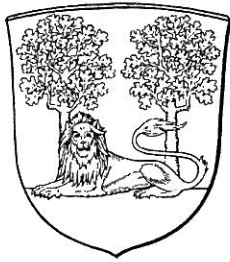


STADT BURGDORF
DER STADTDIREKTOR

27.07.2000/
13.10.2001/
04.04.2001 – 14.11.2005



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-77, "Rathausenerweiterung"

Für diesen Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

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

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgegenstand	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Planungsintention und Erforderlichkeit	3
1.3 Planinhalt	4
1.4 Städtebauliche Daten	4
2 Beschreibung des Plangebietes	4
2.1 Lage des Plangebietes	4
2.2 Bestand	6
2.3 Umgebende Bebauung	7
3 Planerische Ausgangssituation	7
3.1 Überörtliche Planungen	7
3.2 Örtliche Planungen	8
4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	10
4.1 Gemeinbedarfsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	10
4.2 Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	10
4.3 Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	11
4.4 Pflanzbindungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	11
4.5 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	13
4.6 Bauhöhenbeschränkung	13
5 Denkmalschutz	13
5.1 Denkmalgeschützte Einzelgebäude gem. § 3 (2) NDSchG	13
5.2 Gruppe denkmalgeschützter baulicher Anlagen gem. § 3 (3) NDSchG	14
5.3 Denkmalpflegerische Beurteilung	15
5.4 Archäologischen Denkmalpflege	15
6 Verkehrliche Erschließung, Stellplätze, Öffentlicher Personennahverkehr	15
6.1 Erschließung	15
6.2 Einstellplätze	16
6.3 ÖPNV Anbindung	16
7 Eingriffsregelung	16
7.1 Anwendungsbereich und Bestandsaufnahme	16
7.2 Eingriffsbewertung	18
7.3 Flächenbilanzierung und Ausgleichberechnung	18
7.4 Ausgleichsmaßnahmen	19
8 Altlasten	19
9 Ver- und Entsorgungsanlagen / Leitungsrechte	19
10 Auswirkungen des Bebauungsplanes	20
10.1 Bodenordnende Maßnahmen	20
10.2 Finanzielle Auswirkungen	21
10.3 Finanzierung	21
11 Verfahren	22
12 Verfahrensvermerke	25

1 Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass

Die Stadtverwaltung der Stadt Burgdorf ist gegenwärtig in 5 Häusern im gesamten Innenstadtbereich verteilt. Eine deutliche Konzentration der Stadtverwaltung befindet sich im Bereich Rathaus II (alte Landratsvilla), Rathaus III, und Schloss. In räumlicher Nähe befindet sich das Rathaus I in der Marktstraße. Auch andere öffentliche Einrichtungen wie das Amtsgericht und die Einrichtungen des Landkreises im Schloss sind hier vorhanden. Das Bauamt der Stadt Burgdorf in der Bergstraße ist mit ca. einem halben Kilometer räumlich deutlich separiert. Bei diesen räumlichen Randbedingungen ist die Umsetzung einer effizienten Verwaltungsorganisation nicht einfach realisierbar. Auch die angestrebte Bürgerfreundlichkeit ist aufgrund der zusätzlich erforderlichen Wege, die die räumliche Trennung mit sich bringt, häufig schlecht umzusetzen. Es ist daher geplant, zusätzliche Büro- bzw. Verwaltungsräume für Mitarbeiter der Stadtverwaltung Burgdorfs im rückwärtigen Bereich des Rathauses III zu schaffen und den Standort in der Bergstraße aufzugeben. Im rückwärtigen Bereich des Rathauses III sind bislang Stellplätze und Garagen vorhanden. Die Hochbauplanungen sehen vor, den südlichen Bereich des Garagenbaus abzureißen und im südlichen Bereich des Rathauses III die Anbindung an den Neubau zu schaffen. Der Neubau soll sich vom Rathaus III nach Westen erstrecken.

Aufgrund der bereits vorhandenen Konzentration der öffentlichen Verwaltung im Bereich der Rathäuser II und III und des Schlosses ist eine Ansiedlung des Bauamtes in diesem Bereich sinnvoll. Durch die räumliche Nähe der Einrichtungen werden viele Wege vermieden, kann eine effiziente Verwaltungsorganisation umgesetzt werden und wird letztendlich auch der Bürgerfreundlichkeit Rechnung getragen.

Die Räumlichkeiten des Bauamtes in der Bergstraße sind angemietet. Langfristig gesehen, ist daher auch aus finanzieller Sicht die Errichtung von städtischen Eigentum für die eigene Verwaltung zu befürworten.

1.2 Planungsintention und Erforderlichkeit

Mit dem Bebauungsplan Nr. 0-77 „Rathausenerweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Anbaus an das Rathaus III geschaffen werden. Der Anbau wird nicht für zusätzliche Verwaltungseinrichtungen, sondern für einen Umzug der Verwaltung erforderlich. Der quantitative Bedarfsnachweis ist insofern entbehrlich und ergibt sich bereits aus der heutigen Situation. Ggf. erfolgt mit dem Umzug der Verwaltung auch eine interne räumliche Neuorganisation.

Der Bereich des geplanten Anbaus liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 0-21 „Innenstadt“ (vergl. Abb., S. 9). Der geplante Anbau liegt im baulichen Zusammenhang zwischen Rathaus II und Rathaus III. Die Beurteilung eines Bauvorhabens könnte sich folglich bislang u.U.

nach § 34 BauGB richten. Kriterien für die Zulässigkeit nach § 34 BauGB sind das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen, die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Nichtbeeinträchtigung des Ortsbildes sowie die gesicherte Erschließung. Im vorliegenden Fall handelt es zwar um eine „Lücke“ im Bebauungszusammenhang zwischen Rathaus II und Rathaus III, bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB könnten aber insbesondere aus der Maßgabe nach Nichtbeeinträchtigung des Ortsbildes Probleme resultieren. Bei dem Planungsbereich handelt es sich um einen städtebaulich sehr sensiblen Bereich im denkmalgeschützten Ensemble zwischen Rathaus II und Schloss. Eine behutsame Nachverdichtung unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfordert die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes. Durch Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes kann ein potenzieller Konflikt zwischen Denkmalschutzbelangen und dem geplanten Neubau ausgeräumt werden. Durch eine Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann ein Interessenausgleich zwischen Denkmalschutz und Neubauabsicht herbeigeführt werden. Die getroffenen Festsetzungen tragen der städtebaulich besonders sensiblen Situation Rechnung.

1.3 Planinhalt

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Neubauvorhabens wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich des Rathauses III wird ein Baufeld ausgewiesen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden so getroffen, dass ein maximal dreigeschossiger Neubau zulässig ist (vergl. zu den Festsetzungen Kap. 4).

1.4 Städtebauliche Daten

Die Größe des Plangebietes ist identisch mit der Größe der Gemeinbedarfsfläche. Sie beträgt ca. 0,87 ha.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage des Plangebietes

Es beinhaltet die Flurstücke 5/29 und teilweise 5/21, Flur 16 der Gemarkung Burgdorf.

