



STADT BURGDORF

DER STADTDIREKTOR

3167 Burgdorf, den

23.10.79/ 14.04.80/

28.01.81/ 16.03.81

Begründung

zum Bebauungsplan "Bergfeld" im Stadtteil
Schillerslage, Nr. 4 - 3



1. Allgemeines

Die Nachfrage nach Einfamilienhaus-Grundstücken ist groß. Für diese Art der Wohnbebauung stehen aber derartige Bauplätze nicht mehr zur Verfügung. Deshalb ist es erforderlich, im ST. Schillerslage ein neues Baugebiet auszuweisen.

Das B-Plangebiet liegt nördlich der Sprengelstraße und wird begrenzt

- im Norden von einer Geraden, die in west-östlicher Richtung vom Flurstück 10/2 zur Straße "Rapsfeld" verläuft,
- im Osten von der Straße "Rapsfeld",
- im Süden von der nördlichen Bebauung an der Sprengelstraße (B 443) und
- im Westen von den Flurstücken 17/2, 215/10, 10/5, 10/3 und 10/2 in der Flur 3.

2. Übereinstimmung mit dem F-Plan

Im F-Plan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ = 0,5 dargestellt.

3. Städtebauliches Konzept

Der Stadtteil Schillerslage gliedert sich in zwei Nutzungsbereiche. Der südliche Bereich (Ortskern) ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt, der nördliche Bereich dient überwiegend dem Wohnen.

4. Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird von der Straße "Rapsfeld", der Planstraße A und der Sprengelstraße verkehrlich erschlossen. Die Planstraßen sind als Wohnstraßen vorgesehen.

Parkplätze werden im südlichen Bereich sowie innerhalb der Straßenflächen angeboten. Für Anlieger bestehen Einstellmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken.

5. Bauformen

Es wird die offene Bauweise in Form von freistehenden 1-geschossigen Einfamilienhäusern vorgesehen. Mit der gewählten Bauform wird dem vorhandenen geräumigen und platzbildenden Dorfcharakter entsprochen.

6. Grünkonzept

Da das Plangebiet als Einfamilienhaus-Gebiet konzipiert ist, überwiegen die privaten Grünflächen. Für die Grundstücke, die im nördlichen Bereich des Plangebietes an die Fläche für landwirtschaftliche Nutzung anschließen, wird das Anpflanzen von ortsüblichen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Ebenfalls sollen parallel zu den Verkehrsflächen Bäume gepflanzt werden. Die Ausweisung gemäß § 9 (1) Ziff. 25 BBauG gibt der Stadt die Möglichkeit, durch Bescheid die Pflanzung nach § 39 b BBauG durchzusetzen.

7. Städtebauliche Werte

Bruttobauland	ca. 38.000 m ²	= 3,8 ha	= 100	%
öffentl. Grünfläche	ca. 680 m ²		= 1,79	%
Verkehrsfläche	ca. 4.300 m ²		= 11,31	%
Nettobauland	ca. 33.020 m ²	= 3,3 ha	= 86,90	%
			100	%

8. Wohndichte

38 Wohneinheiten (WE)

38 WE x 2,85 Einwohner (EW/WE) = 108 EW

108 EW auf 3,80 ha Bruttobauland = 28 EW/ha

108 EW auf 3,3 ha Nettobauland = 33 EW/ha

9. Versorgungs- und Abwasseranlagen

Das Entwässerungsnetz wird als Mischsystem ausgelegt und zur Kläranlage Burgdorf geleitet.

Für die Trinkwasserversorgung ist der Wasserwirtschaftsverband Wettmar zuständig.

10. Kinderspielplätze

Die Stadt Burgdorf hat im Jahre 1974 einen Kinderspielplatz-Bedarfsplan für die Stadtteile aufgestellt. Nach dem genannten Spielplatzplan liegt das B-Plangebiet "Bergfeld" im Einzugsbereich des Spielplatzbereichs 2 des Stadtteils Schillerslage.

