

Stadt Bückeberg
Landkreis Schaumburg

**1. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 71 “Falkingsviertel“
Ortsteil Bückeberg**

B e g r ü n d u n g
(Entwurf)

1. Lage des Gebietes, Allgemeines

Das Plangebiet des seit Ende Februar 2007 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71 “Falkingsviertel“ liegt im Osten der Kernstadt Bückeburgs. Südlich der Ahnser Straße, nördlich der Bergdorfer Straße und östlich der Hannoverschen Straße wird ein größeres Wohngebiet mit ca. 55 Bauplätzen erschlossen.

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich im wesentlichen auf einen Bereich einer ehemaligen Gewerbebrache, die zum Stadtsanierungsgebiet „Hannoversche Straße“ gehört und seit 2002 in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und der Länder aufgenommen worden ist. Nach Übernahme der Gewerbeimmobilie durch ein ortsansässiges Bankinstitut konnte die Stadt mit den zur Verfügung gestellten öffentlichen Fördermitteln 2005 mit der Räumung beginnen und im darauffolgenden Jahr die Erschließung der Flächen durchführen. Ohne großartig in die Vermarktung der Bauplätze einzusteigen, ist bereits in diesem frühen Stadium zu erkennen, dass für dieses innenstadtnahe Neubaugebiet eine große Nachfrage besteht. Die große Anzahl an vorliegenden Bauvoranfragen aber auch Bauanträgen bestätigt das enorme Interesse an dieser Fläche.

2. Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes

Die kernstadtnahe Lage dieses Wohngebiet verlangt von der Ausgestaltung ein städtisches Gepräge. Akzentuiert eingesetzte Baulinien und Firsthöhen mit denen der bauliche Rahmen vorgegeben ist, gekoppelt mit einem kleineren Quartiersplatz und einer gestalteten Grünachse werden dem Gebiet sein städtisches Gesicht verleihen. Die Gestaltung dieser zentral gelegenen öffentlichen Räume (Grünmulde und Quartiersplatz) in Verbindung mit modernen Bebauungsformen werden dem Gebiet eine besondere Qualität verleihen, es unverwechselbar machen und den Standort als überaus attraktive Wohnbaufläche erscheinen lassen. Um den städtebaulichen Anforderungen gerecht zu werden, muss der rechtskräftige Bebauungsplan insbesondere für die entstehende Bebauung entlang der zentralen Grünachse konkretisiert werden. Das Hauptaugenmerk dieses Änderungsverfahrens befasst sich mit der Ausformulierung der Ansprüche, die die Stadt Bückeberg sich für die Bebauung am Grünanger vorgestellt hat. Des Weiteren haben sich aber auch im Laufe des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens modifizierte Planungsansätze ergeben, die mit dieser 1. Änderung eingebunden werden sollen.

Aus ersten, der Stadt vorliegenden, Bauvoranfragen und Bauanträgen wird erkennbar, dass einzelne, im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen geändert, bzw. angepasst werden müssen, um den Bauherren einen erweiterten Rahmen für ihre Bauvorhaben zu ermöglichen. Insbesondere für die Festsetzung der Baulinie entlang des südlichen Angers und am Quartiersplatz ist eine Ausnahme nach § 31(1) BauGB vorzusehen, damit Vor- und Rücksprünge untergeordneter Bauteile an den Fassaden zulässig werden.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für die Baulinie, die entlang der südlichen Grünachse und beiderseits des Quartiersplatzes festgesetzt worden ist, können Rücksprünge und Vorsprünge an den Fassaden nach § 31(1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden. Hierdurch wird die gewünschte städtebauliche Raumkante nicht aufgelöst, sondern die einzelnen Baukörper erhalten ablesbare Gliederungen. Die Rücksprünge können ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe. Vorsprünge über die Baulinie hinweg sind nur bis max. 0,50 m zulässig und auch nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge. In die-

sem Zusammenhang ist für die Bebauung entlang der Baulinie auch eine Mindesttraufhöhe von 5.75 m festzusetzen, um 2-3 geschossige Baukörper zu erhalten, die wirksam die Raumkante darstellen. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Mindesttraufhöhe stellt sich als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut dar. Ebenso trägt die Festsetzung einer parallel zum Anger verlaufenden Firstrichtung der Hauptgebäude zum Erreichen des städtebaulichen Zieles bei. Mit der Längsausrichtung der Gebäude entlang der Grünachse wird eine durchlaufende Flucht erreicht, die wirksam dazu beiträgt, Räumlichkeit zu inszenieren. Gebäude sollen sich mit ihrer Eingangsseite zum Grünanger präsentieren und sich eben nicht vom gestalteten Anger abwenden.

Die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Hannoverschen Straße soll auch künftig beibehalten werden. Eine geschlossene Bauweise, die man in der Innenstadt vorfindet, lockert sich mit zunehmender Entfernung nach außen hin allmählich auf. Entlang der Lange Straße dominiert ausnahmslos die geschlossene Bebauung, diese lockert sich zur Obertorstraße geringfügig auf, vereinzelt sind Zugänge von der Straße zu den Hofseiten erkennbar, z.T. existieren auch etwas breitere „Brandgassen“, es überwiegt jedoch die geschlossene Bebauungsstruktur. Diese setzt sich auch noch über die Kreuzung mit der Scheier Straße / Ulmenallee fort, wobei ab hier insbesondere die Bebauung auf der nördlichen Straßenseite durch aufgelockerte Einzelhäuser mit unterschiedlichen Grenzabständen geprägt wird. Die Südseite mit der Obertorstraße 12, 13 und 13 A wie auch entlang der Hannoverschen Straße stellt sich noch durchaus als geschlossene Bebauung dar, deren Gebäude lediglich durch schmale „Brandgassen“ getrennt sind.

Erst ab der Zufahrt zur ehemaligen Matratzenfabrik und späteren Holzhandlung wird die Bebauungsstruktur aufgelockert, mit variierenden Grenzabständen. Dieser Abschnitt der Hannoverschen Straße liegt im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung. Es ist beabsichtigt diese sich aus der Historie ableitende Bebauungsstruktur im Bebauungsplangebiet festzuschreiben. Die Zufahrt zu den ehemaligen rückwärtigen Gewerbebetrieben dient heute als Entreé zum Neubaugebiet Falkingsviertel und bildet den Übergang von einer durchaus geschlossenen Bauweise, die von der Innenstadt bis hier heranreicht, zu freistehenden Einzelhäusern.

Die Einzelhausbebauung an der Hannoverschen Straße soll auch künftig ablesbar bleiben, von daher setzt der Bebauungsplan einzelne Baufenster fest, die in erster Linie die vorhandenen Baukörper einbeziehen, diesen aber seitlich und/oder rückwärtig kleiner Entwicklungsmöglichkeiten einräumen. Aufgrund der bestehenden Grenzverläufe kann sich daraus im Einzelfall auch eine Grenzbebauung ergeben, die durchaus zulässig sein soll.

Die Baufenster sind derart angelegt, dass 5 Meter breite Abstände zwischen den Gebäuden verbleiben sollen. Eine Bebauung innerhalb der Baufenster muss die straßenparallele Baugrenze städtebaulich begründet als Baulinie anerkennen, Rücksprünge von Gebäudeteilen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass mind. 2/3 der Gesamtgebäuelänge auf der sog. Baulinie steht. Das Zurückspringen ganzer Gebäude von der straßenparallelen Baugrenze ist unzulässig. Die seitlichen Baugrenzen sind ebenfalls auszuschöpfen, um einen einheitlichen Wechsel von Bebauten und Unbebauten zu erzielen. Es kann auf die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, ausnahmsweise kann aber auch ein beliebig großer Gebäudeabstand zur seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten werden. Die rückwärtig Baugrenze ist als Angebotsbaugrenze zu verstehen, an die nicht herangebaut werden muss. Die Bauweise innerhalb der Baufenster wird als abweichende Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die nachfolgende Ergänzung und Festsetzung befasst sich ebenfalls mit den Straßenräumen.

