.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ sind keine „unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde verbunden.

3 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Lage in der Stadt

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ liegt nordöstlich der Kernstadt Burgdorf im Ortsteil Sorgensen. Dort befindet es sich am nordöstlichen Ortsrand zwischen der Kreisbahnstraße (K 124) im Norden und der Hauptstraße (L 311) im Süden. Die Entfernung zur Innenstadt von Burgdorf beträgt ca. 2 bis 2,5 km.

Die Lage des Geltungsbereichs ist den o. g. Abbildungen zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.

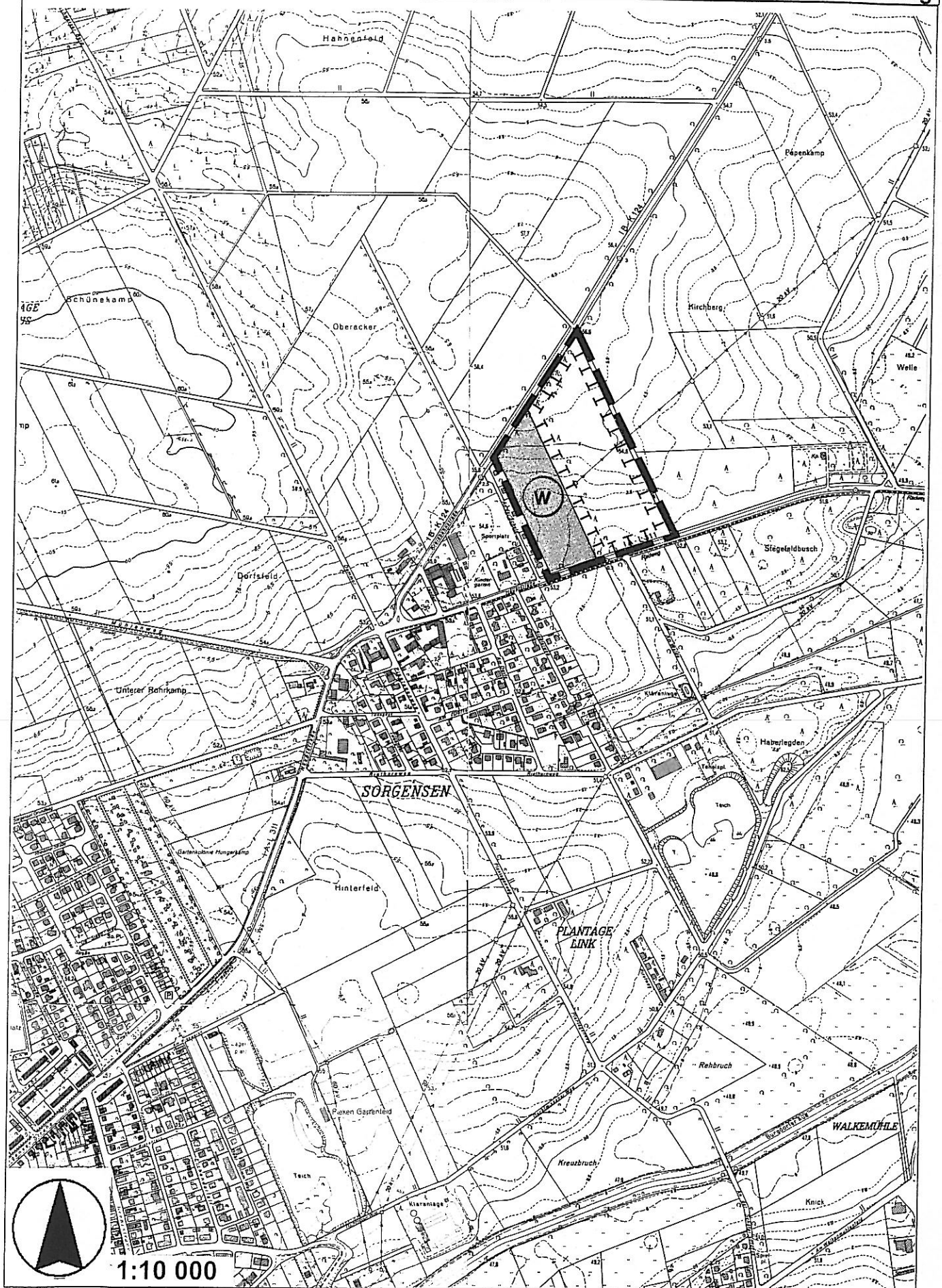
3.2 Infrastruktur

Das künftige Wohnbaugebiet kann auf die vorhandene Infrastruktur in Sorgensen zurückgreifen. Der Kindergarten und Sportflächen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in geringer Entfernung in der Burgdorfer Kernstadt zu finden.

Abb.: FNP – Wirksame Fassung



Abb.: Darstellung i.d.F. der 36. FNP-Änderung



3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ ist von der im Norden verlaufenden K 124 und von der durch Sorgensen verlaufenden L 311 erreichbar.

Dabei verbindet die Hauptstraße (L 311) die Ortsteile Dachtmissen und Sorgensen mit der Kernstadt Burgdorf, so dass eine sehr gute örtliche und regionale Verkehrsanbindung gegeben ist.

Die Hauptstraße ist im Bereich der Ortsdurchfahrt Sorgensen an der Südseite mit einem kombinierten Geh-/Radweg und an der Nordseite teilweise im Bereich „An der Schule“ bis Bushaltestelle mit einem Gehweg ausgestattet. Zwischen den Straße „An der Schule“ und „Siedlerweg“ liegt die Bushaltestelle „Sorgensen Siedlung“. Hier werden mit der Linie 920 die Orte Hänigsen, Dachtmissen und Sorgensen mit dem Burgdorfer Bahnhof verbunden. Damit ist das Plangebiet auch an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut angebunden.

Insgesamt ist das Plangebiet mit der Lage der Bushaltestelle an der Hauptstraße, der geplanten Erschließung von der L 311 sowie den vorgesehenen bzw. geplanten Geh- und Radwegen auch für den nicht motorisierten Individualverkehr gut erreichbar.

Wegen der Lage des Plangebietes an der K 124 im Norden und der L 311 im Süden sind die gesetzlich vorgeschriebenen Bauverbotszonen von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) einzuhalten.

3.3.1 Immissionen durch Straßenverkehr

Mit seiner Lage zwischen der K 124 im Norden und der L 311 im Süden wirken auf das Plangebiet Geräuschimmissionen infolge Straßenverkehr ein. Diese wurden mittels Schalltechnischem Gutachten, TÜV Februar 2003 (Anlage 1)^{*)} berechnet und beurteilt.

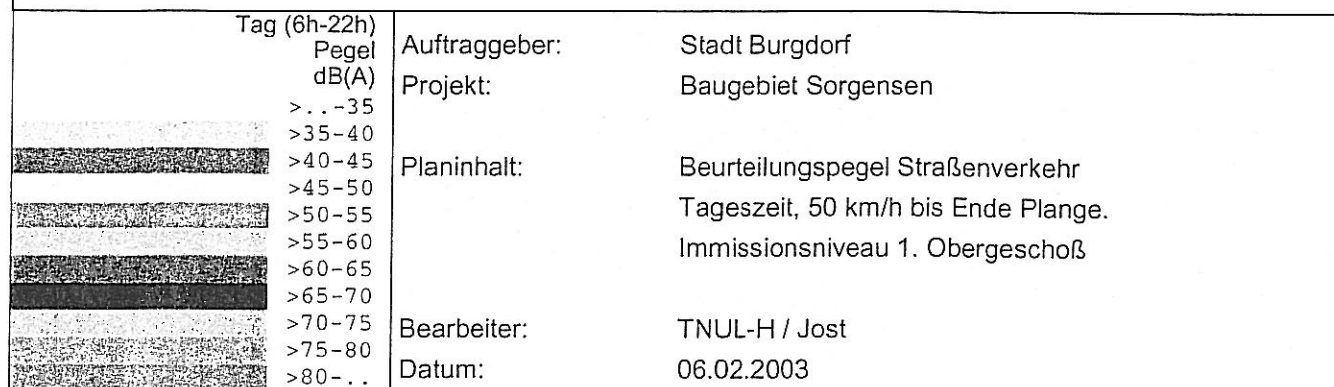
Die Berechnungen haben ergeben, dass bei freier Schallausbreitung die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) in einem großen Teil des Plangebietes deutlich überschritten werden.

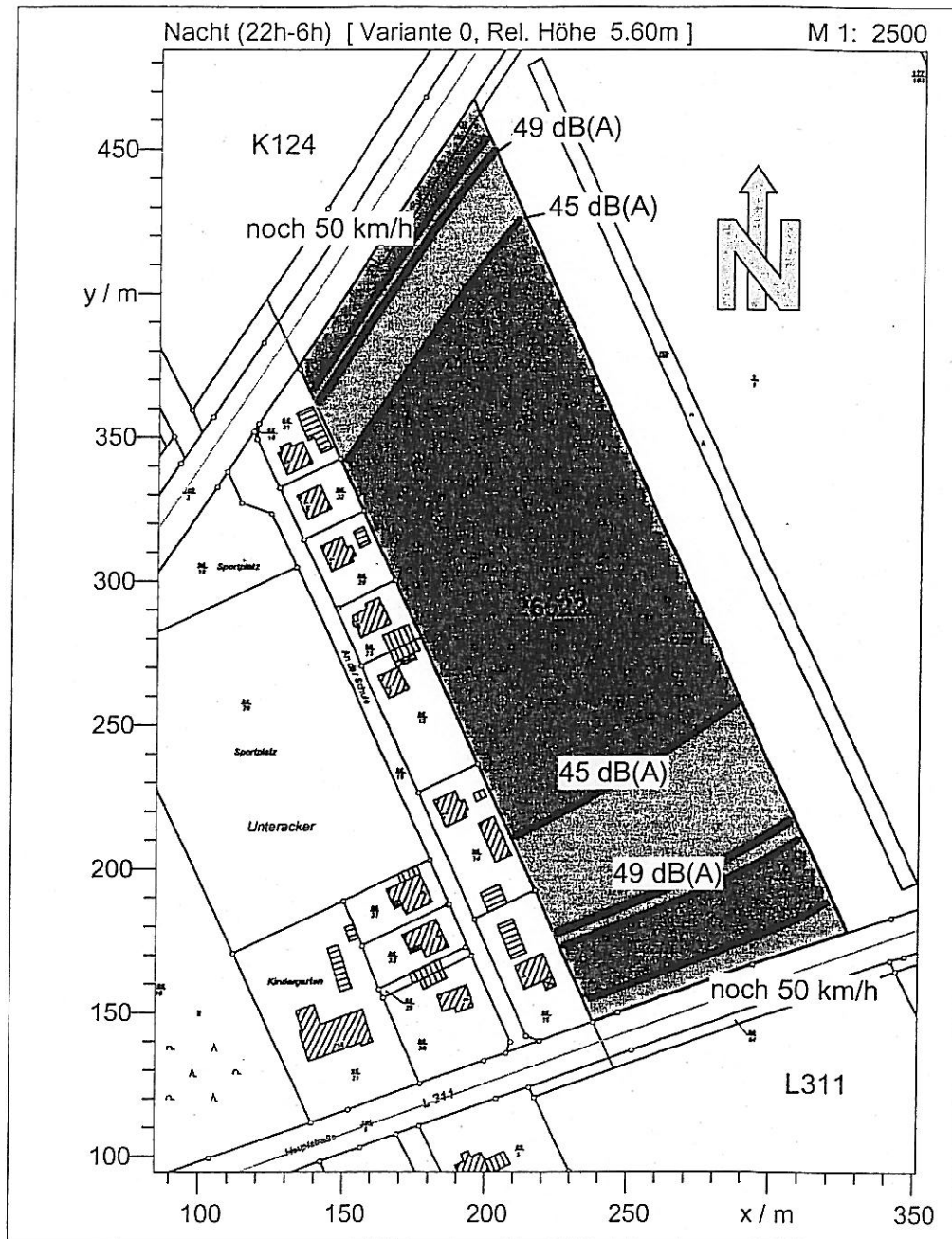
Jedoch ist Wohnbebauung in dem Bereich des Plangebietes möglich, in dem der Grenzwert tagsüber von 59 dB(A) bzw. nachts von 49 dB(A) unterschritten wird. Die 59 bzw. 49 dB(A)-Isofonen sind in den Schallimmissionsplänen als blaue bzw. entsprechend markierte Linie eingezeichnet (vgl. Abb.: Schallimmissionsplan ‚Tag‘ und Abb.: Schallimmissionsplan ‚Nacht‘). Bei freier Schallausbreitung und einer Geschwindigkeit von 50 km/h verläuft die 49 dB(A)-Isofone in der beurteilungsrelevanten Nachtzeit etwa in 35 m bis 45 m Entfernung zur L 311 und etwa in 15 m Abstand zur K 124.

Den gutachtlichen Empfehlungen entsprechend ist auf die vorhandene Vorbelastung hinzuweisen. Daher sind die Bereiche des Plangebietes, in denen nachts der Grenzwert von 45 dB(A) überschritten wird, im Bebauungsplan als „vorbelastet durch Straßenverkehrslärm“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen.

Der Bereich, in dem nachts 49 dB(A) überschritten werden, ist von der Wohnbebauung frei zu halten.

^{*)} kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden





Nacht (22h-6h)

Pegel
dB(A)

>...-35

>35-40

>40-45

>45-50

>50-55

>55-60

>60-65

>65-70

>70-75

>75-80

>80-...

Auftraggeber:

Stadt Burgdorf

Projekt:

Baugebiet Sorgensen

Planinhalt:

Beurteilungspegel Straßenverkehr
Nachtzeit, 50 km/h bis Ende Plange.
Immissionsniveau 1. Obergeschoß

Bearbeiter:

TNUL-H / Jost

Datum:

06.02.2003

3.3.2 Immissionen durch Sport

Westlich des Plangebietes, an der Westseite der Straße „An der Schule“ befindet sich eine Sportanlage. Östlich dieser Straße liegen parallel zur Sportanlage Wohngrundstücke.

Die durch die Nutzung der Sportanlage im Plangebiet zu erwartenden Immissions-schallpegel wurden mittels Schalltechnischem Gutachten, TÜV November 2002 (Anlage 2)^{*)} ermittelt und beurteilt.

Den ermittelten Beurteilungspegeln dieses Gutachtens ist zu entnehmen, dass die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte an der gesamten, geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ unterschritten werden.

