

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hülptingsen 3" Nr. 8-5

Stand: 15.09.1994/05.12.1994

Inhaltsübersicht:

1. Anlaß, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
2. Planverfahren
3. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes
4. Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes
 - Regionalplanerische Vorgaben
 - Landschaftsrahmenplan
 - Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan
 - Flächennutzungsplan
 - Bestehende Situation im Baugebiet
5. Städtebauliches Konzept
6. Städtebauliche Werte
7. Immissionen und Emissionen
8. Belange von Natur und Landschaft
 - Bestandsermittlung
 - Art und Auswirkungen der zu erwartenden Eingriffe
 - Ausgleichsmaßnahmen
 - Zusammenfassung
9. Ver- und Entsorgung
10. Altlasten
11. Bodenordnende Maßnahmen
12. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten
13. Finanzierung
14. Verfahrensablauf
15. Verfahrensvermerke
16. Anhang: Städtebaulicher Beiplan und Pflanzliste

1. Anlaß, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Am Randbereich der Stadt Burgdorf besteht erhebliche Nachfrage nach Gewerbeflächen, da insbesondere die Kernstadt von Burgdorf mit Dienstleistungen und Infrastruktur optimal ausgestattet ist und damit gute Standortbedingungen für Gewerbeansiedlung vorhält. Da im städtischen Randbereich jedoch aufgrund der vorhandenen Bauleitplanung keine Gewerbeflächen ausgewiesen bzw. verfügbar sind, sieht die Stadt Burgdorf vor, in Ergänzung der Bebauungspläne 8 - 3 und 8 - 4 nunmehr südlich der B 188 - Trasse in verkehrsgünstiger Lage den Bebauungsplan Nr. 8 - 5 "Gewerbegebiet Hülptingsen 3" aufzustellen.

Eine Standortüberprüfung durch ein vom Kommunalverband Hannover und von der Stadt Burgdorf in Auftrag gegebenes Gutachten zur Gewerbeansiedlung bestätigt die Entscheidung für ein östlich von der Kernstadt angeordnetes Gewerbegebiet.

2. Planverfahren

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Burgdorf Nr. 8-5 "Gewerbegebiet Hülptingsen 3" wird die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Mit der Ausarbeitung wurde der Landkreis Hannover - Planungsamt - beauftragt.

3. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand des Stadtteils Hülptingsen südlich der B-188-Trasse und in Nachbarschaft der nördlich angrenzenden, rechtswirksamen und teils bebauten Bebauungspläne 8 - 1, 8 - 3 und 8 - 4.

Der Planbereich umfaßt einen Teilbereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen des "Mittelfeldes" und wird begrenzt

im Norden durch die Trasse der B 188

im Nordwesten durch die Südkante der B 188 sowie einen Parzellenstreifen von 2,0 m Breite an der Nordkante des Flurstücks 71/1 in Form eines straßenbegleitenden Fuß- und Radwegs der B 188 zwischen Plangebiet und Rotdornstraße

im Westen durch einen Gehölzstreifen/Windschutzhecke (Flurstück 72)

im Süden durch einen landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 74)

im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg, (Flurstück 79/1) der in die B 188 einmündet.

Der nördliche Teilbereich dieser Wegparzelle (Flurstück 79/1) zwischen Planstraße B und B 188 wird in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,5 ha. Der Geltungsbereich entspricht dem Flurstück 73/1, Flur 5 der Gemarkung Hülptingsen zuzüglich Teilflächen der Flurstücke 71/1 sowie 79/1.

4. Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes

4.1 Regionalplanerische Vorgaben

Im regionalen Raumordnungsprogramm wird das Gebiet der Änderung noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, jedoch nach Abstimmung mit den Städten und Gemeinden des Landkreises für künftige Gewerbeansiedlung wird für Burgdorf eine Entwicklung im Osten gesehen und regional befürwortet. Das in Auftrag gegebene Gutachten entspricht in seinen Aussagen somit auch den regionalen Vorgaben in diesem Raum.

Nach Durchführung des Raumordnungsverfahrens für die Trassenführung der Ortsumgehung B 188 und nach Entscheidung zugunsten einer Nordumgehung aufgrund der Umweltverträglichkeitsprüfung wird die neue Straßentrasse von der vorhandenen B 188 in Höhe des Plangebietes nach Norden (über das Plangebiet Nr. 8 - 4) abzweigen. Die im Bebauungsplan Nr. 8 - 4 bisher vorgesehene Gewerbebebauung kann aufgrund dieser Trassenführung nicht ausgeführt werden, so daß sich der Bedarf an Gewerbeflächen entsprechend erhöht.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes Nr. 8 - 5 ist auf den geplanten Knotenpunkt der B 188-Abzweigung abzustimmen.

4.2 Landschaftsrahmenplan

Diese Planungsebene trifft für den Geltungsbereich Nr. 8 - 5 keine Aussagen; es ist jedoch bemerkenswert, daß die ausgeräumte Ackerfläche des Plangebietes im westlichen und östlichen Grenzbereich von ca. 8,0 m hohen Pflanzstreifen zum Windschutz (aus einheimischen Laubgehölzen) flankiert wird.

4.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan - neu -

Die Aussagen des Landschaftsplanes decken sich mit denen der Stadt, daß eine bauliche Entwicklung im Osten der Stadt für den Landschafts- und Naturraum noch die geringsten Belastungen darstellen wird, allerdings mit der Einschränkung, die vorhandenen Grünstrukturen der heutigen Feldergrenzungen, die landschaftsprägend sind, zu erhalten (siehe auch 4.2).

4.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar. Die im Parallelverfahren laufende 21. Flächennutzungsplanänderung sieht hingegen gewerbliche Bauflächen vor, die von einer Verkehrsstraße durchquert und die an den Seitenkanten von Grünstreifen umgeben werden. Diese Darstellungen werden im Bebauungsplan in Festsetzungen umgesetzt und im Sinne von § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB weiterentwickelt.