Eine Ergänzung, die sich auch im Neubaugebiet „Auf der Höhe“ bewährt hat, soll auch hier Anwendung finden. Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer max. Breite von 5 m zulässig. Begründung: Die Straßenraumgestaltung mit Parkbuchten kombiniert mit Pflanzbeeten muss gewährleistet bleiben.

Im § 13 (2) sind aus städtebaulichen Gründen die hochbaulichen Anlagen (Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen) gemeint, die den Charakter des Straßenraumes nachteilig beeinträchtigen können, Stellplätze hingegen dürfen auch in den nicht-überbaubaren Flächen angelegt werden. Die hochbaulichen Anlagen müssen einen respektablen Abstand von 1,50 m zu den öffentlichen Straßenräumen einhalten. Die dadurch entstehenden Zwischenräume sind dann gemäß §4 der örtlichen Bauvorschrift mit einer laubtragenden Hecke einzugrünen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

jener Grundstücke, die am östlichen Rand des Plangebietes liegen, müssen aus Gründen des Landschaftsbildes, die hier lediglich zulässigen Carportanlagen mit einem Mindestabstand von 0,5 m von der Grenze zurückzusetzen. Der 0,5 m breite Streifen ist mit einer laubtragenden Hecke einzugrünen. Hierdurch wird ein „weicher“ und harmonischer Übergang vom unbebauten Außenraum zum bebauten Innenraum entstehen und eine ansprechende Eingrünung des Siedlungsrandes erwirkt.

Die Kindergartenerweiterung gen Westen auf ein Privatgrundstück wird zugunsten einer nördlichen Erweiterung aufgegeben. Hier hat die Stadt Bückeberg das mit einer Holzhalle bestandene Grundstück erworben. Nach Abbruch der ehemals gewerblich genutzten Halle kann der Kindergarten sein bis dato recht beengtes Außengelände in nördliche Richtung vergrößern. Mit der Entwicklung des neuen Wohnstandortes muss auch mit einer zusätzlichen Nachfrage nach weiteren Kindergartenplätzen gerechnet werden, mit der gewonnenen Freifläche kann Entlastung gebracht werden. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplans hatte im Rahmen der Öffentlichen Auslegung die nördliche Erweiterungsfläche bereits dargestellt. Die ehemalige westliche Kiga- Erweiterungsfläche auf dem Privatgrundstück wird aus bauordnungsrechtlichen Gründen als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um Abstandsflächen zum nördlichen gelegenen 3-geschossigen Gebäude vorzuhalten. Gleichzeitig setzt diese Bebauungstiefe die Baugrenze der östlich angrenzende Wohnbebauung fort.

Für die Fläche mit der Festsetzung Sondergebiet („Einzelhandel“) wird nunmehr nach Fertigstellung des Gebäudekörpers der Festsetzungskatalog um die Geschossigkeit ergänzt. Die Bauweise soll auf I - geschossig festgesetzt werden.

Die Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich soll im Bereich vor den zu erhaltenen ehemaligen Gewerbebauten auf 5,0 bzw. 4,0 m reduziert werden. Hier war dem Investor eine 2,0 m breite private Vorgartenzone zur Verwirklichung seiner erdgeschossigen Wohnnutzung wichtig. Diesem Wunsch wird entgegen gekommen und ein Streifen von 2,0 m als nicht überbaubare Mischgebietsnutzung festgesetzt. Im Zugangsbereich dieser fußläufigen Erschließungstrasse des Neubaugebietes soll der Eingangsbereich zum bestehenden Wohnhaus Hannoversche Straße 25 in den öffentlichen Raum einbezogen werden, um ein großzügigeres und gestalterisch verbessertes Entree zu erreichen.

Für das Autohaus an der Bergdorfer Straße sollen die Mitarbeiterstellplätze festgesetzt werden ebenso wird die Baugrenze erweitert, um die vorhandenen Container, in denen Autozubehör untergebracht ist, planungsrechtlich abzusichern. Bauordnungsrechtlich können derartige Container nur befristet werden, dieses gesetzliche Instrument findet auch in städtebaulicher Sicht seine Begründung, da langfristig betrachtet die Container das Erscheinungsbild erheblich stören und durch Baukörper ersetzt werden sollten. Eine Anpflanzungsfestsetzung östlich des erweiterten Baufensters ist im Bebauungsplan verankert und aus den vorgenannten Gründen zwingend erforderlich, alternativ zur Begründung, ist auch die Fortführung des nördlichen Sichtschutzzaunes zulässig.

Am östlichen Ende der Lärmschutzwand wird für das südlich anschließende Baugrundstück die Baugrenze gen Norden verschoben. In diesem Bereich wird die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ aufgegeben, da auf diesen zurück liegenden Flächen die Anlage und Unterhaltung einer Grünanlage nicht von öffentlichem Interesse ist. Die Grünfläche wird der Baufläche zugeschlagen.

Die Festsetzung bzgl. der Teilung von Grundstücken ist ergänzt worden, um damit auszuschließen, dass bei Grundstücksteilungen Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen und Zielen des Bebauungsplanes widersprechen. Es dürfen keine Grundstücke entstehen, die für eine den planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechende bauliche Nutzung nicht oder nicht mehr geeignet wären oder weil sich die Festsetzungen des Planes nicht mehr ihren Zwecken gemäß verwirklichen ließen.

Für die textliche Festsetzung §5 (1) ist eine Richtigstellung erforderlich. Garagen sind nicht mit versickerungsfähigen Material herzustellen, sondern lediglich die Stellplatzanlagen und die Zufahrten zu eben diesen und den Garagen. Die textliche Festsetzungen lautet demnach:

§ 5 Überschreitung der Grundflächenzahl, gem. §19 (4) BauNVO

- (1) Innerhalb der Wohngebiete (WA-Gebiete) und Mischgebiete (MI-Gebiete) ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO durch Stellplatzflächen, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO um max. 50 % nur zulässig, wenn die Stellplatzflächen und

deren Zufahrten auch zu den Garagen mit versickerungsfähigem Material mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 hergestellt, bzw. durch geeignete nachgeschaltete bauliche Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-System) ein entsprechender Abflussbeiwert dieser Flächen erreicht wird.

Im Kapitel Örtliche Bauvorschriften ist der §4 zu ergänzen. Hier lautet die Festsetzung wie folgt:

§ 4 Einfriedungen

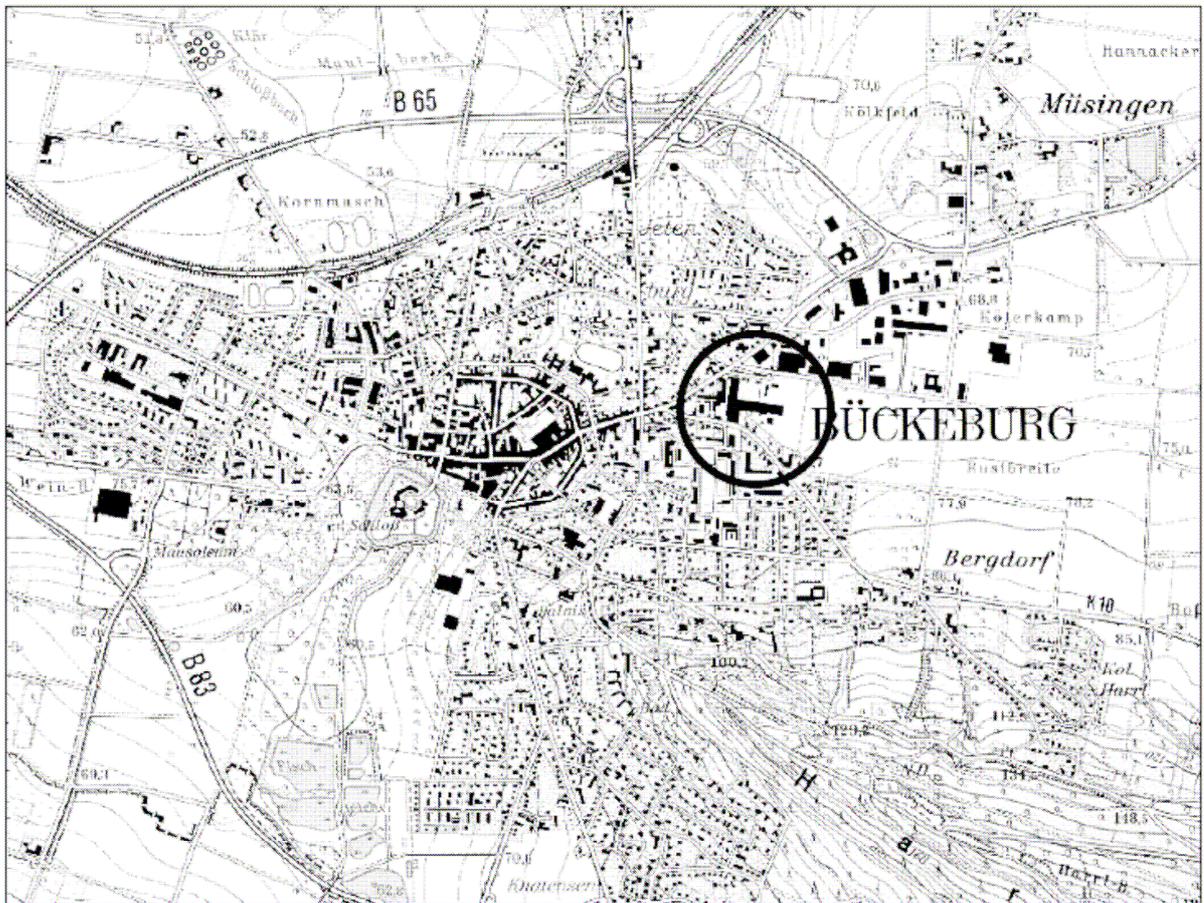
Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze nur Einfriedungen in Form von laubtragenden Hecken bis zu einer Höhe von 1 m über der endausgebauten öffentlichen Straße zulässig.