Im Einzugsbereich 2 werden nach Realisierung des Bebauungsplanes insgesamt ca. 150 Einfamilienhäuser liegen. Unterstellt man eine durchschnittliche Geschosßfläche von 150 m^2 , so resultiert daraus ein Netto-Spielplatzbedarf von 450 m^2 . Als Bruttospielfläche müßten also ca. $650 - 700 \text{ m}^2$ zur Verfügung gestellt werden.

Die errechneten Spielflächen stehen zwar nicht als ausgebauten Spielflächen zur Verfügung (d.h. sie sind bisher noch nicht mit Geräten bestückt). Da jedoch die städtische Spielwiese mit einer Größe von 2140 m^2 als Grünfläche mit Baumbestand und Sitzgelegenheiten der Öffentlichkeit zugänglich ist und darüber hinaus auch der Kleinfeld-Rasenplatz zum Spielen der Kinder und Jugendlichen zur Verfügung steht (ca. 2500 m^2), ist dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis in einem dem Sinne des Nieders. Gesetzes über Spielplätze - NSpPG - vom 06.02.1973 genügenden Maß entsprochen.

Beide genannten Flächen liegen in unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes und eignen sich insbesondere als Spielwiese, Tummelfläche, Fläche für Lauf- und Gruppenspiele, Fläche für Ballspiele, Fläche für Hüpf- und Straßenspiele sowie als Bolzplatz für Jugendliche.

Da insgesamt mehr als 4500 m^2 Freiflächen zur Verfügung stehen, ist die Ausweisung eines weiteren Spielplatzes im B-Plangebiet selbst nicht erforderlich, zumal selbst das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973 einräumt, daß hierauf verzichtet werden kann, wenn den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder, wie im vorliegenden Fall, auf andere Weise gleichwertig entsprochen werden kann.

11. Überschlägliche Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten

a) Erschließung

Befestigung der Straßen und Wege

$$4.300 \text{ m}^2 \times 80,-- \text{ DM/m}^2 = 344.000,-- \text{ DM}$$

Bepflanzung der Grünflächen

$$680 \text{ m}^2 \times 15,-- \text{ DM/m}^2 = 10.200,-- \text{ DM}$$

Mischkanalisation Anteil für
Straßenentwässerung 40 %

$$517 \text{ m} \times 240,-- \text{ DM} \times 0,4 = 49.632,-- \text{ DM}$$

Grunderwerb
kein Ansatz erforderlich,
da Umlegungsgebiet

$$\text{Beleuchtung } 20 \times 1200,-- \text{ DM} = 24.000,-- \text{ DM}$$

b) Kanalisation

Mischkanalisation
Anteil für die Entwässerung
der Hausgrundstücke 60 %

$$517 \text{ m} \times 240,-- \text{ DM} \times 0,6 = 74.448,-- \text{ DM}$$

12. Finanzierung

Die erforderlichen Finanzierungsmittel werden zum Ausbau der Maßnahme 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. nur 10 %, also ca. 43.000,-- DM.

Die Kosten für die Kanalisation werden über die Kanalbaubeiträge beglichen. Die Kanalbaubeiträge betragen z. Zt. 6,5 DM/m² Geschoßfläche. Sie werden gesondert berechnet.

13. Beteiligungsverfahren

13.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 18.02. bis 29.02.1980 durchgeführt. Als abschließende Maßnahme fand am 08.04.1980 ein Abschlußgespräch statt.

Als Ergebnis kann zusammenfassend festgestellt werden, daß die Ziele und Zwecke der Planung allgemein auf eine breite Zustimmung stießen.

Die während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Änderungswünsche hatten eine Verkleinerung des B-Plangebietes zum Ziel. In Absprache mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurde eine dahingehende Änderung des Planentwurfs vorgenommen, daß die Planstraße B um ca. 6 m nach Norden verschoben wurde. Dadurch ist es möglich, die Wünsche der Betroffenen im Rahmen des Umlegungsverfahrens im gewünschten Sinn zu berücksichtigen.

Durch die Verschiebung der Planstraße B um 6 m nach Norden wurde jedoch auch die Erweiterung des Plangebietes um ca. 12 m nach Norden erforderlich, um im oberen Planbereich einen entsprechenden Ausgleich schaffen zu können.

