



28.09.1994/
28.08.1995/
28.05.1996/
22.08.1996/
13.01.1997

Begründung

zum Bebauungsplan "**Saarstraße/Geibelstraße, Nr. 0-75**"

Inhaltsübersicht:

1. Lage, Größe und Abgrenzung
2. Planungsrechtliche Ausgangslage und Planungserfordernis
3. Städtebauliches Konzept
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Ver- und Entsorgung
6. Belange von Natur und Landschaft;
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Naturschutzrecht
7. Altlasten
8. Bodenordnende Maßnahmen
9. Voraussichtliche Kosten
10. Finanzierung
11. Verfahren
12. Verfahrensvermerke
13. Städtebauliche Ideenskizze
14. Übersichtsplan über vorhandene Spielplätze
15. Beispiele für standortgerechte Gehölze
16. Pflanzschema

1. Lage, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt von Burgdorf, im westlichen Teil der Südstadt.

Die Fläche beträgt ca. 24.444 m².

Das Gebiet liegt zwischen:

- Saarstraße (im Nordosten),
- Depenauer Weg (im Osten),
- Geibelstraße (im Südwesten)
- und
- Am Kahlen Lehn (im Westen).

2. Planungsrechtliche Ausgangslage und Planungserfordernis

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Wohnsiedlung im unbeplanten Innenbereich. Die eingeschossigen Einfamilienhäuser befinden sich auf relativ großen Grundstücken (vielfach ca. 1300 m²), so daß nach heutigen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung der herrschenden Wohnungsnot eine bauliche Nachverdichtung sinnvoll und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden notwendig ist.

Durch die Planung können maximal 13 neue Grundstücke gebildet werden.

3. Städtebauliches Konzept

Nachdem für den angrenzenden Bereich zwischen der Saarstraße und der Theodor-Storm-Straße bereits einige Jahre zuvor eine Bebauung der hinteren Grundstücksteile durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zugelassen wurde, beantragten auch die Bewohner dieses Plangebietes die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der festzusetzenden Baugebietsart geht der wirksame Flächennutzungsplan von einem 'Reinen Wohngebiet' (WR) aus. Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem ruhigen Wohnen. Neben dem Wohnen dürfen ausnahmsweise nur die in § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung aufgezählten Nutzungen und Anlagen zugelassen werden. Das "Reine Wohngebiet" hat den höchsten Schutzgrad von allen Baugebieten. Angesichts des außergewöhnlichen Schutzanspruchs von WR-Gebieten in Bezug auf Schallimmissionen, der nur in äußerst seltenen Ausnahmefällen tatsächlich realisierbar ist, sind 'Allgemeine Wohngebiete' (WA) in der Regel geeigneter. Zur näheren Begründung wird insbesondere auf die anschaulichen Ausführungen von Fieseler in den Erläuterungen zum Entwurf der DIN 18005 von April 1976 verwiesen, in denen sich Fieseler als Obmann sachverständig zu den für WR-Gebiete vorgesehenen Orientierungswerten geäußert hatte.

Das Ergebnis läßt sich in Kurzform darauf reduzieren, daß bereits der Eigenverkehr der Bewohner eines WR-Gebietes zu einer Überschreitung der Nachtrichtwerte führt. Lt. Fieseler ist "ein Planungsrichtpegel von 35 dB(A) daher stadtplanerisch völlig unrealistisch". Da ungeachtet aller Bedenken dennoch in der Planungspraxis, dem Immissionsschutzrecht und der Rechtsprechung von diesen illusorischen Werten ausgegangen wird, scheiden als Konsequenz daraus WR-Gebiete im Normalfall aus, zumal sie bei den späteren Bewohnern eine Erwartungshaltung in bezug auf die Wohnruhe auslösen könnten, die schlichtweg unerfüllbar ist.