4. Bauleitplanverfahren

Das Änderungsverfahren für diesen Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) BauGB durchgeführt, da die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans zur Ausweisung eines Wohngebietes hiervon nicht betroffen werden.

Bückeberg, im Mai 2008

VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEM. § 13A BAUGB
zum Bebauungsplan Nr. 71, 1. Änderung
„Falkingsviertel“
einschl. ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
Stadt Bückeburg,
LANDKREIS SCHAUMBURG



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| 1. MERKMALE DES BEBAUUNGSPLAN | 10 |
| 1.1 Rahmen im Sinne des § 14b(3) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung | 10 |
| 1.2 Beeinflussung anderer Pläne und Programme durch den Bebauungsplan | 12 |
| 1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen | 12 |
| 1.4 Relevante umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Belange | 13 |
| 1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und Europäischer Umweltvorschriften. | 20 |
| | |
| 2. MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN UND DER VORRAUSSICHTLICH BETROFFENEN GEBIETE | 21 |
| 2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen | 21 |
| 2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen | 21 |
| 2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit | 21 |
| 2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen | 21 |
| 2.5 Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebiets | 23 |
| 2.6 Naturschutzrechtlich festgesetzte Gebiete | 23 |
| 2.6.1 Gebiete gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz und Europäisch Vogelschutzgebiete. | 23 |
| 2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetzes | 23 |
| 2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes | 23 |
| 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes | 23 |
| 2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes | 23 |
| 2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz, Heilquellenschutzgebiete nach Landeswassergesetz, Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes | 24 |
| 2.6.7 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind | 24 |
| 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte | 24 |
| 2.6.9 Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften | 24 |

1. MERKMALE DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

In § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird darauf hingewiesen, dass Pläne und Programme einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben setzen.

In diesem Falle sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes 71 und der hier betrachteten I. Änderung der Rahmen für die späteren Baugenehmigungen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Falkingsviertel“ beträgt ca. 8,7 ha und liegt östlich des Stadtzentrums. Er umfasst eine ehemalige Industriebrache, deren Nutzung bereits vor 13 Jahre aufgegebenen worden war. Entsprechend vorbelastet waren die in die Planung einbezogenen Flächen. Das Areal der Industriebrache sowie das umgebenden Stadtquartier liegen im Sanierungsgebiet „Hannoversche Straße“. In diesem Zusammenhang konnten mit finanzieller Unterstützung aus dem Städtebauförderungsprogramm die aufstehenden Gewerbebauten abgebrochen, die Entsiegelung der Flächen vorgenommen und Bodensanierungen durchgeführt werden. Das Gebiet wurde somit für die anschließende Nutzung als innenstadtnaher Wohnstandort vorbereitet. Im nördlichen Übergangsbereich zum Gewerbebestandort wurden flächenbegrenzt Sonder- und Mischgebiete ausgewiesen. Zum Osten grenzt das Plangebiet an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich.

Der Altgewerbebestandort besaß eine ca. 3,5 ha große versiegelte Lager- und Betriebsfläche. Auf ca. 2,2 ha hatte sich auf den ehemaligen Schotterdecken der Industriebrache im Laufe der nicht genutzten Jahre eine Ruderalflur, entwickelt. Des weiteren wurde zur städtebaulichen Abrundung des Gesamtgebietes angrenzende Wohn- und Mischgebietsflächen mit teilweise vorhandenen Gärten im Umfang von 3 ha in das Plangebiet einbezogen. Auch hier war über der Hälfte der Fläche versiegelt. Höherwertige Biotope fanden sich im Planungsgebiet nicht.

Für die hier dargestellte Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13A BauGB sind lediglich die Festsetzungen relevant die gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes von den ursprünglichen Festsetzungen des B-Planes von 2006 abweichen.

Anteile versiegelte/unversiegelte Flächen im Ursprungs-Bebauungsplan:

| Bereich/ Art der Festsetzung | Teilfläche | Gesamtfläche |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 5 -Gebiet) (WA 1, 2, 3, 4 u. 5 - Gebiet, GRZ = 0,4 + 50%, eff. GRZ = 0,6) (WA 1 - Gebiet: Einzel- u. Doppelhäuser, max. Firsthöhe = 9,50 m) (WA 2 - Gebiet: II - geschossige Baukörper zwingend, max. Firsthöhe = 9,50 m) (WA 3 - Gebiet: II bis III - geschossige Einzel- und Doppelhäuser, max. Firsthöhe = 13 m) (WA 4 - Gebiet: I – geschossige Einzel- und Doppelhäuser, max. Firsthöhe = 9,50 m) (WA 5 - Gebiet: max. II - geschossige Baukörper, max. Firsthöhe = 9,50 m) | | 36.891 m ² |
| - darin: unversiegelte Flächen: davon Freiflächen = 14.756 m ² | 14.756 m ² | |
| - darin: Gebäude u. Nebenanlagen* davon: Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte = 105 m ² : | 22.135 m ² | |
| Mischgebiet (MI 1 - Gebiet) (GRZ 0,4 + 50%, max. II –geschossige Baukörper, offene Bauweise): | | 9.795 m ² |
| - darin: unversiegelte Flächen: davon Freiflächen = 3.918 m ² | 3.918 m ² | |
| - darin: Gebäude u. Nebenanlagen*: davon: Stellplatzflächen = 320 m ² davon: Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte = 105 m ² | 5.877 m ² | |
| Mischgebiet (MI 2 - Gebiet) (GRZ 0,6, max. GRZ = 0,8, max. III- geschossige Baukörper) | | 1.243 m ² |
| - darin: unversiegelte Flächen: davon Freiflächen = 249 m ² | 249 m ² | |
| - darin: Gebäude u. Nebenanlagen*: | 994 m ² | |
| Mischgebiet (MI 3 - Gebiet) (GRZ 0,6, max. GRZ = 0,8, II-III- geschossige Baukörper, Firsthöhe max. 13 m, offene Bauweise) | | 828 m ² |
| - darin: unversiegelte Flächen: davon Freiflächen = 166 m ² | 166 m ² | |
| - darin: Gebäude u. Nebenanlagen*: | 662 m ² | |
| Mischgebiet (MI 4- Gebiet) (GRZ 0,4 + 50%, max. II- geschossige Baukörper, Einzel- und Doppelhäuser): | | 5.484 m ² |
| - darin: unversiegelte Flächen: davon Freiflächen = 2.194 m ² | 2.194 m ² | |
| - darin: Gebäude u. Nebenanlagen*: | 3.290 m ² | |
| Mischgebiet (MI 5 - Gebiet) (GRZ 0,4 + 50%, I- geschossige Baukörper, offene Bauweise, max. Firsthöhe = 9,50 m): | | 738 m ² |
| - darin: unversiegelte Flächen: davon Freiflächen = 295 m ² | 295 m ² | |
| - darin: Gebäude u. Nebenanlagen*: | 443 m ² | |
| Gemeinbedarfsfläche (GRZ = 0,6, max. GRZ = 0,8, II- geschossige Baukörper, offene Bauweise): | | 2.744 m ² |
| - darin: unversiegelte Flächen: davon Freiflächen = 549 m ² | 549 m ² | |
| - darin: Gebäude u. Nebenanlagen*: | 2.195 m ² | |
| Sondergebiet Zweckbestimmung „Getränkeeinzelhandel“ (SO- Gebiet) (GRZ = 0,8, abweichende Bauweise, max. Firsthöhe = 7,00 m, Überschreitung bis auf GRZ = 0,9) | | 3.244 m ² |
| - darin: unversiegelte Flächen = davon: Freiflächen = 649 m ² | 324 m ² | |
| - darin: Gebäude und Nebenanlagen*: davon: Stellplatzflächen = davon: GFL = 241 m ² | 2.920 m ² | |
| Straßenverkehrsfläche: | | 17.216 m ² |
| - darin: versiegelte Flächen: | 17.216 m ² | |
| Straßenverkehrsfläche "Fuß- und Radweg": | | 416 m ² |
| - darin: versiegelte Flächen: | 416 m ² | |
| Straßenverkehrsfläche "Kommunikation": | | 1.458 m ² |
| - darin: versiegelte Flächen: | 1.458 m ² | |
| Straßenverkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich": | | 555 m ² |
| - darin: versiegelte Flächen: | 555 m ² | |

