

Region Hannover

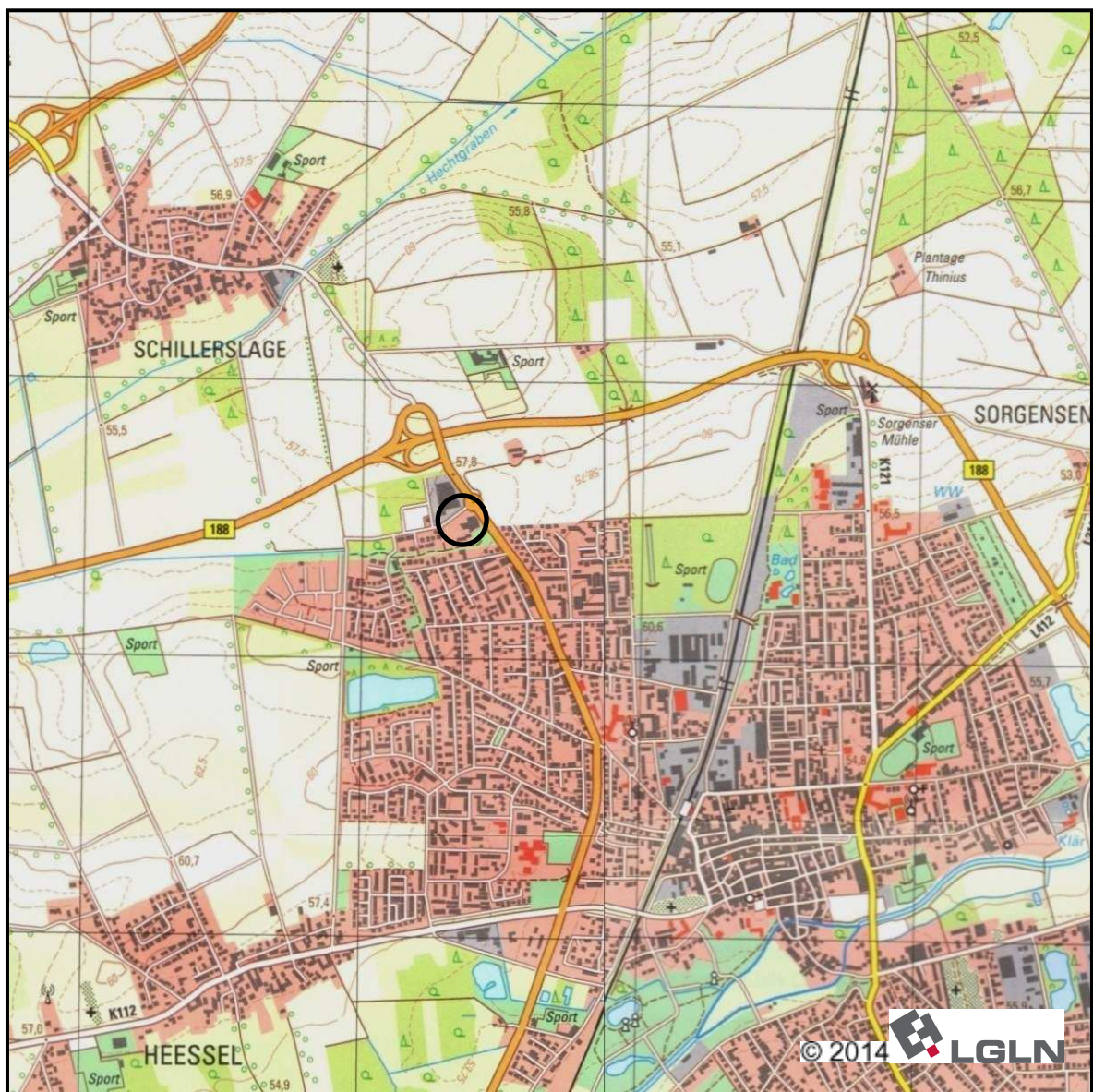
Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 0-71/5

„Burgdorf Northwest“

Begründung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs
Planungsgruppe Lärchenberg

Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover, Tel. 0511 / 853137, Fax 0511 / 282038
14.07.2015

Inhaltsübersicht

1.	Grundlagen	1
1.1	Allgemeines	1
1.2	Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes	1
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.	Rahmenbedingungen	4
2.1	Lage im Stadtgebiet	4
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	4
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Emissionen	4
2.4	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen	5
2.5	Verkehrerschließung	5
3.	Wesentliche Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise, Baugrenzen (nicht überbaubare Grundstücksflächen)	6
3.4	Verkehrsflächen	7
3.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
3.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	8
3.7	Flächenübersicht	9
4.	Durchführung	9
4.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	9
4.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	9
5.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	9
6.	Beteiligungsverfahren	11
6.1	Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung	11
6.2	Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung	11
7.	Verfahrensvermerke	13

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 0-71 und Nr. 0-71/2 „Burgdorf Nordwest“ vor der 5. Änderung
2. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 0-71/4 „Burgdorf Nordwest“ vor der 5. Änderung

1. Grundlagen

1.1 Allgemeines

Der Rat der Stadt Burgdorf hat am 11.05.2000 den Bebauungsplan Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist am 25.05.2000 bekanntgemacht worden und hat somit am 25.05.2000 Rechtskraft erlangt. Zwischenzeitlich wurden vier Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ durchgeführt.

Im Bereich des bestehenden Elektrofachmarktes an der Weserstraße hat sich ein weiteres Änderungserfordernis eingestellt, sodass der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 19.05.2015 beschlossen hat, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0/71 „Burgdorf Nordwest“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, durchzuführen. Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB können Bauleitpläne geändert oder ergänzt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das ist der Fall bei dieser Änderung.

Die Bebauungspläne, mit den Bezeichnungen *Nr. 0-71 und Nr. 0-71/2* (textliche Änderung) sowie *Nr. 0-71/4 „Burgdorf Nordwest“* sind nunmehr im Bereich südlich der Weserstraße von dieser 5. Änderung betroffen und sollen entsprechend überplant werden (vgl. Anlage 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan *Nr. 0-71 und Nr. 0-71/2 „Burgdorf Nordwest“ vor* der 5. Änderung) und (vgl. Anlage 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan *Nr. 0-71/4 „Burgdorf Nordwest“ vor* der 5. Änderung). Die rechtskräftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sofern diese für den Änderungsbereich weiterhin gelten sollen, werden in die 5. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 01.06.2015 bis einschließlich 01.07.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

1.2 Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Allgemeiner Anlass zu dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ ist die planungsrechtliche Neuordnung der Einfahrtbereiche im Plangebiet.

Aktueller Anlass zur 5. Änderung des Bebauungsplanes ist die derzeitige unbefriedigende LKW-Anlieferungssituation des bestehenden Elektrofachmarktes an der Weserstraße.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“, die sich auf die nordöstlich angrenzenden Flächen zwischen der Schillerslager Landstraße und dem Gebäude des Elektrofachmarktes bezog, wurde u.a. eine neue Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Eine vollständige Umfahrung der Gebäude durch die zur Erschließung der Stellplätze erforderlichen Fahrgassen im „Mischgebiet (MI 3“) ist nicht zulässig.“

Aufgrund dieser Festsetzung ist die Anlieferung der Elektrogeräte nur über die Fahrgassen westlich des Fachmarktgebäudes zulässig. Laut Aussage vom Betreiber des Elektrofachmarktes ist ein rückwärts Manövrieren der Zulieferfahrzeuge bis an die Anlieferungsrampe nahezu unmöglich und hatte in der Vergangenheit bereits erhebliche Schäden am Gebäude sowie an den Freianlagen zur Folge. Einige Transportfirmen weigern sich sogar, bis zur Anlieferungsrampe, rückwärts zu fahren und entladen stattdessen auf der Weserstraße.

