



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan **"Kindergarten-Südost"**, Nr. 0 - 64

Inhaltsübersicht:

1. Lage des Bebauungsplangebietes
2. Planungserfordernis
3. Städtebauliches Konzept
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Ver- und Entsorgung
6. Altlasten
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Landschaft und Natur
9. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
10. Kosten und Finanzierung
11. Verfahren
12. Verfahrensvermerke

1. Lage des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten des Straßenkreuzes Ostlandring/Schwüblingser Weg. Nach dem Stand des Liegenschaftskatasters von März 1991 erfaßt das Plangebiet innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Burgdorf eine Teilfläche des Flurstücks 174/4. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6700 m².

Es wird begrenzt:

- im Norden: von einer Geraden, die in einem Abstand von 50 m parallel zur Nordgrenze des Schwüblingser Weges verläuft,
- im Osten: von der Westgrenze des Flurstückes 107 (= Flurstück auf dem sich die Windschutzhecke befindet),
- im Süden: von der Nordgrenze des Schwüblingser Weges
und
- im Westen: von der Ostgrenze des Ostlandringes.

2. Planungserfordernis

Die Stadt Burgdorf unterhält innerhalb der Kernstadt 3 Kindergärten. Sie liegen an der

- Gartenstraße (Stadtmitte)
- Richard-Wagner-Straße (Südstadt)
- und
- Lippoldstraße (Weststadt).

Außerdem gibt es am Fröbelweg einen Kindergarten der EV.-luth. St. Pankratius Kirchengemeinde (Stadtmitte).

Mit dem Bau des 4. kommunalen Kindergartens ist im Herbst des Jahres 1990 begonnen worden. Er entsteht im Eckbereich Am Nassen Berg/Blücherstraße (Nordstadt).

Eine Bedarfsermittlung aus dem Jahre 1990 ergab, daß noch zwei Kindergärten gebaut werden müssen, um den Bedarf an Kindergartenplätzen zu decken.

Sie sollen in der Südstadt am Ostlandring/Schwüblingser Weg und in der Weststadt am Marriis Mühlenweg entstehen, weil diese Standorte am besten zu einer bedarfsgerechten Verteilung der Kindergärten (i.S. möglichst kurzer Wege vom jeweiligen Wohnbereich zum dazugehörigen Kindergarten) führen.

Nach der Errichtung des Kindergartens Am Nassen Berg/Blücherstraße soll mit dem Bau des Kindergartens am Ostlandring/Schwüblingser Weg im Jahre 1992 begonnen werden.

3. Städtebauliches Konzept

Die Umgebung ist durch drei-, zwei- und eingeschossige Wohnhäuser geprägt. Die Wohnbebauung wird mittelfristig auch auf der Ostseite des Ostlandringes auf dem Flurstück 174/4 (zwischen Schwüblingser- und Duderstädter Weg) fortgesetzt.

Die vorgesehene Bebauung auf dem Kindergartengrundstück entspricht der kleinstädtischen Struktur des Gebietes.

Das Plangebiet ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

Neben der Festsetzung einer überbaubaren Fläche und der offenen Bauweise ist als Maß der baulichen Nutzung vorgesehen:

- Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstzahl: I
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,3

Der Ostlandring ist eine Wohnsammelstraße, die nahezu frei von Grundstückszufahrten ist. Dies soll so bleiben. Deshalb wird das Kindergartengrundstück nur über den Schwüblingser Weg erschlossen.

Um genügend Entscheidungsspielräume für die eigentliche Objektplanung zu belassen, wurde eine großzügige Festsetzung von überbaubaren Flächen vorgenommen. Die tatsächlich planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Flächen sind jedoch durch die vorgesehene Geschoßflächenzahl (GFZ) deutlich niedriger begrenzt.

Der Ostlandring ist zur Zeit nicht sonderlich stark befahren. Wegen der relativ großen Fahrbahnbreiten und der allgemein steigenden Verkehrsdichte wird angesichts des Kindergartengeländes die Herstellung von Querungshilfen erwogen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die bauliche Nutzung kann im Flächennutzungsplan auch nach der allgemeinen Art, also durch Bauflächen dargestellt werden.

Die allgemeine Art der baulichen Nutzung umfaßt vier Arten von Bauflächen:

- Wohnbauflächen (W)
- gemischte Bauflächen (M)
- gewerbliche Bauflächen (G)
- Sonderbauflächen (S)

Diese Flächenarten umschließen alle Grundfunktionen menschlichen Daseins wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.

Die Darstellung von Bauflächen erleichtert die F-Planaufstellung, weil die notwendige Detailplanung in das B-Planverfahren verlagert wird.

Im derzeitigen F-Plan ist die Fläche des B-Plangebiets Teil einer Wohnbaufläche. Er beinhaltet auch bereits ein Kindergartensymbol im südöstlichen Bereich der Südstadt; also im künftigen Einzugsbereich des Kindergartens.

Die konkrete Standortbestimmung des Kindergartens erfolgte über die Bedarfsermittlung und Bedarfsverteilung im Stadtgebiet unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit einer Fläche (unbebautes Grundstück ausreichender Größe erforderlich).

