



STADT BURGDORF  
DER STADTDIREKTOR

3167 Burgdorf, den 22.02.1990/  
27.06.1990

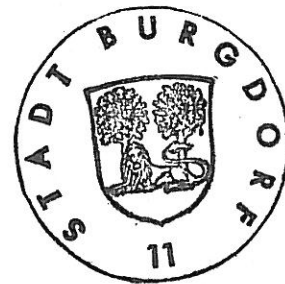
**STADT BURGDORF**  
**Der Stadtdirektor**

Hiermit wird bestätigt, daß die  
vorliegende Mehrausfertigung  
mit der Urschrift übereinstimmt.

Burgdorf, den 09. JAN. 91

I.A.

*Münster*  
(Bauamtsrat)

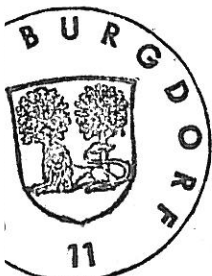


### Begründung

zum Bebauungsplan "In den Kämmern 2", Nr. 0-62

### Inhaltsübersicht:

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes
2. Planungserfordernis
3. Städtebauliches Konzept / Art und Maß der baulichen Nutzung
4. Städtebauliche Werte / Wohndichte
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
6. Kinderspielplatz
7. Verkehrliche Erschließung
8. Öffentliche Grünfläche / Ortsrandeingrünung
9. Altlasten
10. Immissionen
11. Ver- und Entsorgung
12. Belange von Natur und Landschaft
13. Bodenordnende Maßnahmen
14. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten
15. Finanzierung
16. Verfahren
17. Verfahrensvermerke



### 1. Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet 'In den Kämmern 2' liegt am Südrand der Kernstadt. Nach dem Stand des Liegenschaftskatasters vom Januar 1990 erfaßt es innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Burgdorf die Flurstücke 280 tlw., 281, 282, 283/1 und 284/2.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,36 Hektar.

Es ergibt sich damit folgende Abgrenzung:

- im Norden: Südgrenze des Ostlandringes,
- im Osten: Westgrenze des Peiner Weges,
- im Süden: eine Gerade, die im Mittel 120 m südlich der Südgrenze des Ostlandringes verläuft und
- im Westen: Ostgrenze der Immenser Landstraße (L 412).

### 2. Planungserfordernis

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt erfordert die Bereitstellung von Bauland. Insbesondere für den Geschoßwohnungsbau besteht gegenwärtig kein der Nachfrage entsprechendes Angebot. Die Planung entspricht daher einem akuten Bedarf und sie wird sich vermutlich sehr kurzfristig umsetzen lassen.

### 3. Städtebauliches Konzept/Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält Flächen für den Geschoßwohnungsbau, für Reihenhäuser sowie für Einzel- und Doppelhäuser. Nachdem in den letzten Jahren in Burgdorf überwiegend Flächen für eine Reihenhausbauung (Mönkeburg 3) und für freistehende Einfamilienhäuser (Langes Feld) zur Verfügung standen und gegenwärtig insbesondere im Bereich des Geschoßwohnungsbaus kein der Nachfrage entsprechendes Baulandangebot besteht, enthält dieser Bebauungsplan zu 40% des festgesetzten Nettobaulandes Flächen für diese Bauform. Durch die dort zwingend vorgeschriebene Dreigeschossigkeit und die Festsetzung von Einzelhäusern ist der Geschoßwohnungsbau planungsrechtlich festgelegt.

Wie die quasi in Jahresfrist erfolgte Vergabe der Grundstücke im Bereich des Bebauungsplangebietes 'Langes Feld' gezeigt hat - ursprünglich war von der Deckung des Bedarfs von mindestens 3 bis 5 Jahren ausgegangen - haben die Veränderungen am Wohnungsmarkt auch zu einer erheblichen Ausweitung des Bauflächenbedarfs für Einfamilien- und Reihenhäuser geführt. 60% des Nettobaulandes dieses Bebauungsplanes dient insofern wieder diesen Bauformen.

In der konkreten Lage des Bebauungsplangebietes läßt sich der unterschiedliche Bedarf an verschiedenen Bauformen problemlos in eine städtebaulich sinnvolle Planung umsetzen. Das bereits von 3 Seiten von einer Bebauung umgebene Plangebiet ist so aufgeteilt, daß eine Abstufung von den im Westen und Norden anzutreffenden Geschoßzahlen (4- und 8- bzw. 3-geschossige Häuser) zu der im Osten angrenzenden Reihenhausbauung erfolgt. Bis auf 2 Abschnitte, die 2-geschossig bebaut werden können, ist für den neu entstehenden Ortsrand eine 1-geschossige Bebauung vorgesehen.

Die der Begründung als Anlage beigelegte Entwurfsskizze soll veranschaulichen, wie eine den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Bebauung erfolgen kann. Da der Bebauungsplan nur einen Zulässigkeitsrahmen vorgibt, verbleiben natürlich genügend Spielräume für die Umsetzung des Bebauungsplanes. Der Inhalt dieser Skizze ist daher nicht bindend.

Wegen der viel befahrenen Immenser Landstraße und der ebenfalls an das Plangebiet angrenzenden Kreuzung der Immenser Landstraße mit dem Ostlandring und dem Berliner Ring, sollen die unmittelbar an den Kreuzungsbereich angrenzenden Flächen aus Schallschutzgründen von Wohnhäusern freigehalten werden, indem dort die ohnehin erforderlichen Stellplatz- bzw. Garagenflächen festgesetzt werden. Auch zur Immenser Landstraße hin ergibt sich durch die zwischengeschobene öffentliche Grünfläche, die Fußwegverbindung und die nicht überbaubare Grundstücksfläche, ein angemessener Mindestabstand. Die im Bereich der Fläche für den Geschößwohnungsbau entlang des Ostlandringes festgesetzte streifenförmige überbaubare Grundstücksfläche soll sicherstellen, daß die Häuser parallel zum Ostlandring ausgerichtet werden und somit die Wohn- und Schlafräume quasi automatisch größtenteils zu der vom Schall abgewandten Südseite hin orientiert werden (vgl. im übrigen zu Fragen des Schallschutzes auch Kap. 10 dieser Begründung).

Die innere Erschließung des Baugebietes und die Ausnutzungsziffern wurden so bemessen, daß sowohl eine sparsame Flächenbeanspruchung erfolgt, gleichzeitig jedoch eine unangemessen hohe Wohndichte vermieden wird.

Eine sehr flächenbeanspruchende Auswirkung hat natürlich der inzwischen erreichte Motorisierungsgrad der Bevölkerung. Damit außer Stellplatz- und Garagenflächen insbesondere im Bereich der Reihenhaushausgrundstücke auch noch nennenswerte Gartenflächen entstehen, wurden die Grundstückstiefen - indirekt durch das Erschließungssystem - genügend groß angesetzt und die Stellplatz- und Garagenflächen lagemäßig festgelegt. Im Bereich für den Geschößwohnungsbau wurden die Stellplatz- und Garagenflächen ebenfalls zwingend festgelegt, damit wenigstens der in jedem Fall mindestens erforderliche Flächenbedarf lagemäßig fixiert ist. Je nachdem ob auch ein Ausbau der Dachgeschosse erfolgt - wodurch sich die nötige Anzahl von Stellplätzen erhöht - und wie hoch der Anteil an Garagen ist - Garagen führen gegenüber Stellplätzen zu einem größeren Flächenbedarf - , muß bei der Hochbauplanung der sich ggf. ergebende Mehrbedarf noch an anderer Stelle untergebracht werden. Dabei sollte jedoch darauf geachtet werden, daß diese Flächen ebenfalls überwiegend im Norden und Osten der jeweiligen Gebäude vorgesehen werden.

Insbesondere im östlichen Teil des für den Geschößwohnungsbau vorgesehenen Bereichs drängt sich die Anordnung von Stellplätzen oder Garagen entlang der Planstraße A förmlich auf. Für den mittleren Teil ist zwischen der Planstraße B und dem Ostlandring eine durchgehende Fläche für Stellplätze oder Garagen festgesetzt. Damit jedoch auch kleinere Grundstückseinheiten gebildet werden können (Vergleiche hierzu, die der Begründung als Anlage beigelegte städtebauliche Entwurfsskizze), soll die Zufahrt zu dieser Fläche nicht nur von der Planstraße B aus zulässig sein, sondern auch vom Ostlandring aus (siehe Planzeichen). Die Zufahrt zu der an den Kreuzungsbereich angrenzenden Fläche für Stellplätze oder Garagen ist nicht zwingend vorgegeben, um keine zu engen Vorgaben für die Grundstückseinteilung und die Hochbauplanung zu schaffen. Aus verkehrstechnischen Gründen wurden Zuwegungen über den Ostlandring oder gar über die L 412 ausgeschlossen. Auch die Benutzung des Fußgängerbereichs entlang der L 412 als Zuwegung ist nicht zulässig. Die Zuwegung muß daher von der Planstraße B aus erfolgen. Dies kann entweder östlich oder westlich des parallel zur Immenser Landstraße entstehenden Gebäudes geschehen. Im Falle der zweiten Möglichkeit dürfte es sicher zweckmäßig sein, die Zufahrt ganz an die westliche Grundstücksgrenze (= parallel zum Fußgängerbereich) zu legen.