Damit ergibt sich folgende Abgrenzung:

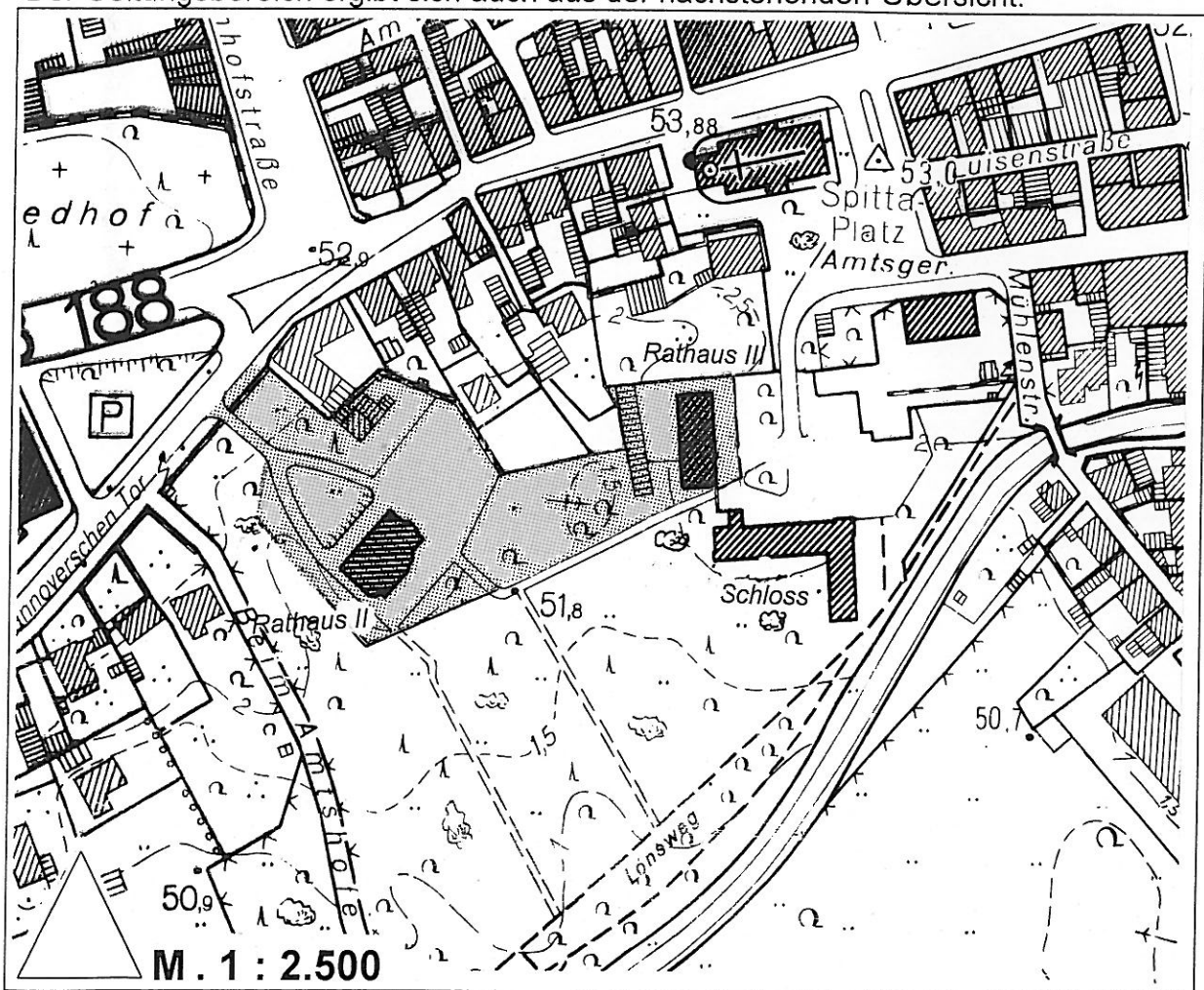
im Norden: Vom Schnittpunkt der Grenze der Flurstücke 73/5, Flur 21 und 5/21, Flur 16 mit der tatsächlichen Nutzungsartgrenze aus bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Nachbarflurstücks 14/3. Von diesem gemeinsamen Grenzpunkt ausgehend, die westliche Grenze des Flurstücks 14/3, dann die südliche Grenze des Flurstücks 14/3 und die südliche Grenze des Flurstücks 14/1. Weiter südlich entlang an der

Westgrenze des Flurstücks 14/5, sowie der Westgrenze des Flurstücks 14/6. Hier winkelt die Abgrenzung des Plangebietes fast rechtwinklig in Richtung Osten mit der Südseite des Flurstücks 14/6 ab. Es folgt die Südseite des Flurstücks 21/3, die in die Westseite des Flurstücks 5/29 mündet. Entlang der Westseite des Flurstücks 5/29 in nördlicher Richtung bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 5/29, 22/2 und 28/1. Von hier die Nordseite des Flurstücks 5/29.

im Osten: Die Ostgrenze des Flurstücks 5/29.

im Süden und Westen: Ausgehend von dem südlichen Grenzpunkt der Ostgrenze des Flurstücks 5/29 in westlicher Richtung entlang der Südgrenzen des Flurstücks 5/29 bis zum Eckgrenzpunkt der Süd – und Westgrenze des Flurstücks 5/29. Hier winkelt die Abgrenzung des Plangebietes in Richtung Norden, nach nur etwa 1,5 m in Richtung Westen ab. An der Südseite des dort in der Örtlichkeit befindlichen gepflasterten Fuß – Radweges, bis an die Abbiegung des Weges nach Norden. Von hier führt die Plangebietsgrenze in westlicher Richtung weiter bis zur Verlängerung der aus Nordwesten kommenden Nutzungsartgrenze um 5 m und weiter im Verlauf der Nutzungsartgrenze nach Norden.

Der Geltungsbereich ergibt sich auch aus der nachstehenden Übersicht:



Der Geltungsbereich umfasst den rückwärtigen Bereich des Rathauses III, das Rathaus II und Teilbereiche der Parkanlage. Diese Elemente gehören zum städtebaulichen Zusammenhang. Ihre Aufnahme in den Bebauungsplan ist notwendig, um die Erschließungssituation darzustellen und die getroffenen Festsetzungen im Gesamtzusammenhang begründen zu können. Auf die Aufnahme des Schlosses in den Geltungsbereich wurde verzichtet, weil das Schloss bereits mit einem Bebauungsplan überplant ist und nicht zum Erschließungszusammenhang gehört. Aussagen zum Schloss unter Denkmalschutzgesichtspunkten befinden sich in Kapitel 5.

Im Westen außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich der Fuß- und Radweg „Beim Amtshof“ mit einer umfangreichen Eingrünung. Die Eingrünung besteht aus dichten Heckenstrukturen und zahlreichen eingestreuten Hochstämmen. Der Bereich wird vom Geltungsbereich ausgeklammert, weil er bereits mit einem Bebauungsplan überplant ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0-40 weist für diesen Bereich eine Verkehrsstrasse aus. Sie wird jedoch nicht realisiert werden – der Bebauungsplan Nr. 0-40 wird zur Aufhebung gebracht werden.

2.2 Bestand

Das Flurstück 5/29 befindet sich seit 1995, das Flurstück 5/21 seit 1976 im Eigentum der Stadt Burgdorf. Das Flurstück 5/29 ist mit einem zweigeschossigen Gebäude und einem eingeschossigen Garagengebäude mit Satteldach überbaut. Das zweigeschossige Gebäude wird einschließlich des Dachgeschosses von der Stadtverwaltung genutzt. Es handelt sich um ein Gebäude aus den 50-er Jahren. In dem Gebäude war ursprünglich der Landkreis Burgdorf untergebracht. Das Gebäude ist von Osten zugänglich.

In dem westlich gelegenen, eingeschossigen Gebäude sind Garagen und Unterstellmöglichkeiten untergebracht. Der nördliche Teil des Gebäudes stammt aus den 50-er Jahren, der südliche Teil wurde später angebaut. Der zwischen den Gebäuden liegende Garagenhof ist komplett versiegelt. Eingrünungen sind lediglich an der nördlichen Grundstücksgrenze in Form von Gebüsch und im Süden mit drei Hochstämmen vorhanden.