Die derzeit unzureichende Anlieferungssituation für LKW soll entsprechend umgebaut werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan steht jedoch einer Verwirklichung entgegen, da die Zufahrt zum Elektrofachmarkt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0-71 und 0-71/2 „Burgdorf Nordwest“ auf eine einzige begrenzt ist.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 0-71/5 „Burgdorf Nordwest“ ist es, den zwischenzeitlich eingetretenen Änderungserfordernissen Rechnung zu tragen und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen, um diese - aus städtebaulicher Sicht - unbefriedigende Situation neu zu ordnen. Die Stadt Burgdorf beabsichtigt durch die Änderung des Bebauungsplanes, eine zweite Zufahrt für den Anlieferungsverkehr festzusetzen, um die Anlieferungssituation des bestehenden Wirtschaftsbetriebes zu verbessern und damit auch dem Belang der Wirtschaftsförderung Rechnung zu tragen. Die Bebauungsplanänderung verfolgt somit auch das Ziel der Reduzierung von Verkehrsbehinderungen durch Lieferfahrzeuge auf der Weserstraße infolge der unzureichenden Anlieferungssituation.

Zweck des Bebauungsplanes Nr. 0-71/5 „Burgdorf Nordwest“ ist es, die weitere Konkretisierung der beabsichtigten Nutzung vorzubereiten. Entsprechend einer städtebaulich angemessenen Erschließungsplanung wird die bisher 20 m breite Zufahrt (vgl. Anlage 1) auf zwei 6 m breite „Einfahrtbereiche“ reduziert.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus den Bebauungsplänen Nr. 0-71 und 0-71/2 sowie Nr. 0-71/4 werden, soweit sie für die 5. Änderung zutreffen, übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 0-71/5 „Burgdorf Nordwest“ dient darüber hinaus dem Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

Der Bebauungsplan bildet auch die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Umsetzung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-71/5 „Burgdorf Nordwest“ bezieht sich auf Flächen im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-71 und 0-71/2 „Burgdorf Nordwest“ sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-71/4 „Burgdorf Nordwest“ und umfasst Teile der Flurstücke 98/168 und 98/154 der Flur 4, Gemarkung Schillerslage.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Fahrbahnmitte der Weserstraße,
- im Südwesten durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 98/168 und deren 10 m Richtung Südwesten versetzte Verlängerung bis zur Fahrbahnmitte der Weserstraße,
- im Süden durch eine Begrenzungslinie, in einem Abstand von 2,6 m, parallel zur nördlichen Grenze des Flurstücks 98/115,
- im Nordosten durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 98/168 und deren 18 m Richtung Südwesten versetzte Verlängerung bis zur Fahrbahnmitte der Weserstraße,
- im Südosten durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 98/168.

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 4, Gemarkung Schillerslage.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung erreicht werden können und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die einer Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) der Region Hannover ist die Stadt Burgdorf als „Mittelzentrum“ festgelegt und hat diese Aufgabe wahrzunehmen.

Die Flächen im Plangebiet sind als "Vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich" nachrichtlich im RROP dargestellt und befinden sich im festgelegten Bereich „Zentralörtlicher Standort/Zentralörtlicher Ergänzungsbereich“ der Stadt Burgdorf.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die dem Bebauungsplan Nr. 0-71/5 „Burgdorf Nordwest“ entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt für den Änderungsbereich „Gemischte Bauflächen (M)“ dar.

Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ werden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf entwickelt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Burgdorf südlich der Weserstraße (vgl. auch Übersichtskarte auf der Deckseite dieser Begründung). Der Änderungsbereich bezieht sich auf Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 0-71 und Nr. 0-71/2 „Burgdorf Nordwest“ sowie auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-71/4 „Burgdorf Nordwest“.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-71/5 „Burgdorf Nordwest“ umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Die „Straßenverkehrsflächen“ stehen im Eigentum der Stadt Burgdorf.

Die Bauflächen („Mischgebiet (MI 3)“) stehen im Privateigentum.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Emissionen

Geländeverhältnisse

Das Geländere relief im Geltungsbereich der Änderung ist nahezu eben. Die Höhenlage beträgt ca. 57 m über NN.