Die Festsetzung der Bauflächen als 'Allgemeines Wohngebiet' (vgl. § 4 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-) wurde wegen der Zweckbestimmung und der Lage des Bebauungsplangebietes getroffen. Die vorgesehenen Nutzungsziffern (vgl. §§ 16 bis 20 BauNVO) und die festgesetzten Bauweisen (vgl. § 22 BauNVO) sind innerhalb des Plangebietes gemäß der jeweils vorgesehenen Bebauung angesetzt worden. Im einzelnen gilt:

- a) Auf den Flächen für den Geschößwohnungsbau:
  - Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet
  - Zahl der Vollgeschosse: zwingend 3-geschossig
  - Bauweise: Einzelhäuser (gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
  - Geschößflächenzahl (GFZ): 0,9
- b) Auf den Flächen für Reihenhäuser:
  - Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet
  - Zahl der Vollgeschosse: zwei (als Höchstzahl)
  - Bauweise: Hausgruppen (gemäß § 22 Abs.2 Satz 3 BauNVO)
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
  - Geschößflächenzahl (GFZ): 0,8
- c) Im Bereich des vorhandenen 2-geschossigen Hauses an der Immenser Landstraße und in dessen rückwärtigem Bereich:
  - Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet
  - Zahl der Vollgeschosse: zwei (als Höchstzahl)
  - Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser (gemäß § 22 Abs.2 Satz 3 BauNVO)
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
  - Geschößflächenzahl (GFZ): 0,5
- d) Auf den Flächen für freistehende Einfamilien- oder Doppelhäuser:
  - Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet
  - Zahl der Vollgeschosse: eins
  - Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser (gemäß § 22 Abs.2 Satz 3 BauNVO)
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
  - Geschößflächenzahl (GFZ): 0,5.

#### 4. Städtebauliche Werte/Wohndichte

|                                               |               |   |         |   |        |
|-----------------------------------------------|---------------|---|---------|---|--------|
| Gesamtfläche                                  | ca. 43.590 qm | = | 4,36 ha | = | 100 %  |
| Nettobauland                                  | ca. 30.010 qm | = | 3,00 ha | = | 68,8 % |
| Verkehrsfläche                                | ca. 8.200 qm  | = | 0,82 ha | = | 18,8 % |
| Öffentliche Grünfläche/<br>Spielplatz         | ca. 1.030 qm  | = | 0,10 ha | = | 2,4 %  |
| Öffentliche Grünfläche/<br>Ortsrandeingrünung | ca. 4.350 qm  | = | 0,44 ha | = | 10,0 % |

Innerhalb des Bebauungsplangebietes können

- ca. 70 Geschößwohnungen,
- ca. 25 Reihenhäuser
- und
- ca. 12 Einzel- oder Doppelhäuser

entstehen. Für diesen Bereich ergeben sich damit hinsichtlich der Einwohnerzahl und der Bevölkerungsdichte die nachstehenden Prognosewerte (WE = Wohneinheit, EW = Einwohner):

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| 110 WE x 2,6 Einwohner/WE        | = 286 EW   |
| 286 EW auf 4,36 ha Bruttobauland | = 66 EW/ha |
| 286 EW auf 3,00 ha Nettobauland  | = 95 EW/ha |

(Hinweis: der Zahlenwert von 2,6 Einwohner/WE liegt zwar über dem statistischen Mittelwert für Burgdorf, doch erfahrungsgemäß leben in Neubaugebieten in der Regel mehr junge Familien mit Kindern und auch ein knappes Wohnraumangebot führt in vielen Fällen zu einer größeren Personenzahl pro Wohneinheit).

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf ist seit dem 21.08.1980 wirksam. Das Bebauungsplangebiet ist dort als 'Allgemeines Wohngebiet' mit einer durchschnittlichen Geschößflächenzahl von 0,5 dargestellt.

Bei der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart handelt es sich ebenfalls um das 'Allgemeine Wohngebiet' (vgl. auch Kap. 3 dieser Begründung). Die durchschnittliche Geschößflächenzahl innerhalb des Bebauungsplangebietes beträgt jedoch 0,7.

Gemäß § 8 Abs.2 des Baugesetzbuches müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan 'entwickelt' werden. Der Sinn dieses Entwicklungsgebotes besteht darin, daß alle Bebauungspläne dem städtebaulichen Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes entsprechen und damit zur Verwirklichung dieses Konzeptes beitragen.

Der Gesetzgeber sieht jedoch anstelle eines Übernahmegebotes notwendigerweise nur ein Entwicklungsgebot vor, weil es in der Praxis völlig unmöglich ist, daß ein jeweils das gesamte Gemeindegebiet erfassender Flächennutzungsplan (in Burgdorf bedeutet dies eine Fläche von 112 qkm Größe) bereits für jede einzelne Teilfläche endgültige Vorgaben für Bebauungspläne enthalten kann. Ein Entwicklungsgebot ist daher prinzipiell richtig und sachgerecht, weil es bei systemgerechter Anwendung sicherstellt, daß Bebauungspläne zwar einerseits dem städtebaulichen Gesamtkonzept entsprechen, andererseits jedoch der notwendige Spielraum für die Detailplanung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gewährleistet bleibt.

Trotz eines also an sich bestehenden Spielraumes bei der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und der vollständigen Übereinstimmung hinsichtlich der Gebietsart müßte im vorliegenden Fall aufgrund der Abweichung bei der durchschnittlichen Geschößflächenzahl und der einschlägigen Kommentierung zum Entwicklungsgebot sowie der Verfahrensweise der höheren Verwaltungsbehörde im Anzeigeverfahren von Bebauungsplänen mit einiger Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, daß der Bebauungsplan beanstandet würde (also nicht in Kraft gesetzt werden könnte), wenn keine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt (hinsichtlich der durchschnittlichen Geschößflächenzahl gibt es die Tendenz bei Abweichungen nach oben, den Entwicklungsspielraum mit 0 zu bemessen). Da es angesichts knappen Wohnraums auf eine schnelle Bereitstellung von Bauland ankommt, wäre es nicht zu verantworten an diesem Fall die rechtlichen Grenzen des Entwicklungsspielraumes ausloten zu wollen. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt daher die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sicherstellt, daß der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot zweifelsfrei entspricht.

## 6. Kinderspielplatz

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze -NSpPG- müssen Spielplätze für Kinder angelegt werden, wenn in einem Bebauungsplan Wohngebiete oder andere Gebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, festgesetzt werden. Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken des Bereichs, für den sie bestimmt sind, auf einen Weg von nicht mehr als 400 m Länge erreicht werden können. Außerdem sollen sie gefahrlos erreichbar sein. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes muß in jedem Fall mindestens 300 qm betragen, während sie im Übrigen mindestens 2% der im Spielplatzbereich zulässigen Geschoßflächen betragen soll.

Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen liegt die Mindestgröße für den hier erforderlichen Spielplatz bei ca. 620 qm Nettofläche, d.h. bei ca. 800 bis 900 qm Bruttofläche. Die als Spielplatz festgesetzte öffentliche Grünfläche hat eine Größe von 1.030 qm.

Die Lage des Spielplatzes wurde so gewählt, daß Störungen der Wohnruhe die bei der Benutzung von Spielplätzen entstehen können, durch ausreichende Abstände zur nächstgelegenen Bebauung möglichst vermieden werden. Da Spielplätze zur gesetzlich vorgeschriebenen und dem tatsächlichen Bedarf entsprechenden Ausstattung von Wohngebieten gehören, sind im Übrigen die bei einer üblichen Benutzung gegebenenfalls auftretenden Störungen von den Anwohnern hinzunehmen.

Der Spielplatz ist aufgrund seiner Lage im mittleren Teil des Plangebietes von allen Teilen des Gebiets aus sehr gut erreichbar.

Durch eine entsprechende Einzäunung und Vorrichtungen, die verhindern, daß Kinder unachtsam vom Spielplatzgelände aus auf den Gehweg bzw. die Straßenfläche herauslaufen können, kann bei der Herstellung des Spielplatzes diesem Sicherheitsaspekt Rechnung getragen werden. Im Übrigen handelt es sich um ein Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr, so daß dort nur mit dem relativ geringen Verkehrsaufkommen des Baugebiets selbst zu rechnen ist. Sollte das Baugebiet im Falle einer weiteren Zunahme des Baulandbedarfs mittel- oder langfristig nach Süden hin erweitert werden und die Erschließung der hinzukommenden Bauflächen teilweise entlang der Ostseite des Kinderspielplatzes erfolgen, wäre durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß dies nicht zu Lasten der Sicherheit der Kinder ginge.