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| Öffentliche Grünfläche "Spielplatz": - darin unversiegelte Flächen: | 898 m ² | 898 m ² |
| Öffentliche Grünfläche "Regenrückhaltebecken": - darin unversiegelte Flächen: | 3.877 m ² | 3.877 m ² |
| Öffentliche Grünfläche : - darin unversiegelte Flächen: | 709m ² | 709m ² |
| Private Grünfläche (P 1 u. P 2) - - darin: unversiegelte Flächen: | 400 m ² | 400 m ² |
| Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand) | | 104 m ² |
| Plangebiet gesamt: - darin: unversiegelte Flächen / Freiflächen davon: Freiflächen = 22.451 m ² davon: öffentliche Grünfläche = 5.484 m ² davon: private Grünflächen = 400 m ² - darin: versiegelte Flächen / überbaute Flächen davon: Gebäude u. Nebenanlagen * = 38.516 m ² davon: Verkehrsflächen = 19.645 m ² davon: Lärmschutzwand = 104 m ² | 28.335 m ² 58.265 m ² | <u>86.600 m²</u> |
| * relevant für die Beurteilung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO i. V. m. Anlage 1 Nr. 18.8 u. 18.7.2 UVPG (allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich für eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m ² bis weniger als 100.000 m ²) | | |

Der Umweltbericht des Ursprungs-Bebauungsplanes ermittelte eine um 14% höhere Neuversiegelungsrate gegenüber der Altversiegelungsrate von 53 % am Industriestandort.

Die Festsetzungsänderungen setzen auf der Grundlage der o.a. genehmigten Bebauung den Rahmen für die hier zu betrachtende 1. Änderung des B-Planes:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Falkingsviertel“ werden Baugrenzen und -linien konkretisiert und in geringem Umfang überbaubare Grundstücksflächen verschoben und damit den sich seit Mitte 2006 geringfügig geänderten örtlichen Rahmenbedingungen angepasst. In geringem Umfang hat dies innerhalb des B-Plangebietes Auswirkungen auf die bisher festgesetzten Grünflächen. Weitere Änderungen wie Festsetzung bzgl. der Teilung von Grundstücken und Konkretisierung von Baulinien betreffen ausschließlich städtebauliche Zielsetzungen und haben keine umweltrelevante Auswirkungen.

1.2 Beeinflussung anderer Pläne und Programme durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Falkingsviertel, Ortsteil Bückeberg

Sonstige Pläne und Programme der Stadt Bückeberg werden nicht beeinflusst.

1.3 Bedeutung der Bebauungsplanänderung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Die Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes war für die nachhaltige Entwicklung der Stadt Bückeberg von enormer Bedeutung. Stadtnah wurde eine großflächige Industriebrache grundlegend saniert und einer nachhaltigen städtebaulichen Nutzung zugeführt.

Im Ursprungs-Bebauungsplan wurden alle erforderlichen umwelt-, und gesundheitsbezogenen Belange berücksichtigt. So entstand z.B. zur nördlich angrenzenden Gewerbe-
nutzung eine geschlossene Riegelbebauung mit Schallschutzwand zur Abschirmung der
Lärmimmissionen.

Die in dieser 1. Änderung zu betrachtenden geringfügigen Änderungen haben überwie-
gend gestalterische Auswirkungen und in nur sehr geringem Umfang Auswirkungen auf
die Versiegelung von bisherigen Grün- bzw. Freiflächen. Dies sind im Sinne der gesund-
heitlichen Auswirkungen keine relevanten Bedeutungen wie z.B. weitere Lärmbelästi-
gung oder großräumige Umgestaltung von Flächen.

1.4 Relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Belange für die Bebauungsplanänderung

Im ursprünglichen Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr.71 wurden umweltrelevante
Belange berücksichtigt und entsprechend kompensiert und ausgeglichen. Diese werden
im Folgenden nachrichtlich aufgeführt.

Tab.: Vermeidungs- und -Ausgleichsmaßnahmen für die voraussichtlich erheblich beeinträchtigten Schutzgüter

| Schutzgut | Beurteilung der Umweltauswirkungen | Vermeidung | Minimierung | Ausgleich / Ersatz |
|------------------|---|------------|-------------|--------------------|
| Mensch | Belästigungen durch Gewerbelärm | ● | -- | -- |
| Pflanzen, Tiere | Verlust von Ruderallebensräumen, Sukzessionsgebüsch u. Einzelbäumen | -- | -- | ● |
| Boden | Bodenversiegelungen (ab 30 qm) | -- | ● | ● |
| Wasser | Verringerte Grundwasserneubildungsrate | -- | ● | ● |
| | Erhöhter Oberflächenwasserabflusses in die Vorflut | ● | -- | -- |
| Landschaft | Mögliche, nicht ortstypische Bebauung | ● | -- | -- |
| | Verlust der Einbindung i. d. freie Landschaft | -- | -- | ● |
| Wechselwirkungen | Lärmschutzwand wirkt landschaftsästhetisch störend | ● | -- | -- |

● = möglich, -- = nicht möglich, nicht erforderlich

Die umfangreichen umweltrelevante Festsetzungen führten zur **Vermeidung und Mini-
mierung** der umweltrelevanten Auswirkungen.

„2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen

*Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Ver-
meidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben aus-
gehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträch-
tigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn
das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt
werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen. Die im Be-
bauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung erheblich negativer Umwelt-
auswirkungen werden im Folgenden beschrieben.*

*Vermeidung negativer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch: Festsetzung
aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen.*

Über den Bau einer den Wohngebieten vorgelagerten Schallschutzwand sowie durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in den Wohngebieten WA 2* und WA 4* (keine Fenster oder sonstige Öffnungen im Dachgeschoss an der der Lärmquelle zugewandten Seite) werden die zur Nachtzeit von dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb ausgehenden Immissionen auf ein verträgliches Maß minimiert, was in dem vom Büro GTA, Gesellschaft für technische Akustik mbH (Hannover, 2006) angefertigten Schallschutzgutachten nachgewiesen wird. Der für Wohngebiete relevante Orientierungswert von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) wird durch die aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht überschritten, so dass auch in den Außenwohnbereichen die Immissionsrichtwerte der TA- Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18.005 eingehalten werden können. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen, die im Bereich der Hannoverschen Straße im Bereich der Mischgebiete und im Bereich und Bergdorfer Straße im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 7 dB(A), bzw. in den Mischgebieten an der Ahnser Straße und Bergdorfer Straße von 2 dB(A) hervorrufen, werden durch die Festsetzung der entsprechenden Lärmpegelbereiche und den damit verbundenen passiven Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmwerte von Außenbauteilen gem. DIN 4109) berücksichtigt, so dass innerhalb der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Tiere und Pflanzen: Begrenzung der möglichen Überbauung.