4.5 Bestehende Situation im Baugebiet

Der Bebauungsplanbereich liegt nur ca. 2,5 km östlich des Stadtzentrums von Burgdorf und ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Eine Bushaltestelle der Linie 937 (nach Uetze) befindet sich direkt nördlich vom Geltungsbereich.

An den östlichen Ortsrand des Stadtteils Hülptingsen grenzen ausgedehnte Flächen der Feldmark an, die momentan als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt werden. Ein Teilbereich der Fläche "Mittelfeld" von ca. 8,5 ha Größe, dessen Westkante ca. 200 m östlich der Hülptingser Randbebauung liegt, wird westlich und östlich von markanten Pflanzstreifen eingefasst und landschaftlich abgegrenzt. Dieser Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 - 5 ist nahezu rechteckig geschnitten und weist Kantenlängen von ca. 340 m in Ost-West-Richtung (parallel zur B 188 gemessen) und senkrecht dazu ca. 250 m in Nord-Süd-Richtung auf. Auch diese Fläche des "Mittelfeldes" wird momentan als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet weist eine geringfügige Neigung nach Süden auf. Entlang der Ostkante des Planbereichs verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der in die B 188 einmündet und dessen nördlicher Teilbereich in den Geltungsbereich einbezogen wird.

5. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines erheblichen Bedarfs an Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger und stadtnaher Lage. Es ist bereits erkennbar, daß sich im Plangebiet nahezu ausschließlich in Burgdorf ansässige Firmen ansiedeln werden, deren Entwicklung und Betriebserweiterung in der Kernstadt grundstücksbezogen nicht möglich ist. Die Mitarbeiter dieser ansiedlungswilligen Firmen wohnen schon heute in den unterschiedlichen Wohnsiedlungen Burgdorfs, so daß durch Neuansiedlung dieses Gewerbegebietes Hülptins 3 kein Engpaß an Wohnungen entsteht. Die Arbeitswegentfernungen zwischen den unterschiedlichen Wohngebieten der Kernstadt Burgdorf und dem Plangebiet betragen zwischen 1 km und ca. 5 km; somit ist günstige Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer vorgegeben. Eine Haltestelle der ÖPNV-Buslinie 937 befindet sich direkt am Nordrand des Geltungsbereiches. Als Gebietsart wird Gewerbegebiet mit einer angemessenen Dichte festgesetzt. Um eine sinnvolle Ausnutzung knappen und wertvollen Baulandes zu sichern, wird in Anlehnung an die Dichte der nördlich angrenzenden Gewerbepläne eine relativ hohe städtebauliche Dichte (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) ausgewiesen. Die Höhenentwicklung wird jedoch mit Rücksicht auf die empfindliche Randlage des Baugebietes an der freien Landschaft auf zwei Geschosse begrenzt. Die flächenhafte überbaubare Fläche sowie die als offen festgesetzte Bauweise mit Längen über 50 m (siehe textliche Festsetzung § 2) läßt ausreichend Spielraum für die endgültige Objektplanung.

Erfahrungsgemäß entsteht bei kleinflächigem Parzellenzuschnitt in Gewerbegebieten der ungewollte Effekt, daß (verkappte) Wohnnutzung entstehen kann. Dem wirkt die Stadt im Sinne des Entwicklungsziels "Gewerbeansiedlung" durch Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von 2.000 m² entgegen (s. § 12).

Die Stadt Burgdorf ist im gesamten Stadtgebiet und insbesondere im Marktbereich der Kernstadt gut und ausreichend mit diversen Einzelhandelsbetrieben ausgestattet. Im Bebauungsplangebiet "Hülptingsen 3" soll hier, am Stadtrand, die Priorität auf "sonstige Gewerbebetriebe" festgeschrieben werden, um eines der wichtigen Entwicklungsziele der Kernstadt: "Dienstleitungen und Versorgung" nicht zu schwächen. Im § 1 der textlichen Festsetzungen wird deshalb unter Berücksichtigung von Ausnahmeregelungen der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt.

Zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten kann Einzelhandel im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden, wenn einerseits nachweislich überwiegend Produkte angeboten werden, die nicht innenstadtrelevant sind oder wenn andererseits Einzelhandelsbetriebe nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder Be- und Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen und ihre Fläche einen untergeordneten Anteil des Betriebsgrundstücks einnimmt (s. § 1 a und b).

Wie schon oben erwähnt, wird die geplante Ortsumgehung nordöstlich vom Plangebiet von der B 188 abzweigen und durch ein Kreuzungsbauwerk mit den angrenzenden Baugebieten verbunden werden.

Der verkehrliche Anschluß des Plangebietes an die B 188 erfolgt mit Rücksicht auf einen angemessenen Abstand von dieser Abzweigung im westlichen Teilbereich des Planes: Die Straßenachse der Haupteerschließungsstraße (Planstr. A) des Gebietes liegt ca. 75 m von der Westkante des Geltungsbereiches entfernt, mittig zwischen zwei gut gewachsenen Allee-bäumen der B 188 - "Baumtor".

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden die Gewerbebetriebe über die Planstraßen A und B verkehrlich erschlossen; demgegenüber wird an der Südkante der B 188 ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

Es ist denkbar, ausnahmsweise mittels Befreiung eine Rechtsabbiegespur für eine Tankstelle zu schaffen.

Die Planstraße A ist mit einer Ausbaubreite von 18 m breit genug ausgebildet, um unter Aufnahme einer Radwegeverbindung auch übergeordneten Verkehr gegebenenfalls weiter nach Süden zu vermitteln. Die in die Planstraße A östlich einmündende Planstraße B (Breite 13,0 m) dient überwiegend der internen Verkehrserschließung des Gewerbegebietes und schafft durch ihren weiteren, nach Süden abknickenden Verlauf angemessene Erschließungstiefen von 60 - 80 m für die Gewerbegrundstücke.

