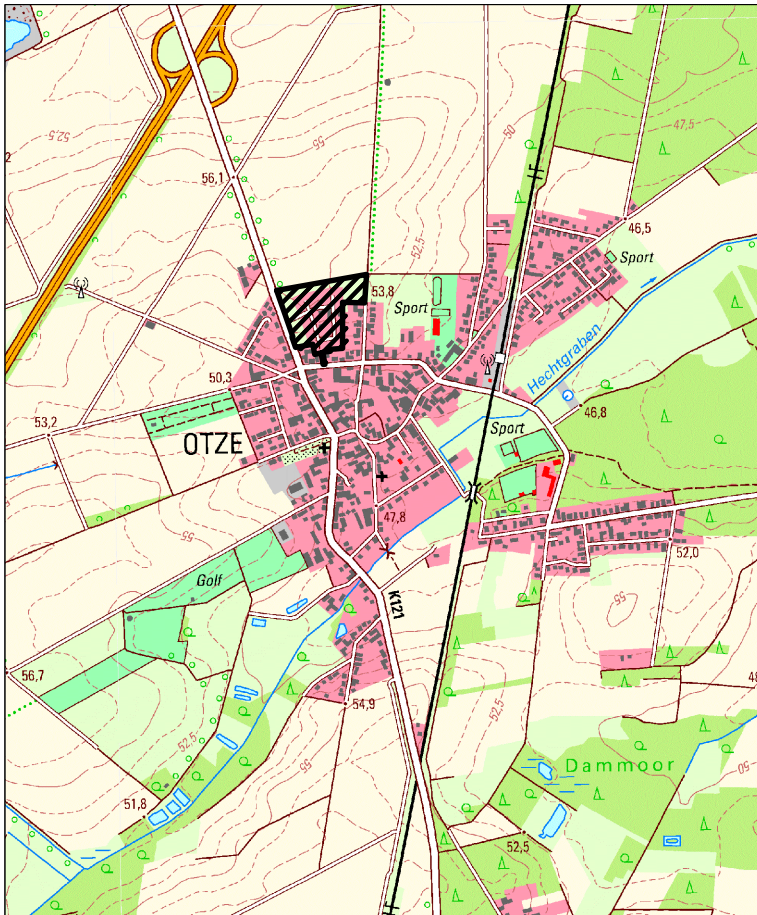


Lage des Planbereichs



Kartengrundlage: Topographischen Karte 1: 25 000
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverwaltungsamt-Landesvermessung

Stadt Burgdorf

Ortsteil Otze

Bebauungsplan Nr. 5-12/1 "Nördlich Worthstraße"

Datum: 15.03.2018

15.03.2018

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE UND AUSWIRKUNGEN	2
1. RECHTSGRUNDLAGEN	2
2. ALLGEMEINES.....	2
2.1. VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE.....	2
2.2. LAGE UND ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH.....	2
2.3. DERZEITIGE FESTSETZUNG IM BEBAUUNGSPLAN.....	3
2.4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
2.5. ZIELE DER RAUMORDNUNG	3
3. PLANUNG.....	4
3.1. AUSGANGSLAGE	4
3.2. PROBLEMSTELLUNG	4
3.3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	5
4. AUSWIRKUNGEN.....	5
4.1. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR- UND LANDSCHAFT	5
4.2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE NACHBARSCHAFT	5
4.3. KOSTEN.....	6
TEIL 2: BETEILIGUNGSVERFAHREN	7
5. VERFAHREN	7
5.1. ALLGEMEINES	7
5.2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	7
5.3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN	8
TEIL 3: ABWÄGUNG DER BELANGE.....	9
6. ABWÄGUNG DER BELANGE.....	9
6.1. NATUR UND LANDSCHAFT	9
6.2. SOZIALE BEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG, INSBESONDERE JUNGER MENSCHEN	9
6.3. NACHBARLICHE BELANGE	9
7. VERFAHRENSVERMERKE	10

Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte und Auswirkungen

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO 1990)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