Da in den Wohngebieten (WR, WA, WB) sozialen Zwecken dienende bauliche Anlagen entweder ausnahmsweise (WR) oder allgemeinen (WA, WB) zulässig sind, und im F-Plan bereits ein Kindergartensymbol dargestellt ist, handelt es sich bei der im B-Plan ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche für "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" um eine Konkretisierung der Flächennutzungsplandarstellung. Somit ist der B-Plan Kindergarten-Südost, Nr. 0 - 64 aus dem geltenden F-Plan entwickelt.

5. Ver- und Entsorgung

Wasser : Stadt Burgdorf
Abwasser : Stadt Burgdorf (Anschluß an den Schmutzwasserkanal; Regenwasserversickerung auf dem Grundstück)
Strom : Hastra Sehnde
Gas : Landesgasversorgung Niedersachsen AG
Abfall : Landkreis Hannover, Abfallentsorgungsgesellschaft

6. Altlasten

Im Bereich des B-Plangebiets sind keine Altlasten bekannt geworden. Da es sich auch nicht um eine Verdachtsfläche handelt, besteht kein Anlaß für entsprechende Untersuchungen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Burgdorf wird sich um einen freihändigen Erwerb der Grundstücksflächen bemühen. Bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB werden deshalb voraussichtlich nicht erforderlich.

8. Landschaft und Natur

Das B-Plangebiet ist Teil einer größeren Ackerfläche, die von den Straßen Schwüblingser Weg, Ostlandring, Duderstädter Weg und im Osten von einer Windschutzhecke begrenzt wird.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Bodens ist festzuhalten, daß es sich nach der amtlichen Bodenschätzung um SL 4D 30-32/32-35 handelt. Es ist also Boden mit einer bestenfalls nur mittleren natürlichen Ertragskraft.

Hochwertige Biotope oder schützenswerter Bewuchs sind im B-Plangebiet nicht vorhanden. Der Landschaftsrahmenplan trifft für diesen Bereich keine Aussagen.

Die schöne, im Osten an das B-Plangebiet grenzende Windschutzhecke, die neben ihrer Funktion als Windbremse u.a. auch Lebensraum vieler Kleinlebewesen ist, gliedert das ebene Gelände. Die Hecke wird durch die im Bebauungsplan angrenzende zusätzlich festgesetzte Pflanzfläche gestützt. Die 4 m breite Pflanzfläche ist i. S. des Naturschutzes als eine Situationsverbesserung anzusehen.

Da die Versiegelung durch die Bebauung und Zuwegung etc. gering sein wird und auch die Umsetzung der Planung als kein schwerwiegender Eingriff in den Naturhaushalt zu beurteilen ist, der ausgleichsbedürftige Wirkungen erzeugt, ist der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche Vorrang einzuräumen.

Im Übrigen stehen die Festsetzungen des B-Planes einer möglicherweise anstehenden Eingriffsregelung nach dem Nds. NatSchG nicht im Wege.

Durch die Umwandlung der Ackerflächen in Gemeinbedarfsflächen werden die Belange des Naturhaushalts nicht nachhaltig berührt, zumal die freien Flächen im Rahmen der Objektkonzeption bepflanzt werden, die Bodenversiegelung verhältnismäßig gering sein wird und die Möglichkeit besteht, das Regenwasser auf den freien Flächen versickern zu lassen.

9. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen als Bauland ist berechtigt, weil das B-Plangebiet im städtebaulichen Entwicklungsbereich der Stadt liegt, der Bau des Kindergartens unabdingbar ist, sich keine Alternative zu diesem Standort anbietet und es sich um Pachtland handelt und Ersatzland u. U. gestellt werden kann.

10. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden. Für den Grunderwerb müssen mindestens 335.000,-- DM veranschlagt werden.

Die Planung und Herstellung des Kindergartengebäudes und der Außenanlagen werden zusätzlich ca. 2,5 Mio. DM erfordern.

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden bereitgestellt und sind von der Stadt zu tragen, soweit keine Kostenbeteiligung durch Dritte möglich ist.

11. Verfahren

a) Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 4. Februar bis zum 15. Februar 1991 statt. Während dieser Zeit wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Polizeiabschnitt Ost in Burgdorf

Die Polizei regte an, den Eingang zum Kindergarten nicht direkt zur Straße hin anzulegen.

Ausführungen zur Stellungnahme

Das Kindergartengelände wird nur über den Schwüblingser Weg erschlossen. Die genaue Lage des Zugangs wird bei der Objektplanung festgelegt. Aller Voraussicht nach dürfte er im Osten des Geländes vorgesehen werden.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall

Von der o.g. Behörde werden keine Bedenken erhoben, wenn das Gelände an die Entwässerungsanlagen angeschlossen wird.

Ausführungen zur Stellungnahme

Der Anschluß an die Entwässerungsanlagen ist vorgesehen.

Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig-TELEKOM

Die Ausbauarbeiten sollen rechtzeitig bekanntgegeben werden.

Ausführungen zur Stellungnahme

Der Ausbau des Ostlandringes/des Schwüblingser Weges erfolgte schon vor etlichen Jahren. Der Ausbau der Seitenräume wird den Leitungsträgern rechtzeitig bekanntgegeben.

c) Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung wurden keinerlei Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Burgdorf, 22.07.1991

gez. Bindseil

Stadtdirektor

12. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 20.03.1991 lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes "Kindergarten-Südost", Nr. 0-64 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

(LS)

gez. Bindseil

Bürgermeister

Stadtdirektor