Die Planstraßen enden "stumpf" an den Geltungsbereichsgrenzen, um bei weiteren Flächenaufschlüssen im Osten und Süden ein Erschließungssystem vorzuhalten. Solange eine weitere Flächenplanung nicht vorliegt, müssen aus fahrbetrieblichen und verkehrlichen Gründen an den Endpunkten der Planstraßen für Sattelzüge und dergleichen bemessene Wendemöglichkeiten vorgesehen werden.

Zur sicheren Abwicklung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs der B 188 und zur Sicherung der gutgewachsenen straßenbegleitenden Baumstandorte wird am Nordrand des Plangebietes sowie auf dem Nordrand des Flurstücks 71/1 entlang der B 188 ein 2,0 m breiter Weg vorgesehen.

Der bisher von der Landwirtschaft genutzte Feldweg an der Ostkante des Bebauungsplanes 8-5 soll seine Funktion als landwirtschaftlicher Verbindungsweg zur B 188 weiterhin beibehalten. Er wird durch entsprechende Planfestsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "landwirtschaftlicher Verkehr, Fuß- und Radweg" ausgewiesen.

Die Straßenaufteilung ist zwar nicht Gegenstand des Rechtssetzungsverfahrens, wird jedoch zur Verdeutlichung im anliegenden städtebaulichen Beiplan dargestellt. Daraus wird sichtbar, daß einerseits den Bedürfnissen der Kfz-Erschließung und des ruhenden Verkehrs, andererseits auch der städtebaulichen Komponente, nämlich diverse Baumpflanzungen (siehe § 5 der textl. Festsetzung) sowie Fuß-(bzw. Rad-)wege Rechnung getragen wird.

Zur Wahrung des Lichtraumprofils sollen im Bereich der Verkehrsflächen hochstämmige standortgerechte großkronige Laubbäume gepflanzt werden. Um den Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen möglichst optimale Standortbedingungen zu gewährleisten, soll die unbefestigte Baumscheibe bei großkronigen Bäumen mindestens 9 m², besser 12 m² betragen.

Die Baumpflanzungen und öffentlichen Parkplätze sind in ihrer Anordnung auf die notwendigen Einfahrten/Eingänge der Objektplanung abzustimmen. Das gilt in gleichem Maße für die gem. § 6 der textlichen Festsetzungen ausgewiesenen Pflanzstreifen von 2,0 m an den Randbereichen der Baugrundstücke.

Zu den wesentlichen Planungszielen gehört die städtebauliche (maximal zweigeschossig) und landschaftspflegerische Einbindung des Baugebietes. Insofern bietet die bereits vorhandene Windschutzpflanzung an den Planbereichskanten im Osten und im Westen gute Voraussetzungen.

Zur Ergänzung dieser gut angewachsenen Feldgehölze werden hierauf abgestimmte Pflanzstreifen unterschiedlicher Breite (5 m/6 m/8 m) festgesetzt (siehe auch textliche Festsetzungen §§ 7, 8, 10).

Einen fürs Landschaftsbild markanten nördlichen Abschluß des Gewerbegebietes bildet der geplante Pflanzstreifen von 8,0 m Breite (s. § 7) als Straßenbegleitung der B 188. Hier sollen nur hochstämmige, großkronige Laubbäume ohne Unterpflanzung mit Sträuchern und Büschen angeordnet werden, um den Durchblick von der Straße aufs Plangebiet freizuhalten.

Der 5,0 m breite Pflanzstreifen als westlicher Abschluß des Geltungsbereiches wird mit Rücksicht auf die vorhandene, ca. 5 - 8 m hohe Pflanzreihe von Feldgehölzen als Übergangsvegetation mit Sträuchern und Büschen von geringerer Höhenentwicklung festgesetzt (s. § 8).

Die 5,0 und 6,0 m breiten Pflanzstreifen auf den Ost- und Südkanten des Geltungsbereiches sowie ein nord-südlich verlaufender, 10 m breiter Pflanzstreifen in Gebietsmitte sollen einerseits blickdicht ausgebildet werden (Büsche, Sträucher) und sollen andererseits durch Baumreihen bzw. Baumgruppen innerhalb der Pflanzflächen zur Belebung des Landschaftsbildes beitragen (s. §§ 9 und 10).

Weiterhin werden im Sinne einer städtebaulichen Auflockerung und "Durchgrünung" des Plangebietes Pflanzstreifen auf internen Grundstücks-Bereichen (siehe § 9 textl. Fests.) sowie als generelle Festlegung für alle Baugrundstücke Mindeststandards für Grünflächen ausgewiesen (siehe § 11 textl. Fests.).

6. Städtebauliche Werte

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes (Bruttobauland)
beträgt ca. 84.674 m² 8,5 ha

Davon entfallen auf
Straßenflächen ca. 10.513 m²
Fußweg B 188 ca. 1.008 m²
11.521 m² ca. 11.521 m² 1,2 ha

Das Nettobauland beträgt
demnach ca. 73.153 m² 7,3 ha

maximale versiegelte Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

73.153 m² x 0,8 = ca. 58.522 m² 5,85 ha

7. Immissionen und Emissionen

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die verkehrsbelastete B 188 an, die an dieser Stelle zukünftig ihren Anschluß nach Norden erhalten wird. Damit liegt der Geltungsbereich teilweise im Einwirkungsbereich der vom Verkehr ausgehenden Schallemissionen. Die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel bei Gewerbegebieten liegen laut DIN 18005 bei tags 65 dB und bei nachts 50 dB. Diese werden durch die vorliegenden Verkehrsemissionen nicht überschritten, so daß die Lage des Gewerbegebietes an der Bundesstraße somit vertretbar ist.