Auf dem Flurstück 5/21 befindet sich u.a. das heutige Rathaus II, die ehemalige Landratsvilla. Die Villa wurde 1910 für den damaligen Landrat des Landkreises Burgdorf erbaut. Für seinen Kutscher errichtete man zur gleichen Zeit ein Wohnhaus mit den dazugehörigen Stallungen im Norden dieses Flurstückes. Nach der Gebietsreform 1974 und der Auflösung des Landkreises Burgdorf wurde die ehemalige Landratsvilla zum Rathaus II der Stadtverwaltung. Das Wohnhaus des Kutschers ist heute als sog. Kutscherhaus bekannt und wird als Sitzungsraum von den Ratsfraktionen genutzt. Das Rathaus II ist heute sowohl als Einzelbaudenkmal als auch als Teil der Gruppe denkmalgeschützter baulicher Anlagen nach § 3 NDSchG geschützt (vergl. dazu Kap. 5).

Das Rathaus II ist von der Straße „Vor dem Hannoverschen Tor“ aus zugänglich. Die Zufahrt ist kreisförmig ausgebildet. Die umschlossene Fläche ist gärtnerisch angelegt. Nordöstlich des Rathauses II sind die erforderlichen Stellplätze für die Verwal-

tung der Rathäuser II und III und des Schlosses vorhanden. Sie sind in der Planunterlage dargestellt. Die Stellplätze sind an ihren Seiten eingegrünt. Südlich des Rathauses II befindet sich eine Grünanlage. Sie ist „Restfläche“ der ehemaligen Schlossanlage (vergl. dazu Kap. 5). In die Grünanlage sind wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen integriert. Sie verbinden die Innenstadt mit der weiteren Parkanlage, dem Auebereich und der Südstadt.

2.3 Umgebende Bebauung

Im Norden des Plangebietes grenzt Bebauung an. Es handelt sich um ein- bis zweigeschossige Häuser, vereinzelt auch Fachwerkhäuser. Die Häuser sind von der Marktstraße erschlossen und gehören zum historischen Innenstadtkern. Die Bebauung ist teilweise verschachtelt mit schwieriger Erschließungssituation. Nach Süden sind relativ großzügige Gärten vorhanden.

Nordöstlich des Rathauses III befindet sich der Spittaplatz. Auf Grundlage eines Wettbewerbes wurde der Platz neu gestaltet. Er ist heute wesentliches stadtbildprägendes Element und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität. An den Platz grenzt die St. Pankratiuskirche an. Zu der Kircheneinrichtung gehörende Gebäude befinden sich unmittelbar nördlich des geplanten Geltungsbereiches. Südlich des Spittaplatzes grenzt eine Grünfläche an. Mittig liegt ein Fußweg, der beidseitig von einer Baumallee gesäumt wird. Die Allee läuft mittig auf den Schlosseingang zu. Vor dem Eingang sind noch drei Platanen einer ursprünglichen Platanenallee vorhanden. Der Fußweg ist Teil der Verbindung von der Innenstadt zum Stadtpark und zum Auebereich.

Die Gründung der Burg (heute Schloss) wird spätestens auf das Jahr 1279 angesetzt. Damit wurde eine Befestigungsanlage angelegt, deren Standort trotz Neu- und Umbauten und möglicherweise geringen Standortwechseln bis heute ihren Bestand gewahrt hat. Der Beginn des letzten Neubaus wird auf 1642 datiert. Geplant war der Neubau einer frühbarocken Dreiflügelanlage. Realisiert wurden allerdings lediglich 2 Flügel. Das Schloss ist heute sowohl als barockes Einzelbaudenkmal als auch als Teil der Gruppe denkmalgeschützter baulicher Anlagen nach § 3 NDSchG geschützt (vergl. dazu Kap. 5).

Westlich an das Schloss grenzt die Parkanlage an. Sie befindet sich im Bereich des ehemaligen barocken Schlossgartens. Die Parkanlage ist heute als Teil der Gruppe denkmalgeschützter baulicher Anlagen nach § 3 NDSchG geschützt.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Überörtliche Planungen

Regionales Raumordnungsprogramm 1996, RROP 1996

Das RROP 1996 trifft zum Planbereich keine besonderen Aussagen. Die Flächen gehören zum Siedlungsbereich.

Landschaftsrahmenplan 1990

Der Bereich ist dargestellt als ein Teil von Natur und Landschaft, der die Voraussetzungen für einen geschützten Landschaftsbestandteil nach § 28 NNatSchG erfüllt. Er ist allerdings als ein solcher nicht ausgewiesen.

Die Parkanlage um das Rathaus II ist als historische Parkanlage dargestellt.

3.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

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

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist das Planzeichen für Verwaltungsgebäude dargestellt. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche geht über den Geltungsbereich hinaus. Sie umfasst auch das Amtsgericht, den Spittaplatz und die St. Pankratiuskirche.

Landschaftsplan

Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Die südlich gelegene Aue ist in Richtung Süden zur freien Landschaft als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf ist in Blatt 26 „Biotopstruktur der Kernstadt“ die Fläche um das Schloss und das Rathaus III als Fläche mit mittlerem Bestand an großkronigen Bäumen (30-70 %) und der Bereich südlich des Rathauses II mit angrenzendem Park als Fläche mit hohem Bestand an großkronigen Bäumen (> 70%) dargestellt.

Im Landschaftsplan wird empfohlen, den Bereich der Parkanlage und der Aue als geschützten Landschaftsbestandteil nach § 28 NNatSchG auszuweisen. Dies ist bislang nicht erfolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird davon nicht berührt.

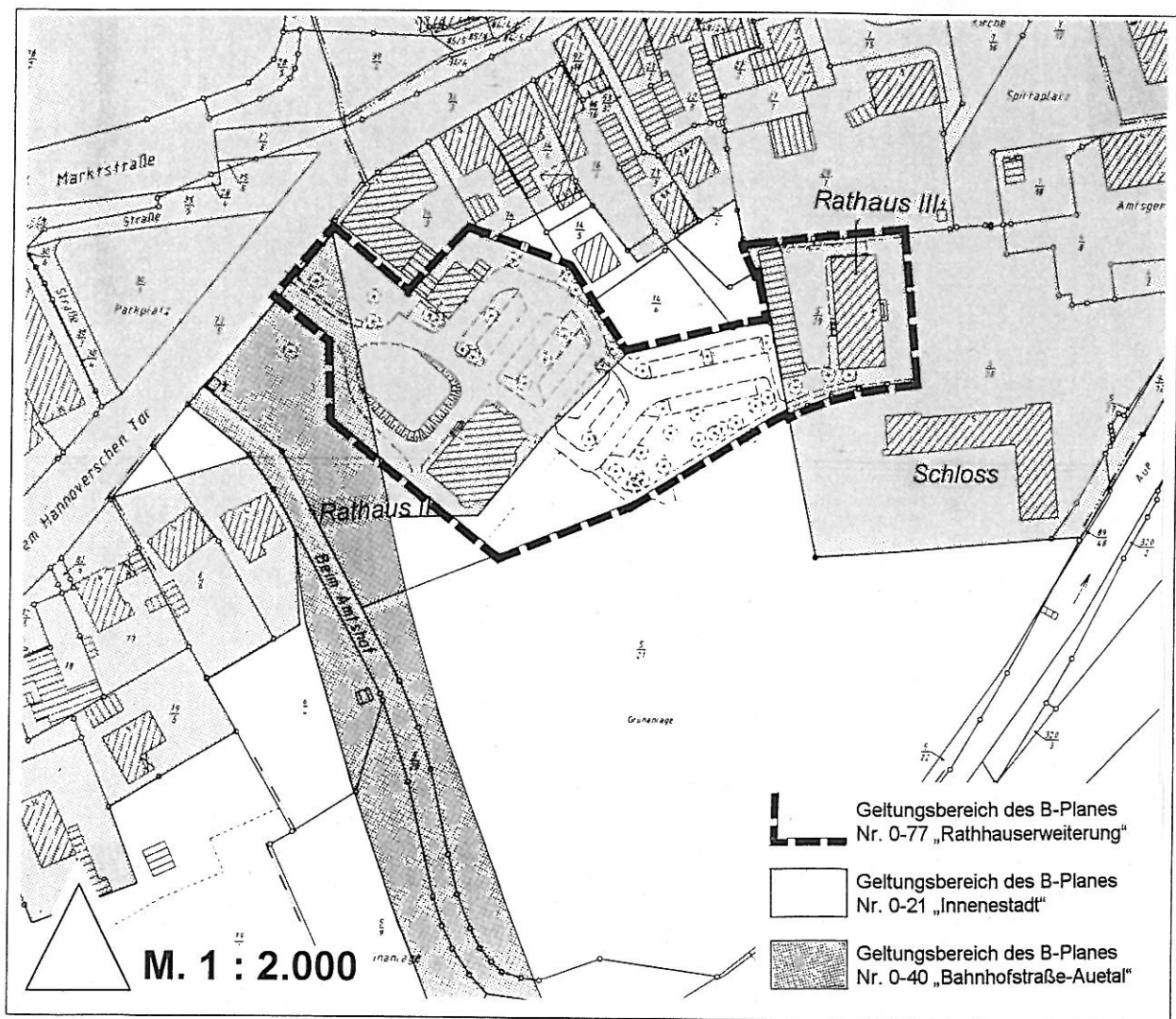
Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 0-77 überschneidet sich im Westen und Osten mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 0-21 „Innenstadt“ (vergl. nachstehende Abbildung). Im Überschneidungsbereich werden in dem seit 21.09.1989 rechtsverbindlichen, einfachen Bebauungsplan lediglich Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ ausgewiesen und das Rathaus II als Einzelbaudenkmal sowie die Gruppe von Baudenkmalern nachrichtlich übernommen. Sonstige Festsetzungen wurden nicht getroffen, insbesondere wurden auch keine Baufelder festgelegt. Der Bebauungsplan Nr. 0-21 erstreckt sich nach Norden und Osten weit über diesen Geltungsbereich hinaus. Er umfasst die gesamte Kernstadt. Der einfache

