



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "**Am Ostlandring**", Nr. 0-65

Inhaltsübersicht:

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes
2. Planungserfordernis
3. Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes
4. Städtebauliches Konzept
 - Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - verkehrliche Erschließung,
 - Spielplatz
und
 - städtebauliche Werte/Wohndichte
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
6. Ver- und Entsorgung
7. Altlasten
8. Immissionen
9. Belange von Natur und Landschaft
10. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten
11. Finanzierung
12. Verfahren
13. Verfahrensvermerke
14. Städtebauliche Skizze

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt am Ostrand der Südstadt, östlich des Ostlandringes zwischen der Verlängerung des Duderstädter Weges und dem neu geplanten Kindergartengelände am Schwüblingser Weg.

Nach dem Stand des Liegenschaftskatasters von Februar 1992 erfaßt das Plangebiet innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Burgdorf die nördliche Teilfläche des Flurstücks 174/4 und eine Teilfläche des Flurstücks 313/1 (=Abschnitt des Duderstädter Weges). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 26.176 m².

Es wird begrenzt:

- im Norden: von der Nordgrenze des Duderstädter Weges,
- im Osten: von der örtlich vorhandenen Windschutzhecke, die in durchschnittlich 110 m Entfernung östlich des Ostlandringes verläuft,
- im Süden: von der Nordgrenze des geplanten Kindergartengeländes (= 50 m nördlich der Nordgrenze des Schwüblingser Weges) und
- im Westen: von der Ostgrenze des Ostlandringes.

2. Planungserfordernis

Aufgrund aller aktuellen Prognosen ist in Deutschland generell für den Zeitraum bis 2000 von einem sich von Jahr zu Jahr weiter vergrößernden Unterschied zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf auszugehen.

Speziell für Burgdorf gilt, daß es gegenwärtig nahezu unmöglich ist, in absehbarer Zeit ein dem Bedarf entsprechendes Angebot an Mietwohnungen zu erhalten. Jede Planung mit diesem Ziel ist daher dringend erforderlich.

Burgdorf gehört zudem zu den wenigen Gemeinden in Niedersachsen, für die die Landesregierung - wegen dort besonders extremen Wohnraummangels - per Verordnung bestimmt hat, daß Wohnraum nur mit Genehmigung der Stadt anderen Zwecken zugeführt werden darf.

Für das dieser Planung zugrunde liegende Gebiet am Ostlandring besteht zwischen der Stadt Burgdorf, der Grundstückseigentümerin (Evangelische Kirche) und der Nileg (Nieders. Landesentwicklungsgesellschaft mbH) Übereinstimmung, die Fläche zum Wohnungsbau für sozial Schwächere zu nutzen. Die Nileg würde dort zunächst ca. 100 Wohneinheiten errichten.

Im Hinblick auf noch laufende Förderprogramme muß der Bau möglichst noch in diesem Jahr beginnen. Angesichts bereits vorhandener infrastruktureller Voraussetzungen bedarf es hierzu lediglich noch der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Für den konkreten Standort spricht, daß die Kirche den Verkaufserlös für die Fläche t.l.w. zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues verwenden will. Angesichts der Tatsache, daß sozialer Wohnungsbau ohne entsprechende Förde-

rung nicht realisierbar ist, wird die Stadt versuchen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben noch 1992 sicherzustellen, zumal ein vergleichbarer Mietwohnungsbau in bestehenden Bebauungsplangebieten aufgrund der Besitzverhältnisse und der Preisvorstellungen undurchführbar ist, so daß in Burgdorf gegenwärtig weder zu dieser Fläche noch zu der zeitlichen Vorstellung eine Alternative besteht und der Bedarf keinen Zweifel an einem akuten Handlungsbedarf zuläßt.

3. Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes

Aus den in Kapitel 2 geschilderten Gründen sollen die nachstehenden Vereinfachungsmöglichkeiten des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes -WoBauErlG- vom 17. Mai 1990 (BGBl. I Seite 926) genutzt werden:

- gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 WoBauErlG der Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung,
- gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 WoBauErlG Fristverkürzung für die Träger öffentlicher Belange auf einen Monat und
- gemäß § 2 Abs. 6 Satz 1 WoBauErlG Abgabe einer Erklärung gegenüber der höheren Verwaltungsbehörde, daß es sich um einen Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfs der Bevölkerung handelt (dies hat zur Folge, daß die höhere Verwaltungsbehörde statt innerhalb von 3 Monaten innerhalb von 1 Monat entscheiden soll, ob der Bebauungsplan Rechtsvorschriften verletzt).

4. Städtebauliches Konzept,

- **Art und Maß der baulichen Nutzung,**
- **verkehrliche Erschließung,**
- **Spielplatz**
und
- **städtebauliche Werte/Wohndichte**

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Als Gebietsart wurde deshalb ein Allgemeines Wohngebiet (vgl. § 4 der Baunutzungsverordnung) gewählt.