Andererseits ist das Plangebiet Ausgangspunkt von Emissionen wie z.B. Gewerbe- und Verkehrsgeräusche. Das Plangebiet ist an drei Seiten von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben und auch nach Norden ergeben sich zu den Gewerbegebieten hin keine Immissionsprobleme. Lediglich im Nordwesten des Planes besteht in ca. 40 m Abstand vom Bebauungsplan Nr. 8-5 eine vorhandene Wohnbebauung, die gegen Störungen aus dem Gewerbegebiet zu schützen ist. Das erfolgt durch immissionsbestimmte Gliederung des Gewerbegebietes im nordwestlichen Eckbereich zwischen Außenkante des Geltungsbereiches und Planstraße A als GE₁.

Im GE₁-Bereich sind die zulässigen Schallemissionen auf Werte begrenzt, die denen eines Mischgebietes entsprechen (s. §§ 3 und 4 der textlichen Festsetzungen), so daß bis zu den nächstgelegenen Wohnhäusern eine ausreichende Abnahme der Schallintensität erfolgt. Im GE₁-Bereich sind nur emissionsarme Nutzungen zulässig - wie z.B. Büros und Verwaltung.

Durch Festsetzung dieses gegliederten Gewerbegebietes GE₁ vergrößert sich der Abstand zwischen Wohngebiet und ungegliedertem Gewerbegebiet (mit seinen möglichen höheren Emissionsbelastungen) auf ca. 100 m.

8. Belange von Natur und Landschaft

Abweichend vom bisherigen Recht ist das Verhältnis zwischen Naturschutz und Baurecht künftig abschließend durch § 8 a bis c des Bundesnaturschutzgesetzes geregelt. Das bedeutet, daß auch über etwaige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden ist und die daraus resultierenden Ergebnisse durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

8.1 Bestandsermittlung

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und liegt in der mehr oder weniger ausgeräumten Feldflur des "Mittelfeldes". Ökologisch wertvolle Bereiche sind im Plangebiet aufgrund der bisherigen Nutzung nicht vorhanden. Lediglich im angrenzenden Bereich der Feldmark finden sich gut ausgebildete Windschutzpflanzungen als flankierende Gehölzstreifen westlich und östlich vom Plangebiet.

Hinsichtlich der natürlichen Leistungsfähigkeit des Bodens ist festzustellen, daß es sich nach den Ergebnissen der amtlichen Bodenschätzung überwiegend um " S 4 D 26/28" und im südlichen Randbereich um "SL 4 D 30/32" handelt. Diese Verschlüsselung beinhaltet Aussagen zur Bodenart, Zustandsstufe, Entstehungsart, Bodenzahl und Ackerzahl entsprechend der nachfolgenden Erläuterung:

- Bodenart: S Sand
L Lehm
- Zustandsstufe: 4 (Zustandsstufen werden mit 1 - 7 angegeben; 1 = günstigster Zustand)
- Entstehungsart D diluvial-(Eiszeit)-Boden
- Bodenzahl 26 (Bodenzahlen werden mit 7 - 100 angegeben; es handelt sich um Reinertrags-Verhältniszahlen im Vergleich zur Bodenzahl 100 für den besten Boden unter einheitlichen Ertragsbedingungen)
- 30
- Ackerzahl 28 (Ackerzahlen werden mit 1 - 120 angegeben; sie berücksichtigen Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländeform und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind.)
- 32

Die vorstehenden Ergebnisse lassen erkennen, daß es sich um Boden mit einer nur geringen natürlichen Ertragsfähigkeit handelt.

Darüber hinaus ist hinsichtlich der Grundwasserneubildung festzustellen, daß im Plangebiet aufgrund der vorliegenden geologischen Struktur (überwiegend Braunerde/Parabraunerde, oft podsoliert) eine hohe Wasserdurchlässigkeit anzutreffen ist, so daß Regenwasser gut versickern kann.

Die vorgesehene Bebauung dieser im östlichen Randbereich der Kernstadt Burgdorf optimal gelegenen, regionalplanerisch sinnvollen Gewerbeflächen stellt nach der Systematik der Eingriffsregelung gem. Naturschutzgesetz angesichts des erheblichen Bedarfs an Gewerbeflächenausweisung einen unvermeidbaren Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Auch das bisherige Landschaftsbild wird durch die vorgesehene Gewerbebebauung beeinträchtigt.

8.2 Art und Auswirkungen der zu erwartenden Eingriffe

Eine völlige Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach nicht möglich. Bei den Beeinträchtigungen handelt es sich im wesentlichen um die umfangreichen Bodenversiegelungen für öffentliche und private Verkehrsflächen, Gebäude und ihre Zuwegungen, Lagerflächen und dergleichen. Auf den gesamten Planbereich bezogen können diese versiegelten Bodenflächen unter Umständen bis zu 80 % der Gesamtfläche einnehmen.

Durch die hohe Bodenversiegelung gehen Flächen für die Grundwasserneubildung verloren. Demgegenüber können die bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung eingetragenen Nährstoffe und Herbizide dann nicht mehr ins Grundwasser absinken.

Die Bodenversiegelung bewirkt weiterhin eine Veränderung des Kleinklimas durch Aufheizen von Dach- und Straßenflächen, Gebäudewänden usw. Eine gravierende Beeinträchtigung des Lokalklimas ist jedoch nicht anzunehmen, da die Gewerbeflächen überwiegend von Freiflächen umgeben sind.

Mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes wird generell der zur Zeit landwirtschaftlich genutzte und somit unbebaute Landschaftsraum eingeschränkt, bestehende Blickbeziehungen werden verstellt und das bisherige Landschaftsbild wird verändert.

8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ein gleichartiger Ausgleich für die Bodenversiegelung ist nicht durchführbar, weil nur eine Entsiegelung anderer versiegelter Flächen von gleicher Größe zu einem gleichartigen Ausgleich führen könnte. Flächen hierfür stehen jedoch nicht zur Verfügung.

