



Begründung

zum B-Plan "Saarstraße/Theodor-Storm-Straße, Nr. 0-63"

Inhaltsübersicht:

1. Lage, Größe u. Abgrenzung
2. Erfordernis der Planung
3. Städtebauliches Konzept
4. Belange der Natur
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
6. Altlasten
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Voraussichtliche Kosten
9. Finanzierung
10. Verfahren
11. Verfahrensvermerke
12. Städtebauliche Ideenskizze
13. Lage der Kinderspielplätze

1. Lage, Größe und Abgrenzung

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Kernstadt von Burgdorf, und zwar im westlichen Teil der Südstadt.

Es wird begrenzt von

- der Theodor-Storm-Straße,
- dem Depenauer Weg,
- der Saarstraße und
- dem Kahlen Lehn

Es umfaßt eine Fläche von 28.163 m².

2. Erfordernis der Planung

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte auf Anregungen einiger Eigentümer von Grundstücken an der Saar- bzw. Theodor-Storm-Straße, ihre rückwärtigen Grundstücksflächen mit zusätzlichen Wohnhäusern bebauen zu können. Für die Grundstücke östlich der Saarstraße gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Der Bereich westlich der Theodor-Storm-Straße ist dagegen z.Z. noch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Wilhelm-Busch-Straße/Steinwedeler Kirchweg", Nr. 0-06 erfaßt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Saarstraße/Theodor-Storm-Straße", verbunden mit der dazu erforderlichen Teilaufhebung des B-Planes "Wilhelm-Busch-Straße/Steinwedeler Kirchweg", sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Bebauung geschaffen werden. Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hatte es Kontakte mit den betroffenen Grundstückseigentümern gegeben, da ein planerischer Eingriff in ein bestehendes Bau-/Wohngebiet eine intensivere Einbeziehung der Eigentümer in den Planungsvorgang erfordert.

Zu der ersten Informationsveranstaltung waren ca. 40 % der Grundstückseigentümer gekommen. Um einen besseren Überblick über die bestehende Einstellung der Grundstückseigentümer zu erhalten, waren danach zusätzlich noch einmal alle Eigentümer angeschrieben worden. Bei einer Rücklaufquote von ca. 54 % sprachen sich 11 Eigentümer für die Hinterbebauung, 2 Eigentümer gegen eine Hinterbebauung und 1 Eigentümer für eine Hinterbebauung im Falle einer zusätzlichen Stichstraße aus.

Da eine Innenentwicklung einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht, und die angestrebte Hinterbebauung anscheinend dem Wunsch der Mehrheit der Eigentümer entspricht, fanden vor der Einleitung des Vorverfahrens Beratungen im Bauausschuß statt. Bei diesen Beratungen wurden auch die Möglichkeiten einer zwischen der Theodor-Storm-Straße und der Saarstraße vom Kahlen Lehn aus verlaufenden Stichstraße im Vergleich mit der Lösung der Erschließungsfrage durch Hammergrundstücke erörtert.

Gegen eine Erschließung mittels einer Stichstraße wandte sich daraufhin die Mehrheit der Grundeigentümer. Der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Diskussion gestellte Entwurf trug diesem Wunsch Rechnung und enthielt keine zusätzliche Verkehrsfläche. In diesem Vorverfahren wandte sich ein Eigentümer gegen die Hinterbebauung; die Träger öffentlicher Belange erhoben keine Bedenken.

Zusammenfassend ist zu bemerken, daß die Lage auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt neben der Bereitstellung von neuem Bauland auch die Überprüfung der älteren und weiträumig bebauten Siedlungsgebiete erfordert, ob eine bauliche Verdichtung städtebaulich möglich ist. Die Überprüfung in diesem Fall ergab, daß eine Verdichtung der Bebauung auf den großen Grundstücken bei Einhaltung von Nutzungsbeschränkungen auf den hinteren Grundstücken vertretbar ist.

3. Städtebauliches Konzept

Die Erschließung und die Zuwegung der neu zu bildenden Grundstücke erfolgt über die Vorderlieger. In welcher Form die Erschließung und die Zuwegung der Hinterlieger gesichert wird, bestimmen die Eigentümer zum Zeitpunkt der Realisierung der rückwärtigen Bebauung. Eine diesbezügliche Festsetzung ist wegen der unterschiedlich errichteten Nebengebäude im Bauwich nicht sinnvoll.