3.4 Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich für die Wohnbauflächen des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ ist auf das westliche Drittel des Flurstücks 3/1 in einer Größe von ca. 26.500 m² = ca. 2,65 ha begrenzt. Das Flurstück 3/1 befindet sich im Eigentum der Stadt Burgdorf.

Der Geltungsbereich für die Verkehrsflächen im Straßenraum der L 311 beinhaltet teilweise die Flurstücke 105/6 und 6/3 sowie das vollständige Flurstück 80/54. Er hat eine Größe von ca. 3.100 m² und ist im Eigentum des Landes Niedersachsen, Straßenbauamt Hannover.

Insgesamt hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ eine Größe von rd. 29.580 m² = ca. 2,96 ha.

3.5 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

3.5.1 Bodenverhältnisse

Der Untergrund im Plangebiet, die Sickerfähigkeit und der Grundwasserstand wurden mittels Bodenuntersuchungen durch das Ing.-Büro Ebeling Umwelttechnik GmbH, Mai 2003 (Anlage 3)^{*)} beurteilt.

Danach ist der Oberboden durchschnittlich etwa 20-40 cm mächtig und sehr sandig, humos ausgebildet.

Im Untergrund stehen eiszeitliche Sande und Kiese an. Bis in die Bohrendtiefe von 5,0 m wurden jeweils Sandprofile mit unterschiedlicher Körnung angetroffen.

Das Grundwasser ist ungespannt und liegt mit freier Oberfläche bei etwa 50,0 m ü. N. N. bzw. bei 3,0 m bis >5,0 m unter der Geländeoberfläche.

Im Ergebnis belegen die Überschlagsrechnungen eine sehr hohe Versickerungsrate auf der Planfläche. Die Versickerung der ablaufenden Niederschläge wird ohne Unsicherheiten problemlos ortsnah auf den Grundstücken und in den Straßenrandstreifen versickerbar sein.

Im mittleren Bereich der Planfläche wurden Bodenprofile erbohrt, die erfahrungsgemäß verzögerte Versickerungsleistungen bieten (vgl. Abb.: Bohrpunktplan). Zum Teil liegen hier Wechsellagerungen von Schluff- und Sandlagen vor. Für diesen Be-

^{*)} kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden

^{*)} kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden

Oberacker

RKS 4
Probe

RKS

RKS

RKS 6

RKS 2

RKS7

Probe

0 23/25

- RK

RKS 1

Probe

Tel. 05130-5823 50 Fax 05130-5823.51

Stegfeld

1:2500

reich besteht die Möglichkeit der Stauwasserbildung respektive der lateralen Ausbreitung von Sickerwasserfronten, die von angrenzenden Versickerungsanlagen ausgehen können.

Daher wird insbesondere für diesen Baubereich dringend empfohlen, eine der konkreten bautechnischen Anforderung entsprechende Baugrunduntersuchung vor dem Baubeginn ausführen zu lassen.

3.5.2 Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ 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.

Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung, hat mit Schreiben vom 05.03.03 mitgeteilt, dass die dort ausgewerteten Luftbilder keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes zeigen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

3.6 Bisherige Nutzungen / Bestandssituation

Das Plangebiet der Wohnbauflächen wird derzeit als Ackerland bewirtschaftet. Das Gelände ist eben mit einer geringen Neigung nach Südosten. Die Höhendifferenz beträgt etwa 2,5 m (53,40 – 55,90 mNN).

Planungsrechtlich liegt das Plangebiet derzeit im Außenbereich.

Die Bestandssituation ist der nachfolgenden Abbildung ‚Bestand‘ zu entnehmen.

3.7 Planerische Vorgaben

Die wesentlichen planerischen Vorgaben sind in der nachfolgenden Grafik zusammengefasst (vgl. Abb.: Planerische Vorgaben).

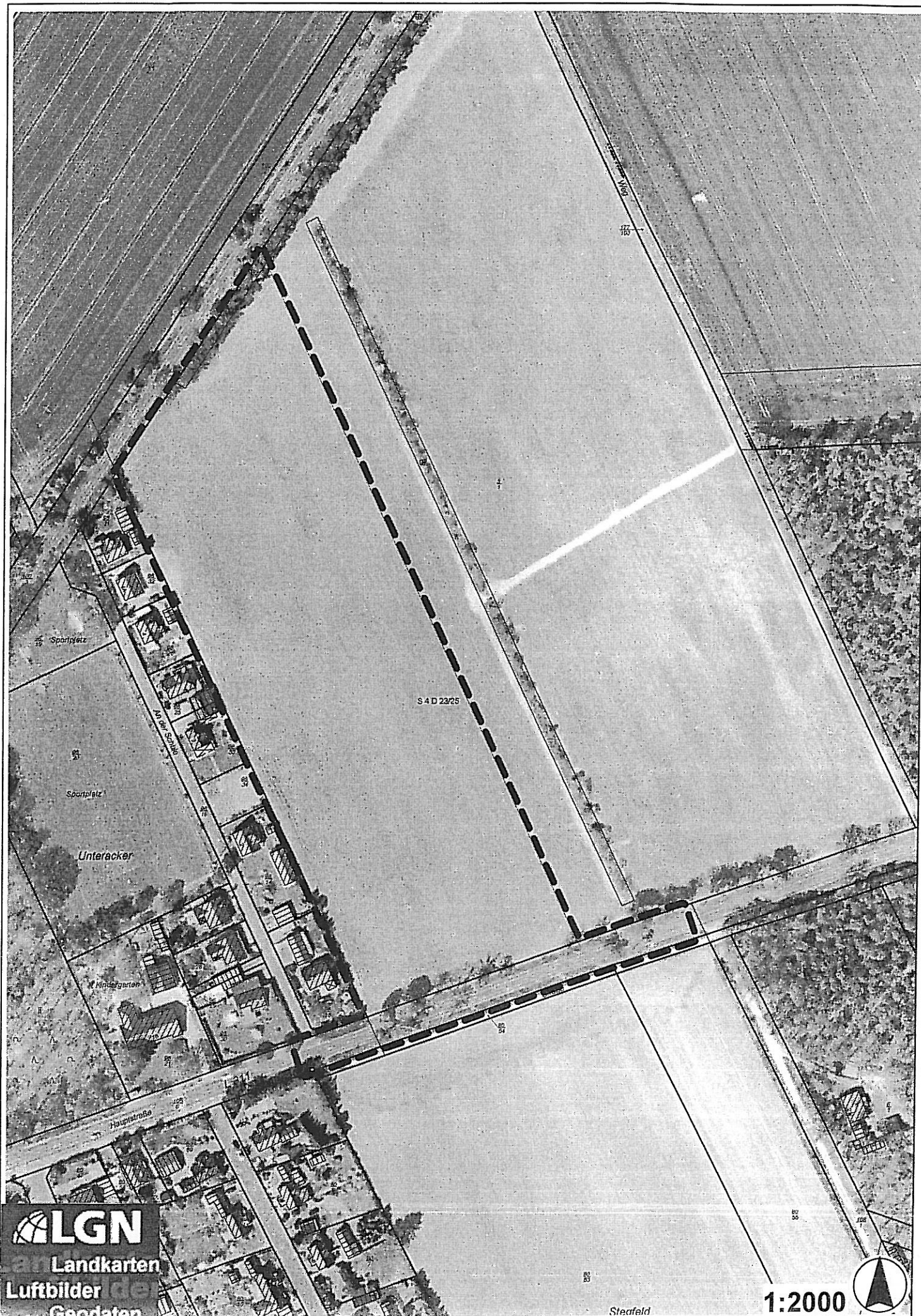
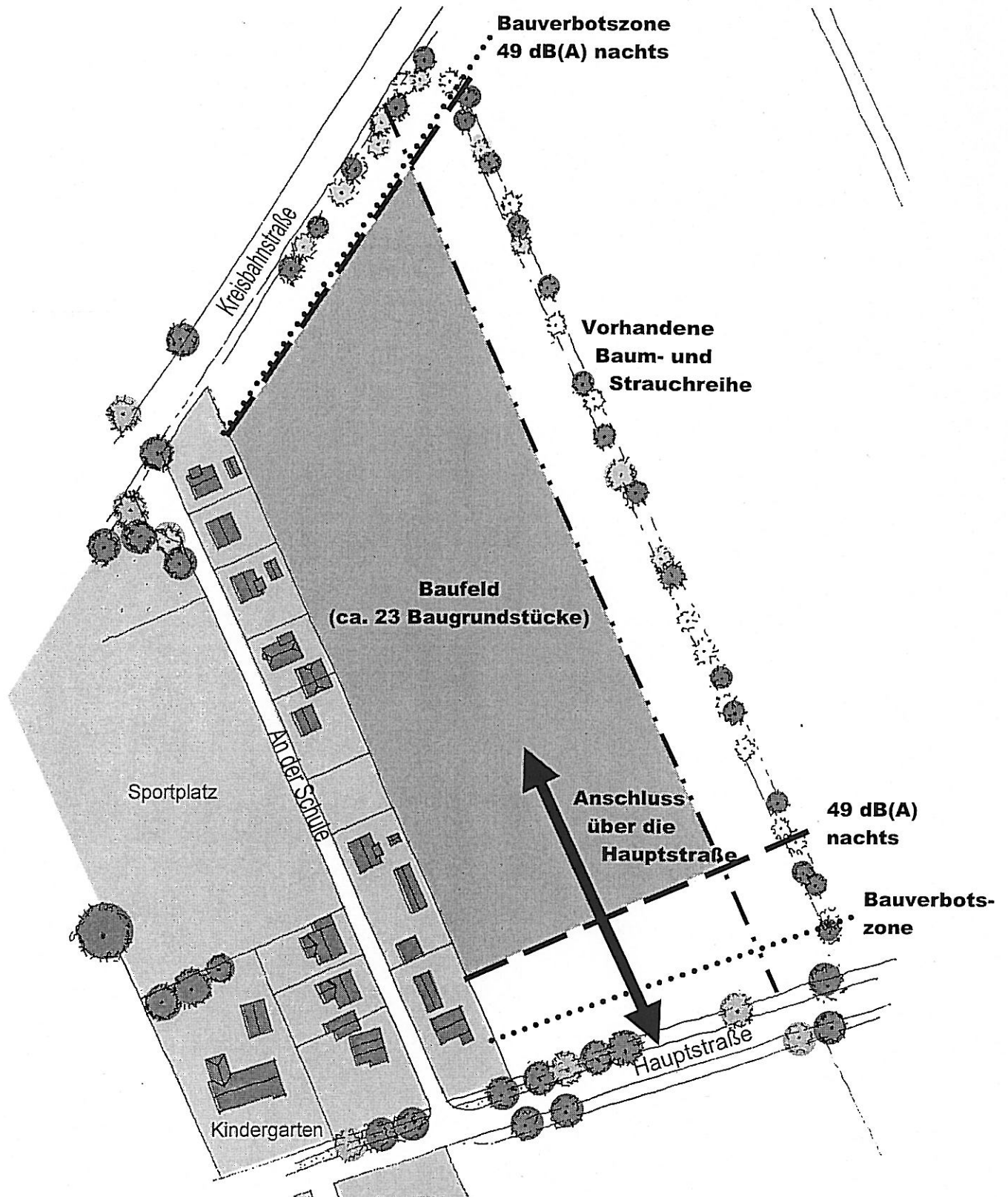


Abb.: Planerische Vorgaben



4 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Grundsätzlich bleiben die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, um hier den Charakter des umgebenden dörflichen Siedlungscharakters im Rahmen des allgemeinen Wohngebiets fortführen zu können.

Allerdings werden aus diesen Gründen die im § 4 Abs. 3 unter Nr. 2, 4 und 5 der BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – ausgeschlossen, um ein vorwiegend ruhiges Wohnen zu ermöglichen.

Wegen der Vorbelastungen durch Straßenverkehr auf der Kreisbahnstraße (K 124) im Norden und der Hauptstraße (L 311) sind die Allgemeinen Wohngebiete (WA) in deutlichen Abständen zu diesen Straßen festgesetzt.

Wohnbebauung ist erst in dem Bereich des Plangebietes zumutbar und möglich, in dem der Grenzwert tagsüber von 59 dB(A) bzw. nachts von 49 dB(A) unterschritten wird. Bei freier Schallaustretung und einer Geschwindigkeit von 50 km/h verläuft die 49 dB(A)-Isofone in der beurteilungsrelevanten Nachtzeit etwa in 35 m bis 45 m Entfernung zur L 311 und etwa in 15 m Abstand zur K 124.

Den Empfehlungen aus dem Schalltechnischen Gutachten, TÜV Februar 2003 (Anlage 1)^{*)} folgend, wird auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen. Der Planteil enthält dazu unter den textlichen Festsetzungen entsprechende Kennzeichnungen. Danach sind die Bereiche des Plangebietes, in denen nachts der Grenzwert von 45 dB(A) überschritten wird, im Bebauungsplan als „vorbelastet durch Straßenverkehrslärm“ gekennzeichnet. Dies dient der Unterrichtung der vom Bebauungsplan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich und der berechtigten Abwehr von ungerechtfertigten Ansprüchen Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung siedeln. Die durch Straßenverkehrslärm vorbelasteten Allgemeinen Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ können dem Lärmpegelbereich II zugeordnet werden. Die (gemäß Tabelle 8 der DIN 4109) entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung werden empfohlen.

Die Bereiche, in dem nachts 49 dB(A) überschritten werden können, werden von der Wohnbebauung frei gehalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ durch die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Fixierung von Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) bestimmt.

Damit das Nebeneinander von I- und II-geschossigen Gebäuden verträglich bleibt, ist außerdem die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

^{*)} kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden

Die Wohnbaufläche im östlichen Anschluss an den bestehenden Ortsteil soll sich in die vorgefundene Baustruktur städtebaulich einbinden und den Charakter einer Einfamilienhaus-Siedlung wahren.

Um diesem städtebaulichen Ansatz auch planungsrechtlich gerecht zu werden, wird die Siedlungsfläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Anzahl der Vollgeschosse ist zur Strukturierung des Neubaugebietes östlich der Planstraße A mit I festgesetzt sowie westlich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit maximal II bestimmt. Denn mit den Bauflächen kann nachhaltiger umgegangen werden, wenn nicht nur eingeschossige, sondern auch die zweigeschossige Bauweise zugelassen wird. Gleichzeitig wird eine Abstufung gegenüber der freien Landschaft und zur bestehenden Bebauung „An der Schule“ erreicht.