## 7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes erfolgt über den Ostlandring durch die vom mittleren Teil des Plangebiets aus in den Ostlandring einmündende Verkehrsfläche (Planstraße A). Der an dieser Stelle sehr breite Querschnitt soll für eine großzügige Gestaltung des Straßenraumes durch zusätzliche Parkplätze, Straßenbegleitgrün und vor allem zum Anpflanzen von großkronigen Bäumen genutzt werden.

Bei den Planstraßen B und C handelt es sich jeweils um Sackgassen, mit entsprechenden Aufweitungen für Wendepunkten an den Endpunkten. Auf diese Weise wird das Verkehrsaufkommen im östlichen und westlichen Teil des Plangebiets automatisch auf den relativ geringen Ziel- und Quellverkehr des Gebietes begrenzt. Für Fußgänger und Radfahrer sind allerdings von den Wendepunkten aus weiterführende Verbindungen

zum Kreuzungsbereich der L 412/Ostlandring (Planstraße B) bzw. zum Peiner Weg(Planstraße C) hin geplant, da für diese Verkehrsteilnehmer kurze Wegeverbindungen notwendig sind.

Kurz zusammengefaßt bedeutet dies: Kraftverkehrsanschluß nur über die Planstraße A an den Ostlandring, dagegen für Radfahrer und Fußgänger eine möglichst optimale Gebietsdurchlässigkeit.

Durch das Planzeichen 'Bereich ohne Ein- und Ausfahrt' ist sichergestellt, daß weder direkte Anschlüsse an die viel befahrene L 412, noch an den Ostlandring und den nördlichen Abschnitt des Peiner Weges, erfolgen. Ausgenommen hiervon sind nur die bestehende Zufahrt zum Anwesen Immenser Landstraße 13, die Ein- und Ausfahrt zu einer an den Ostlandring angrenzenden Stellplatz- und Garagenfläche (siehe Planzeichen) und die Verkehrsanbindung des südlichen Abschnitts des Plangebietes (ca. 2 bis 4 Wohneinheiten) über den Peiner Weg.

Die Straßenquerschnitte sind so gewählt, daß in Verbindung mit den gesondert festgesetzten Parkplätzen genügend Parkraum für den Bedarf des Gebiets zur Verfügung gestellt werden kann und darüber hinaus Möglichkeiten zum Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Straßenprofile entstehen.

Für den Fall, daß zukünftig südlich des Baugebietes eine weitere bauliche Entwicklung erfolgen sollte, ist u.a. auch die Verlängerung der Planstraße A in Richtung Süden beabsichtigt. Hierzu müßte lediglich der östlich der Grünfläche/Spielplatz z.Zt. vorgesehene Querschnitt geringfügig verbreitert werden.

Es bestehen sehr kurze Wegeverbindungen vom Plangebiet aus zum Stadtteilzentrum am Rubensplatz und zum Schulzentrum am Berliner Ring (150 m bzw. 250 m Entfernung von der Kreuzung Immenser Landstraße/Ostlandring und Berliner Ring). Viele Einrichtungen befinden sich somit in fußläufiger Entfernung. Darüber hinaus ist das Bebauungsplangebiet durch eine über den Berliner Ring und den Ostlandring verlaufende Stadtbuslinie (Linie 906 mit gegenwärtig von montags bis freitags knapp 50 Fahrten täglich sowie den Haltestellen 'Grünwaldstraße' und 'Umlandstraße' im Bereich der Bebauungsplangebiete) und eine über die Immenser Landstraße verlaufende Buslinie auch über den öffentlichen Personennahverkehr mit den ca. 1,5 km entfernten Zentrum und den ca. 2,2 km entfernten Bahnhof verbunden.

## 8. Öffentliche Grünfläche/Ortsrandeingrünung

Entlang der Südseite des Plangebietes ist ein 10 m breiter Geländestreifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Ortsrandeingrünung' festgesetzt. Auf diesen Streifen sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, damit ein natürlicher Übergang zur freien Landschaft hin erfolgt. Die gewählte Breite erlaubt neben einer wirksamen Eingrünung auch die Berücksichtigung von angemessenen Abständen der Bepflanzung zu den angrenzenden Grundstücken. Die Grünfläche soll außerdem auch Fußgängern zugänglich sein.

Selbst wenn mittel- oder langfristig eine weitere Ausdehnung der Bebauung erfolgen sollte, behielte der Pflanzstreifen als Gliederungselement und zur bessere Durchgrünung der Baugebiete seine Berechtigung.

Ebenfalls als Ortsrandeingrünung wurde die öffentliche Grünfläche entlang der Immenser Landstraße zwischen dem Wendehammer der Planstraße B und der Einmündung des Ostlandringes bezeichnet. Der in diesem Abschnitt entstehende Bewuchs soll jedoch zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich nur geringe Wuchshöhen erreichen. Im übrigen wird die Freihaltung großflächiger Sichtflächen (durch den Ausschluß bzw. eine Höhenbegrenzung für Bewuchs und für Nebenanlagen usw.) für entbehrlich erachtet. Erstens handelt es sich um eine Lichtsignalgesteuerte Kreuzung und zweitens wäre es selbst bei einem Ausfall der Signalanlage wegen der Verkehrsdichte weder möglich noch zu rechtfertigen, daß Fahrzeuge, die sich auf den untergeordneten Straßen mit geringer Geschwindigkeit der Kreuzung nähern, ohne anzuhalten auf die Hauptstraße abbiegen, bzw. diese überqueren.

## 9. Altlasten

Über etwaige Altlasten im Bereich des Bebauungsplangebietes ist der Stadt nichts bekannt geworden. Es handelt auch nicht um eine Verdachtsfläche, so daß kein Anlaß für nähere Untersuchungen besteht.

## 10. Immissionen

Durch die unmittelbare Lage des Bebauungsplangebietes an der Immenser Landstraße (= Landesstraße 412) und am Ostlandring (= Wohnsammelstraße) liegen die Baugrundstücke teilweise im Einwirkungsbereich der vom Straßenverkehr ausgehenden Schallemissionen.

Zusätzliche Schallbelastungen durch Gewerbebetriebe oder Sport- und Freizeiteinrichtungen bestehen nicht.

Nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18 005 (**Schallschutz im Städtebau**; von Mai 1987) werden für '**Allgemeine Wohngebiete**' die nachstehenden Orientierungswerte genannt, deren Einhaltung oder Unterschreitung lt. DIN 18 005 wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen:

tags 55 dB  
nachts 45 bzw. 40 dB

Hinweis: Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben - also für Schallquellen, die sich durch Festsetzungen in ihrem nächtlichen Emissionsverhalten begrenzen lassen - während der höhere Wert für Verkehrslärm gilt.

Die im Bebauungsplan im Einmündungsbereich des Ostlandringes in die L 412 vorgesehenen Mindestabstände der Wohngebäude von den beiden Straßen - ca. 35 m von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn des Ostlandringes und ca. 49 m von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn der Immenser Landstraße - werden festgesetzt, damit die Gebäude nicht im stärksten Einwirkungsbereich der Schallimmissionen stehen. Aufgrund der Ausbreitungsbedingungen des Schalls führen gerade die ersten Meter eines Abstands zu einer relativ günstigen Pegelabnahme.

Schallschutzfragen allein über Abstände regeln zu wollen, wäre weder sachgerecht noch durchführbar, weil Schallimmissionen durch den gegenwärtig sehr hohen Motorisierungsgrad der Bevölkerung zwangsläufig eine untrennbare Begleiterscheinung von jedem größeren Wohngebiet und erst recht von jeder Stadt sind.

Um für den vorliegenden Fall eine städtebauliche Bewertung der Situation vornehmen zu können, wurde die konkrete Höhe der Schallimmissionen für drei besonders stark vom Schall betroffene Punkte ermittelt. Es handelt sich hierbei um die Punkte A - C, die folgendermaßen festgelegt werden:

**Punkt A:** nordwestlicher Eckpunkt der etwas winklig zur L 412 verlaufenden überbaubaren Fläche (= kürzeste Entfernung eines Wohngebäudes zum Einmündungsbereich des Ostlandringes in die L 412),

**Punkt B:** südwestlicher Eckpunkt der etwas winklig zur L 412 verlaufenden überbaubaren Fläche (= kürzester Abstand zur L 412, jedoch weiter vom Einmündungsbereich des Ostlandringes entfernt als Punkt A)

und

**Punkt C:** nordwestlicher Eckpunkt der parallel zum Ostlandring verlaufenden überbaubaren Fläche (= kürzeste Entfernung eines Wohngebäudes zum Ostlandring, das gleichzeitig nahe dem Einmündungsbereich des Ostlandringes in die L 412 liegt).