Hinzu kommt, daß insbesondere im Bereich 'Am Kahlen Lehn' Nutzungen vorhanden sind, die mit einer WR-Gebietsfestsetzung nicht harmonisieren würden. Hierbei handelt es sich innerhalb des Plangebietes um einen vorhandenen Handwerksbetrieb (Raumausstatter) und auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Eckbereich Am Kahlen Lehn/Goethestraße) um einen Gewerbebetrieb (Bauunternehmen). Insbesondere von letzterem können Schallemissionen durch Zu- und Abfahrtsverkehr und Arbeiten in der dazugehörigen Halle ausgehen. Bei der Genehmigung dieser Halle hatte der Betrieb über ein schalltechnisches Gutachten die Einhaltung der Schallrichtwerte für 'Allgemeine Wohngebiete' nachgewiesen. Voraussetzung dafür ist allerdings unter anderem, daß nur die genehmigten Arbeiten ausgeführt werden, und während der Arbeiten das Hallentor geschlossen ist.

In der übrigen Nachbarschaft überwiegt eindeutig die Wohnnutzung.

Für das Plangebiet wird nach alledem ein 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt.

Angesichts der Sondersituation (zusätzliche Bebauung in der ehemaligen ruhigen Innenzone des Straßengevierts) wird diese Festsetzung allerdings durch zusätzliche Regelungen flankiert - vgl. textliche Festsetzungen Nr. 5 + 6 -, die bewirken sollen, daß im inneren Bereich ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sind und auf diese Weise das Ausmaß neu hinzukommender Störungen (z.B. durch den Zu- und Abfahrtsverkehr an den vorhandenen Gebäuden vorbei usw.) so gering wie möglich erhalten wird. Diese Lösung hat im Vergleich zu einer WR-Gebietsfestsetzung des inneren Bereichs den Vorteil, daß die späteren Bewohner dieser Zone nicht ihrerseits von den Vorderliegern Nutzungseinschränkungen fordern können.

Die Zone, auf die sich die textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 beziehen beginnt in jeweils 25 m Straßenabstand.

Durch die Abweichung des Bebauungsplanes von der Gebietsdarstellung des Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan trotz des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung nicht direkt nach dem Satzungsbeschluß in Kraft gesetzt werden, sondern bedarf zuvor noch der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (vgl. Kap. 4).

Damit das Plangebiet seinen Charakter als locker bebautes Einfamilienhausgebiet trotz der baulichen Nachverdichtung weitgehend behält, bleibt insbesondere die Grundflächenzahl mit 0,3 auf einen dieser Situation angepaßten Wert begrenzt. In den hinteren Grundstücksteilen wird außerdem die Höhe von Nebenanlagen begrenzt, weil dort sonst z.B. direkt auf der Grenze bis zu 3 m hohe Garagen zulässig wären. Darüber hinaus wird auch die zulässige Höhenentwicklung für neue Wohnhäuser auf die bisher in diesem Baugebiet vorhandene Größenordnung begrenzt.

Aus diesen Überlegungen ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Nutzungseinschränkungen für die Hinterbebauung
- Zahl der Vollgeschosse (Z): eingeschossig
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Begrenzung der Höhe von Nebenanlagen, die weiter als 25 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, auf max. 2,5 m
- Begrenzung der Höhe der Wohnhäuser auf 4,10 m (Traufhöhe) bzw. 9,60 m (Firsthöhe). Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie, die durch die Dach- und Wandaußenseiten gebildet wird.

Alle Höhenangaben beziehen sich auf die natürliche ebene Geländeoberfläche. Es handelt sich um Festsetzungen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen. Eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der hinteren Grundstücksteile wäre im vorliegenden Fall nicht ohne größere Eingriffe in den Bestand möglich. Soweit also die Grundstückseigentümer von der Möglichkeit der zusätzlichen Bebauung Gebrauch machen, muß die Zuwegung zu den hinteren Grundstücksteilen über private Zufahrten erfolgen.

Vereinzelnd vorhandene Windfänge in den nichtüberbaubaren Flächen rechtfertigen angesichts des einheitlichen Abstands aller vorhandenen Hauptgebäude von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie, keine andere Lage der Baugrenze. Weitere Windfänge sollen deshalb auch nur in der Größe und Ausführung zulässig sein, wie sie in der nichtüberbaubaren Fläche genehmigungsfähig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Alle nötigen Infrastruktureinrichtungen sind über kurze Wege, entweder in der Innenstadt oder in der Südstadt zu erreichen (Schulen, Kindergärten, Kinderspielplätze, Läden, Stadtpark, Auewiesen usw.). Eine ÖPNV-Anbindung (Buslinie) zum ZOB am Bahnhof (und anderen Zielen) besteht.