Der Dachgeschossausbau ist bei Wahrung der Anzahl der baurechtlich zulässigen Vollgeschosse und Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und in den WA mit festgesetzten zwei Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Zur Begrenzung des Grundstücksanteils, der durch bauliche Anlagen insgesamt überdeckt werden darf, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um maximal 0,15 überschritten werden darf. Die maximal zulässige Versiegelung eines Grundstücks beträgt somit 0,45 ($0,3 + 0,15$). Damit wird erreicht, dass weitere Überschreitungen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 letzter Halbsatz BauNVO ausgeschlossen sind und eine echte Begrenzung erfolgt.

4.2.1 Maximale Gebäudehöhe

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Dachneigung wird eine Höhenfestsetzung getroffen. Damit das Nebeneinander von I- und II-geschossigen Gebäuden verträglich und harmonisch aufeinander abgestimmt in Erscheinung tritt, wird die maximale Gebäudehöhe mit **H = 8,50 m** bestimmt. Als Bezugsgröße gilt die Höhe der endgültig hergestellten, das jeweilige Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Beschränkung auf eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht dem Charakter der in Sorgensen vorhandenen Bebauung und berücksichtigt darüber hinaus die vorwiegend zu erwartenden Wünsche der Bauinteressenten.

Die Baugrenzen werden mit 3 m Abstand zu Straßenräumen und Grün- bzw. Anpflanzflächen gezogen. Im Westen des Geltungsbereichs ist die Baugrenze in einem größeren Abstand von 5 m zur Flurstücksgrenze festgesetzt, so dass zwischen vorhandener und neuer Bebauung wirklich ein baulich ungenutzter Freiraum gewährleistet werden kann. Damit bleibt in den Neubaugebieten eine flexible Ausnutzung der entstehenden Grundstücke möglich. Gleichzeitig wird Be- und Eingrünungselementen ausreichend Raum gegenüber der Bebauung eingeräumt.

4.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Aufgrund der näheren Beziehungen zum Dorfkern des Ortsteiles Sorgensen erfolgt die Erschließung für den motorisierten Verkehr in das neue Wohnbaugebiet über die Hauptstraße (L 311).

Diese Möglichkeit wird – wie im Schreiben vom 26.06.2002 mitgeteilt – grundsätzlich auch vom Straßenbauamt Hannover gesehen.

Aufgrund der Lage des geplanten Anbindepunktes außerhalb des bebauten Bereichs von Sorgensen wird vom Straßenbauamt Hannover (Schreiben vom 01.08.03) aus Verkehrssicherheitsgründen die Einrichtung einer Linksabbiegehilfe auf der L 311 für unverzichtbar gehalten. Zur Berücksichtigung dieser Anforderung und zur planungsrechtlichen Absicherung der Baumaßnahmen an der Linksabbiegehilfe und am geplanten Gehweg an der L 311 sind daher alle betroffenen Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes ist die Planstraße A festgesetzt, die von der Hauptstraße (L 311) im Süden in Richtung Norden durch das Plangebiet führt. Der leicht gebogene Verlauf des Straßenraumes soll zusammen mit anzupflanzenden Bäumen einen spannungsvollen öffentlichen Raum bilden. Die Gesamtbreite der festgesetzten Verkehrsfläche beträgt 12,00 m. Neben Fahrbahn, Flächen für Versickerung und Baumpflanzungen ist damit auch die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum möglich. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt der nachgeordneten Ausbauplanung überlassen.

Die festgesetzte Planstraße A dient ausschließlich der Binnenerschließung. Um das Baugebiet vor Durchfahrtsverkehr und damit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu schützen, wird die Einrichtung einer Verbindung zu der im Norden verlaufenden Kreisbahnstraße (K 124) unterbunden. Vielmehr endet die Planstraße A – für Sorgensen typisch – in einer Fläche, die Platz für eine Wendeanlage mit einem Durchmesser 18 m bietet. Damit wird ein verkehrssicheres Wenden mit Entsorgungsfahrzeugen des Trägers der Abfallentsorgung ermöglicht. Am Kopf der Wendeanlage ist die Errichtung öffentlicher Parkplätze vorgesehen.

Vier von der Planstraße A abzweigende Stiche erschließen jeweils die dort anliegenden Baugrundstücke. Die festgesetzte Verkehrsfläche hat hier eine Breite von 6,00 m.

4.5 Von Bebauung frei zu haltende Flächen

Wegen der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ zwischen der K 124 im Norden und der L 311 im Süden sind hier die gesetzlich vorgeschriebenen Bauverbotszonen gemäß § 24 NStrG einzuhalten. Entsprechend ist der jeweilige Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand festgesetzt. In dieser Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfangs unzulässig.

Aufgrund des Straßenverkehrslärm der von der L 311 und der K 124 ausgeht, sind außerdem Bereiche von Wohnbebauung frei zu halten.

Bis zu einer Entfernung von ca. 35 m (an der Westseite des Geltungsbereichs) bis ca. 45 m (an der Ostgrenze des Geltungsbereichs) zur L 311 sowie bis zu einer Entfernung von etwa 15 m zur K 124 können durch Straßenverkehrslärm nachts 49 dB(A) überschritten werden.

Den Empfehlungen aus dem Schalltechnischen Gutachten, TÜV Februar 2003 (Anlage 1)^{*)} folgend, werden die Bereiche, in dem nachts 49 dB(A) überschritten werden können, von der Wohnbebauung frei gehalten.

4.6 Öffentliche Grünflächen und Freiraumversorgung

Entlang der Hauptstraße (L 311) und der Kreisbahnstraße (K 124) sind breite öffentliche Grünflächen festgesetzt. Damit wird einerseits der aufgrund des Verkehrslärms erforderliche Abstand zur baulichen Nutzung eingehalten sowie andererseits eine zumutbare Wohnumfeldqualität gewonnen und eine qualitätsvolle Eingrünung des neuen Baugebietes erreicht.

Darüber hinaus bieten die festgesetzten Grünflächen Platz für Aufenthaltsräume und für fußläufige Verbindungen:

Es ist vorgesehen, das Neubaugebiet durch die Anlage eines wassergebundenen Weges in der Grünfläche im südwestlichen Eckbereich an die geplante Verlängerung des Gehweges auf der Nordseite der Hauptstraße (L 311) anzubinden.

Die mittig festgesetzte Grünfläche gliedert das Plangebiet und steht im Sinne einer lebendigen Wohnumfeldqualität vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten offen. Außerdem bietet sie Anschluss an die freie Landschaft.

Die Grünflächen werden durch die Anpflanzung von standortgerechten, z. T. hochstämmigen und großkronigen Laubbäumen gliedernd gestaltet und aufgewertet. Wie die im Norden des Plangebietes zum Erhalt festgesetzte Baumhecke entlang der Kreisbahnstraße (K 124) werden die Grünanlagen auf Dauer erhalten.

Insgesamt dienen die festgesetzten öffentlichen Grünflächen der Freizeit- und Erholungsnutzung und damit auch dem Spielen im Freien. Zudem bieten auch die nur schwach befahrbare Fahrbahn sowie die westlich benachbarte Sportanlage Spielmöglichkeiten.

Gemäß § 5 Abs. 2 Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze (NSpPG) wird daher auf die Anlage eines Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren verzichtet, weil den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf den privaten Grundstücken und in der oben beschriebenen Weise entsprochen wird.

Für die ruhige Feierabenderholung kommt sowohl die im Osten unmittelbar angrenzende Feldflur in Frage als auch der Ortskern. Außerdem kann die Kommunikation zwischen Anwohnern in den durchweg vorgesehenen Privatgärten, in den öffentlichen Grünflächen und auch im nur schwach befahrbaren Straßenraum erfolgen.

4.7 Bebauungsstruktur

Ein konzeptioneller Vorschlag für eine mögliche Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen (vgl. Abb.: Baustruktur).

^{*)} kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden

Abb.: Baustruktur



5 Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die vorgesehene Erschließung des Plangebietes ist im Kapitel 4.4 ‚Öffentliche Verkehrsflächen‘ beschrieben. Im Straßenraum werden Fahrbahn, Mulden für die Versickerung, Baumpflanzungen und öffentliche Parkplätze hergerichtet. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt der nachgeordneten Ausbauplanung überlassen.

Zur direkten Erschließung der Grundstücke werden von der Stadt Burgdorf die notwendigen Anschlüsse und Zufahrten an die Planstraße A und an die Erschließungsstiche hergestellt.

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die L 311 ist eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden. Aus Verkehrssicherheitsgründen wird der Forderung des Straßenbauamtes Hannover vom 01.08.03 zur Herrichtung einer Linksabbiegehilfe von der L 311 in das Baugebiet gefolgt. Mit der Aufnahme des Straßenraumes der L 311 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Die fußläufige Anbindung des Neubaugebietes an die vorhandenen Bebauung soll durch eine Verlängerung des Gehweges auf der Nordseite der Hauptstraße (L 311) erfolgen:

Das Straßenbauamt Hannover plant derzeit die Erneuerung von Fahrbahn und Radweg im Zuge der L 311 in der Ortsdurchfahrt Sorgensen.

In diese Planung wird nach Aussage des Straßenbauamtes vom 19.03.2003 die Gehwegplanung mitaufgenommen. Danach wird der Gehweg an der Hauptstraße (L 311) in der bestehenden Breite an das künftige Baugebiet herangeführt, d. h. er wird von der Einmündung der Straße „An der Schule“ bis zum südwestlichen Eckbereich des Flurstücks 3/1 verlängert. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen Stadt Burgdorf und Straßenbauamt Hannover ist in Vorbereitung.

Die Baukosten für den Gehweg sind von der Stadt Burgdorf zu tragen.

Mit Realisierung des Bebauungsplans wird sowohl an der L 311 als auch an der K 124 das Verkehrszeichen ‚Ortstafel‘ gemäß Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung (StVO – VwV) dort angebracht, wo die geschlossene Bebauung beginnt bzw. endet. Damit wird gewährleistet, dass auf Höhe des Baugebietes die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h einzuhalten ist.

5.1.2 Infrastrukturelle Ausstattung / Ver- und Entsorgung

Zur infrastrukturellen Ausstattung gehören Erschließungsanlagen, die örtlichen und überörtlichen Verkehrseinrichtungen, insbesondere des öffentlichen Verkehrs und Personennahverkehrs (s. o.), Gemeinbedarfs- und sonstige Folgeeinrichtungen wie die schadlose Abwassersammlung und -beseitigung, ferner die Feuerwehr, der Rettungsdienst sowie die Versorgung mit Energie, Wasser und Wärme.

Die benötigten Anlagen sind teilweise bereits vorhanden bzw. werden im Zuge der Realisierung erweitert. Ihre Auslastung wird sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich nicht.

Schmutzwasserbeseitigung:

Das Gelände im Bereich des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ fällt geringfügig um ca. 2,50 m nach Südosten ab. Ein Anschluss an die Freigefällekanalisation im Einmündungsbereich der Straße „An der Schule“ ist möglich.

Um die Mindestüberdeckung der Schmutzwasserleitung (Frostfreiheit) zu gewährleisten, müssen in Abhängigkeit von der Rohrleitungsführung voraussichtlich die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA *) vom jeweiligen Bauherrn um bis zu 0,5 m aufgefüllt werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8). Die Kellerentwässerung der zu erstellenden Gebäude wird im Regelfall nur mit einer Hebeanlage möglich sein.

Das künftige Baugebiet wird über die Pumpstation Sorgensen an die Kläranlage Burgdorf angeschlossen und die Entsorgung sichergestellt.

An die für 35.000 Einwohnerequivalente ausgelegte Kläranlage der Stadt Burgdorf sind derzeit ca. 31.000 Einwohner angeschlossen. Die Reinigung des zusätzlich aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist somit gewährleistet, da durch die Wohnbebauung keine maßgebliche Änderung des Abwasseranfalles (wie etwa bei einem abwasserproduzierendem Gewerbe) eintritt.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt dezentral über Versickerung auf den Baugrundstücken und im Straßenraum. Der Planteil enthält dazu entsprechende Hinweise, die nach den derzeitigen Regelungen der Landeswassergesetze zu berücksichtigen sind.

Stromversorgung

Versorgungsträger ist die Avacon AG.

Gasversorgung

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burgdorf GmbH.

Abfallentsorgung

Träger ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, aha.

Im Schreiben vom 08.08.03 wird darauf hingewiesen, dass die vier von der Planstraße A abzweigenden Stichstraßen aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden können. Es ist daher erforderlich, dass die Anlieger der Stichstraßen die Abfallsäcke zum Fahrbahnrand der Planstraße A bringen müssen.

Bei der Straßenraumgestaltung ist zudem darauf zu achten, dass ausreichend Raum für die Befahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge erhalten bleibt. Die trifft insbesondere auf die Anordnung von Bäumen (dauerhafter Höhenfreiraum für Entsorgungsfahrzeuge min. 4,00 m), Leuchten, Parkplätzen, Pflanzbeeten, Pollern, Einengungen und Versätzen zu.

Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand der Planstraße einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Entsorgungsfahrzeuges müssen Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung bereitgestellt werden oder der gebühren-

pflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden.

Sollte die Entsorgung mittels Abfall- und Wertstoffsäcke erfolgen, sind die Säcke in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand der Planstraße A bereit zu stehen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann.

Trinkwasser

Versorgungsträger ist der Wasserverband Nordhannover. Das Baugebiet wird an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen. Ausreichende Trinkwassermengen stehen für die Versorgung zur Verfügung.

Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der T-Com so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

5.1.3 Brandschutz

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen ist.

Die Feuerlöschversorgung erfolgt aus dem Trinkwassernetz und erfolgt gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung.

5.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen entsprechend § 45f BauGB sind bei der bestehenden Eigentumsstruktur für die Durchführung des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ nicht erforderlich. Zur Umsetzung des Bebauungsplans bedarf es lediglich einer neuen Grundstücksparzellierung.

5.3 Maßnahmen und Kosten

Die Kosten für die Bauleitplanung trägt die Stadt Burgdorf. Die Personal- und Sachkosten für den Bebauungsplan Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ werden auf ca. 17.600 € netto geschätzt.