13.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die HASTRA beantragte eine Änderung des für die Trafostation vorgesehenen Standorts. Da gegen den von der HASTRA gewünschten Standort keine Bedenken bestanden, wurde der Planentwurf entsprechend geändert.

Das Straßenbauamt äußerte anfangs Bedenken gegen die direkte Anbindung des Bebauungsplangebietes an die B 443, weil es dadurch nach dortiger Auffassung möglicherweise zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs kommen könnte.

Nach einer Gegendarstellung aus der Sicht der vorgenommenen Planung war das Straßenbauamt dann jedoch bereit, der Argumentation der Stadt zu folgen und stellte seine Bedenken zurück.

Der Landkreis Hannover regte an, die Sichtdreiecke an der Einmündung der Planstraße in die B 443 mit 52/22 m festzusetzen. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Das Wasserwirtschaftsamt schlug vor, das anfallende Regenwasser soweit wie möglich auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten, um eine übermäßige Belastung der Kanalisation durch Abflussspitzen zu vermeiden.

Die Anregung des Wasserwirtschaftsamtes wird bei der Entwässerungsplanung geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt werden. Im übrigen kann dem Charakter des Gebietes entsprechend unterstellt werden, daß ein Großteil des anfallenden Regenwassers auf den privaten Grün- und Rasenflächen zur Versickerung kommen wird.

13.3 Öffentliche Auslegung

Noch vor Beginn der öffentlichen Auslegung äußerte die Bezirksregierung Hannover Bedenken gegen die im folgenden angesprochenen Punkte:

1. Der Bebauungsplanentwurf beinhaltete die auf den gesamten Planbereich bezogene Einschränkung der Zulässigkeit auf nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude gemäß § 4 (4) Baunutzungsverordnung.

Gegen diese Absicht brachte die Bezirksregierung Bedenken vor, weil in Allgemeinen Wohngebieten (WA) eine derartige Einschränkung nur für Teile des Gebietes zulässig ist.

Obwohl es sich bei der Bezeichnung "Gebiet" um einen unbestimmten Begriff handelt, weil aus dem Verordnungstext nicht eindeutig hervorgeht, ob die Bezeichnung "Gebiet" sich ausschließlich auf den jeweils durch einen Bebauungsplan erfaßten Bereich bezieht oder ob nicht möglicherweise auch das im Flächennutzungsplan als Wa-Gebiet dargestellte räumlich zusammenhängende Gebiet gemeint ist, müssen die einschlägigen Kommentierungen zur Baunutzungsverordnung wohl doch so interpretiert werden, daß dem Sinn nach das Bebauungsplangebiet gemeint sein muß.

Daher wurde darauf verzichtet, die Zulässigkeit auf nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude zu beschränken und die entsprechende Festsetzung zurückgenommen.

2. Die Bezirksregierung regte ferner an, die Pflanzpflicht nach § 9 (1) Ziff. 25 BBauG konkreter zu formulieren, um die Bepflanzung gegebenenfalls durch Bescheid gemäß § 39 b Bundesbaugesetz durchsetzen zu können.

Der Anregung der Bezirksregierung wurde gefolgt, indem die Formulierung "Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Ziff. 25 BBauG" in "Geschlossene Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Ziff. 25 BBauG" geändert wurde.

3. Die Bezirksregierung erhob dagegen Bedenken, daß für das Bebauungsplangebiet kein eigenständiger Kinderspielplatz ausgewiesen ist.

Hinsichtlich dieses Punktes wurde darauf verwiesen, daß dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder auf gleichwertige Weise entsprochen werden kann (siehe auch Punkt Kinderspielplätze) und eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 (2) NSpPG beantragt.

Der Landkreis Hannover regte an, den Pflanzstreifen von 3,0 auf mindestens 5,0 m zu verbreitern, um eine wirksame Begrünung des Ortsrandes zur freien Landschaft zu erreichen.

Da diese Anregung ihrem Sinne nach schon durch die neue Formulierung des Pflanzgebotes berücksichtigt ist, die eine geschlossene Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern verlangt, brauchte diesbezüglich keine weitere Entscheidung getroffen werden.