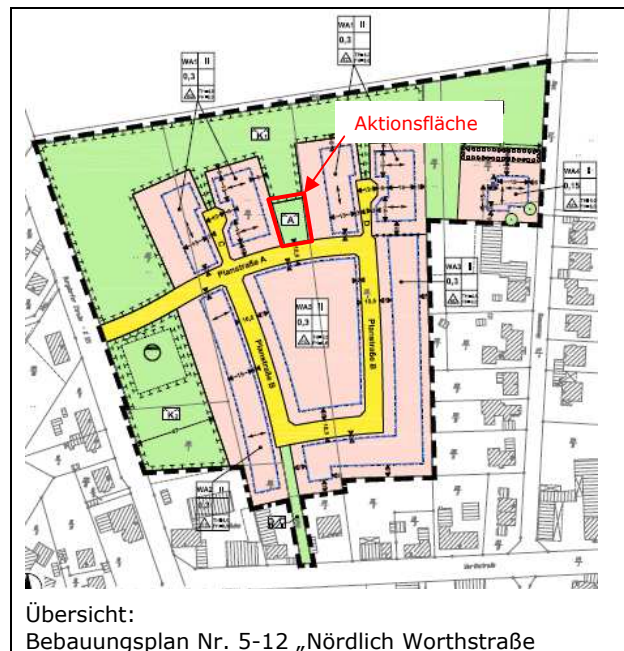
Im Burgdorfer Ortsteil Otze wurde im Jahr 2008 ein neues Baugebiet für ca. 30 Einfamilienhäuser entwickelt.

Der entsprechend neu aufgestellte Bebauungsplan Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ verzichtet dabei auf die Festsetzung eines Spielplatzes.

Stattdessen erfolgte die Festsetzung einer „Aktionsfläche“, die (lediglich) das zeitweise Aufstellen von Spielgeräten zulässt.

Diese Festsetzung erweist sich nun als ungeeignet (ausführlich siehe Kapitel 3.1).

Daher soll die textliche Festsetzung in der Weise geändert werden, dass Spielgeräte auch längerfristig aufgestellt werden können.

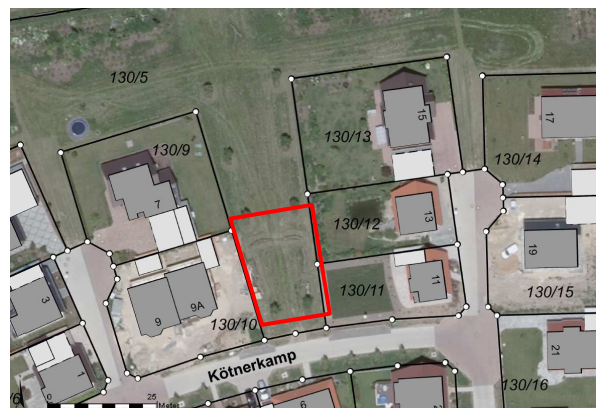


2.2. Lage und Abgrenzung Geltungsbereich

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans (Bebauungsplan-Änderung Nr. 5-12/1) bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“.

Konkret bezieht sich die textliche Änderung des Bebauungsplans auf das Flurstück mit der Nummer 130/5 (teilweise) in Flur 8 in der Gemarkung Otze.

Der Flächenanteil, auf den sich die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans auswirkt, beträgt 643 qm.





Blick auf die Aktionsfläche



2.3. Derzeitige Festsetzung im Bebauungsplan

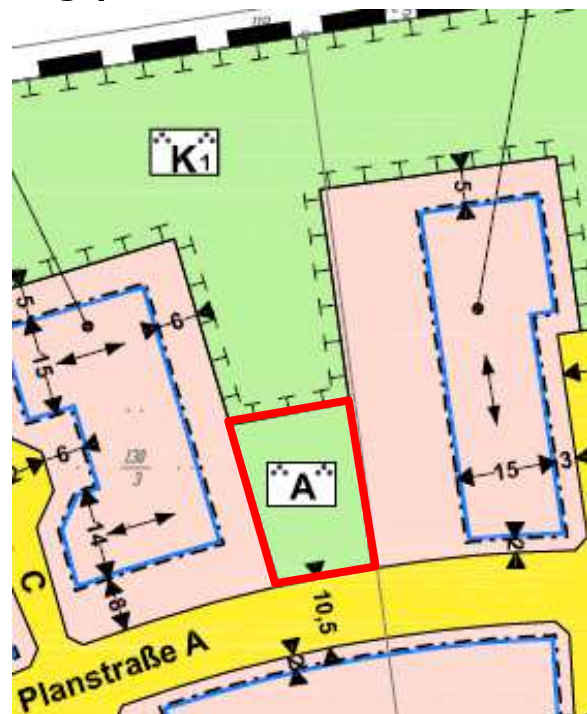
Der gültige Bebauungsplan Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ setzt in der Planzeichnung für die Fläche im Änderungsbereich eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Aktionsfläche“ fest:



Eine entsprechende textliche Festsetzung hierzu konkretisiert:

5.0 Grünflächen, § 9(1) Nr. 15 BauGB

5.1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aktionsfläche“ ist das zeitweise Aufstellen von dem Kinderspiel dienenden Anlagen (z.B. Hüpfburgen) zulässig.



2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche im Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dar. Aus dieser allgemeinen Darstellung wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan 5-12) Wohngebiete und zugeordnete öffentliche Grünflächen entwickelt. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich kein Änderungsbedarf.

2.5. Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an Raumordnungsziele anzupassen. Raumordnungsgrundsätze sind in die Abwägung einzustellen.

Ziele der Raumordnung sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans aber nicht berührt.

3. Planung

3.1. Ausgangslage

Das Anlegen eines baugebietsbezogenen regulären öffentlichen Kinderspielplatzes für das neue Baugebiet „Nördlich Worthstraße“ war seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht für notwendig erachtet worden. Denn man war der Ansicht, dass aufgrund der Lage des Baugebiets an die freie Landschaft angrenzend genügend Möglichkeiten für das Kinderspiel bestünden. Überdies war mit der Aufhebung des niedersächsischen Spielplatzgesetzes im Jahr 2008 eine entsprechende gesetzliche Verpflichtung entfallen.

Gleichwohl sollte im Baugebiet eine Fläche für eine intensive Freiraumnutzung reserviert werden, auf der insbesondere auch Kinderspiel möglich sein sollte. Aus diesem Grund wurde eine der an das Baugebiet angrenzenden Grünflächen von den ansonsten anzulegenden naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen freigestellt, um hier jeweils zeitlich begrenzt auch Kinderspielanlagen aufstellen zu können.

Die entsprechend getroffene Festsetzung bezeichnet diese Fläche deswegen als „Aktionsfläche“, um klarzustellen, dass die betreffende öffentliche Grünfläche intensiver genutzt werden kann als die übrigen Grünflächen, die für den ökologischen Ausgleich vorgesehen waren.

Als ein Beispiel für zeitlich begrenzt aufzustellende Kinderspielanlagen nennt der Bebauungsplan z.B. Hüpfburgen, die möglicherweise bei Kindergeburtstagen zum Einsatz kommen könnten. Aber auch andere Nutzungen, die anlassbezogen (z.B. bei Nachbarschaftsfesten) oder saisonal (z.B. nur im Hochsommer) ausgeübt werden sollten, sollten zulässig sein. Insofern sollte die „Aktionsfläche“ im Sinne einer Gemeinschaftsfläche für alle Altersgruppen zu nutzen sein.

Der Begriff der zeitlichen Begrenzung war aber nicht näher definiert worden.

3.2. Problemstellung

Von einigen Familien mit Kindern im Plangebiet besteht der Wunsch, auf der festgesetzten Aktionsfläche Spielgeräte für einen längerfristigen Gebrauch aufzustellen. Es wurden unterschiedliche Umsetzungsmöglichkeiten geprüft, dabei sind folgende Aspekte zu beachten:

- Haftung:
Sofern Kinderspielgeräte – selbst wenn sie im Rahmen einer Elterninitiative beschafft würden – in einer öffentlichen Grünfläche aufgestellt werden, haftet die Stadt Burgdorf im Falle etwaiger Unfälle. Demzufolge müssen die Geräte städtischen Standards genügen, auch müssen regelmäßige Kontrollen durch speziell geschultes Personal an den Geräten vorgenommen werden.
- Zeitweiser Betrieb:
Solche ortsfesten Geräte und ein solcher Betrieb steht aber im Widerspruch zur Festsetzung, dass Geräte (lediglich) zeitweise aufgestellt werden dürfen, da Geräte und Betrieb auf Dauerhaftigkeit angelegt sind. Insofern besteht ein Widerspruch zum Planungsrecht.
- Verpachtung:
Selbst wenn die Fläche an eine Elterninitiative verpachtet würde, diese Elterninitiative dann Geräte beschaffen und in einer Weise betreiben würde, dass einerseits das Merkmal einer zeitweiligen Aufstellung erfüllt und andererseits die Stadt von jedweder Haftung freistellen würde, gäbe es immer noch einen Widerspruch zum Planungsrecht: Die Fläche wäre dann nicht mehr öffentlich genutzt, sondern im Rahmen der Elterninitiative privat.
- Ausnahmsweises Zulassen / Befreiung:
Theoretisch bestünde die Möglichkeit, auf der Fläche eine Spielfläche befristet für eini-

ge Jahre zuzulassen. Die Spielfläche wäre dann zeitweise zugelassen, unabhängig davon, welche Geräte aufgestellt würden. Allerdings bestünde dann immer das Risiko, dass Nachbarn, die möglicherweise mit einer Nutzung für einige Jahre als Spielfläche nicht einverstanden sind, hiergegen vorgehen, mit dem Argument, dass ortsfeste und auf Dauerhaftigkeit angelegte (also städtischen Standards genügende) Geräte keine zeitweilige Nutzung darstellen.

Der einzige derzeit gangbare Weg ist daher, den Bebauungsplan in einer Weise zu ändern, dass Spielgeräte auf der Aktionsfläche regulär zugelassen werden. Dies hat auch den Vorteil, dass im Rahmen des entsprechenden Änderungsverfahrens (auch) die betroffenen Nachbarn in die Planung einbezogen werden und ihre geäußerten Belange in die Abwägungsentscheidung des Rates der Stadt Burgdorf einfließen.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan geändert werden.

3.3. Änderung des Bebauungsplans

Die textliche Festsetzung soll dahingehend geändert werden, dass der Begriff „zeitweise“ (und entsprechend auch das genannte Beispiel „Hüpfburgen“) gestrichen wird:

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aktionsfläche“ ist das ~~zeitweise~~ Aufstellen von dem Kinderspiel dienenden Anlagen (~~z.B. Hüpfburgen~~) zulässig.

Auf diese Weise wird auch ein längerfristiges Aufstellen von Spielgeräten zulässig.

An der Festsetzung „Aktionsfläche“ soll festgehalten werden, um etwaige Neben- oder Nachnutzungen z.B. als Gemeinschaftsfläche, Treffpunkt o.ä. nicht zu erschweren.

4. Auswirkungen

4.1. Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend wurden auf der Fläche, auf die sich die textliche Änderung des Bebauungsplans bezieht, keine naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Demzufolge ergeben sich durch die Änderung der textlichen Festsetzung (nämlich anstelle eines kurzfristigen Aufstellens von Spielgeräten ist künftig auch ein langfristiges Aufstellen zulässig) keine negativen Auswirkungen auf den Naturschutz. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass eine intensive Nutzung der Fläche u.a. durch Kinderspiel ja auch ohne die Änderung der textlichen Festsetzung ohnehin zulässig ist. Lediglich das Aufstellen ortsfester Geräte wird nun erstmals ermöglicht.

Auch das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, insbesondere aufgrund der Lage der Aktionsfläche im Baugebiet.

Weiterhin ergeben sich keine negativen Auswirkungen für die Naherholung; für Familien mit kleinen Kindern findet diesbezüglich sogar eher eine Aufwertung statt.

4.2. Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Durch das Aufstellen von Kinderspielgeräten wird die Aktionsfläche von Kindern künftig möglicherweise häufiger aufgesucht. Dies wirkt sich möglicherweise deutlich wahrnehmbar (Spielgeräusche) auf die Nachbarschaft aus.

4.3. Kosten

Die Änderung der textlichen Festsetzung an sich führt nicht zu Kosten für die Stadt Burgdorf. Allerdings schafft sie den rechtlichen Rahmen dafür, dass zusätzliche Kosten künftig entstehen können (Anschaffung von Spielgeräten, Unterhaltung, Kontrollen der Geräte).