5.4 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.4.1 Immissionsschutz

Die Allgemeinen Wohngebiete (WA), die mit dem Bebauungsplan Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ realisiert werden sollen, liegen zwischen der L 311 im Süden und der K 124 im Norden. Bei der Festsetzung der Wohngebiete werden die von Bebauung frei zu haltenden Bereiche und die Vorbelastungen dieser Verkehre berücksichtigt. Die Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen ist durch Fachgutachten geprüft.

5.4.2 Bodenschutzgebot

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ und der Festsetzung von Wohngebieten werden Bodenversiegelungen ermöglicht. Im Bebauungsplan Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ist bestimmt, dass die zulässige Grundfläche um maximal 0,15 überschritten werden darf. Damit beträgt die maximal zulässige Versiegelung eines Grundstücks 0,45.

Die Eingriffe, die mit dem zulässigen Versiegelungsgrad verbunden sind, werden durch Maßnahmen, die im Bebauungsplan Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ festgesetzt sind, ausgeglichen.

5.4.3 Wasserwirtschaft

Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Plangebiet die dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken und im Straßenraum vorgesehen.

Unabhängig von Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung sind die Regelungen der Landeswassergesetze zu berücksichtigen. Danach gilt das von bebauten Flächen abfließende und gesammelte Wasser als Abwasser und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht des § 18a Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dem gemäß umfasst Abwasserbeseitigung das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen, und Verrieseln von Abwasser. Dabei sind die Grundsätze und Vorschriften zum Bau und Betrieb von Abwasseranlagen sowie die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ enthält dazu einen entsprechenden Hinweis, der den textlichen Festsetzungen folgt.

5.4.4 Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahmen

5.4.4.1 Bestandsaufnahme

Vorbemerkungen

Neben Ortsbegehungen und der Auswertung von Karten und Luftbildern wurden die Aussagen des Landschaftsplanes der STADT BURGDORF (1994) sowie des Land-

schaftsrahmenplanes des LANDKREISES HANNOVER (1990) bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft berücksichtigt.

Naturräumliche Situation

Das Gebiet der Stadt Burgdorf liegt im südlichen Bereich der naturräumlichen Region des Weser-Aller-Flachlandes. Das Bebauungsplangebiet liegt im nordwestlichen Teil der naturräumlichen Einheit der Hänigser Sande, die zum Naturraum der Burgdorf-Peiner-Geestplatten gehört. Südlich schließt sich die naturräumliche Einheit der Lehrter Geest an.

Geologie

Das Plangebiet ist geprägt von glazifluviatilen Bildungen. Dabei handelt es sich um Fein- bis Grobsand (Kiessand); lagenweise feinkiesig (STADT BURGDORF, 1994).

Boden

Ausführungen zu den Bodenverhältnissen sind dem Kapitel 3.6.1 zu entnehmen. Die Böden sind als nährstoffarm einzustufen. Die vorhandene Empfindlichkeit gegenüber Winderosion wird durch die westlich angrenzende Bebauung und die nördlich und östlich liegenden Gehölzflächen abgeschwächt. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung ist als 'mittel' einzustufen (STADT BURGDORF, 1994).

Hydrogeologie

Westliche des Plangebietes liegt die geplante Wasserschutzzone des Wasserwerkes Burgdorf. Am nördlichen Rand des Plangebietes liegt der Brunnen Nr. 46 des Beregnungsverbandes Weferlingsen. Nach den Aussagen aus dem Bodengutachten, Ing.-Büro Ebeling Umwelttechnik GmbH, Mai 2003 (Anlage 3)¹⁾ liegt der Grundwasserstand bei etwa 50,0 m ü. N. N. bzw. bei 3,0 m bis >5,0 m unter der Geländeoberfläche.

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

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

**Tabelle : Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers
(STADT BURGDORF, 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

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst und in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

¹⁾ kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden

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 BURG-DORF, 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. Das östlich angrenzende Auetal hat für die Siedlungsflächen eine besondere Bedeutung als Schneise für die Frischluftzufuhr.

Biotopstruktur

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (siehe Blatt 11 Landschaftsplan Stadt Burgdorf) des Plangebietes ist der Trockene Buchen-Traubeneichenwald (STADT BURG-DORF, 1994).

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 überwiegende Teil der Fläche des Plangebietes wird durch einen biologisch-dynamisch wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieb ackerbaulich genutzt. Im nördlichen Bereich des B-Plangebietes befindet sich eine Strauch-Baumhecke aus heimischen Gehölzarten – überwiegend Kiefer, teilweise Eichen und Weißdorn. Die Ackerflächen werden im Landschaftsplan als 'naturfern/standortfremd' eingestuft.

Fauna

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

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird geprägt durch die ackerbauliche Nutzung, die Gehölzstrukturen im nördlichen Bereich des Planungsbereiches, die östlich außerhalb des B-Plangebietes gelegene Strauch-Baumhecke und die Einzelbäume entlang der Straßen. Raumbildend wirken der vorhandene

westlich an das Plangebiet angrenzende Ortsrand sowie der östlich gelegene Waldrand.

Im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (STADT BURGDORF, 1994) ist der vorhandene Ortsrand, an den das Plangebiet angrenzt, als Ortsrand mit fehlender grün betonter Einbindung dargestellt (siehe Blatt 28.7). Im Maßnahmenplan zur Ortsstrukturierung (Blatt 33.7) wird eine Ortsrandeingrünung mit standorttypischen Gehölzen vorgeschlagen.

Erholung

Das Plangebiet und die angrenzende Feldmark stellen einen Übergang zu den östlich gelegen Waldflächen im LSG-H 16 dar und haben somit eine Bedeutung für die Naherholung.

Naturschutz

Südöstlich des Planungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Burgdorfer Holz“ (LSG-H 16). Im Landschaftsrahmenplan (1990) für den Landkreis Hannover^{*)} ist dieses Gebiet als für den Naturschutz wichtiger Bereich (Lebensraum für schutzbedürftige Arten und Lebensgemeinschaften) dargestellt. Die Zunahme von Nadelholzkulturen, Grünlandumbruch und die Intensivierung landwirtschaftlicher Flächen werden u. a. als Gefährdungsursachen angegeben. Als Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden u. a. die Bevorzugung von Laubholzarten, die Grünlandsicherung und die Pflege der Waldränder genannt. Für das B-Plangebiet selbst trifft der Landschaftsrahmenplan hierzu keine Aussagen.

5.4.4.2 Zusammenfassende Bewertung

Bewertung der Bestandsaufnahme

Durch die mit der geplanten Wohnbebauung und den erforderlichen Verkehrsflächen entstehende Oberflächenversiegelung und Bodenverdichtung werden landwirtschaftliche Flächen umgewandelt, die als Frischluftentstehungsgebiete 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 Feldberechnung und die geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vermieden bzw. ausgeglichen.

Durch die östlich des Plangebietes vorhandene Strauch-Baumhecke, die Verlagerung des Ortsrandes nach Osten sowie die geplanten Anpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen im Plangebiet wird die negative Wirkung des vorhandenen Ortsrandes auf das Landschaftsbild abgeschwächt. Die im nördlichen Bereich vorhandene Strauch-Baumhecke (HFM), die eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild hat, soll in der bestehenden Form erhalten bleiben.

Flächenübersicht

Das B-Plan-Gebiet umfasst insgesamt ca. 29.600 m². Bis auf die nördlich gelegene, ca. 450 m² umfassende Strauch-Baumhecke und die Straßenraumflächen der L 311 werden die Flächen zurzeit ackerbaulich genutzt (siehe nachfolgende Tabelle).

^{*)} jetzt: Region Hannover

Tabelle : Flächen/Bestand

Flächen/Bestand	Größe (m ²)
Acker	26.072
Strauch-Baumhecke	450
Zwischensumme	26.522
Straßenraum der L 311	ca. 3.100
Gesamtfläche:	ca. 29.600

Auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfs (Stand 10/03) ergeben sich für die Planung folgende Flächenanteile (siehe nachfolgende Tabelle):

Tabelle : Flächen/Planung

Flächen/Planung	Größe (m ²)
Versiegelte Flächen/Unbegrünte Gebäude	9.915
Hausgärten	8.965
Straßenbegleitgrün	1.720
Öffentliche Grünflächen	5.472
Siedlungsgehölz	450
Zwischensumme	26.522
Straßenraum der L 311	ca. 3.100
Gesamtfläche:	ca. 29.600

5.4.4.3 Kompensationsmaßnahmen

Zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde die Arbeitshilfe des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (1996) herangezogen, die auf den naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMTES FÜR ÖKOLOGIE (1994) basiert. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs 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 und Arten- und Lebensgemeinschaften über eine verbal-argumentative Beschreibung (vgl. Kapitel 5.4.4.1 Bestandsaufnahme).

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 B-Planentwurf (Stand: 10/03) werden den einzelnen Flächen der Biotoptypen des Bestandes die durch die Planung beabsichtigten Nutzungen bzw. Biotoptypen gegenübergestellt (s. Tabelle B und Karte 2). 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.

Tabelle C stellt eine Gesamtübersicht über die in Tabelle B im einzelnen beurteilte Planung dar. Als Flächenwert wurde für den Ist-Zustand des Plangebietes ein Wert von 27.422 Werteinheiten (WE) ermittelt. Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (siehe A 4 der Tabelle B sowie textliche Festsetzungen Nr. 5 bis 5.2 und 6 bis 7) entsteht ein Plus von 1.369 WE.

Mit der Aufnahme der Verkehrsflächen der L 311 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden planungsrechtlich auch straßenbauliche Maßnahmen ermöglicht. Der damit verbundene Eingriff wurde zusätzlich bilanziert. Betroffen sind im Seitenstreifen nördlich der Fahrbahn ca. 354 m² artenarmer Scherrasen sowie sieben straßenbegleitende Linden.

Baumart	Stammumfang	Kronen-Ø	Kronenschirmfläche
1 Linde	ca. 1,80 m	ca. 11,00 m	ca. 95 m ²
1 Linde	ca. 1,45 m,	ca. 8,00 m,	ca. 50 m ²
1 Linde	ca. 1,75 m,	ca. 8,00 m,	ca. 50 m ²
1 Linde	ca. 1,40 m,	ca. 6,00 m,	ca. 28 m ²
1 Linde	ca. 0,35 m,	ca. 1,50 m,	ca. 2 m ²
1 Linde	ca. 1,80 m,	ca. 8,00 m,	ca. 50 m ²
1 Linde	ca. 1,55 m,	ca. 6,00 m,	ca. 28 m ²
		Summe:	<u>ca. 303 m²</u>

Damit wird ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 1.566 WE erforderlich.

Abzüglich des oben bilanzierten „Plus“ von 1.369 WE muss also, um den durch die Anbindung des Baugebietes an die L 311 zusätzlich verursachten Eingriff auszugleichen, ein „Minus“ von 197 WE an anderer Stelle kompensiert werden. Dazu sollen 100 m² der Kompensationsfläche Nr. 3990/001 (Flurstück 64/1, Flur 2, Gemarkung Sorgensen) herangezogen werden. Um die negativen Auswirkungen durch die erforderliche Entfernung der Bäume auf das Landschaftsbild möglichst kurzfristig zu kompensieren, sollen jedoch darüber hinaus entlang der Hauptstraße zusätzlich Alleebäume gepflanzt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3).

Insgesamt kann damit der durch den B-Plan vorbereitete Eingriff als 'kompensiert' angesehen werden.

Als Kompensation für die im Plangebiet notwendigen Eingriffe werden für die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB Flächen und Maßnahmen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen festgelegt. Ferner werden Festsetzungen für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB getroffen.

Die für 'Kompensationsgrün' vorgesehenen öffentlichen Grünflächen sollen als extensiv gepflegte halbruderales Gras- und Staudenflur mit Gruppen aus standortheimischen Gehölzen ausgebildet werden.

Die Anlage verdunstungsrelevanter Vegetation im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsflächen dient ferner der Kompensation negativer Folgen für das Klima, die sich durch die Überbauung von als Frischluftentstehungsgebiet einzustufende Ackerflächen ergeben.

Vorschlagsliste für Gehölzanpflanzungen

Zur Eingrünung der geplanten Wohnbebauung, einschließlich der privaten Stellplatzbereiche, der öffentlichen Verkehrsflächen und in den öffentlichen Grünflächen sind die in den textlichen Festsetzungen genannten Baum und Gehölzanpflanzungen vorzusehen.

Mit der Umsetzung der Planung werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Eine Bodenversiegelung ist i. d. R. verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch die Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 0,15 (s. textliche Festsetzung Nr. 2), die geplante Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und die Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Berechnung sollen negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt vermieden werden.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 soll erreicht werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Hausgärten) aus ökologischer Sicht höher einzustufen sind als herkömmliche Ziergärten. Bei der Eingriffsbilanzierung wird auf eine Einstufung in die nächsthöhere Wertstufe 2 aus Erfahrung dennoch verzichtet.

5.4.5 Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH)

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 4 sind auch die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Bei den Burgdorf nächstliegenden Natura 2000 Gebieten handelt es sich um:

Natura 2000 Gebiet Nr., Name	Lage	Entfernung zum Stadtzentrum
98, Brand	südl. von Nienhagen, Landkreis Celle	ca. 9 km nordöstlich
97, Trunnenmoor	nordwestl. von Wettmar	ca. 11 km nordwestl.
109, Hahnenkamp	südöstl. von Lehrte	ca. 12 km südlich

Nach Auskunft der Unteren und auch der Oberen Naturschutzbehörde (November 2001) ist bei den aufgeführten Entfernungen eine Beeinträchtigung durch Baulandausweisung von vorneherein ausgeschlossen. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

5.4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist in der Abwägung auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand (Umweltverträglichkeitsprüfung – UVP) zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die bauplanungsrechtliche

Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet werden soll.

In der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“) zu § 3 UVPG sind unter Nr. 18 die bauplanungsrechtlichen Vorhaben aufgelistet, die UVP-pflichtig sind. Danach ist unter Nr. 18.7 der „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, (...)“ geregelt. Danach ist bestimmt, dass bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² oder mehr, ein solches Vorhaben UVP-pflichtig (X-Fall) ist. Bei 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² Grundfläche ist eine allgemeine Vorprüfung (A-Fall) nach § 3c UVPG durchzuführen. Weiterhin ist unter Nr. 18.9 vorgegeben, dass bei „Vorhaben, für das nach Landesrecht (...) bei bestimmten öffentlichen oder privaten Projekten (...) eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist, sofern dessen Zulässigkeit durch einen Bebauungsplan begründet wird (...)“.

