



STADT BURGDORF
DER STADTDIREKTOR

3167 Burgdorf, den 24.01.1983/
26.09.1983/
07.05.1984

STADT BURGDORF
Der Stadtdirektor

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

Burgdorf, den
I. A.

(Bauamtsrat)



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Am Bruchsweg 2", Nr. 5-3; Stadtteil Otze

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines
2. Städtebauliches Konzept - Art und Maß der baulichen Nutzung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Städtebauliche Werte
5. Wohndichte
6. Erschließungskonzept
7. Versorgungs- und Abwasseranlagen
8. Kinderspielplatz
9. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten
10. Finanzierung
11. Belange von Natur und Landschaft
12. Bodenordnende Maßnahmen
13. Infrastrukturmaßnahmen
14. Beteiligungsverfahren

1. Allgemeines

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat es zum Ziel, den aus der Eigenentwicklung des Stadtteils Otze resultierenden Bauflächenbedarf abdecken zu können.

Es handelt sich hierbei um eine am Ortsrand gelegene Fläche für ca. 7 - 8 Einfamilienhäuser. Der Bebauungsplan umfaßt darüber hinaus 3 bereits bebaute Grundstücke am Bruchsweg, deren Bebauung bisher nicht durch einen Bebauungsplan geregelt war.

Das Bebauungsplangebiet liegt östlich des Röhnweges und wird begrenzt:

Teilbereich 1:

- Im Norden vom Bruchsweg,
- im Osten vom Flurstück 119/1 (ab dem Bruchsweg auf einer Länge von 143 m),
- im Süden von einer Geraden, die vom Endpunkt der Ostgrenze rechtwinkelig zu dieser zum Flurstück 123/14 verläuft und
- im Westen von den Flurstücken 123/14, 123/49, 123/48, der geradlinigen Verbindung der Ostgrenzen der Flurstücke 123/48 und 123/5 und der Ostgrenze des Flurstückes 123/5

Teilbereich 2: (Verbindungsweg)

Flurstück 123/16, einen 5 m breiten Streifen des Flurstücks 123/14, an dessen Südgrenze und einen Streifen gleicher Breite vom Flurstück 121/10 entlang der Ostgrenze des Flurstückes 123/7.

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 5 der Gemarkung Otze.

Die Flurstückangaben basieren auf dem Stand des Liegenschaftskatasters vom 03.11.1983.

2. Städtebauliches Konzept - Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Stadtteil Otze wird durch die Bundesbahnstrecke Hamburg-Hannover in 2 Bereiche getrennt. Der alte Ortskern befindet sich westlich der Bahn und ist in seinem historischen Aufbau noch relativ intakt. Er wird im wesentlichen durch die alten Hofstellen und Häuser geprägt.

Der Bereich östlich der Bahn ist später entstanden und weist schon deutlich andere Siedlungsstrukturen und Hausformen auf. Dieser Bereich wird durch eine Grünzone längs des Mühlenbachs und eine Waldfläche noch einmal in den südlichen Teilbereich "Klein Otze" und in einen nördlichen Bereich längs des Bruchsweges unterteilt.

In der Umgebung des Bebauungsplangebietes stehen überwiegend eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser.

Der Bebauungsplan soll sich hinsichtlich seiner Festsetzungen dem dadurch vorgegebenen Gebietscharakter anpassen. Festgesetzt wurden deshalb:

- Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise (nur Einzelhäuser)
- Eingeschossige Bebauung
- Grundflächenzahl 0,2
- Geschoßflächenzahl 0,3

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Vor Aufstellung des Bebauungsplanes wurden für den Bereich der Neubauflächen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Allgemeines Wohngebiet" geändert.

Das Änderungsverfahren ist inzwischen bis auf die noch ausstehende Abschlußbekanntmachung abgeschlossen.

Danach ist für das gesamte Plangebiet im Flächennutzungsplan die Darstellung "Allgemeines Wohngebiet" mit der durchschnittlichen Geschößflächenzahl 0,2 wirksam.

Wie auch im Kapitel 2 begründet, wurde die Gebietsart unverändert übernommen und lediglich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine kleinere Abweichung vorgenommen. Die Abweichung hält sich innerhalb des zulässigen Entwicklungsspielraums, so daß der Bebauungsplan ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die Abweichung begründet sich dadurch, daß für Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl nicht gleiche Werte verwendet werden sollen, um einen Dachgeschoßausbau zu erleichtern. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die im übrigen weiterhin sehr niedrigen Nutzungsziffern gewährleisten, daß die Abweichung von der im Flächennutzungsplan enthaltenen Geschößflächenzahl keine Abweichung von dem damit zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Ziel darstellt.