Bei den nachstehend aufgeführten Pegelwerten handelt es sich um Summenpegel bzw. den 'resultierenden Pegel' der Teileinflüsse:

- Verkehrsimmissionen 'Immenser Landstraße',
- Verkehrsimmissionen 'Ostlandring'
- und
- Zuschlag für die erhöhte Störwirkung an signalgesteuerten Kreuzungen.

Die der Berechnung zugrunde gelegten Verkehrsmengen wurden gemäß den nachstehend erläuterten Überlegungen angesetzt:

- Im Rahmen einer Querschnittszählung vom 17. September 1981 wurden in Höhe des Ortseinganges in der Zeit von 6 - 20 Uhr 7.204 PKW-Einheiten gezählt. In der Mengenangabe 'PKW-Einheiten' sind größere Fahrzeuge wie Busse, LKW's usw. mit Multiplikatoren von bis zu 3,5 berücksichtigt. Hochgerechnet auf 24 Stunden ergibt dies ca. 8.500 bis 9.000 PKW-Einheiten.
- In der vom Niedersächsischen Landesverwaltungsamt herausgegebenen Verkehrsmengenkarte - Ausgabe 1985 - ist für die L 412 - im Abschnitt zwischen Immensen und der Einmündung der Kreisstraße K 23 (die K 23 führt in Richtung Steinwedel/Lehrte) - eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke - DTV - von 2.791 Kraftfahrzeugen (einschl. 9,1 % Schwerlastverkehr bzw. 233) angegeben.

Auf der Kreisstraße 23 wurde ein Wert von 3.597 Kraftfahrzeugen (einschl. 3,7 % Schwerlastverkehr bzw. 128) festgestellt. Besonders auffällig ist dabei der sehr geringe Anteil des Schwerlastverkehrs, der bei diesem Straßentyp sonst bis zu 20 % des Gesamtverkehrs ausmacht. Der umgekehrt mit 96,3 % sehr hohe PKW-Anteil erklärt sich aus der fehlenden Ortsumgehung für die B 188, die dazu führt, daß ein Teil des Berufsverkehrs statt auf der im Verlauf der Ortsdurchfahrt hoffnungslos überlasteten B 188 auch über die L 412/K 23 verläuft.

Zusammengefaßt und als PKW-Einheiten ausgedrückt, ergibt sich in Höhe des Ortseinganges von Burgdorf auf der Immenser Landstraße damit ein Verkehrsstrom von ca. 7.000 bis 7.500 PKW-Einheiten. Der gegenüber der Verkehrszählung von 1981 etwas geringere Wert könnte u.a. darauf zurückzuführen sein, daß durch die seitdem erfolgte Inbetriebnahme der A 27 ('Moorautobahn') ab dem Ortsausgang von Heeßel bzw. dem Autobahnanschluß in Beinhorn - also westlich von Burgdorf - ein leistungsstarkes Verkehrsnetz vorhanden ist und zum Zeitpunkt des für die K 23 ermittelten Mengenwertes der Autobahnanschluß Lehrte-Ost noch nicht bestand.

- Bei einem 15 %tigen Mengenaufschlag auf die Zahlenwerte der Verkehrsmengenkarte besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit dafür, daß der schalltechnischen Berechnung ein Zahlenwert zugrunde gelegt wird, der auch noch für die nächsten Jahre repräsentativ sein dürfte. Sobald eine Ortsumgehung der B 188 gebaut ist, müßte sich allerdings auch in diesem Bereich eine Abnahme des Verkehrsaufkommens ergeben.
- Für die Verkehrsmenge auf dem Ostlandring gibt es bisher keine Zählergebnisse. Da das dortige Verkehrsaufkommen jedoch erheblich geringer ist, als das auf der Immenser Landstraße und schätzungsweise nur etwa 15 bis max. 25 % des dortigen Verkehrs ausmachen dürfte, wurden für diese Straße 20 % der Verkehrsmenge der Immenser Landstraße angesetzt.

Die Berechnung der Schallimmissionspegel erfolgte nach der RLS- 81 (= Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen).

#### BERECHNETE SCHALLIMMISSIONSPEGEL

##### T a g w e r t e

| Punkt A   | Punkt B   | Punkt C   |
|-----------|-----------|-----------|
| 64 dB (A) | 64 dB (A) | 64 dB (A) |

##### N a c h t w e r t e

| Punkt A   | Punkt B   | Punkt C   |
|-----------|-----------|-----------|
| 56 dB (A) | 55 dB (A) | 56 dB (A) |

#### ÜBERSCHREITUNG DER ORIENTIERUNGSWERTE

##### T a g w e r t e

| Punkt A  | Punkt B  | Punkt C  |
|----------|----------|----------|
| 9 dB (A) | 9 dB (A) | 9 dB (A) |

##### N a c h t w e r t e

| Punkt A   | Punkt B   | Punkt C   |
|-----------|-----------|-----------|
| 11 dB (A) | 10 dB (A) | 11 dB (A) |

Feststellung: Die Orientierungswerte der DIN 18 005 für **Allgemeine Wohngebiete** werden teilweise erheblich überschritten. Betrachtet man hilfsweise die Orientierungswerte für ebenfalls dem Wohnen dienende **Mischgebiete** (= § 6 der Baunutzungsverordnung), die 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts betragen, fallen die Überschreitungen bereits weniger gravierend aus.

Um eine städtebauliche Bewertung der vorstehenden Sachverhaltsermittlung vornehmen zu können, bedarf es der Kenntnis einiger grundsätzlicher Zusammenhänge. Da sich bereits Fieseler 1976 als Obmann des damaligen Arbeitsausschusses 'Schallschutz im Städtebau' in den Erläuterungen zum Entwurf der DIN 18 005 von April 1976 sachverständig zu den für Wohngebiete empfohlenen Orientierungswerten geäußert hat, wird die Nr. 6 der genannten Erläuterungen anstelle eigener Ausführungen zitiert:

"Nach der Vornorm sollte angestrebt werden, daß der äquivalente Dauerschallpegel (jetzt "Mittelungspegel") am Rande eines reinen Wohngebietes nachts 35 dB (A) nicht überschreitet. Diese Lärmbelastung wird aber vor den Fenstern eines einzelstehenden Hauses beispielsweise bereits dann erreicht, wenn während der gesamten Nacht in 25 m Abstand insgesamt nur etwa 16 PKW oder 1 LKW vorbeifahren, vorausgesetzt, daß in der übrigen Zeit völlige Ruhe herrscht. Zur strikten Einhaltung eines Mittelungspegels von 35 dB (A) dürfte ein reines Wohngebiet im offenen Gelände nicht mehr als etwa 4 km an eine Autobahn heranrücken und müßte selbst einschl. der näheren Umgebung für Kraftfahrzeuge völlig gesperrt werden. Selbst bei untergeordneten reinen Wohnstraßen wären zur Einhaltung des Richtpegels von 50 dB (A) Abstände von mindestens 35 m und zur Einhaltung des Nachtrichtpegels von 35 dB (A) Abstände von mindestens 200 m erforderlich. **Selbst der auf 45 dB (A) angehobene Nachtrichtpegel läßt sich unter heutigen Gegebenheiten nur in wenigen Wohngebieten überall einhalten.** Eine beiderseits geschlossen bebaute Stadtstraße beispielsweise dürfte zwischen 22 und 6 Uhr im Mittel von höchstens 3 PKW stündlich passiert werden, wenn dieser Wert nicht überschritten werden soll.

Ein Planungsrichtpegel von 35 dB (A) ist daher stadtplanerisch völlig unrealistisch. Eine Norm, die unrealistische Anforderungen stellt, läuft aber Gefahr, überhaupt nicht beachtet, sondern vielmehr umgangen zu werden. Zu niedrigere Planungsrichtpegel führen erfahrungsgemäß zur entgegengesetzten Wirkung für die Betroffenen: weil der Planungsrichtpegel für Wohngebiete nicht eingehalten werden kann, werden Gebiete statt als Wohngebiete vielfach als städtebaulich unerwünschte Mischgebiete ausgewiesen, mit dem Erfolg, daß nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung nunmehr auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, die zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen und somit zu einer zusätzlichen Lärmbelastung der betroffenen Bewohner führen können."

Den Ausführungen Fieseler's ist vorbehaltlos zuzustimmen. Wie bereits eingangs ausgeführt, ist in städtischen Bereichen aufgrund der Bevölkerungsdichte und den gegenwärtig bestehenden Motorisierungsgrad die Einhaltung der Orientierungswerte nur selten möglich. Im Merkblatt zu DIN 18 005 wird dieser Sachverhalt durch die nachstehend zitierte Erläuterung berücksichtigt:

"Da die Orientierungswerte allgemein sowohl für Großstädte als auch für ländliche Gemeinden gelten, können örtliche Gegebenheiten in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder unten erfordern."

Städtebauliche Bewertung der Ergebnisse:

Für die Bewertung ist zunächst zu unterscheiden in den 'Freiflächenschutz' - der vornehmlich tagsüber Bedeutung hat - und dem 'Innenraumschutz'.

