



STADT BURGDORF
DER STADTDIREKTOR

3167 Burgdorf, den 11.08.1989/
15.01.1990/
15.05.1990

STADT BURGDORF
Der Stadtdirektor

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

Burgdorf, den 09. JAN. 91

I. A.

[Handwritten signature]
(Bauamtsrat)



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "SPIEL- UND BOLZPLATZ RETSCHY- / SCHARLEMANNSTRASSE" NR: 0-61

Inhaltsübersicht:

1. Lage und Größe der vom Bebauungsplan erfaßten Fläche
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Allgemeines und städtebauliche Ziele
4. Anschluß an die Verkehrsfläche
5. Altlasten
6. Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen
7. Belange von Natur und Landschaft
8. Bodenordnende Maßnahmen
9. Kosten und Finanzierung
10. Verfahren
11. Verfahrensvermerke

1. Lage und Größe der vom Bebauungsplan betroffenen Fläche:

Am südlichen Ortsrand der Kernstadt, südöstlich des Einmündungsbereichs der Retschystraße in die Scharlemannstraße.

Konkret betroffen sind (nach dem Stand des Liegenschaftskatasters vom November 1989) die Flurstücke 27/5, 26/4, 26/5 tlw., 27/10 tlw., 27/11 tlw. und 26/6 tlw. der Flur 7 der Gemarkung Burgdorf.

Die Abgrenzung im einzelnen:

im Norden: Südgrenze der Retschystraße,
im Osten: die 85 m lange Ostgrenze verläuft in 50 m Abstand parallel zur Ostgrenze der Scharlemannstraße,
im Süden: die Südgrenze verläuft rechtwinklig zur Ostgrenze von deren südlichen Endpunkt ausgehend bis zur Ostgrenze der Scharlemannstraße und
im Westen: Ostgrenze der Scharlemannstraße.

Die Größe des Plangebiets beträgt damit knapp 4.250 m².

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Das Bebauungsplangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan teilweise als "Allgemeines Wohngebiet" und teilweise als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Das längsseits der Scharlemannstraße gelegene rechteckige Bebauungsplangebiet wird diagonal von den alten relativ pauschalen Nutzungsdarstellungen durchschnitten.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden daher die Darstellungen des Flächennutzungsplanes geändert. Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Bebauungsplangebiet als "Grünfläche" mit den Zweckbestimmungen 'Spielplatz' und 'Bolzplatz' dargestellt. Der diese Nutzungen beinhaltende Bebauungsplan ist somit ordnungsgemäß aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Allgemeines und städtebauliche Ziele:

In den Wohnhäusern südlich des Berliner Ringes wohnen viele kinderreiche Familien. Da zudem die durch den Bebauungsplan "Südlich des Berliner Ringes", Nr. 0-24 eröffnete bauliche Ausnutzung inzwischen weitgehend ausgeschöpft ist, besteht in diesem Bereich ein deutlicher Bedarf an einem Spielplatz. Einen öffentlichen Spielplatz gibt es dort bisher nicht, im Bebauungsplan sind jedoch insgesamt 12 private Spielplätze festgesetzt worden. Der zwischen 1969 und 1971 aufgestellte Bebauungsplan entstand vor dem Inkrafttreten des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes. Legt man dennoch das Niedersächsische Spielplatzgesetz als Bewertungsgrundlage zugrunde, wären die festgesetzten privaten Spielplatzflächen als sogenannte 'Kleinkinderspielplätze' (für Kinder bis zu 6 Jahren) zu verstehen und in dieser Funktion nach Lage und Menge nach wie vor sinnvoll und erforderlich. Darüber hinaus besteht aber auch ein Spielplatzbedarf für ältere Kinder. Dieser hat nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz allein im Bebauungsplangebiet Nr. 0-24 eine Größenordnung von ca. 1.500 m² Netto-Spielplatzfläche (= ca. 2.000 bis 2.500 m² Bruttoflächenbedarf) für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren.

