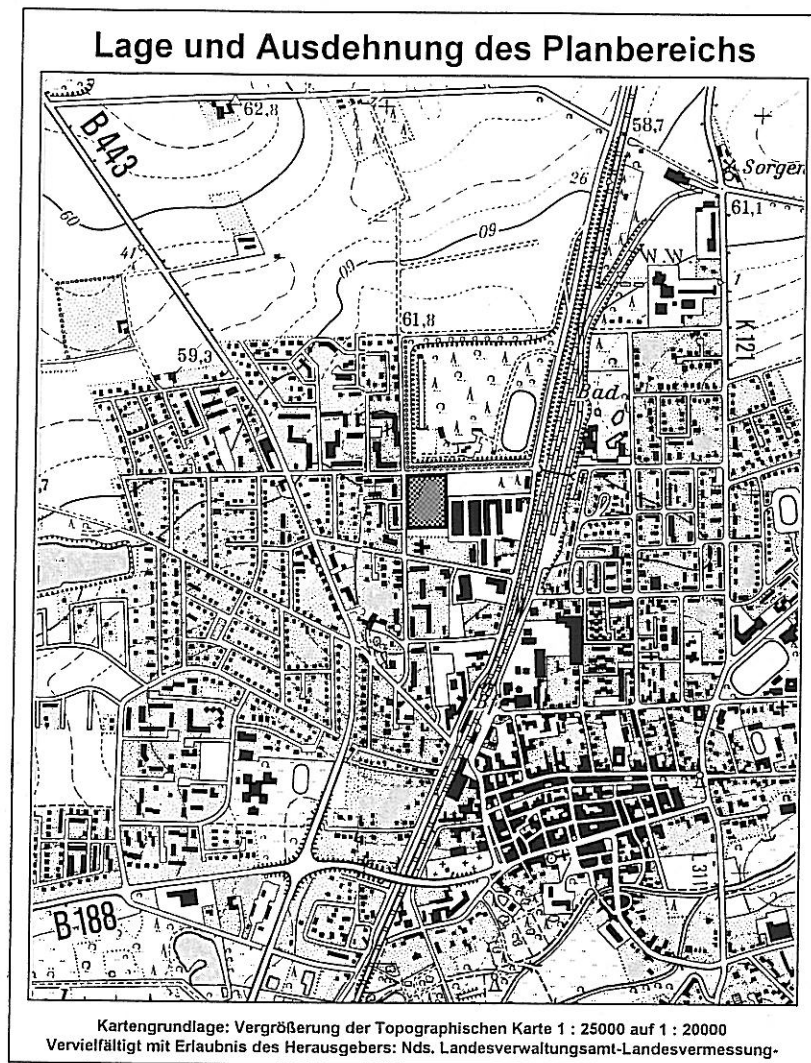


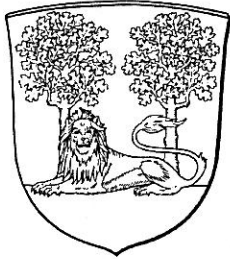


STADT BURGDORF

Bebauungsplan Nr. 0-76

„Läuferweg“

Datum: 13.10.2000
14.03.2001
20.11.2001
28.03.2002



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-76 "Läuferweg"

Für diesen Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

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

1. Planungsgegenstand	4
1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit	4
1.2 Beschreibung des Plangebietes	5
1.2.1 Lage des Plangebietes	5
1.2.2 Bestand	6
1.2.3 Umgebende Bebauung	6
2 Planerische Ausgangssituation	7
2.1 Überörtliche Planungen	7
2.2 Örtliche Planungen	7
3 Planinhalt	9
3.1 Städtebauliche Daten	9
3.2 Planungsintention	9
3.3 Wesentlicher Planinhalt	9
4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	10
4.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB	10
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	10
4.1.2 Mischgebiet nach § 6 BauNVO	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB,	11
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	11
4.3 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ..	12
4.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a BauGB	13
4.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, § 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 1a BauGB	14
5 Verkehrliche Erschließung, Stellplätze, Öffentlicher Personennahverkehr	15
6 Anwendung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	16
7 Belange von Boden, Natur und Landschaft	16
7.1 Waldabstand	16
7.2 Eingriffsregelung	16
7.2.1 Vorbemerkungen	16
7.2.2 Naturräumliche Situation	17
7.2.3 Biotopstruktur	19
7.2.4 Biotopstrukturtypen	19
7.3 Erholung	20
7.4 Naturschutz	20
7.5 Zusammenfassende Bewertung	21
7.6 Kompensationsmaßnahmen	22
8 Wasserwirtschaft	23
8.1 Allgemeines	23
8.2 Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers	24
8.2.1 Quantitative Aspekte des Grundwasserschutzes	24
8.2.2 Qualitative Aspekte des Grundwasserschutzes	24
8.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung	25
8.2.4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	26
8.3 Zusammenfassung	28
9 Immissionsschutz	28
9.1 Emissionsquelle Gewerbebetrieb und angrenzendes B-Plangebiet	28
9.2 Emissionsquelle Kinderspiel- und Bolzplatz	29
9.3 Emissionsquelle Bahnstrecke Lehrte - Celle	30

10	Landwirtschaft.....	31
11	Altlasten.....	31
12	Ver- und Entsorgungsanlagen / Leitungsrechte	32
13	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	33
13.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	33
13.2	Verfahren Finanzielle Auswirkungen	33
13.3	Finanzierung	34
14	Verfahren	35
15	Verfahrensvermerke.....	43
16	Quellen	44
17	Anhang	44

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Burgdorf als Mittelzentrum in der Region Hannover unterliegt in der insgesamt dynamischen Region Hannover einem kontinuierlichen Entwicklungsdruck. Dies macht sich sowohl auf dem Wohnungsmarktsektor als auch im gewerblichen Bereich bemerkbar. Burgdorf weist gegenwärtig ca. 31.700 Einwohner auf.

Die Stadt Burgdorf verfügt über eine insgesamt kompakte Siedlungsstruktur. Sie zeichnet sich u.a. durch eher kleinteilige Strukturen mit zahlreichen Betrieben des örtlichen Handwerks und des Dienstleistungssektors im Kernstadtbereich aus. Der Innenstadt sind die Wohnstandorte und die Gewerbegebiete räumlich günstig zugeordnet. Der Erhalt dieser Struktur und parallel dazu die gesteuerte, angemessene Entwicklung von neuen Siedlungsbereichen am Stadtrand sind ein bedeutendes stadtplanerisches Ziel.

Die Ausweisung neuer Wohngebiete konzentriert sich gegenwärtig auf den Nordwesten der Kernstadt. Ein gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt ist im Ortsteil Hülptingsen direkt südlich und nördlich der B 188. Beide Entwicklungsschwerpunkte befinden sich am Siedlungsrand, auf gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Bei einer derart kompakten Siedlungsstruktur wie in Burgdorf mit nur vergleichsweise geringen innerstädtisch gelegenen Flächenpotenzialen, ergeben sich zu diesen Neuausweisungen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen keine Alternativen größeren Flächenausmaßes. Dennoch bleibt es stadtplanerisches Ziel, sich bietende Alternativen in Form von kleineren untergenutzten Flächenpotenzialen im bestehenden Siedlungsbereich in städtebaulich sinnvollem Rahmen einer baulichen Nutzung zuzuführen und damit die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen jenseits der gewachsenen Ortsränder zu minimieren.

Das Plangebiet - in einer Größe von ca. 1,66 ha - befindet sich in der Weststadt, im gewachsenen Siedlungsbereich, westlich der Bahnlinie Celle-Lehrte. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 Kilometer. Eine ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in der Weststadt gegeben.

Ursprünglich waren die Flächen als Erweiterungsflächen dem bestehenden, östlich gelegenen Gewerbebetrieb zugeordnet worden. Nachdem sich aber in letzter Zeit gezeigt hat, dass diese Fläche hierzu in absehbarer Zeit nicht benötigt werden, bietet sich eine anderweitige bauliche Verwertung an. Mit dem Ziel der planungsrechtlichen Absicherung wird ein vorhandener Spiel- und Bolzplatz in die Planung einbezogen.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

1.2.1 Lage des Plangebietes

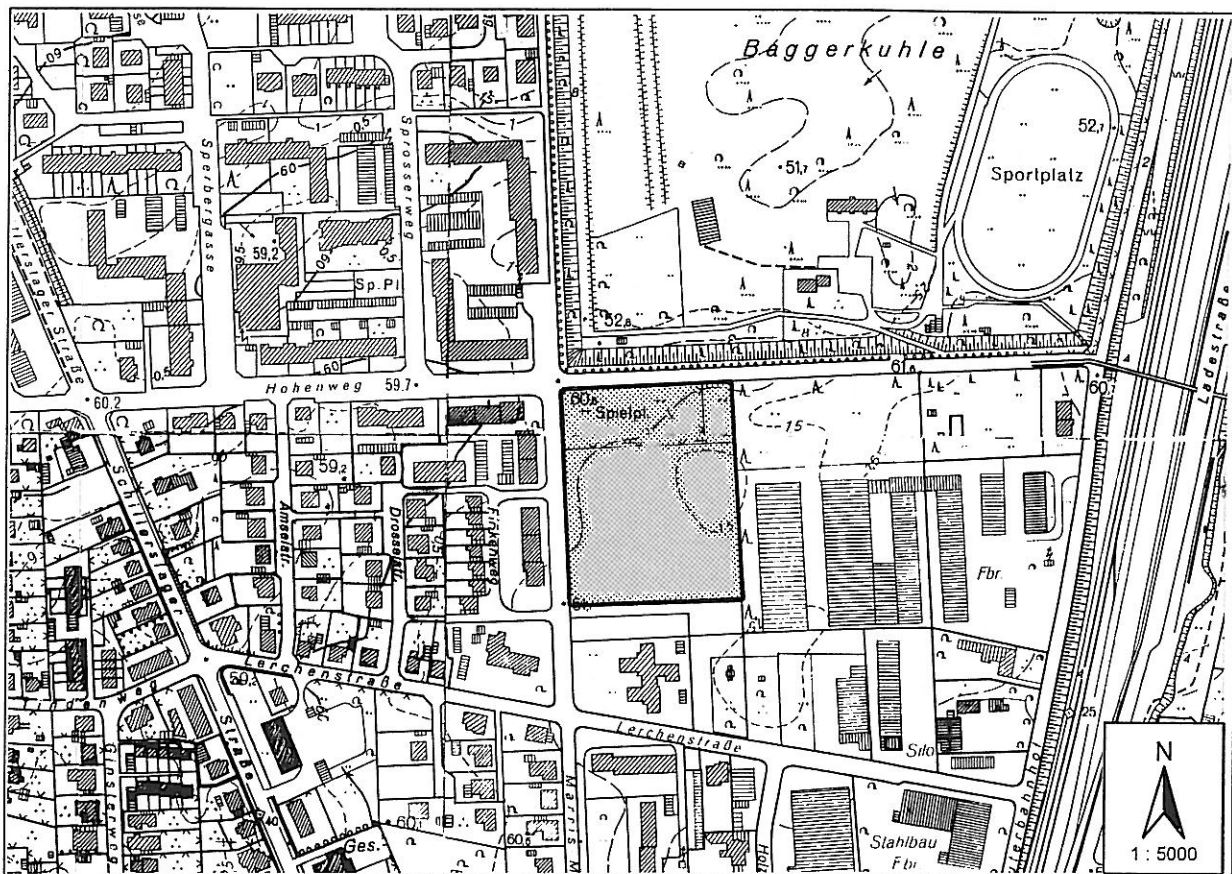
Das 1,66 ha große Bebauungsplangebiet liegt in der Weststadt, im südlichen Eckbereich der Straßen „Marris Mühlenweg“ und „Läuferweg“.

Es beinhaltet die Flurstücke 111/3 und 108/6, Flur 1 der Gemarkung Burgdorf.

Damit ergibt sich folgende Abgrenzung:

- im Norden: die beiden nördlichen Grenzen der Flurstücke 111/3 und 108/6;
- im Osten: die östliche Grenze des Flurstücks 108/6;
- im Süden: eine Parallele zur Grenze der Flurstücke 111/3 und 111/4, ca. 8 m nördlich dieser Flurstücksgrenze.
- im Westen: die westliche Grenze des Flurstücks 111/3;
- im Nordwesten: die nordwestliche Seite des Flurstücks 111/3.
(= südliche Schmiegeseite des „Läuferweges“ im Bereich der Einmündung in den „Marris Mühlenweg“)

Der Geltungsbereich ergibt sich auch aus der nachstehenden Übersicht:



1.2.2 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 2 Flurstücke, die sich seit langem im Eigentum der Stadt Burgdorf befinden. Bis auf den im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen Kinderspiel- und Bolzplatz sind die Flächen gegenwärtig untergenutzt und als innerstädtisches Brachland zu bezeichnen. Bis vor kurzem war das Gelände an einen Landwirt zur Ackernutzung verpachtet. Hochstämmiger Bewuchs ist nicht vorhanden. Zur genauen Bestandsaufnahme vergl. Kap. 6.