Das Bebauungsplangebiet ist geprägt durch Einfamilienhäuser, die auf großen Grundstücken stehen. Diesen Charakter wird das Plangebiet durch die hintere Bebauung und der damit verbundenen Verkleinerung der Hausgärten im Prinzip nicht verlieren.

Dies wird sichergestellt durch die Begrenzung der rückwärtigen Bebauung auf die im Bebauungsplan bestimmten Nutzungsgrößen. Damit wird sich die nachträgliche bauliche Verdichtung in einem städtebaulich annehmbaren Rahmen vollziehen und noch ausreichend freie Flächen zurücklassen, um so die Voraussetzungen für ein angemessenes Miteinander aller Bewohner zu gewährleisten.

Dabei wurden die Nutzungsziffern für die Vorderlieger über den vorhandenen Bestand ermittelt und die für die Hinterlieger unter Mitwirkung der Eigentümer festgelegt.

Die Festsetzungen im Überblick:

- Gebietsart: Reines Wohngebiet (WR)
- Zahl der Vollgeschosse (Z): 1-geschossig
- Bauweise: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,2 und 0,3
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,3 und 0,4
- Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität/Trafostation
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Begrenzung der Traufhöhen auf 3,75 m und der Firsthöhen auf 8,75 m der Hinterliegerhäuser (Traufhöhe: Schnittlinie, die durch die Dach- und Wandaußenseiten gebildet wird)
- Begrenzung der Traufhöhen auf 2,30 m und der Firsthöhen auf 3,80 m der neuen Nebenanlagen

Alle Höhenangaben beziehen sich auf die natürliche ebene Geländeoberfläche.

Vorhandene Straßen erschließen das Bebauungsplangelände. Alle Infrastruktureinrichtungen sind über kurze Wege entweder in der Innenstadt oder in der Südstadt zu erreichen (Schulen, Kindergärten, Kinderspielplätze, Läden, Stadtpark, Auewiesen usw.). Eine ÖPNV-Anbindung (Buslinie) zum ZOB am Bahnhof (u. anderen Zielen) besteht. Das WR-Gebiet dient ausschließlich dem ruhigen Wohnen. Neben dem Wohnen dürfen ausnahmsweise nur die in § 3 (3) BauNVO aufgezählten Nutzungen und Anlagen zugelassen werden. Das WR-Gebiet hat den höchsten Schutzgrad von allen Baugebieten.

Durch die mit der Wohnnutzung üblicherweise verbundenen und nicht vermeidbaren Störungen, die sich durch das An- und Abfahren der PKW's, den Anliegerverkehr, den Kinderlärm sowie durch die Haus- und Gartenarbeit ergeben, werden die Orientierungswerte der DIN-Norm 18005 erreicht und möglicherweise auch durch die Hinterbebauung geringfügig überschritten.

Daß die Vorderlieger gewisse Belästigungen, die die Hinterlieger verursachen, hinzunehmen haben, ist den Eigentümern bekannt.

Trotz der sich möglicherweise abzeichnenden Überschreitung der Orientierungswerte für WR-Gebiete wird das Bebauungsplangebiet als WR-Gebiet ausgewiesen, weil diese Festsetzung das gewünschte ruhige Wohnen garantiert.

Im Übrigen ist das Bebauungsplangebiet von ruhigen Wohngebieten umgeben und somit keinen von außen kommenden Immissionsbelastungen ausgesetzt, so daß auch diesbezüglich die Festsetzung "WR-Gebiet" gerechtfertigt ist.

Für die Ver- und Entsorgung sind zuständig:

- | | | |
|------------|---|--|
| - Wasser | = | Stadt Burgdorf |
| - Abwasser | = | Stadt Burgdorf, Mischwasserkanalisation |
| - Strom | = | Hastra Sehnde |
| - Gas | = | Landesgasversorgung Niedersachsen AG |
| - Abfall | = | Landkreis Hannover, Abfallbeseitigungsgesellschaft |

Nach dem Nieders. Spielplatzgesetz müssen u.a. Spielplätze für Kinder vorgesehen werden, wenn in einem Bebauungsplan Wohngebiete ausgewiesen sind.