Bebauungsplan Nr. 0-21 „Innenstadt“ tritt im Überschneidungsbereich mit diesem Bebauungsplan Nr. 0-77 außer Kraft (siehe Punkt 10. „Auswirkungen des Bebauungsplanes“).

Im Nordwesten überschneidet sich der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan Nr. 0-40 „Bahnhofstraße / Auetal“. Der Bebauungsplan 0-40 setzt eine ca. 30 m breite öffentliche Verkehrsstrasse fest. Mit dem Bebauungsplan Nr. 0-40 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlängerung der Bahnhofstraße nach Süden, über das Auetal bis zur Goethestraße und von dort nach Osten abknickend bis zur Mündung in die Immenser Straße geschaffen werden. Aufgrund von veränderten Planungskonzepten und Finanzierungsschwierigkeiten wird diese Trasse nicht realisiert werden. Nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens zur B 188n wird der Bebauungsplan Nr. 0-40 aufgehoben werden. Der Bebauungsplan Nr. 0-40 „Bahnhofstraße / Auetal“ tritt im Überschneidungsbereich mit diesem Bebauungsplan Nr. 0-77 außer Kraft (siehe Punkt 10. „Auswirkungen des Bebauungsplanes“).

Im Süden grenzt kein Bebauungsplan an.



4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Gemeinbedarfsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Es ist eine Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche wird durch die Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ konkretisiert und hinreichend bestimmt. Träger der Einrichtung „öffentliche Verwaltung“ ist im vorliegenden Fall die Stadtverwaltung der Stadt Burgdorf. Bei Verwaltungseinrichtungen der Stadt ist davon auszugehen, dass ein übergeordneter Gemeinbedarfszweck besteht.

Im Bebauungsplan Nr. 0-21 „Innenstadt“ war u.a. auch der Überschneidungsbereich mit diesem Bebauungsplan Nr. 0-77 umgrenzt als eine Fläche, in der bestimmte Nutzungen ausgeschlossen sind. Als unzulässige waren Spielhallen, Betriebe mit Sexdarbietungen und Diskotheken aufgeführt. Auf diesen Ausschluss kann im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 0-77 verzichtet werden, weil innerhalb der Gemeinbedarfsfläche die o.g. Nutzungen ohnehin nicht zulässig wären.

Die mit der wesentlichen Hauptnutzung verbundenen Nebeneinrichtungen und -anlagen sind auf der für die Hauptnutzung bestimmten Fläche innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und bedürfen keiner besonderen Festsetzung.

Die Ausweisung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in dem ebenfalls eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Plansymbol „Verwaltungsgebäude“ dargestellt ist.

4.2 Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind dabei in offener Bauweise zu erstellen. Allerdings darf die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden. Ein seitlicher Grenzabstand ist gemäß der Niedersächsischen Bauordnung, soweit nicht im Bestand bereits unterschritten, einzuhalten. Die Überschreitung von 50 m Gebäudelänge ist erforderlich, um die Voraussetzungen für den Anbau an das Rathaus III zu ermöglichen. Die Überschreitung von 50 m Gebäudelänge ist städtebaulich unproblematisch, weil aufgrund der Baugrenzen das Gebäude nur parallel zur vorhandenen Fußwegeführung zwischen Schloss und ehemaliger Landratsvilla und damit auch parallel versetzt zum denkmalgeschützten Schloss erstellt werden kann. Dadurch besteht keine Gefahr der Beeinträchtigung des Orts- und Stadtbildes, zumal das Gebäude durch die bestehenden Bäume und Sträucher eingegrünt ist.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgelegt. Grundsätzlich bestimmen die Baugrenzen die Verteilung der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Baugrenzen umgrenzen das Rathaus II (ehmalige Landratsvilla) und das Kutscherhaus mit seiner Garage unmittelbar. Dadurch wird dokumentiert, dass insbesondere das denkmalgeschützte Rathaus II in seinem Bestand nicht verändert werden soll. Im Bereich des Rathauses III sowie in seinem rückwärtigen Bereich sind großzügigere Baugrenzen vorgesehen. Daraus resultiert eine gewisse Flexibilität was die genaue Verortung des geplanten Baukörpers anbelangt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Zur Begrenzung der Baukörpergröße des Rathausanbaus wird zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen auch die Grundfläche nach § 16 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Sie beträgt 2.000 qm und umfasst neben den bereits vorhandenen Grundflächen noch ausreichend Potenziale für den Rathausanbau. Damit wird ein absoluter Wert angegeben, der die Summe aller baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück beinhaltet. Die vorhandenen potentiellen Baugrundstücke sind dabei nicht identisch mit dem Buchgrundstück. Daher gilt die Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Baugrundstück ist anzusehen als zusammenhängende Fläche, die einheitlich genutzt wird. Insofern ist die in Quadratmetern angegebene Grundfläche die maximale Summe aller im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Es wird daher zusätzlich auch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und in den Bereichen F1 und F2 die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Im Bereich der Rathäuser II und III wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf III und beim Kutscherhaus auf II festgesetzt. Dies entspricht dem gegenwärtigen Bestand, Änderungen sind nicht beabsichtigt. Im Bereich des geplanten Anbaus (Fläche F1 und F2) wird die Zahl der Vollgeschosse ebenfalls auf III Vollgeschosse festgelegt. Zusätzlich wird in den Bereichen F1 und F2 die maximale Gebäudehöhe als Oberkante des Gebäudes auf 13,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe des bestehenden Rathauses III. Damit wird erzielt, dass auch durch die Gebäudehöhe das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Umgebung nicht überprägt wird. Durch die Festsetzung von 13,0 m ist nur noch eine geringe Ausnutzung des Dachgeschosses möglich.

Die Kombination der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, der Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse stellt in der konkreten Planungskonzeption eine Bindung mit einer geringen Flexibilität dar. Diese restriktiven Festsetzungen sind städtebaulich erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Baudenkmäler ist der gesamte Bereich als sensibel einzustufen. Durch unmaßstäbliche Baukörper bestünde die Gefahr, daß der Bereich überformt würde und die alten Gebäude in den Hintergrund gedrängt würden. Mit diesen Festsetzungen werden die denkmalpflegerischen Belange berücksichtigt.