Bodenbeschaffenheit

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-71 und 0-71/2 „Burgdorf Nordwest“ bereits eine bauliche Entwicklung stattgefunden hat, wird hinsichtlich der Baugrundbeschaffenheit auch von einer Eignung für die bauliche Herstellung der neuen Einfahrt ausgegangen. Dies ersetzt Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 im Einzelfall nicht.

Altlasten

Altablagerungen oder Altstandorte sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten trotzdem Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover umgehend zu unterrichten; ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen. Weiterhin wird grundsätzlich empfohlen, Altlastenverdachtsflächen von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Bombardierungen oder sonstige Kriegseinwirkungen auf den Flächen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Kampfmittel (Granaten,

Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

Emissionen

Emissionen, die geeignet wären, das südlich angrenzende „Allgemeine Wohngebiet (WA)“ in unzumutbarer Weise zu belasten, sind durch diese Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Die Belieferungssituation des Grundstücks Weserstraße 1 wird sich zukünftig gegenüber der im Schalltechnischen Gutachten (*Ingenieurbüro für Akustik + Schallschutz Ela – Technik H. Wietfeld, Burgdorf, 20.03.2005*) zugrunde gelegten Situation nicht verändern. Im Gegenteil, durch die geplante Änderung der Zufahrtssituation werden die derzeitigen LKW-Rangiermanöver zur Anlieferungsrampe zukünftig reduziert.

2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Die Flächen im Änderungsbereich sind teilweise bebaut bzw. versiegelt. Es handelt sich dabei um die Grundflächen eines Elektrofachmarktes mit den dazugehörigen Freiflächen, die als Stellplätze, Fahrgassen und für Versickerung von Niederschlagswasser sowie zur Begrünung genutzt werden.

Angrenzend an den Änderungsbereich sind westlich ebenfalls „Mischgebiete (MI)“ planungsrechtlich festgesetzt. Im Süden grenzt ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, das mit einem Einzelhaus bebaut ist, an das Plangebiet an. Die zugehörigen Freiflächen werden als Hausgarten genutzt. Im Südosten befinden sich „öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage“. Im Nordwesten liegen die „Straßenverkehrsflächen“ der Weserstraße und im Nordosten befinden sich die „Straßenverkehrsflächen“ der Schillerslager Landstraße.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Weserstraße an das örtliche und über die Schillerslager Landstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Für die neue Anlieferungszufahrt im Änderungsbereich wurde von der Tiefbauabteilung der Stadt Burgdorf eine Ausführungsplanung erstellt, die den technischen Regeln entspricht. Der Platzbereich im öffentlichen Straßenraum wird umgestaltet.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bleiben die bisherigen Parkmöglichkeiten an der Weserstraße unverändert. Zusätzliche öffentliche Parkplätze werden nicht hergestellt.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind nach wie vor die notwendigen Einstellplätze auf den Baugrundstücken gemäß § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zu schaffen.

3. Wesentliche Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung: „Mischgebiet (MI 3)“

Die Flächen im Plangebiet sind bereits mit einem Elektrofachmarkt bebaut. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen, sodass die bisherige Festsetzung gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Mischgebiet (MI 3)“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-71/5 „Burgdorf Nordwest“ beibehalten wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Da die Flächen im Plangebiet bereits mit einem Elektrofachmarkt bebaut sind, ist eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls nicht vorgesehen, sodass die bisherigen Festsetzungen gemäß § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 beibehalten werden:

<i>Zahl der Vollgeschosse</i>	<i>II-III,</i>
<i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	<i>0,5,</i>
<i>Geschossflächenzahl (GFZ)</i>	<i>1,2.</i>

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Bislang wurde für die Bebauung in dem „Mischgebiet (MI 3)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO die „*abweichende Bauweise (a)*“ festgesetzt. Für die „abweichende Bauweise (a)“ gilt auch für die 5. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin die „offenen Bauweise“, mit der Maßgabe, dass die Errichtung von Gebäuden, deren Gebäudelängen 50 m überschreiten, zulässig ist.