Um eine sinnvolle Ausnutzung knappen Baulands zu gewährleisten, wurde die Geschossigkeit auf mindestens 2 bis höchstens 3 festgesetzt (der Entwurf der Nileg geht z.B. von einer 3-geschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß aus).

Die flächenhafte überbaubare Fläche läßt einerseits genügend Spielraum für die endgültige Objektplanung und reicht andererseits im konkreten Fall zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung aus, zumal die Nileg einen wesentlichen Teil des Plangebietes gleich zu Beginn sozusagen 'aus einem Guß' mit ca. 100 Wohneinheiten bebaut, so daß eine bedarfsgerechte innere Erschließung kein Problem sein dürfte.

Wegen des Verzichts auf eine öffentliche Straße zur inneren Erschließung des Gebietes ist am Duderstädter Weg eine Verkehrsfläche für öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die Zufahrt soll vom Duderstädter Weg aus erfolgen.

Eine genügende Stellplatzversorgung hat dagegen das jeweilige Wohnungsbaunternehmen auf den Bauflächen selbst einzuplanen.

Anschlüsse der Bauflächen an die öffentliche Verkehrsfläche sollen an den Duderstädter Weg bzw. an den Ostlandring erfolgen. Die direkten Zufahrten an den Ostlandring sind jedoch auf 2 begrenzt, damit dort keine unnötigen Gefahrenpunkte entstehen und der Grünstreifen sowie der Radweg und der Fußweg nicht an zu vielen Stellen überquert werden.

Das Plangebiet ist ca. 1300 m vom Zentrum und ca. 2300 m vom Bahnhof entfernt. Kürzere Entfernungen ergeben sich zum Stadtteilzentrum am Rubensplatz (ca. 750 m), zum Schulzentrum am Berliner Ring (ca. 1000 m) oder zu dem direkt angrenzend geplanten Kindergarten.

Über den Ostlandring/Peiner Weg verkehrt die Buslinie 906 in Richtung Bahnhof/Innenstadt. Für das Plangebiet in Betracht kommen die Haltestellen 'Uhlandstraße' und 'Peiner Weg 19'.

Die Haltestelle 'Peiner Weg 19' befindet sich in Höhe der Einmündung des Schwüblingser Weges in den Peiner Weg und ist somit ca. 450 - 550 m vom Plangebiet entfernt. Wochentags (montags bis freitags) verkehren auf dieser Linie gegenwärtig ca. 46 Busse, sonnabends ca. 29 Busse und sonntags ca. 17 Busse.

Die Lage bzw. der verkehrliche Anschluß des Plangebietes ist nach alledem als durchaus zufriedenstellend einzustufen.

Eine weitere Verbesserung wäre später ggf. noch durch eine Verschwenkung der Buslinie über den Ostlandring/Schwüblingser Weg/Peiner Weg und der Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle im Schwüblingser Weg denkbar, wenn sich im Plangebiet eine gewisse Einwohnerdichte ergeben hat, die eine solche Maßnahme rechtfertigen könnte.

Aufgrund der Einwohnerzahl im Bereich zwischen der Immenser Straße und dem Duderstädter Weg kann hinsichtlich der Spielplatzversorgung nicht auf den vorhandenen nahegelegenen Spielplatz am Schwüblingser Weg verwiesen werden, so daß innerhalb des Plangebietes ein Spielplatz ausgewiesen wird. Die Lage des Spielplatzes am Duderstädter Weg dient gleichzeitig dazu, den Abstand zu der gewerblichen Nutzung, die nördlich des Duderstädter Weges beginnt, zu vergrößern (vgl. auch Kapitel 8). Die etwas über den Mindestbedarf des Nieders. Spielplatzgesetzes liegende Flächenausweisung (Bruttofläche ca. 925 m²) erlaubt die teilweise Mitversorgung sich später eventuell noch weiter östlich anschließender Baugebiete.

Auch die eingeplante Verbreiterung des Duderstädter Weges erfolgt vor dem Hintergrund, daß sich weiter östlich gelegene Wohngebiete nur über den verlängerten Duderstädter und Schwüblingser Weg sinnvoll erschließen lassen.

Die Verbreiterung auf insgesamt 13,5 m erlaubt voraussichtlich auch die vollständige Erhaltung der sich in der Wegeparzelle befindlichen Bäume.

Das im Eckbereich Ostlandring/Duderstädter Weg geplante Regenwasserrückhaltebecken ist zur schadlosen Abführung des Niederschlagswassers erforderlich.