Die Größe des Kinderspiel- und Bolzplatzes beträgt insgesamt 3.800 qm. Der Kinderspielplatz befindet sich im Einmündungsbereich zwischen Läuferweg und Marris Mühlenweg und ist für Kinder unter 12 Jahren ausgelegt. Auf dem Kinderspielplatz sind neben den gängigen Gerätschaften auch eine Sitzgruppe, eine Tischtennisplatte sowie ein Basketballkorb vorhanden.

Der Bolzplatz schließt sich östlich an den Kinderspielplatz an. Es sind zwei Tore und ein Ballfangzaun hinter dem östlichen Tor aufgestellt worden.

Der Kinderspielplatz ist von Norden über den Läuferweg zugänglich. Der Bolzplatz ist über den Kinderspielplatz und den Läuferweg erreichbar. Der Kinderspiel- und Bolzplatz ist durch zahlreiche Gehölzstrukturen nach Süden und Westen eingegrünt. Im Einmündungsbereich von Läuferweg und Marris Mühlenweges sind Aufschüttungen vorhanden. Die Einsehbarkeit in den Spielplatz wird dadurch reduziert.

1.2.3 Umgebende Bebauung

Das Plangebiet ist im Westen, Osten und Süden von Bebauung umschlossen. Im Osten befindet sich ein produzierender, alteingesessener Gewerbebetrieb. Der Betrieb ist an seinen Rändern eingegrünt. Entlang der Grundstücksgrenze zum Plangebiet ist eine dichte Eingrünung mit Nadelgehölzen vorhanden. Der Gewerbebetrieb bildet eine in sich geschlossene Einheit. Von Erweiterungsbedarf ist auch mittelfristig nicht auszugehen.

Südlich liegt ein Behindertenwohnheim. Das aus den 80-er Jahren stammende Backsteingebäude ist 2-geschossig. Ein ca. 15 m breiter Streifen nördlich des Wohnheims wird von dem Heim als Wiese genutzt und ist eingegrünt. Beide Flächen des Behindertenwohnheims gehören der Stadt Burgdorf, es besteht ein Erbbaurecht. Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens ist der Betreiber des Wohnheimes mit Erweiterungswünschen an die Stadt Burgdorf herangetreten. In Folge dessen wurde der Geltungsbereich der Planung angepasst. Zwischen dem Wohnheim und dem Plangebiet verbleibt so ein Streifen von ca. 23 m breite für ein Erweiterungsvorhaben der Behinderteneinrichtung.

Südöstlich des Planbereiches befindet sich eine private Grünfläche. Sie ist mit Obsthochstämmen bewachsen. Südlich der Lerchenstraße befindet sich ein gemischt genutzter Bereich sowohl mit Gewerbebauten als auch mit Wohnhäusern. Die Gewerbebauten sind überwiegend parallel in Nähe der Bahnlinie angesiedelt.

Im Westen befinden sich 4-geschossige Wohnhäuser. Die Häuser erstrecken sich in Nord-Südrichtung entlang des Marris Mühlenweges. Im gesamten westlich und nordwestlich gelegenen Quartier ist Geschosswohnungsbau dominierend. Prägend ist ein 8-geschossiges Punkthochhaus im Einmündungsbereich von Marris Mühlenweg und Lerchenstraße.

Im Norden des Planungsbereiches befindet sich eine eingezäunte Freifläche (die sog. Baggerkuhle). Die Baggerkuhle ist heute größtenteils mit Nadelbäumen bewachsen, vereinzelt liegen verstreut kleinere Gebäude.

Zwischen der eingezäunten Freifläche und dem Plangebiet verläuft in Verlängerung des Höhenweges der Läuferweg. Dieser ist eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Weststadt und dem Stadtzentrum.

2 Planerische Ausgangssituation

2.1 Überörtliche Planungen

Regionales Raumordnungsprogramm 1996, RROP 1996

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

Landschaftsrahmenplan

Es werden keine Aussagen für den Geltungsbereich getroffen.

Forstlicher Rahmenplan

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Fläche (Baggerkuhle) ist in Beikarte 1 des forstwirtschaftlichen Rahmenplanes als Waldfläche mit Kiefern- und Birkenbestand dargestellt. Es handelt sich laut Beikarte 3 um Waldneuzugang aus den Jahren von 1964 bis 1991. Der Wald erfüllt nach Beikarte 2 eine Funktion für das Klima. In der Planungs- und Maßnahmenkarte ist die Baggerkuhle als siedlungsnaher Wald dargestellt, der vor weiterer Bebauung geschützt werden soll.

Für den Planungsbereich trifft der forstliche Rahmenplan keine Aussagen.

2.2 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 in einem Streifen von ca. 80 m entlang des Marris Mühlenweges als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der östlich anschließende Bereich ist als Mischgebiet dargestellt.

Die westlich und teilweise auch die südlich angrenzenden Flächen außerhalb des geplanten Geltungsbereiches sind als Reines Wohngebiet dargestellt. Östlich schließt sich die Darstellung eines Mischgebietes in einem Streifen von ca. 20 m und dann ein Gewerbegebiet an. Der nördliche Bereich (Baggerkuhle) ist als Grünfläche, teilweise mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Landschaftsplan

Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind auch in weiterer Umgebung zum Planungsbereich nicht vorhanden.

Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, besonders geschützte Biotope nach § 28 a NNatSchG befinden sich weder im noch angrenzend an das Plangebiet.

Im Landschaftsplan ist in Blatt 26 „Biotopstruktur der Kernstadt“ die Fläche als Ackerfläche dargestellt.

Angrenzende Bebauungspläne

Westen

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 0-13 „Im Radhope“ an. Er ist seit 1965 rechtskräftig. Entlang des Marris Mühlenweges ist ein Reines Wohngebiet ausgewiesen. Es ist eine zwingend 4-geschossige Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Im Einmündungsbereich von Marris Mühlenweg und Lerchenstraße ist eine zwingend 8-geschossige Bauweise ausgewiesen.

Süden

Südlich an den geplanten Geltungsbereich bzw. das Behindertenwohnheim grenzt der Bebauungsplan Nr. 0-25/1 „Am Güterbahnhof – Marris Mühlenweg“ an. Er ist seit 1987 rechtskräftig. Der Bebauungsplan sieht von West nach Ost die Gliederung Reines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet vor.

Osten und Norden

Die Bereiche sind nicht mit einem Bebauungsplan überplant.

3 Planinhalt

3.1 Städtebauliche Daten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,66 ha (Bruttobauland), davon entfallen auf:

Nettobaufläche	1,08 ha (65,2 %)
davon Pflanzfläche	0,20 ha (11,9 %)
Kinderspielplatz	0,19 ha (11,2 %)
Bolzplatz	0,19 ha (11,7 %)
Kompensationsfläche	0,08 ha (4,9 %)
öffentl. Verkehrsfläche	0,11 ha (6,7 %)

3.2 Planungsintention

Die innerstädtische Brachfläche stellt gegenwärtig eine städtebaulich wenig ansprechende Situation dar. Unter Berücksichtigung der angrenzenden, sehr unterschiedlichen Nutzungen soll der Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept trägt den angrenzenden Nutzungen Rechnung, in dem anschließend an das bestehende Reine Wohngebiet zunächst ein Allgemeines Wohngebiet und in räumlicher Nähe zum Gewerbebetrieb ein Mischgebiet ausgewiesen wird.

Weiterhin soll durch den Bebauungsplan der bestehende Spiel- und Bolzplatz planungsrechtlich abgesichert werden. Bislang ist dieser Bereich nicht mit einem Bebauungsplan überplant.

3.3 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt entlang des Marris Mühlenweges in einem Streifen von ca. 80 m ein Allgemeines Wohngebiet, östlich anschließend in einem Streifen von ca. 30 m ein Mischgebiet dar. Aus dieser Darstellung werden entsprechend die Ausweisungen „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO und „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO entwickelt.

Die möglichen Nutzungen sind aufgrund der innenstadtnahen Lage sehr vielfältig. Die Bauflächen sind durch einen umfangreichen Pflanzstreifen eingegrünt. Im Nordosten befindet sich eine naturschutzrechtliche Kompensationsfläche. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft können dadurch aber nur zum Teil ausgeglichen werden. Als weitere Ersatzmaßnahme ist die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland in der Feldmark zwischen Burgdorf und dem Burgdorfer Holz vorgesehen.

Im nördlichen Geltungsbereich ist eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Bolzplatz“ ausgewiesen. Der Spiel- und Bolzplatz ist in der Realität bereits vorhanden.

4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Es ist in einem Streifen von 36 m parallel zum Marris Mühlenweg ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Ausweisung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in dem ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Zulässigkeitskatalog des § 4 Absatz 2 BauNVO wird nicht eingeschränkt. Zulässig sind folglich neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Eine Einschränkung dieses Zulässigkeitskataloges wurde bewusst nicht getroffen. Aufgrund der hohen Siedlungsdichte der angrenzenden reinen Wohnquartiere wird das Plangebiet auch für die letztgenannten Nutzungen als geeignet erachtet.

Von § 1 Abs. 6 BauNVO wird Gebrauch gemacht und der Zulässigkeitskatalog der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Die unter den Nummern 4 und 5 aufgeführten Gartenbaubetriebe und die Tankstellen werden von der Zulässigkeit ausgenommen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist erforderlich, weil das Plangebiet in der geplanten Wasserschutzgebietszone III A liegen wird. Durch den Ausschluss werden die Gefahrenpotenziale durch Schadstoffeintrag minimiert (vgl. dazu auch Kap. 7).

4.1.2 Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Es wird ein Mischgebiet in einem Streifen von ca. 80 m festgesetzt. Das Mischgebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in dem ein Mischgebiet auf ca. 40 m Breite und ein Allgemeines Wohngebiet auf ebenfalls ca. 40 m Breite dargestellt ist. Die Abweichung liegt im Rahmen des Entwickelns, denn der Bebauungsplan widerspricht nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes. Die abstufende Gliederung vom Reinen Wohngebiet, über ein Allgemeines Wohngebiet zum Mischgebiet und Gewerbegebiet wird beibehalten. Die Zuordnung der Baugebietstypen zueinander wird nicht verändert. Die Abweichung wird erforderlich, weil sich auf der konkretisierenden Planungsstufe des Bebauungsplanes gezeigt hat, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte räumliche Nähe von Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet aufgrund von anzunehmenden Lärmemissionen des Gewerbebetriebes nicht tragbar ist. Die Ausweisung eines 80 m breiten Mischgebietes dient als Pufferzone und kann lärmindernd wirken. Das Mischgebiet

dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Von § 1 Abs. 5 BauNVO wird Gebrauch gemacht und der Zulässigkeitskatalog des § 6 Absatz 2 BauNVO eingeschränkt. Unzulässig sind die unter den Nummern 6 und 7 aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Der Ausschluss von Gartenbautrieben und Tankstellen ist erforderlich, weil das Plangebiet in der geplanten Wasserschutzgebietszone III A liegen wird. Durch den Ausschluss werden die Gefahrenpotentiale durch Schadstoffeintrag minimiert (vgl. dazu auch Kap. 7).

Entsprechend § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO erfolgt eine Gliederung des Mischgebietes nach der Art der zulässigen Nutzung. Im nördlichen Bereich MI¹ sind die unter Nummer 1 aufgeführten Wohngebäude unzulässig. Ausgeschlossen wird die Wohnnutzung nur für einen Randbereich des Mischgebietes von 20 m tiefe. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes, die gerade in der Nutzungsmischung liegt, bleibt gewahrt. Der Ausschluss von Wohngebäuden ist notwendig, um den vom nördlich angrenzenden Bolzplatz ausgehenden Schallimmissionen zu begegnen. Durch die Gliederung wird das Vorhandene Konfliktpotential minimiert (vgl. dazu auch Kap. 9.2).

4.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Der Flächennutzungsplan beinhaltet bereits eine Darstellung der Geschossflächenzahl. Sie beträgt für das Allgemeine Wohngebiet 1,0 und für das Mischgebiet 0,6. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gilt grundsätzlich auch für das Entwickeln des Maßes der baulichen Nutzung. Die Darstellung der GFZ im Flächennutzungsplan ist aber nicht als verbindlicher Höchst- oder Grenzwert für das konkrete Maß der baulichen Nutzung beim Entwickeln der Festsetzungen des Bebauungsplanes anzusehen. Die Darstellung der GFZ soll vielmehr als Mittelwert einen groben Anhaltspunkt für die Bebauungsplanung geben und erste Schlüsse auf die beabsichtigte Baudichte zulassen. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Läuferweg“ wird im Allgemeinen Wohngebiet eine GFZ von 1,0 unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im angrenzenden Bebauungsplan 0-13 „Im Radhope“ ist ebenfalls eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Es ist städtebauliches Ziel, direkt am Marris Mühlenweg eine insgesamt relativ hohe städtebauliche Dichte zu erreichen. Die Dichte soll zum Baugebietsrand nach Osten hin abnehmen. Im Mischgebiet wird daher eine GFZ von 0,8 festgelegt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte GFZ von 0,6 wird damit überschritten. Die Überschreitung liegt aber im Rahmen des Entwickelns. Die konzeptionelle Idee einer nach Osten hin abnehmenden GFZ bleibt erhalten.

