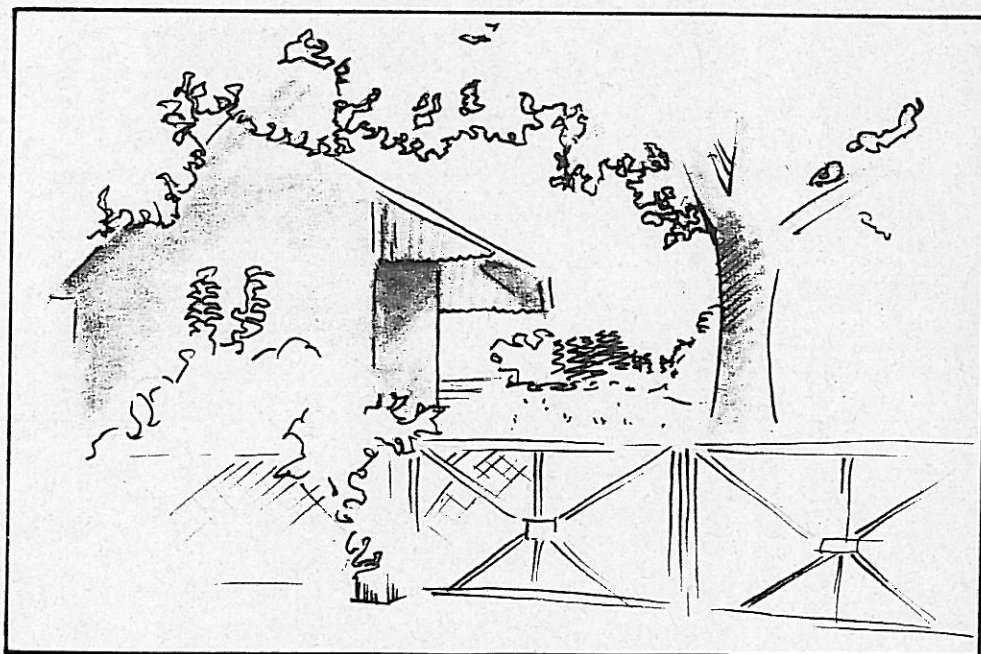


STADT BURGDORF

Bebauungsplan Nr. : 4-4

''Flachsfeld/Heutrift''

Begründung



Landkreis Hannover · Planungsamt

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 4-4 "Flachsfeld/Heutrift"
der Stadt Burgdorf, St. Schillerslage - Landkreis Hannover
Stand: 30.12.95/30.4.96

Inhaltsübersicht

1. Planungserfordernis
2. Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendung des Maßnahmengesetzes (BauGB-MaßnahmenG)
3. Grundlage
4. Lage, Größe und Abgrenzungen des Bebauungsgebietes
5. Darstellungen und Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 5.1 Regionales Raumordnungsprogramm
 - 5.2 Landschaftsrahmenplan
6. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 6.1 Allgemeines
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Verkehrliche Erschließung
 - 6.4 Grünflächen
 - 6.5 Städtebauliche Werte
 - 6.6 Kinderspielplatz
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
8. Belange des Umweltschutzes
 - 8.1 Reinhaltung der Gewässer
 - 8.2 Luftreinhaltung
9. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - 9.1 Bestandsaufnahme
 - 9.2 Planung
 - 9.3 Auswirkung der Planung und die jeweiligen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 9.4 Ergebnis
10. Durchführung des Bebauungsplanes
 - 10.1 Ver- und Entsorgung
 - 10.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 10.3 Altlasten
 - 10.4 Bodenordnende Maßnahmen
 - 10.5 Überschlägliche Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten
 - 10.6 Finanzierung
11. Verfahren
12. Verfahrensvermerke
13. Ideenskizze

Anhang

o Beispiele für standortgerechte Gehölze

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4-4 "Flachsfeld/Heutrift"

1. Planungserfordernis

Im Gebiet der Stadt Burgdorf besteht ein großer Engpaß an Grundstücken für Wohnbauzwecke.

Die Ausweisung von Bauland ist hier dringend geboten.

Momentan liegen der Stadt bereits 300 Baulandanfragen vor und es sind kaum noch Baulandflächen verfügbar.

Aus diesem Grunde soll die rückwärtige Bebauung im Planungsgebiet ermöglicht werden. Die Anzahl von ca. 7 neuen Wohngebäuden ist zwar relativ gering, macht aber keinen zusätzlich großen Landverbrauch erforderlich und ist der momentanen Entwicklung des Agrardorfes Schillerslage angepaßt.

2. Aufstellung des Bebauungsgebietes unter Anwendung des Maßnahmengesetzes (BauGB-MaßnahmenG vom 28.04.1993)

Aufgrund der unter Punkt 1 geschilderten Gründe soll für den Bebauungsplan das BauGB-MaßnahmenG angewendet werden.

- Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG wird der vorliegende Bebauungsplan vor der Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Anschluß angeglichen,
- gemäß § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB-MaßnahmenG wird auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet und den Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Erörterung gegeben,
- gemäß § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB-MaßnahmenG soll eine Fristverkürzung für die beteiligten Träger öffentlicher Belange auf einen Monat erfolgen.

Zusätzlich zu den Möglichkeiten des Maßnahmengesetzes wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Zur Verfahrensbeschleunigung werden alle formalen Möglichkeiten ausgeschöpft, um eine zügige Durchführung zu erreichen. Die möglichen Probleme wurden deshalb bereits weitestgehend im Vorfeld geklärt.

3. Grundlagen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird gem. BauGB-MaßnahmenG entsprechend nachträglich angeglichen.

Mit der Ausarbeitung dieser Planung wurde das Planungsamt des Landkreises Hannover am 15.09.1995 von der Stadt Burgdorf beauftragt.

4. Lage, Größe und Abgrenzungen des Bebauungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Schillerslage und grenzt im nördlichen Bereich an die Siedlungsgrenze des

Stadtteils. Das Gebiet umfaßt die Flurstücke 44/2 bis 44/12, 45/2 bis 45/14 und Teile der Straßenparzelle 118 und 192/107.

Das Plangebiet hat die folgenden Abgrenzungen

im Norden - durch die Koppelwiesen und die Grabenparzelle

im Südosten - die Südostgrenze der Straße "Heutrifft"

im Südwesten - die Südwestgrenze der Straße "Flachsfeld"

im Nordwesten - durch Bebauung entlang des "Flachsfeldes" (Flachsfeld Nr. 3) und durch Wiesenflächen (z.T. Pferdekoppel).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 18.935 m², das entspricht ca. 1,9 ha.

5. Darstellungen und Ziele der Raumordnung und der Landesplanungen

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP/1990)

5.2 Landschaftsrahmenplan (1990)

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das RROP stellt Schillerslage als Agrardorf, das überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, dar.

Die Wohnfunktionen in einem Agrardorf sollen gestützt werden, wenn wirtschaftliche oder soziale Bindungen an den Ort vorhanden sind.

5.2 Landschaftsrahmenplan (1990)

Naturräumlich gesehen gehört das Planungsgebiet zum Weser-Aller-Flachland, Burgdorfer-Peiner Geestenplatte und dort zum Bereich der Hänigser Sande.

Ansonsten werden keine speziellen Aussagen über das Planungsgebiet selbst getroffen.

In der näheren Umgebung, im Nordosten, schließt sich das Landschaftsschutzgebiet "Hechtgraben" (LSG-H 49) an.

6. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Allgemeines

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.3 Verkehrliche Erschließung

6.4 Grünflächen

6.5 Städtebauliche Werte

6.6 Spielplatz

6.1 Allgemeines

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Bebauung der rückwärtigen Grundstücke ermöglicht werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Dies ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Ein "reines Wohngebiet" würde die landwirtschaftliche Nutzung der näheren Umgebung zu sehr einschränken.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die zusätzliche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überbaubare Grundfläche darf nur bis zu den dort angegebenen 50 % überschritten werden (siehe textliche Festsetzung § 1).

Im Plangebiet können nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser verwirklicht werden. Dieses entspricht dem Charakter der Umgebung.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die öffentliche Erschließung der Voranlieger über die "Heutrift" und das "Flachsfeld" sind bereits vorhanden.

Für die rückwärtigen Grundstücke ist keine öffentliche Erschließung vorgesehen. Die Zufahrt soll über private Wege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgen. Die Wegeführungen sind privatrechtlich festzulegen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.4 Grünflächen

Um den Bestand von zwei alten Eichen, die das Gebiet prägen, zu gewährleisten, werden sie im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die zwei Eichen befinden sich im südlichen Bereich des Flurstücks 44/11. Eine dritte Eiche, die außerhalb des Planungsgebietes an der nordöstlichen Grenze der Grabenparzelle liegt, ist ebenfalls als erhaltenswert anzusehen.

Auf den einzelnen Grundstücken werden keine Grünflächen festgesetzt, um die Möglichkeit der Bebauung und der Bepflanzung nicht einzuschränken. Jedoch wird durch eine textliche Festsetzung (§ 2) eine Mindestanforderung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Pro 10 m² überbaute bzw. befestigte Grundstücksfläche ist demnach mindestens 1 m² Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten heimischem Laubgehölzen als Ausgleich vorzusehen. Diese Flächen sind von anderen Nutzungen freizuhalten.