Städtebauliche Werte/Wohndichte

Brutto-Bauland	ca. 26.176 m ²	= 2,62 ha	= 100 %
Öffentliche Verkehrsfläche/ Straße	ca. 1.310 m ²	= 0,13 ha	= 5,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche/ Parkplatz	ca. 1.188 m ²	= 0,12 ha	= 4,5 %
Öffentliche Grünfläche/ Spielplatz	ca. 925 m ²	= 0,09 ha	= 3,5 %
Fläche f. Versorgungsanlagen/ Regenwasserrückhaltebecken	ca. 980 m ²	= 0,10 ha	= 3,7 %
Netto-Bauland	ca. 21.773 m ²	= 2,18 ha	= 83,2 %

Innerhalb des Plangebietes können je nach Aufteilung und Gebäudegröße ca. 12 - 16 Mehrfamilienhäuser entstehen. Für das Plangebiet ergeben sich somit überschlägig hinsichtlich der Einwohnerzahl und der Bevölkerungsdichte die nachstehenden Prognosewerte (WE = Wohneinheit, EW = Einwohnerzahl):

150 WE x 2,5 EW/WE = 375 EW
375 EW auf 2,6 ha Brutto-Bauland = 144 EW/ha
375 EW auf 2,2 ha Netto-Bauland = 170 EW/ha.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich somit um eine ordnungsgemäße Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

6. Ver- und Entsorgung

Wasser: Stadt Burgdorf
Abwasser: Stadt Burgdorf (Trennsystem u. Regenwasserrückhaltung/-Versickerung)
Strom: Hastra, Betriebsverwaltung Sehnde
Gas: Landesgasversorgung Niedersachsen AG
Abfallbeseitigung: Landkreis Hannover (Abfallentsorgungsgesellschaft mbH).

7. Altlasten

Über etwaige Altlasten im Bereich des Bebauungsplangebietes ist der Stadt Burgdorf nichts bekannt geworden. Es handelt sich auch nicht um eine Verdachtsfläche, so daß kein Anlaß für nähere Untersuchungen besteht.

8. Immissionen

Durch die unmittelbare Lage am Ostlandring (=Wohnsammelstraße) liegt die Fläche teilweise im Einwirkungsbereich der von dieser Straße ausgehenden Schallemissionen.

Durch den zwischen der nächstgelegenen Fahrbahn und der Straßenbegrenzungslinie noch gelegenen Anlagen (Grünstreifen, Radweg und Fußweg), sowie dem 10 m Abstand der Baugrenze von der Straße, haben selbst die nächstgelegenen Gebäudeteile immerhin einen Abstand von mindestens 18 - 20 m von der Fahrbahn.

Legt man die 1990 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 'In den Kämmern 2' ermittelten Schallimmissionen entlang des Ostlandringes zugrunde, so ergeben sich für die o.g. Mindestentfernung Mittelungspegel von ca. 60 dB(A) tagsüber bzw. 53 dB(A) nachts.

Diesen tatsächlichen Werten stehen unverbindliche Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau; von Mai 1987) in Höhe von:

- tags 55 dB(A)
und
- nachts 45 bzw. 40 dB(A)

gegenüber.

Hinweis: Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben - also für Schallquellen, die sich durch Festsetzungen in ihrem nächtlichen Emissionsverhalten begrenzen lassen - während der höhere Wert für Verkehrslärm gilt.

Die Orientierungswerte werden somit am Rand der überbaubaren Fläche um:

- tags ca. 5 dB(A)
und
- nachts ca. 8 dB(A)

Überschritten.

Langfristig wird aufgrund der weitergehenden städtebaulichen Entwicklung und dem noch ansteigenden allgemeinen Verkehrsaufkommen mit weitersteigenden Immissionspegeln zu rechnen sein. Die Eignung als Wohngebiet ist jedoch dennoch gegeben, zumal der 'Innenraumschutz', der für gesunde Wohnverhältnisse besondere Bedeutung hat, schon durch den Einbau handelsüblicher Fenster mit Isolierverglasung erreicht wird.

Nach den Angaben im Heft 'Energiesparen', Ausgabe 1989, der Stiftung Warentest erreichten handelsübliche Fenster mit Isolierverglasung - 4/12 /4 mm - ein Schalldämmmaß von 32 dB(A).

Zieht man hinsichtlich der sicherzustellenden Innenraumpegel als fachliche Grundlage die strengsten Werte der VDI Richtlinie 2719 'Schalldämmung von Fenstern' heran (= Innenpegel in Schlafräumen nachts in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie in Kur- und Krankenhausgebieten: 25 - 30 dB(A)), so zeigt sich, daß noch genügend Reserven bestehen (Nachtwert: 53 dB(A) minus Fensterdämmmaß 32 dB(A) = 21 dB(A)), zumal der Dämmwert der übrigen Umfassungsbauteile in der Regel noch höher ist.

Im Zusammenhang mit Schallimmissionen stehen die nördlich und nordwestlich angrenzenden Gewerbegebiete einer Wohngebietsfestsetzung im konkreten Fall ebenfalls nicht entgegen. Bei der nördlich an den Duderstädter Weg angrenzenden Fläche handelt es sich um einen Bereich, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Sandfeld", O-42 als 'eingeschränktes' Gewerbegebiet (hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen) festgesetzt ist. Außerdem gehen von den dort bestehenden gewerblichen Nutzungen keine nennenswerten Störungen aus.