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz müssen u.a. Spielplätze für Kinder vorgesehen werden, wenn in einem Bebauungsplan Wohngebiete ausgewiesen sind.

Für die neuen Wohnhäuser ergibt sich jedoch nur ein geringer rechnerischer Bedarf von max. 40 m² Spielfläche, so daß die Ausweisung eines zusätzlichen Kinderspielplatzes nicht erforderlich ist, zumal den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder durch viele nahegelegene vorhandene Spielplätze Rechnung getragen wird.

So gibt es zunächst einmal unmittelbar an der Geibelstraße selbst einen etwa knapp 400 m² großen Spielplatz und darüber hinaus in der näheren bzw. weiteren Nachbarschaft noch folgende Spielplätze:

- Ratskamp	F = 690 m ²	400 m-Bereich
- Ratskamp	F = 750 m ²	400 m-Bereich
- Hohlbeinstraße	F = 900 m ²	400 m-Bereich
- Gärtnerweg	F = 300 m ²	400 m-Bereich
- Rohrwiesen	F = 1270 m ²	400 m-Bereich
- Stadtpark	F = 3000 m ²	800 m-Bereich
- Stadtpark	F = 2000 m ²	800 m-Bereich

Durch die vorhandenen Spielplatzflächen liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Pflicht zur Schaffung eines neuen Kinderspielplatzes vor. Mit dem Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes wird deshalb ein entsprechender Antrag gestellt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne müssen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein (§ 8 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Im z.Z. gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als 'Reines Wohngebiet' mit einer durchschnittlichen Geschößflächenzahl von 0,5 dargestellt.

Durch die Festsetzung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' und die Geschößflächenzahl 0,3 ist der Bebauungsplan nicht im Sinne der o.g. Vorschrift aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Falle eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung eröffnet das BauGB-Maßnahmengesetz (§ 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG) allerdings die Aufstellung von Bebauungsplänen ohne vorherige Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird dann nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepaßt (§ 1 Abs. 2 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG).

Das Merkmal eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung ist in Burgdorf insbesondere in bezug auf Einfamilienhausgrundstücke erfüllt. Burgdorf gehört zu den Städten, in denen wegen besonders starken Wohnraummangels die Zweckentfremdung von Wohnraum nur mit besonderer Zustimmung zulässig ist.

Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser konnten zuletzt 1994 mit dem Bebauungsplan 'Langes Feld 2' in begrenzter Anzahl zur Verfügung gestellt werden. Doch angesichts der großen Zahl von Interessenten konnte damit nur ein kleiner Bruchteil des Bedarfs abgedeckt werden, und die Grundstücke waren binnen kurzer Zeit verkauft. Nach wie vor fehlt es in Burgdorf insbesondere an Grundstücken für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

5. Ver- und Entsorgung

Wasser: Stadt Burgdorf

Abwasser: Stadt Burgdorf, vorhandene Mischwasserkanalisation

Wegen der hydraulischen Überlastung der Mischwasserkanalisation soll im Plangebiet auch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken ermöglicht werden. Hierzu ist die Herausnahme des Bebauungsplangebietes - hinsichtlich des Niederschlagswassers - aus dem Anschluß- und Benutzungszwang der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Burgdorf notwendig.

Da im Bebauungsplanverfahren keine Untergrunduntersuchungen zur Klärung der Sickerfähigkeit der im Plangebiet anzutreffenden Böden vorgenommen wurden, soll die Ausnahme vom Anschluß- und Benutzungszwang allerdings nicht im Umkehrschluß bedeuten, daß danach gemäß § 149 Abs. 3 des Niedersächsischen Wassergesetzes allein die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet sind, sondern nur die Wahlfreiheit zwischen einem Kanalanschluß und der Versickerung eröffnen.

Hierbei ist allerdings zu beachten, daß nach §14 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung (trat am 01.07.1995 in Kraft) Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen ohnehin nur eine Befestigung haben dürfen, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann (wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird).

Bei den verbleibenden Restmengen handelt es sich also im wesentlichen um das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser.