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung einer Grünfläche 'Spielplatz' und zusätzlich der Ausweisung einer Grünfläche 'Bolzplatz' als ergänzende Möglichkeit für Kinder und Jugendliche.

Wegen der relativ großen Ost-West-Ausdehnung des Wohngebietes 'Südlich des Berliner Ringes' und der Trennung durch den Schulkomplex, dient speziell der Spielplatz vornehmlich dem östlichen Teil des Wohngebietes, ist aber auch für die anderen Wohnflächen noch in einer akzeptablen Entfernung. Für Bolzplätze werden dagegen üblicherweise ohnehin größere Einzugsbereiche zugrunde gelegt. Aus dem vorstehenden Grund und wegen dem gegenüber Spielplätzen etwas größeren Störungsgrad, liegt der Bolzplatz in der Platzfolge weiter außerhalb.

Hinsichtlich der Standortentscheidung für den Spielplatz, spielte vor allem die lt. Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Wohngebietsnähe und eine größtmögliche Rücksichtnahme auf die Wohnruhe für die vorhandene Bebauung eine wesentliche Rolle. So wurde dem TÜV Hannover neben anderen Standortalternativen u.a. auch die vorgesehene Lage begutachtet und aus schalltechnischer Sicht als unbedenklich bescheinigt.

In die schalltechnische Bewertung sind u.a. eingegangen, die Orientierungs- und Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach der

- DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" Ausgabe 4/87
 - tagsüber außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A)
 - tagsüber innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A)
 - nachts 40 dB(A)

Die schalltechnisch bewertende Stellungnahme lautet im Ergebnis:

" Die Anlage des Bolzplatzes führt während der Tageszeit zu einer Überschreitung des Richtwertes für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A).

Hierbei kann unberücksichtigt bleiben, ob der Bolzplatz innerhalb oder außerhalb von Ruhezeiten genutzt wird.

Eine Nutzung des Bolzplatzes zur Nachtzeit kann nicht realisiert werden, da stets mit einer Überschreitung des zugrunde zu legenden Richtwertes von nachts 40 dB(A) zu rechnen ist.

Aus schalltechnischer Sicht ist die Realisierung und Nutzung eines Bolzplatzes nach Variante A zur Tageszeit durchführbar."

Die Auswertung der bisher bekannten Belange ergibt, daß es sich insgesamt gesehen um die städtebaulich günstigste Lage handelt. Wegen des direkt gegenüberliegenden Südstadt-Stadions käme anderenfalls eine Nutzung der jetzt als Grünfläche vorgesehenen Fläche für eine Wohnbebauung ohnehin nicht infrage. Durch die Anordnung des Spiel- und des Bolzplatzes in der als 'Abstandsfläche' zum Südstadt-Stadion zu betrachtenden Lage erfolgt somit eine Abstufung der Nutzungen nach der Höhe der von ihnen ausgehenden Emissionen. Die zwischen der verlängerten Scharlemannstraße, der Retschystraße, der Immenser Landstraße, der Kreisstraße nach Steinwedel und dem Bebauungsplangebiet "Tennisanlage Südstadt" dann noch verbleibende Restfläche, behält durch die vorstehende Maßnahme langfristig gesehen - unter Berücksichtigung der gegebenen Randbedingungen (= Lage im Einwirkungsbereich mehrerer schallemissions-trächtiger Flächen bzw. Straßen) - die größtmögliche Verwendbarkeit im Rahmen zukünftiger Planungen.

4. Anschluß an die Verkehrsfläche:

Der Spiel- und der Bolzplatz liegen im Eckbereich der Scharlemann- und Retschystraße, so daß die beiden Plätze gut über diese Straßen zu erreichen sind. Durch eine Einzäunung und eine übersichtliche Gestaltung der Eingangsbereiche sowie Sperren gegen ein unachtsames Herauslaufen sollen die nötigen baulichen Maßnahmen für die Sicherheit der Kinder getroffen werden.