4.4 Pflanzbindungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind verschiedene Bäume vorhanden, die aufgrund ihrer Größe und Erscheinung das gegenwärtige Ortsbild wesentlich mitbestimmen. Es handelt sich dabei um Bäume, die aufgrund ihres Alters und ihrer Größe nicht durch etwaige Neuanpflanzungen ersetzt werden können. Die heimischen standortgerechten Bäume, hauptsächlich Ahorn und Eiche, werden im Bebauungsplan mit Pflanzbindung (PB) versehen. Die Festsetzung hat zur Folge, dass die Beseitigung oder auch nur die Beeinträchtigung nicht zulässig ist. Die Bäume sind den erforderlichen Pflegemaßnahmen zu unterziehen, um einen möglichst langen Erhalt zu erzielen. Nach Erreichen der biologischen Altersgrenze

sind die Bäume durch geeignete Nachpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Hochstämmen zu ersetzen.

Die einzelnen, solitär stehenden Bäume mit ortsbildprägendem Charakter wurden eingemessen, lagemäßig in den Bebauungsplan aufgenommen und mit einer Einzelpflanzbindung versehen. Diese Bäume befinden sich am Einfahrtsbereich zum RH II und zwischen den Stellplatzflächen. Es handelt sich um die nachstehenden Bäume:

Lfd. Nr.	Baumart	Flurstück	Flur
PB 1	1 Bergahorn	5/21	16
PB 2	2 Eichen	5/21	16
PB 3	1 Eibe	5/21	16
PB 4	1 Spitzahorn	5/21	16
PB 5	1 Blumenesche	5/21	16
PB 6	3 Linden	5/21	16
PB 7	3 Spitzahorn	5/21	16
PB 8	1 Bergahorn	5/21	16
PB 9	6 Spitzahorn	5/21	16
PB 10	2 Eichen	5/21	16

Die Bäume befinden sich so weit von der Ausweisung des neuen Baufeldes entfernt, dass sie erhalten bleiben können. Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung auch ihrer ortsbildprägenden Wirkung nicht zu befürchten ist.

Es handelt sich bei den heimischen Bäumen überwiegend um Ahorn und Eiche. Zur Nachpflanzung empfohlen werden die nachstehenden standortgerechten heimischen Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Im Bereich der Stellplätze sind weitere Bäume vorhanden, die nicht mit einer Pflanzbindung versehen werden. Sie sind nicht ortsbildprägend und erst in jüngerer Zeit angelegt worden oder nicht standortgerecht, wie beispielsweise die Tanne und Kiefer im nördlichen Stellplatzbereich. Sie unterliegen daher keinem besonderen Schutz. Sie sind eingemessen und im Planteil eingetragen.

Entlang des Fuß- und Radweges zwischen Schloss und Rathaus II sind einige relativ wertvolle Bäume vorhanden. Sie liegen jedoch innerhalb des Baufeldes, so dass sie nicht erhalten bleiben können. Der Verlust dieser Bäume geht in die Eingriffsbilanzierung (vergl. Kap. 7) ein.

4.5 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften ist nicht erforderlich. Die Hochbauplanung wird insbesondere in bezug auf die Fassadengestaltung sowie die Dachform und –neigung mit der oberen Denkmalbehörde abgestimmt. Das Gebäude soll so gestaltet werden, dass es sich in das denkmalgeschützte Ensemble einpasst und die anderen denkmalgeschützten Gebäude nicht dominiert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt.

4.6 Bauhöhenbeschränkung

Im Bebauungsplan Nr. 0-21 „Innenstadt“ war eine Bauhöhenbeschränkungszone festgesetzt worden. Die Bauhöhenbeschränkungszone tangiert auch den nördlichsten Teil dieses Bebauungsplanes Nr. 0-77 „Rathausenerweiterung“. Durch sie sollte erreicht werden, dass die Sichtverbindung zwischen Sende- und Empfangseinrichtungen bestehen bleibt und Hindernisse nicht in die Sichtlinie hineinragen. Der Bebauungsplan Nr. 0-21 sah eine Bauhöhenbeschränkung von 18 m vor. Die Festlegung einer Bauhöhenbeschränkung im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 0-77 „Rathausenerweiterung“ ist entbehrlich, da im betroffenen, nördlichen Bereich kein Baufeld vorgesehen ist.

5 Denkmalschutz

Wie bereits in Kapitel 2.2 erwähnt, sind im und angrenzend an das Plangebiet Einzelbaudenkmale und eine Gruppe baulicher Anlagen vorhanden. Zu den Einzelbaudenkmalen gem. § 3 (2) NDSchG gehören laut Verzeichnis der Baudenkmale vom 23.06.2000 die alte Landratsvilla (heute Rathaus II) und das Schloss. Des weiteren ist in dem Listenauszug unter der Nr. 0006 die Gruppe Spittaplatz mit Parkanlage aufgeführt. Zu diesem Baudenkmal als Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. (3) NDSchG gehört neben der alten Landratsvilla und dem Schloss auch die Parkanlage. Eine Begründung der einzelnen Baudenkmale liegt dem Verzeichnis nicht zugrunde.

5.1 Denkmalgeschützte Einzelgebäude gem. § 3 (2) NDSchG

Sitz der Burgdorfer Kreisverwaltung und Dienstwohnung des Landrates war bis 1909 das Schloss. Aufgrund von Flächenknappheit im Schloss wurde Anfang des 20. Jahrhunderts der Neubau einer Landratsvilla im Schlossgarten beschlossen. Im Zuge der Gebietsreform 1974 wurde der Landkreis Burgdorf aufgelöst. Der neue Landkreis Hannover verkaufte daraufhin die Landratsvilla an die Stadt Burgdorf, die seitdem von der Stadtverwaltung als Rathaus II genutzt wird.

Das Rathaus II wurde von der Bezirksregierung Hannover 1987 in das Verzeichnis der Kulturdenkmale als Baudenkmal gem. § 3(2) NDSchG aufgenommen.

Der letzte Neubau des Schlosses datiert auf das Jahr 1642 und gilt damit als barocke Schlossanlage. Mit dem Neubau 1642 verlor das Gebäude den Charakter einer Festungsanlage und übernahm schwerpunktmäßig die Funktion eines Verwaltungssitzes mit repräsentativem Charakter. Zur damaligen Gesamtanlage gehörte neben dem Schloss auch die Umwallung und das Vorwerk. Im Vorwerk (u.a. Standort des heutigen Rathauses III) waren alle für den Verwaltungskomplex des Amtes Burgdorf wichtigen Funktionen untergebracht. 1809 gingen große Teile Burgdorfs u.a. auch das Vorwerk in Flammen auf. Das Schloss wurde durch den Brand nicht beeinträchtigt und erfuhr bis 1905 keine großen baulichen Veränderungen. 1905 wurde eine große Modernisierung durchgeführt, bei der u.a. das Obergeschoss verschalt wurde. Im 2. Weltkrieg blieb das Schloss unversehrt.

In den 60-er Jahren musste aufgrund von morschen Pfahlgründungen als Folge der Aueregulierung der Ostflügel abgerissen werden. Er wurde in Massivbauweise mit Fachwerkgliederung im Erdgeschoss neu errichtet. Von 1979 bis 1982 musste auch der Hauptbau vollkommen saniert werden. In diesem Zuge wurden auch die Schleppgauben im Dachgeschoss entfernt. Die bislang letzte Sanierung kostete insgesamt 5,4 Millionen DM.

Die beiden Baudenkmale Schloss und ehemalige Landratsvilla werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB als Baudenkmale nach dem NDSchG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sie sind unter den Kennziffern 56 und 57 bzw. 58 Bestandteil des Verzeichnisses der Baudenkmale. Die Führung des Verzeichnisses beruht auf § 3 NDSchG. Die nachrichtliche Übernahme der Baudenkmale in den Bebauungsplan dient der Vollständigkeit und der Übersichtlichkeit der Regelungen im Plangebiet. Die Baudenkmale sind bei der städtebaulichen Beurteilung von Baugebieten zu berücksichtigen.