Für den Bebauungsplan Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ gilt damit:

- der Geltungsbereich für das festzusetzende Allgemeine Wohngebiet (WA) hat eine Größe von ca. 2,65 ha = ca. 26.500 m²;
- der Geltungsbereich liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich;
- die zulässige Grundfläche für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) beträgt 0,3 plus maximal 0,15 für gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen = maximal 0,45. Damit ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von maximal ca. 11.900 m²;

Der Prüfwert für eine allgemeine Vorprüfung (A-Fall) nach § 3c UVPG wird also nicht erreicht. Auch das Niedersächsische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vom 05.09.2002 sieht für das Vorhaben des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ keine weitergehende Regelung vor. Damit ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

5.5 Zusammenfassende Gewichtung / Abwägung

Die städtebaulichen Belange und die Belange von Natur und Landschaft stehen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ im Vordergrund. Mit der Vorsorge zur Eigenentwicklung wird die private Eigentumsbildung verbessert.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Festsetzung von maximalem Versiegelungsgrad und Maßnahmen zur Bepflanzung und Eingrünung nachhaltig berücksichtigt.

Die Umweltbelange werden durch den Bebauungsplan beachtet und durch die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen sowie von Kennzeichnungen zum Schutz von Wohnnutzungen berücksichtigt.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ wichtige öffentliche Belange; insbesondere wird die Attraktivität des Wohnstandortes Burgdorf-Sorgensen gesteigert und für eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität gesorgt. Dabei werden auch private Belange begünstigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

6 Flächenbilanz / Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ hat (auf Grundlage der digitalen Planzeichnung) eine Gesamtgröße von rd. 29.580 m². Davon entfallen (ohne Verkehrsfläche der L 311) rd. 26.500 m² auf Bruttobauland.

○ Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 16.650 m ²	(56,3 %)
○ Verkehrsflächen, Planstraße A + Parkplatz	ca. 4.100 m ²	(13,9 %)
○ Verkehrsflächen, L 311	ca. 3.080 m ²	(10,4 %)
○ Öffentliche Grünflächen	ca. 5.750 m ²	(19,4 %)
- davon gemäß § 9 (1) 25b BauGB	ca. 295 m ²	
Summe:	ca. 29.580 m ²	(100 %)

7 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

7.1 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) können Gemeinden um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, einen Rahmen für besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden setzen.

Dies erfolgt über örtliche Bauvorschriften, die gemäß §§ 97 und 98 NBauO als Satzung erlassen werden.

7.2 Begründung

Das Erscheinungsbild eines Baugebiets wird nicht nur durch das städtebauliche Konzept und die Ausführung der öffentlichen Anlagen bestimmt, sondern zu einem wesentlichen Teil durch die Gestaltung der privaten Bereiche. Es ist daher städtebauliches Ziel, durch gestalterische Maßnahmen einen harmonischen Gesamteindruck zu erreichen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ wird daher mit einer örtlichen Bauvorschrift die Voraussetzung dafür geschaffen, dass das neue Quartier und die nähere Umgebung des Ortsteils ein übergreifend einheitliches Erscheinungsbild erhält.

Ziel ist es, das gegenüber der umgebenden Landschaft sichtbare Bild der Dachlandschaft harmonisch in der für Norddeutschland typischen Gestaltung und Farbgebung zu erreichen. Dementsprechend sollen sich vor grüner Feld- und Waldflur vornehmlich rote Farbtöne auf den weithin erkennbaren Dächern finden.

Dazu werden hinsichtlich der äußeren Gestaltung nur Festsetzungen getroffen, die sich auf die Gestaltung der Dächer beziehen. Da eine erlebbare Dachlandschaft entstehen soll, werden Flachdächer ausgeschlossen und eine Mindestdachneigung von 16 Grad festgesetzt. Für untergeordnete Dachflächen wie Vordächer, Wintergärten, Garagen, Carports usw. sind andere Dachneigungen zulässig.

Bei den geneigten Dächern sind ab 25 Grad Dachneigung nur rote Materialien in den Farben Naturrot bis Braunrot zulässig. Engobierte/glasierte Ziegel sind unzulässig, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Damit bleiben verschiedene Varianten des Dachausbaus möglich. Zudem bleibt ausreichend Freiraum für individuelle Differenzierungen der Dachflächen. Insgesamt wird eine flexible und individuelle Bebauung ermöglicht.

8 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14.07.2003 bis 28.07.2003 eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Fassung des Vorentwurfes vom 10.06.2003 statt.

Im Zuge der Auslegung wurden von Bürgerinnen oder Bürgern folgende Anregungen vorgetragen:

Anwohner der Straße „An der Schule“, Sorgensen

Besuche in der Stadtplanungsabteilung am 14., 16.07. und 17.07.03:

1. die Ortsschilder an der Kreisbahnstraße und an der Hauptstraße jeweils nach Osten zu versetzen, damit die Geschwindigkeit eher herabgesetzt wird;
2. Größerer Abstand zum Neubaugebiet, da Nebengebäude teilweise direkt an der Grundstücksgrenze;
3. Einrichtung eines Fußweges östlich der Grundstücke „An der Schule“;
4. Grünstreifen/Baumbesatz ohne Weg an der westlichen Grenze des Neubaugebietes;

Die Anregungen aus den Besuchen der Anwohner wurden außerdem in einem Schreiben von achtzehn Anwohnern der Straße „An der Schule“, Sorgensen vom 17.07.03 formuliert:

„Für die schnelle Veröffentlichung des Vorentwurfes für das Baugebiet „Sorgensen-Ost“ möchten wir uns sehr herzlich bedanken. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung ist somit ermöglicht. Inspiriert durch diese Tatsache haben die direkt involvierten Anwohner der Straße „An der Schule“ bereits im Vorfeld mehrfach darüber nachgedacht wie eine bestmögliche Gemeinschaft und Integration der neuen Bürger hergestellt werden kann. Mit Ideen und Vorschlägen ausgestattet konnte am Montag, den 14.07.2003 die vom Bauamt erstellten Zeichnungen eingesehen werden. Es entstand eine rege Diskussion zwischen den Herren des Bauamtes und den Anwohnern „An der Schule“, freundlicherweise wurde uns in diesem Zuge auch der Planungsstand seitens des Bauamtes erläutert. Enttäuschenderweise handelt es sich aber offensichtlich um ein gänzlich eigenständiges Neubaugebiet, bei dem eine Vernetzung durch Straßen und kleinere Wege mit dem vorhandenen Wohngebiet nicht vorgesehen ist. Warum soll dieses so sein? Ein fataler Fehler, nicht wenigstens durch kleinere Wege die beiden Gebiete zu verbinden. Zwangsläufig werden nachbarschaftliche Kontakte sowie gegenseitige Besuche schon im Keim abgetötet. Die Einrichtung eines Einwohnertreffpunktes erscheint insofern dann auch völlig unnötig zu sein. Insbesondere aber die Kinder, die hoffentlich untereinander zahlreiche Kontakte knüpfen, haben darunter zu leiden und sind gezwungen, mit Spielwaren, Rollern, Fahrrädern usw. entlang den befahrenen Straßen samt Hauptstraße zwischen Wohngebiet und Neubaugebiet zu pendeln. Einfach Abhilfe könnte durch einen kleinen Weg, welcher hinter den Grundstücken „An der Schule“ von der Kreisstraße bis zur Hauptstraße führt (siehe Zeichnung), geschaffen werden. Die Kinder könnten von den Grundstücken aus problem- und risikofrei in das neue Wohngebiet gelangen. Ein zusätzlicher Pluspunkt wäre diese Querverbindung auch für Fußgänger und Radfahrer, die den anderen Ortsteil (Schützenkate etc.) erreichen möchten. Eine zweite gute Lösung kann erzielt werden, sollte wenigstens eine der im Neubaugebiet vorgesehenen westlichen Stichstraßen durch einen kleinen Weg an

die Querverbindung rangeführt werden. Im Übrigen ist es eine tolle Sache, dass durch diese Ideen der Bürger mehr Sicherheit und Flexibilität entsteht, zumal in umliegenden Baugebieten solche kleineren Wege längst realisiert worden sind. Einige andere Punkte wurden bereits durch den Herrn des Bauamts schriftlich fixiert, so dass wir hier auf deren Nennungen verzichten können. Sie werden gemäß der Aussage des Bauamtes in der nächsten Sitzung des Bauausschusses vorgetragen werden. Wissenswert erscheint es noch, dass Ihre Entscheidung in obiger Angelegenheit schon jetzt Einfluss auf 24 kleine und größere Personen haben wird.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

zu den Anregungen Nr. 1 bis 4 bzw. zum Schreiben vom 17.07.2003

Bereits im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ wurde nach einer fußläufigen Verbindungsmöglichkeit zwischen der Straße „An der Schule“ und neuem Baugebiet gesucht. Dazu sollte das Neubaugebiet nicht nur über die angrenzenden Grundstücke erreicht werden können, sondern eine vernetzende Verbindung von der Straße „An der Schule“ bis zur Planstraße A und umgekehrt geschaffen werden.

Angefragt wurde, ob auf dem Grundstück 96/13 (Hausnummer 3) eine schmale Parzelle für die Einrichtung eines Fußweges bereit gestellt werden könnte. Diese Option konnte leider nicht weiter verfolgt werden, da das Grundstück inzwischen geteilt wurde und mit einem weiteren Wohnhaus bebaut wird.

Trotzdem wurde im Zuge der Abwägung eine Variante geprüft, die entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs eine 3 m breite Parzelle zur Einrichtung eines öffentlichen Weges festsetzt. Sie würde die im Süden und Norden festgesetzten Grünflächen verbinden und an einen Erschließungsstich anbinden. Der Weg hätte damit eine Länge von ca. 206 m und seine Parzelle eine Größe von rd. 670 m².

In solch einer langgestreckten und schmalen Form hätte der Weg ein unattraktives und unsicher wirkendes Erscheinungsbild. Die Pflege wäre problematisch und der Unterhaltungsaufwand hoch, weil laufend dafür zu sorgen wäre, dass er nicht zuwächst. Zudem würde an den im Neubaugebiet angrenzenden Grundstücken an der Erholung bietenden Gartenseite eine gewisse „Unruhe“ entstehen.

Mit dem Weg würde zwar eine Verbindung von westlich bereits vorhandenen Baugrundstücken in das Neubaugebiet geschaffen, jedoch böte sich für die Neubürger nicht die Möglichkeit auf kurzem Weg die Straße „An der Schule“ und die wiederum westlich gelegenen Infrastruktureinrichtungen zu erreichen.

Da ein echter Verbindungsweg nicht zu ermöglichen ist, wird aber dem Anliegen nach mehr Abstand zwischen alter und neuer Bebauung nachgekommen. Dazu wird die Baugrenze um 2 m nach Osten verschoben und damit der Abstand von 3 auf 5 m vergrößert. Die Größe der Baugrundstücke bleibt davon unberührt. Lediglich die Bautiefe ist von 24 m auf 22 m verkleinert und hat damit immer noch einen vernünftigen Wert.

Die Anregungen der Anwohner werden in der beschriebenen Weise berücksichtigt.

Bürgerpaar aus Burgdorf, Am Wasserturm 12

Beim Besuch in der Stadtplanungsabteilung am 28.07.03 wurde folgende Anregung vorgebracht:

5. Dachform- und –neigung nicht so eng vorzugeben, damit eine freie Gestaltung ermöglicht werden kann und bauphysikalische Vorteile genutzt werden können;

Ausführungen der Stadt Burgdorf zu der Anregung Nr. 5

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) wurde überarbeitet. Ziel ist, dass das Neubaugebiet gegenüber der landschaftlichen Umgebung ein für sich harmonisches Erscheinungsbild erhält. Das Bild der sichtbaren Dachlandschaft soll sich vor der umgebenden grünen Feld- und Waldflur in der für Norddeutschland typischen Gestaltung und vornehmlich roten Farbgebung darstellen.

Da eine erlebbare Dachlandschaft entstehen soll, werden Flachdächer ausgeschlossen und eine Minstdachneigung von 16 Grad festgesetzt. Bei den geneigten Dächern sind ab 25 Grad Dachneigung nur rote Materialien in den Farben Naturrot bis Braunrot zulässig.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist auch die im Neubaugebiet zulässige Anzahl der Vollgeschosse überdacht worden. Mit den Bauflächen kann nachhaltiger umgegangen werden, wenn auch die zweigeschossige Bauweise zugelassen wird. Bezogen auf die Größe der entstehenden Baugrundstücke ist auch unter Berücksichtigung der im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen eine vernünftige Ausnutzung möglich.

Zur Strukturierung des Neubaugebietes ist die Anzahl der Vollgeschosse östlich der Planstraße A mit I festgesetzt und westlich mit maximal II bestimmt. Damit wird eine Abstufung gegenüber der freien Landschaft und zur bestehenden Bebauung „An der Schule“ erreicht.

Damit das Nebeneinander von I- und II-geschossigen Gebäuden verträglich bleibt, wird eine maximale Gebäudehöhe bestimmt. Dementsprechend wird als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

➤ **WA GRZ: 0,3 GFZ: 0,4 H = 8,50 m**

Damit wird eine flexible und individuelle Bebauung ermöglicht. Die Anregung zur freieren baulichen Gestaltung wird berücksichtigt.

9 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Insgesamt wurden 29 Träger angeschrieben.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

- Nr. 3 Niedersächsisches Landesamt für Straßenbau
- Nr. 5 Industrie- und Handelskammer Hannover
- Nr. 6 Amt für Agrarstruktur
- Nr. 9 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung
- Nr. 14 Stadtwerke Burgdorf GmbH
- Nr. 15 Deutsche Telekom AG
- Nr. 16 Kabel Deutschland GmbH

- Nr. 17 Deutsche Post AG
- Nr. 18 Polizeikommissariat Burgdorf
- Nr. 19 Finanzamt Burgdorf
- Nr. 20 Katasteramt Hannover
- Nr. 21 Wehrbereichsverwaltung II Hannover
- Nr. 22 Bischöfliches Generalvikariat
- Nr. 24 Gemeinde Burgwedel
- Nr. 29 TÜV Hannover Nord

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

- Nr. 4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover vom 15.07.03
- Nr. 7 Landwirtschaftskammer Hannover vom 20.08.03
- Nr. 12 ExxonMobil Production Deutschlang GmbH vom 18.07.03
- Nr. 13 Avacon AG vom 16.07.03
- Nr. 23 Kirchkreisamt Burgdorfer Land vom 24.07.03
- Nr. 25 Gemeinde Isernhagen vom 18.07.03
- Nr. 26 Stadt Lehrte vom 14.07.03
- Nr. 27 Gemeinde Uetze vom 05.08.03
- Nr. 28 Samtgemeinde Wathlingen vom 04.08.03

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

Nr. 1 Region Hannover

Das Schreiben vom 18.08.03 lautet:

„Zu dem Bebauungsplan Nr. 6-3 "Sorgensen Ost" der Stadt Burgdorf, Stadtteil Sorgensen, bestehen aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange keine Anregungen und Bedenken.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen ist.