Wegen der im Falle einer Versickerung geringeren Kanalbenutzungsgebühr (z.Zt. je Quadratmeter befestigter und an den Kanal angeschlossener Fläche 0,84 DM pro Jahr) und der insofern mit einer Versickerung verbundenen dauerhaften Kostenersparnis, dürfte es für viele, die neue bauliche Anlagen errichten, interessant sein zu prüfen, ob eine Versickerung auf dem Grundstück in Betracht kommt.

Dabei ist allerdings zu beachten, daß dies schadlos möglich sein muß (Boden ausreichend durchlässig und Sickermulden bzw. Sickerschächte in ausreichendem Abstand zu Gebäuden - insbesondere unterkellerten -).

Zu den allgemeinen Planungshinweisen zur räumlichen Anordnung von Versickerungsflächen gehören u.a. die nachstehenden Punkte:

- Zwischen Versickerungsanlagen und unterkellerten Gebäuden ist ein Abstand über den aufgelockerten Baugrubenbereich hinaus einzuhalten (ca. 5 bis 6 m). Bei nichtunterkellerten Gebäuden kann der Abstand verringert werden.
- Es werden Flächen von ca. 10 bis 15 % der Größe der angeschlossenen abflußwirksamen Fläche für die Anlage dezentraler grasbewachsener Mulden benötigt.

(Vergleiche "Möglichkeiten einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungsgebieten", BMBF-Projektgruppe, NST-N2/1996).

Zusammenfassung:

Je nach Entscheidung des Bauherren und der Beschaffenheit des Untergrunds darf das restliche Niederschlagswasser (z.B. von den Dachflächen) zusammen mit dem Schmutzwasser in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden oder ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Bei einer Muldenversickerung ist keine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises Hannover als untere Wasserbehörde erforderlich.

Bei unterirdischer Einleitung des Regenwassers, z.B. über Schächte, Rigolen etc. ist ein Antrag auf Erlaubnis beim Landkreis Hannover zu stellen.

Strom: Hastra, Betriebsverwaltung Engensen

Abfall: Landkreis Hannover, Abfallentsorgungsgesellschaft

Gas: Landesgasversorgung Niedersachsen AG

6. Belange von Natur und Landschaft; Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Naturschutzrecht

Abweichend vom bisherigen Recht ist das Verhältnis zwischen Naturschutz- und Baurecht künftig abschließend durch § 8a - c des Bundesnaturschutzgesetzes geregelt. Dies 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.

Wie schon ausgeführt, handelt es sich beim Plangebiet um ein bereits bebautes Einfamilienhausgebiet, bei dem etwa die Hälfte der Grundstücke so groß sind (ca. 1300 m²), daß auf ihnen eine zusätzliche Bebauung vertretbar ist. Die hinteren Gartenhälften werden z.Z. überwiegend als Ziergärten genutzt.

Bei der Art der zu erwartenden Eingriffe handelt es sich in erster Linie um Bodenversiegelungen durch Hochbauten bzw. Zufahrten usw. . Der Versiegelungsgrad neu entstehender Grundstücke wird voraussichtlich eine Größenordnung von bis zu 50 % erreichen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover und der Landschaftsplan für die Stadt Burgdorf enthalten für diesen Bereich keine Aussagen.

Angesichts großer Engpässe auf dem örtlichen Grundstücks- und Wohnungsmarkt (Burgdorf gehört zu den Gemeinden, in denen aus diesem Grund die Zweckentfremdung von Wohnraum nur mit besonderer Zustimmung zulässig ist) handelt es sich um einen unvermeidbaren Eingriff.

Der Standort wird auch dem Minimierungsgebot für Eingriffe gerecht, da z.B. zur Erschließung des Gebietes auf bereits vorhandene Verkehrsflächen zurückgegriffen werden kann und somit eine wesentlich flächensparendere Baulandbereitstellung möglich ist, als bei Neubauf lächen am Ortsrand.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Die Bodenversiegelungen lassen sich nicht gleichartig ausgleichen, weil dies nur durch die Entsiegelung anderer, bisher versiegelter Flächen möglich wäre. Solche Flächen stehen allerdings nicht zur Verfügung.

Neben einer Eingriffsbegrenzung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1), die den höchstzulässigen Versiegelungsgrad auf einen Wert begrenzt, der unterhalb des ohne diese Regelung bestehenden Grenzwertes der Baunutzungsverordnung liegt, sind mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 Ersatzmaßnahmen geregelt (Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen), die in Abhängigkeit von dem Umfang des jeweiligen Eingriffs jeweils eine situationsadäquate Regelung darstellen.