5.2 Gruppe denkmalgeschützter baulicher Anlagen gem. § 3 (3) NDSchG

Zu der Gruppe gehört neben den zuvor genannten Einzeldenkmalen auch die heutige Parkanlage bzw. der ehemalige Schlossgarten westlich des Schlosses. Die Parkanlage wird erstmals 1616 als Baum- und Lustgarten erwähnt. Ab 1700 wurde der barocke Schlossgarten angelegt. Der Schlossgarten war geprägt von einem achsialen, symmetrischen Wegesystem. Der Barockgarten weist Einflüsse des im Jahre 1714 fertiggestellten Gartens in Hannover-Herrenhausen auf. Durch den symmetrischen Aufbau sollten Verknüpfungen zur umgebenden Landschaft hergestellt werden. Über zwei Achsen wurde der Blick auf die freie Auelandschaft nach Süden und Südwesten freigegeben.

Im Rahmen der Neuplanung der Landratsvilla um 1910 (heute Rathaus II) wurde auch die Gartenanlage überplant. Dabei gingen die Reste der Achsen des Barockgartens unter, bis auf die teilweise heute noch bestehende Nordsüdachse, die noch mit hohen Bäumen gesäumt ist. Die Gartenneuplanung um 1910 ging in keiner Form auf das alte System ein.

5.3 Denkmalpflegerische Beurteilung

Der Anbau an das Rathaus III als solcher ist zunächst unproblematisch, weil das Rathaus III kein Einzelbaudenkmal ist. Entscheidend ist die Wirkung des Neubaus auf das Ensemble Schloss – Parkanlage – ehemalige Landratsvilla, das als Gruppe baulicher Denkmale geschützt ist.

Die Maßstäblichkeit und architektonische Gestaltung ist so gewählt, dass sich der Neubau in das denkmalgeschützte Ensemble einfügt. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen mit überbaubarer Fläche, Grundfläche und Zahl der Vollgeschosse kann eine Gebäudekubatur erstellt werden, die das denkmalgeschützte Ensemble nicht überprägt. Es kann ein Gebäude errichtet werden, dass von seiner räumlichen Wirkung im Hintergrund wahrzunehmen ist. Auch die Gesamtheit von Rathaus III mit Anbau dominiert die denkmalgeschützten baulichen Anlagen nicht. Insgesamt kann über die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes mit restriktiven Festsetzungen erreicht werden, dass die geplante Gebäudekubatur auch unter Denkmalschutzgesichtspunkten vertretbar ist.

Die beabsichtigte bauliche Entwicklung wird von der oberen Denkmalschutzbehörde bei der Bezirksregierung mitgetragen. Die obere Denkmalschutzbehörde wurde in den Planungsprozess einbezogen.

5.4 Archäologischen Denkmalpflege

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Daher ist im Planteil ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der dem Träger der Maßnahme gemäß § 13 NDSchG zur Auflage macht, den Beginn von Erdarbeiten mindestens vier Wochen vorher der Unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau.

6 Verkehrliche Erschließung, Stellplätze, Öffentlicher Personennahverkehr

6.1 Erschließung

Die fußläufige Erschließung des Rathauses III und des geplanten Anbaus erfolgt über den Spittaplatz und über die Straße „Vor dem Hannoverschen Tor“ mit anschließendem Einstellplatzbereich.

Die PKW-Erschließung ist ohne Ausnahmegenehmigung über die Fußgängerzone des Spittaplatzes und den Parkplatzbereich östlich des Schlosses nicht möglich. Das Plangebiet und das Rathaus III sind über die Straße „Vor dem Hannoverschen Tor“ und den anschließenden Einstellplatzbereich erschlossen. Von hier ist auch die Zufahrt in das Stellplatzgeschoss des Neubaus geplant. Die innere Erschließung des Plangebietes ist im Planteil nicht als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen.

6.2 Einstellplätze

Im Bereich zwischen Rathaus III und Rathaus II sind insgesamt 64 Einstellplätze vorhanden. Durch die geplanten Neubaumaßnahmen werden 22 Stellplätze entfallen, die durch ein Stellplatztiefgeschoss jedoch größtenteils ersetzt werden. Es ergibt sich nach Durchführung der Planung ein Bestand von 58 Stellplätzen.

Dem gegenüber besteht bei einem Richtwert von einem Einstellplatz je 40 qm Nutzfläche ein rechnerischer Bedarf von 65 Einstellplätzen für die bestehenden Büros und den Neubau, inkl. der erforderlichen Einstellplätze für Besucher. Die Annahme eines Bedarfes von einem Einstellplatz je 40 qm Nutzfläche ist vertretbar, da der Planungsbereich der Innenstadt zuzuordnen ist und leicht zu Fuß erreichbar ist. Laut Richtzahlen für Einstellplätze gem RdErl. des MS wird ein Einstellplatz je 30-40 qm Nutzfläche gefordert.

Die 7 fehlenden Einstellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entweder zusätzlich nachzuweisen oder abzulösen.

Zusätzlich sind Fahrradeinstellplätze in einer Größenordnung von einem je 30-100 qm Nutzfläche erforderlich. Aufgrund der innenstadtnahen Lage ist ein Fahrradeinstellplatz je 80 qm Nutzfläche ausreichend. Daraus ergibt sich ein Bedarf von 32 Fahrradeinstellplätzen.

6.3 ÖPNV Anbindung

Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe in der Bahnhofstraße und in der Marktstraße. Es handelt sich um die Linien 906, 907, 910, 920 und 930 des Stadtverkehrs Burgdorf sowie mit den Zielen Hänigsen und Uetze. Die Busse verkehren alle zum Bahnhof Burgdorf. Hier besteht Anschluss an den Schienenverkehr nach Hannover und Celle.