Mit der Festsetzung von geringen Grundflächenzahlen (GRZ) = 0,4 bzw. 0,6 in den Mischgebieten bzw. GRZ = 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten und die Begrenzung der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzlich möglichen Versiegelung durch Nebenanlagen auf 50 % wird die im Plangebiet mögliche Versiegelung auf ein geringes, ortstypisches und für die geplante Nutzung notwendiges Maß begrenzt. Hiermit werden Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasserhaushalt sowie die Lebensräume von Tieren und Pflanzen vermindert, weil auf den nicht überbauten Flächen die Bodenfunktionen und das Lebensraumpotenzial für Tiere und Pflanzen erhalten werden kann. Lediglich innerhalb des Sondergebietes wird die Begrenzung der Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO überschritten, um die Nutzung für einen Getränkemarkt inkl. Stellplatzflächen zu gewährleisten.

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser: Begrenzung der Bodenversiegelung

Die o.g. Überschreitung der Grundflächenzahl ist nur dann zulässig, wenn die offenen Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO aus wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen ausgeführt werden. Gem. der zu erwartenden Nutzungsintensität sind innerhalb der Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete Oberflächenbeläge mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 und innerhalb des Sondergebietes mit einem Abflussbeiwert von max. 0,8 zulässig. Über diese Festsetzung wird gewährleistet, dass ein Teil des auf den befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwassers in den Fugen versickert und der Eingriff in das Schutzgut Wasser minimiert wird. Die Bodenversiegelung wird verringert, so dass auch der Eingriff in den Boden minimiert wird.

Vermeidung negativer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser: Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet in einem innerhalb der zentralen Grünfläche Ö 1 befindlichen und naturnah gestalteten

Regenrückhaltebecken zurückgehalten und zeitverzögert über einen weiteren Stauraumkanal, dosiert der Vorflut zugeleitet. Einer Verschärfung von Hochwasserereignissen in den angebundenen Fließgewässern Maulbeeke, Schlossbach und Bückeberger Aue wird hiermit entgegengewirkt, womit Eingriffe in das Schutzgut Wasser vermieden werden.

Vermeidung negativer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft: Berücksichtigung der ortstypischen Baustrukturen

Im B-Plan wird in örtlichen Bauvorschriften der städtebauliche Rahmen zur Einfügung und Unterordnung der neuen Baukörper in den vorhandenen Siedlungsbereich vorgegeben. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die wesentlichen Gestaltungsaspekte Dachlandschaft (Dachfarbe), Baustoffverwendung, Firsthöhe, Werbeanlagen und Einfriedungen. Für die Dacheindeckung werden nur Dachsteine in den ortstypischen Farbtönen "rot-rotbraun" und "schwarz-anthrazit" zugelassen. Die Firsthöhen der Dächer orientieren sich an den in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorhandenen Höhen, so dass sich die Baukörper in den Ortsbereich einfügen. Um ein qualitativ hochwertiges Ortsbild zu erreichen, werden als Einfriedungen nur Laubhecken zugelassen. Ebenfalls wird die Verwendung von Baustoffen und Konstruktionen, die andere nachbilden (Imitate) ausgeschlossen. Werbeanlagen werden nur in ortsangemessener Form zugelassen. Mit der Maßnahme werden Eingriffe in die Landschaft und das Ortsbild vermieden.

Vermeidung negativer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch: Steuerung der Nutzungsart

Innerhalb der Misch- und Allgemeinen Wohngebiete werden solche Nutzungen ausgeschlossen, die das zukünftige Wohnen sowie die vorhandenen Nutzungen potentiell erheblich beeinträchtigen könnten. Dies gilt auch für Nutzungen, die aufgrund der Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe) oder durch intensiven und z. T. sich bis in die Nachtstunden erstreckenden Kfz-Verkehr die Wohnqualität negativ beeinflussen könnten (Tankstellen, Vergnügungsstätten, Anlagen für Verwaltungen) und auch aufgrund des erhöhten Flächenverbrauches nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Wohnbedarfs vereinbar sind. Innerhalb des Sondergebietes ist nur ein Getränke Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig.

Vermeidung negativer Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft: offene Bebauung

Durch eine mit Freiflächen aufgelockerte Bebauung wird die Entstehung klimatischer Belastungssituationen verhindert und eine ausreichende Durchlüftung sichergestellt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zurück, für die im Folgenden genannten Ausgleichsmaßnahmen zur Abarbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 15 a Abs. 1 NNatG vorgesehen werden. Durch die unten genannten internen Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Tiere und Pflanzen nicht vollständig ausgeglichen werden, so dass zusätzlich Maßnahmen auf einer externen Fläche vorgesehen werden.

Anzupflanzende Bäume - auf den Stellplatzflächen - Die Stellplatzflächen des Sondergebietes mit Zweckbestimmung Getränke Einzelhandel werden mit Laubbäumen durchgrünt und gegliedert. Über die Durchgrünung mit standortgerechten, heimischen Laub-

bäumen werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Die Stellplatzflächen werden gegliedert und in das Ortsbild integriert. In der Vegetationsperiode schützen die Bäume vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Je angefangene 9 Stellplätze ist ein Baum gem. Pflanzliste der Anlage 1 zur Begründung zu pflanzen. Als Pflanzenqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu verwenden (HSt., 18 bis 20 cm StU., 3 x v.). Je Baum ist eine durchwurzelbare und belüftete Pflanzgrube von 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Die FLL- Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, 2004 sind zu beachten. Die Pflanzfläche ist offen zu halten, eine Begrünung, z. B. mit Bodendeckern oder Sträuchern ist zulässig. Des Weiteren ist die Pflanzfläche durch geeignete Maßnahmen nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Die Bäume sind nach Beginn der Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden danach, zu pflanzen. Gem. eines städtebaulichen Vorentwurfes werden innerhalb der Stellplatzflächen voraussichtlich 5 Bäume gepflanzt.

Private Grünflächen

Die dem Sondergebiet mit Zweckbestimmung Getränke Einzelhandel nördlich angrenzenden Privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Gehölzpflanzungen zu versehen, um eine Eingrünung und Gestaltung des nördlich angrenzenden Straßenbereiches und die Einbindung des Getränkemarktes in das Ortsbild zu erreichen.

Innerhalb der Privaten Grünfläche (P 1) sind 4 Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm (HSt. 18 bis 20 cm StU., 3 x v.) zu verwenden. Je Baum ist eine durchwurzelbare und belüftete Pflanzgrube von 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Die FLL- Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, 2004 sind zu beachten. Die Pflanzfläche ist mit Sträuchern zu begrünen. Bei der Artauswahl ist die in Anhang 1 enthaltene Pflanzenartenliste zu berücksichtigen. Die Bäume sollen gepflegt und erhalten werden. Bei Abgang ist an gleicher Stelle Ersatz zu pflanzen.

Innerhalb der privaten Grünfläche (P 2) ist in Anlehnung an innerhalb des Straßenraumes vorhandene Gestaltungselemente eine mind. 50 cm breite Laubhecke aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*) zu pflanzen. Die Pflanzung ist aus Heckenpflanzen mit einer Höhe von 125 bis 150 cm (Heckenpflanzen, 2 x v., ohne Ballen, 125- 150 cm) zu erstellen. Die Hecke ist als Schnitthecke zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die o. g. Pflanzungen sind nach Beginn der Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden danach, zu pflanzen.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden standortgerecht bepflanzt. Insbesondere über die Gestaltung des zentral gelegenen Regenrückhaltebeckens mit einer Baumallee soll ein gestalterischer Akzent geschaffen werden. Die Allee schafft einen Bezug zur freien Landschaft. Gleichzeitig trägt sie zur besonderen Eigenart des Wohnviertels bei. Über die Verwendung standortgerechter, heimischer Baumarten werden darüber hinaus Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. In der Vegetationsperiode schützen die Bäume vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme.