Westlich des Marris Mühlenweges befinden sich 4-geschossige Wohnhäuser. Sie sind typisch für den Baustil der Nachkriegszeit. Eine Anlehnung an diese Geschossigkeit ist nicht Planungsintention. Die im WA festgesetzte, maximal 3-geschossige Bauweise gestaltet einen Übergang von bestehender 4-geschossiger Bauweise zur unbebauten Baggerkuhle im Norden des Plangebietes und zur

maximal zulässigen 2-geschossigen Bauweise im geplanten Mischgebiet sowie zu den bestehenden relativ niedrigen gewerblichen Bauten im Osten.

Die Grundflächenzahl beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 0,4, im Mischgebiet 0,6. Damit werden bezüglich der Grundflächenzahl die maximalen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgenutzt. Durch Festlegung der o.g. GRZ soll eine relativ hohe Baudichte erzielt werden.

Zur Begrenzung des Grundstücksanteils, der durch bauliche Anlagen insgesamt überdeckt werden darf, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1.4 bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und 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 beträgt somit im Allgemeinen Wohngebiet 0,55 (0,4+0,15) und im Mischgebiet 0,75 (0,6+0,15). Durch die Beschränkung sollen die negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt reduziert werden.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Baukörper über 50 m werden dadurch vermieden. Die offene Bauweise entspricht den angrenzenden Bauformen. Die Zeilenbauten überschreiten größtenteils 50 m nicht.

Die Baugrenzen werden im Abstand von 5 m zu den Straßenverkehrsflächen gezogen. Der Abstand der Baugrenze zur Außengrenze der festgesetzten Bauflächen beträgt zur Reduzierung gegenseitiger Beeinträchtigungen 7 m.

4.3 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Aus der Flächennutzungsplandarstellung des Allgemeinen Wohngebietes wird auf Ebene des Bebauungsplanes auch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und aus der Darstellung eines Mischgebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz entwickelt. Allgemein beinhaltet das Entwickeln in einem bestimmten Rahmen die nähere Ausgestaltung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sofern dabei nicht die Grundzüge der Planung berührt werden. Im vorliegenden Fall basieren die Grundzüge der Planung auf der Gliederung des gesamten Bereiches, d.h. einer Herabstufung vom Reinen Wohngebiet über ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet zum östlich anschließenden Gewerbegebiet. Diese Gliederung wird durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bzw. „Bolzplatz“ am nördlichen Rand des Baugebietes nicht in Frage gestellt. Da es sich bei den Flächenfestsetzungen „Spiel- und Bolzplatz“ um Wohnfolgeeinrichtungen handelt, stellen die Ausweisungen eine Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar.

Die Gebietscharakteristik der angrenzenden Wohnquartiere erfordert einen nahe gelegenen Spiel- und Bolzplatz für Kinder bis 12 Jahre. Gemäß § 10 Abs. 1 des

Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) sind öffentliche Spielplätze in erforderlichem Umfang anzulegen. Der 1965 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 0-13 „Im Radhope“ entstand vor dem Inkrafttreten des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes aus dem Jahr 1973. In dem Bebauungsplangebiet ist kein Spiel- oder Bolzplatz ausgewiesen. In dem durch Mehrfamilienhäuser geprägten Quartier westlich des Marris Mühlenweges besteht aber ein deutlicher Bedarf für Spiel- und Bolzplätze.

Der ca. 0,38 ha große Spiel- und Bolzplatz wurde für die Kinder der angrenzenden Geschossbauten in den westlichen Wohngebieten angelegt und existiert schon seit mehreren Jahren. Er ist bislang planungsrechtlich nicht abgesichert. Die Standortwahl ist aufgrund der Nähe zu den Geschosswohnungsbauten als positiv zu beurteilen. Der durch den Bebauungsplan „Läuferweg“ entstehende zusätzliche Flächenbedarf kann durch den bestehenden Kinderspielplatz aufgenommen werden. Die nächsten Spielplätze befindet sich Sprosserweg, Höhenweg/ Sperbergasse, Sperbergasse/ Habichtshorst und Lerchenstrasse.

(zur Emissionssituation vgl. Kap. 9.2)

4.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a BauGB

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist als Kompensationsfläche eine öffentliche Grünfläche in einer Größe von ca. 810 qm als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Bei der Grünfläche handelt es sich um eine Flächenfestsetzung, die aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in einem funktionalen Zusammenhang mit den ausgewiesenen Bauflächen steht und dienende Funktion hat. Insofern bewegt sich die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche im Rahmen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan. Der Bestand soll erhalten bleiben und durch standortgerechte Neuanpflanzungen ergänzt werden. Die Pflanzmaßnahmen dienen der Reduzierung der durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe. Die Kompensationsfläche wird anteilig der Verkehrsfläche und den Bauflächen als Maßnahme zum Ausgleich im Sinne der §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (s. textl. Festsetzung Nr. 2.1).

Als Maßnahme für die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe wird eine Ausgleichsmaßnahme aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf herangezogen, § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a BauGB. Es wird die Entwicklung von Extensivgrünland festgesetzt. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet H 16 „Burgdorfer Holz“. Es handelt sich um eine 12.341 qm große Ackerfläche, die mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt worden ist. Von der Fläche werden 1.628 qm in Anspruch genommen. Diese externe Kompensationsmaßnahme wird den Bauflächen des Plangebietes als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Maßnahme wird von der Stadt auf Kosten der

Vorhabenträger durchgeführt. Eine Refinanzierung erfolgt über den Grundstückspreis (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2).

4.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, § 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 1a BauGB

Pflanzstreifen

Zur Reduzierung der Einsehbarkeit in die Bauflächen sind entlang der Baugebietsränder 5 m breite Pflanzstreifen vorgesehen. Die Eingrünung soll durch standortgerechte heimische Gehölze erfolgen. Die Dreireihigkeit und der Pflanzabstand von 1,25 m sind erforderlich, um die notwendige Dichte und damit den angestrebten Sichtschutz erzielen zu können. Der Pflanzstreifen wird auf die auf den Bauflächen festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 angerechnet.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Bauflächen

Zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur gestalterischen Aufwertung des Planbereiches wird festgesetzt, dass je 10 qm überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche mindestens 1 qm Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Laubgehölzen nachzuweisen und entsprechend zu bepflanzen ist. Im Vergleich zu den herkömmlichen Ziergärten ist dies eine deutliche ökologische Aufwertung.

Zur Orientierung bei der Umsetzung der Pflanzgebote werden die nachstehenden standortheimischen Baum- und Straucharten aufgelistet:

Vorschlagsliste für Gehölzanpflanzungen:

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn ¹⁾	Prunus spinosa	Schlehe
Acer pseudoplatanus	Bergahorn ¹⁾	Quercus petraea ¹⁾	Traubeneiche
Alnus glutinosa	Roterle	Quercus robur ¹⁾	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke	Rhamnus frangula	Faulbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Robinia pseudacacia	Robinie ³⁾
Clematis vitalba	Waldrebe	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rubus fruticosus	Brombeere
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix aurita	Örchenweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Salweide
Fagus sylvatica	Rotbuche ²⁾	Salix caprea	Salweide
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche ¹⁾	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Hedera Helix	Efeu	Sorbus aucuparia	Eberesche
Hippophae rhamnoides	Sanddorn ³⁾	Tilia cordata ¹⁾	Winterlinde
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Tilia platyphyllos ¹⁾	Sommerlinde
Populus alba	Silberpappel	Ulmus carpinifolia ¹⁾	Feldulme
Populus tremula	Zitterpappel ¹⁾	Ulmus laevis	Flatterulme
		Ulmus glabra ¹⁾	Bergulme

¹⁾ großkroniger Laubbaum

²⁾ großkroniger Laubbaum, nicht innerhalb befestigter Flächen verwenden

³⁾ nicht heimisch, doch auf Sandböden mit eher schwach humosem Oberboden standortgerecht

Pflanzstreifen und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Bauflächen werden im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen (siehe Punkt 7.6) angerechnet.

5 Verkehrliche Erschließung, Stellplätze, Öffentlicher Personennahverkehr

Erschließung

Das Plangebiet ist über einen vom Marris Mühlenweg abzweigenden Stich erschlossen. Zufahrten zu den Grundstücken sind nur direkt über den Stich zulässig. Entlang des Marris Mühlenweges ist ein Zu- und Abfahrtsverbot eingetragen. Dadurch wird die Lärmbelästigung für die Wohnhäuser entlang des Marris Mühlenweges minimiert.

Die festgesetzte Verkehrsfläche soll ausschließlich der Binnenerschließung des Baugebietes dienen. Die Einrichtung einer Verbindung zu den östlich des Plangebietes gelegenen gewerblich genutzten Flächen wird ausgeschlossen (s. textl. Festsetzung Nr. 1.5), um die im Westen vorhandenen Reinen Wohngebiete vor zusätzlichem Verkehrslärm zu schützen. Die Erschließung der östlich angrenzenden Gewerbeflächen ist über die Verbindung Am Güterbahnhof, Schillerslager Straße zur B 443 gesichert.

Die Gesamtbreite der Verkehrsfläche beträgt 13,00 m. Der Erschließungsstich endet in einer Wendeanlage in einem Radius von 9 m. Die Wendeanlage ermöglicht auch mehrachsigen Fahrzeugen ein problemloses Wenden. Es soll ein einseitiger Gehweg angelegt werden. Zudem lässt die Breite von 13,00 m die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum zu. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht dargestellt. Sie ist nicht Gegenstand des Rechtsetzungsverfahrens.

Stellplätze

Öffentliche Stellplätze werden im Straßenraum angelegt.

ÖPNV Anbindung

Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar am Marris Mühlenweg. Von hier verkehren Busse in Richtung Großburgwedel und Bahnhof Burgdorf. Am Bahnhof Burgdorf bestehen Zuganschlüsse nach Hannover und Celle.

6 Anwendung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 ist auch das Baugesetzbuch geändert worden. Gemäß §2a BauGB und §3 UVPG ist in die Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen, wenn das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben kann.

Städtebauprojekte mit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche (hier ca. 5.850 m² vgl. Kap. 3.1) fallen jedoch nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§3 und Anlage 1 UVPG). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt daher nicht in der Form eines Umweltberichtes, sondern in den folgenden Kapiteln der Begründung.

7 Belange von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Waldabstand

Wie in Kap. 2.1 ausgeführt ist die Fläche der nördlich angrenzenden Baggerkuhle im forstlichen Rahmenplan als Waldneuzugang aus den Jahren 1964 bis 1991 dargestellt. Die Fläche ist mit Kiefern und Birken bestockt. Der Wald übernimmt eine Funktion für das örtliche Klima. Unmittelbar nördlich an den Läuferweg grenzen Kieferbestände an. Der Waldabstand beträgt im vorliegenden Planungsfall zur nächstgelegenen Baugrenze ca. 60 m. Damit wird ein ausreichender Abstand zur Gefahrenabwehr eingehalten.

Mit negativen Auswirkungen auf die Funktionen des Waldes, insbesondere die klimatische Funktion ist aufgrund des Puffers durch die Kompensationsfläche und den Spiel- und Bolzplatz nicht zu rechnen. Die Vereinbarkeit von angrenzender Waldfläche mit Funktion für das Klima mit der geplanten Siedlungsentwicklung ist somit gegeben.

7.2 Eingriffsregelung

7.2.1 Vorbemerkungen

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

einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

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

7.2.2 Naturräumliche Situation

Naturräumliche Einheit

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

Relief

Das Plangelände ist nahezu eben und fällt von Südost nach Nordwest leicht von ca. 61,5 m um rd. 1 m auf ca. 60,5 m über NN ab. Nördlich des „Läuferweges“ schließt sich die sogenannte „Baggerkuhle“ an, deren Sohle ca. 8 bis 9 m unterhalb des übrigen Geländeniveaus liegt.

Geologie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet ist geprägt durch glaziäre Bildungen (Geschiebelehm: Sand, schluffig, tonig, kiesig-steinig), die nach Norden in glazifluviatile Bildungen (Fein- bis Grobsand, Kiessand: lagenweise feinkiesig) übergehen.

Dies hat sich durch die im August 2000 durchgeführten Sondierbohrungen bestätigt. Unter einer 0,2 m dicken Mutterbodendeckschicht aus feinsandigem, schluffigen, schwach humosen Mittelsand stehen bis zur Endteufe (5 m) schluffige Sande (Glazifluviatilsande) an (SCHÜTTE & DR. MOLL GMBH, 2000).