6.5 Städtebauliche Werte

Bruttobauland	ca. 18.935 m ²	= ca. 1,9 ha	= 100 %
Verkehrsfläche	ca. 3.160 m ²	= ca. 0,3 ha	= 16 %

Nettobauland	ca. 15.775 m ²	= ca. 1,6 ha	= 84 %

davon neu geplant	ca. 5.100 m ²	= ca. 0,5 ha	= 28 %

Auf der Fläche ist die Verwirklichung von ca. 7 Häusern möglich.

6.6 Kinderspielplatz

Die Stadtgemeinde ist laut Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze (NSpPG/1973) gehalten, für Planungsgebiete mit Wohnbebauung Kinderspielplätze im Bebauungsplan festzusetzen.

Kinderspielplatzgröße (gem. § 3 NSpPG)

Gesamtbedarf ca. 97 m²

Bedarf für Neubebauung ca. 33 m².

Für Kinderspielplätze ist eine Mindestgröße von 300 m² Nettospielfläche (bzw. ca. 500 m² Bruttospielfläche) notwendig.

Der Bedarf der durch das Bebauungsgebiet entsteht, entspricht ca. 1/3 (bei der Neubauung ca. 1/10) der Mindestspielplatzgröße.

In ca. 300 m Entfernung befindet sich ein Bolzplatz. Nach § 5 Abs. 2 ist das ein Grund, ausnahmsweise keinen Kinderspielplatz zu bauen, da eine Spiel- und Bewegungsmöglichkeit für die Kinder vorhanden ist. Deswegen hat sich die Gemeinde entschlossen, einen Ausnahmeantrag zu stellen.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Voranliegerbebauung entlang der "Heutrift" und des "Flachsfeldes" als allgemeines Wohngebiet bereits festgehalten.

Der Bereich für die geplante Hinteranliegerbebauung ist hingegen zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Wie bereits im Kapitel 2 erwähnt, hat die Stadt Burgdorf beschlossen den Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 2 S. 3 BauGB-MaßnahmenG nach der Genehmigung des Bebauungsplanes anzugleichen.

8. Belange des Umweltschutzes

8.1 Reinhaltung der Gewässer

8.2 Luftreinhaltung

8.1 Reinhaltung der Gewässer

Am nördlichen Rand außerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Graben (Gewässer III. Ordnung).

Dieser Graben ist nur zum Teil verrohrt und im übrigen Verlauf offen. Er entwässert einen größeren Bereich nordwestlich des Planungsgebietes und führt oft nach stärkeren Regenfällen Wasser. Grundstücksflächen, die südlich des Grabens liegen, können dabei durch die kleine Senke beeinflusst und feucht werden.

Für das Planungsgebiet muß aber vor allem die Reinhaltung des Grundwassers beachtet werden.

Das Grundwasser sollte frei von Schadstoffen gehalten werden. Für das Planungsgebiet heißt das vor allem, den Eintrag z.B. von Öl oder Pflanzenschutzmitteln möglichst zu verhindern.

o Maßnahme zur Reinhaltung des Gewässers

- Flächen die zum Abstellen von Fahrzeugen usw. vorgesehen werden, sind zu versiegeln.
- Bei der Pflanzenauswahl sollte auf pflegeintensive Arten verzichtet werden, die einen hohen Bedarf an Dünger und Pflanzenschutzmittel haben.

8.2 Luftreinhaltung

Die durch die rückwärtigen Häuser neu entstehende zusätzliche Belastung ist als relativ klein zu betrachten. Sie soll jedoch nicht außer Acht gelassen werden. Schließlich sollte jeder Umweltbelastung entgegengesteuert werden.

o Maßnahme zur Luftreinhaltung

Um der Umweltbeeinflussung entgegenzusteuern, werden Anpflanzungen festgesetzt (§ 2 textliche Festsetzungen). Durch die Anpflanzung wird die Luftfeuchtigkeit weitestgehend erhalten und die Luft im begrenzten Maße gefiltert.

9. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung (§ 1 (5) Nr. 7 BauGB, § 8 a BNatSchG und § 7 NNatG)

- 9.1 Bestandsaufnahme
- 9.2 Planung
- 9.3 Auswirkungen der Planung und die jeweiligen Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen
- 9.4 Ergebnis

9.1 Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Schillerslage.

Die vorderen Grundstücksbereiche sind bereits bebaut und auf den hinteren Flächen befinden sich die jeweiligen Gärten.

Die Gärten werden unterschiedlich genutzt, die nördlichen Gärten haben Beete, teilweise Obstbäume und Rasenflächen: Entlang der nordwestlichen Grenze wurden meist Koniferen und Sträucher gepflanzt.

Der Garten des Flurstücks 44/11 besteht hingegen nur aus einer großen Wiese. Im südlichen Bereich des Flurstücks befinden sich zwei erhaltenswerte alte Eichenbäume.

Außerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein erhaltenswertes "Baumtor" (zwei große gegenüberstehende Eichenbäume).

9.2 Planung

Der Bebauungsplan hat eine Bruttobaulandfläche von ca. 1,9 ha. Abzüglich der Verkehrsfläche bleiben als Nettobauland ca. 1,6 ha (neu überplant ca. 0,5) übrig.

Unter Berücksichtigung der §§ 19 und 21 a BauNVO werden durch die Planung von Neubebauung im rückwärtigen Bereich folgende Werte für die maximal "neu" versiegelten Flächen möglich:

- ca. 1.530 m² bei einer GRZ von 0,3
- ca. 765 m² durch die zusätzlich überbaubaren Flächen von ca. 50 %
(gem. § 19 BauNVO)

Durch die Planung kann also eine Fläche von 2.295 m² (ca. 0,2 ha) zusätzlich versiegelt werden. Dies entspricht in etwa 12 % des Bebauungsplanes.

Die Stadt geht davon aus, daß die Beeinträchtigung nicht erheblich ist. Somit liegt kein Eingriff gemäß § 7 NNatG vor.

Die Naturbelange sollen aber trotzdem in der Planung berücksichtigt werden.

Um den Flächenverbrauch bei der Neuausweisung von Bauland so niedrig wie möglich zu halten, versucht die Stadt bereits bebaute Bereiche, wo es sinnvoll erscheint, zu verdichten. Aus diesem Grund ist hier die Erhöhung der Versiegelung nicht zu vermeiden.

Eine Herabsetzung der GRZ würde die Möglichkeiten der Bebauung im rückwärtigen Bereich stark begrenzen.

9.3 Auswirkungen der Planung

Folgende Bereiche des Naturhaushaltes werden getrennt abgehandelt

- Arten und Lebensgemeinschaften
- Boden und Wasser
- Klima und Luft
- Landschaftsbild.

Um mögliche negative Auswirkungen besser ausgleichen zu können, werden die Maßnahmen den jeweiligen Bereichen zugeordnet.

Dabei kann es durch die Wechselwirkung in der Natur zu Überschneidungen der Maßnahmen kommen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Gärten bieten diversen Kleintieren, z.B. Insekten Lebensraum. Durch die Versiegelung und durch die Bautätigkeit wird dieser Lebensraum gestört.

o Maßnahmen für Arten und Lebensgemeinschaften

Die textliche Festsetzung § 2 sieht vor, für 10 m² versiegelte Fläche 1 m² mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Somit wird der Lebensraum teilweise wieder hergestellt.

Boden und Wasser

Um den Boden beurteilen zu können, wurde die amtliche Bodenschätzung der nordwestlich anschließenden landwirtschaftlichen Fläche herangezogen.

"S 3 D 28/30"

Bodenart: Sand

Zustandsstufe: 3 (Zustandstufen 1 - 7, 1 = günstiger Zustand)

Entstehungsart: diluvial (Eiszeit) Boden

Bodenzahl: 28 (Bodenzahlen 7 - 100, Reinertragsverhältniszahl im Vergleich zu 100 für den besten Boden)
Ackerlandzahl: 30 (Ackerlandzahlen 1 - 120, sie berücksichtigen Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländeform und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind).

Diese Einschätzung läßt für das Planungsgebiet ähnliche Rückschlüsse zu, d.h., daß sandige Böden mit einem für Burgdorfer Verhältnisse "guten Ertragszahlen" zu erwarten sind.

Über die Höhe des Grundwassers liegen keine Daten vor.

Der Graben führt bei starken Regenfällen Wasser; auch ein Bereich der anschließenden Flächen kann dann feucht werden.

o Maßnahmen für Boden und Wasser

- Die Versiegelung wurde durch die textliche Festsetzung Nr. 1 minimiert.
- Zum Schutz der Gewässer sollte der Eintrag von Schadstoffen vermieden werden (siehe 9.1).
- Auf eine ständige Grundwasserhaltung im Kellerbereich sollte verzichtet werden. Eine andere bauliche Lösung wäre anzuraten.
 - z.B. - Wannenausbildung
 - Verzicht auf Unterkellerung.

Klima und Luft

Dieser Punkt wurde bereits unter Punkt 8.2 behandelt.

Landschaftsbild

Eine gewisse Verschlechterung des Landschaftsbildes ist zu erwarten. Da die rückwärtige Grundstücksbebauung jedoch einzugrünen ist, wird die Beeinträchtigung nur teilweise wirksam (textliche Festsetzung Nr. 2).

o Maßnahmen für das Landschaftsbild

Die Neuanpflanzungen erzeugen eine Einfügung der Neubauten in die Umgebung.