Für die neuen Wohnhäuser ergibt sich jedoch nur ein geringer rechnerischer Bedarf von etwa 40 m² an Spielfläche, so daß die Ausweisung eines Kinderspielplatzes nicht erforderlich ist, zumal den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder durch die in einer vertretbaren Entfernung liegenden Spielplätze Rechnung getragen wird.

Es sind dies die Spielplätze:

- | | | |
|-------------------|----------------------------|-----------------|
| 1. Ratskamp, | F = 690 m ² , | 400 m - Bereich |
| 2. Ratskamp, | F = 750 m ² , | 400 m - Bereich |
| 3. Holbeinstraße, | F = 900 m ² , | 500 m - Bereich |
| 4. Gärtnerweg, | F = 300 m ² , | 500 m - Bereich |
| 5. Rohrwiesen, | F = 1.270 m ² , | 500 m - Bereich |
| 6. Stadtpark, | F = 3.000 m ² , | 400 m - Bereich |
| 7. Stadtpark, | F = 2.000 m ² , | 800 m - Bereich |

In Anbetracht dessen kann die zuständige Behörde der Ausnahme von der Pflicht zur Schaffung eines neuen Kinderspielplatzes zustimmen. Dieser Antrag wird im Anzeigeverfahren gestellt.

Die westlich der Theodor-Storm-Straße liegende Bauzeile wurde in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes übernommen, weil eine planmäßige Hinterbebauung innerhalb eines Straßengevierts einen Sonderfall darstellt, der zweckmäßigerweise in einem separaten Bebauungsplan geregelt werden sollte. Die Herauslösung der Teilfläche aus dem Bebauungsplan "Wilhelm-Busch-Straße/Steinwedeler Kirchweg" erfolgte im Wege einer mit diesem Bebauungsplanverfahren verbundenen Teilaufhebung des alten Bebauungsplanes. Sollte das Angebot, das den Eigentümern mit diesem Bebauungsplan offeriert wird, angenommen werden, so könnten etwa 10 - 15 neue Einfamilienhäuser entstehen.

4. Belange der Natur

Es handelt sich hier um ein vor langer Zeit errichtetes Siedlungsgebiet, dessen Hausgärten bebaut werden sollen.

Die rückwärtigen Hausgärten sind bis in die 70er Jahre z. größten Teil noch als Gemüsegärten genutzt und danach mehr und mehr in Rasenflächen umgewandelt worden.

Darauf stehen auch ältere Obstbäume, die, soweit es möglich ist, in die Objektplanung einbezogen werden können. Hochwertige Biotope oder sonstiger schützenswerter Bewuchs sind nicht vorhanden.

Durch die bauliche Verdichtung werden der Natur die rückwärtigen Gartenflächen zu etwa 50 % durch die Errichtung von baulichen Anlagen bzw. auch durch die Befestigung von Zuwegungen etc. entzogen. Dadurch werden aber Außenbereichsflächen an anderer Stelle geschont.

Da sich die Verdichtung in einem angemessenen Rahmen vollziehen wird und die Umsetzung der Planung als kein schwerwiegender Eingriff in die Natur, der ausgleichsbedürftige Wirkungen erzeugt, zu beurteilen ist, sollte angesichts des Wohnraumbedarfs einer Bebauung der Gärten Vorrang vor deren Erhalt gegeben werden.

Im übrigen stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer möglicherweise anstehenden Eingriffsregelung nach dem Nieders. Naturschutzrecht (§ 7 ff) nicht im Wege.

Die in der Mitte des Bebauungsplangebietes festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird das Baugebiet gliedern und durchgrünen. Welche Bäume/Sträucher dort gepflanzt, als ökologisch wertvoll, heimisch und standgerecht gelten, kann der Fachliteratur entnommen oder bei der zuständigen Fachabteilung bei der Stadtverwaltung erfragt werden.

5. Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan

Im z.Z. gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Reines Wohngebiet mit einer Geschößflächenzahl von 0,5 dargestellt. Bei den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich um eine ordnungsgemäße Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

6. Altlasten

Über etwaige Altlasten im Bereich des Plangebietes ist nichts bekannt. Es handelt sich auch nicht um eine Verdachtsfläche.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Durchführung bodenordnender Maßnahmen besteht kein Anlaß. Die Flächen für die Trafostation sollen freihändig erworben werden.