Die vorherrschenden Bodentypen im Bereich des Plangebietes sind Braunerde und Parabraunerde (oft podsoliert, selten pseudovergleyt; stellenweise mit Plaggenaufgabe). Bei der Bodenart handelt es sich um Sand bis lehmigen Sand, über Sand mit bindigen Boden Anteilen. Durch die angrenzenden Siedlungstätigkeiten ist davon auszugehen, dass der natürlich vorkommende Boden bereits stark verändert ist.

Der größte Teil des Plangebietes wurde bis vor kurzem noch ackerbaulich genutzt. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um einen Bolz- und Spielplatz sowie um eine Grünfläche (s. Anhang Karte 1). Die vorhandene Empfindlichkeit gegenüber Winderosion wird durch die umgebende Bebauung abgeschwächt. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung ist als 'mittel' einzustufen (STADT BURGDORF, 1994).

Geohydrologie

Grundwasser wurde bei den im August 2000 durchgeführten Sondierbohrungen nicht angetroffen. Aufgrund der Bodenuntersuchung ist die zunächst geplante Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich (SCHÜTTE & DR. MOLL GMBH, 2000).

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

Bodentyp	mittlerer Grundwasserabstand zur GOK
Braunerde und Parabraunerde, oft im Unterboden pseudovergleyt und podsoliert	stellenweise zwischen 0,8 und 1,5 m, ansonsten tiefer als 1,5 m

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

Tabelle 2: Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers (STADT BURGDORF, 1994)

Bodenart	physikochemisches 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

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Nitratreintrag wird über die "Feldkapazität" bestimmt. Die Feldkapazität ist die Wassermenge, die ein Boden gegen die Schwerkraft zurückhalten kann. In diesem Wasser können Stoffe, wie z. B. Nitrate, gelöst sein. Je kleiner die Feldkapazität des Bodens desto höher die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen. Bei den im Plangebiet vorkommenden Bodenarten (Sand bis lehmiger Sand) ist die Feldkapazität gering und die potentielle Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen als 'hoch' einzustufen. Bezüglich des Grundwasserschutzes wird auf Punkt 7 verwiesen.

Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

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 in einem Bereich, der durch Freilandklima gekennzeichnet ist. Das Freilandklima wird geprägt durch Kaltluftproduktion über vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiräumen. Ihre Bedeutung liegt im Luftaustausch mit den Siedlungsflächen und der damit verbundenen Kaltluftzufuhr. Der nördlich angrenzende - zum Teil bewaldete - Bereich der sogenannten ‚Baggerkuhle‘ weist ein Waldklima auf, das eine Temperatenausgleichsfunktion in Verbindung mit Luftreinhaltung und Luftfilterung wahrnimmt (s. Blatt 10 „Topoklima“ Landschaftsplan Stadt Burgdorf).

7.2.3 Biotopstruktur

Heutige potentielle natürliche Vegetation

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

Gemäß der Karte der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Blatt 11 Landschaftsplan Stadt Burgdorf) liegt das Plangebiet in einem Bereich, der vom Trockenen Buchen-Traubeneichenwald geprägt wird (STADT BURG-DORF, 1994).

7.2.4 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 des Plangebietes wurde bis vor kurzem intensiv ackerbaulich genutzt. Ackerflächen werden im Landschaftsplan als 'naturfern/ standortfremd' eingestuft. Im nördlichen Bereich des B-Plangebietes befinden sich ein Spielplatz und ein Bolzplatz sowie eine Grünfläche ohne Altbaumbestand. Im Westen, Süden und Osten grenzen die vorhandene Wohn- und Gewerbebebauung an. Nördlich des Plangebietes befindet sich die sog. 'Baggerkuhle', die zum großen Teil bewaldet ist. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hannover (s. Beiplan 3) sowie in Blatt 15 des Landschaftsplanes der Stadt Burgdorf wird der Bereich der 'Baggerkuhle' als *'Bereich mit besonderer Bedeutung für den Tierschutz (Amphibien)'* dargestellt. Aufgrund der o. g. Bedeutung wird die außerhalb des Plangebietes liegende Baggerkuhle im Landschaftsrahmenplan als *'für den Naturschutz wichtiger Bereich: Lebensraum für schutzbedürftige Arten und Lebensgemeinschaften'* sowie als *'für sonstige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wichtiger Bereich: Klimagrenze'* ausgewiesen. Im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hannover trifft keine konkreten Aussagen zum Plangebiet.

Fauna

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

Landschaftsbild

Landschaftsbildprägend ist der vorhandene Gehölzbestand der nördlich angrenzenden Baggerkuhle. Störend wirken die westlich angrenzende, nicht eingegrünte mehrgeschossige Wohnbebauung sowie die lückenhaft durch nicht standortheimische Gehölze (*Tannen*) eingegrünten Gewerbebauten im Osten.

7.3 Erholung

Die Randbereiche der nördlich angrenzenden Baggerkuhle werden als Verbindung zur Feldmark von der Bevölkerung für die Naherholung genutzt.

7.4 Naturschutz

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hannover und der Landschaftsplan der Stadt Burgdorf treffen für das Bebauungsplangebiet keine Aussagen. Gem. § 24 bis § 28 b NNatG geschützte Bereiche von Natur und Landschaft kommen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vor (siehe auch Punkt 2.2 „Örtliche

Planungen). Auf die Bedeutung der nördlichen angrenzenden Baggerkuhle für den Tierschutz wurde bereits unter Punkt 8.2.4 hingewiesen.

Dem Aufbau des Europäischen Netzes „Natura 2000“ (BNatSchG §§ 19a bis f) steht die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die nächstliegenden von der Landesregierung dem Bund zur Weiterleitung an die Kommission, als ausgewählte Gebiete nach Artikel 4 Abs. 1 der FFH-Richtlinie (92/43 EWG), benannten Gebiete sind:

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

Aufgrund der Entfernung ist eine Beeinträchtigung der Gebiete durch die mit dem Plan ermöglichten Projekte auszuschließen auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten außerhalb des Plangebietes. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

7.5 Zusammenfassende Bewertung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB ist auch das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht neu geregelt worden. Nach dem neugefassten § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist über Eingriffe aufgrund von Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Im Bereich des Spiel- und Bolzplatzes sowie der anschließenden Grünfläche werden durch den Plan keine Veränderungen ermöglicht, die als Eingriff im Sinne des § 7 (1) NNatG anzusehen sind. Die Grünflächen haben eine Pufferfunktion zu der angrenzenden Baggerkuhle. Auswirkungen auf diesen Bereich mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz sind daher nicht zu erwarten.

Durch die mit der geplanten Bebauung und den erforderlichen Verkehrsflächen entstehende Oberflächenversiegelung und Bodenverdichtung werden landwirtschaftliche Flächen (Acker) umgewandelt, damit sind erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden.

Die betroffene Fläche hat als Frischluftentstehungsgebiet für das Klima eine allgemeine Bedeutung. Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist von geringer und hinsichtlich des Bodens von allgemeiner Bedeutung auszugehen.

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. textl. Festsetzung Nr. 1.4), werden negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt möglichst gering gehalten (siehe auch Kapitel 7 Wasserwirtschaft).

Durch die Festsetzung von Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Bauflächen (s. textl. Festsetzung Nr. 2.3) soll das geplante Baugebiet in die Umgebung eingebunden und die Abgrenzung zu den im Osten angrenzenden Gewerbebauten gestalterisch aufgewertet werden. Das Landschafts-/ Stadtbild wird dadurch positiv verändert indem ein Übergang zwischen den wenig eingegrünten angrenzenden Wohn- und Gewerbebauten und der Waldfläche entsteht.

Weitergehende Auswirkungen auf andere Schutzgüter konnten im Rahmen der Planung nicht vermieden werden. Die dadurch bei der Umwandlung der Ackerfläche verloren gehenden Funktionen für den Naturhaushalt sind zu kompensieren.

7.6 Kompensationsmaßnahmen

Zur Ermittlung der Ausgleichs- u. 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 Ausgleich- und Ersatzbedarfs erfolgt zweigleisig. Zum einen rechnerisch über eine Zuordnung von Biotopflächenwerten (s. Tabelle im Anhang), zum anderen hinsichtlich der Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft und Arten- und Lebensgemeinschaften über eine verbal-argumentative Beschreibung. Beide Verfahren sind als sich ergänzende Einheiten zu betrachten.

Die bei der Umsetzung der Planung entstehenden Hausgärten und öffentlichen Grünflächen können die Funktionsverluste für den Naturhaushalt zum Teil auf den Eingriffsflächen ausgleichen. Die klimatische Funktion der Fläche für den Siedlungsbereich kann durch die Festsetzung, auf den Baugrundstücken pro 10 qm versiegelter Fläche mindestens 1 qm standortheimische Gehölze zu pflanzen (s. textl. Festsetzungen Nr. 2.4) sowie durch die Anlage verdunstungsrelevanter Vegetation im Bereich der Verkehrsflächen und der Grünflächen ausgeglichen werden. Durch die Festsetzung der Verwendung heimischer Gehölze bei den Grünordnungsmaßnahmen können Verluste von Arten und Lebensgemeinschaften so durch die Schaffung neuer möglichst natürlicher Biotope und Habitate zum Teil ersetzt werden. Auch die Folgen für den Boden und das Grundwasser können im B-Plangebiet durch die Pflanzmaßnahmen zum Teil ausgeglichen werden. Insgesamt ist auf den öffentlichen Grünflächen eine extensive Pflege vorgesehen, die eine der räumlichen Situation angepasste natürliche Entwicklung zulässt.

Die öffentliche Grünfläche östlich des Bolzplatzes wird zu Kompensationszwecken im Plangebiet herangezogen. Durch die ergänzende Pflanzung heimischer Gehölze soll diese Fläche naturnah gestaltet und weitestgehend der natürlichen Sukzession überlassen werden. Durch diese Maßnahme können die mit der Versiegelung der Verkehrsflächen verbundenen Eingriffsfolgen ersetzt werden sowie ein Teil der auf den Bauflächen entstehenden Verluste für den Naturhaushalt aufgefangen werden.

Die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichenden Funktionsverluste für den Naturhaushalt sind außerhalb des B-Plangebietes zu kompensieren. Dies erfolgt über die Nutzungsextensivierung einer Fläche zwischen Burgdorf und dem Burgdorfer Holz in der Gemarkung „Zuckerbusch“ (vgl. Anhang: Karte 3). Die Fläche ist Teil des Kompensationsflächenpools der Stadt Burgdorf (Gemarkung Burgdorf, Flur 3, Flurstück 117/1). Auf der Fläche ist eine Überführung der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung zu einer extensiven Grünlandnutzung vorgesehen. Zum Ausgleich der aus dem B-Plan verbleibenden Eingriffsfolgen werden 1.628 qm der Kompensationsfläche herangezogen (s. textl. Festsetzung Nr. 2.2).

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt können damit insgesamt ausgeglichen werden.

Die Tabelle im Anhang zur rechnerischen Bilanz stellt eine Gesamtübersicht dar. Als Flächenwert wurde für den Ist-Zustand des Plangebietes ein Wert von 17.390 Werteinheiten (WE) ermittelt. Mit Umsetzung der vorgesehenen Planung und der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich am Läuferweg verbleibt ein Minus von 3.257 WE. Dieses Defizit wird auf der Ersatzfläche, deren Ist-Zustand bei 1.628 WE liegt, kompensiert. Durch Nutzungsumwandlung wird die Ersatzfläche um 3.256 WE aufgewertet. Rechnerisch erfolgt eine vollständige Kompensation, es verbleibt nur eine unbeachtliche Differenz zwischen dem Wertverlust im Planungsgebiet und den erbrachten Kompensationsleistungen.

8 Wasserwirtschaft

8.1 Allgemeines

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im 2 Kilometerradius der Brunnen der Stadtwerke Burgdorf GmbH. Die Brunnen befinden sich östlich der Bahnlinie Lehrte - Celle. Eine Wasserschutzgebietsverordnung existiert gegenwärtig nicht. Ein Antrag auf Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ und den Erlass der Schutzverordnung ist gemäß der §§ 48 und 49 Niedersächsisches Wassergesetz im Juni 2000 durch das seinerzeitige Wasserwerk der Stadt Burgdorf (heute Stadtwerke Burgdorf GmbH) gestellt worden. Der gesamte Einzugsbereich soll – resultierend aus der maximalen Entnahmegrenze bei niedrigstem Grundwasserstand - in die weiteren Zonen III A und III B, die engere Zone II und den unmittelbaren Fassungsbereich als Zone I gegliedert werden.

Das Plangebiet wird voraussichtlich in der Zone III A liegen. Die Schutzzone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens werden die Anforderungen der Schutzzone III A berücksichtigt. Sollte eine Gliederung der Zone III in die Zonen III A und III B nicht erfolgen, so wären trotzdem die Anforderungen der Zone III A maßgebend.