Bei den nordwestlich gelegenen Flächen handelt es sich in Richtung Plangebiet zunächst um einen Streifen Mischgebiet, bevor dahinter Gewerbegebiet beginnt. Diese Flächen sind quasi die Reservefläche eines kunststoffverarbeitenden Betriebes.

Außerdem befinden sich bei einer üblichen Grundrißgestaltung an der Nordseite von Gebäuden in der Regel ohnehin überwiegend die weniger empfindlichen Nutzungen wie Treppenhäuser, Küchen, Bäder und WC etc..

Alles in allem wird die Höhe der von äußeren Einflüssen bestimmten Geräuschpegel im Plangebiet also in erster Linie durch den Verkehr auf dem Ostlandring bestimmt, so daß eine Überschreitung der für Allgemeine Wohngebiete anzuhaltenden Orientierungswerte im wesentlichen nur im Randbereich der Straße zu erwarten ist. Die leichten Pegelüberschreitungen im Randbereich der Straße sollten deshalb nicht darüber hinwegtäuschen, daß die Lage des Gebietes als vergleichsweise ruhig einzustufen ist.

9. Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Nach den Ergebnissen der amtlichen Bodenschätzung handelt es sich im Schnitt um: SL 4D30/32, also um Böden unterer bis bestenfalls mittlerer natürlicher Ertragskraft.

Ökologisch wertvolle Bereiche oder schützenswerte Vegetationsbestände sind aufgrund der bisherigen Nutzung mit Ausnahme der Bäume innerhalb der Wegeparzelle (vgl. dazu Kapitel 4) nicht vorhanden.

Eine völlige Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind dennoch nicht möglich. Bei den Beeinträchtigungen handelt es sich im wesentlichen um die umfangreichen Bodenversiegelungen, die auf dem gesamten Planbereich bezogen u.U. bei ca. 50 - 55 % der Gesamtfläche liegen werden. Da nur eine Entsiegelung anderer versiegelter Flächen gleicher Größe zu einem gleichartigen Ausgleich führen würde, und dafür in Frage kommende Flächen nicht zur Verfügung stehen, ist ein gleichartiger Ausgleich nicht möglich.

Neben der vorstehend genannten Beeinträchtigung entfällt dafür zukünftig andererseits der Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden. Außerdem enthält der Bebauungsplan:

- eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die der außerhalb des Plangebiets angrenzenden Windschutzhecke vorgelagert ist und diese somit weiter festigt und vor dem Heranrücken anderer Nutzungen schützt (vgl. hierzu die Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr. 2)
- und

- eine Festsetzung, wonach ein Mindestmaß an weiteren Bepflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen in Abhängigkeit vom konkreten Ausmaß der Versiegelung vorgenommen werden muß (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 3).

Ein weiteres wichtiges Entlastungsmoment ist zweifellos auch die Tatsache, daß dieser Entwurf:

- mit einem Minimum an öffentlichen Flächen auskommt
- zudem eine sehr hohe Wohndichte vorsieht, so daß unter Würdigung dieses Umstands nicht nur ein besonders sparsamer Umgang mit Grund und Boden vorliegt, sondern darüber hinaus der als Absolutwert gesehene Versiegelungsgrad zwar sehr hoch ist, er relativ gesehen (also unter Berücksichtigung der Einwohnerdichte) aber eher einen unteren Wert darstellt.

Auf einen kurzen Nenner gebracht ist festzustellen, daß die Unterbringung der gleichen Einwohnerzahl häufig eines 2 - 3 mal so großen Gebietes bedarf und allein in diesem Umstand ein besonderer Schutz unbebauter Bereiche liegt. Außerdem dürfte eigentlich unstrittig sein, daß die menschenwürdige Unterbringung der Bevölkerung im Zweifelsfall ein Belang ist, dem andere Belange notfalls nachgeordnet werden müssen.

Auch die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen ist als notwendig und unabwendbar zu betrachten.

Angesichts der schon im Kapitel 2 dargelegten besonderen Erforderlichkeit und Dringlichkeit dieses Baugebietes, führt die gem. § 11 des Nieders. Naturschutzgesetzes vorzunehmende Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits und denen der wohnungssuchenden Bevölkerung andererseits notwendigerweise zu einem eindeutigen Ergebnis zu Gunsten der Schaffung dringend benötigten Wohnraums.

10. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten

a) Erschließung:

- Erwerb der Verkehrsfläche (Parkplatz) ca. 1350 m ² x ca. 20,-- DM/m ² =	ca. 27.000,-- DM
- Befestigung des Parkplatzes ca. 1350 m ² x ca. 100,-- DM/m ² =	ca. 135.000,-- DM
- Befestigung der Verlängerung des Duderstädter Weges ca. 950 m ² x ca. 100,-- DM/m ² =	ca. 95.000,-- DM
- Straßenbeleuchtung	ca. 10.000,-- DM
- Regenwasserkanal einschl. der Reinigungsschächte, Anteil für die Straßenentwässerung 50 % ca. 95 lfdm x ca. 150,-- DM/lfdm x 0,5 =	ca. 7.125,-- DM
Erwerb der Fläche für das Regenwasserrückhalte- becken, Anteil f. d. Straßenentwässerung 50 % ca. 980 m ² x ca. 20,-- DM/m ² x 0,5 =	ca. 9.800,-- DM
- Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens, Anteil für die Straßenentwässerung 50 %	ca. 25.000,-- DM
	ca. 308.925,-- DM =====

b) Kanalisation:

- Schmutzwasserkanal einschl. Reinigungsschächte ca. 95 lfdm x ca. 250,-- DM/lfdm =	ca. 23.750,-- DM
- Regenwasserkanal, Anteil für die Entwässerung der Grundstücke 50 % ca. 95 lfdm x ca. 150,-- DM/lfdm x 0,5 =	ca. 7.125,-- DM
- Erwerb der Fläche für das Regenwasserrückhalte- becken, Anteil f. d. Entwässerung der Grund- stücke 50 % ca. 980 m² x ca. 20,-- DM/m² x 0,5 =	ca. 9.800,-- DM
- Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens, Anteil f. d. Entwässerung der Grundstücke 50 %	ca. 25.000,-- DM
	ca. 65.675,-- DM
	=====

c) Sonstige Kosten:

- Erwerb der Fläche für den Spielplatz ca. 925 m² x ca. 20,-- DM/m² =	ca. 18.500,-- DM
- Einrichtung des Spielplatzes (Einzäunung, Bepflanzung, Ausstattung mit Spielgeräten usw.)	ca. 100.000,-- DM
	ca. 118.500,-- DM
	=====

11. Finanzierung

Die erforderlichen Mittel werden bei Bedarf in dem jeweiligen Haushaltsplan bzw. Nachtragshaushalt bereitgestellt.

Die Erschließungskosten - vgl. Kapitel 10a) - werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach dieser verteilt. Von den Erschließungskosten trägt die Stadt Burgdorf 10 %, also ca. 31.000,-- DM.

Die Kosten für die Kanalisation werden über die Kanalbaubeiträge beglichen. Die Kanalbaubeiträge betragen z. Zt. 4,-- DM/qm Geschoßfläche für den Schmutzwasserkanal und 2,50 DM/qm Grundfläche für den Regenwasserkanal.

Kosten für die Kinderspielplätze sind nicht umlagefähig und sind somit aus allgemeinen Haushaltsmitteln zu tragen.

Die insgesamt bei der Stadt verbleibenden Kosten betragen somit ca. 150.000,-- DM.

Die Frage einer finanziellen Beteiligung der Stadt am Bau der vorgesehenen Sozialwohnungen ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

12. Verfahren

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Hastra

Die Hastra teilte in ihrer Stellungnahme mit, daß sie keine Bedenken gegen die Planung habe, wenn ihr später innerhalb des Gebietes Flächen für zwei Trafostationen zur Verfügung gestellt würden. Größe und Standorte der Stationen könnten erst benannt werden, wenn die konkreten Bauvorhaben bekannt seien.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Auf der Grundlage von § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung können die Standorte auch ohne zuvorige Festsetzung im Bebauungsplan zugelassen werden. Die spätere Festlegung von Trafostationen ist daher rechtlich möglich und dürfte auch sonst im konkreten Fall keine Probleme ergeben.

Zweckverband Großraum Hannover

Der Bebauungsplan sei mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Größe und bauliche Verdichtung des Gebietes ließen den Einsatz einer zentralen Wärmeversorgung auf der Basis eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) sinnvoll erscheinen.

Nach Modellrechnungen ließen sich selbst Baugebiete mit geringerer Verdichtung wirtschaftlich durch BHKW's versorgen, wenn die Kommune bereit sei, die erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen bzw. Koordinierungsgespräche mit Bauträgerfirmen zu führen.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Im Zeitpunkt der Planerstellung ließ sich die Frage einer zentralen Energieversorgung des Gebietes durch ein BHKW nicht klären. Die rechtliche Zulässigkeit wäre jedenfalls bei Bedarf gegeben (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Grundsätzlich ist jedoch zu beachten, daß die Stadt Burgdorf selbst keine Stadtwerke betreibt und somit als Träger eines BHKW's zur Energieversorgung Dritter ausscheidet. Darüber hinaus gibt es auch keinerlei planungsrechtliche Mittel, einen Dritten zur Erstellung und Betreibung eines BHKW's zu verpflichten. Dies wurde dem Zweckverband bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Mönkeburg 6" in aller Ausführlichkeit nachgewiesen.