Baugrenzen (nicht überbaubare Grundstücksflächen)

Die bislang festgesetzten „Baugrenzen“ werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ übernommen. Die „überbaubare Grundstücksfläche“ wird in der Planzeichnung geschlossen. Die textliche Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 0-71/4 „Burgdorf Nordwest“ zu den „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ wird ebenfalls in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 „Burgdorf Nordwest“ übernommen: „*Auf den „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ innerhalb des „Mischgebietes (MI 3)“ (westlich der Schillerslager Landstraße) ist die Anlage von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie das Anpflanzen von Bäumen zulässig. Die Anlage von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ unzulässig.*“

3.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzte Weserstraße wird bis zur Fahrbahnmitte in den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen, da Ziel und Zweck dieser Änderung die planungsrechtliche Sicherung einer zweiten betriebsbedingten Anlieferungszufahrt ist.

Die bislang im Bebauungsplan Nr. 0-71 und 0-71/2 „Burgdorf Nordwest“ festgesetzten öffentlichen Parkplätze im Geltungsbereich der 5. Änderung wurden im Zuge des Straßenendausbaus der Weserstraße im Rahmen der Platzgestaltung nicht erstellt und sollen auch zukünftig nicht hergestellt werden, sodass diese Festsetzung aufgrund ihrer Funktionslosigkeit entfallen kann.

Anschluss an Verkehrsflächen

Um die Herstellung weiterer, aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlicher, Zufahrten planungsrechtlich auszuschließen, wird im Rahmen dieser Änderung festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten im Verlauf der Weserstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausschließlich über die zwei im Bebauungsplan festgesetzten 6 m breiten „Einfahrtbereiche“ zulässig sind. Darüber hinaus ist kein Anschluss an die Schillerslager Landstraße zulässig.

Fußläufige Zugänge bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

3.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die bislang für die Flächen im Bereich der 5. Änderung festgesetzten „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-71/5 „Burgdorf Nordwest“ inhaltlich beibehalten:

„Pro 10 m² überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 1 m² Fläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (siehe Hinweis Nr. 2). Dabei sind auf den „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ innerhalb des „Mischgebietes (MI 3)“ (westlich der Schillerslager Landstraße) insgesamt 5 Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die 5 Bäume sind in einem Abstand von ca. 7 m zu den westlich der im Seitenraum der Schillerslager Landstraße bestehenden Bäume zu pflanzen. Der nördlichste und südlichste Baum ist dabei jeweils auf gleicher Höhe der bestehenden Bäume zu pflanzen. Zwischen diesen beiden sind weitere drei Bäume mit jeweils gleichem Abstand (ca. 10 m) mit einer Pflanzqualität (Hochstamm, 3 x v, Stammumfang mind. 18-20, Baumscheibe mind. 2 m x 2,5 m) zu pflanzen.“

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ in naturnah gestalteten Versickerungsanlagen zurückzuhalten.

Unzulässig sind oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufe D und unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen C und D. Maßgebend für die Einstufung der Anlagen in Gefährdungsstufen

ist § 6 der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung - VAwS -).

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist bei oberirdischen Anlagen der Gefährdungsstufen A, B und C und bei unterirdischen Anlagen der Gefährdungsstufen A und B nur zulässig, wenn die Anlagen mit einem Auffangraum ausgerüstet oder doppelwandig ausgeführt sind und mit einem Leckanzeiger ausgerüstet sind.“

Die Vorschlagsliste für standortheimische Gehölzanpflanzungen (vgl. Hinweis Nr. 2 auf dem Bebauungsplan) wurde entsprechend der Vorgaben der Umweltschutzabteilung der Stadt Burgdorf aktualisiert.

Die Untere Wasserbehörde der Region Hannover weist darauf hin, dass die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß WHG bedarf, sofern das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen oder von Grundstücken stammt, die nicht ausschließlich dem Wohnen dienen.

3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Die bislang für die Flächen im Bereich der 5. Änderung festgesetzten „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)“ werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-71/5 „Burgdorf Nordwest“ inhaltlich beibehalten:

„Innerhalb der festgesetzten „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)“ ist auf den Straßen zugeordneten Gebäudeseiten - zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Geräuscheinwirkungen - das festgesetzte Schalldämm-Maß = 45 dB (resultierendes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$) für Kombinationen von Außenwänden und Fenstern einzuhalten. Dieser Wert resultiert aus den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den Angaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (siehe Hinweis Nr. 1).