8.2 Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers

8.2.1 Quantitative Aspekte des Grundwasserschutzes

Die Stadtwerke Burgdorf GmbH ist Träger der öffentlichen Wasserversorgung für das Kernstadtgebiet (bis Dez. 2000 Wasserwerk der Stadt Burgdorf). Die Bedarfsdeckung erfolgt über die Brunnen des Wasserwerkes und durch Fremdbezug über die Harzwasserwerke. 1997 hat die Stadt Burgdorf einen Antrag auf Erhöhung der Grundwasserentnahmemenge gestellt; er wurde zwischenzeitlich bewilligt. Die Bewilligung beinhaltet die Grundwasserentnahme von insgesamt 950.000 m³/a aus 4 Brunnen. Im Rahmen der Erarbeitung der Antragsunterlagen haben umfangreiche Untersuchungen stattgefunden.

Die Untersuchungen berücksichtigen die Topografie, die Bodenarten, den Grundwasserflurabstand und den Versiegelungsgrad. Ebenso wurden auch die Planungen der Stadt Burgdorf innerhalb des Entnahmebereiches mit 0,30 Quadratkilometer als offen bebauter Bereich und von 0,34 Quadratkilometern als Gewerbeflächennutzung berücksichtigt. Die Berechnungen haben ergeben, dass durch die geplanten Umwandlungen von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauflächen, gegenüber dem derzeitigen Status quo keine negativen Veränderungen erwartet werden. Es wird prognostiziert, dass sich das Einzugsgebiet von 4,6 auf 4,7 Quadratkilometer geringfügig vergrößern wird. Eine Vergrößerung des Entnahmegebietes wird nur nach Süden erwartet. Zur langfristigen Kontrolle wurde in die Bewilligung über die Erhöhung der Fördermenge als Nebenbestimmung die regelmäßige Erfassung der Grundwasserstände über entsprechende Messstellen aufgenommen.

Insofern ist bei der geplanten Siedlungsentwicklung im gesamten Entnahmebereich der Belang der quantitativen Trinkwasserversorgung ausreichend berücksichtigt.

8.2.2 Qualitative Aspekte des Grundwasserschutzes

Im allgemeinen wird durch die Bodenzone und die darunterliegende Sickerzone eine wirksame Reinigung des Niederschlagswassers erzielt und das Grundwasser geschützt. In Wasserschutzgebieten ist allerdings erhöhte Sensibilität gefordert; es sind besonders hohe Anforderungen zu stellen. Grundsätzliche, gesetzliche Vorgaben bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Niedersächsische Wassergesetz (NWG). Auf Bundesebene existieren die ATV-Arbeitsblätter, die „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete“(Arbeitsblatt W 101 (1995)) sowie die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag - 1982) als allgemein anerkannte Richtlinien zur Versickerung von Niederschlagswasserabflüssen.

In Kap. 4 des Arbeitsblattes W 101 werden gefährliche Handlungen, Einrichtungen und Vorgänge für die jeweiligen Wasserschutzgebietszonen aufgelistet und Hinweise für Verbote, Auflagen und Nutzungsbeschränkungen gegeben. Es wird aber ein Ermessensspielraum in Abhängigkeit vom Schutzpotenzial des natürlichen Untergrundes eingeräumt. Die in Kap. 4 des Arbeitsblattes W 101 genannten Gefähr-

dungen sind demnach als Hinweise zu verstehen, die im Rahmen der Erstellung von Schutzgebietsverordnungen zu beachten, zu gewichten und in eine für den Einzelfall angemessene Schutzaussage umzusetzen sind. Dies gilt auch und insbesondere für dieses Bebauungsplanverfahren, in dem auf eine Wasserschutzgebietsverordnung nicht zurückgegriffen werden kann.

Laut Kap. 4 des Arbeitsblattes W 101 ergeben sich Gefährdungen der Grundwasserqualität neben der Ausweisung von Baugebieten u.a. aus dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und der Versickerung von Niederschlagswasser. Auf diese beiden Gefährdungen wird in den folgenden Kapiteln näher eingegangen.

8.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

In der Vergangenheit stand im allgemeinen die schnelle Ableitung von Niederschlagswasser im Vordergrund der fachlichen Überlegungen. Dies führte jedoch zu Überbelastungen der Kläranlagen, zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und auch insgesamt zu hohen Kosten. Hieraus resultierte in den letzten Jahren ein Umdenken hin zu einer naturnahen, dezentralen oder zentralen Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf, möglichst in räumlicher Nähe zum Ort der Entstehung. Mit der unmittelbaren Rückführung des Wassers können jedoch Gefährdungen des Grundwassers einhergehen. Insofern ist eine Einzelfallbeurteilung immer notwendig.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde bezüglich des wasserwirtschaftlichen Belanges zunächst aus zwei Komponenten konzipiert. Zum einen sollte die Oberflächenversiegelung möglichst gering gehalten werden, um die natürlichen Bodenfunktionen (z. B. die Reinigungsfunktion und die Grundwasserneubildung) zu erhalten. Zum anderen sollte insbesondere die Grundwasserneubildung durch die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers gefördert werden.

Die Oberflächenversiegelung wird durch den insgesamt hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen, Straßenbegleitgrün, Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Bauflächen sowie die Begrenzung der Oberflächenversiegelung auf den privaten Bauflächen stark begrenzt. Von den ca. 1,67 ha des Plangebietes können ca. 0,80 ha (48 %) versiegelt werden, während 0,84 ha (52 %) weiterhin für die natürliche Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung stehen (siehe rechnerische Bilanz der Eingriffsregelung im Anhang).

Nach einer durchgeführten Bodenuntersuchung im Plangebiet (SCHÜTTE & DR. MOLL GMBH, 2000) ist aufgrund des ungenügend durchlässigen Untergrundes im Plangebiet die Oberflächenwasserversickerung nicht möglich. Da alternative Möglichkeiten der Versickerung im Plangebiet nicht zur Verfügung stehen, ist die Einleitung des Niederschlagswassers in das Mischwasserkanalnetz geplant. Der Belang „Entwässerung“ ist ein entscheidender Belang bei der Ausweisung von Bauflächen. Insofern kann die Bebaubarkeit des Plangebietes nur durch die überarbeitete Entwässerungskonzeption gewährleistet werden (siehe Punkt 12 Ver- und Entsorgungsanlagen/ Leitungsrechte – Entwässerung).

8.2.4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

In Punkt 4.1.2.2 des Arbeitsblattes W 101 wird formuliert: „Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (ausgenommen Kleinmengen für den Haushaltsbedarf, Lagerung von Heizöl für den Hausgebrauch und von Dieselmotorkraftstoff für landwirtschaftliche Betriebe) stellt eine Gefährdung dar.“ In Anlehnung an das Arbeitsblatt W 101 wird daher in diesem Bebauungsplan die Zulässigkeit für ober- und unterirdische Anlagen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen eingeschränkt. Die textlichen Festsetzungen wurden unter Bezugnahme auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAWS-¹) getroffen. Darin wird in § 8 Abs. 2 ausgesagt: „In der Zone III A von unterteilten Schutzgebieten sind oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufe D und unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen C und D unzulässig. Im übrigen dürfen Anlagen in der weiteren Zone nur verwendet werden, wenn sie mit einem Auffangraum ausgerüstet oder doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigergerät ausgerüstet sind.“ Durch entsprechende Formulierungen in den textlichen Festsetzungen Nr. 2.6 und Nr. 2.7 erfolgt durch Übernahme des oben zitierten Textes die rechtliche Absicherung.

Die Notwendigkeit dieser Festsetzung begründet sich dadurch, daß bereits kleinste Mengen von stark grundwassergefährdenden Stoffen große Mengen Trinkwasser verunreinigen können. Da die Kontrolle auf Eintrag wassergefährdender Stoffe bei unterirdischen Anlagen besonders wichtig, aber auch schwierig ist, werden hier stärkere Einschränkungen getroffen als bei oberirdischen Anlagen. Würde ein rechtskräftiges Wasserschutzgebiet existieren, so wären hier aufgrund von § 8 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung) die gleichen Nutzungsausschlüsse vorzufinden.

Gemäß § 19 g Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 161 Abs. 5 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) sind diese wassergefährdenden Stoffe definiert als Stoffe, die geeignet sind, „nachhaltig die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit des Wassers nachteilig zu verändern.“

Die Einstufung der Anlagen in Gefährdungsstufen erfolgt gemäß § 6 der Anlagenverordnung durch die Wasserbehörde. Grundsätzlich ist die Einstufung abhängig vom Volumen der Anlage und der Wassergefährdungsklasse, in die der jeweilige wassergefährdende Stoff einzuordnen ist. Sie erfolgt auf einer Skala von A bis D gem. nachstehendem Schemata (§ 6 Anlagenverordnung):

¹ Verordnung auf Grund des § 2b Abs. 1 Satz 1, des § 49 Abs. 3 sowie der §§ 167 und 170 Abs. 1 Satz 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) i. d. F. v. 20. 08. 1990 (Nds. GVBl. S. 371), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1997 (Nds. GVBl. S. 100)).

Volumen in m ³ oder Masse in t	Wassergefährdungsklasse*			
	0	1	2	3
0,1	Stufe A	Stufe A	Stufe A	Stufe A
> 0,1 ≤ 1,0	Stufe A	Stufe A	Stufe A	Stufe C
> 1 ≤ 10	Stufe A	Stufe A	Stufe B	Stufe D
> 10 ≤ 100	Stufe A	Stufe A	Stufe C	Stufe D
> 100 ≤ 1000	Stufe A	Stufe B	Stufe D	Stufe D
> 1000	Stufe A	Stufe C	Stufe D	Stufe D

* die Wassergefährdungsklasse ergibt sich aus der Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Wasserhaushaltsgesetz über die Einstufung wassergefährdender Stoffe in Wassergefährdungsklassen (Verwaltungsvorschrift wassergefährdende Stoffe - VwVwS) vom 17.05.1999

Als wassergefährdende Stoffe sind gem. § 19 g Abs. 5 WHG bzw. § 161 Abs. 5 NWG definiert:

„feste, flüssige und gasförmige Stoffe, insbesondere

- Säuren, Laugen, Alkalimetalle, Siliciumlegierungen mit über 30 % Silicium, metallorganische Verbindungen, Halogene, Säurehalogenide, Metallcarbonyle und Beizsalze,
- Mineral- und Teeröle sowie deren Produkte,
- flüssige sowie wasserlösliche Kohlenwasserstoffe, Alkohole, Aldehyde, Ketone, Ester, halogen-, stickstoff- und schwefelhaltige organische Verbindungen,
- Gifte“.

Grundsätzlich ist jedes Einbauen, Aufstellen, Betreiben, Stilllegen, Inbetriebnehmen oder Ändern von Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Eine baurechtliche Genehmigung von Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen darf nur im Einvernehmen mit der für die Eignungsfeststellung zuständigen Behörde erteilt werden (§ 162 Abs. 4 NWG).

Die textliche Festsetzung Nr. 2.6 setzt fest, dass oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A, B und C und unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A und B nur zulässig sind, wenn sie mit einem Auffangraum ausgerüstet oder doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigegerät ausgerüstet sind. Der Auffangraum muss das maximal in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen können.

Durch die Festsetzung wird erreicht, dass bei Unfällen oder bei Undichtigkeit der Behältnisse die Trinkwassergefährdung minimiert wird, in dem die aus der Anlage freigesetzten Stoffe aufgefangen werden.

Auch Tankstellen und das Anwenden von Pflanzenschutzmitteln auf Freiflächen (Gartenbaubetriebe) als potenzielle Gefahrenquellen für das Trinkwasser werden unter den Punkten 4.1.2.12 und 4.1.2.17 des Arbeitsblattes W 101 genannt. Sie werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.3 ausgeschlossen.

8.3 Zusammenfassung

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass mit der ausführlich begründeten wasserwirtschaftlichen Konzeption die Siedlungsentwicklung ermöglicht wird.

Die geplante bauliche Entwicklung bringt unstrittig eine zusätzliche Bodenversiegelung mit sich. Es wird jedoch durch die umfangreichen Festsetzungen zur Grünordnung und zur Grundflächenzahl dahingehend Einfluss genommen, dass eine möglichst geringe Bodenversiegelung stattfindet. Des weiteren wird durch den Ausschluss von bestimmten wassergefährdenden Nutzungen ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Verringerung der städtebaulichen Einflüsse auf den natürlichen Wasserkreislauf erzielt und dem Belang des Trinkwasserschutzes im Rahmen der städtebaulichen Abwägung besonders Rechnung getragen.

Zur langfristigen Sicherung der Trinkwasserqualität ist als Nebenbestimmung zur Bewilligung der Fördermengenerhöhung aufgenommen worden, dass das den Fassungsanlagen zufließende Grundwasser in geeigneten Messstellen hinsichtlich seiner Qualität zu untersuchen ist. Zusätzlich zu dem bestehenden Gütemessstellennetz wurden dazu 3 Gütemessstellen neu eingerichtet.