9.4 Ergebnis

Die Stadt Burgdorf geht davon aus, daß kein Eingriff in den Naturhaushalt zu erwarten ist. Durch die "Maßnahmen" sollen jedoch etwaige Auswirkungen der Neubebauung auf die Natur ausgeglichen werden.

10. Durchführung des Bebauungsplanes

- 10.1 Ver- und Entsorgung
- 10.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 10.3 Altlasten
- 10.4 Bodenordnende Maßnahmen
- 10.5 Überschlägliche Ermittlung der voraussichtlich entstehende Kosten
- 10.6 Finanzierung

10.1 Ver- und Entsorgung

Wasser: Wasserverband Nordhannover

Abwasser: Stadt Burgdorf

o Mischkanalisation

Durch die relativ niedrigen Kanaltiefen (Hausanschlußtiefe z.T. unter 1,00 m) und evtl. wegen des Grundwassers kann es zu den folgenden Komplikationen der Entwässerung kommen

- die Kellerentwässerung kann nicht auf dem Wege des natürlichen Gefälles abgeleitet werden,
- der Grundwasserstand macht z.B. eine Wannenausbildung notwendig,
- die Abwässer und evtl. das Regenwasser müssen durch private Maßnahmen aus dem Gebiet herausgedrückt werden (Pumpen notwendig).

o Für das Regenwasser besteht Anschlußzwang. Um eine etwaige Befreiung zu erlangen, muß ein Antrag gestellt werden. Außerdem sollte durch eine Bodenuntersuchung die Versickerungsmöglichkeit (z.B. mit flachgründigen Dränagerohren) geprüft werden.

Löschwasser: Wasserverband Nordhannover;

- die Löschwasserversorgung erfolgt gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für "kleine Gefahr der Brandausdehnung"
- darüberhinaus befindet sich ein Brunnen (ca. 450 l/min) im Löschbereich

Strom: HASTRA, Betriebsverwaltung Engensen

Gas: Landesgasversorgung Niedersachsen AG;
vorhandene Leitungen sind bei der Veräußerung von Grundstücken an die Rückanlieger durch Leitungsrechte zu sichern

Abfall: Landkreis Hannover (Abfallentsorgungsgesellschaft Landkreis Hannover mbH)

Hinweis: Die im Straßenraum vorhandenen Leitungen sind gesichert, da die öffentlichen Verkehrsflächen nicht veräußert werden. Sofern jedoch Grundstücksteile veräußert werden in denen Leitungen liegen, so sind die Leitungen durch die Eintragung beschränkter persönlicher Grunddienstbarkeiten (im Grundbuch) oder von entsprechenden Baulasten (im Baulastenverzeichnis bei der Stadt Burgdorf) zu sichern.

10.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Soweit man hier von einem Ausgleich sprechen kann, erfolgt dieser durch die Bepflanzung auf dem jeweiligen Grundstück.

Um einen landschaftsgerechten Übergang des Planungsgebietes zur Feldmark zu erhalten, wird empfohlen, den Bewuchs an den Außenseiten zu konzentrieren (größtmögliche Eingrünung des Ortsrands).

10.3 Altlasten

Über etwaige Altlasten innerhalb des Planungsgebietes ist der Stadt Burgdorf nichts bekannt geworden. Auch die Übersichtskarte über Altablagerungen im Landkreis Hannover enthält keine Eintragung. Werden Altablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen z.B. während der Bauarbeiten bemerkt, sind die zuständigen Behörden zu unterrichten (StAWA und LKH).

10.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für den Bebauungsplan nicht notwendig. Die öffentliche Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gesichert und die Zuwegung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über private Wege.

10.5 Überschlägliche Ermittlung der voraussichtlichen Kosten

Momentan sind keine Kosten bekannt.

10.6 Finanzierung

Die erforderlichen Mittel für die evtl. entstehenden Kosten werden bei Bedarf im jeweiligen Haushaltsplan bereitgestellt.

Der Abwasserbeitrag für die Niederschlagsbeseitigung wird nach der Fläche berechnet, die sich durch die Vervielfältigung der Grundstücksfläche mit der Grundflächenzahl ergibt. Der Beitragssatz beträgt z.Z. 5,70 DM/m². Der Schmutzwasserbeitrag wird nach einem nutzungsbezogenen Flächenbeitrag berechnet, der bei eingeschossiger Bauweise 25 % der Grundstücksfläche beträgt und z. Z. mit 13,10 DM/m² zu multiplizieren ist.

11. Verfahren

11.1 Stellungnahmen gem. §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) in Verbindung mit § 2 (2) BauGB-MaßN

Dieses Kapitel beinhaltet nur Stellungnahmen, die etwaige Anregungen, Bedenken und Hinweise aufweisen. Die übrigen Stellungnahmen sind aufgrund der besseren Übersicht entfallen.