Der Ausgleich für die Eingriffe wird deshalb durch Planung von zusätzlichem Grünvolumen angestrebt. Als Ausgleich für den auf den Ausbau der Straßen entfallenden Teil des Eingriffs ist die Bepflanzung der Straßenräume mit Bäumen sowie Straßenbegleitgrün vorgesehen. Hierfür wurden die Straßenbreiten entsprechend groß bemessen, so daß keine flächendeckende Versiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die bauliche Nutzung werden den Grundstücken in Form von Pflanzflächen zugeordnet; weiterhin wird durch § 11 der textlichen Festsetzungen geregelt, daß mindestens 15 % der Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen sind.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die vorgesehene Gewerbeansiedlung ist zwar unvermeidbar, wird jedoch erheblich gemindert durch die auf den benachbarten Gehölzbestand abgestimmten Randpflanzungen an den Kanten des Planbereichs. Durch die landschaftliche Einbindung der Gewerbeansiedlung wird somit ein neues, lebendiges Erscheinungsbild des Ortsrandes geschaffen.

Bei den zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern soll es sich generell um standortgerechte, heimische Laubgehölze handeln.

Um gut anzuwachsen und überleben zu können, müssen Bäume zum Zeitpunkt der Anpflanzung auf den vorgesehenen Pflanzstreifen als Hochstämme eine Höhe von mindestens 2,0 m, als Gruppen (Heister) von mindestens drei Exemplaren eine Höhe von 1,0 m - 1,5 m aufweisen; Sträucher müssen zweimal verpflanzt sein und eine Höhe von 0,80 m bis 1,50 m aufweisen. Ein Schutz gegen Wildverbiß ist vorzusehen.

Im Anhang zur Begründung wird eine Artenliste für die sinnvolle Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher beigefügt, die auf der Grundlage der "Bodenübersichtskarte der agrarstrukturellen Vorplanung im Großraum Hannover" ermittelt wurde: Nummer der Bodeneinheit und Symbol: 14 LB.

8.4 Zusammenfassung

Wie bereits vorgehend beschrieben, gehört zu den wesentlichen Zielen der Stadt Burgdorf für den Bebauungsplan Nr. 8-5 "Gewerbegebiet Hülptingsen 3" die Sicherung und Umsiedlung von Gewerbebetrieben innerhalb des Stadtgebietes und damit verbunden Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der besonderen Erforderlichkeit dieses Baugebietes führt die gem. § 8 a - c Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1 BauGB vorzunehmende Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes und der Landespflege einerseits und denen der Gewerbeansiedlung andererseits zum Ergebnis zugunsten der Schaffung von Gewerbeflächen, denen hier der Vorrang eingeräumt wird.

Es werden deshalb über die vorgehend angeführten Maßnahmen hinaus keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

9. Ver- und Entsorgung

Frischwasser: Stadt Burgdorf; der Wasserversorgungsbeitrag wird nach einem nutzungsbezogenen Flächenbeitrag berechnet. Bei dessen Ermittlung werden für das erste Vollgeschoß 25 % und für jedes weitere Vollgeschoß 15 % der Grundstücksfläche angesetzt. Der Beitragssatz beträgt 10,20 DM/m². Zusätzlich wird die Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe (z.Zt. 7 %) erhoben.

Löschwasser: Die Löschwasserbereitstellung wird in diesem Gebiet auf dreierlei Weise sichergestellt.

1. Über das Trinkwassernetz mit Unterflurhydranten in Abständen von 100 m,
2. über die der Burgdorfer Feuerwehr zur Verfügung stehenden Tanklöschfahrzeuge und
3. über zusätzliche Bohrbrunnen innerhalb des Straßenraums (sollte diese Lösung wegen eines zu niedrigen Grundwasserstandes ausscheiden, so werden statt dessen an geeigneter Stelle Zisternen gebaut; die Flächenbereitstellung für Zisternen ist in diesem Fall unproblematisch, weil die Stadt Eigentümerin des gesamten Geländes ist und Zisternen zur Löschwasserversorgung auch ohne Flächenausweisung zulässig sind - § 14 BauNVO -).

Abwasser: Stadt Burgdorf; die städtische Kläranlage ist problemlos in der Lage, das hier anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet erfolgt über eine Leitungstrasse innerhalb des parallel zur B 188 verlaufenden Fuß- und Radweges sowie innerhalb vom östlich begrenzenden Feldweg zum vorhandenen Schmutzwasserkanal der Wollenweberstraße.

- Regenwasser: Soweit eine Versickerung aufgrund der Gewerbenutzung (ggf. Schadstoffeintrag!) nicht möglich ist, werden bis zu 5.000 l/s. Regenwasser abgeführt werden müssen. Zur schadlosen Ableitung dieser Wassermengen im Sinne des Generalentwässerungsplanes (in Arbeit) wird ein Regenrückhaltebecken notwendig werden, das auf dem Flurstück 35/9 nördlich der B 188 angelegt werden kann. Das betreffende Grundstück ist in Besitz der Stadt Burgdorf.
- Strom.: Hastra, Betriebsverwaltung Sehnde
- Abfall: Landkreis Hannover - Abfallentsorgungsgesellschaft
- Gas: Landesgasversorgung Niedersachsen AG.
- Telekom: Die fernmeldetechnische Versorgung macht Straßenaufbrüche nötig.

10. Altlasten

Das Plangebiet gehört nicht zu den registrierten Verdachtsflächen. Belastungen des Bodens oder des Grundwassers mit erheblich gefährdenden Stoffen sind nicht bekannt und nicht erkennbar.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Plangebiet befindet sich, mit Ausnahme des westlichen Teilbereichs vom Fuß- und Radweg, im Besitz der Stadt Burgdorf, so daß es keiner wesentlichen bodenordnenden Maßnahmen nach Baugesetzbuch bedarf.

12. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten

a) Erschließung:

- Erwerb der Verkehrsflächen ca. 11.521 m ² x ca. 30,00 DM/m ² =	ca. 345.630,00 DM
- Befestigung der innerhalb dieses Plangebietes gelegenen Verkehrsflächen ca. 10.513 m ² x ca. 100,00 DM/m ² =	ca. 1.051.300,00 DM
- Befestigung des innerhalb dieses Plangebietes gelegenen Fuß- und Radweges entlang der B 188 ca. 1.008 m ² x ca. 80,00 DM/m ² =	ca. 80.640,00 DM
- Straßenbeleuchtung ca. 15 x ca. 3.000,00 DM	ca. 45.000,00 DM
- Regenwasserkanal einschl. Reinigungsschächte, Anteil für die Straßenentwässerung 50 % ca. 780 lfdm x ca. 600,00 DM/lfdm. x 0,5 =	ca. 234.000,00 DM
	1.756.570,00 DM

b) Kanalisation:

- Schmutzwasserkanal einschl. Reinigungsschächte ca. 660 lfdm x ca. 250,00 DM/lfdm =	ca. 165.000,00 DM
- Regenwasserkanal einschl. Reinigungsschächte Anteil für die Entwässerung der Grundstücke 50 % ca. 780 lfdm x ca. 600,00 DM/lfdm x 0,5	ca. 234.000,00 DM
	399.000,00 DM

c) Regenrückhaltebecken nördlich B 188

- Erwerb der Flächen ca. 4.000 m ² x ca. 30,00 DM/m ²	120.000,00 DM
- Bepflanzung von 80 % der Fläche ca. 3.200 m ² x 20,00 DM/m ²	64.000,00 DM
- Anlage d. Beckens auf 20 % der Fläche 34 m x 24 m ₃ = ca. 800 m ² , ₃ Beckentiefe ca. 2,0 m ca. 1.600 m ³ x 60,00 DM/m ³	96.000,00 DM
	280.000,00 DM
Gesamtkosten (Positionen a - c)	2.435,570,00 DM

13. Finanzierung

Die erforderlichen Mittel werden bei Bedarf in dem jeweiligen Haushaltsplan bereitgestellt.

Die Erschließungskosten - vgl. Kapitel 12 a - werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach dieser verteilt. Von den Erschließungskosten trägt die Stadt Burgdorf 10 %, also ca. 175.657,00 DM.

Die Kosten für die Kanalisation werden über die Abwasserbeiträge beglichen. Der Beitrag für die Schmutzwasserkanalisation berechnet sich nach einem nutzungsbezogenen Flächenbeitrag. Bei dessen Ermittlung werden für das erste Vollgeschoß 25 % und für jedes weitere Vollgeschoß 15 % der Grundstücksfläche angesetzt. Der Beitragssatz beträgt hier 13,10 DM/m².

Der Abwasserbeitrag für die Niederschlagswasserbeseitigung wird nach der Fläche berechnet, die sich durch Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit der Grundflächenzahl ergibt. Der Beitragssatz beträgt 5,70 DM/m².

Die insgesamt bei der Stadt verbleibenden Kosten betragen somit ca. 221.150,00 DM.

14. Verfahrensablauf

A) Frühzeitige Bürgerbeteiligung 18.04.-29.04.94

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

B) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 29.03.-10.05.94

Kommunalverband Großraum Hannover

Der Kommunalverband regt an, den § 1 der textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Ausschlusses der Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet abzuändern, um auch andere innenstadtrelevante Sortimente neben dem Lebensmittelhandel ausschließen zu können. Dazu schlägt der Kommunalverband eine Formulierung vor, die bei generellem Ausschluß vom Einzelhandel lediglich Ausnahmen zuläßt: Einzelhandel ist nur zulässig, wenn er in eindeutigen Zusammenhang mit Produktion von Gütern usw. steht und nur einen untergeordneten Anteil der Betriebsfläche einnimmt.

Im übrigen teilt der KGH mit, daß der Bebauungsplan-Entwurf mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Ausführungen zur Stellungnahme

Der vom KGH vorgeschlagene Lösungsweg bzgl. der Einzelhandelsproblematik in Gewerbegebieten überzeugt vom methodischen Ansatz. Dementsprechend erhält der § 1 der textlichen Festsetzung folgende Formulierung:

Im Gewerbegebiet Hülptingsen 3 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- a) sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder Be- und Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen und ihre Flächen einen untergeordneten Anteil des Betriebsgrundstückes einnimmt oder
- b) nachweislich überwiegend Produkte angeboten werden, die nicht innenstadtrelevant sind.

Industrie und Handelskammer

Die IHK begrüßt Ziel und Inhalt des Planentwurfs, hält jedoch den in § 1 der textlichen Festsetzungen genannten Ausschluß von Lebensmittelhandel für nicht ausreichend; zur Sicherung der vergleichsweise ausgeglichenen Angebotsstruktur des Einzelhandels im Stadtgebiet sollten in peripherer Lage städtebauliche unabgestimmte Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben generell nicht zugelassen werden.

Ausführungen zur Stellungnahme

Der Ausschluß jeglichen Einzelhandels entspricht nicht den städtebaulichen Zielen. Branchen wie z.B. Kfz- und Baustoffhandel sind nicht so innenstadtrelevant, als daß sie im Gewerbegebiet Hülptingsen 3 ausgeschlossen werden müßten.

Der betroffene § 1 der textlichen Festsetzungen wird deshalb lediglich auf einen modifizierten Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben abgestimmt und im Sinne der voranstehenden Ausführungen (zum KGH) umformuliert.

Polizeiabschnitt Ost in Burgdorf

Der Polizeiabschnitt Ost regt an, die Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes über einen Kreuzungsbereich in Höhe Wollenweberstraße anzuschließen.

Weiterhin sollten am Ende der Planstraßen Wendemöglichkeiten von ausreichender Größe für Sattelzüge und Lkws mit Anhänger vorgesehen werden.

Ausführungen zur Stellungnahme

Der Wahl der Verkehrsanbindung gingen Gespräche mit der Straßenbauverwaltung voraus, in denen auch der spätere Verlauf der B 188 neu eine entscheidende Rolle spielte. Unter Berücksichtigung dessen, daß später nicht nur die Gewerbegebiete an die B 118 neu anzuschließen sind, sondern auch die B 188 alt, hat die gewählte Lösung eindeutige Vorteile.