Seitens der Post wurde im Beteiligungsverfahren als Anregung die Kenntnisnahme eines neuen Umdruckschreibens über Breitbandversorgung empfohlen.

Bezüglich dieser Anregung war keine Berücksichtigung erforderlich, weil die zur Zeit für die Anlage von örtlichen Breitband-Inselnetzen im Vordergrund stehenden Fälle für das Bebauungsplangebiet "Bergfeld" nicht zutreffen, da weder eine unzureichende Fernsehversorgung durch Hochhausabschattung, noch ein Antennenverbot der Gemeinde vorliegt.

Von einem Grundstückseigentümer wurde die Anregung vorgetragen, das B-Plangebiet um eine bestimmte Fläche zu erweitern. Es handelt sich hierbei um eine Wegefläche von 4 m Breite, die in Verlängerung der Westgrenze des B-Planes zur Sprengelstraße verläuft. Bedingt durch die Form des Weges könnte ihm auch bei einer Einbeziehung in den B-Plan keine andere Funktion als die einer privaten Zufahrt, zugewiesen werden.

Die Einbeziehung dieser Fläche in das B-Plangebiet wurde daher abgelehnt.

14. Bodenordnende Maßnahmen

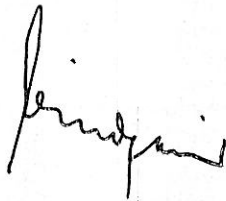
Das Planungskonzept orientiert sich nicht an den vorhandenen Grundstücksgrenzen, deshalb wurde zur gerechten Verteilung aller Vor- und Nachteile, die sich bei der Realisierung des B-Planes ergeben, die Durchführung der Baulandumlegung eingeleitet.

15. Weitere Infrastrukturmaßnahmen

Kosten für zusätzliche Infrastruktureinrichtungen sind aus der Realisierung des B-Planes nicht zu erwarten.

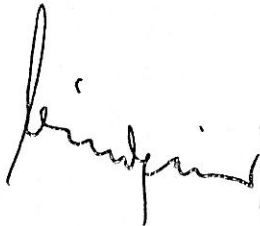
16. Nachteilige Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen sind aus der Verwirklichung des B-Planes nicht zu erwarten.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'K. Ringmann', written in a cursive style.

Der Rat der Stadt Burgdorf hat die vorstehende Begründung auf seiner Sitzung am 26.03.1981 als Begründung gem. § 9 BBauG beschlossen.

Burgdorf, 27. 03. 1981

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'K. Ringmann', written in a cursive style.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgte unter der Herausnahme eines sachlichen Teilbereichs und mit zwei Auflagen:

1. Herausnahme des sachlichen Teilbereichs

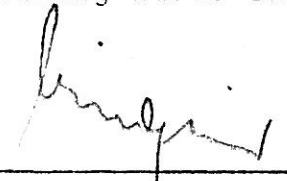
Die Genehmigung gilt nicht für die textliche Festsetzung Nr. 1 - "Die Kellerdecken dürfen das endgültige Terrain nur bis zu einer Höhe von max. 0,60 m überragen (§ 9 Abs. 2 BBauG)" - da hierfür das notwendige Erfordernis nicht nachgewiesen ist.

2. Auflagen

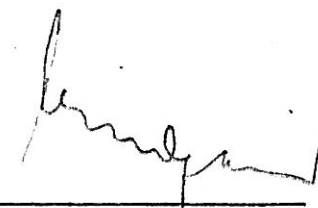
- Die Urschrift der Begründung ist eine Urkunde und als solche zu heften (siehe Ziffer 24.2.3 der Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz, VV-BBauG 1980)
- Sie ist auch vom Ratsvorsitzenden zu unterschreiben (siehe Ziffer 24.1.1 in Verbindung mit Ziffer 22.6.6 der VV-BBauG 1980 und § 6 Abs. 4 Satz 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung - NGO).

Der Rat der Stadt Burgdorf ist in seiner Sitzung am 03.12.1981 der Herausnahme des sachlichen Teilbereichs beigetreten. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Burgdorf, 04.12.1981



Stadtdirektor

Bürgermeister

Stadtdirektor