Da der 'Innenraumschutz' für gesunde Wohnverhältnisse die weitaus größere Bedeutung hat und in diesem Punkt deshalb die geringsten Kompromisse möglich sind, war die Frage weiterer Maßnahmen auf Bebauungsplanebene vor allem am Maßstab der für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Innenraumpegel zu beurteilen. Als fachliche Grundlage für die Beurteilung der Schallpegel in Innenräumen wurde die VDI-Richtlinie 2719 'Schalldämmung von Fenstern' herangezogen. Die Beurteilung stellt darüberhinaus auf die strengsten Werte ab (= Innenpegel in Schlafräumen nachts in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie in Kur- und Krankenhausgebieten mit 25 bis 30 dB (A)). Da bei Wohngebäuden Fenster in aller Regel die größte Schwachstelle gegenüber eindringenden Schall darstellen, erschien es gerechtfertigt, der Betrachtung die Schalldämmmaße handelsüblicher Fenster mit Isolierverglasung zugrunde zu legen. Nach den Angaben im Heft 'Energiesparen', Ausgabe 1989, der Stiftung Warentest, erreichen handelsübliche Fenster mit Isolierverglasung - 4/12/4 mm - ein Schalldämmmaß von ca. 32 dB (A). Zieht man dieses Schalldämmmaß von dem höchsten der eingangs dieses Abschnitts ermittelten Nachtwerte ab, zeigt sich, daß bei geschlossenem Fenster Innenraumpegel von max. 24 dB (A) zu erwarten sind (zum Vergleich: max. 25 bis 30 dB (A) nach VDI-Richtlinie 2719). Auf die Festsetzung von Mindestanforderungen an die Schalldämmmaße für Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen wurde daher verzichtet, zumal diese Werte mit zunehmender Entfernung von der Immenser Landstraße bzw. vom Ostlandring abnehmen müßten, bzw. für eine Festsetzung infrage kommende Schalldämmmaße von ca. 20 bis 29 dB (A) (bezogen auf einen Nachttinnenpegel von 27 dB (A)) unterhalb des heute üblichen Baustandards liegen und somit keine weitergehende Anforderung darstellen würden.

Berücksichtigt man ferner, daß aufgrund der Himmelsrichtung entlang des Ostlandringes die Wohn- und Schlafräume überwiegend auf der vom Schall abgewandten Gebäudeseite (= Süden) geplant werden können (wo weit geringere Schallpegel auftreten!) und somit in Richtung Ostlandring die weniger schutzbedürftigen Bauteile und Räume wie Treppenhäuser, Bad, WC und Küche entstehen können, ist insgesamt von einer - angesichts der Ausgangsvoraussetzungen - zufriedenstellenden Situation auszugehen. Auf die Festsetzung von Mindestwerte für die Schalldämmmaße für die Umfassungsbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen wurde insofern verzichtet. Bezüglich des 'Freiflächenschutzes' ergibt sich für die einzelnen Teile des Plangebietes eine unterschiedliche Bewertung. Von vornherein unproblematisch ist der südöstliche Teil des Plangebietes. Im Bereich der den Reihenhausezeilen zwischen dem Peiner Weg und der Einmündung der Planstraße A in den Ostlandring zuzuordnenden Freiflächen entfällt der Einfluß der Immenser Landstraße und schon in 25 m Entfernung von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn des Ostlandringes (die Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn hat durch den zwischengelagerten Grünstreifen sowie den Rad- und Fußweg ohnehin schon ca. 8 m Abstand vom Bebauungsplangebiet) wird ein Wert erreicht, der zwischen den Orientierungswerten der DIN 18 005 für ein Allgemeines Wohngebiet und dem eines besonderen Wohngebietes (vgl. § 4 a BauNVO) bzw. dem eines Mischgebietes (vgl. § 6 BauNVO) liegt. Insofern gibt es auch dort keine Zweifel an der Eignung der Freiflächen für Erholungszwecke, zumal vieles darauf

hindeutet, daß die bevorzugten Nutzungszeiten von Freiflächen nicht mit den Hauptverkehrszeiten zusammen fallen (Stichwort: kein nennenswertes Verkehrsaufkommen mittags, am späten Nachmittag, abends, sonnabends und sonntags) und sich insofern in der Praxis eine noch günstigere Situation ergeben dürfte.

Im Bereich des Geschloßwohnungsbaus findet erfahrungsgemäß in der Regel eine Nutzung der Freiflächen zum Zwecke der Erholung nur - oder zumindest überwiegend - auf den Balkonen statt. Da diese entlang des Ostlandringes zu der vom Schall abgewandten Seite hin entstehen werden, kann von keinen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten ausgegangen werden. Einzige Ausnahme bleibt somit die Bauzeile parallel zur Immenser Landstraße. Dort werden bei einem Aufenthalt auf den Balkonen die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet deutlich überschritten. Auch dort ist allerdings zu erwarten, daß zu den bevorzugten Nutzungszeiten aufgrund der Verkehrszusammensetzung auf der L 412 (= überwiegend Berufsverkehr in Richtung Hannover) insbesondere an den Wochenenden, mittags über, am späten Nachmittag und abends eine deutlich günstigere Situation herrscht und insofern die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes trotz der bestehenden Beeinträchtigungen zu rechtfertigen ist. Diese Aussage berücksichtigt, daß angesichts des hochrangigen Gebots des Baugesetzbuches nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Höhe der ermittelten Zahlenwerte und der vorstehend genannten Besonderheiten weder eine wesentliche Vergrößerung der Abstandsfläche, noch die Aufschüttung eines Schallschutzwalles ohne weiteres zu rechtfertigen wäre, zumal ein Schallschutzwall zum Innenraumschutz **nicht** erforderlich ist, Balkone in der Regel ohnehin nur zwischen Mai und September - und auch das nur bei günstigen Temperaturen und guten Witterungsbedingungen - zu Aufenthaltsw Zwecken genutzt werden und die Ausbildung der für eine wirksame Schallabschirmung notwendigen Zusatzlängen eines Schallschutzwalles nach beiden Seiten (zum Schutz vor seitlich eindringenden Schall) den Aufwand wesentlich erhöhen würde. Speziell in Lagen der hier vorliegenden Art scheinen daher Abstriche von den nur in günstigen Fällen erreichbaren Orientierungswerten der DIN 18 005 notwendig. Wie in der zusammenfassenden Beurteilung noch näher ausgeführt wird, gibt es außerdem bei der baulichen Ausführung dieser Hauszeile ohne weiteres Möglichkeiten, auch in diesem Punkt noch Verbesserungen zu erzielen.

Bei zusammenfassender Betrachtung ist die Immissionsschutzbelastung des Baugebietes weitaus günstiger zu beurteilen, als es angesichts der für die ungünstigsten Punkte des Plangebietes ermittelten Immissionspegel erscheinen könnte, wenn die Beurteilung sich ausschließlich auf die bloßen Zahlenwerte erstrecken würde. So kann der südöstliche Teil des Plangebietes als ruhige Wohnlage bezeichnet werden und im gesamten Plangebiet werden selbst die strengsten Anforderungen an Innenraumpegel bei geschlossenem Fenster ohne besondere bauliche Vorkehrungen erreicht bzw. unterschritten. Außerordentlich günstig ist außerdem die Lage des Ostlandringes entlang der Nordgrenze des Plangebietes, weil so die Wohnräume und Balkone quasi automatisch zu der unbelasteten Südseite hin ausgerichtet werden können. Abstriche von der üblichen Wohnqualität eines Allgemeinen Wohngebietes sind somit lediglich bei dem am dichtesten an der Immenser Landstraße entstehenden Gebäude notwendig. Aber selbst dort bezieht sich dies lediglich auf die Situation bei geöffnetem Fenster bzw. bei der Nutzung der Balkone, so daß die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse auch dort gegeben ist. Sofern in diesem Bereich eine Ausbildung der Balkone in der Art eines Wintergartens mit entsprechend großzügigen Schiebelelementen und Sonnenschutz-Vorrichtungen

realisiert würde, ließe sich selbst diese Einschränkung noch wesentlich verringern. Außerdem ergäben sich gegenüber einem normalen Balkon wesentlich bessere Nutzungsmöglichkeiten (z.B. in der kälteren Jahreszeit bzw. bei windigem Wetter) und ein Energiespareffekt durch die zusätzliche Verglasung. Bei dieser Art der baulichen Realisierung kann sich in Verbindung mit der großzügigen Abstandsfläche zur Immenser Landstraße und der darauf möglichen Begrünung der anfängliche Nachteil auch hier durchaus in eine gute Wohnlage umkehren, so daß es weiterer Maßnahmen auf Bebauungsplanebene nicht bedarf.