Löschwasser

Wasserverband Nordhannover:

- keine Bedenken
- die Feuerlöschversorgung erfolgt gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung

LKH (Landkreis Hannover)

- ausreichende Löschwassermenge sicherstellen (800 l/min über 2 Std.)

Ausführung zu den Stellungnahmen:

Für das Baugebiet sind die erforderlichen Löschwassermengen vorhanden. Im Bedarfsfall können zusätzlich auch noch Tanklöschfahrzeuge der Kernstadtfeuerwehr bzw. von Stützpunkt-Feuerwehren der Stadt Burgdorf eingesetzt werden.

Ausreichend breite Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

Polizeiinspektion Hannover Land:

- keine Bedenken
- ungehinderte Erreichbarkeit aller Grundstücke durch Rettungsfahrzeuge berücksichtigen.

Landkreis Hannover:

- ausreichend breite Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr schaffen

Ausführungen zu den Stellungnahmen:

Die Probleme werden unter o.g. Gesichtspunkten nicht gesehen. Brände eingeschossiger freistehender Wohngebäude auf rückwärtigen Grundstücksflächen lassen sich im übrigen selbst dann noch wirksam bekämpfen, wenn Großfahrzeuge der Feuerwehr nicht bis unmittelbar an die Hauswände heranfahren bzw. ums Haus herumfahren können, sondern z.B. Restentfernungen von ca. 50 m verbleiben. Unabhängig von diesen Überlegungen können Probleme schon deshalb nicht auftreten, weil in Niedersachsen durch § 2 der Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung generell geregelt ist, daß Baugrundstücke über Zufahrten verfügen müssen, die jederzeit den für den Brandschutz erforderlichen ordnungsgemäßen und ungehinderten Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten zulassen.

Hinweise dieser Art machen deshalb nur dann Sinn, wenn im Einzelfall Anforderungen gestellt werden, die über die ohnehin schon generell bestehenden Anforderungen hinausgehen.

Leitungssicherung

Landesgas. Niedersachsen AG:

- keine Einwände
- vor Beginn der Bauarbeiten soll das bauausführende Unternehmen Kontakt mit Ressort-Technik aufnehmen, da im Gebiet bereits Gasversorgungsanlagen betrieben werden
- bei der Erschließung durch Privatwege wird vor Veräußerung an die Anlieger um die Eintragung von Leitungsrechten für vorgesehene bzw. betriebene Gasleitungen gebeten.

Ausführung zur Stellungnahme:

Beim Verkauf der Zufahrten an Rückanlieger sollte darauf geachtet werden, daß für vorhandene Versorgungsleitungen Leitungsrechte eingeräumt werden.

Sollte das Baurecht die Veräußerung der Privatwege an den Rückanlieger nicht zulassen, ist darauf zu achten, daß ihm ein Leitungsrecht gesichert wird. Zusätzlich wurde der Hinweis auf die Sicherung der Leitungen unter Kapitel 10.1 in die Begründung aufgenommen.

Regenwasserversickerung

Staatliches Amt für Wasser und Abfall:

- Regenwasserversickerung auf den Grundstücken vorsehen
- keine Versickerung von verunreinigtem Regenwasser
- falls Versickerung nachweislich nicht möglich, Regenwasser so (Rückhaltung) in Vorfluter einleiten, daß pro Zeiteinheit nicht mehr Wasser eingeleitet wird als bisher. Ist dies nicht möglich, so sei dem StAWA die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters vorzulegen
- die erforderlichen Untersuchungen und Planungen müßten so frühzeitig erfolgen, daß die zur Versickerung bzw. Rückhaltung erforderlichen Flächen in dem Bebauungsplanverfahren ausgewiesen werden
- Eignung ausgewiesener Versickerungsflächen sei nachzuweisen.

Ausführung zur Stellungnahme:

Der Bebauungsplan sieht keine Versickerung vor, weil maximal 7 neue Häuser entstehen und zumindest im nördlichen Teil des Plangebietes mit hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, so daß eine Versickerung auf den Grundstücken möglicherweise gar nicht erfolgen kann.

Flächen für Regenwasserrückhaltung stehen nicht zur Verfügung.

Eine ökologische Niederschlagswasser-Bewirtschaftung ist für Neubaugebiete vorgesehen, wo alle dazu nötigen Voraussetzungen und städtebaulichen Strukturen bedarfsgerecht vorhanden bzw. festlegbar sind. Im Bestand wäre es betroffenen Grundstückseigentümern aber kaum zu vermitteln, warum ein Garten zur Regenwasserrückhaltung in Anspruch genommen wird, damit die Nachbargärten zu Bauland aufgewertet werden können. Alle Nachverdichtungsplanungen im Bestand sind in Burgdorf generell lediglich als Angebotsplanungen konzipiert, von denen die Betroffenen nach Belieben und unabhängig von den Nachbarn Gebrauch machen können. Belastungen durch Flächenabgaben oder zusätzliche Erschließungskosten für Eigentümer, die ihre Gartenflächen nicht baulich nutzen wollen, werden dabei vermieden. Eine Niederschlagswasserversickerung wird im vorliegenden Fall von der Gemeinde nicht festgesetzt.