7 Eingriffsregelung

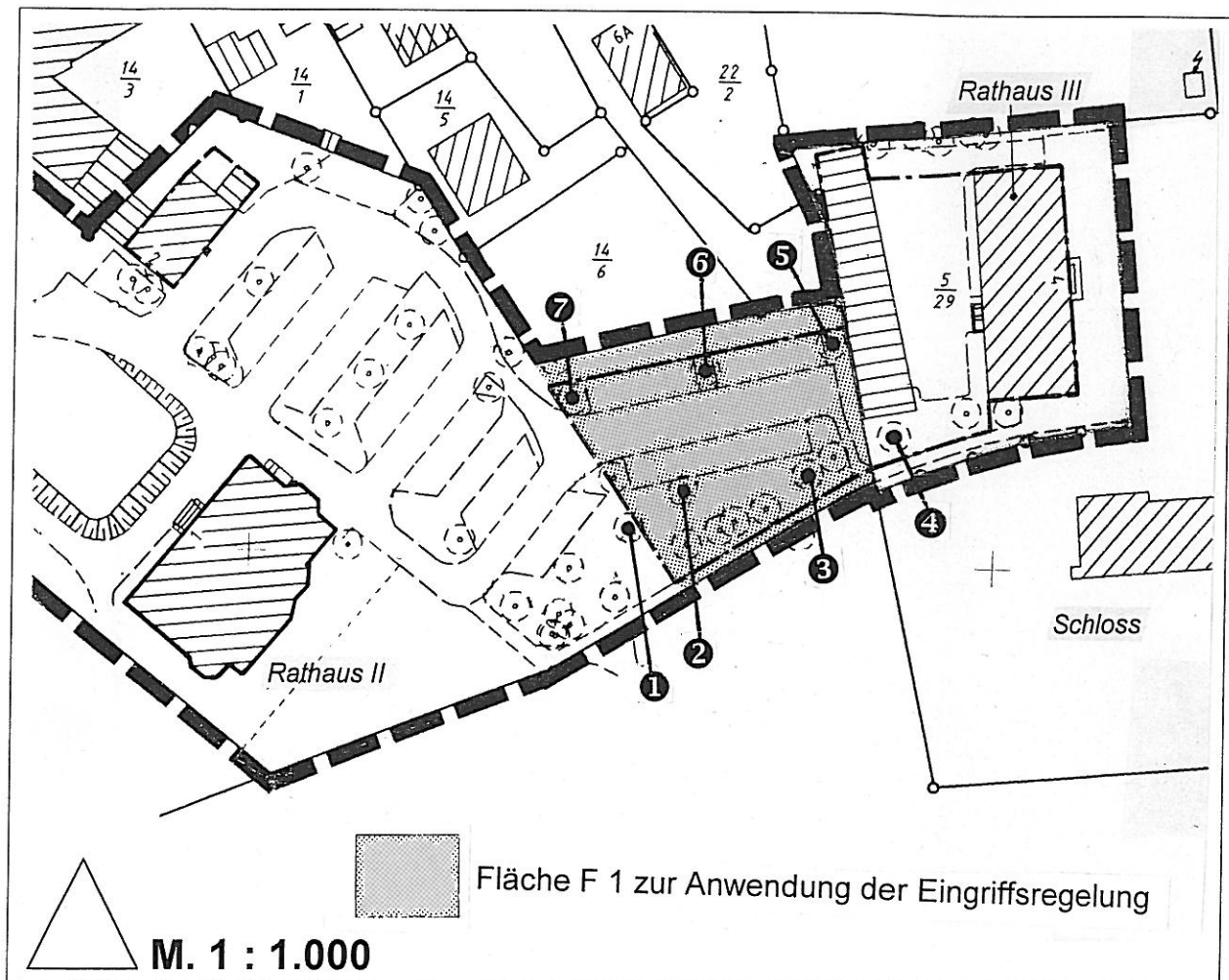
Mit der Fassung des Baugesetzbuches von 1998 findet die Eingriffsregelung u. a. bei der Neuaufstellung von Bauleitplänen Anwendung. Die vorliegende Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte in Anlehnung an die Arbeitshilfe des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES.

7.1 Anwendungsbereich und Bestandsaufnahme

Durch diesen Bebauungsplan Nr. 0-77 „Rathausenerweiterung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe im Sinne des § 8a BNatSchG nur im Bereich des Baufeldes für die Erweiterung des Rathauses III geschaffen. Im übrigen Geltungsbereich wird lediglich der Bestand planungsrechtlich abgesichert. Infolgedessen kann sich die Anwendung der Eingriffsregelung auf den räumlichen Kernbereich der geplanten Rathausenerweiterung (Fläche F1) beschränken (vergl. nachstehende Abbildung). Die Größe des Bereiches F1 beträgt 1070 qm. Im Teilbereich F2, der teilweise für die Rathausenerweiterung in Anspruch genommen wird, handelt es sich bei den festgesetzten überbaubaren Flächen um bereits versiegelte Bereiche mit seit Jahrzehnten bestehenden Nutzungen, sodass hier die Eingriffsregelung nicht anwendbar ist.

Im Bereich der Fläche F 1 sind Stellplätze, Ziergebüsche sowie einige Hochstämme vorhanden. Es sind nur die Hochstämme mit einem Stammumfang von mehr als 0,60 m aufgenommen worden.

Anwendungsbereich der Eingriffsregelung und Verortung der Hochstämme:



Es handelt sich um die folgenden Hochstämme:

Hochstämme Nr.	Baumart	Stammumfang	Kronenfläche	Flurstück	Flur
1	Eiche	1,0 m	20 qm	5/21	16
2	Spitzahorn	0,6 m	10 qm	5/21	16
3	Erle	2,3 m	50 qm	5/21	16
4	Bergahorn	2,3 m	150 qm	5/29	16
5	Ahorn	0,6 m	50 qm	5/21	16
6	Ahorn	0,6 m	10 qm	5/21	16
7	Eiche	0,6 m	20 qm	5/21	16

7.2 Eingriffsbewertung

Auf Grundlage der textlichen Festsetzung der Nr. 1 darf die Grundfläche aller Gebäude in der Summe 2.000 qm nicht übersteigen. Unter Abzug der bereits bestehenden Gebäude verbleibt im Eingriffsbereich für den Neubau eine maximale Fläche von ca. 740 qm. Der Versiegelungsgrad darf diese Grundfläche auf Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 1 um maximal 10 % übersteigen. Die Versiegelung darf im Bereich F1 folglich maximal 814 qm betragen. Im Vergleich zur bereits bestehenden Versiegelung von 550 qm durch die Stellplätze im Bereich F1 ist dies eine zusätzliche Versiegelung um 264 qm (vergl. dazu auch nachstehende Tabelle). Diese zusätzliche Versiegelung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Durch die Ausweisung des „neuen“ Baufeldes werden 7 Hochstämme beseitigt. Sie sind in der Tabelle oben aufgeführt. Es handelt sich dabei um relativ wertvolle heimische Bäume, denen je nach Stamm- bzw. Kronenumfang unterschiedliche Wertstufen zugeordnet werden.

7.3 Flächenbilanzierung und Ausgleichberechnung

Aufbauend auf den Entwurf des Bebauungsplanes werden den einzelnen Flächen der Biotoptypen im Bestand die durch die Planung beabsichtigten Nutzungen bzw. Biotoptypen gegenübergestellt (s. nachstehende Tabelle). Um Kompensationsmaßnahmen festzulegen, werden die Werte der Biotoptypen vor und nach dem Eingriff ermittelt. In der Gegenüberstellung ergibt sich insgesamt im Bereich der Fläche F1 ein Defizit von 1.739 Werteinheiten.

Bereich F 1 (Größe 1.070 qm)

Bestand				Planung			
Biotoptyp	Größe/Stück	Faktor	Wert	Biotoptyp	Größe	Faktor	Wert
versiegelte Stellplatzfl.	550 qm	0	0	Versiegelung	814	0	0
Ziergebüsch	520 qm	2	1040	Rabatte	256	1	256
Hochstämme							
~ 100 qm Kronenfläche	2 St. = 200 qm	4	800				
~ 25 qm Kronenfläche	1 St. = 25 qm	3	75				
~ 10 qm Kronenfläche	4 St. = 40 qm	2	80				
Summe			1995				256
Bilanzierung	- 1739 WE						

Es handelt sich um Eingriffe, die ausgleichspflichtig sind. Durch die zusätzliche Versiegelung sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser festzustellen. Insbesondere sind durch die Beseitigung der Hochstämme die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften beeinträchtigt. Das Defizit von ca. 1.740 WE wird außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen (Vergl. Kap. 7.4).

7.4 Ausgleichsmaßnahmen

Das Defizit von 1.740 Werteinheiten soll durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches am Burgdorfer Holz ausgeglichen werden. Auf der Kompensationsfläche „K“ der 30. Änderung des Flächennutzungsplans (Flur 3 der Gemarkung Burgdorf, Flst. 117/1, 12.341 qm) wurden in Vorleistung auf zukünftige Eingriffe Extensivierungsmaßnahmen durchgeführt (sog. Ökokonto) und u. a. Gehölzstrukturen neu angelegt. Dabei wurde Ackerland der Wertstufe 1 in Wertstufe 3 aufgewertet. Aus der Ökokontofläche werden 870 qm für die Kompensation des Bebauungsplans Nr. 0-77 abgerechnet.

Damit ist der durch den Bebauungsplan Nr. 0-77 vorbereitete Eingriff insgesamt als kompensiert anzusehen.

8 Altlasten

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

9 Ver- und Entsorgungsanlagen / Leitungsrechte

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet grenzt an vorhandene Versorgungsleitungen an. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH.