Eine von den Angaben des R'_{w} der Außenbauteile abweichende Wahl eines bewerteten Schalldämm-Maßes R'_{w} der Außenbauteile zu geringeren Schalldämmungen hin, muss durch Berechnung nach DIN 4109 (siehe Hinweis Nr. 1) nachgewiesen werden.

Eine vollständige Umfahrung der Gebäude durch die zur Erschließung der Stellplätze erforderlichen Fahrgassen im „Mischgebiet (MI 3)“ ist nicht zulässig.“

Die in den Festsetzungen in Bezug genommene DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird bei der Stadt Burgdorf im Rathaus IV Stadtplanungsabteilung, Vor dem Hannoverschen Tor 27, 31303 Burgdorf zur Einsicht bereitgehalten (vgl. Hinweis Nr. 1 auf dem Bebauungsplan).

3.7 Flächenübersicht

Flächenübersicht für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes:

Plangebiet insgesamt	ca. 5.926 m²	(100 %)
• „Mischgebiet (MI 3)“	ca. 5.018 m ²	(84,7 %)
• „Straßenverkehrsflächen“	ca. 908 m ²	(15,3 %)

4. Durchführung

4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen der Stadt Burgdorf keine Planungskosten entstehen. Deshalb hat die Stadt mit dem Eigentümer der Bauflächen im Plangebiet einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Die Ausführungsplanung der Anlieferungszufahrt von der Weserstraße erfolgt durch die Tiefbauabteilung der Stadt Burgdorf nach den allgemeinen technischen Regeln. Über die Kosten der Ausführungsplanung wurde ein Werkvertrag mit dem Eigentümer der Flächen abgeschlossen. Die Herstellung der neuen Anlieferungszufahrt erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-71/5 „Burgdorf Nordwest“, stehen im Eigentum der Stadt Burgdorf.

Die Bauflächen verbleiben im Privateigentum, sodass bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanänderung nicht erforderlich werden.

5. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Es sind keine öffentlichen oder privaten Belange erkennbar, welche durch die Planung in unzumutbarer Weise beeinträchtigt sein könnten.

Die Belange des Eigentümers im Plangebiet sowie die der angrenzenden Grundstückseigentümer werden bei der Planung beachtet.

Emissionen, die geeignet wären, das südlich angrenzende „Allgemeine Wohngebiet (WA)“ in unzumutbarer Weise zu belasten sind durch diese Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Die Belieferungssituation des Grundstücks Weserstraße 1 wird sich zukünftig gegenüber der im Schalltechnischen Gutachten (*Ingenieurbüro für Akustik + Schallschutz Ela – Technik H. Wietfeld, Burgdorf, 20.03.2005*) zugrunde gelegten Situation nicht verändern.

Für den südlich an den Geltungsbereich der 5. Änderung angrenzenden Eigentümer tritt eine Verbesserung ein, da die derzeitigen LKW-Rangiermanöver im Bereich der Anlieferungszone reduziert werden.

Die ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches wird durch die neue Zufahrt sichergestellt.

Die bislang im Bebauungsplan Nr. 0-71 und 0-71/2 „Burgdorf Nordwest“ festgesetzten öffentlichen Parkplätze im Geltungsbereich der 5. Änderung wurden im Zuge des Straßenendausbaus der Weserstraße im Rahmen der Platzgestaltung nicht erstellt und sollen auch zukünftig nicht hergestellt werden, sodass diese Festsetzung aufgrund ihrer Funktionslosigkeit entfallen kann.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege werden im Rahmen der Änderung beachtet.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

6. Beteiligungsverfahren

6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form der öffentlichen Auslegung vom 01.06.2015 bis einschließlich 01.07.2015.

Es bestand Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind bei der Stadt Burgdorf keine Stellungnahmen eingegangen.