Altlasten

Staatliches Amt für Wasser und Abfall (StAWA):

- sollten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, so sei die zuständige Behörde zu unterrichten
- Altlastenverdachtsflächen sollten von Überbauung freigehalten werden, solange Gefahren nicht erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert seien
- Altlastenverdachtsflächen seien dem StAWA im Planbereich nicht gemeldet bzw. bekannt geworden.

Ausführung zur Stellungnahme:

Etwaige Altlasten sind der Stadt Burgdorf nicht bekannt. Das Kapitel 10.3 wird jedoch entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Landschaftsgerechte Eingrünung der Nordgrenze

Landkreis Hannover:

- Festlegung einer landschaftsgerechten Eingrünung der Nordgrenze sei erforderlich.

Ausführung zur Stellungnahme:

Die Nordwestgrenze ist bereits jetzt teilweise begrünt, während die kurze Nordgrenze nicht entsprechend begrünt ist.

Entlang der Nordgrenze ist die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück erforderlich, so daß im Zufahrtsbereich (zwischen vorhandenem Haus und der Grabenparzelle) keine Fläche für einen zusätzlichen Pflanzstreifen vorhanden ist.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ist im Falle zusätzlicher Bebauung und Flächenversiegelung ein bestimmtes Maß an Pflanzmaßnahmen verbindlich vorgegeben. Im Rahmen der Bauberatung wird darauf hingewirkt, daß die Anpflanzungen möglichst entlang der Außenseiten des Baugebietes erfolgen. Eine Empfehlung diesbetreffend wurde unter Kapitel 10.2 in die Begründung aufgenommen. Eine zeichnerische Festsetzung von Pflanzstreifen wird nicht vorgesehen.

Liste standortgerechter Gehölze

Verwaltungsinterne Stellungnahme (Abt. 31/Stadt Burgdorf):

- spätblühende Traubenkirsche sei ein nichtheimisches Gewächs, das wegen seiner Wuchskraft die Entfaltung heimischer Arten stark behindert und deshalb keinesfalls auf die Liste standortgerechter Gehölze gehört
- stattdessen gewöhnliche Traubenkirsche (*prunus padus*) vorsehen.

Ausführung zur Stellungnahme:

Die Pflanzliste wird aus den angeführten Gründen geändert.

12. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 30.12.1995 lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes "Flachsfeld/Heutrift", Nr. 4-4 in der Zeit vom 05.03.1996 bis zum 09.04.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Burgdorf, den 08. MAI 96
gez. Leo Reinke
.....
Leo Reinke
Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 30.04.1996 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 13.06.1996 als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burgdorf, den 13.06.1996