4. Städtebauliche Werte

Bruttobauland ca.	11.433 m ²	= 1,14 ha	= 100 %
Nettobauland ca.	10.270 m ²	= 1,03 ha	= 89,8 %
bereits bebauter Bereich ca.	4.626 m ²	= 0,46 ha	= 40,4 %
noch unbebaute Bauflächen ca.	5.644 m ²	= 0,56 ha	= 49,4 %
Verkehrsfläche (Straßenfläche) ca.	660 m ²	= 0,07 ha	= 5,8 %
Verkehrsfläche (Verbindungsweg) ca.	503 m ²	= 0,05 ha	= 4,4 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ca.	582 m ²	= 0,06 ha	= 5,1 %

5. Wohndichte

Die nachstehenden Werte beziehen sich auf den noch nicht bebauten Teil.

Ca. 8 neue Wohneinheiten (WE)

8 WE x 2,85 Einwohner /WE = 23 EW

23 EW auf 0,64 ha Bruttobauland = 36 EW/ha

23 EW auf 0,57 ha Nettobauland = 40 EW/ha

6. Erschließungskosten

Die direkt am Bruchsweg liegenden Grundstücke werden hierüber erschlossen. Im übrigen erfolgt die Erschließung des Plangebietes über einen vom Röhnweg ausgehenden Stichweg mit einem Wendehammer am Ende.

Der Anschluß vom Röhnweg nach Osten hin wurde bereits im Bebauungsplan "Am Bruchsweg", Nr. 5 - 2 rechtsverbindlich geregelt.

Wie im Kapitel 14.2 (vorgezogene Bürgerbeteiligung) erläutert, hatte sich ein Eigentümer (X) der Zufahrtsfläche zum Plangebiet nur unter bestimmten Bedingungen zu einer Abgabe der Fläche bereiterklärt. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses erscheint es inzwischen als wahrscheinlich, daß eine einvernehmliche Lösung erreicht werden kann.

Die Zufahrtsfläche besteht allerdings aus zwei Flurstücken, die verschiedenen Eigentümern gehören. Der zweite Eigentümer (Y) hat sich während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes zwar nicht zum Bebauungsplan geäußert, aber auf eine schriftliche Anfrage hin, ob er zu einem Verkauf seiner Teilfläche bereit ist, vorläufig ablehnend geantwortet.

Obwohl von ihm darüberhinaus keine Stellungnahme zur Planung abgegeben wurde, war die Kenntnis seiner ablehnenden Haltung hinsichtlich eines Verkaufs dieser Fläche dennoch Anlaß dazu, die Frage der verkehrlichen Erschließung erneut zu prüfen.

Auch wenn die Festsetzung dieser Fläche zwar nicht erst jetzt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt, da sie bereits im Bebauungsplan "Am Bruchsweg" rechtsverbindlich als Verkehrsfläche festgesetzt ist, ist dieser Bebauungsplan allerdings dafür ausschlaggebend, daß die Fläche jetzt auch zu diesem Zweck bereitgestellt werden muß.

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange gegen die privaten Belange und bei der Abwägung der privaten Belange untereinander wurden neben der Lösung des Bebauungsplanes zwei Alternativen untersucht.

Bei der 1. Alternative würde die Zufahrt zum Neubaugebiet nördlich des Grundstücks von Y über das Grundstück eines dritten Eigentümers (Z) ebenfalls vom Röhnweg aus erfolgen.

Die 2. Alternative wäre eine Erschließung vom Bruchsweg aus. Dabei müßte eine Straße entlang des Ortsrandes durch das Landschaftsschutzgebiet (LSG - H 16) bis zum Bebauungsplangebiet hin angelegt werden.

Bei der Alternative 1 läge der Flächenbedarf gegenüber der Lösung des Bebauungsplanes um ca. 33 % höher. Außerdem müßte dann der Bebauungsplan "Am Bruchsweg" geändert werden (Sachinformation/ ohne Einfluß auf das Abwägungsergebnis). Dort ist dieser Teil als überbaubare Fläche innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Da aber eine Lösung dieser Art nicht im Interesse des davon betroffenen Eigentümers (Z) liegen kann, erscheint es auch bei Wertung der privaten Belange untereinander gerechter, es bei der bisherigen Lösung zu belassen. Die Auswirkungen sind hier sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als weniger belastend einzuschätzen. So muß der Eigentümer Y nur 113 qm Verkehrsfläche abgeben, während der Eigentümer Z anderenfalls ca. 228 qm Bauland abgeben müßte.

Bei der Alternative 2 liegt der Flächenbedarf sogar um ca. 68 % höher. Wegen der Zuwegung durch das Landschaftsschutzgebiet müßte außerdem die planerische Zielvorstellung, zum Außenbereich hin einen angemessenen Übergang zu finden, weitgehend aufgegeben werden. Zweifellos handelt es sich hierbei aber auch aus verkehrlicher Sicht um die schlechteste Lösung.