## 11. Ver- und Entsorgung

Wasser: Stadt Burgdorf

Abwasser: Stadt Burgdorf

Strom: Hastra, Betriebsverwaltung Sehnde

Gas: Landesgasversorgung Niedersachsen AG

Abfallbeseitigung: Landkreis Hannover (Abfallbeseitigungs-Gesellschaft)

## 12. Belange von Natur und Landschaft

Beim Bebauungsplangebiet handelte es sich mit Ausnahme eines Grundstücks an der Immenser Landstraße um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen ohne ökologisch wertvolle Bereiche oder schützenswerte Vegetationsbestände. Die Inanspruchnahme dieses Bereichs als Bauland führt angesichts dieser Ausgangslage daher nur zu den unvermeidbaren Auswirkungen jeder Maßnahme dieser Art. Andererseits beinhaltet der Bebauungsplan aber auch Festsetzungen die diesem Belang förderlich sind. Als öffentliche Maßnahmen sollen zusätzlich zu der 10 m breiten Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern (vgl. Kap. 8) auch im Straßenraum Bäume gepflanzt werden (vgl. Kap. 7). Außerdem wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes der Baumbestand am Peiner Weg im Abschnitt der Ostgrenze des Plangebietes eingemessen, um bei Bedarf Festsetzungen zu dessen Schutz und Erhaltung treffen zu können. Bei diesem Baubestand handelt es sich um 5 Birken, mit Stammdurchmesser zwischen 10 und 47 cm. Die Einmessung ergab, daß die Bäume sich innerhalb der Wegeparzelle befinden. Der Peiner Weg ist in diesem Abschnitt bereits im östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet 'In den Kämmern', Nr. 0-38 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so daß der Erhalt der Bäume gewährleistet ist.

Zusätzlich zu den Anpflanzungen im öffentlichen Bereich kommen natürlich die privaten Garten- und Freiflächen.

Im Bereich des an der Immenser Landstraße bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandenen Grundstücks (Immenser Landstraße Nr. 13) wurde auf die Abtrennung eines Grundstücksteils als öffentliche Grünfläche verzichtet, weil es keinen ausreichenden Grund dafür gab, der diesen Eingriff rechtfertigen würde. Das Grundstück war zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung zur Immenser Landstraße hin mit einer hohen Mauer umgeben und hinter der Mauer befand sich ein dichter und hoher Bewuchs aus Nadelgehölzen. Um an dieser Stelle auch langfristig einen Grünstreifen sicherzustellen, wurde eine Festsetzung gewählt, bei der sich dieses Ziel unter Berücksichtigung der vorgefundenen Situation erreichen und sichern läßt. So wurde anstelle einer öffentlichen Grünfläche ein 6 m breiter Grundstückstreifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und die grundsätzlichen Bedingungen der Bepflanzung, Erhaltung und Pflege durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 festgelegt, damit bei Bedarf die Möglichkeit zum Erlaß eines Pflanzgebotes besteht. Die Vorgabe, daß es sich um heimische Laubgehölze handeln soll, erhält erst dann Bedeutung, wenn der vorhandene Baumbestand ohnehin erneuert werden muß.

Insgesamt läßt sich feststellen, daß die Belange von Natur und Landschaft in der Planung angemessen berücksichtigt werden.

### 13. Bodenordnende Maßnahmen

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet Flächen von insgesamt 4 Eigentümern. Da die bestehenden Grundstücke im unterschiedlichen Maße für öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen in Anspruch genommen werden müssen und auf der Grundlage der vorgefundenen Grundstückszuschnitte nicht überall ohne weiteres zweckmäßige Baugrundstücke entstehen können, wurde die Einleitung eines Umlegungsverfahrens (vgl. §§ 45 bis 79 Bau-gesetzbuch) angeordnet. Hierdurch ist gewährleistet, daß so-wohl die Zu-billigung der durch die Planung bewirkten Bodenwertsteigerungen als auch die Heranziehung zur Abgabe von Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung gerecht erfolgt.

### 14. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten

#### a) Erschließung:

|                                                                                                                                             |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Befestigung der Straßen und Fußwege<br>ca. 8200 qm x ca. 70,-- DM/qm =                                                                    | ca. 574.000,-- DM |
| - Straßenbeleuchtung =                                                                                                                      | ca. 50.000,-- DM  |
| - Regenwasserkanal einschl. der Reinigungsschächte,<br>Anteil für die Straßenentwässerung 50 %<br>ca. 700 lfdm x ca. 140,-- DM/lfdm x 0,5 = | ca. 49.000,-- DM  |
|                                                                                                                                             | <hr/>             |
|                                                                                                                                             | 673.000,-- DM     |
|                                                                                                                                             | =====             |

#### b) Kanalisation:

|                                                                                                                      |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Schmutzwasserkanal einschl. Reinigungsschächte<br>ca. 700 lfdm x ca. 170,-- DM/lfdm =                              | ca. 119.000,-- DM |
| - Regenwasserkanal, Anteil für die Entwässerung<br>der Grundstücke 50 %<br>ca. 700 lfdm x ca. 140,-- DM/lfdm x 0,5 = | ca. 49.000,-- DM  |
|                                                                                                                      | <hr/>             |
|                                                                                                                      | ca. 168.000,-- DM |
|                                                                                                                      | =====             |

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| c) Kosten der Umlegung: | ca. 75.000,-- DM |
|-------------------------|------------------|

#### d) Sonstige Kosten:

|                                                                                                                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Einrichtung des Kinderspielpaltzes                                                                            | ca. 50.000,-- DM  |
| - Anlage und Bepflanzung der öffentlichen<br>Grünfläche 'Ortsrandeingrünung'<br>ca. 4350 qm x ca. 35,-- DM/qm = | ca. 152.250,-- DM |
|                                                                                                                 | <hr/>             |
|                                                                                                                 | ca. 202.250,-- DM |
|                                                                                                                 | =====             |

## 15. Finanzierung

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

Die Erschließungskosten - vgl. Kap. 14 Abschnitt 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. 67.000,-- DM.

Die Kosten für die Kanalisation werden über die Kanalbaubeiträge beglichen. Die Kanalbaubeiträge betragen z.Zt. 4,-- DM/qm Geschoßfläche für den Schmutzwasserkanal und 2,50 DM/qm Grundfläche für den Regenwasserkanal.

Im konkreten Fall können die Kosten des Umlegungsverfahrens voraussichtlich nicht durch den allgemeinen Flächenbeitrag gemäß § 58 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch - bzw. bei einer Verteilung nach Werten durch die Abschöpfung der umlegungsbedingten Wertsteigerungen gem. § 57 Satz 4 Baugesetzbuch - gedeckt werden.

Kosten für Kinderspielplätze sind nicht umlagefähig. Auch die Kosten für die Herstellung der Ortsrandeingrünung sind aus allgemeinen Haushaltsmitteln zu tragen.

Die insgesamt bei der Stadt verbleibenden Kosten betragen somit ca. 344.000,-- DM.

## 16. Verfahren

Die "frühzeitige Bürgerbeteiligung" und die "Beteiligung der Träger öffentlicher Belange" wurden auf der Grundlage einer städtebaulichen Ideenskizze und einer textlichen Kurzinformation (eine Seite) durchgeführt. Einige Stellungnahmen enthalten daher Punkte, zu denen im Rahmen der weiteren Planbearbeitung ohnehin noch nähere Aussagen getätigt worden wären. Soweit dies im vorderen Teil der Begründung geschehen ist, können die Ausführungen zu einzelnen Stellungnahmen in diesem Kapitel relativ kurz sein.

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 16.10.1989 bis zum 27.10.1989 statt. Seitens der Bürger wurden keinerlei Anregungen oder Änderungswünsche vorgetragen.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

#### Straßenbauamt Hannover

Das Straßenbauamt teilte mit, daß die Belange der in der Zuständigkeit des Amtes liegenden Landesstraße 412 aus straßenbaulicher und verkehrstechnischer Sicht berührt würden. Gegen den vorliegenden Plan beständen keine Bedenken.

Bei der weiteren Bearbeitung seien die Bestimmungen gemäß § 24 (bauliche Anlagen an Straßen) und § 31 (Schutzmaßnahmen) des Nieders. Straßengesetzes - NStrG - zu beachten.

Ausführungen zur Stellungnahme:

Nach § 24 Abs. 6 NStrG gelten die Absätze 1 - 5 des vorstehend genannten Paragraphen nicht, wenn Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entsprechen, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Diese Voraussetzungen sind hinsichtlich des Bebauungsplanes "In den Kämmern 2" erfüllt.

Die Gültigkeit von § 31 NStrG wird nicht berührt.

Polizeiabschnitt Ost in Burgdorf

Die Polizei unterbreitete die Vorschläge nur eine Zufahrt zum Ostlandring vorzusehen und auf den Ostlandring selbst Querungshilfen in Form von Fahrbahnteilern zu schaffen.