Unter Bezugnahme auf den Schriftwechsel vom 02.07.2002 und 02.08.2002 und Ziffer 2.3 der Begründung zum Bebauungsplan ist die geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Sorgensen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung ist in der Begründung unter 5.1.3 „Brandschutz“ aufgenommen.

Außerdem ist im Kapitel 2.3 „Anpassung an die Ziele der Raumordnung“ ergänzt, dass die geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Sorgensen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Stellungnahme der Region Hannover wird berücksichtigt.

Nr. 2 Straßenbauamt Hannover

Das Schreiben vom 01.08.03 lautet:

„durch das o. g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des Straßenbauamtes Hannover liegenden Landesstraße L 311 berührt.

Der betroffene Bereich des Bebauungsplangebiets liegt außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt von Sorgensen an der sog. „freien Strecke“ der L 311, bei der, neben der gesetzlich vorgeschriebenen Bauverbotszone (vgl. § 24 NStrG) auch das allgemeine Zufahrtsverbot einzuhalten ist.

Mit der Festsetzung der breiten öffentlichen Grünfläche wird diese Bedingung erfüllt und findet daher meine Zustimmung.

Ich bitte jedoch um die Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises, dass ‚innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfangs unzulässig sind‘.

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ist eine neue Gemeindestraße mit Anbindung an die L 311 vorgesehen. Aufgrund der Lage des geplanten Anbindepunktes außerhalb des bebauten Bereichs von Sorgensen, halte ich die Einrichtung einer Linksabbiegehilfe auf der L 311 für unverzichtbar. Ich bitte hierbei zu prüfen, ob die notwendige Fahrbahnaufweitung für die Herstellung einer Querungshilfe genutzt werden kann, da der gegenüberliegende Radweg entlang der L 311 in Richtung Dachtmissen auch ein Ziel für Radfahrer und Fußgänger aus dem Plangebiet sein wird.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Baumaßnahmen an der Linksabbiegehilfe und am geplanten Gehweg an der L 311 bitte ich alle betroffenen Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einzubeziehen.

Vor Baubeginn ist mit dem Straßenbauamt Hannover eine entsprechende Vereinbarung zu schließen und die Ausführungsplanung abzustimmen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass das Land als Straßenbaulastträger der L 311 für das Plangebiet im Nahbereich der Landesstraße keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.“

Außerdem wird das Schreiben des Straßenbauamtes Hannover zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans wiedergegeben. Das Schreiben vom 01.08.03 lautet:

„durch das o. g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des Straßenbauamtes Hannover liegenden Landesstraße L 311 berührt.

Gegen den vorliegenden Plan bestehen grundsätzlich keine Bedenken, sofern weitere Details, wie die

- Beachtung der im Nds. Straßengesetz festgesetzten Bauverbotszone mit all ihren Auflagen und das Zufahrts-/Zugangsverbot außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Sorgensen;
- Einhaltung von verkehrsgerechten Sichtdreiecken an Einmündungen von Straßen;
- verkehrsgerechte Ausbildung von Einmündungen neugeplanter Gemeindestraßen in die L 311;
- lärmschutzrechtliche Bestimmungen für die Plangebiete an der Landesstraße in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die Anregung zur Aufnahme des genannten nachrichtlichen Hinweises, wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 ergänzt. Danach sind innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfangs unzulässig.

Zur Einrichtung einer Linksabbiegehilfe auf der L 311 sind zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Baumaßnahme sowie der am geplanten Gehweg an der L 311 alle betroffenen Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen. Ob die notwendige Fahrbahnaufweitung zur Einrichtung der Linksabbiegehilfe auch für die Herstellung einer Querungshilfe genutzt werden kann, bleibt im Rahmen der Ausbauplanung zu entscheiden. Da der gegenüberliegende Radweg entlang der L 311 in Richtung Dachtmissen auch ein Ziel für Radfahrer und Fußgänger aus dem Plangebiet sein wird, würde mit der angeregten Querungshilfe für das Neubaugebiet zusätzliche verkehrssichernde Qualität geschaffen. In der Entwurfs-Begründung wurde in den Kapiteln 4.4 und 5.1.1 entsprechende Ausführungen ergänzt.

Die beabsichtigten Baumaßnahmen am geplanten Gehweg an der L 311 und an der Linksabbiegehilfe werden derzeit mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Planungsziel ist eine verkehrsgerechte Ausbildung der Einmündung der Planstraße A in die L 311. Die vor Baubeginn erforderliche Vereinbarung zwischen Stadt Burgdorf und Straßenbauamt Hannover ist in Vorbereitung.

Bezüglich der zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebrachten Stellungnahme des Straßenbauamtes Hannover gilt: Mit der Entwurfs-Fassung des Bebauungsplans Nr. 6-3 „Sorgensen Ost“ finden die genannten Details Berücksichtigung.

Die Stellungnahme des Straßenbauamtes Hannover wird berücksichtigt.

Nr. 8 Niedersächsisches Forstamt Deister

Das Schreiben vom 06.08.03 lautet:

„eine Ortsbesichtigung hat ergeben, dass von mir zu vertretende forstliche- oder waldrechtliche Belange durch die o. g. Bauleitpläne nicht berührt werden.

Der für den städtischen Kompensationsflächenpool zur Verfügung zu stellende östliche Teil des Flurstücks 3/1 halte ich für geeignet. Auch die hierzu unter 4.3 beschriebenen Maßnahmen halte ich für sinnvoll, da das zur Zeit als Ackerfläche genutzte Flurstück aufwertbar und aufwertungsbedürftig ist.

Weitere Anregungen habe ich nicht.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Aus der Stellungnahme des Niedersächsischen Forstamt Deister geht hervor, dass der Planung zugestimmt wird.

Die Stellungnahme des Nds. Forstamt Deister zur Kenntnis genommen.

Nr. 10 Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, aha

Das Schreiben vom 08.08.03 lautet:

„Zu den Festsetzungen im o. a. Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:

Die vorgesehenen Abmessungen des nördlich gelegenen Wendehammers sind nicht ausreichend. Die Größe unserer Entsorgungsfahrzeuge erfordert einen Wendehammerdurchmesser von 18 Metern.

Die vier von der Planstraße A abzweigenden Stichstraßen können, aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit, von unseren Fahrzeugen nicht befahren werden.

Die Verkehrsflächen müssen zum Befahren mit Fahrzeugen mit einem zul. Gesamtgewicht von bis zu 26 Tonnen ausgelegt sein.

Bei der Straßenraumgestaltung ist zudem darauf zu achten, dass ausreichend Raum für die Befahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge erhalten bleibt. Die trifft insbesondere auf die Anordnung von Bäumen (dauerhafter Höhenfreiraum für Entsorgungsfahrzeuge min. 4,00 m), Leuchten, Parkplätzen, Pflanzbeeten, Pollern, Einengungen und Versätzen zu.

Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand der Planstraße einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Entsorgungsfahrzeuges müssen Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung bereitgestellt werden oder der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden.

Sollte die Entsorgung mittels Abfall- und Wertstoffsäcke erfolgen, sind die Säcke in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand der Planstraße A bereit zu stehen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die Forderung nach einem Wendehammerdurchmesser von 18 Metern widerspricht den Anforderungen an Wendeanlagen, die in der Vergangenheit vom ehemaligen Träger, der Abfallentsorgungsgesellschaft Region Hannover mbH gestellt wurden. Noch im Juni 2003 wurde auf der Beiratssitzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Region Hannover, aha, bestätigt, dass ein Wendehammer mit einem Radius von 7,00 m zuzüglich einer Freihaltezone von 1,00 m zum Befahren der Entsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist.

Nach telefonischer Auskunft erläuterte aha, dass mit Blick auf die in Zukunft zu erwartende Länge und das auszulegende Gesamtgewicht der Entsorgungsfahrzeuge eine Wendeanlage mit 18 m Durchmesser zu fordern ist. Dementsprechend ist im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6-3 „Sorgensen Ost“ am Ende der Planstraße A eine größere Verkehrsfläche festgesetzt. Entsprechende Ausführungen enthält die Begründung im Kapitel 4.4.

Von der Planstraße A zweigen vier Stichstraßen ab, die jeweils nur vier Baugrundstücke erschließen. Hier sind keine Flächen für Wendeanlagen festgesetzt und damit ist die Verkehrsfläche nicht für das Befahren durch die Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen. Vielmehr ist es erforderlich und zumutbar, dass die Anlieger der Stichstraßen die Abfallsäcke zum Fahrbahnrand der Planstraße A bringen müssen. Die Begründung ist im Kapitel 5.1.2 entsprechend ergänzt.

Die Anforderungen für die Befahrung der Entsorgungsfahrzeuge (z. B. zulässiges Gesamtgewicht, Höhenfreiheit bei Bäumen) werden bei der Ausbauplanung und Bauausführung berücksichtigt. Auch dazu sind in der Begründung im Kapitel 5.1.2 die von aha genannten Hinweise aufgenommen.

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Region Hannover, aha wird in der beschriebenen Weise berücksichtigt.

Nr. 11 Wasserverband Nordhannover

Das Schreiben vom 15.07.03 lautet:

„Gegen oben genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.

Die Feuerlöschversorgung erfolgt gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Der Hinweis zur Feuerlöschversorgung ist in der Begründung unter 5.1.3 „Brand-schutz“ aufgenommen.

Die Stellungnahme vom Wasserverband Nordhannover wird berücksichtigt.

10 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Fassung des Entwurfs vom 28.10.2003 fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2003 bis 16.01.2004 statt.

Im Zuge der Auslegung wurde von Bürgerinnen oder Bürgern eine Stellungnahme vorgebracht.

Bürgerpaar per eMail vom 18.01.2004:

Die schriftliche Stellungnahme per eMail vom 18.01.04 lautet:

„bezugnehmend auf unser Telefonat am 16.01.04, in dem Sie mir die Möglichkeit gaben, mich noch bis zum 19.01.04 zu dem Bebauungsplan zu äußern, möchten wir folgenden Einwand mitteilen:

In dem Bebauungsplan Sorgensen Ost wird die Bevölkerung aufgefordert, Anregungen einzubringen. Da wir uns sehr für einen Bauplatz in dem genannten Baugebiet interessieren und bereits vorgemerkt wurden, haben wir die Bebauungsvorschriften mit großem Interesse gelesen.

Natürlich stimmen wir der Vorgabe zu, dass sich das Gebiet in die benachbarte Baustruktur städtebaulich einbinden und den Charakter einer Einfamilienhaus-Siedlung wahren soll. Nur, ist das denn nicht auch im Rahmen eines zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Spitzdach und dunklen, braun- oder anthrazitfarbigen Dachziegeln möglich? Gerade das macht doch den "Charme" eines Ortes wie Sorgensen aus und stellt für uns einen der Hauptgründe dar, sich für Sorgensen als neuen Wohnort zu entscheiden. Ein über die Jahrzehnte "gewachsener" Ort hat für uns sehr viel mehr Reize als ein "durchgestyltes" Neubaugebiet. Sicherlich gibt es auch in Sorgensen bereits Unterschiede bezüglich der Farbgestaltung der Dächer. Alternativ könnten wir uns gemäß den derzeit gültigen Bauvorschriften auch für ein Haus mit einer Dachneigung < 25 Grad und blauen oder grünen Ziegeln entscheiden. Das entspräche zwar den Vorschriften, jedoch weder unserem Geschmack noch dem derzeitigem Ortsbild.

In der Hoffnung, mit unserer Stellungnahme, Einfluss auf das ausstehende Verfahren nehmen und unseren Traum vom Eigenheim realisieren zu können, verbleiben wir bis dahin mit freundlichen Grüßen“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Angeregt wird, die Farbgestaltung der Dächer auch auf dunkle, z. B. anthrazitfarbige Dachfarben auszudehnen.

Ziel der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) ist es, dass das Neubaugebiet insbesondere gegenüber der landschaftlichen Umgebung harmonisch in Erscheinung tritt.

Damit eine abwechslungsreiche Dachlandschaft entsteht, werden Flachdächer ausgeschlossen und eine Minstdachneigung von 16 Grad festgesetzt. Da Dachflächen aus der Ferne erst ab einer größeren Neigung für die Wahrnehmung deutlich werden und für das Erscheinungsbild wirken, sind bei den geneigten Dächern ab 25 Grad Dachneigung nur rote Materialien in den Farben Naturrot bis Braunrot zulässig. Mit einer vergleichbaren Gestaltungssatzung hat die Stadt Burgdorf an anderer Stelle bereits gute Erfahrungen gemacht.

Erreichbar ist somit ein Landschaftsbild, das mit weithin sichtbaren Dachflächen in roter Farbgebung vor grüner Umgebung der regionaltypischen Erscheinung entspricht. Gleichzeitig werden dabei innerhalb des Baugebietes verschiedene Varianten des Dachausbaus mit ausreichend Freiraum für individuelle und sich einpassende Differenzierungen der Dachflächen ermöglicht, die insgesamt zu einem harmonischen Gesamteindruck führen.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Insgesamt wurden 28 Träger angeschrieben.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

- Nr. 3 Niedersächsisches Landesamt für Straßenbau
- Nr. 5 Industrie- und Handelskammer Hannover
- Nr. 9 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung
- Nr. 10 Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, aha
- Nr. 15 Deutsche Telekom AG
- Nr. 17 Deutsche Post AG
- Nr. 18 Polizeikommissariat Burgdorf
- Nr. 19 Finanzamt Burgdorf
- Nr. 20 Katasteramt Hannover
- Nr. 21 Wehrbereichsverwaltung II Hannover
- Nr. 22 Bischöfliches Generalvikariat
- Nr. 23 Kirchkreisamt Burgdorfer Land
- Nr. 24 Gemeinde Burgwedel
- Nr. 27 Samtgemeinde Wathlingen
- Nr. 28 TÜV Hannover Nord

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

- Nr. 4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover vom 16.12.2003
- Nr. 6 Amt für Agrarstruktur vom 15.12.2003
- Nr. 11 Wasserverband Nordhannover vom 15.12.2003
- Nr. 12 ExxonMobil Production Deutschlang GmbH vom 16.12.2003
- Nr. 13 Avacon AG vom 17.12.2003
- Nr. 14 Stadtwerke Burgdorf GmbH vom 17.12.2003
- Nr. 25 Gemeinde Isernhagen vom 08.01.2004
- Nr. 26 Stadt Lehrte vom 17.12.2003

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

Nr. 1 Region Hannover

Das Schreiben vom 16.01.2004 lautet:

„zu dem Bebauungsplan Nr. 6-3 „Sorgensen Ost“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Sorgensen, bestehen aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange keine Anregungen und Bedenken.