Ein weiterer Vorteil - der ebenfalls nur bei einer Erschließung der vorgesehenen Art gegeben ist - liegt in der viel einfacheren Entwässerungsmöglichkeit. Das Gelände fällt leicht nach Südosten (zur Bachniederung) hin.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Lage der Verkehrsfläche ist geeignet, gleichzeitig als Kanalisationstrasse zu dienen. Insbesondere bei der Alternative 2 ließe sich dagegen die Entwässerung nicht so einfach lösen.

Sowohl der bei den Lösungsalternativen 1 und 2 höhere Flächenbedarf bei den Verkehrsflächen, als auch der größere Aufwand bei der Entwässerung, würden natürlich darüberhinaus zu wesentlich höheren Erschließungskosten führen.

Bei objektiver Betrachtung mußte die im Bebauungsplan vorgesehene Lösung daher sowohl aus städtebaulicher Sicht sachgerecht, als auch gegenüber den privaten Belangen vertretbar erscheinen, so daß die erneute Abwägung zu keinem anderen Ergebnis führte.

Parkplätze werden nicht gesondert ausgewiesen, das vorgesehene Straßenprofil (8,50 m) ist jedoch breit genug, um das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum zu ermöglichen.

Die den Anliegern obliegende Pflicht, ausreichend Stellmöglichkeiten für den Eigenbedarf auf dem Grundstück selbst zu schaffen, wird dadurch nicht ersetzt.

Durch die im unteren Teil festgesetzte Verkehrsfläche soll eine fußläufige Anbindung dieses Bereichs an die Bachniederung längs des Mühlenbachs geschaffen werden, um hierdurch die Möglichkeiten der Naherholung zu verbessern.

Dieser Verbindungsweg liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Eine Pflasterung ist nicht geplant, so daß sich der Weg - wie in ländlichen Räumen im Außenbereich üblich - als Feldweg darstellen wird und damit gleichzeitig besser in die Landschaft eingepaßt ist. Die Befestigung erfolgt mit einer wassergebundenen Decke. Die im Bebauungsplan vorgesehene Breite von 5,0 m erklärt sich dadurch, daß längs des Weges eine Anpflanzung mit standortgerechten Gewächsen beabsichtigt ist.

7. Versorgungs- und Abwasseranlagen

Das Plangebiet grenzt an vorhandene Versorgungs- und Abwasserleitungen.

Die Eltversorgung erfolgt durch die Hastra, Betriebsstelle Engensen und durch den Wasserverband Nordhannover wird das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt.

Die Kanalisation erfolgt im Trennsystem.

Zur schadlosen Abführung des Schmutzwassers ist der Anschluß an das Kanalisationsnetz des Stadtteils Otze vorgesehen.

Für anfallendes Regenwasser ist ein Regenwasserkanal vorgesehen, soweit das Regenwasser nicht auf den Grundstücken selbst versickern soll.

8. Kinderspielplatz

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz ergibt sich bei Zugrundelegung von 7 - 8 neu entstehenden Einfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Geschoßfläche von jeweils 200 qm rechnerisch ein Bedarf von ca. 25 - 50 qm.

Eine Fläche dieser Größe läßt sich jedoch nicht sinnvoll nutzen. Darüberhinaus bestimmt das Nieders. Spielplatzgesetz, daß Spielplätze eine nutzbare Fläche von mindestens 300 qm haben müssen.

Durch die unmittelbare Lage des Bebauungsplangebietes am Ortsrand und den dort ohnehin vorhandenen Freiflächen ist es daher vertretbar, auf die Festsetzung eines Spielplatzes zu verzichten. Dazu kommt, daß es sich im gesamten Gebiet ausschließlich um Einfamilienhausgrundstücke handelt, wo auch auf den Grundstücken selbst genügend Platz ist.

In Beziehung auf die vorhandenen Freiflächen ist die Siedlung darüberhinaus mit einem Dorfgebiet vergleichbar, in dem nach dem Nieders. Spielplatzgesetz ohnehin kein Spielplatz erforderlich ist.

9. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten

a) Erschließung:

Befestigung der Straßen und Fußwege (einschl. des im B-Plan "Am Bruchsweg" geregelten Anschlußstückes vom Röhneweg)

$$867 \text{ m}^2 \times 100,-- \text{ DM/m}^2 = 86.700,-- \text{ DM}$$

Befestigung des Verbindungsweges und dessen Randbepflanzung

$$115 \text{ lfdm} \times 100,-- \text{ DM/lfdm} = 11.500,-- \text{ DM}$$

Regenwasserkanal einschl. der Reinigungsschächte, Anteil für die Straßenentwässerung 50 %

$$110 \text{ lfdm} \times 300,-- \text{ DM/lfdm} \times 0,5 = 16.500,-- \text{ DM}$$