Am nördlichen und südlichen Rand des Regenrückhaltebeckens ist je eine Baumreihe zu pflanzen. Innerhalb der Baumreihe sollen die Bäume einen Abstand von max. 15 m halten, so dass ca. 32 Bäume zur Verwendung kommen. Zu verwenden sind Stieleichen (*Quercus robur*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm (HSt. 20 bis

25 cm StU. , 4 x v.). Je Baum ist eine durchwurzelbare und belüftete Pflanzgrube von 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, 2004 sind zu beachten. Die Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

Die öffentlichen Grünflächen (Ö 2) sind zu mind. 50 % mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Hierbei ist die in Anhang 1 enthaltene Pflanzenliste zu berücksichtigen. Über die Bepflanzung wird die Eingrünung der Schallschutzwand erreicht, so dass die Wechselwirkungen zwischen Mensch - Mensch und Landschaft - Mensch ausgeglichen werden.

Auch für die Bepflanzung des Spielplatzes (Ö 3) ist die in Anhang 1 enthaltene Pflanzenliste zu berücksichtigen.

Durchgrünung der Verkehrsfläche

Der Straßenraum wird durch Bäume gegliedert, gestaltet und in den Ortsbereich eingebunden. In der Vegetationsperiode schützen die Bäume vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Die Aufenthaltsqualität wird verbessert. Bei der Verwendung standortgerechter, heimischer Laubgehölze bieten die Bäume Lebensraum für einheimische Tiere. Für die Durchgrünung des Straßenraumes sind mittel- bis großkronige Laubbäume zu verwenden. Bei der Artauswahl ist die in Anlage 1 enthaltene Pflanzenliste zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (HSt., 16 bis 18 cm StU., 3 x v.) zu verwenden. Je Baum ist eine durchwurzelbare und belüftete Pflanzgrube von 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Die FLL- Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, 2004 sind zu beachten. Die Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Gem. eines Gestaltungskonzeptes des Ing.- Büro Kruse (Stand Mai 2006) werden im Straßenraum voraussichtlich mind. 47 Bäume gepflanzt. Begrünung der Schallschutzwand

Bei dem Bau der Lärmschutzwand entstehen Konflikte zwischen der lärmabschirmenden Funktion und der negativen Wirkung des Bauwerkes im Ortsbild. Zum Ausgleich der daraus resultierenden Eingriffe soll die Lärmschutzwand mit standortgerechten Gehölzen der in der Anlage 1 enthaltenen Pflanzenliste genannten und für die Begrünung der Lärmschutzwand geeigneten Arten begrünt werden. An der Lärmschutzwand sind je nach Wuchsform der Pflanzen Kletterhilfen anzubringen. Der Boden der Lärmschutzwand ist mit Stauden oder Sträuchern zu begrünen und offen zu halten.

Im Baugebiet nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen wurden extern kompensiert. Diese werden nachfolgend aufgeführt:

2.3.4 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz zeigt, dass die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können und eine externe Kompensation von mind. + 24.963 Werteinheiten notwendig ist. Zur externen Kompensation sind Maßnahmen im Plangebiet B auf dem Flurstück 25, Flur 16, Gemarkung Scheie vorgesehen.

Abb.: Lage des Planbereiches B (Ausgleichsflächen), M 1:50.000 im Original

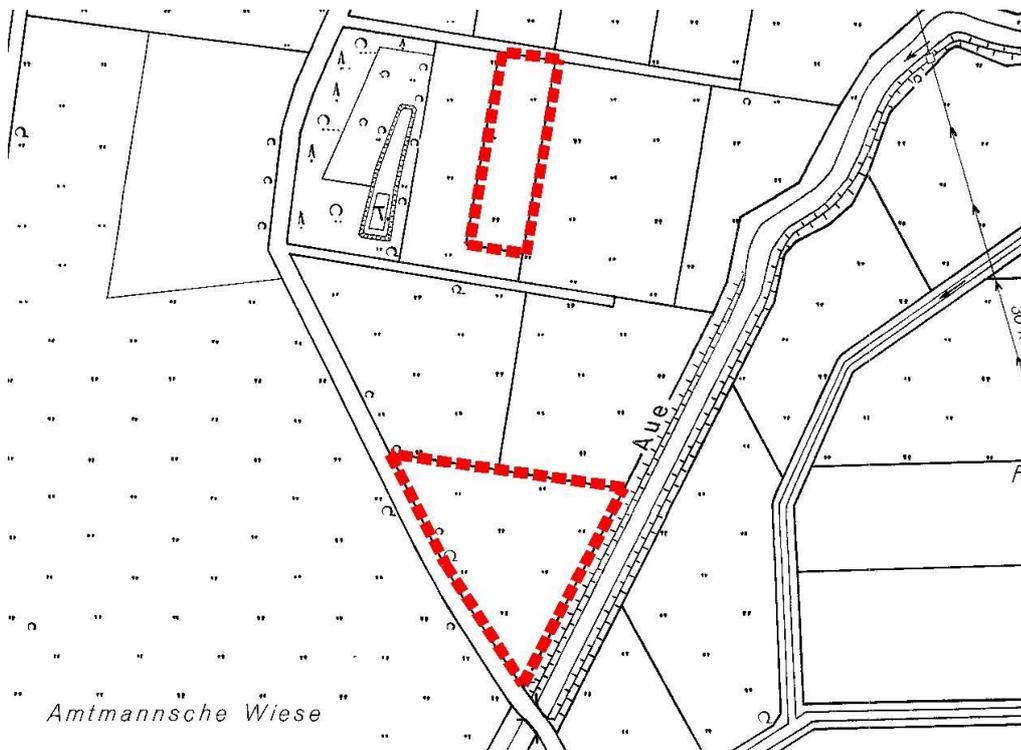
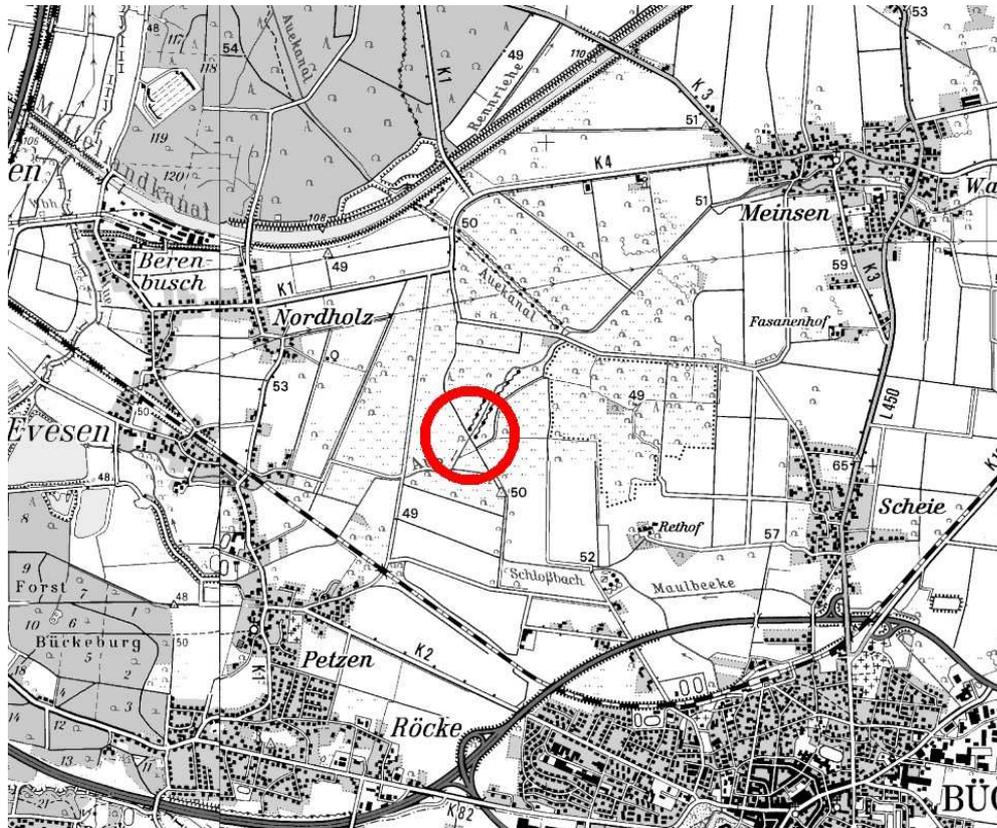