9 Immissionsschutz

9.1 Emissionsquelle Gewerbebetrieb und angrenzendes B-Plangebiet

Östlich des Geltungsbereiches in etwa 13 m Entfernung zur Grundstücksgrenze befindet sich ein Gewerbebetrieb. Von diesem Betrieb gehen Emissionen aus. Der gesamte, gewerblich genutzte Bereich ist nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan in einem westlichen Streifen von etwa 20 m als Mischgebiet dargestellt. Daran schließt sich östlich die Darstellung eines Gewerbegebietes an.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 0-76 „Läuferweg“ wird westlich des Gewerbebetriebes ein Mischgebiet ausgewiesen. Als Pufferzone ist eine 5 m breite flächenhafte Grünanpflanzung vorgesehen. Das Nebeneinander von Gewerbegebiet und Mischgebiet entspricht der abgestuften Systematik der Baugebiete zueinander, wie sie in der BauNVO vorgesehen ist. Es ist davon auszugehen, dass die nach der DIN 18005 (Beiblatt 1) im Mischgebiet maximal zulässigen Immissionswerte (Gewerbelärm) von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Beeinträchtigungen durch den angrenzenden Gewerbebetrieb sind nicht zu erwarten. Der Abstand der geplanten Baugrenzen zur bestehenden, geschlossenen Gewerbehalle beträgt 20 m.

Im Rahmen der Aufstellung des südlich an diesen Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 0-25 „Am Güterbahnhof – Marris Mühlenweg“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die wesentlichen Aussagen sind auch auf diesen Bebauungsplan übertragbar. Unter der Bedingung, dass bei gleichmäßiger Verteilung der Emissionsquellen flächenbezogene Schallleistungspegel von tagsüber 60 dB(A) bzw. nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden, wird in einer Entfernung

von mindestens 50 m zum Rand des Gewerbegebietes ein Immissionspegel von 55 dB(A) tagsüber bzw. 40 dB(A) nachts erreicht. Diese Werte entsprechen den Empfehlungen der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. Bei einer Entfernung von 160 m zwischen dem Zentrum des Gewerbegebietes und dem im Plangebiet festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet bzw. bei einer Entfernung von 100 m zu dem im Plangebiet festgesetzten Mischgebiet ist daher davon auszugehen, dass die Empfehlungswerte der DIN 18005 für die festgesetzten Baugebiete unterschritten werden.

9.2 Emissionsquelle Kinderspiel- und Bolzplatz

Der bestehende Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahre befindet sich im Einmündungsbereich von Läuferweg und Marris Mühlenweg. Er soll durch die Überplanung mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden. Im Bebauungsplan ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche die Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ im Planteil eingetragen. Kinderspielplätze sind dem Wohngebiet dienend zugeordnet und somit als Wohnfolgeeinrichtung Bestandteil eines Wohngebietes. Mit Spielplätzen verbundene Lärmstörungen sind unvermeidbar. Sie sind zumutbar und müssen von den Anwohnern hingenommen werden. Die Benutzungsverordnung legt fest, dass der Spielplatz nur in der Zeit von 8.00 bis ~~12.00~~² 13.00 Uhr und von 15.00 bis 20.00 Uhr benutzt werden darf.

Östlich an den Kinderspielplatz schließt der Bolzplatz an. Der Begriff „Bolzplatz“ ist planungsrechtlich nicht definiert. Bolzplätze für Jugendliche bis 15 Jahre sind planungsrechtlich keine Kinderspielplätze. Der Bolzplatz dient dem spontanen Fußballspiel mit einzelfallabhängigen Regeln. Grundsätzlich wird ein Bolzplatz charakterisiert durch eine erhebliche Unterschreitung der Abmessungen eines regulären Fußballfeldes. Der bestehende Bolzplatz mit angrenzendem Seitenraum im Planbereich weist eine Größe von ca. 2.000 qm auf. Charakteristisch für das Bolzen ist auch das Fehlen von Regeln und Regelungen sowie die zur Einhaltung dieser Regeln erforderliche Aufsicht. Gerade in diesem Fehlen an Regeln zeigt sich der Unterschied zu Sportanlagen im Sinne der BauNVO. Insofern findet auch die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) keine Anwendung. Die 18. BImSchV „gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen“... Ein Nachweis auf Einhaltung der in der 18. BImSchV festgelegten Immissionsrichtwerte ist daher nicht erforderlich. Die Zulässigkeit des Bolzplatzes ist differenziert im Hinblick auf Lage und Größe zu betrachten und im Einzelfall zu beurteilen.

Im vorliegenden Fall liegt der Bolzplatz am Rand der Bebauung. Der nördlich angrenzende Wald stellt eine wenig störungsempfindliche Nutzung da. Im Hinblick auf die Immissionsbelastung ist diese Randlage als sehr positiv anzusehen.

Die Entfernung zur ersten Häuserzeile des Reinen Wohngebietes entlang des Marris Mühlenweges beträgt ca. 60 m. Der Abstand zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet liegt bei ca. 25 m und an das geplante Mischgebiet grenzt der Bolzplatz

² siehe Hinweis im Abschnitt 14 Verfahren Seite 42

direkt an. Daraus können sich Konflikte zwischen den Freizeit- und Spielbedürfnissen von Kindern bzw. Jugendlichen einerseits und dem Ruhebedürfnis der Anwohner andererseits ergeben. Im Verlauf des Planverfahrens wurde eine Verlegung des Bolzplatzes um ca. 20 m nach Osten diskutiert um die Distanz zu den Wohngebieten zu vergrößern und so dem Störpotential zu begegnen. In Anbetracht der Tatsache, dass sich der Spielplatz und der Bolzplatz in den Möglichkeiten, die sie zum Spiel bieten und in der Ansprache unterschiedlicher Altersgruppen sehr gut ergänzen wurde hiervon wieder abgerückt.

Um die auftretenden Lärmbelastungen der Wohngebiete bei Beibehaltung des jetzigen Bolzplatzstandortes abzuklären wurde ein Schalltechnisches Gutachten beim TÜV-Hannover erstellt. Daraus ergibt sich, dass bei einer 8-stündigen Nutzung außerhalb der Ruhezeiten die Richtwerte der TA-Lärm

- im Reinen Wohngebiet westlich des Marris-Mühlenweges eingehalten werden,
- im geplanten Allgemeinen Wohngebiet eine geringfügige Überschreitung am nordöstlichen Rand auftritt und
- im geplanten Mischgebiet eine geringe Überschreitung im direkt an den Bolzplatz angrenzenden Bereich auftritt.

Da der Bolzplatz insbesondere den Bedürfnissen der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohngebiete dient ist er damit ausnahmsweise auch direkt angrenzend an das Reine Wohngebiet (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und trotz der geringfügigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Allgemeine Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zulässig. Denn insgesamt ist die Versorgungssituation mit Spiel- und Bolzplätzen insbesondere für die Nutzergruppe der 12-16 jährigen in Burgdorf als gut anzusehen (STADT BURGDORF 1994, S. 165). Aufgrund seiner bescheidenen Ausstattung weist der Bolzplatz auch keine besondere Attraktivität für Nutzer weiter entfernt liegender Wohngebiet auf.

Die stärkste Lärmbelastung liegt in dem direkt an den Bolzplatz angrenzenden Bereich des Mischgebietes vor. Um Konflikte durch eine Wohnnutzung in diesem Bereich zu vermeiden werden in einer Tiefe von 20 m - ausgehend vom Bolzplatz - Wohngebäude ausgeschlossen (s. textl. Festsetzung 1.1).

Zur Einhaltung der Ruhezeiten ist es notwendig die Nutzungszeiten des Bolzplatzes von derzeit 8.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 bis 20.00 Uhr einzuschränken auf die Zeit von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 bis 20.00 Uhr. In dem Zeitraum von 8.00 bis 9.00 Uhr ist mit einer äußerst geringen Benutzung des Bolzplatzes zu rechnen. Die Einschränkung ist somit im Verhältnis zum Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen als von nachgeordneter Bedeutung anzusehen.

9.3 Emissionsquelle Bahnstrecke Lehrte - Celle

Die von der Bahnstrecke Lehrte – Celle ausgehenden Emissionen wurden in einem Gutachten des TÜV Hannover/ Sachsen-Anhalt 1992 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 0-26 „Alte Gärten“ untersucht. Dieses Plangebiet liegt ca.

750 m südlich des Plangebietes Nr. 0-76 „Läuferweg“. Die Ausgangsbedingungen sind vergleichbar.

Danach werden die nach der DIN 18005 (Beiblatt 1) zulässigen Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete unter der Voraussetzung, dass eine ausreichende Abschirmung vorhanden ist, im Plangebiet „Läuferweg“ eingehalten. Eine freie Schallausbreitung der von der Bahnstrecke ausgehenden Emissionen in Richtung des Plangebietes Nr. 0-76 „Läuferweg“ ist aufgrund der verhältnismäßig dichten Bebauung westlich der Bahnstrecke nicht möglich. Insofern ist die notwendige Abschirmung gegeben.

Des weiteren liegen die geplanten Allgemeinen Wohngebiete sowie das Mischgebiet ca. 200 m weiter westlich entfernt als das zum Vergleich herangezogene Plangebiet „Alte Gärten“, wobei die Ergebnisse im westlichen Bereich des Plangebietes „Alte Gärten“ für das Plangebiet „Läuferweg“ repräsentativ sind.

Neben diesem Gutachten haben eigene Untersuchungen von Bereichen entlang der Bahnstrecke Lehrte – Celle durch die Stadt Burgdorf in den Jahren 1999 und 2000 diese Einschätzung bestätigt.

10 Landwirtschaft

Die Flächen waren bislang an einen Landwirt zur ackerbaulichen Bewirtschaftung verpachtet. Da die Fläche von Bebauung umschlossen ist, stellt die ackerbauliche Nutzung keine zufriedenstellende Nutzungslösung dar. Der Pachtvertrag wurde zwischenzeitlich durch die Stadt Burgdorf gekündigt, so dass die Flächen für eine bauliche Verwertung zur Verfügung stehen. Entschädigungsansprüche von Seiten des Landwirtes sind nicht entstanden. Unter dem Gesichtspunkt eines nach Möglichkeit sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weist das Gebiet den Vorteil auf, dass die Erschließung größtenteils bereits vorhanden ist und die Grundstücke effizient baulich ausnutzbar sind.

11 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.

12 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 im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet bei angenommener mittlerer Gefahr der Brandausdehnung (d.h. feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung und weiche Bedachung, oder nicht feuerbeständige oder nicht feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachung) ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min bzw. 96 m³/h. Die Möglichkeiten zur Bereitstellung der Löschwassermenge werden überprüft. Zur Sicherung 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 Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über die Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal im Marris-Mühlenweg. Eine Versickerung der Niederschlagswassers ist nicht möglich (siehe Punkt 8.2.3).

Aufgrund der geringen Kapazitäten des Mischwasserkanalnetzes im Bereich des Plangebietes ist ein Rückhalt des Niederschlagswassers vorzusehen.

Bei einem überschlägig ermittelten Ansatz der versiegelten Bauflächen von ca. 7.500 m² und der Verkehrsfläche von ca. 1.000 m² ergibt sich ein notwendiges Rückhaltevolumen von ca. 76 m³. Der benötigte Stauraum wird im Bereich des öffentlichen Kanalnetzes (Planstraße) bereitgestellt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die AVACON AG.

Erdgasversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist möglich. Träger ist die Stadtwerke Burgdorf GmbH.

Abfallentsorgung

Träger ist die Abfallentsorgungsgesellschaft Region Hannover mbH. Ein Wertstoffsammelplatz ist in einer Größe von 4 x 12 m im südwestlichen Bereich entlang des Marris Mühlenweges festgesetzt. Er dient der Wertstoffsammlung sowohl aus dem Plangebiet als auch aus den angrenzenden Wohnquartieren. In der Weststadt ist bislang kein Wertstoffsammelplatz vorhanden.

13 Auswirkungen des Bebauungsplanes

13.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen befinden sich seit Jahrzehnten im Eigentum der Stadt. Es bedarf der Grundstücksteilung zur Umsetzung des Bebauungsplanes.

Die Fläche des Kompensationsflächenpools (Gem. Burgdorf, Flur 3, Flurstück 117/1) befinden sich ebenfalls bereits vollständig im Besitz der Stadt Burgdorf.

13.2 Verfahren Finanzielle Auswirkungen

a) Erschließung

Befestigung der Verkehrsflächen, gerechnet als Durchschnittskosten für befestigte Fahrbahn, begrünte Seitenstreifen, Baumpflanzungen 1100 qm x 55 € je qm	=	60.500 €
---	---	----------

Straßenbeleuchtung	=	6.200 €
--------------------	---	---------

Zwischensumme Erschließung	ca.	66.700 €
-----------------------------------	------------	-----------------

b) Kanalisation

Mischwasserkanal (inkl. Stauraum)	ca.	61.000 €
--	------------	-----------------

c) Kompensationsflächen

Herstellung der grünplanerischen Maßnahmen auf den Kompensationsflächen im Plangebiet (Gehölzpflanzung)	=	5.050 €
---	---	---------

Herstellung der grünplanerischen Maßnahmen auf den Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes (Extensivgrünland)	=	1.300 €
---	---	---------

Zwischensumme Kompensation	ca.	6.350 €
-----------------------------------	------------	----------------

13.3 Finanzierung

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

Die Erschließungskosten werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach dieser verteilt. Von den Erschließungskosten trägt die Stadt max. nur 10%, also ca. 6.670 €.