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der vom Planvorhaben berührten Behörden erfolgte gleichzeitig mit der Benachrichtigung von der Entwurfsauslegung. Es wurden insgesamt vier Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu den Stellungnahmen, die Anregungen enthalten.

Beteiligte Stellen (Behörden/Ämter/Nachbargemeinden)		Stellungnahme vom (Datum)	Anregungen (Bemerkungen)
1.	Region Hannover Postfach 147 30001 Hannover	22.06.2015	Siehe nachfolgende Stellungnahme.
2.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Hannover Dorfstraße 17-19 30519 Hannover	03.06.2015	„durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Bundesstraße B443 (Schillerlager Landstraße) berührt. Ich kann dem Vorhaben im Grundsatz zustimmen, weil sich die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes auf die Zufahrtensituation an der Weserstraße beziehen.“
3.	Industrie- u. Handelskammer Hannover-Hildesheim Postfach 30 29 30030 Hannover	27.05.2015	Keine Bedenken.
4.	Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover Postfach 61 01 70 30601 Hannover	18.06.2015	Keine Bedenken.

Nr. 1, Region Hannover

- Schreiben vom 22.06.2015

„zu der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0-71 "Burgdorf Nordwest" der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, wird aus Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Naturschutz

Aus Sicht des Naturschutzes wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Da die zusätzlichen Zufahrten im Plangebiet gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB zugelassen werden sollen, entfällt die Verpflichtung zur Anwendung der Eingriffsregelung und zu Ausgleichsmaßnahmen für weitere Bodenversiegelungen. Eine naturschutzfachliche Stellungnahme ist somit rechtlich nicht gefordert.

Ich bitte zu überprüfen, ob den neuen LKW-Zufahrten mit Aufstellungsverfahren zum B-Plan eine Ausgleichsfunktion zugewiesen wurde. Nur wenn keine Festsetzungen gemäß § 5 als Fläche oder für Maßnahmen zum Ausgleich bestehen, kann eine abweichende Planung auch in einem Verfahren nach § 13a BauGB ohne Beachtung der umweltbezogenen Auswirkungen auf Belange des Natur- und Artenschutzes erfolgen.

Gewässerschutz

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob die Planänderung Auswirkungen auf die bestehende Niederschlagswasserentwässerung hat. Ich weise darauf hin, dass die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. WHG bedarf, sofern das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen oder von Grundstücken stammt, die nicht ausschließlich dem Wohnen dienen.

Raumordnung

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:**zu: Naturschutz**

Der Hinweis, dass die Verpflichtung zur Anwendung der Eingriffsregelung und zu Ausgleichsmaßnahmen für weitere Bodenversiegelungen entfällt und eine naturschutzfachliche Stellungnahme somit rechtlich nicht gefordert wird, wird zur Kenntnis genommen.

In den Bebauungsplänen Nr. 0-71 und Nr. 0-71/2 „Burgdorf Nordwest“ sind keine Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der neu geplanten Anlieferungszufahrt festgesetzt.

zu: Gewässerschutz

Der Hinweis, dass aus wasserrechtlicher Sicht gegen den vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Weiterhin wird der Hinweis, dass die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf, sofern das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen oder von Grundstücken stammt, die nicht ausschließlich dem Wohnen dienen, in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

zu: Raumordnung

Der Hinweis, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wird zur Kenntnis genommen.

7. **Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 19.05.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 0-71/5 „Burgdorf Nordwest“ aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0-71/5 „Burgdorf Nordwest“ wurde ausgearbeitet von: Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs, Planungsgruppe Lärchenberg - Hannover.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 19.05.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0-71/5 „Burgdorf Nordwest“ und der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 01.06.2015 bis einschließlich 01.07.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 08.10.2015 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