8. Voraussichtlich entstehende Kosten

Voraussichtlich wird die Stadt nur die Kosten für den Grunderwerb der Trafostation zu tragen haben. Diese werden auf ca. 2.000,-- DM geschätzt.

9. Finanzierung

Haushaltsmittel werden bei Bedarf bereitgestellt.

10. Verfahren

a) Bürgerbeteiligung

Ein Eigentümer von der Saarstraße, der sich schon in den Vorgesprächen gegen die Bebauung der Gärten gewandt hat, trug auch in dieser Phase der Planung seine Bedenken vor.

Ausführungen zu der Stellungnahme

Obwohl die nachträgliche Verdichtung des über Jahrzehnte gewachsenen Baugebiets zu gewissen Störungen führen wird, sollte zugunsten der Bereitstellung neuen Baulands entschieden werden.

b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Staatliche Amt für Wasser und Abfall hat keine Bedenken, wenn das Bebauungsplangebiet an die Erschließungsanlagen angeschlossen wird.

Ausführungen zu der Stellungnahme

Die neuen Bauten werden an die Ver- und Entworgungsanlagen angeschlossen.

Hastra Sehnde

Die Hastra benötigt eine Trafostation und eine Leitungstrasse.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Die Trafostation wurde ausgewiesen; die Leitungstrasse kann nach Rücksprache mit der Hastra entfallen.

Polizeiabschnitt Ost Burgdorf

Die Polizei weist auf wachsenden Parkraumbedarf hin.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Ein großer Teil der Südstadt, in dem auch das Bebauungsplangebiet liegt, ist mit Einfamilienhäusern bebaut. Auf diesen Grundstücken können die privaten Einstellplätze untergebracht werden. So auch auf den Grundstücken, die rückwärtig bebaut werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Das öffentliche Straßennetz ist vorhanden. Die Breiten der Straßen gehen über die der Empfehlungen der EAE 85 hinaus (= Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985).

Somit besteht kein Handlungsbedarf, neben der Aufstellung des Bebauungsplanes über ein Verkehrskonzept "öffentliche Parkplätze" für dieses Teilgebiet der Südstadt nachzudenken, zumal 10 - 15 zusätzliche Wohnhäuser keinen so großen öffentlichen Verkehr erzeugen, der nicht schon von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden könnte.

OPD Hannover/Braunschweig

Es wird um die rechtzeitige Bekanntgabe der Straßenbauarbeiten gebeten.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Die Straßenflächen/Fußwege wurden schon vor Jahren ausgebaut.

Landkreis Hannover

Das Oberflächenwasser sollte möglichst versickern. Es sei zu prüfen, ob die Entwässerung der rückwärtigen Grundstücke im freien Gefälle erfolgen kann. Andernfalls sollte auf den Einbau von privaten Hebeanlagen hingewiesen werden. Der Bestand der Entsorgungsleitungen sollte rechtlich gesichert werden.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Bei der Objektplanung ist der Nachweis zu führen, ob das Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann. Die Entwässerungsleitungen werden aller Voraussicht nach im freien Gefälle verlegt werden können. Private Hebeanlagen werden wohl für Kellerfußbodenentwässerungen erforderlich sein. Die rechtliche Sicherung der Ver- und Entsorgungsleistungen wird im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

Landesgasversorgung Niedersachsen AG

Die Landesgasversorgung bittet in die Begründung aufzunehmen, daß das Baugebiet mit Gas versorgt werden kann. Soweit die Erschließung durch Privatwege vorgesehen sei, sollten für die Leitungen Dienstbarkeiten vorgesehen werden.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Die Landesgas Niedersachsen AG ist als Versorgungsträger in der Begründung genannt.

Die Eigentümer entscheiden, ob die Gärten bebaut werden. Leitungssicherungen werden erst im Baugenehmigungsverfahren getroffen.

c) Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung wurden keinerlei Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Burgdorf, 22.07.1991

gez. Bindseil

Stadtdirektor

11. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 20.03.1991 lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes "Saarstraße/Theodor-Storm-Straße", Nr. 0-63 in der Zeit vom 17.06.1991 bis zum 18.07.1991 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Burgdorf, 22.07.1991

gez. Bindseil

Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 22.07.1991 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 15.08.1991 als Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen.