Aus Sicht der Regionalplanung wird auf die vorangegangene Stellungnahme vom 18.08.2003 verwiesen. In Bezug auf die erfolgte Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von I auf II in den westlichen Baugebieten gehe ich auch weiterhin davon aus, dass durch diese Baulandausweisung nicht mehr als 23 Wohneinheiten entstehen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die Baulandausweisung erfolgt im östlichen Anschluss an den bestehenden Ortsteil und soll sich in die vorgefundene Baustruktur städtebaulich einbinden und den Charakter einer Einfamilienhaus-Siedlung wahren. Dementsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Anzahl der Vollgeschosse ist östlich der Planstraße A mit I festgesetzt sowie westlich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit maximal II bestimmt. Dies dient lediglich der Strukturierung des Neubaugebietes und löst keine Veränderung der Anzahl der Wohneinheiten aus. Vielmehr kann mit den Bauflächen nachhaltiger umgegangen werden, wenn nicht nur die eingeschossige, sondern auch die zweigeschossige Bauweise zugelassen wird. Gleichzeitig wird eine Abstufung gegenüber der freien Landschaft und zur bestehenden Bebauung „An der Schule“ erreicht.

Die Stellungnahme der Region Hannover wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 2 Straßenbauamt Hannover

Das Schreiben vom 12.01.2004 nimmt Bezug auf die Stellungnahme des Straßenbauamtes Hannover vom 01.12.2003 und lautet:

„durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des Straßenbauamtes Hannover liegenden Landesstraße L 311 berührt.

Mit den Änderungen des mir nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwurfs sind meine Bedenken und Anregungen aus meiner o. g. Stellungnahme erledigt. Der Planentwurf findet nunmehr meine Zustimmung.

Ich bitte jedoch dafür Sorge zu tragen, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bereich der geplanten Straßeneinmündung innerhalb des verkehrsgerechten Sichtdreiecks der RAS-K 1 von jeglichen Sichtbehinderungen, d. h. auch von Baumneupflanzungen, freigehalten wird.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass das Land als Straßenbaulastträger der L 311 für das Plangebiet im Nahbereich der Landesstraße keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.

Den Standort der nachzupflanzenden Alleebäume gemäß Pkt. 5.3 der Festsetzungen müssen hierbei einen Mindestabstand von 1,50 m (innerorts) bzw. 4,50 m (außerorts) vom Fahrbahnrand der L 311 aufweisen.

Ich bitte vor Baubeginn der Fahrbahnaufweitung zur Herstellung einer Linksabbiegehilfe mit dem Straßenbauamt Hannover eine entsprechende Vereinbarung zu schließen und die Ausführungsplanung abzustimmen.

Über die Rechtskraft des Bebauungsplans bitte ich um kurze schriftliche Mitteilung.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Das Straßenbauamt Hannover stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2003 zu.

Bei der Ausbauplanung und Umsetzung der geplanten Straßeneinmündung werden die Anforderung an ein verkehrsgerechtes Sichtdreieck der RAS-K 1 berücksichtigt.

Ebenso findet der Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 5.3, der sich auf zu pflanzende Alleebäume im Straßenraum der L 311 bezieht, im Ausbauprogramm für die Straßenbau- und Pflanzmaßnahmen entlang der Hauptstraße Berücksichtigung.

Hinsichtlich der Einrichtung einer Linksabbiegehilfe wird die entsprechende Ausführungsplanung derzeit mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Dies gilt auch für die erforderliche Vereinbarung zwischen Stadt Burgdorf und Straßenbauamt Hannover.

Mit Schreiben vom 01.12.2003 hatte das Straßenbauamt in diesem Zusammenhang angeregt, die mit der Einrichtung der Linksabbiegehilfe notwendig werdende Fahrbahnaufweitung für die Herstellung einer Querungshilfe zu nutzen. Dazu hat die Stadt Burgdorf inzwischen entschieden, den Bau der Linksabbiegehilfe ohne Anlage einer Querungshilfe vorzunehmen. Dementsprechend sind die Textpassagen im Kapitel 5.1.1 entfallen.

Über die Rechtskraft des Bebauungsplans wird über die Bekanntgabe im Amtsblatt der Region informiert.

Die Stellungnahme des Straßenbauamtes Hannover wird berücksichtigt.

Nr. 7 Landwirtschaftskammer Hannover

Das Schreiben vom 13.01.2004 lautet:

„Aus Sicht der Landwirtschaftskammer Hannover werden zur o. g. Planung folgende Anregungen vorgetragen:

Um Beeinträchtigungen angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden, ist die beiliegende Pflanzliste zu beachten.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer beigefügte Gehölzliste (vgl. nachfolgende Seite) benennt Pflanzen, die aus landwirtschaftlicher bzw. phytosanitärer Sicht nicht in der Nähe von landwirtschaftlich genutzten Flächen angepflanzt werden sollten.

Im Abgleich mit der unter der textlichen Festsetzung Nr. 7 abgedruckten „Vorschlagsliste für Gehölzanpflanzungen“ sind danach drei Gehölzarten betroffen: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und die Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Da es in der Nähe des Baugebietes z. B. keine Obstplantagen gibt und weil insbesondere der Weißdorn und die Eberesche zu den gängigen und natürlich vorkommenden Gehölzarten zählen, wird auf ihre Benennung in der „Vorschlagsliste für Gehölzanpflanzungen“ nicht verzichtet. Gleichwohl wird die Liste der Landwirtschaftskammer bei der Erarbeitung des Ausbauprogramms für die Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen der öffentlichen Grünflächen Berücksichtigung finden.

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hannover wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 8 Niedersächsisches Forstamt Deister

Die eMail vom 16.01.2004 lautet:

„eine Ortsbesichtigung hat ergeben, dass von mir zu vertretende forstliche- oder waldrechtliche Belange durch den o. g. Bauleitplan nicht berührt werden.

Die dargestellten Kompensationsmaßnahmen halte ich für gut geeignet den Eingriff auszugleichen. Weitere Anregungen habe ich nicht.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Aus der Stellungnahme des Niedersächsischen Forstamt Deister geht hervor, dass der Planung zugestimmt wird.

Die Stellungnahme des Nds. Forstamt Deister wird berücksichtigt.

Nr. 16 Kabel Deutschland GmbH

Das Schreiben vom 22.12.2003 lautet:

„wir bedanken uns für die Information über die Planung vom 11.12.03.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Kabelanschluss ist möglich, aber in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die Erschließung und Versorgung des Baugebietes ist dem Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung nachgeordnet und bleibt der Realisierung überlassen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hecken und Feldgehölze, die aus landwirtschaftlicher bzw. phytosanitärer Sicht **nicht** ausgewählt werden sollten!



Bezirksstelle Hannover

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Gefährdete Kulturen	Krankheiten/Schädlinge
<i>cotoneaster salicifolius/laevigata/watereri</i>	Mispel (div.)	Obstplantagen	Feuerbrand
<i>crataegus monogyna/carriovei</i>	Weißdorn (div.)	Obstplantagen	Feuerbrand
<i>sorbus aucuparia</i>	Vogelbeerbaum, Eberesche	Obstplantagen	Feuerbrand
<i>euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	Zuckerrüben/Bohnen	Blattläuse (Viren/Saugschäden)
<i>malus sylvestris</i>	Wild-/Holzapfel	Apfelplantagen	Feuerbrand
<i>prunus serotina</i>	Traubenkirsche	Hafer/Kartoffeln	Blattläuse
<i>rhamnus cartharticus</i>	Kreuzdorn	Hafer/Kartoffeln	Haferkronenrost/Blattläuse
<i>stranvaesia davidiana</i>	Lorbeermispel	Obstplantagen	Feuerbrand
<i>viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	Zuckerrüben/Bohnen/-Kartoffeln	Blattläuse (Viren/Saugschäden)

Verschiedene bedeutende Krankheitserreger, wie die Bakteriose *erwinia amylovora* (Feuerbrand), diverse Rostkrankheiten und auch virusübertragende Blattläuse, können auf den Pflanzen überdauern (sog. Winterwirte) und somit die Befallswahrscheinlichkeit merklich erhöhen. Deswegen werden die in der Tabelle genannten Pflanzen aus phytosanitärer Sicht zur Begrünung abgelehnt und sollten in der Nähe von landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht angepflanzt werden.

Speziell zum Pfaffenhütchen (*euonymus europaeus*) ist zu sagen, dass diese Pflanze als Zwischenwirt der Schwarzen Bohnenlaus und der Grünen Pfirsichblattlaus fungiert. Diese Blattlausarten gelten als Virusüberträger.

Ackerbohnenbestände schädigt die Schwarze Bohnenlaus hauptsächlich durch Saugschäden. In Zuckerrüben ist neben den Saugschäden überwiegend die Virusübertragung durch die Läuse ein Problem, die sich im Schadbild als Vergilbung des Rübenblattes äußert.

Ein Verzicht auf die Anpflanzung der angesprochenen Pflanzen ist vorbeugender Pflanzenschutz. Er kann dazu beitragen, den Pflanzenschutzmitteleinsatz zu reduzieren.

Burgdorf, den 10.02.2004

gez. Leo Reinke

Stadtdirektor

11 Verfahren

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ wurde ausgearbeitet:

Burgdorf, den 28.10.2003

Stadtbauamt

Stadtplanungsabteilung

gez. Koenig

gez. Behncke

Baudirektor

Abteilungsleiterin

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 21.01.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 01.07.2003 die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich am 05.07.2003.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 14.07. bis 28.07.2003.

Die Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bis zum 15.08.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 25.11.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 06.12.2003.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Entwurf der Begründung haben vom 15.12.2003 bis 16.01.2004 öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.12.2003 am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Sie hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 16.01.2004.

Über die Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 24.02.2004 abschließend beschlossen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 11.03.2004 den Bebauungsplan Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung gemäß § 10 BauGB und gemäß § 6 NGO sowie die Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burgdorf, den 19.03.2004

gez. A. Baxmann

Bürgermeister

gez. Leo Reinke

Stadtdirektor

12 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift durch die Stadt Burgdorf ist am 22.04.2004 im Amtsblatt Nr. 16 für die Region Hannover gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.04.2004 rechtsverbindlich geworden.

Burgdorf, den 04.05.2004

gez. Leo Reinke

Stadtdirektor

13 Anlagen

Die Anlagen 1, 2 und 3 stehen in der Stadtplanungsabteilung zur Einsicht zur Verfügung. Die Anlage 4 liegt dieser Begründung bei.

- Anlage 1:** Schalltechnisches Gutachten zu den Verkehrsrgeräuschen in einem geplanten Wohngebiet im Ortsteil Sorgensen der Stadt Burgdorf, TÜV NORD Umweltschutz, Hannover, Februar 2003
(kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden)
- Anlage 2:** Schalltechnisches Gutachten zur beabsichtigten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in der Nachbarschaft der Sportanlage im Ortsteil Sorgensen der Stadt Burgdorf, TÜV NORD Umweltschutz, Hannover, Februar 2003
(kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden)
- Anlage 3:** Bodenuntersuchungen, Burgdorf Sorgensen, Flurstück 3/1 ebeling umwelttechnik GmbH, Wedemark, Mai 2003
(kann in der Stadtplanungsabteilung eingesehen werden)
- Anlage 4:** Tabellen und Karten der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 6-03 „Sorgensen Ost“, Umweltschutzabteilung, Juni und Oktober 2003

14 Quellen

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

LANDKREIS HANNOVER, 1990: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover

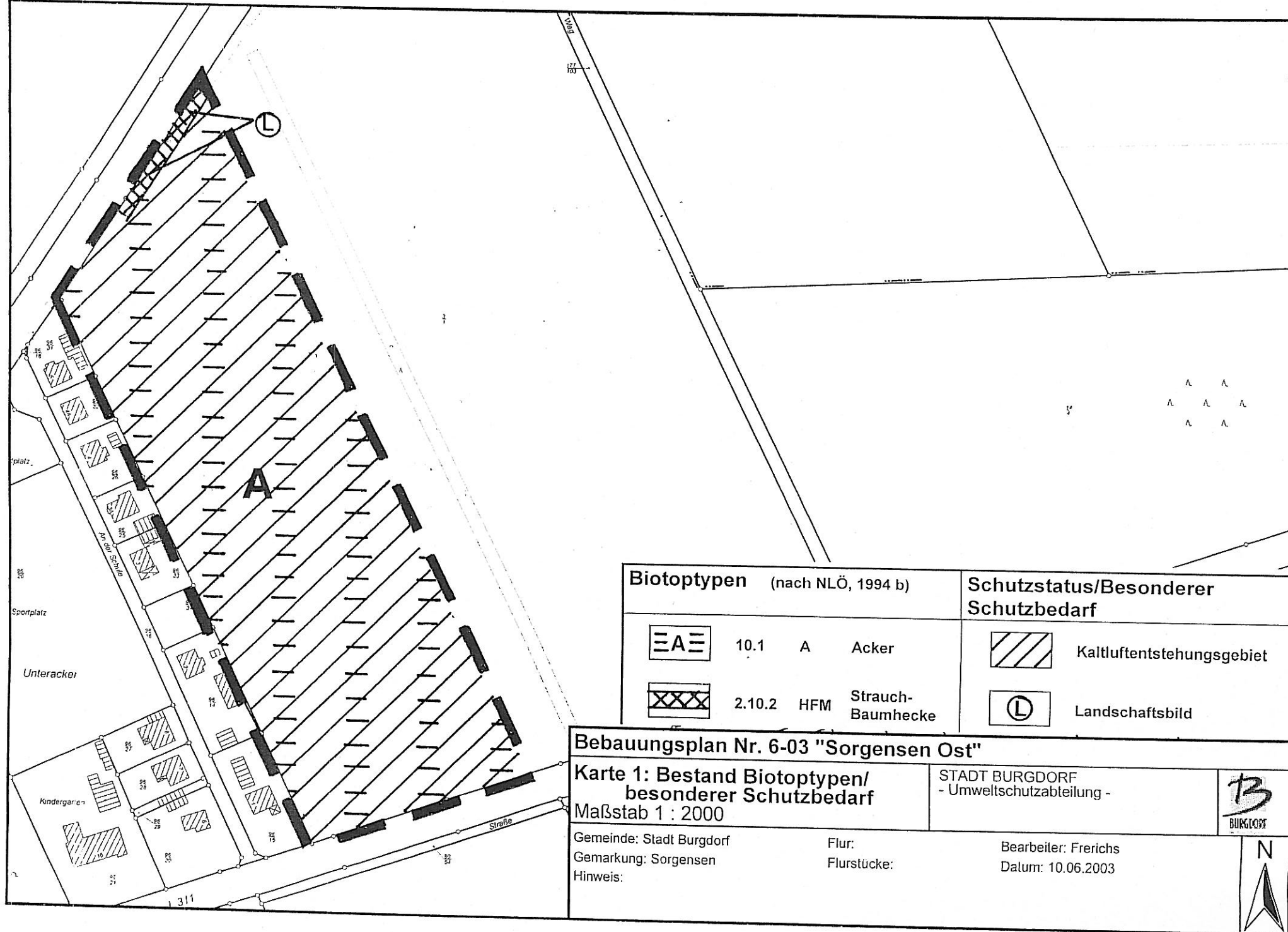
MESSERSCHMIDT, Bundesnaturschutzrecht 1977/1997, 26. Ergänzungslieferung

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.