Ausführungen zur Stellungnahme:

Der erste Vorschlag wurde bei der Erarbeitung des endgültigen Konzeptes berücksichtigt. Der zweite Vorschlag kann nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanes geregelt werden. Gleichwohl erscheint auch dieser Vorschlag sachdienlich, so daß ggf. danach verfahren werden sollte.

Hastra

Die Hastra teilte mit, daß sie für die Versorgung des Gebietes eine Fläche für eine Trafostation im Bereich der Planstraße A benötige.

Ausführungen zur Stellungnahme:

Angesichts des geringen Flächenbedarfs und dem großen Querschnitt der Planstraße A kann der Hastra die gewünschte Fläche zur Verfügung gestellt werden. Eine Festsetzung des Standortes als "Fläche für Versorgungsanlagen/Elektrizität" ist hierzu nicht erforderlich.

Zweckverband Großraum Hannover

Der Bebauungsplanentwurf sei mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Das Plangebiet werde durch die Buslinie 906 erschlossen.

Es sollte geprüft werden, ob im Rahmen eines teilräumlichen Energiekonzeptes vor allem für den Geschosßwohnungsbau die Möglichkeiten des Einsatzes rationeller Energiesysteme (Brennwertkessel, Kraft-Wärme-Kopplung) in Zusammenarbeit mit Bauträgern und den zuständigen Versorgungsunternehmen (Betreibermodelle, Wärme-Direkt-Service) genutzt werden könnten.

Ausführungen zur Stellungnahme:

Die angeregten Energiekonzepte lassen sich nicht per Bebauungsplan regeln und können somit nur außerhalb dieses Verfahrens verfolgt werden.

Landesgasversorgung Niedersachsen AG

Es wurde gebeten, in der Begründung den Hinweis aufzunehmen, daß die geplanten Bauten mit Erdgas versorgt werden können.

Ausführungen zur Stellungnahme:

Ein entsprechender Hinweis wurde in Kapitel 11 dieser Begründung aufgenommen.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall

Aus der Sicht der Wasserversorgung beständen keine Bedenken.

Seitens des Planaufstellers sei zu prüfen, ob im Bebauungsplangebiet Altablagerungen (geschlossene Müllplätze usw.) vorhanden sind. Entsprechende Ausführungen seien in die Planunterlagen aufzunehmen. Altablagerungen seien grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten.

Die Hausmüllentsorgung sei im Einvernehmen mit der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft zu regeln.

Aus der Sicht der Abwasserentsorgung würden sich keine Bedenken ergeben.

Die schadlose Abführung des Oberflächenwassers im Baugebiet sei sicherzustellen.

Ausführungen zur Stellungnahme:

Wie sich aus den Kapiteln 9, 11 und 14 dieser Begründung ergibt, sind die angesprochenen Punkte gelöst.

Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig

Zum rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sei es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Ausführungen zur Stellungnahme:

Es handelt sich nicht um eine Frage des Planinhalts, sondern der späteren Abwicklung von Baumaßnahmen. Die Post wird daher wie üblich frühstmöglich von der für Tiefbaumaßnahmen zuständigen Fachabteilung benachrichtigt (bei einer problemlosen Abwicklung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan sollen die Baumaßnahmen spätestens im Frühjahr 1991 beginnen).

Landwirtschaftskammer Hannover

Aus landwirtschaftlicher Sicht beständen gegen die Planung keine Bedenken, weil die Flächen ausschließlich Nicht-Landwirten gehörten und nach Auslaufen der landwirtschaftlichen Pachtverträge der vorgesehenen Wohnbebauung zugeführt werden könnten. Eine Verschlechterung der Agrarstruktur sei damit nicht verbunden.

Landkreis Hannover

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes läge im Übergangsbereich von Mischkanalisation und Trennsystemen. Es sollte angestrebt werden, das Gebiet im Trennsystem zu entwässern ggf. über eine Kombination Rückhaltung/Versickerung mit einem möglichen Basisabfluß mittels Pumpen zum Regenwasserkanal.

Die vorhandene Baumreihe an der Ostseite des Planbereiches sollte erhalten und durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Baugesetzbuch gesichert werden.

Ausführungen zur Stellungnahme:

Innerhalb des Plangebietes wird die Kanalisation im Trennsystem erstellt. Die Frage des Verbleibs des Regenwassers (Ableitung, Versickerung oder eine Kombination verschiedener Möglichkeiten) kann dann später immer noch im Rahmen eines großflächigeren Einzugsgebietes geplant werden. Die relativ geringe Größe des Plangebietes macht isolierte Lösungen nicht sinnvoll.

Die angesprochene Baumzeile befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 30.08.1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "In den Kämmern" und wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht in ihrem Bestand gefährdet.

#### Öffentliche Auslegung:

Von einem Grundstückseigentümer wurden Bedenken gegen eine angebliche "Separierung" der öffentlichen Grünfläche vom Bebauungsplan erhoben. An einem Verkauf sei er nur dann interessiert, wenn der Geländestreifen mit in die Gesamtfläche der neu zu bebauenden Grundstücke einbezogen werde.

#### Ausführungen zu der Stellungnahme:

Die öffentliche Grünfläche ist natürlich Inhalt des Bebauungsplanes und infolgedessen auch mit in das Umlegungsverfahren einbezogen (vgl. Kapitel 13). Bei einer Umlegung (vgl. § 45 ff Baugesetzbuch -BauGB-) handelt es sich um ein Bodenneuordnungsverfahren, bei dem unter Aufhebung der ehemaligen Parzellenstruktur Baugrundstücke geschaffen werden, die sich zweckmäßig gemäß den Regelungen des Bebauungsplanes bebauen lassen. Außerdem werden der Gemeinde Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung - z.B. Verkehrsflächen oder wie hier, auch gebietsbezogene öffentliche Grünflächen - unentgeltlich zugeteilt (= sogenannter Flächenabzug gemäß § 55 Abs. 2 BauGB). Eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer muß dazu nicht vorliegen. Es handelt sich vielmehr um einen gewissermaßen gesetzlich vorprogrammierten Ablauf im Rahmen der Durchführung von Umlegungen.

Etwas anderes gilt hinsichtlich des Flächenabzugs allerdings dann, wenn wegen eines besonders umfangreichen Flächenabzugs den beteiligten Eigentümern keine Baugrundstücke zugeteilt werden können, die mindestens wieder dem Wert ihrer alten Grundstücke entsprechen. Vorstehendes ist deshalb von besonderer Bedeutung, weil Umlegungen keine enteignungsgleiche Wirkung entfalten sollen und deshalb durch eine 'Wertgarantie' und 'Privatnützlichkeit' gekennzeichnet sind. Ein weiteres Merkmal von Umlegungen ist die 'Lastengleichheit', so daß 'Sonderopfer' einzelner Beteiligter ausgeschlossen sind.

Auch im Falle eines umfangreichen Flächenabzugs geht dies nicht zu Lasten der Beteiligten, weil das Umlegungsrecht dann Lösungen vorschreibt, die dies verhindern (z.B. Bereitstellung von Ersatzland durch die Gemeinde). Daß der Flächenabzug auch in solchen Fällen zur Durchführung kommt, kann nicht als Belastung verstanden werden, weil örtliche Erschließungsflächen, öffentliche Grünflächen und andere Flächen für den Gemeinbedarf ohnehin keinen eigenständigen Verkehrswert besitzen, weil sie als Folge ihrer Zweckbestimmung nicht am allgemeinen Grundstücksverkehr teilnehmen (vgl. insoweit auch Stemmler und Otte in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, § 55 Rd. Nr. 13).

Gemäß dem Rechtsstaatsprinzip steht aber selbstverständlich allen Betroffenen der Rechtsweg offen, wenn diese zu der Auffassung gelangen, daß die Privatnützlichkeit und Wertgarantie einer Umlegung im Einzelfall nicht erfüllt sei. Ob im vorliegenden Fall aber tatsächlich Ersatzland benötigt wird, ist zu bezweifeln. Nachdem die in Kapitel 4 aufgeführten Flächengrößen zunächst nur überschlägig mit einem mehr als 50 Jahre alten Polarplanimeter einfachster Bauart ermittelt wurden, hat eine Nachermittlung mit einem modernen digitalarbeitenden Rollplanimeter ergeben, daß die insgesamt im Rahmen des Flächenabzugs benötigte Fläche nur bei ca. 29 % der Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes liegt.

Außerdem verfügt die Stadt bereits im geringen Umfang über eigene Flächen innerhalb des Plangebietes, die gegebenenfalls gegengerechnet werden können; und ein gewisser Anteil der öffentlichen Flächen liegt in Bereichen, die hinsichtlich ihres Einwurfwertes nicht sehr hoch bewertet werden können (z.B. die besonders schallbelasteten Flächen zwischen der Immenser Landstraße und den ersten Baugrundstücken).