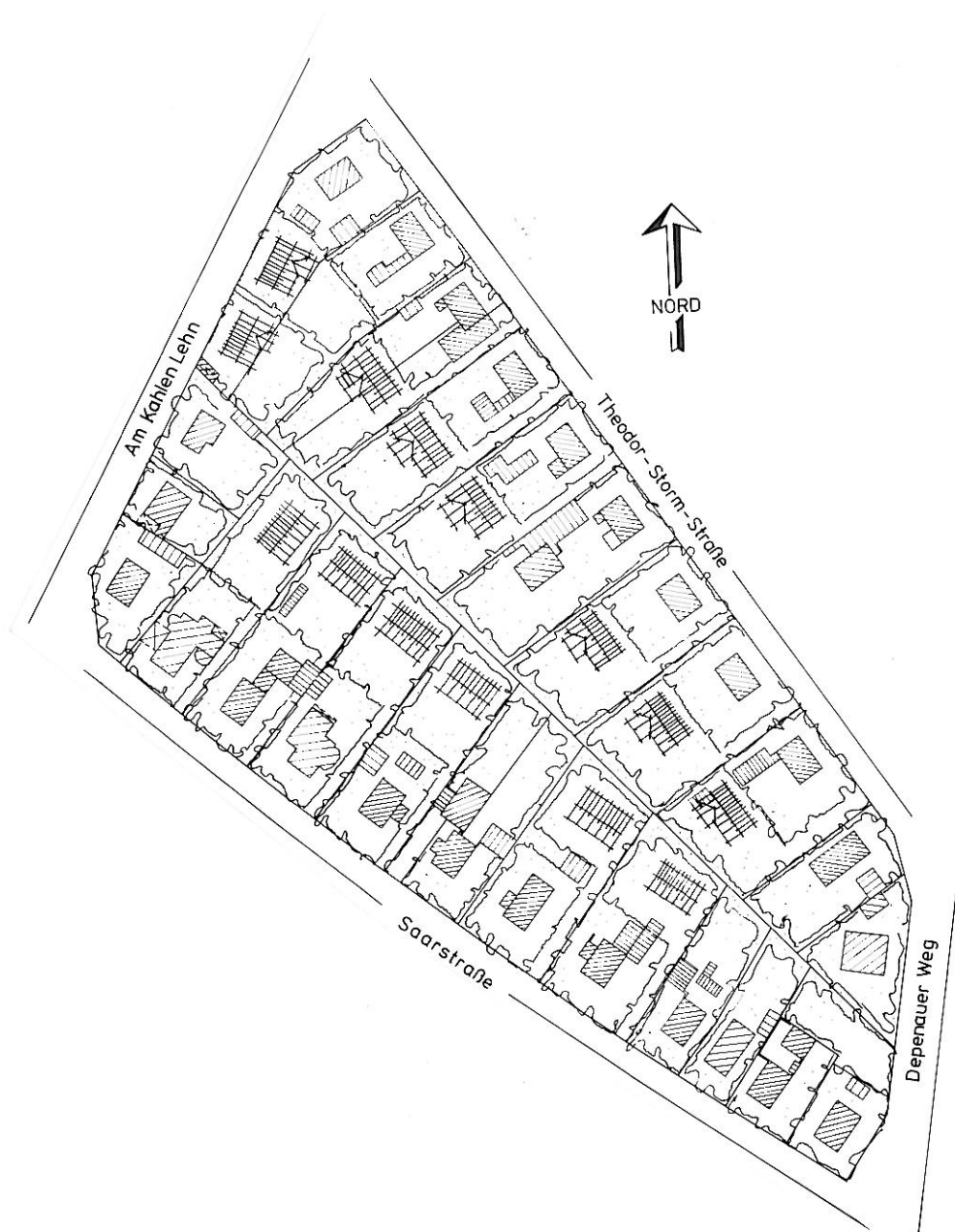
Burgdorf, 15.08.1991

gez. Ziembra
Bürgermeister

(LS)

gez. Bindseil
Stadtdirektor

Städtebauliche Ideenskizze



Hinweise

Der Inhalt der städtebaulichen Ideenskizze ist als Anregung zu verstehen; andere Lösungen sind zulässig, wenn diese den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.



Neue Häuser



Alte Häuser

ÜBERSICHTSPLAN mit Eintragungen der Ki.-Spielplätze