Ein Teil der Pflanzpflichten kann innerhalb einer zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfüllt werden, während für den darüberhinausgehenden Bedarf keine verbindlichen Standortvorgaben getroffen wurden, um den Eigentümern eine an den Gegebenheiten des jeweiligen Grundstücks und dessen baulicher Nutzung ausgerichtete Standortwahl zu ermöglichen.

Durch die Lage der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entsteht ein durchgehender Grünzug angemessener Breite, von dem jeweils die halbe Breite auf die aneinanderstoßenden Grundstücke entfällt, so daß die einzelnen Grundstücke nicht mehr als nötig in ihrer Bebaubarkeit eingeschränkt werden. Die rückwärtigen Baugrenzen halten noch einmal 2 m Abstand zum Pflanzstreifen ein, um eine Unvereinbarkeit von Bebauung und Pflanzstreifen zu vermeiden. Auf diese Weise ergibt sich für die künftige rückwärtige Bebauung ein Mindestabstand von 4,5 m zur hinteren Grundstücksgrenze. Dies ist ebenfalls ein aus städtebaulicher Sicht gewünschtes Minimum, damit nach Abschluß der Bebauung nicht für die rückwärtigen Häuser vierseitig innerhalb kürzester Distanz eine Nachbarbebauung störend in Erscheinung tritt. Der Pflanzstreifen bewirkt zumindest in einer Richtung größere Abstände und optische Abschirmung.

Dadurch, daß auf die gegenüberliegenden Grundstücke jeweils der halbe Pflanzstreifen entfällt, kommen hier die sonst nach Nachbarrecht geltenden Höhenbegrenzungen für grenznahen Bewuchs nicht zum Tragen, weil für alle betroffenen Grundstücke die gleichen Pflanzpflichten bestehen.

Das Erscheinungsbild von heimischen Laubgehölzen ist nicht gleichbleibend, sondern natürlich u.a. abhängig von Alter und Jahreszeit. Insofern handelt es sich um einen Sachverhalt, der sich nur unbefriedigend rechtlich normieren läßt. Ein 'lückenloser Pflanzstreifen' im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 3 unterstellt einen Pflanzabstand von ca. 1,25 m und einen im Rahmen des natürlichen Wachstums gegebenen jährlichen Zuwachs, der mittelfristig das gewünschte Ergebnis bringt. Die Vorgabe eines bindenden Pflanzschemas und eine bindende Vorgabe konkreter Pflanzarten erschien im vorliegenden Fall weder nötig, noch zu rechtfertigen. Die in Kapitel 15 aufgeführte Liste in Betracht kommender standortgerechter heimischer Laubgehölze dient daher nur als Auswahlhilfe für Betroffene und das Pflanzschema in Kapitel 16 als ein in Betracht kommendes Ausführungsbeispiel.

7. Altlasten

Über etwaige Altlasten im Bereich des Plangebiets ist nichts bekannt. Das Plangebiet gehört nicht zu den registrierten Verdachtsflächen. Belastungen des Bodens oder des Grundwassers mit erheblich gefährdenden Stoffen sind nicht bekannt und nicht erkennbar.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung dieser Planung sind keine bodenordnende Maßnahmen vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine reine Angebotsplanung, bei der jeder Grundstückseigentümer selbst entscheiden soll, ob er die hinteren Grundstücksflächen bebaut bzw. als Bauland abtrennt und veräußert.

9. Voraussichtliche Kosten

Voraussichtlich werden der Stadt durch die Umsetzung dieser Planung keine Kosten entstehen.

10. Finanzierung

Haushaltsmittel werden bei Bedarf in dem jeweiligen Haushaltsplan bereitgestellt.

11. Verfahren

Hinweis: Innerhalb dieses Kapitels finden nur solche Stellungnahmen Erwähnung, die sich gegen die Planung richten bzw. Änderungen am Planinhalt zum Ziel haben.

a) Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachungen vom 08.10.1994 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 17.10. bis zum 28.10.1994 durchgeführt.