Abb.: Abgrenzung des Planbereiches B, M.1:5.000 im Original

Durch die Anlage der naturbetonten Biooptypen sollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen, insbesondere Vögel, Kleinsäuger, Insekten und Rückzugsräume für Großsäuger geschaffen werden. Gleichzeitig soll die ungestörte Bodenentwicklung auf den Flächen ermöglicht werden, womit Beeinträchtigungen des Bodens ausgeglichen werden. Durch die Maßnahmen wird auf der Fläche eine Werterhöhung um 2,5 Wertpunkte erreicht, so dass ein Potenzial von 25.760 Werteinheiten zur Verfügung steht und das aus der vorliegenden Bauleitplanung resultierende Kompensationsdefizit von - 24.963 Werteinheiten ausgeglichen werden kann. Die Fläche ist als extensive Grünlandfläche zu bewirtschaften. Eine Nutzung als Brache bzw. eine Aufgabe der Bewirtschaftung ist nicht zulässig. Bei Nutzung als Weide ist eine Beweidungsdichte von max. 1 Rind (bzw. Büffel) zzgl. Kalb pro Hektar zulässig, so dass diese Nutzung nur bei Zusammenlegung von Flächen möglich ist. Bei einer Nutzung als Wiese ist eine Mahd ab 1. August zulässig. Die Flächen sind zum Winter kurzrasig zu halten. Weidereste müssen im Herbst gemäht werden. Nachbeweidung oder Nachmahd ist nach Absprache möglich. Eine Kombination von Wiesen- und Weidenutzung innerhalb eines Jahres ist nicht möglich. Die Fläche muss kurzfristig für maximal 3 Monate zu Lasten des Eigentümers aus der Nutzung genommen werden, wenn der Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten diese Maßnahme erfordert. Im Winterhalbjahr (1. Oktober - 31. März) dürfen die Flächen nicht befahren oder betreten werden, um Rastvogelvorkommen zu schützen. Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn in anderen Zeiträumen Rastvogelarten festgestellt werden. Eine Sperrung des Bürgerdammweges ist zu tolerieren; die Zufahrt zu den Flächen erfolgt dann von Norden. Entlang der Bückeburger Aue ist ein 5 m breiter Randstreifen von der Beweidung freizuhalten. Die Mahd darf nur nach Absprache erfolgen. Die Uferbereiche der Bückeburger Aue sind durch mehrere Aufweitungen umzugestalten, wodurch die Mäandrierung der Aue initiiert wird. Bei Nutzung als Wiese sind die Flächen in einem Arbeitsgang von innen nach außen zu mähen. Walzen, Schleppen und ähnliche Maßnahmen bedürfen der Absprache. Es gelten folgende Verbote: Ackerzwischennutzung, Umbruch, Fräsen, Schlitzeinsaat und ähnliche Maßnahmen, Befahren bzw. Bewirtschaften bei ungünstigen Bodenverhältnissen, Portionierung der Weideflächen, Beweidung mit Pferden und Schafen, Deponierung von Heu, Silage oder sonstigem Material, Abstellen von Geräten, Veränderung bislang bestehender Parzellengrenzen, tägliches Grünfütterholen, Zufüttern des Viehs auf der Weide, Verwendung von Düngemitteln und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln (Pestizide/Biozide). Veränderungen des Wasserhaushaltes durch Verbesserung der Vorflut oder Neuanlage von Dränagen sind nicht zulässig. Die Pflege der Gehölze übernimmt der Eigentümer. Sofern im Gebiet zu Zwecken des Naturschutzes ein Eigenjagdbezirk, ein befriedeter Jagdbezirk oder ein sonstiger jagdfreier Raum entsteht, muss sich der Eigentümer der Flächen einverstanden erklären, diese Regelung durch Einbeziehen der Flächen zu unterstützen. Im „Mittleren“ Bruch wird ein Netzwerk von kleineren Flachgewässern entstehen. Im Rahmen dieser übergeordneten Maßnahme wird sich an den in der Topographie sichtbaren Senken ehemaliger Bachläufe orientiert und dort punktuell Kleingewässer in der Art eines Altwassers mit einer maximale Tiefe von 1,50 m auf einer Fläche von maximal 500 m² angelegt. Der anfallende Boden wird dem Gelände entsprechend anmodelliert. Die genaue Lage und Form der Gewässer, sowie die Modellierung des Aushubes ist mit dem Landkreis abzustimmen. Langfristig wird das gesamte "Mittlere Bruch" als Retentionsraum geöffnet werden. Die dadurch entstehenden Vernässungen und notwendige Umgestaltungsmaßnahmen sind vom Eigentümer zu tolerieren. Von den Festsetzungen zur Grünlandbewirtschaftung kann abgewichen werden, wenn es der wissenschaftliche Erkenntnisstand erfordert. Die externe Kompensationsmaßnahme soll innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn durchgeführt werden.

Die sich aus der ursprünglichen Aufstellung des B-Planes ergebenden weiteren Auswirkungen auf die Umwelt wurden in dem diesbezüglichen Verfahren berücksichtigt, kompensiert und ausgeglichen.“

Zu 1.4 Relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Belange für die Bebauungsplanänderung

Im folgenden werden nur die Auswirkungen der hier zu betrachtenden 1. Änderung des B-Planes 71 im Verhältnis zu den Auswirkungen des Ursprungs-Bebauungsplanes auf die Umwelt dargestellt.

Für die Umwelt ist eine geringfügige Zunahme der möglichen Versiegelung relevant. Bedeutende Biotope sind nicht betroffen. Es handelt sich größtenteils um bereits bebaute innerstädtische Flächen. Die Festsetzungen der 1. Änderung haben überwiegend Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild einer möglichen Bebauung. Für die Gesundheit der angrenzenden Wohnbevölkerung sind die Festsetzung der Änderung nicht relevant (s.o.).

Festsetzungen der I. Änderung mit ausschließlich städtebaulichen Aspekten ohne umweltrelevante Auswirkungen:

- Änderung der Baulinie beidseitig des Quartiersplatzes. Hier können Rücksprünge und Vorsprünge an der Fassade ausnahmsweise zugelassen werden.
- Festsetzung einer parallel zum Anger verlaufenden Firstrichtung der Hauptgebäude
- Zulässigkeit maximal einer Zufahrt von 5 m Breite je Grundstück
- eine Kindergartenerweiterung gen Norden wird im Tausch zu einer östlichen vorgesehen
- Festlegung der Geschossigkeit der Sondergebietsfläche „Einzelhandel“
- Genehmigungspflicht für Grundstücksteilung
- Richtigstellung der textlichen Festsetzung §5 (1) Überschreitung der Grundflächenzahl
- Festlegung einzelner Baufenster entlang der Hannoverschen Straße

Umweltrelevante Auswirkungen der hier zu behandelnden I. Änderung sind:

- Erweiterung der Baugrenze östlich des Autohauses Bergdorfer Straße mit Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 auf der Mischgebietsfläche
- Einrichtung von Mitarbeiterstellplätzen östlich des Autohauses Bergdorfer Straße
- Einrichtung einer 2 m breiten nicht überbaubaren Mischgebietsnutzung vor dem Gebäude Hannoversche Straße 25 a :Rücknahme einer Straßenverkehrsfläche
- Verschiebung der Baugrenze am östlichen Ende der Lärmschutzwand über die jetzige Festsetzung „Grünfläche“ gen Norden
- Mindestabstand und Eingrünung von Carports zum östlichen Siedlungsrand und innerhalb des Baugebietes

1.5 Bedeutung der Bebauungsplanänderung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

2. MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN UND DER VOR- RAUSSICHTLICH BETROFFENEN GEBIETE, insbesondere in Bezug auf:

2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 werden in geringem Umfang bisher festgesetzte Frei- und Grünflächen neu versiegelt, sowie Baufenster verlagert.