Folgende Ausstattung ist geplant:

- Einfassung an drei Seiten mit einem 1 m hohen Stabgitterzaun,
- Sicherung des Zugangs zur Straße mit zwei Gatterschranken (als Schikane, um ein direktes Herauslaufen auf die Straße zu verhindern),
- zwei Bänke,
- ein Mülleimer,
- eine Nestschaukel,
- eine kleine Spielanlage mit Rutsche und Sandspielementen,
- Sandspielbereich mit Bocktischen,
- Bepflanzung (1 Baum, Sträucher).

Bei Schaukel und Spielanlage sind der Aufbau sowie die Anlage des Fallschutzbereichs (Aushub und Auffüllen mit Fallschutzsand) mit eingerechnet.

Bei dieser Ausstattung ist mit Herstellkosten in Höhe von rd. **35.000,- €** zu rechnen. Für die laufende Unterhaltung (Kontrollen, Auffüllen von Fallschutzmaterial, kl. Reparaturen) sind rd. **1100,- €/Jahr** zu veranschlagen.

Teil 2: Beteiligungsverfahren

5. Verfahren

5.1. Allgemeines

- Durch die Planänderung werden keine Grundzüge der (ursprünglichen) Planung berührt (§ 13 Abs.1 Satz 1 BauGB).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet oder vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs.1 Nr. 1 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Umwelt- oder Naturschutzes (§ 13 Abs.1 Nr. 2 BauGB).

Daher wird die Planänderung im so genannten vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB) und der Behörden (§4 Abs.1 BauGB) wird daher abgesehen.

Auch erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB keine Umweltprüfung und keine Erstellung eines Umweltberichts.

5.2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß §13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.10.2017 bis 23.11.2017 in der Fassung des Entwurfs vom 15.03.2017 statt.

Im Zuge dieser Auslegung wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme vom 15.11.2017 lautet:

„Unser Grundstück grenzt an die Kompensationsfläche K1, an die sich die Aktionsfläche (Fläche des zukünftigen Spielplatzes) anschließt. Wir haben dieses Grundstück damals im Hinblick auf ein möglichst ruhiges und grünes Umfeld(Bepflanzung) ganz bewusst gewählt. Ausdrücklich begrüßt haben wir die -zeitweise- Nutzung der Aktionsfläche für Nachbarschaftstreffs/ Kindergeburtstage etc.

Die Einrichtung eines Spielplatzes ist nicht in unserem Sinne, wir haben uns in einer Nachbarschaftsbefragung dagegen ausgesprochen.

Als Information möchte ich hinzufügen, dass wir selbst drei – inzwischen volljährige- Kinder haben, so dass uns die "sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere junger Menschen" (Zitat) nicht fremd sind.

Vielleicht ist es trotzdem möglich, die sozialen Bedürfnisse älterer Menschen jenseits der „Kinderaufzuchtphase“ mit einzubeziehen. Die geplante Ausstattung des Spielplatzes (Schaukel/Sandkasten etc.) sowie die Einfassung mit Stabgitterzaun /Gatterschranken kann man akzeptieren, finde ich, da die Zielgruppe offenbar jüngere Kinder sind, die naturgemäß nicht eigenständig andere Spielplätze in Otze (z.B. an der Schule) aufsuchen können.

Unsere große Sorge ist jedoch, dass -vor allem durch ältere Kinder- die angrenzende Kompensationsfläche als Bolzplatz genutzt wird. Diese "Spielgeräusche" sind auf Dauer zermürend und selbst im Haus unüberhörbar. Hinzu kommt, dass Bälle auf die angrenzenden Grundstücke fliegen, Pflanzen beschädigen und durch Überklettern der Zäune

wiedergewonnen werden, ganz zu schweigen von der Gefahr, die durch "scharfe" Bälle für spielende Kleinkinder ausgeht.

In der Annahme, dass freundliche Appelle evtl. kein Gehör finden, stellt sich die Frage, ob vielleicht vorbeugende Maßnahmen möglich wären. Ich weiß nicht, ob es z.B. machbar wäre, durch Anpflanzung einzelner einheimischer Gehölze die Grünfläche für die fußballerische Nutzung unattraktiv zu machen und gleichzeitig ökologisch aufzuwerten. In diesem Sinne wäre auch, auf das Mähen dieses Bereiches in Zukunft zu verzichten.