5. Altlasten:

Der Stadt Burgdorf sind Altlasten im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht bekannt geworden. Es handelt sich bei diesem Bereich auch nicht um eine Verdachtsfläche auf der nähere Untersuchungen erforderlich sein könnten.

6. Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im städtebaulichen Entwicklungsbereich der Stadt Burgdorf. Der Ausbau des Spiel- und Bolzplatzes ist unabdingbar. Eine Alternative zu diesem Standort bietet sich nicht an. Die jetzt von der Landwirtschaft genutzten Flächen sind verpachtet. Ersatzland kann u.U. angeboten werden.

7. Belange von Natur und Landschaft:

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche. Durch die Umwandlung zu einem Spiel- und einen Bolzplatz werden die Belange von Natur und Landschaft nicht nachteilig berührt, zumal in den Randbereichen Bäume und Sträuchern angepflanzt werden und quasi kaum eine Bodenversiegelung durch wasserundurchdringliche Stoffe eintreten wird.

8. Bodenordnende Maßnahmen:

Die Erstellung des Spiel- und des Bolzplatzes erfordert den Erwerb von Teilflächen und gegebenenfalls die Neuordnung der angeschnittenen Restflächen.

Bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wurden von der Stadt die erforderlichen Grundstücksflächen bereits bis auf eine kleine Teilfläche von ca. 270 m² Größe erworben. Angeschnittene Restflächen sind dabei nicht zurückgeblieben, weil angeschnittene Flurstücke jeweils vollständig erworben wurden.

Der Erwerb der noch benötigten Teilfläche wird wahrscheinlich ebenfalls ohne Einsatz förmlicher Verfahren zur Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch möglich sein. Entsprechende Grundstücksverhandlungen werden rechtzeitig begonnen.

9. Kosten und Finanzierung:

Folgende Kosten werden angenommen:

- Grunderwerb 4.250 m² x ca. 15,-- DM/m²
- Ausbaukosten

ca. 65.000 DM
ca. 100.000 DM

Die erforderlichen Mittel werden bei Bedarf im jeweiligen Haushaltsplan bereitgestellt und von der Stadt getragen.

10. Verfahren:

10.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 16.10.1989 bis zum 27.10.1989 statt. Seitens der Bürger wurden keinerlei Anregungen oder Änderungswünsche vorgetragen.

10.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Polizeiabschnitt Ost in Burgdorf

Die Polizei trug vor, daß im Bereich des Bolzplatzes künftig vermehrt mit Fahrbahnquerungen, insbesondere durch Kinder, gerechnet werden müsse. Aus diesem Grunde sollten nach Auffassung der Polizei in den Straßenzügen Scharlemannstraße und Retschystraße - unter Berücksichtigung des derzeitigen Ausbauzustandes - bauliche geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen getroffen werden, um dem Schutzbedürfnis der schwächeren Verkehrsteilnehmer auch wirksam gerecht zu werden.

Ergänzend hierzu sollten auf dem Spiel- und Bolzplatzgelände bauliche Vorrichtungen erstellt werden, die verhindern sollen, daß Kinder ungehindert auf die Fahrbahn laufen können.

Ausführungen zur Stellungnahme:

Die von der Polizei vorgetragenen Punkte betreffen Maßnahmen, die nicht auf Bebauungsplanebene zu lösen sind und daher im folgenden nur knapp angeschnitten werden können. Während die zweite Anregung einen Punkt betrifft, der heute eigentlich schon als Selbstverständlichkeit zu betrachten ist, verdient auch die erste Anregung spätestens im Zusammenhang mit der Planung des Ausbaus der neu festgesetzten Parkplätze an der Retschystraße einer näheren Prüfung. Ganz allgemein läßt sich übrigens feststellen, daß es sich bei beiden Straßen um Sackgassen handelt und von daher zumindest das Verkehrsaufkommen vergleichsweise unkritisch sein dürfte, weil es sich nur um Ziel- und Quellenverkehr handelt.