Die Stadt kann daher nur beratend tätig werden, indem dem Bauträger (Nileg) die Prüfung und Umsetzung eines solchen Energieversorgungskonzeptes nahegelegt wird.

Daß in Burgdorf Fragen umweltfreundlicher und ökonomischer Energieversorgung intensiv geprüft werden, beweist nicht zuletzt die Tatsache, daß die Stadt zusammen mit dem Landkreis Hannover eine Voruntersuchung für eine Nahwärmeversorgung des Schulzentrums Süd und der angrenzenden Wohnbebauung durch ein BHKW bei der Hastra in Auftrag gab. Die Vor-

untersuchung ergab, daß selbst für einen Stromverteiler wie die Hastra (der im Prinzip nicht das Problem nur minimaler Vergütung für den ins Netz eingespeisten Strom haben muß) allein die Versorgung des großen Schulzentrums Burgdorf Süd ohne zusätzliche Einbeziehung der angrenzenden Wohnbebauung nicht wirtschaftlich wäre.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall

Aus wasser- und abfallrechtlicher Sicht beständen keine Bedenken, wenn die Ver- und Entsorgung wie vorgesehen durchgeführt wird.

Evangelisch-lutherisches Kirchenkreisamt

Für kirchliche Belange würden keine Planungswünsche, Anregungen oder Bedenken angemeldet.

Die Aussage in Kapitel 2, wonach die Kirche den Verkaufserlös zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues verwenden wolle, müsse in "teilweise" korrigiert werden, weil ein weiterer Teil für ein kirchliches Bauvorhaben benötigt werde.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Die erwähnte Textstelle wurde im Sinne der Stellungnahme des Kirchenkreisamtes geändert. Zwar hätte auch die bisherige Fassung keine verpflichtende Wirkung für die Kirche entfalten können, doch ist natürlich stets eine möglichst große Übereinstimmung zwischen dem Text der Begründung und den späteren Ereignissen anzustreben.

Evangelisch-lutherisches Landeskirchenamt

Gegen den Bebauungsplan beständen keine grundsätzlichen Bedenken.

In Kapitel 2 der Begründung sei erwähnt, daß für den Standort spreche, daß die Kirche den Verkaufserlös zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues verwenden möchte. Die Verwendung des Verkaufserlöses könne nach dortigem Erachten kein Kriterium für die Auswahl eines Standortes sein. Außerdem sei über die vom Kirchenvorstand beabsichtigte Verwendung des Verkaufserlöses bisher keine Entscheidung des Landeskirchenamtes getroffen worden.

In Kapitel 10 der Begründung sei für den Erwerb von öffentlichen Flächen ein Kaufpreis von ca. 20,-- DM/m² genannt. Seitens des Landeskirchenamtes werde dieser Preis als nicht angemessen erachtet.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Eine Verwendung des Verkaufserlöses zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues ist nach hiesigem Ermessen sehr wohl ein eigenständiges zusätzliches Argument für diesen Standort (vgl. diesbezüglich Kapitel 2 letzter Absatz). Selbstverständlich gibt es für die konkrete Fläche aber noch weitere Standortkriterien, wie bereits in Kapitel 2 vorrangig ausgeführt wurde (nur am Ostlandring lassen die infrastrukturellen Voraussetzungen noch in diesem Jahr einen Baubeginn zu; vgl. Kapitel 2, vor-

letzter Absatz). Deshalb könnte selbst für den Fall, daß die Kirche letztlich den Verkaufspreis sehr hoch schrauben sollte und nur teilweise - oder auch gar nicht - zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues bereitstellt, kurzfristig keine andere Fläche ersatzweise gefunden werden.

Bei der Frage der Preisbemessung für Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung ist zu bedenken, daß der Gemeinde in Umlegungsverfahren diese Flächen gemäß der Gesetzeslage unentgeltlich zuzuordnen sind (so u.a. auch geschehen innerhalb der B-Plan-Gebiete "In den Kämmern 2" und "Mönkeburg 6").

Angesichts der anderenfalls in einem Umlegungsplanverfahren geltenden Verteilungsregel und der sehr wohl nachvollziehbaren Folge: "Ohne Infrastruktur keine Bebaubarkeit und ohne Bebaubarkeit keine Baulandpreise" wird deutlich, daß diese Flächen die Hilfsfunktion haben, die Bebaubarkeit des Nettobaulandes herzustellen und eine doppelte Wertstellung (durch hohe Forderungen für diese Flächenanteile) unangemessen wäre, zumal die Kosten der dem Gebiet dienenden Infrastruktur nicht vollständig umlegbar sind und somit sowieso schon von der Gemeinde subventioniert werden müssen.

Mit den in der Begründung genannten 20,-- DM/m² für Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung ist bereits der ortsübliche Höchstpreis für Flächen dieser Art angesetzt.

Im Übrigen handelt es sich jedoch um keine den Planinhalt selbst betreffende Frage, so daß eine abschließende Klärung außerhalb des Bauungsplanverfahrens angezeigt ist.

