



Begründung

zum B-Plan "Sandfeld 1", Nr. 8-2
im Stadtteil Hülptingsen

1. Allgemeines

Die damalige Gemeinde Hülptingsen stellte im Jahre 1971 einen B-Plan mit der Bezeichnung "Sandfeld 1" auf. Der Regierungspräsident in Lüneburg (heute Bezirksregierung) hat dann den B-Plan nicht genehmigt, weil nach dortiger Meinung

- a) der B-Plan nicht den Zielen der Landesplanung angepaßt sei bzw.
- b) die damalige Gemeinde Hülptingsen über keine zentrale Wasserversorgungs- sowie Abwasseranlage verfüge.

Nachdem diese Hinderungsgründe ausgeräumt waren, stellte die Stadt Burgdorf für das selbe Gebiet einen Bebauungsplan auf. Auch dieser B-Plan wurde nicht genehmigt.

Die Ablehnung der Bezirksregierung Hannover beruht auf der Begründung, daß die Belange des Umweltschutzes sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bei der Aufstellung des B-Planes nicht beachtet worden seien.

Die Bezirksregierung meint, daß zwar zwischen dem geplanten WA-Gebiet und dem im B-Plan "Sandfeld 2" festgesetzten GE-Gebiet ein Streifen eingeschränktes GE-Gebiet liege; dieser Streifen aber nicht ausreiche zum Abbau der Schallimmissionen. Zur Entscheidungshilfe wurde dann ein schalltechnisches Gutachten ausgearbeitet.

Danach kann man die Bedenken ausräumen, wenn folgende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden:

Die an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen sind aufzuforsten.

Für die ersten beiden zum Gewerbegebiet hin gelegenen Bauplätze sind passive Schallschutzmaßnahmen anzuordnen.

Die B-Planunterlagen wurden nunmehr entsprechend überarbeitet.

Das B-Plangebiet umfaßt folgende Flurstücke in der Flur 5, Gemarkung Hülptingsen:

44, 45, 47/5, 48, 63/2 (alle teilweise) und 51

Die Aufstellung des B-Planes wird weiterhin betrieben, weil die Nachfrage nach Einfamilienhaus-Grundstücken in Burgdorf sehr groß ist. Sie können an anderer Stelle nicht mehr zur Verfügung gestellt werden.

2. Übereinstimmung mit dem F-Plan

Im wirksamen F-Plan ist das Plangebiet als WA-Gebiet mit einer Bruttogeschosßflächenzahl von 0,5 dargestellt.

3. Städtebauliches Konzept

Der Siedlungsbereich Hülptingsen gliedert sich im wesentlichen in zwei Nutzungsbereiche. Der landwirtschaftlich genutzte Bereich liegt nördlich der B 188 und der hauptsächlich dem Wohnen dienende liegt südlich der Bundesstraße.

Das Wohnen findet dort in den verschiedensten Einfamilienhaus-Typen statt; weniger in Geschosßwohnungen.

4. Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird durch die Planstraßen I und II verkehrlich erschlossen. Zusätzlich ist von der Planstraße I eine Fußwegeverbindung zur Bundesstraße 188 geschaffen.

5. Bauform

Es ist die offene Bauweise in Form des freistehenden eingeschossigen Einfamilienhauses vorgesehen.

6. Grünkonzept

Bedingt durch die Einfamilienhaus-Grundstücke werden die Grünflächen mit den im Eckbereich (Planstraße I/ II) aufzuforstenden Flächen bestimmt.

Die Aufforstung des Eckbereiches erfolgt flächenhaft i.S. einer Schutzpflanzung.

7. Städtebauliche Werte

Bruttobauland ca. 21.200 m² = 100 %

Verkehrsflächen ca. 3.000 m² = 14 %

Öffentliche Grünflächen ca. 1.900 m² = 9 %

Nettobauland ca. 16.300 m² = 77 %

100 %

8. Wohndichte 19 neue Wohneinheiten sind möglich
19 x 2,85 EW/WE = 54 EW
9. Versorgungs-u. Abwasseranlage Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation der Kläranlage zugeleitet.
10. Kinderspielplatz Nach dem Nieders. Spielplatzgesetz und den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen sind die Gemeinden gehalten, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch auf die Kinderspielplatzsituation einzugehen. Insoweit wird auf die von der Stadt Burgdorf erarbeiteten Kinderspielplatzberichte hingewiesen.
Für den Stadtteil Hülptingsen steht ein Spielplatz mit einer Fläche von 1.747 m² zur Verfügung. Die Untersuchung ergibt, daß der vorhandene Spielplatz in der Größe von 1.747 m² den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes entspricht.
11. Kosten der Erschließung
- | | |
|--|-------------------------------|
| Befestigen der Verkehrsflächen | |
| ca. 3000 m ² x i.M. 40,-DM/m ² | = 120.000,-- DM |
| 300 lfdm x i.M. 200,-DM/lfdm | 60.000,-- DM |
| Schmutzwasserkanal | |
| 300 lfdm x i.M. 150,-DM/lfdm | 45.000,-- DM |
| Regenwasserkanal | |
| ca. 1900 m ² x i.M. 12,-DM/- ² | 22.800,-- DM |
| Aufforstung | |
| 4900 m ² x i.M. 15,-DM/m ² | 73.500,-- DM |
| Grunderwerb | |
| Geschätzte Gesamtkosten: | <u>321.300,-- DM</u>
===== |
12. Finanzierung Die erforderlichen Finanzierungsmittel werden zum Ausbau der Maßnahmen 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. 10 %, also ca. 21.630,-- DM.
Die Kosten für die Kanalisation werden über die Kanalbaubeiträge beglichen. Diese betragen z.Zt. 6,5 DM/m² Geschoßfläche. Sie werden gesondert berechnet.



13. Bodenordnende
Maßnahmen

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

14. Weitere Infra-
strukturmaß-
nahmen

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

15. Nachteilige
Auswirkungen

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

Der Rat der Stadt Burgdorf hat die vorstehende Begründung auf seiner Sitzung am 16.10.1980 als Begründung gem. § 9 BBauG beschlossen.

Burgdorf, den 17.10.1980