Solange sich die in diesem Planstumpf endenden Straßen nicht in angrenzenden Gebieten fortsetzen, werden provisorische Wendemöglichkeiten geschaffen.

Telekom

Die zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen ständen nicht zur Verfügung, so daß bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müßten.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen müßten mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Ausführungen zu der Stellungnahme

Die Telekom wird so früh wie möglich benachrichtigt.

Landkreis Hannover

Es wird angeregt, die Planbegründung um Aussagen zur Entwässerung und zur Löschwasserversorgung zu ergänzen.

Ausführungen zu der Stellungnahme

a) Schmutzwasser

Die Kläranlage der Stadt Burgdorf ist problemlos in der Lage, das hier anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet erfolgt über eine Leitungstrasse innerhalb des parallel zur B 188 verlaufenden Fuß- und Radweges sowie innerhalb vom östlich begrenzenden Feldweg zum vorhandenen Schmutzwasserkanal der Wollenweberstraße.

b) Regenwasser

Soweit eine Versickerung aufgrund der Gewerbenutzung (ggf. Schadstoffeintrag!) nicht möglich ist, werden bis zu 5000 l/s Regenwasser abgeführt werden müssen. Zur schadlosen Ableitung dieser Wassermengen im Sinne des Generalentwässerungsplanes (in Arbeit) wird ein Regenrückhaltebecken notwendig werden, das auf dem Flurstück 35/9 nördlich der B 188 angelegt werden kann. Das betreffende Grundstück ist im Besitz der Stadt Burgdorf.

c) Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung wird in diesem Gebiet auf dreierlei Weise sichergestellt.

1. Über das Trinkwassernetz mit Unterflurhydranten in Abständen von 100 m,
2. über die der Burgdorfer Feuerwehr zur Verfügung stehenden Tanklöschfahrzeuge und
3. über zusätzliche Bohrbrunnen innerhalb des Straßenraumes (sollte diese Lösung wegen eines zu niedrigen Grundwasserstands ausscheiden, so werden statt dessen an geeigneter Stelle Zisternen gebaut; die Flächenbereitstellung für Zisternen ist in diesem Fall unproblematisch, weil die Stadt Eigentümerin des gesamten Geländes ist und Zisternen zur Löschwasserversorgung auch ohne Flächenausweisung zulässig sind - § 14 BauNVO -).

Die vorstehenden Ausführungen zu a) bis c) werden unter Punkt 9 in die Begründung eingestellt.

C) öffentliche Auslegung 31.10. - 02.12.1994

Straßenbauamt Hannover

Die Planstraße A sei wie verabredet soweit wie möglich nach Westen verschoben worden, damit keine Kollision mit der künftigen Umgehungsstraßenplanung (B 188) erfolgt. In Anbetracht dessen, daß die B 188 alt in diesem Bereich künftig wegfallen wird, werde für den Anschluß der Planstraße A auf eine Linksabbiegespur verzichtet. Gleichwohl behalte sich das Straßenbauamt im Rahmen der noch abzuschließenden Vereinbarung Verkehrssicherungsmaßnahmen zu Lasten der Stadt vor. Sollte später beim Ausbau der Einmündung B 188 neu/B 188 alt auch eine Linksabbiegespur für die Einmündung der B 188 alt/Planstraße A erforderlich sein, so sei diese gemäß den Kreuzungsrichtlinien des Bundes von der Stadt zu tragen.

Für den baulichen Anschluß der Planstraße A an die B 188 sei der Abschluß einer rechtsverbindlichen Vereinbarung erforderlich.

Ausführungen zur Stellungnahme

Die Stellungnahme des Straßenbauamts beinhaltet sowohl Aussagen zum Planinhalt (= Zustimmung) als auch Umsetzungsfragen.

Über die Umsetzungsfragen ist später im Zusammenhang mit dem Abschluß der Vereinbarung zu entscheiden.

Polizeiinspektion Hannover-Land

Dortigerseits werde weiterhin eine Lösung favorisiert, bei der die Zufahrt später in die Umgehungsstraßen-Kreuzungsanlage integriert werden könne. Wie der Begründung zu entnehmen sei, werde dieser Anregung nicht gefolgt. Bei der Anbindung der Planstraße A an die B 188 sollte dann aber zumindest eine Linksabbiegespur berücksichtigt werden.

Ausführungen zur Stellungnahme

Dem Bebauungsplan liegt eine mit dem Straßenbauamt abgestimmte Verkehrsanbindung zugrunde (s.o.). Auch bzgl. der geforderten Linksabbiegespur ist auf die Stellungnahme des Straßenbauamts zu verweisen.

Angesichts der in diesem Bereich eintretenden Bebauung bis kurz an den Ortsrand von Hülptingsen heran, dürfte zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bis zum Bau der B 188 neu eine Beschilderung dieses Streckenabschnitts mit Tempo 50 gerechtfertigt und geboten sein.

Burgdorf, 05.12.1994

gez. Reinke

Stadtdirektor

15. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 15.09.1994 lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hülptingsen 3", Nr. 8-5 in der Zeit vom 31.10.1994 bis zum 02.12.1994 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Burgdorf, 15.12.1994

gez. Reinke

Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 05.12.1994 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 15.12.1994 als Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen.