Polizeiabschnitt Ost

Der Ostlandring werde seitens der Dienststelle als Teil einer Ortsumgehung gesehen. Deshalb trage man sich dort mit dem Gedanken einer Ausweisung als Vorfahrtsstraße. Ausbauzustand und Verkehrsbedeutung erforderten eine solche Beschilderung schon lange.

Positiv sei anzumerken, daß im Bereich der Wohnbebauung bisher keine Grundstücksanschlüsse vorhanden seien. Dies würde jetzt durch den Bauungsplan aufgeweicht, da zwei Zufahrten geplant seien. Dies könne zu gefahrenträchtigen Situationen führen, zumal Bewuchs auf den Seitenstreifen die Übersichtlichkeit mindere.

Weiterhin würde der Raum für angedachte Querungshilfen auf dem Ostlandring durch die Zufahrten erheblich verkleinert.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Die seitens der Polizei dem Ostlandring zugeordnete Funktion ergibt sich notgedrungen aus dem bisherigen Fehlen der mit höchster Dringlichkeit benötigten Ortsumgehung, weil der Verkehr sich z.Z. angesichts des unzureichenden Straßennetzes jede sich ihm bietende Ausweichmöglichkeit nutzt. Dennoch ist es fraglich, ob in der gegenwärtigen Situation der Verkehr auf den Ostlandring durch die von der Polizei

angedachten Maßnahme als unausbleiblicher Nebeneffekt schneller gemacht werden sollte.

Zweifellos zwingt die dort geltende Vorfahrtsregelung "rechts vor links" zumindest verantwortungsbewußte Fahrer gegenwärtig zu einer angemessenen Fahrweise, und dies erscheint städtebaulich auch wünschenswert.

Auch hinsichtlich der maximal zwei zulässigen Grundstückszufahrten im Bereich dieses Bebauungsplangebietes gelten eindeutige Vorfahrtsregeln, so daß Gefahrensituationen im konkreten Beispiel nur bei menschlichem Versagen auftreten können und sich keinesfalls als planbedingt darstellen lassen. Auch die Anlegung von Querungshilfen wird dadurch nicht in sinnwidriger Weise eingeschränkt.

Entgegen der Auffassung der Polizei sollte deshalb keine Ausweisung des Ostlandringes als Vorfahrtsstraße erfolgen, weil der Nebeneffekt eines dadurch schneller werdenden Verkehrsflusses an dieser Stelle z.Z. nicht in Kauf genommen werden sollte. Selbst für den Fall, daß die von der Polizei genannte Maßnahme zur Senkung der Zahl von Risikosituationen und Bagatellunfällen führen sollte, wüchse durch die höhere Geschwindigkeit andererseits die Gefahr schwerer Unfälle, so daß im Endeffekt wahrscheinlich keine günstigere Gesamtbilanz entstünde.

Landwirtschaftskammer Hannover

Im Hinblick auf die bestehenden Eigentums- und Pachtverhältnisse beständen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Trotz des kurzfristig geplanten Baubeginns sollte erst nach der Ernte mit der Bebauung begonnen werden oder eine Entschädigung des Nutzungsausfalls erfolgen.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Angesichts der bis zu einem Baubeginn noch nötigen Vorarbeiten wird die diesjährige Ernte durch die Maßnahme aller Voraussicht nach nicht berührt. Sollte dennoch schon zuvor in Teilbereichen eine Baumaßnahme begonnen werden, wäre eine entsprechende Entschädigung des Landwirts selbstverständlich.

Landkreis Hannover

Aus der Sicht des Landkreises beständen keine Anregungen und Bedenken. Aus wasserrechtlicher Sicht werde jedoch empfohlen, in der Planzeichenerklärung anstelle der Bezeichnung "Regenwasserrückhaltebecken" die Bezeichnung "Regenwasserversickerung/-rückhaltung" zu verwenden. Ferner sollte die Begründung um Angaben zur Sickerfähigkeit des Bodens (Kf-Wert) ergänzt werden.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Wegen dem Erfordernis, den Planinhalt quasi binnen kürzester Zeit zu erarbeiten, konnte eine Bodenuntersuchung und damit die Ermittlung der jeweiligen Kf-Werte noch nicht durchgeführt werden. Das Planzeichen lautet daher auch nur auf Rückhaltung statt gleichzeitig auf Versickerung und Rückhaltung. In der Begründung wurde jedoch schon angedeutet (vgl. Kapitel 6), daß es sich um ein kombiniertes Bauwerk handeln soll. Angesichts einer ohnehin eingezäunten und durch Eingrünung auch optisch abgeschirmten Anlage dürften städtebaulich-relevante Unterschiede zwischen beiden Möglichkeiten nicht bestehen, so daß es bei der bestehenden Festsetzung bleiben kann. Fragen bezüglich der Regenwasserversickerung können somit gegebenenfalls noch später in einem wasserrechtlichen Verfahren abschließend geklärt werden.