Wir hoffen, dass es möglich sein wird, die unterschiedlichen Interessen im Sinne guter Nachbarschaft zu berücksichtigen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die geäußerten Befürchtungen sind nachvollziehbar und nicht auszuschließen.

Gleichzeitig ist es richtig, dass eine solche Nutzung (Bolzplatz) auf der Kompensationsfläche K1 so nicht vorgesehen ist – für eine intensivere Freiraumnutzung war die festgesetzte „Aktionsfläche“ vorgesehen.

Gelegentliches Ballspielen in den Kompensationsflächen ist aus Sicht der Stadt Burgdorf zwar hinzunehmen.

Sollten die in der Stellungnahme geäußerten Befürchtungen aber eintreffen, sind geeignete Maßnahmen zu prüfen.

5.3. Beteiligung der berührten Behörden

Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 12.10.2017 mit der Bitte um Stellungnahme bis 24.11.2017.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht werden:

Nr. 1 Region Hannover

Nr. 2 Polizeiinspektion Burgdorf

Nr. 3 Naturschutzbeauftragter der Region Hannover

Weitere Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Teil 3: Abwägung der Belange

6. Abwägung der Belange

Folgende öffentliche und private Belange müssen im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans abgewogen werden:

6.1. Natur und Landschaft

Wie in Kapitel 4.1 ausgeführt, ergeben sich keine Auswirkungen und damit kein Einfluss der Planung auf Belange von Natur und Landschaft.

6.2. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere junger Menschen

Von einigen Familien mit Kindern im Plangebiet bestand der Wunsch, auf der festgesetzten Aktionsfläche Spielgeräte für ihre Kinder für einen längerfristigen Gebrauch aufzustellen. Mit dieser Planung wird diesem Wunsch Rechnung getragen.

Insofern wird der Belang „Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere junger Menschen“ (§1 Abs.6 Nr. 3 BauGB) durch die vorliegende Planänderung besonders berücksichtigt.

6.3. Nachbarliche Belange

Durch das Aufstellen von Kinderspielgeräten wird die Aktionsfläche von Kindern künftig möglicherweise häufiger ausgesucht. Dies wirkt sich möglicherweise deutlich wahrnehmbar (Spielgeräusche) auf die Nachbarschaft aus.

Im Wesentlichen ist eine Abwägung zwischen den nachbarlichen Belangen (Schutz der Wohnruhe) und den Belangen junger Menschen vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall wird der Belang „Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere junger Menschen“ höher gewichtet.

Im Wesentlichen und aufgrund der geplanten Ausstattung wird die Aktionsfläche künftig hauptsächlich von kleineren Kindern genutzt werden. In diesem Zusammenhang kann es in der Folge dazu kommen, dass die nördlich angrenzende Kompensationsfläche von älteren Kindern zum Ballspielen genutzt wird, weil die ursprünglich hierfür vorgesehene Aktionsfläche nicht mehr zur Verfügung steht.

Sofern sich herausstellt, dass diese nördlich angrenzende Kompensationsfläche infolge der Ausstattung der Aktionsfläche mit Kinderspielgeräten künftig intensiv als Bolzplatz genutzt wird, wird die Stadt Burgdorf hierauf baulich oder freiraumplanerisch reagieren.

Denn nach Ansicht der Stadt Burgdorf sind zwar wie oben ausgeführt auch eine intensivere Nutzung der Aktionsfläche selbst und die damit verbundenen Spielgeräusche hinzunehmen. Dies gilt aber nicht für eine (neue) intensive Ballspielnutzung auf den angrenzenden Kompensationsflächen, da diese als Kompensationsfläche und eben nicht als Bolzplatz festgesetzt wurden.

7. Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung, des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ (Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 5-12/1) in seiner Sitzung am 12.04.2018 als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan wurde die vorstehende Begründung beigelegt.

Burgdorf, 15.05.2018

gez. Baxmann (LS)

(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde in der Fassung vom 15.03.2017 von der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf ausgearbeitet.

Burgdorf, 15.05.2018

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

gez. Fischer

gez. Behncke

(Baurat)

(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 15.03.2017 lag zusammen mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ in der Zeit vom 23.10.2017 bis zum 23.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf, 15.05.2018

gez. Baxmann

(Bürgermeister)