Aus diesem Verfahrensschritt liegen keine Stellungnahmen vor.

b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Stellungnahme des **Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall:**

Gegen den Bebauungsplan beständen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn die Ver- und Entsorgung des Gebietes ordnungsgemäß sichergestellt werde.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Die vom StAWA erwarteten Voraussetzungen werden erfüllt.

Stellungnahme der **Polizeiinspektion Hannover-Land**:

Da es sich um eine Hinterliegerbebauung handele, die über bereits bebaute Flächen erschlossen werde, seien die Zufahrten so zu dimensionieren, daß eine ungehinderte Erreichbarkeit aller Gebäude durch Großfahrzeuge der Rettungsdienste gewährleistet sei.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Nach der derzeitigen Fassung der Niedersächsischen Bauordnung sind die neuen Wohngebäude genehmigungsfrei (§ 69 a NBauO). Gleichwohl sind allerdings u.a. auch die Anforderungen des § 5 NBauO zu erfüllen, der die Zugänglichkeit zu Baugrundstücken regelt (einschließlich des Einsatzes von Feuerlösch- und Rettungsgeräten).

Stellungnahme des **Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes**:

Gegen eine Ausweisung des Planbereichs als 'Reines Wohngebiet' sowie insbesondere gegen eine Verdichtung der Wohnbebauung beständen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken.

Im Nordosten des Planbereiches befände sich das Betriebsgrundstück eines Bauunternehmens. Es handele sich um einen Betrieb, von dem typischerweise Lärmemissionen ausgingen, die durch An- und Abfahrtsverkehr sowie durch den Stahlbaubetrieb verursacht würden. Die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht problematische Situation würde durch die geplante Verdichtung der Bebauung verschärft.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Auch aus grundsätzlichen Überlegungen (vgl. Kapitel 3) wurde bei der weiteren Bearbeitung der Planung anstelle eines 'Reinen Wohngebietes' ein 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt und damit gleichzeitig dem Vorhandensein des o.g. Betriebs Rechnung getragen. Im übrigen wurde die vorhandene Nachbarschaft bereits bei der Genehmigung der Werkhalle berücksichtigt. Laut Baugenehmigung müssen bei geräuschverbundenen Arbeiten die Tore geschlossen gehalten werden. Des weiteren sind Wände, Decken, Lüftungsöffnungen und Belichtungsflächen so zu gestalten, daß die vom Betrieb ausgehenden Geräusche in der Zeit zwischen 7 bis 21 Uhr nicht mehr als 55 dB(A), in der übrigen Zeit nicht mehr als 40 dB(A) betragen, gemessen im Freien 0,5 m vor den Fenstern der am ungünstigsten gelegenen Wohnung der Nachbarschaft. Auch Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück ist nach der Baugenehmigung nur in der Zeit von 7 bis 21 Uhr zulässig.

Die auf der Grundlage dieser Planung erstmalig zulässig werdenden Wohngebäude sind weiter von dem Betriebsgelände entfernt als die bereits vorhandenen. Eine Verschärfung der Immissionsproblematik ist damit insofern nicht verbunden.

Stellungnahme der **Industrie- und Handelskammer**:

Gegen die geplante Nachverdichtung beständen grundsätzlich keine Bedenken. Bei der Gebietsfestsetzung sei aber offenbar das Bauunternehmen auf der Westseite der Straße Am Kahlen Lehn übersehen worden. Der Betrieb dürfte nach dortiger Einschätzung bei zurückhaltender Gewerbeausübung noch in einem Mischgebiet zulässig sein.

In der Nachbarschaft eines rechtsverbindlich festgesetzten 'Reinen Wohngebietes' müßte dieser Betrieb aber vermutlich sehr bald mit erfolgversprechenden Abwehransprüchen und Auflagen rechnen. Entlang der Straße Am Kahlen Lehn sollte deshalb ein 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt oder dieser Bereich weiter als unbeplanter Innenbereich belassen werden.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Bezüglich der Gebietsart und des Gewerbebetriebes ist auf Kapitel 3 und die Ausführungen zur Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes zu verweisen.