Die Auswirkungen sind durch folgende Maßnahmen umkehrbar:

Tabelle 1: Umkehrbarkeit der Auswirkungen

| Auswirkung | Umkehrung |
|-----------------------------------|---|
| Mögliche Zunahme der Versiegelung | Entsiegelung, bzw. Abriss von Gebäuden und Rekultivierung des Bodens. |
| Eingriff in das Ortsbild | Abriss von Gebäuden |

Theoretisch sind also alle Auswirkungen der 1. Bebauungsplanänderung Nr. 71 umkehrbar. Planungsziel ist aber eindeutig eine nachhaltige Entwicklung des Standortes sowie ein positiver Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Eine Umkehrung der Auswirkungen ist nicht absehbar.

2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 gehen keine kumulativen Auswirkungen aus. Es handelt sich ausschließlich um standortbezogene Auswirkungen. Außerhalb des betrachteten Raumes sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 möglichen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen bei Einhaltung der maßgeblichen Umweltvorschriften zu keinem Risiko für die Umwelt.

2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 beträgt ca. 8,7 ha und entspricht somit dem Ursprungs-B-Plan. Durch die Aufstellung dieses Ursprungs-B-Planes wurde eine ehemalige Industriebrache entsiegelt, der Boden aufwendig saniert und das Gebiet überwiegend in eine Wohnnutzung überführt. Alle umweltrelevanten Auswirkungen des Ursprungs-B-Planes wurden im Umweltbericht hierzu behandelt und entsprechend vermieden oder ausgeglichen (siehe 1.4).

Folgende maximale Neuversiegelung wurde dadurch ermöglicht:

Tab.: Schätzung der Versiegelungsgrade vorher - nachher

| Versiegelungen Bestand | Versiegelungen Planung |
|---|--|
| Gesamt: 86.600 m ² darin: Gebäude / Nebenanlagen = 39.975 m ² darin: Verkehrsflächen = 6.268 m ² = 46.243 m ² (53 %) | Gesamt: 86.600 m ² darin: Gebäude / Nebenanlagen = 38.516 m ² darin: Verkehrsflächen = 19.645 m ² darin: sonstige bauliche Anlagen (Lärmschutzwand) = 104 m ² = 58.265 m ² (67 %) |

Durch die 1. Änderung werden folgende Änderungen der Versiegelung ermöglicht:

Tabelle 2: Umweltrelevante Auswirkungen der B-Planänderung

| Bisherige Flächen-Nutzung im Ursprungs-B-Plan | Größe ² in m ² alt | Grund-flächenzahl alt | Zukünftige Flächen-nutzung | Größe in m ² neu | Grund-flächenzahl neu | Versiege-lungs-differenz |
|--|--|------------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Mischgebiet Bergdorfer Str. | 348 | 0,4 + 50 % mögliche Überschreitung | Erweiterung Baugrenze Bergdorfer Straße | 348 | 0,6 + 50 % mögliche Überschreitung | + 70 |
| Mischgebiet Bergdorfer Str. | 1076 | 0,4 + 50 % mögliche Überschreitung | Mitarbeiter-stellplätze Bergdorfer Straße | 1076 | 0,6 + 50 % mögliche Überschreitung | + 215 |
| Grünfläche entlang Schall-schutz-wand | 129 | 0 | Wohnbe-bauung | 129 | 0,4 + 50 % mögliche Überschreitung | + 78 |
| Mischgebiet nördlich Kiga | 380 | 0,6 + 50 % mögliche Überschreitung | Gemein-Bedarf Kiga | 380 | 0,6 + 50 % mögliche Überschreitung | 0 |
| Mischgebiet öst-lich Kiga | 318 | 0,6 + 50 % mögliche Überschreitung | Wohngebiet | 318 | 0,4 + 50 % mögliche Überschreitung | - 64 |
| Fußläufige Ver-bindung Hanno-ver. Str. Quar-tiersplatz | 287 | 1,0 | Mischgebiet | 217 | 0,6 + 50 % mögliche Überschreitung | - 56 |
| Neuversiegelung insgesamt | | | | | | 243 m² |

Es zeigt sich, dass die maximal mögliche Versiegelung um höchstens 243 m² zunimmt.

2.5 Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebiets

Das betroffene Gebiet weist keine besondere Bedeutung in Hinblick auf Natur und Landschaft auf. Die Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit wird im Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan der Stadt Bückeberg als gering angesehen. Es sind keine herausragenden Landschaftsbildelemente vorhanden.

Eine Bedeutung in Bezug auf das Ortsbild ist vorhanden. Die Sanierung der Industriebranche mit anschließender Neubebauung trägt dem Rechnung. Die ehemalige Gewerbebranche ist einem modernen innenstadtnahen Wohngebiet gewichen. Die Stadtsanierung hat in diesem Teil der Stadt ihr Ziel erfolgreich umsetzen können.

Das Gebiet ist weder Bestandteil des gesetzlichen noch des natürlichen Überschwemmungsgebietes der Weser. Sensible Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Westlich und südlich grenzt Wohnbebauung an. Sie weisen eine entsprechende Sensibilität bezüglich Lärm- und sonstigen Emissionen auf.

Nach Osten schließt Ackernutzung an. Durch die neu ermöglichte Versiegelung im Bereich südlich der Lärmschutzwand und nordöstlich des Autohauses an der Bergdorfer Straße wird die Eingrünung zu dieser östlich angrenzenden freien Landschaft negativ beeinträchtigt. Dies wird jedoch durch die neue textliche Festsetzung, dass Carportanlagen einen Abstand von 0,5 m mit einer Eingrünung einhalten müssen kompensiert. Des Weiteren ist zukünftig auch innerhalb des Plangebietes eine Eingrünung von Carportanlagen zum Straßenraum erforderlich. Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild aus.

2.6 Naturschutzrechtlich festgesetzte Gebiete

2.6.1 Gebiete gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetzes

Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG sind nicht betroffen.

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes

Nationalparke gem. § 24 BNatSchG sind nicht betroffen.

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG sind nicht betroffen. Die Grenzen der nächsten Landschaftsschutzgebiete Harri und Sandfurth sind 500 m bzw. 850 m entfernt. Auswirkungen auf diese sind nicht zu erwarten.

2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.

2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz, Heilquellenschutzgebiete nach Landeswassergesetz, Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes

Auswirkungen der Planung auf gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind nicht zu erwarten.

Ein Wasserschutzgebiet, bzw. Heilquellenschutzgebiet gemäß Wasserhaushaltsgesetz liegt nicht vor.

2.6.7 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Wie unter Punkt 1.3 dargelegt können durch die bereits vorhandene Situation Richtwerte gemäß TA Lärm überschritten werden. Durch die Planung kommt es zu keinen zusätzlichen Überschreitungen der Richtwerte.

Darüber hinaus sind keine Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, Bestandteil des Plangebietes oder direkt angrenzend.

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Nach dem **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsen 1994 (mit Ergänzung 1998 und Änderung 2002) - zeichnerische Darstellung - liegt die Stadt Bückeburg im ländlichen Raum (d.h. außerhalb des Ordnungsraumes um das Oberzentrum Hannover).

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** für den Landkreis Schaumburg 2003 stellt ein gesamtträumliches Leitbild für den Landkreis dar. Im System der zentralen Orte bestimmt das RROP die Stadt Bückeburg als Mittelzentrum.

Der östliche Ortsteil ist einschließlich dem hier vorliegenden Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des RROP als Siedlungsbereich ausgewiesen.

In der Stadt Bückeburg wohnen ca. 21.000 Einwohner auf 69 qkm. Es handelt sich demnach nicht um ein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.

2.6.9 Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften

Im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen sind keine Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften vorhanden, bzw. bekannt.