Die Kosten der Mischwasserkanalisation werden über die Erhebung von Abwasserbeiträgen nach der Entwässerungsabgabensatzung beglichen. Hiernach sind Einnahmen in Höhe von rund 50.000 € zu erwarten.

Die Vermessungskosten werden über den Grundstückspreis umgelegt.

Aufwendungen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe auf den Verkehrsflächen werden auf die Anlieger der Verkehrsflächen umgelegt. Grundlage hierfür sind die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.5 (Zuordnungsfestsetzungen). Es handelt sich zu 100 % um beitragsfähigen Erschließungsaufwand, der zu 90 % umgelegt werden kann.

Aufwendungen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen die den Bauflächen zugeordnet sind werden über den Grundstückspreis umgelegt. Grundlage hierfür sind die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und Nr. 2.2 (Zuordnungsfestsetzungen).

14 Verfahren

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.09.2000 bis 25.09.2000 durchgeführt. In diesem Rahmen wurden keine Anregungen vorgebracht.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

Nachstehende Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange sind eingegangen:

1. Bezirksregierung Hannover, Dez. 204

Keine Stellungnahme eingereicht.

2. Landkreis Hannover

Aus Sicht des Landkreises Hannover als Träger öffentlicher Belange bestünden zu dem Bebauungsplan Nr. 0-76 „Läuferweg“ keine Bedenken.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sei die Oberflächenentwässerung mit Angaben zur Sickerfähigkeit des Bodens noch nachzuweisen.

Aufgrund eventuell hoher Grundwasserstände im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers liegen (z. B. Keller), seien daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Eine Bodenuntersuchung hat mittlerweile ergeben, dass eine Niederschlagswasser-versickerung nicht möglich ist (siehe Punkt 8.2.3 der Begründung).

Aufgrund der geringen Kapazitäten des Mischwasserkanalnetzes im Bereich des Plangebietes, ist für die Erschließung ein Rückhalt des Niederschlagswassers auf den privaten Bauflächen vorzusehen und der Abfluss in den öffentlichen Kanal zu drosseln (siehe Punkt 11 der Begründung).

Im Rahmen der o.g. Bodenuntersuchung wurde bei den Sondierbohrungen (RKS) in 3 – 5 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen. Es wird davon ausgegangen, dass die im Rahmen der Baumaßnahmen durchzuführenden Eingriffe in den Boden oberhalb des Grundwasserspiegels erfolgen.

3. Kommunalverband Großraum Hannover

Die Ausarbeitungen zum Bebauungsplan Nr. 0-76 „Läuferweg“ seien mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Sonstige zu vertretende Belange stünden den Planungsabsichten nicht entgegen.

4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover

Keine Stellungnahme eingereicht.

5. Handwerkskammer Hannover

Gemäß vorliegender Planzeichnung sei geplant, östlich des Marris Mühlenweges ein allgemeines Wohngebiet und daran anschließend ein Mischgebiet auszuweisen. Ursprünglich seien diese Flächen als Erweiterungsflächen dem bestehenden, östlich gelegenen Gewerbegebiet zugedacht worden. Da gegenwärtig kein Erweiterungsbedarf bestehe, solle das Plangebiet einer anderweitigen Nutzung zugedacht werden. Wenngleich auch planungsrechtlich gegen die Zwischenschaltung eines Mischgebietes zwischen Wohngebiet und gewerblich genutzter Fläche nichts einzuwenden sei, stünde man der Neuweisung von Mischgebieten grundsätzlich skeptisch gegenüber. Die Ausweisung dieser Baugebietskategorie bringe in aller Regel keine Konfliktregelung, sondern programmiere Probleme gewissermaßen vor.

Von seiten der Handwerkskammer Hannover wird davon ausgegangen, dass die Ausweisung Mischgebiet im vorliegenden Fall lediglich deshalb erfolgt, um den Ansprüchen des Immissionsschutzes zu genügen. Dies ließe sich aber nach Auffassung der Handwerkskammer auch durch eine abgestufte Beplanung des Gebietes, z. B. eingeschränktes Gewerbegebiet, allgemeines Wohngebiet erreichen. Erfahrungsgemäß würden sich Mischgebiete in aller Regel in allgemeine Wohngebiete entwickeln, die früher oder später dann auch entsprechend neu beplant werden zu Lasten der angrenzenden Gewerbebetriebe.

Der Begründung zum Bebauungsplan sei zu entnehmen, dass der Bereich zwischen Lerchenstraße im Süden, dem Marris Mühlenweg, dem Läuferweg und der Güterbahn nicht mit einem Bebauungsplan überplant sei. Nach Kenntnis der Handwerkskammer sei der Bereich fast ausschließlich gewerblich genutzt, das nordwestliche Plangebiet demnach als heranrückende Wohnbebauung an eine gewerblich genutzte Fläche zu charakterisieren. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, den vorgenannten Bereich insgesamt neu zu beplanen, um den vorhandenen Gewerbebetrieben eine planungsrechtliche Sicherheit zu geben.

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Der Schwerpunkt der vorgelegten B-Plankonzeption liegt nicht, wie von der Handwerkskammer Hannover vermutet wird, in der Ausweisung eines Wohngebietes.

So wie auch schon in der Konzeption des Flächennutzungsplanes angelegt, sollen als Vermittlung zwischen dem reinen Wohngebiet am Marris Mühlenweg und dem

weiter östlich liegenden Gewerbebetrieb ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet entwickelt werden.

Nach den bauplanungsrechtlichen Vorschriften sind nichtstörende Gewerbebetriebe in diesen Baugebieten zulässig. Aus diesem Sektor liegen der Stadt Burgdorf bereits Anfragen von Investoren vor. Da die Stadt Burgdorf Eigentümerin der Grundstücke ist, wird sie im Rahmen der Grundstücksvergabe steuernd darauf Einfluss nehmen, dass die vorgegebenen Baugebietskategorien umgesetzt werden.

Die planerische Konzeption sieht eine Ausweitung des B-Plangebietes nicht vor.

6. Industrie- und Handelskammer Hannover

Es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.

Ausführungen der Stadt Burgdorf sind nicht erforderlich.

7. Polizeiinspektion Hannover-Land

Gegen den Bebauungsplan Nr. 0-76 „Läuferweg“ bestünden keine Bedenken.

Anregungen würden nicht vorgetragen.

Ausführungen der Stadt Burgdorf sind nicht erforderlich.

8. Avacon AG

Gegen die Durchführung des Bebauungsplanes bestünden keine Bedenken.

Ausführungen der Stadt Burgdorf sind nicht erforderlich.

9. Kabel Deutschland GmbH, Ressort SuN 50-1, Stellungnahme Deutsche Telekom

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 Technikniederlassung Hannover so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die Telekom wird rechtzeitig informiert.

10. Deutsche Bahn, Immobiliengesellschaft, Stellungnahme der DB Netz

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken. Die Belange der Deutschen Bahn werden in diesem Verfahren nicht berührt.

Es wird jedoch gebeten zu berücksichtigen, da der Abstand zwischen der Bahnstrecke und dem Baugebiet nur ca. 200 m beträgt, dass bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätengrundsatz auf bestehende

Rechte Rücksicht zu nehmen ist und eventuell erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen sind.

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Bezüglich der Bahnstrecke Lehrte - Celle wird auf die Ausführungen unter Kap. 9.3 der Begründung verwiesen. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

11. Bischöfliches Generalvikariat

Keine Stellungnahme eingereicht.

12. Kirchenkreisamt Burgdorf

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

Ausführungen der Stadt Burgdorf sind nicht erforderlich.

13. Finanzamt Burgdorf

Keine Stellungnahme eingereicht.

14. Katasteramt Hannover

Keine Stellungnahme eingereicht.

15. Niedersächsisches Forstamt Deister

In Abstimmung mit dem Niedersächsischen Forstamt Fuhrberg wird mitgeteilt, dass die aus Sicht des Niedersächsischen Forstamtes zu wahrenden öffentlichen Belange in ausreichendem Maße in der Planung berücksichtigt werden.

Die Problematik des Abstandes der Bebauung zum nördlich angrenzenden Waldbereich „Baggerkuhle“ wird in der Begründung zu dem Bebauungsplan ausführlich behandelt. Das daraus resultierende Abwägungsergebnis mit einem Abstand bis zur nächsten Baugrenze von 60 m wird den Erfordernissen der Gefahrenabwehr (Brandschutz und Windwurfgefahr) gerecht.

Mit dieser Festsetzung wird auch den Vorgaben des RROP (1996) entsprochen, das für den innerstädtischen Bereich einen Mindestabstand der Bebauung zum Wald aus Gründen der Gefahrenabwehr von 60 m verlangt (regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Hannover, 1996, Erläuterungen zu D 3.3 Forstwirtschaft).

Darüber hinaus gibt es keine Anregungen.

Ausführungen der Stadt Burgdorf sind nicht erforderlich.

16. Abfallentsorgungsgesellschaft des Landkreises

Keine Stellungnahme eingereicht.

- Hinweis

Im Verlauf des weiteren Aufstellungsverfahrens ist das Bebauungsplangebiet an die Erweiterungswünsche der südlich gelegenen Behinderteneinrichtung angepasst worden (vgl. Kap. 1.2.1 u. 1.2.3).

- Entwurfsauslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29.01.2002 bis 01.03.2002 durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken von Bürgern vorgebracht.

- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.01.2002.

Nachstehende Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange sind eingegangen:

1. Region Hannover, Stellungnahme vom 01.03.2002

Zu dem Bebauungsplan wird aus Sicht der regionalen Wirtschaftsförderung darauf hingewiesen, dass der vorgesehene Radius des Wendehammers von 9 m bei einer intensiven gewerblichen Nutzung mit LKW-Verkehr nicht ausreichend dimensioniert ist.

Weiterhin wird empfohlen, dass bei Vermarktungsgesprächen frühzeitig darauf hingewiesen werden sollte, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist und daher regelmäßig entsprechende Gebühren für die Niederschlagswasserbeseitigung an die Gemeinde einzukalkulieren sind.

Ferner ist aus Sicht der regionalen Wirtschaftsförderung auffällig geworden, dass die in der Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen genannten Arten zum überwiegenden Teil einen größeren Pflanzabstand benötigen, als in Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzungen vorgesehen ist.

Aus Sicht der übrigen von der Region Hannover vertretenen Belange bestünden keine Anregungen und Bedenken.

Mit den Zielen der Raumordnung sei die Planung vereinbar.

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Eine intensive gewerbliche Nutzung mit LKW-Verkehr wird von Seiten der Stadt Burgdorf nicht angestrebt. Es sollen vielmehr Betriebe angesiedelt werden, die das Wohnen auch in angrenzenden Wohngebieten nicht wesentlich stören. Dies schließt einen intensiven LKW-Verkehr aus.

Bei Vermarktungsgesprächen wird auf die Bedingungen zur Niederschlagswasserbeseitigung hingewiesen.

Aus Sicht der Stadt Burgdorf ist der Pflanzabstand von 1,25 m für eine dichte Heckenpflanzung nicht zu eng gewählt. Insbesondere wenn man damit die

Vorstellung verbindet, dass auch eine Höhenabstufung der Gehölze erzielt werden soll (Unterpflanzung von Bäumen mit Sträuchern).

2. Straßenbauamt Hannover

Keine Stellungnahme eingereicht.

3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover

Keine Stellungnahme eingereicht.

4. Handwerkskammer Hannover

Keine Stellungnahme eingereicht.

5. Industrie- und Handelskammer Hannover, Stellungnahme vom 06.02.2002

Es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.

Ausführungen der Stadt Burgdorf sind nicht erforderlich.

6. Polizeiinspektion Hannover-Land

Keine Stellungnahme eingereicht.

7. Avacon AG, Stellungnahme vom 22.01.2002

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestünden keine Bedenken.

Ausführungen der Stadt Burgdorf sind nicht erforderlich.

8. Deutsche Telekom AG, Stellungnahme vom 18.01.2002

Es wird darauf hingewiesen, dass es für die Ausbauplanung des Telekommunikationsnetzes notwendig ist, frühzeitig über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen informiert zu werden.

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die Technikniederlassung der Deutschen Telekom wird rechtzeitig vor Baubeginn informiert.