Amt für Agrarstruktur

Das AfA hat zu prüfen, ob die geplanten Einrichtungen in dieser Lage unbedingt erforderlich seien, weil damit Ansatzpunkte gegeben seien, die zu Erschwernissen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen führen.

Ausführungen zur Stellungnahme:

Grundsätzlich ist festzustellen, daß die Ausstattung von Wohngebieten mit Spielplätzen eine per Gesetz geregelte Pflicht ist, die sogar maximal zulässige Wegelängen beinhaltet (höchstens 400 m Entfernung zwischen Wohnung und Spielplatz). Soweit in der Begründung von ebenfalls untersuchten Standortalternativen die Rede ist, handelte es sich um Flächen innerhalb des gleichen Ackergevierts, nur eben etwas verschoben oder mit anderer Orientierung, so daß auch ein anderer Standort keinen Verzicht auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erlauben würde. Auch der Bolzplatz kann nur im

Bereich zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzter Flächen angelegt werden. Insofern ist die Inanspruchnahme solcher Flächen erforderlich.

Landwirtschaftskammer Hannover

Die Landwirtschaftskammer teilte mit, daß gegen die Planung aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken beständen, wenn die Fläche in Längsausdehnung parallel zur Retschystraße ausgerichtet würde und eine Abtrennung von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche durch eine Eingrünung und eine nicht übersteigbare Einzäunung erfolgt. Durch diese Platzanordnung würde dem landwirtschaftlichen Pächter die Bewirtschaftung der Restfläche erleichtert.

Ausführungen zur Stellungnahme:

Bei einer Längsausdehnung des Bebauungsplangebietes von 85 m und einer Breite von 50 m ergäbe die von der Landwirtschaftskammer angeregte Lösung gerade einen Unterschied von 35 m. Der Bolzplatz läge dagegen dann aber statt 57,5 m Mindestentfernung von der Retschystraße direkt an der Retschystraße und damit lt. Gutachten des TÜV's in einer Lage, die wegen der Nähe zur Wohnbebauung aus schalltechnischer Sicht bedenklich wäre, weil damit gerechnet werden müßte, daß im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung die Richtwerte während der Ruhezeiten überschritten werden. Da es in der Praxis kaum möglich sein dürfte, den Bolzplatz jeden Tag während der Ruhezeiten zu sperren - und eine solche Einschränkung auch nicht Sinn der Planung wäre - erscheint es absolut unververtretbar, wegen geringer Vorteile für die Landwirtschaft eine Planungsvariante zu wählen, die u.U. gar keine dauerhafte Betreibung eines Bolzplatzes ermöglicht.

Die angeregten Anpflanzungen sind ebenso vorgesehen wie eine Einzäunung. Da es sich um eine von der Stadt selbst angelegte Anlage handeln wird, ist im Rahmen des Bebauungsplanes noch keine detaillierte Festlegung der Pflanzmaßnahmen erforderlich. Unabhängig davon, daß vorstehendes sinngemäß auch für die Einzäunung gilt, ließe sich eine Einzäunung dagegen ohnehin nicht im Bebauungsplan festsetzen, weil der zulässige Inhalt von Bebauungsplänen abschließend geregelt ist und Einzäunungen darin nicht festgesetzt werden können.

10.3 Öffentliche Auslegung:

Während der öffentlichen Auslegung wurden keinerlei Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Burgdorf, 15.05.1990

gez. Bindseil

Stadtdirektor

11. Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 15.01.1990 lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes "Spiel- und Bolzplatz Retschy-/Scharlemannstraße" Nr. 0-61 in der Zeit vom 09.04.1990 bis zum 11.05.1990 gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf, 15.05.1990

gez. Bindseil

Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 15.05.1990 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 05.07.1990 als Begründung im Sinne von § 9 Abs.8 Baugesetzbuch beschlossen.

Burgdorf, 05.07.1990

gez. Ziembra

Bürgermeister

gez. Bindseil

Stadtdirektor