Öffentliche Auslegung:

Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit Artikel 1 § 2 Abs. 2 Satz 2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes wurde den Bürgern während des Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Bedenken und Anregungen wurden seitens der Bürger nicht vorgetragen.

Burgdorf, 28.04.1992

gez. Bindseil

Stadtdirektor

13. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 13.02.1992 lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes "Am Ostlandring", Nr. 0-65, in der Zeit vom 23.03.1992 bis zum 24.04.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Burgdorf, 28.04.1992

gez. Bindseil

Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 28.04.1992 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 21.05.1992 als Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burgdorf, 21.05.1992

gez. Ziemba

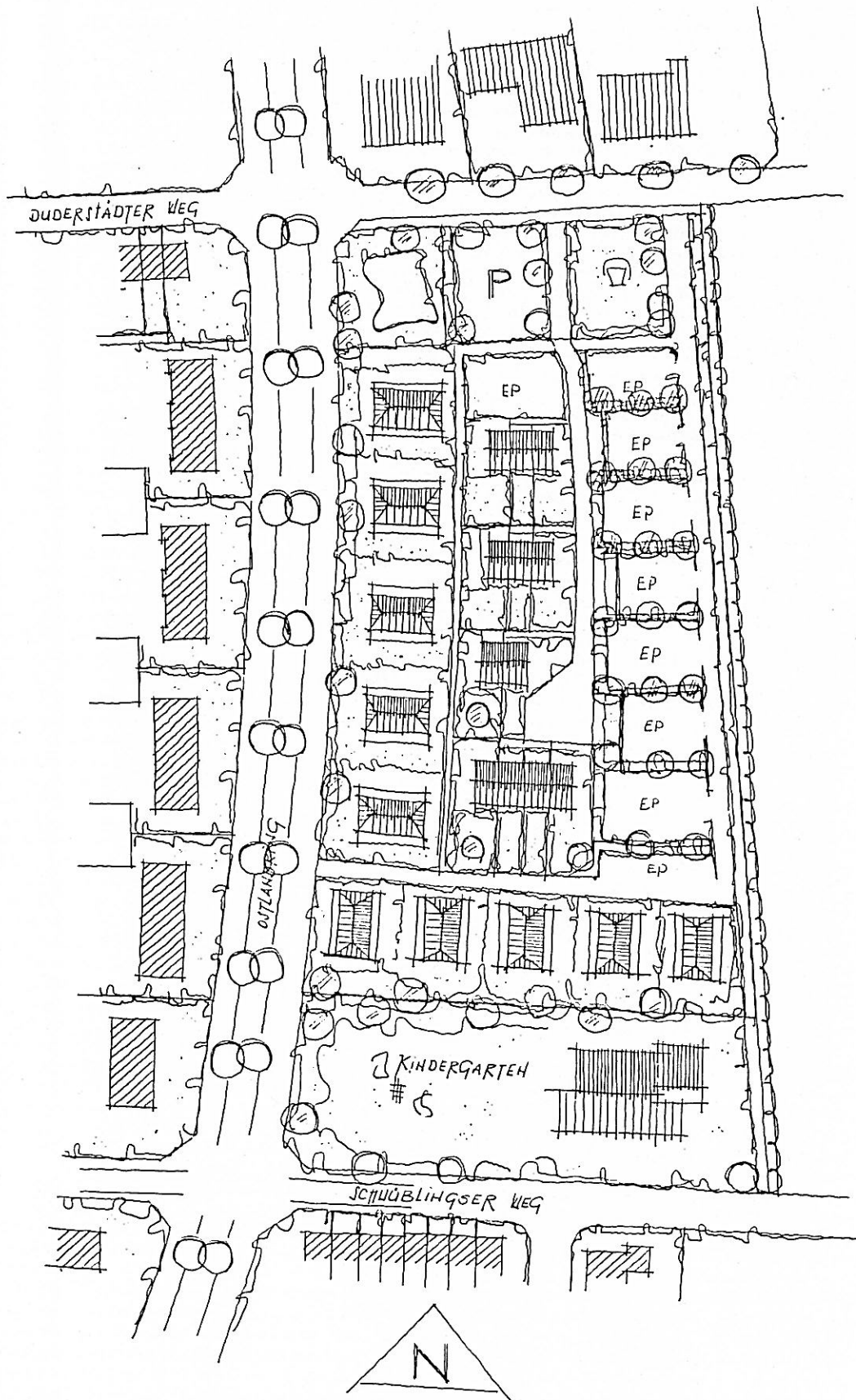
(LS)

gez. Bindseil

Bürgermeister

Stadtdirektor

14. Städtebauliche Skizze



Der Inhalt der Skizze ist nicht bindend, sondern nur als Anregung zu verstehen. Selbstverständlich sind auch andere Lösungen zulässig, soweit sie mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu vereinbaren sind.