Grunderwerb (Verkehrsfläche) einschl. des im B-Plan "Am Bruchsweg" geregelten Anschlußstückes

$$867 \text{ m}^2 \times 10,-- \text{ DM/m}^2 = 8.670,-- \text{ DM}$$

Grunderwerb (Fußwegeverbindung)

$$425 \text{ m}^2 \times 5,-- \text{ DM/m}^2 = 2.125,-- \text{ DM}$$

Straßenbeleuchtung
ca. 3 x 1.200,-- DM

$$= 3.600,-- \text{ DM}$$

$$129.095,-- \text{ DM}$$

b. Kanalisation:

Schmutzwasserkanal einschl.
der Reinigungsschächte

110 lfdm x 250,-- DM/lfdm = 27.500,-- DM

Regenwasserkanal, Anteil für die
Entwässerung der Grundstücke 50 %

110 lfdm x 300,-- DM/lfdm x 0,5 = 16.500,-- DM

10. Finanzierung

Die erforderlichen Finanzierungsmittel werden zum Ausbau der Maßnahmen bei Bedarf in dem jeweiligen Haushaltsplan bereitgestellt. Die Erschließungskosten werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach dieser verteilt. Von den Erschließungskosten trägt die Stadt max. 10 %, also ca. 13.000,-- DM.

Die Kosten für die Kanalisation werden über die Kanalbaubeiträge beglichen. Die Kanalbaubeiträge betragen z.Z. 4,-- DM/m² Geschoßfläche für den Schmutzwasserkanal und 2,50 DM/m² Grundfläche für den Regenwasserkanal.

11. Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan grenzt an das sich östlich anschließende Landschaftsschutzgebiet LSG-H 16 "Burgdorfer Holz - Untere Aue". Bei den angrenzenden Flächen handelt es sich um Ackerflächen. Schützenswerte Feldgehölze befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird z.Z. noch als Viehweide genutzt.

Mit der festgesetzten Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit dem zur freien Landschaft hin vorgesehenen Pflanzstreifen wird auf die Lage am Ortsrand Rücksicht genommen und eine Eingrünung vorgesehen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist daher mit den Belangen von Natur und Landschaft zu vereinbaren.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Wichtige Voraussetzung zur Realisierung des Bebauungsplanes ist der Kauf des bereits in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Am Bruchsweg", Nr. 5-2 als Verkehrsfläche festgesetzten Anschlußstückes zum Röhnweg.

Das schon parzellierte Anschlußstück bildet die Voraussetzung für die Erschließung der dahinterliegenden Flächen, so daß der Erwerb nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorrangig zu betreiben ist.

Sollte ein freihändiger Erwerb der als Verkehrsanschluß benötigten Flurstücke nicht zu angemessenen Bedingungen möglich sein, wird als letztes Mittel der im Rahmen der alsbald zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffenden Maßnahmen eine Enteignung nach den Bestimmungen der §§ 85 ff Bundesbaugesetz erwogen.

Für die Parzellierung der Neubaufläche sind voraussichtlich keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, weil es sich im wesentlichen nur um ein Flurstück handelt.

13. Infrastrukturmaßnahmen

Kosten für zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht.

14. Beteiligungsverfahren

14.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

In diesem Verfahren ergaben sich keine Stellungnahmen, die Planänderungen zum Ziel hatten.

14.2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

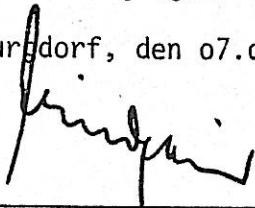
Ein mitbetroffener Grundstückseigentümer, der z.Z. noch Eigentümer eines Teils des zum neuen Plangebiet hinführenden Straßenstückes (94 m²) ist und dessen Fläche im südlichen Bereich darüberhinaus noch von einem Teil der Wegeverbindung zur Bachniederung betroffen wird (ca. 95 m²), hat hierzu Stellung genommen.

Zu einer Abgabe dieser Flächen ist er danach nur dann bereit, wenn er einen entsprechenden Ausgleich aus den Flächen des neuen Baugebietes bekommt. Die Bebaubarkeit seines Grundstückes, die sich nach dem seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Am Bruchsweg" richtet, wird durch die neue Planung allerdings nicht eingeschränkt.

14.3 Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung wurden keinerlei Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Burgdorf, den 07.05.1984



(Stadtdirektor)

Die Entwurfsbegründung vom 26.09.1983 lag zusammen mit den Bebauungsplanentwurf vom 19.03.1984 bis 19.04.1984 gemäß § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz öffentlich aus.

gez. Bindseil

(Stadtdirektor)

Die vorstehende Begründung wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 12.07.1984 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz beschlossen.

gez. Huth

(Bürgermeister)

gez. Bindseil

(Stadtdirektor)