9. Kabel Deutschland, Stellungnahme der Kabel Niedersachsen/Bremen GmbH & Co.KG, Stellungnahme vom 21.01.2002

Zu der Planung werden keine Anregungen oder Bedenken genannt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Breitbandkabel sei grundsätzlich möglich. Ein Ausbau sei in der Regel aber nur mit einem Investitionskostenzuschuss (vom Erschließungsträger) wirtschaftlich. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es für

die Ausbauplanung notwendig ist, frühzeitig über Baubeginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen informiert zu werden.

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die Kabel Niedersachsen/Bremen Gesellschaft wird rechtzeitig vor Baubeginn informiert. Ob ein Investitionskostenzuschuss gewährt werden soll, bliebe dann zu entscheiden.

10. Deutsche Bahn, Immobiliengesellschaft, Stellungnahme der DB Netz AG vom 30.01.2002

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken. Die Belange der Deutschen Bahn werden in diesem Verfahren nicht berührt.

Es wird jedoch gebeten zu berücksichtigen, da der Abstand zwischen der Bahnstrecke und dem Baugebiet nur ca. 200 m beträgt, dass bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätengrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen ist und eventuell erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen sind.

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Es wird auf die Ausführungen zur formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen (s.o.).

11. Bischöfliches Generalvikariat

Keine Stellungnahme eingereicht.

12. Kirchenkreisamt Burgdorf

Keine Stellungnahme eingereicht.

13. Finanzamt Burgdorf

Keine Stellungnahme eingereicht.

14. Katasteramt Hannover

Keine Stellungnahme eingereicht.

15. Niedersächsisches Forstamt Deister

Keine Stellungnahme eingereicht.

16. Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover mbH

Stellungnahme vom 23.01.2002

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

1. Basierend auf der EAE 85/95 in der ergänzten Fassung 1995 wird die Einrichtung von Wendeanlagen am Ende von Stichstraßen und Stichwegen gemäß dem als Anlage zum Schreiben beigefügten Schema (Wendeschleife mit $r = 7,00$ m und 1 m Freihaltezone ringsum) benötigt.
 2. Der technische Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen müsse zum Befahren mit Fahrzeugen mit einem zul. Gesamtgewicht von bis zu 26 Tonnen ausgelegt sein.
- Die Ausweisung und spätere Anlegung eines Wertstoffsammelplatzes wird ausdrücklich begrüßt.

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Nach der EAE 85/95 können Wendeanlagen als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgebildet werden. Die Anlage eines bestimmten Wendeanlagentyps empfiehlt die EAE 85/95 nicht.

Der Bebauungsplan sieht eine ausreichend große Verkehrsfläche für den Bau einer Wendeanlage für 2-achsige Müllfahrzeuge vor. Die Anlage einer symmetrischen Wendeschleife in der Form, wie sie die Abfallentsorgungsgesellschaft vorschlägt, ist nicht möglich. Mit einer asymmetrisch angeordneten Wendefläche (äußerer Wendekreisradius 8 m) kann den fahrgeometrischen Erfordernissen aber in vergleichbarer Weise entsprochen werden. Der Ausbau eines solchen Wendehammers mit einer 1 m breiten Freihaltezone ist in der vorgesehenen Verkehrsfläche möglich.

Den Belangen einer geregelten und ordnungsgemäßen Abfallentsorgung wird somit hinreichend Rechnung getragen.

17. Stadtwerke Burgdorf GmbH

Keine Stellungnahme eingereicht,.

- Hinweis

Aufgrund eines Hinweises von einem Mitglied des Burgdorfer Rates wurde nach der Auslegung auf Seite 29 der Begründung eine Änderung zu den Benutzungszeiten des Spiel- und Bolzplatzes vorgenommen. Die Nutzungsordnung erlaubt eine Spiel- und Bolzplatznutzung nicht nur in der Zeit von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 bis 20.00 Uhr, sondern von 8.00 bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 20.00 Uhr.

Auf die Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes, bei denen eine 8-stündige Benutzungszeit außerhalb der Ruhezeiten zugrundegelegt wurde, hat dies jedoch keinen Einfluss. Zum Einen ist zu erwarten, dass die angenommene 8-stündige Benutzungszeit i. d. R. unterschritten wird, da sich die meisten Kinder in den Vormittagsstunden in Kindergärten oder Schulen aufhalten. Zum Anderen liegt auch die Stunde von 12.00 bis 13.00 außerhalb der Ruhezeiten. Somit werden aufgrund der Änderung keine Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit in der schalltechnischen Beurteilung notwendig.

Die Aufgrund der Schalltechnischen Beurteilung empfohlene Einschränkung der Nutzungszeit (Ausschluss der Benutzung von 8.00 – 9.00 Uhr bezieht sich auf die Einhaltung der sonntäglichen Ruhezeit, nicht jedoch auf die Gesamtnutzungsdauer. Auf die Abwägung der unterschiedlichen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB hat die Änderung daher keinen Einfluss.

15 Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 20.11.2001 lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0-76 "Läuferweg" in der Zeit vom 29.01.2002 bis 01.03.2002 gemäß 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf, 28.03.2002

gez. Leo Reinke

(Stadtdirektor)

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 28.03.2002 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 02.05.2002 als Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen.

Burgdorf, 06.05.2002

gez. A. Baxmann

(Bürgermeister)

gez. Leo Reinke

(Stadtdirektor)

Aufgestellt: (Stadtplanungsabteilung)

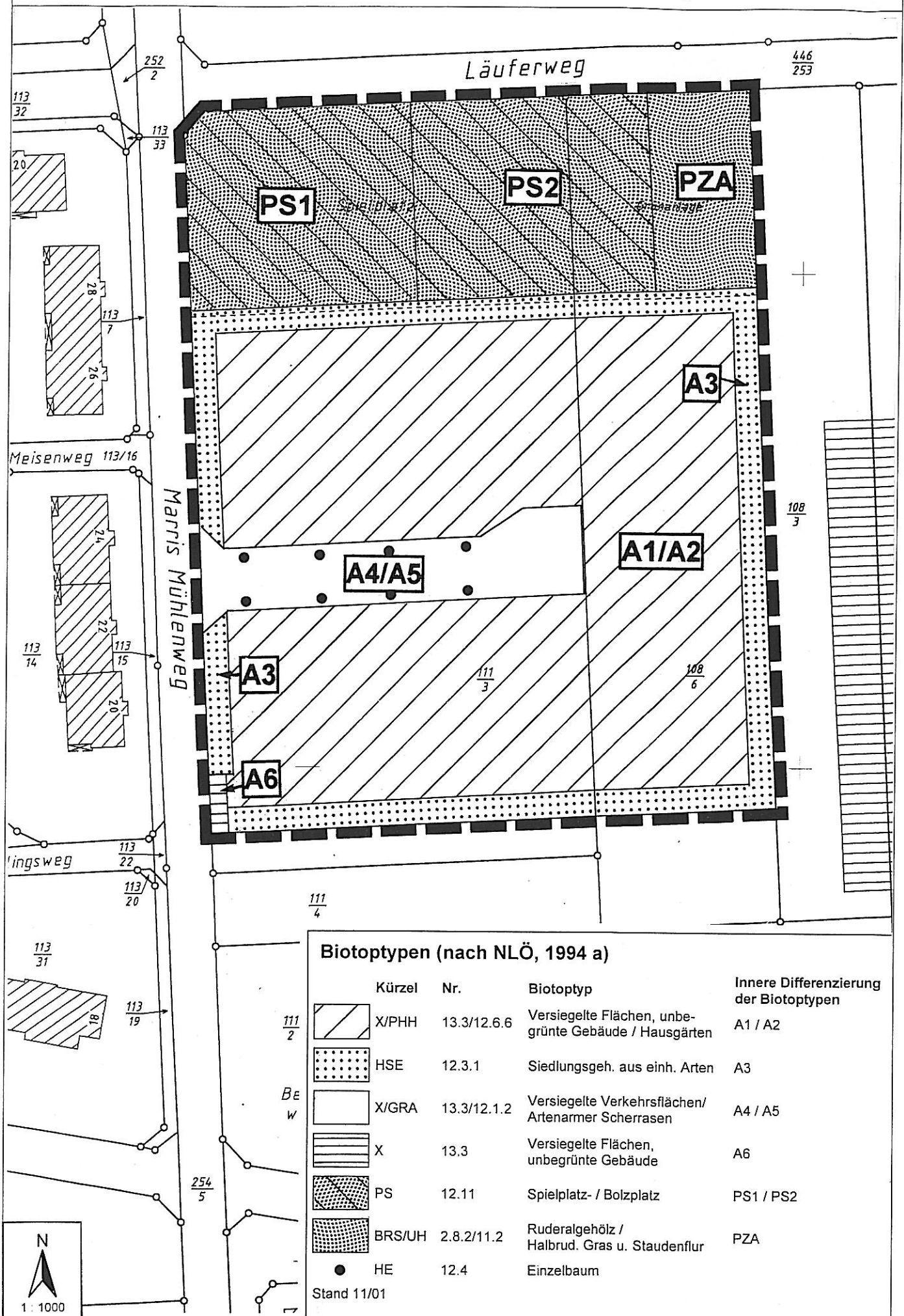


Biotoptypen (nach NLÖ, 1994a)

	A	10.1	Acker
	PS	12.11	Spielplatz
	PZA	12.12.2	Grünfläche ohne Altbäume

Schutzstatus/Besonderer Schutzbedarf

	Kaltluftentstehungsgebiet
--	---------------------------





Tab.: Rechnerische Bilanz								B-Plan Nr.: 0-76 "Läuferweg"	Tab.: Rechnerische Bilanz (Fortsetzung)															
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen									Berechnung des Ersatzflächenwertes															
Ist - Zustand				Planung / Ausgleich				Gegenüber- stellung	Ist - Zustand				Entwicklungsziel											
Ist-Zustand der Biotop- typen (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen ist eine Nr. angegeben)	Fläche (m²)	Wert- faktor	Flächen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Eingriffs-/Aus- gleichsfläche (Biotoptypen)	Fläche (m²)	Wert- faktor	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichs- fläche (Produkt aus Spalte 6 u. 7)	verbl. Wert f. Ausgl. - u. Ersatzmaßn. (Differenz der Spalten 4 u. 8)	Ersatzfläche (Ist- Zustand)	Fläche (m²)	Wert- faktor	Flächenwert der Ersatz- fläche (Ist- Zustand) (Produkt aus Spalte 11 u. 12)	Ersatzfläche (Entwicklungs-ziel)	Fläche (m²)	Wert- faktor	Flächenwert der Ersatz- fläche (Entwick- lungsziel) (Produkt aus Spalte 15 u. 16)								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17								
10.1 Acker (A1)	7.458	1	7.458	13.3 Versiegelte Fl./- Unbegr. Gebäude (X)	7.458	0	0	-7458	10.1 Acker (A)	1.628	1	1.628	Extensivgrünland	1.628	3	4.884								
10.1 Acker (A2)	1.375	1	1.375	12.6.6 Haus-gärten (PHH)	1.375	1	1.375	0																
10.1 Acker (A3)	1.975	1	1.975	12.3.1 Siedlungsgehölz einheimische Arten (HSE)	1.975	3	5.925	3950																
10.1 Acker (A4)	671	1	671	13.3 Versiegelte Verkehrsfl. (X)	671	0	0	-671																
10.1 Acker (A5)	448	1	448	12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA) (Straßenseitenr.)	448	1	448	0																
				12.4 Einzelbäume (HE)	80	2	160	160																
10.1 Acker (A6)	48	1	48	13.3 Versiegelte Fl./- Unbegr. Gebäude (X)	48	0	0	-48																
12.11 Spielplatz (PS1)	1.851	1	1.851	12.11 Spielplatz (PS1)	1.851	1	1.851	0																
12.11 Spielplatz (PS2)	1.944	1	1.944	12.11 Spielplatz (PS2)	1.944	1	1.944	0																
12.12.2 Grünfl. o. Altbäume (PZA)	810	2	1.620	2.8.2/11.2 Ruderalgehölz/Halbrud. Gras- u. Staudenflur (BRS/UH)	810	3	2.430	810																
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Summe: Ist-Zustand)			17.390	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Summe: Planung / Ausgleich)			14.133		Flächenwert der Ersatzfläche Summe: Ist-Zusrand			1.628	Flächenwert der Ersatzfläche Summe: Entwicklungsziel			4.884								
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)				14.133					Flächenwert der Ersatzfläche (Entwicklungsziel)				4.884				Ergebnis: Ersatzbedarf (Ergebnis aus vorhergehendem Teil der Tab.)				-3.257			
- Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)				-17.390					- Flächenwert der Ersatzfläche (Ist-Zustand)				-1.628				+ Vorhandener Flächenwert der Ersatzfläche				3.256			
= 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht) oder				-3.257					= Flächenwert Ersatzfläche				3.256				= 0 (Flächenwert für Ersatz erbracht) oder				-1			
= < 0 (zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ausgleich/Ersatz)																	= < 0 (noch zusätzlich zu leistender Flächen- wert für Ersatz)							