Burgdorf, 15.12.1994

gez. Ziemba

(LS)

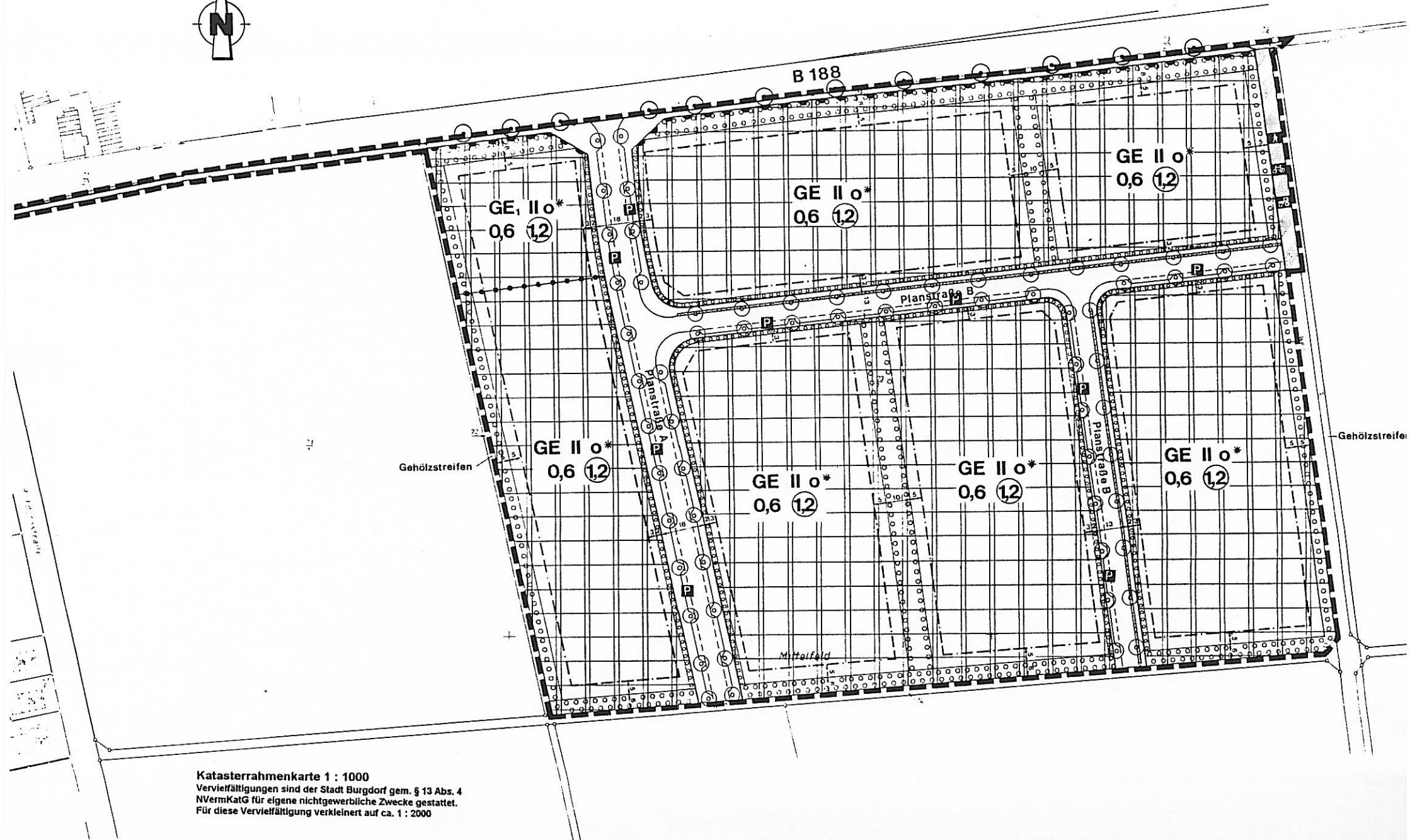
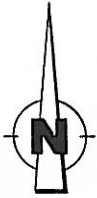
gez. Reinke

Bürgermeister

Stadtdirektor

Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hülptingsen 3"

Städtebaulicher Beiplan (Muster für die Straßenaufteilung und für Baumanpflanzungen innerhalb des Straßenraums)



Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes
Burgdorf Nr. 8-5 "Gewerbegebiet Hülptingsen 3"

Nr. d. Bodeneinheit
u. Symbol: 14 LB

Pflanzliste für
in Frage kommende Pflanzen:

<i>Acer campestre</i>	- FELDAHORN	- 15 m
<i>Betula verrucosa</i>	- SANDBIRKE	- 25 m
<i>Carpinus betulus</i>	- HAINBUCHE	- 20 m
<i>Corylus avellana</i>	- HASELNUSS	- 6 m
<i>Crataegus monogyna</i>	- WEISSDORN	- 7 m
<i>Fagus sylvatica</i>	- ROTBUCHE	- 40 m
<i>Hedera helix</i>	- EFEU	- 35 m
<i>Hippophae rhamnoides</i>	- SANDDORN	- 6 m
<i>Populus alba</i>	- SILBERPAPPEL	- 35 m
<i>Populus tremula</i>	- ZITTERPAPPEL	- 30 m
<i>Prunus spinosa</i>	- SCHLEHDORN	- 4 m
<i>Quercus petraea</i>	- TRAUBENEICHE	- 40 m
<i>Quercus robur</i>	- STIELEICHE	- 35 m
<i>Rosa canina</i>	- HUNDSROSE	- 3 m
<i>Rubus fruticosus</i>	- BROMBEERE (versch. Arten)	- 3 m
<i>Rubus idaeus</i>	- HIMBEERE	- 2 m
<i>Salix caprea</i>	- SALWEIDE	- 10 m
<i>Salix repens</i>	- KRIECHWEIDE	- 1 m
<i>Sambucus nigra</i>	- SCHWARZER HOLUNDER	- 7 m
<i>Sorbus aucuparia</i>	- EBERESCHE	- 15 m
<i>Ulmus effusa</i>	- FLATTERULME	- 25 m
(<i>Clematis vitalba</i>)	- WALDREBE)	- 7 m
(<i>Lonicera xylosteum</i>)	- ROTE HECKENKIRSCHEN)	- 5 m
(<i>Prunus avium</i>)	- VÖGELKIRSCHEN)	- 20 m

Obstbäume und -sträucher, insbesondere alte Sorten