gez. Ziembra
Bürgermeister

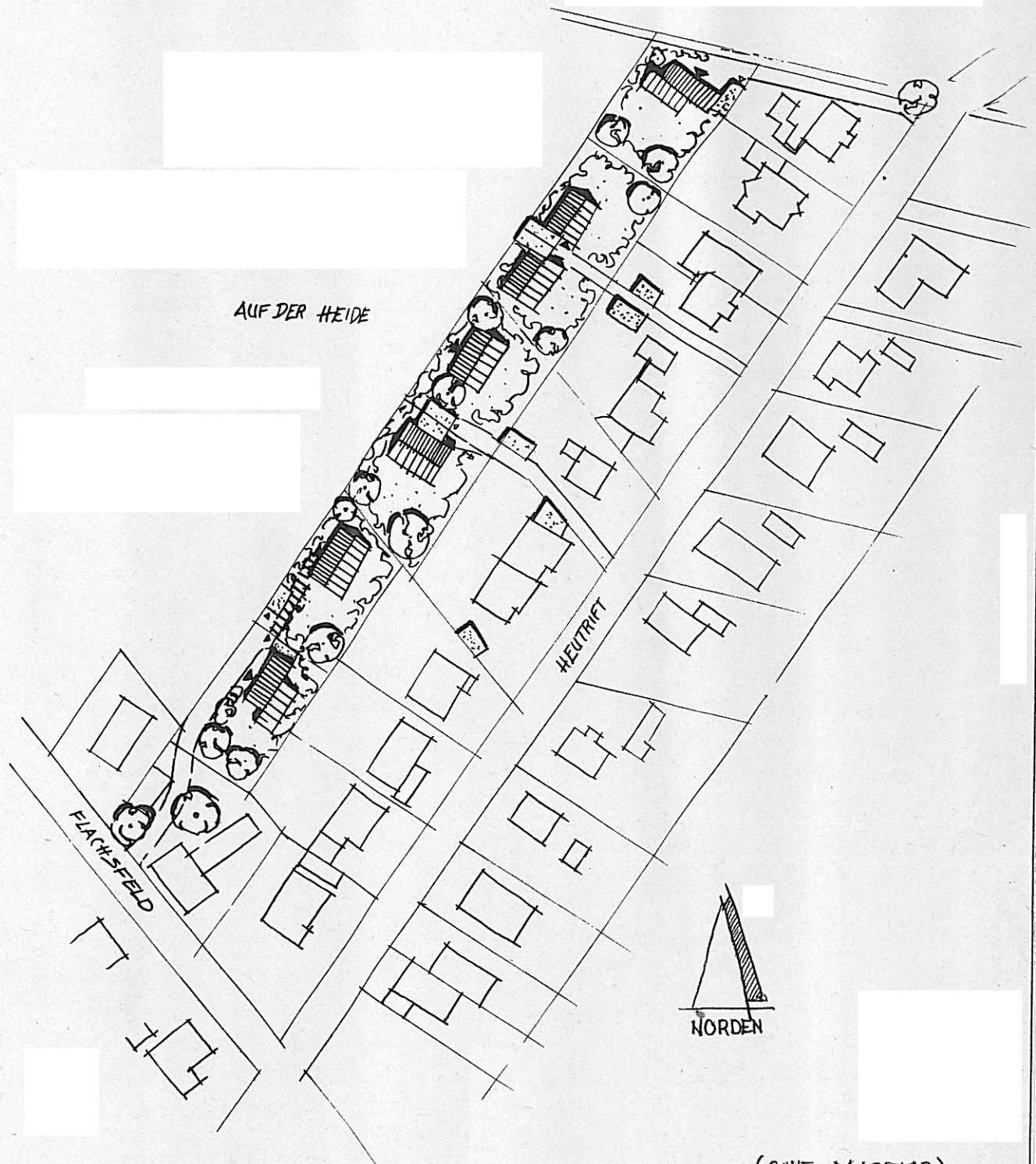
(LS)

gez. Leo Reinke
Stadtdirektor

13. Ideenskizze

IDEEN SKIZZE

"FLACHSFELD"



(OHNE MASSTAB)

Beispiele: Standortgerechter Hölzer (für die Anpflanzungen)

	Baum- bzw. Straucharten	Endwuchs	Mindestanforderung der Pflanzung
1. gr. Laubbäume	- o Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) - o Weißbuche (<i>Carpinus betulus</i>) - o Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) - o Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) - o Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	40 m 25 m 30 - 40 m 40 m 40 m	1. Ordnung <u>gr. Bäume</u> Hochstämme - mindest. Umfang U = 14 - 16 cm
1.1 Neophyten	o Roßkastanie (<i>Laesaulus hippocastanum</i>)	bis 25 m	
2. kl. Bäume	- o Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) - o Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) - o Hainbuche/Weißbuche - o Traubenkirsche (<i>prunus padus</i>)	10 - 15 m 5 - 15 m 12 - 18 m	2. Ordnung <u>kl. Bäume</u> - Hochstämme (außer Hainbuche) h = 150 - 200 cm - Heister h = 125 - 200 cm
3. Sträucher	- o Hainbuche/Weißbuche - o Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>) - o Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) - o Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>) - o Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) - o Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>) - o Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) - o Öhrchenweide (<i>Salix aurita</i>) - o Salweide (<i>Salix caprea</i>)	2 - 6 m - bis 5 m 10 m 5 - 7 m 1,5 - 7 m 4 m 3 m - bis 10 m	- Sträucher 2 x verpflanzt H = 80 - 150 cm

Zusätzliche empfehlenswerte Sträucher und Kriechpflanzen

1. Sträucher	- o Brombeere (<i>Rubus fruticos</i>) - o Himbeere (<i>Rubus ideaus</i>)	7 m 1 - 2 m	2. Ordnung 2 x verpflanzt H = 80 - 150 cm
2. Kriech- und Klettergewächse	- o Efeu (<i>Hedera helix</i>) - o Kriechweide (<i>Salix repens</i>) - o Geisblatt (<i>Lonicera caprifolium</i>)	0,5 - 1 m 3 m	

Beispiele von Obstgehölzen

Bäume	- o Apfelbaum - o Zwetsche - o Süßkirsche - o Birne	8 - 10 m - ca. 8 m - ca. 18 - 20 m 15 - 20 m	2. Ordnung <u>kl. Bäume</u> - Hochstämme h = 150 - 200 cm
-------	--	---	--