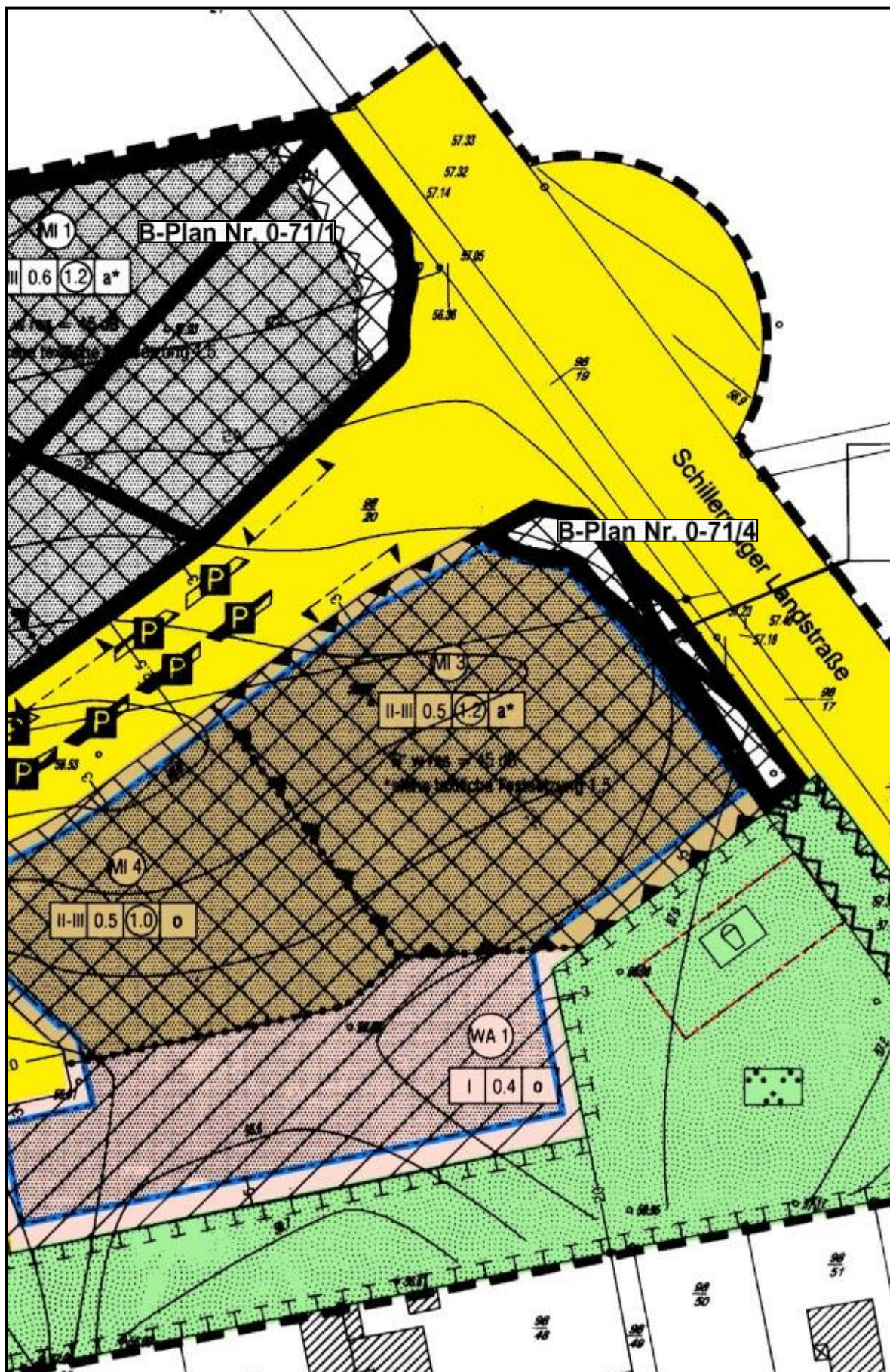
Burgdorf, 16.10.2015

gez. Baxmann
Bürgermeister

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan *Nr. 0-71 und Nr. 0-71/2 „Burgdorf Nordwest“* vor der 5. Änderung
2. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan *Nr. 0-71/4 „Burgdorf Nordwest“* vor der 5. Änderung

**Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 0-71 und Nr. 0-71/2
„Burgdorf Northwest“ vor der 5. Änderung**



Anlage 2

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 0-71/4 „Burgdorf Northwest“ vor der 5. Änderung