Bei der Beurteilung der Immissionsproblematik dürfen die Auswirkungen unterschiedlicher Baugebietsfestsetzungen nicht überschätzt werden. Letztlich ist immer der tatsächliche Gebietscharakter in der Nachbarschaft von Bedeutung. Die für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung später maßgebliche Grundlage ist die TA-Lärm. Auch die TA-Lärm beinhaltet Gebietsarten mit unterschiedlichem Schutzbedürfnis. Hinsichtlich der Zuordnung eines bestimmten Bereiches zu einem dieser Gebiete kommt es allerdings nicht auf die planungsrechtlich festgesetzte Gebietsart an, sondern auf die tatsächlich vorhandene Nutzung.

Stellungnahme der **Handwerkskammer**:

Gegen die Ausweisung des Plangebietes als 'Reines Wohngebiet' beständen erhebliche Bedenken.

Nach § 3 Baunutzungsverordnung dienen 'Reine Wohngebiete' ausschließlich dem Wohnen, wobei u.a. nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, ausnahmsweise zugelassen werden könnten. Im Plangebiet seien zwei nicht störende Handwerksbetriebe ansässig. Während jedoch das Grundstück, auf dem sich der Raumausstatterbetrieb befände als 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen werde, sei ein Grundstück in der Geibelstraße, wo Bürotätigkeiten ausgeübt würden, mit einem WR überplant. Auch dafür sei nach dortigem Erachten ein 'Allgemeines Wohngebiet' erforderlich.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan ginge hervor, daß das Plangebiet von ruhigen Wohngebieten umgeben und keinen von außen kommenden Immissionsbelastungen ausgesetzt sei. Am Kahlen Lehn befände sich jedoch ein Bauunternehmen, von dem erhebliche Lärmemissionen ausgehen könnten.

Die Ausweisung des Plangebietes als 'Reines Wohngebiet' sei nicht gerechtfertigt. Im Interesse der vorhandenen Handwerksbetriebe sollte ein 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen werden. Zu dem Bauunternehmen könnten dortigerseits keine weiteren Ausführungen gemacht werden, weil der Betrieb kein Handwerksbetrieb sei.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Bezüglich der Gebietsart und des Gewerbebetriebes ist auf Kapitel 3 und auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen des Gewerbeaufsichtsamtes und der Industrie- und Handelskammer zu verweisen.

c) Öffentliche Auslegung

Erste öffentliche Auslegung:

Aufgrund einer Beschlußfassung des Verwaltungsausschusses der Stadt Burgdorf vom 17.10.1995 und den ortsüblichen Bekanntmachungen vom 21.10.1995 fand die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 07.11.1995 bis zum 08.12.1995 statt.

Bedenken und Anregungen wurden weder von den Bürgern noch von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragen.

Zweite öffentliche Auslegung:

Die zweite öffentliche Auslegung wurde aus formellen Gründen erforderlich. Nach einem Urteil des OVG Lüneburg vom 08.12.1995 ist in Niedersachsen - entgegen den Verwaltungsvorschriften des Landes Niedersachsen zum BauGB - auch für den Auslegungsbeschluß der Rat zuständig. Zwar hat das Land Niedersachsen daraufhin die Niedersächsische Gemeindeordnung mit Gesetz vom 01.04.1996 dahingehend geändert, daß künftig wieder der Verwaltungsausschuß zuständig sein wird, die Änderung tritt allerdings erst am 01.11.1996 in Kraft, so daß bzgl. dieses Verfahrens nicht darauf gewartet werden konnte.

Die zweite öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16. Juli - 16. August 1996 statt; Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Hinweise des Landkreises Hannover:

Der Landkreis Hannover gab Hinweise zur Löschwasserversorgung. Demnach ist die Löschwasserversorgung gesichert, wenn Häuser und Hydranten max. 100 m auseinanderstehen und die Hydranten mind. 2 Stunden 800 l Löschwasser/Min. abgeben.

Ausführungen zur Anregung:

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Es stehen in der Saarstraße drei Hydranten und in der Geibelstraße zwei Hydranten mit Leistungen von 800l/Min. sowie Am Kahlen Lehn zwei Hydranten mit Leistungen von 1600 l/Min. zur Verfügung.

Burgdorf, 13.01.1997

gez. Reinke
Stadtdirektor

12. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 28.05.1996 lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes "Saarstraße/Geibelstraße", Nr. 0-75, in der Zeit vom 16.07.1996 bis zum 16.08.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Burgdorf, 13.01.1997

gez. Reinke
Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 13.01.1997 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 17.04.1997 als Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen.