Während im Bebauungsplan die jeweilige Funktion bzw. Zweckbestimmung der innerhalb eines Plangebietes gelegenen Flächen geregelt wird, ist dem Umlegungsverfahren u.a. die finanzielle Bewertung der Flächen vorbehalten. Von grundsätzlicher Bedeutung für die finanzielle Bewertung von Flächen sind allerdings wiederum bereits die für die jeweilige Fläche geltende Darstellung des Flächennutzungsplanes und die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung, weil sich hieraus schon eine Zuordnung zu unterschiedlichen Wertkategorien ergibt. Auf den vorliegenden Fall bezogen bedeutet dies:

- die 10 Meter breite öffentliche Grünfläche/Ortsrandeingrünung ist im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die Einbeziehung in das Bebauungsplangebiet erfolgte unter Anwendung des Entwicklungsspielraumes gemäß § 8 Abs.2 Baugesetzbuch.
- Der sogenannte "Einwurfswert" des Geländestreifens ist deshalb relativ niedrig. Dies folgt auch daraus, daß Einwurfsgrundstücke so zu bewerten sind, wie sie der "gesunde Grundstücksverkehr" (dieser in der Literatur verwendete Begriff stellt darauf ab, daß nicht individuelle Bewertungen maßgeblich sein können, sondern von der Handlungsweise sich rationell verhaltender Teilnehmer am Grundstücksmarkt auszugehen ist) angesichts der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung eingestuft hätte. Wegen der öffentlichen Zweckbindung der in diesem Fall betroffenen Teilfläche hätte dies nur der ortsübliche Ankaufspreis sein können, den die Stadt für solche Flächen zahlt. Alle tatsächlich gezahlten Beträge für derartige Flächen liegen in Burgdorf bisher zwischen 10,-- bis max. 20,-- DM pro m<sup>2</sup>. Werden in einer Gemeinde - wie in Burgdorf der Fall - für künftiges Straßenland ständig nur Beträge in Höhe eines Absolutbetrags von z.B. 10,-- oder 20,-- DM pro m<sup>2</sup> gezahlt, so werden solche Flächen auch in der Umlegung hinsichtlich ihres Zuteilungswertes hierauf herabgestuft (vgl. Schriever im Kohlhammer-Kommentar zum BauGB, § 55 Rd.Nr. 44). Daß die öffentliche Grünfläche im vorliegenden Fall auch zwischendurch kein höheres Wertniveau erreicht hatte, ergibt sich dadurch, daß vor der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht davon ausgegangen werden konnte, daß dieser Geländestreifen wegen seiner Darstellung im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Ausschöpfung des Entwicklungsspielraumes des § 8 Abs. 2 BauGB überhaupt mit in das Bebauungsplangebiet einbezogen wird. Es hätte sich deshalb auch bei einem fiktiven Verkaufsfall in der Vergangenheit mit Sicherheit nicht das Qualitätsniveau von Bauerwartungsland ergeben.
- Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche innerhalb des Bebauungsplanes führt zu keinen eigenständigen Bodenwert.

Wie bei allen Umlegungsverfahren wird die Wertermittlung auch im vorliegenden Fall über einen unabhängigen Gutachter erfolgen.

Nachdem in Vorgesprächen erkennbar geworden war, daß der Eigentümer die gewählte Lösung nicht mittragen wollte, war ihm von der Stadt - wegen des bestehenden Baulandbedarfs und der daraus resultierenden Eilbedürftigkeit - (als Alternative zu der geschilderten Abwicklung im Rahmen des Umlegungsverfahrens) ein Erwerb der Fläche durch die Stadt vor der Durchführung des Umlegungsverfahrens angeboten worden. Der angebotene Preis übertraf sogar deutlich den sonst ortsüblichen Absolutbetrag. Es war das legitime Recht des Eigentümers, auf dieses Angebot nicht einzugehen. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens gilt dann allerdings die vom Gesetzgeber vorgesehene Verfahrensweise und darüber hinausgehende Vergünstigungen scheiden aus.

Die vom Eigentümer verfolgte Zielsetzung ergibt sich aus dem Wortlaut der schriftlich formulierten Bedenken nicht ganz eindeutig; denn obwohl die angesprochene Fläche natürlich vom Bebauungsplan erfaßt ist und es auf eine Verkaufsbereitschaft - wie vorstehend erläutert - nicht ankommt, sind mit diesen Feststellungen die Bedenken des Eigentümers nicht auszuräumen. Aus den mit ihm geführten Gesprächen ist bekannt, daß er eine möglichst hohe Bewertung seiner Flächen anstrebt und es ihm dabei weniger auf das städtebauliche Konzept ankommt. Dieses Ziel ist aber nur dann mit letzter Sicherheit erreichbar, wenn der als öffentliche Grünfläche vorgesehene Geländestreifen nicht als öffentliche Grünfläche, sondern ebenfalls als 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt wird. Bei dem sich so darstellenden Anliegen des Eigentümers handelte es sich deshalb auch in der Tat um einen privaten Belang, über den im Rahmen der Abwägung eine Entscheidung getroffen werden mußte, weil aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zwar nicht das konkrete Wertniveau aber eben doch eine grundsätzliche Weichenstellung hinsichtlich der Flächenart und damit der maximal erzielbaren Bodenwertsteigerungen erfolgt.

Die Feststellung der privaten Belange des Eigentümers ergab, daß ihm ca. 39,45 % der Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes gehören. Die am Südrand des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche macht ca. 8,5% des Plangebietes aus. Aus diesen Zahlen folgt, daß der Eigentümer unabhängig von der hinsichtlich der öffentlichen Grünfläche zu treffenden Entscheidung im erheblichen Umfang von der Aufstellung des Bebauungsplanes profitiert.

Die in § 2 Abs. 3 des Baugesetzbuches getroffene Regelung, wonach auf die Aufstellung von Bebauungsplänen kein Anspruch besteht, gilt sinngemäß erst recht für den Inhalt von Bebauungsplänen. Etwas anderes kann nur in den Fällen gelten, wo durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes private Belange in unvertretbarer Weise zurückgestellt werden und damit die rechtlichen Anforderungen des "Abwägungsgebotes" nicht erfüllt sind.

Ein Verzicht auf den Grünstreifen hätte dazu geführt, daß innerhalb des Bebauungsplangebietes "In den Kämmern 2" außer dem Spielplatz nur eine sehr kleine öffentliche Grünfläche entlang der Immenser Landstraße von ca. 650 m<sup>2</sup> Größe (dies entspräche einen Flächenanteil von 1,5 % an der Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes) verbliebe. Da ein angemessener Grünflächenanteil neben den bereits im Kapitel 8 beschriebenen städtebaulichen Aspekten nicht zuletzt auch - zumindest im erweiterten Sinne - dem Ausgleichsgedanken des § 10 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes - der sich auch in den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches wiederfindet - (Stichwort: Schaffung eines Gegengewichts für die im Plangebiet eintretende Bodenversiegelung durch die Anlage öffentlicher

Grünflächen) Rechnung trägt, der Eigentümer dagegen durch die Planung nicht im mindesten in seinen Vermögensrechten beschnitten wird, sondern vielmehr bereits auf der Basis des vorliegenden Planinhalts durch die Planung - völlig ohne eigenes Zutun - erhebliche Bodenwertsteigerungen verbuchen konnte, wurden seine Bedenken zugunsten einer besseren städtebaulichen Qualität des Baugebietes zurückgewiesen. Im Übrigen führen die aus dem ausgewogenen Planinhalt resultierenden Merkmale wie: durch Grünflächen gesteigerte Wohnumfeldqualität, grundstücksnahe Erholungsmöglichkeiten durch die Begehrbarkeit der öffentlichen Grünflächen, zusätzliche Kommunikationsbereiche, ausreichend Parkraum für den ruhenden Verkehr innerhalb der Verkehrsflächen und kaum Belastungen der Einzelgrundstücke durch Pflanzpflichten zu einer Attraktivitätssteigerung des Baugebietes, die sich gegenüber gewissermaßen 'spartanisch' ausgestatteten Baugebieten (soweit solche heute überhaupt den allgemeinen Anforderungen des Planungsrechts noch entsprechen) durch ein vergleichsweise höheres Wertniveau der Baugrundstücke bemerkbar macht und dadurch quasi aus sich selbst heraus einen Wertausgleich bewirken, zumal im vorliegenden Fall wohl nicht bestreitbar sein dürfte, daß es sich ausschließlich um öffentliche Flächen handelt, die dem Gebiet selbst zugute kommen.

Burgdorf, 27.06.1990

gez. Bindseil

Stadtdirektor

## 17. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 22.02.1990 lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes "In den Kämmern 2", Nr. 0-62 in der Zeit vom 09.04.1990 bis zum 11. 05.1990 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf, 27.06.1990

gez. Bindseil

Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 27.06.1990 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 13.09.1990 als Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen.

Burgdorf, 13.09.1990

gez. Ziembra  
Bürgermeister

(LS)

gez. Bindseil  
Stadtdirektor