STADT BURGDORF, 1994: Landschaftsplan



Biotoptypen (nach NLÖ, 1994 b)				Schutzstatus/Besonderer Schutzbedarf	
	10.1	A	Acker		Kaltluftentstehungsgebiet
	2.10.2	HFM	Strauch-Baumhecke		Landschaftsbild

Bebauungsplan Nr. 6-03 "Sorgensen Ost"

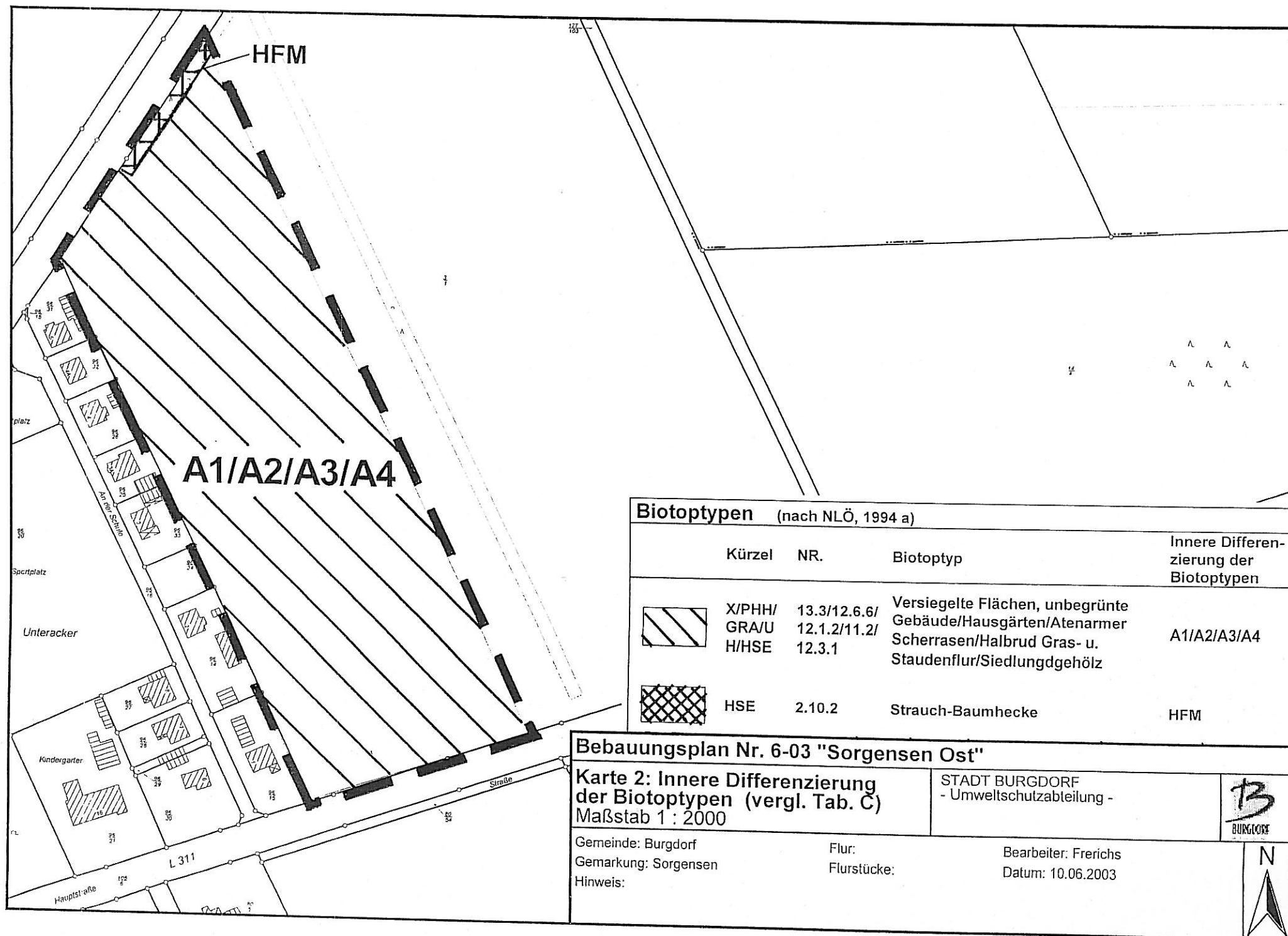
**Karte 1: Bestand Biotoptypen/
besonderer Schutzbedarf**
 Maßstab 1 : 2000

STADT BURGDORF
 - Umweltschutzabteilung -

Gemeinde: Stadt Burgdorf
 Gemarkung: Sorgensen
 Hinweis:

Flur:
 Flurstücke:

Bearbeiter: Frerichs
 Datum: 10.06.2003



Tab. A: Bestandsübersicht					B-Plan: 'Sorgensen Ost' Nr. 6-03	
Biototyp (bei mehreren gleichen Biototypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotop- größe	Eingriff unzu- lässig (vgl. Liste I)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flächen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)	ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7
10.1 Acker (A)	26.072		1	26.072		
					Arten u. Le- bensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft Landschafts- bild	X
2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM)	450		3	1.350		
					Arten u. Le- bensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft Landschafts- bild	X
	0		0	0		
					Arten u. Le- bensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft Landschafts- bild	
				0		
					Arten u. Le- bensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft Landschafts- bild	

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

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle

BESTAND							PLANUNG						
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Bio- typen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotop- größe	Eingriff unzu- lässig (vgl. Liste I)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flächen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)	Planung (Versieg./Überbauung, entstehender Biotoptyp/ Nutzungstyp o. vorge- sehen als Ausgleichs- o. Ersatzfläche, vgl. Liste II)	Beein- trächtigung/ Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)	
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)	bei ja ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Kürzel + Bezeichnung + Nr.	bei ja ankreuzen	ja Fläche (m ²)	teilweise Fläche (m ²)	nein Fläche (m ²)	bei ja ankreuzen	bei nein ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
10.1 Acker (A1)	9.915		1	9.915	Arten u. Le- bensgem.		13.3 Vers. Flächen/un- begr. Gebäude (X)	X			9.915	X	
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft	X		X					X
					Landschafts- bild								
10.1 Acker (A2)	8.965		1	8.965	Arten u. Le- bensgem.		12.6.6 Hausgärten (PHH)						
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft	X							
					Landschafts- bild								
10.1 Acker (A3)	1.720		1	1.720	Arten u. Le- bensgem.		12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)						
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft	X							
					Landschafts- bild								
10.1 Acker (A4)	5.472		1	5.472	Arten u. Le- bensgem.		11.2/12.3.1 Halbruderales Gras- u. Stauden- flur/Siedlungsge- hölz (UH/HSE)						
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft	X							
					Landschafts- bild								

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)										B-Plan: 'Sorgensen Ost' Nr. 6-03
AUSGLEICH					ERSATZ					Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung u. der Kompensationsmaßn., u.U. Hinweise zur Durchführung
Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme (vgl. Liste VII)	Größe der Ausgleichsfläche	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Ausgleichsflächenwert	verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatzmaßn.	Beschreibung der Ersatzmaßnahmen (vgl. Liste VII)	Größe der Ersatzfläche	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Ersatzflächenwert	Verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatzmaßn.	
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m²)				Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m²)				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
12.4 Neuanpflanzung von	170	2	340	-9.575						
Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen (HE);										
Rest wird durch Maßnahme A4 ausgeglichen										
	0	0	0	0						
	0	0	0	0						
Ausgleichsmaßnahme für A1	5.472	3	16.416	10.944						

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle

B-Plan: 'Sorgensen Ost' Nr. 6-03

BESTAND							PLANUNG						
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)	Planung (Versieg./Überbauung, entstehender Biotoptyp/ Nutzungstyp o. vorgesehen als Ausgleichs- o. Ersatzfläche, vgl. Liste II)	Beeinträchtigung/ Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)	
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)	bei ja ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Kürzel + Bezeichnung + Nr.	bei ja ankreuzen	ja Fläche (m ²)	teilweise Fläche (m ²)	nein Fläche (m ²)	bei ja ankreuzen	bei nein ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2.10.2	450		3	1.350			12.3.1						
Strauch-Baumhecke (HFM)					Arten u. Lebensgem.		Siedlungsgehölz (HSE)						
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
					Landschaftsbild	X							

B-Plan: 'Sorgensen Ost' Nr. 6-03

[illegible]

Tabelle C

Tab. C: Rechnerische Bilanz				B-Plan: Sorgensen Ost				Tab. C: Rechnerische Bilanz (Fortsetzung)							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen								Berechnung des Ersatzflächenwertes							
Ist - Zustand				Planung / Ausgleich				Ist - Zustand				Entwicklungsziel			
Ist-Zustand der Biotop-typen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B)	Wert-faktor (vgl. Spalte 4 der Tab. A + B)	Flächen-wert (vgl. Spalte 5 der Tab. A + B)	Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich) (vgl. Spalten 8 + 15 der Tab. B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 16 der Tab. B)	Wert-faktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B)	Flächen-wert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B)	Ersatzfläche (Ist-Zustand) (vgl. Spalte 1 der Tab. B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 4 der Tab. B)	Wert-faktor (vgl. Spalte 4 der Tab. B)	Flächen-wert der Ersatzfläche (Ist-Zustand) (vgl. Spalte 5 der Tab. B)	Ersatzfläche (Entwicklungsziel) (vgl. Spalte 21 der Tab. B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 22 der Tab. B)	Wert-faktor (vgl. Spalte 23 der Tab. B)	Flächen-wert der Ersatzfläche (Entwicklungsziel) (vgl. Spalte 24 der Tab. B)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
10.1 Acker (A1)	9.915	1	9.915	13.3 Vers. Flächen/ unbegr. Gebäude (X)	9.915	0	0		0	0	0		0	0	0
10.1 Acker (A2)	8.965	1	8.965	12.6.6 Hausgärten	8.965	1	8.965		0	0	0		0		0
10.1 Acker (A3)	1.720	1	1.720	12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA); Straßenbegleitgrün	1.720	1	1.720								
				12.4 Einzelbäume (HE); 17 Neuanpflanzungen v. Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen	170	2	340								
10.1 Acker (A4)	5.472	1	5.472	11.2/12.3.1 Halbruderales Gras- u. Staudenflur/Siedlungsgehölz (UH/HSE)	5.472	3	16.416								
2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM)	450	3	1.350	12.3.1 Siedlungsgehölz (HSE)	450	3	1.350								

Tabelle C

Tab. C: Rechnerische Bilanz				B-Plan: Sorgensen Ost				Tab. C: Rechnerische Bilanz (Fortsetzung)								
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen								Berechnung des Ersatzflächenwertes								
Ist - Zustand				Planung / Ausgleich				Ist - Zustand				Entwicklungsziel				
Ist-Zustand der Biotop-typen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B)	Wert-faktor (vgl. Spalte 4 der Tab. A + B)	Flächen-wert (vgl. Spalte 5 der Tab. A + B)	Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich) (vgl. Spalten 8 + 15 der Tab. B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 16 der Tab. B)	Wert-faktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B)	Flächen-wert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B)	Ersatzfläche (Ist-Zustand) (vgl. Spalte 1 der Tab. B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 4 der Tab. B)	Wert-faktor (vgl. Spalte 4 der Tab. B)	Flächen-wert der Ersatzfläche (Ist-Zustand) (vgl. Spalte 5 der Tab. B)	Ersatzfläche (Entwicklungsziel) (vgl. Spalte 21 der Tab. B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 22 der Tab. B)	Wert-faktor (vgl. Spalte 23 der Tab. B)	Flächen-wert der Ersatzfläche (Entwicklungsziel) (vgl. Spalte 24 der Tab. B)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Summe: Ist-Zustand)			27.422	Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Summe: Planung / Ausgleich)			28.791	Flächenwert der Ersatzfläche (Summe: Ist-Zustand)			0	Flächenwert der Ersatzfläche (Summe: Entwicklungsziel)			0	
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)							28.791	Flächenwert der Ersatzfläche (Entwicklungsziel)				Ergebnis: Ersatzbedarf (Ergebnis aus vorhergehendem Teil der Tab. C)				1.369
- Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							-27.422	- Flächenwert der Ersatzfläche (Ist-Zustand)				+ Vorhandener Flächenwert der Ersatzfläche				0
= 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht) oder							1.369	= Flächenwert Ersatzfläche				= 0 (Flächenwert für Ersatz erbracht) oder				1.369
= < 0 (zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ausgleich/Ersatz)												= < 0 (noch zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ersatz)				

Berechnung des Ersatzflächenwertes

Sorgensen_Ost2.XLS