Burgdorf, 18.04.1997

gez. Baxmann
Bürgermeister

(LS)

gez. Reinke
Stadtdirektor

13. Städtebauliche Ideenskizze



Hinweis:

Die städtebauliche Ideenskizze hat den Zweck, die Bebauungsmöglichkeiten an einem Beispiel aufzuzeigen. Selbstverständlich sind auch andere Lösungen möglich, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Maßstab 1: 10000
(Verkleinerung der DGK5)
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Katasteramt Hannover Az.: AI 13 575/87

15. Beispiele für standortgerechte Gehölze

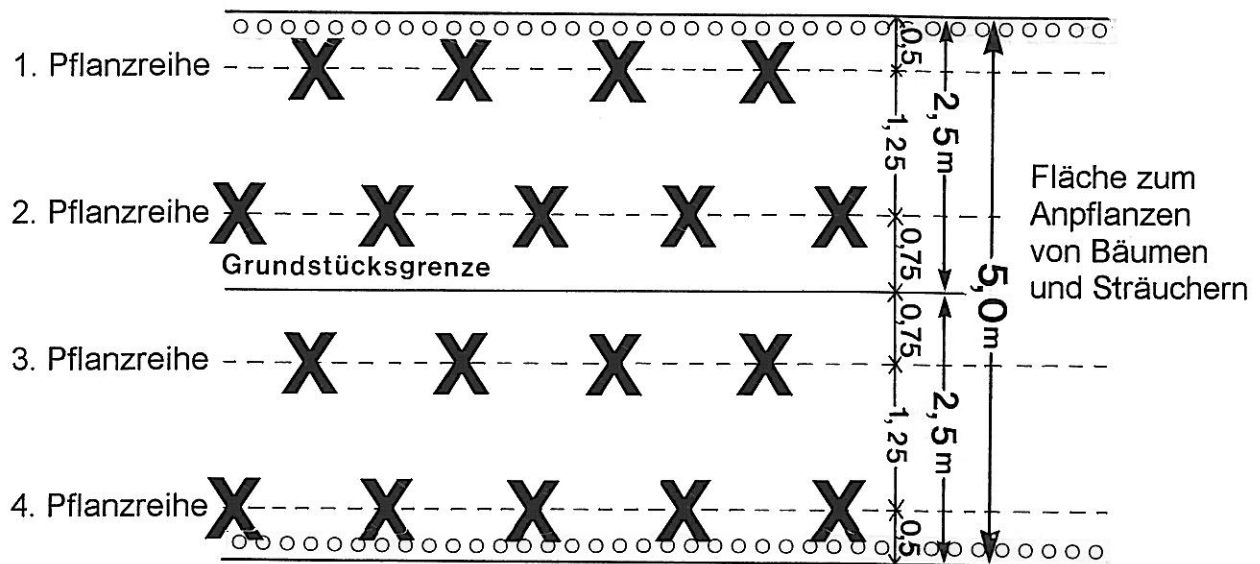
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn¹⁾
Acer pseudoplatanus - Bergahorn¹⁾
Alnus glutinosa - Roterle
Betula verrucosa - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Clematis vitalba - Waldrebe
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica - Rotbuche²⁾
Hedera helix - Efeu
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Populus alba - Silberpappel¹⁾
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus petraea - Traubeneiche¹⁾
Quercus robur - Stieleiche¹⁾
Rhamnus frangula - Faulbaum
Robinia pseudacacia - Robinie
Rosa canina - Hundsröse
Rubus fruticosus - Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Salix aurita - Ohrchenweide
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde¹⁾
Tilia platyphyllos - Sommerlinde¹⁾
Ulmus campestris - Feldulme¹⁾
Ulmus effusa - Flatterulme
Ulmus montana - Bergulme¹⁾

¹⁾ großkroniger Laubbaum

²⁾ großkroniger Laubbaum, nicht innerhalb befestigter Flächen verwenden

16. Pflanzschema

Das nachfolgende Pflanzschema dient als unverbindliches Beispiel für eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Bepflanzung der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.



X = Pflanzstandorte

Pflanzabstände innerhalb der Reihen: 1,25 m