Löschwasserversorgung

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ergibt sich bei angenommener mittlerer Gefahr der Brandausdehnung ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min bzw. 96 m³/h. Die Möglichkeiten zur Bereitstellung der Löschwassermenge werden überprüft. Voraussichtlich wird ein zusätzlicher Brunnen mit insgesamt 96 m³/h angelegt werden. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung kommen grundsätzlich in Frage:

1. Vorrangig das Trinkwassernetz, eine Ringleitung ist vorhanden.
2. Ergänzend die der Burgdorfer Feuerwehr zur Verfügung stehenden Tanklöschfahrzeuge
3. Erforderlichenfalls zusätzliche Inanspruchnahme des vorhandenen unterirdischen Wasserreservoirs/Zisterne.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasser

Der östliche Bereich des Teilbereiches F1 wird in Nord-Süd-Richtung von einem vorhandenen Regenwassersammler gequert. Dies ist bei der Hochbauplanung zu berücksichtigen. In Abhängigkeit von der Gebäudeplanung wird ggf. eine Teilverlegung dieser Regenwasserleitung erforderlich.

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird in den ggf. teilweise zu verlegenden Regenwasserkanal mit Ableitung in die Burgdorfer Aue eingeleitet.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Mischwasserleitungen (den Gebäuden zugehörig) der Rathäuser II oder III in die örtliche Kanalisation eingeleitet, da ein öffentlicher Schmutz- oder Mischwassersammler in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden ist.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Avacon.

Erdgasversorgung

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

Abfallentsorgung

Träger ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha).

10 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im Überschneidungsbereich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 0-21 „Innenstadt“ und dem Bebauungsplan Nr. 0-77 „Rathausenerweiterung“ tritt der Bebauungsplan 0-21 „Innenstadt“ außer Kraft (siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 3.2 Örtliche Planungen/ Angrenzende Bebauungspläne).

Im Überschneidungsbereich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 0-40 „Bahnhofstraße / Auetal“ und dem Bebauungsplan Nr. 0-77 „Rathausenerweiterung“ tritt der Bebauungsplan Nr. 0-40 „Bahnhofstraße / Auetal“ außer Kraft (siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 3.2 Örtliche Planungen/ Angrenzende Bebauungspläne).

10.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Der Bebauungsplan kann nach Rechtskraft umgesetzt werden.

10.2 Finanzielle Auswirkungen

a) Kompensationsflächen

Auf der Kompensationsfläche (Flur 3 der Gemarkung Burgdorf, Flst. 117/1, 12.301 qm) werden in einem Teilbereich von rd. 870 qm Extensivierungsmaßnahmen durchgeführt und Gehölzstrukturen neu angelegt.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 15.000 € (inkl. Grundstückskosten).

10.3 Finanzierung

Die erforderlichen Finanzierungsmittel zur Durchführung der Maßnahmen werden bei Bedarf im jeweiligen Haushaltsplan bereitgestellt.

11 Verfahren

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.09.2000 bis 25.09.2000 durchgeführt. Von den Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 25.08.2000 bis zum 29.09.2000.

Nachstehende Stellungnahmen wurden abgegeben:

1. Bezirksregierung Hannover, Dez. 204

Es wird aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege Stellung genommen.

Im Plangebiet sei mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen.

Dem Träger der Maßnahme wird gemäß § 13 NDSchG zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens vier Wochen vorher der Bezirksregierung Hannover – Dezernat 406 (Denkmalpflege) - schriftlich anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden könne.

Die Anzeigepflicht beziehe sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen mit archäologischen Bodendenkmalen habe der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterlassung der Anzeige eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Sofern im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung durchgeführt werden kann.

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In Planteil und Begründung werden die Hinweise zum Auftreten archäologischer Funde aufgenommen. Der Beginn der Erdarbeiten wird vom Träger der Maßnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig angezeigt.

2. Landkreis Hannover

Aus Sicht des Landkreises Hannover bestehen zu dem Bebauungsplan Nr. 0-77 „Rathausenerweiterung“ der Stadt Burgdorf keine Bedenken.

3. Kommunalverband Großraum Hannover

Die Ausarbeitungen zum Bebauungsplan Nr. 0-77 „Rathausenerweiterung“ seien mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.
Sonstige zu vertretende Belange stünden den Planungsabsichten nicht entgegen.

4. Untere Fuhse

Keine Stellungnahme eingereicht.

5. Polizeiinspektion Hannover-Land

Gegen den Bebauungsplan Nr. 0-77 „Rathausenerweiterung“ bestünden keine Bedenken. Anregungen würden nicht vorgetragen.

6. Avacon AG vom 14.09.2000

Gegen die Ausführung des o. g. Bebauungsplanes werden keine Bedenken vorgetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Fläche des Bebauungsplanes ein 20-kv-Kabel verläuft. Es wird aber festgestellt, dass die geplanten Veränderungen nicht im Bereich dieses Kabels ausgeführt werden. Der Bestand des Kabels wird daher als nicht gefährdet erachtet.

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Der betreffende Bereich liegt außerhalb der geplanten Baufelder. Der Bestand des Kabels ist nicht gefährdet.

7. Kabel Deutschland GmbH, Ressort SuN 50-1

Keine Stellungnahme eingereicht.

8. Bischöfliches Generalvikariat

Keine Stellungnahme eingereicht.

9. Kirchenkreisamt Burgdorf

Die beteiligten Körperschaften der ev.-luth. Kirche (Kirchengemeinde, Landeskirchenamt) haben keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.

10. Finanzamt Burgdorf

Keine Stellungnahme eingereicht.

11. Katasteramt Hannover

Keine Stellungnahme eingereicht.

- Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand gemäß den ortsüblichen Bekanntmachungen vom 20.01.2001 in der Zeit vom 05.02.2001 bis 09.03.2001 statt. Von Bürgern sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die während der Auslegungszeit abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden nachstehend wiedergegeben.

1. Bezirksregierung Hannover

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

2. Landkreis Hannover vom 06.03.2001

Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

zu 2.: Ausführungen der Stadt Burgdorf

Keine Ausführungen erforderlich.

3. Kommunalverband Großraum Hannover vom 01.03.2001

Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

zu 3.: Ausführungen der Stadt Burgdorf

Keine Ausführungen erforderlich.

4. <Untere Fuhse>

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

5. Polizeiinspektion Hannover-Land

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

6. Avacon AG vom 07.03.2001

Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

zu 6.: Ausführungen der Stadt Burgdorf

Keine Ausführungen erforderlich.

7. Bischöfliches Generalvikariat

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

8. Kirchenkreisamt Burgdorfer Land

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

9. Finanzamt Burgdorf

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

10. Katasteramt Hannover

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

11. Stadtwerke Burgdorf GmbH

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

12 Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Burgdorf den Bebauungsplan Nr. 0-77 „Rathausenerweiterung“ als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die vorstehende Begründung beigelegt worden.

Burgdorf, den 17.01.2006

gez. R. Alker

(Ratsvorsitzender)

gez. Baxmann

(Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-77 "Rathausenerweiterung" mit Stand vom 13.10.2000 wurde im Stadtbauamt ausgearbeitet.

Burgdorf, den 17.01.2006
Stadtbauamt

Stadtplanungsabteilung

gez. Gottlieb

(Baurätin)

gez. Behncke

(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 13.10.2000 lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0-77 "Rathausenerweiterung" in der Zeit vom 05.02.2001 bis 09.03.2001 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 14.11.2005 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 15.12.2005 als Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen.

Burgdorf, den 17.01.2006

gez. Baxmann

(Bürgermeister)

Quellen

LANDKREIS HANNOVER, 1982: Das Schloss in Burgdorf

LANDKREIS HANNOVER, 1990: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover

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

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

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

RROP '96: Kommunalverband Großraum Hannover: Regionales Raumordnungsprogramm 1996 Großraum Hannover

STADT BURGDORF, 1994: Landschaftsplan