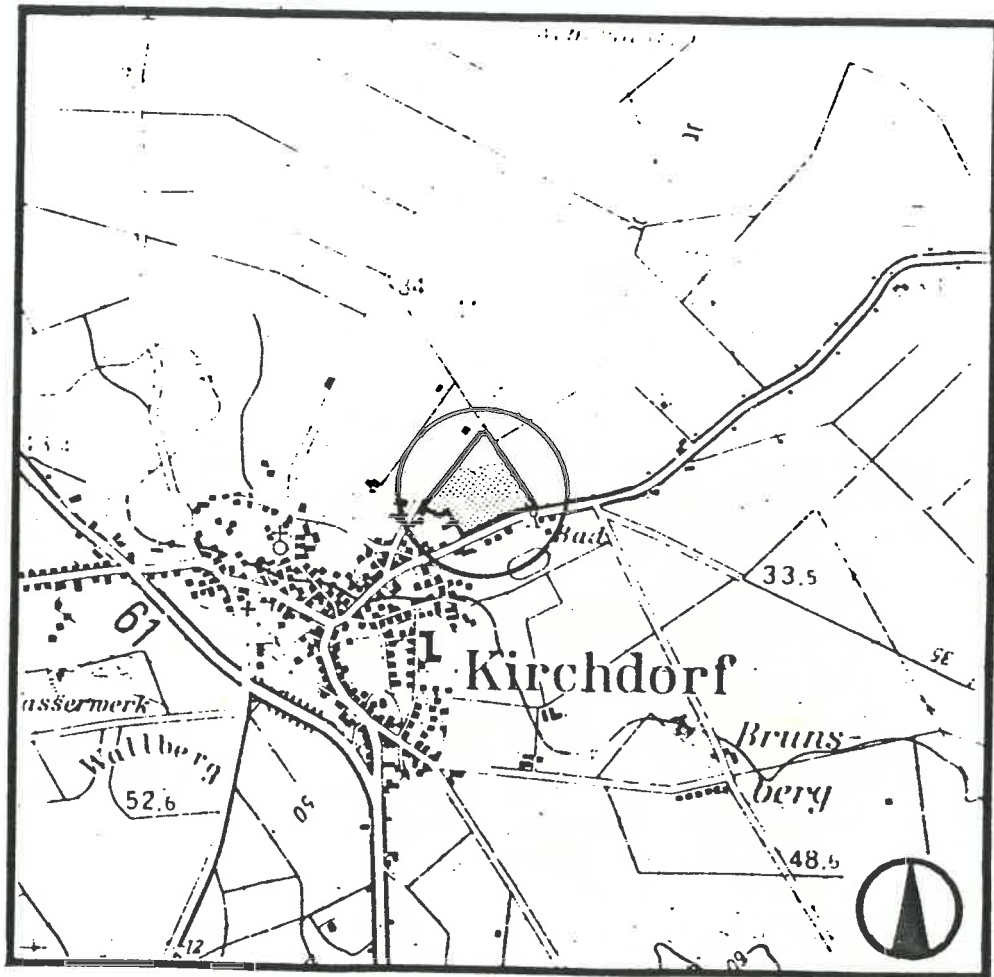


Original



GEMEINDE KIRCHDORF

LANDKREIS DIEPHOLZ

REG.BEZ. HANNOVER

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR.9 "STEYERBERGER STRASSE"

B E G R Ü N D U N G

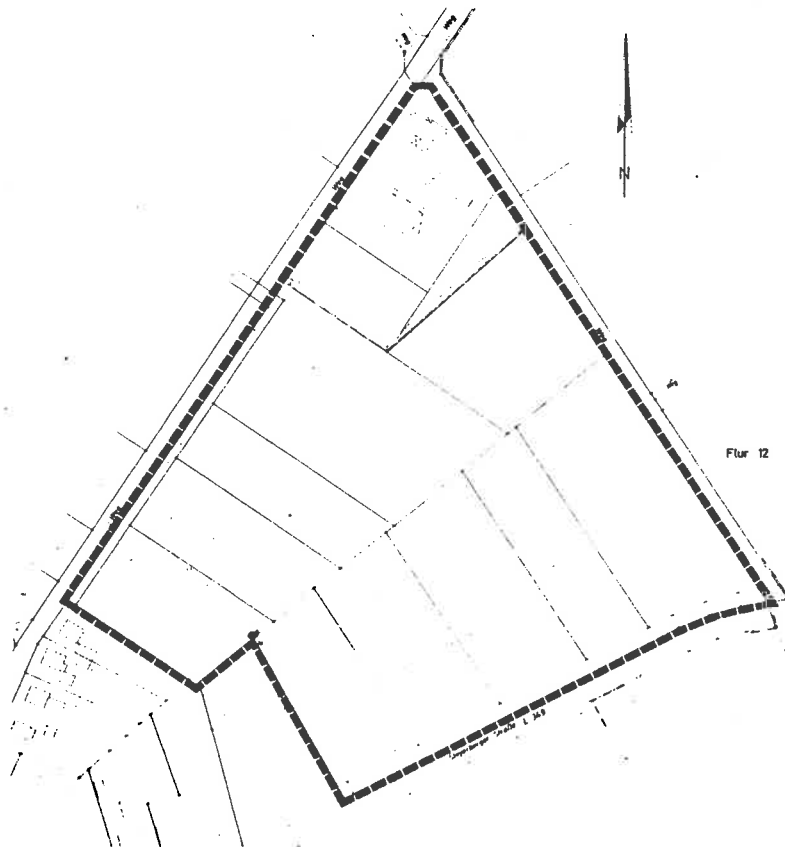
zum Bebauungsplan Nr. 9 "Steyerberger Straße"
der Gemeinde Kirchdorf

1.0 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Steyerberger Straße" liegt am nordöstlichen Ortsrand von Kirchdorf. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten
durch die Südostgrenze der Flurstücke 35/1, 94 und 75
- im Südwesten
durch die Nordostseite des Flurstückes 74, durch die Nordwest- und die Nordostseite des Flurstückes 41
- im Südosten
durch die Nordwestgrenze des Flurstückes 49
- im Nordosten
durch die Südwestgrenze des Flurstückes 36.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Das Bebauungsplangebiet ist ca. 7,1 ha groß. Im Südwesten und Südosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die vorhandene Ortslage an, im Nordwesten und Nordosten wird es durch ausgebaute Straßen begrenzt, die das Bebauungsplangebiet mit dem örtlichen Straßennetz verbinden. Das Planungsgebiet weist eine leichte (ca. 1%ige) Neigung nach Norden auf.

2.0 Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat der Ortsteil Kirchdorf innerhalb der Samtgemeinde die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" erhalten. Von der Gemeinde Kirchdorf sind bauleitplanerische Maßnahmen einzuleiten, um dieser Aufgabe, einer über den Eigenbedarf hinausgehenden Entwicklung von Wohngebieten für den Zuzug von außen, gerecht werden zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 soll dieser Forderung entsprochen werden.

3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf ist am 18. 1. 1979 von der Bezirksregierung in Hannover genehmigt worden.

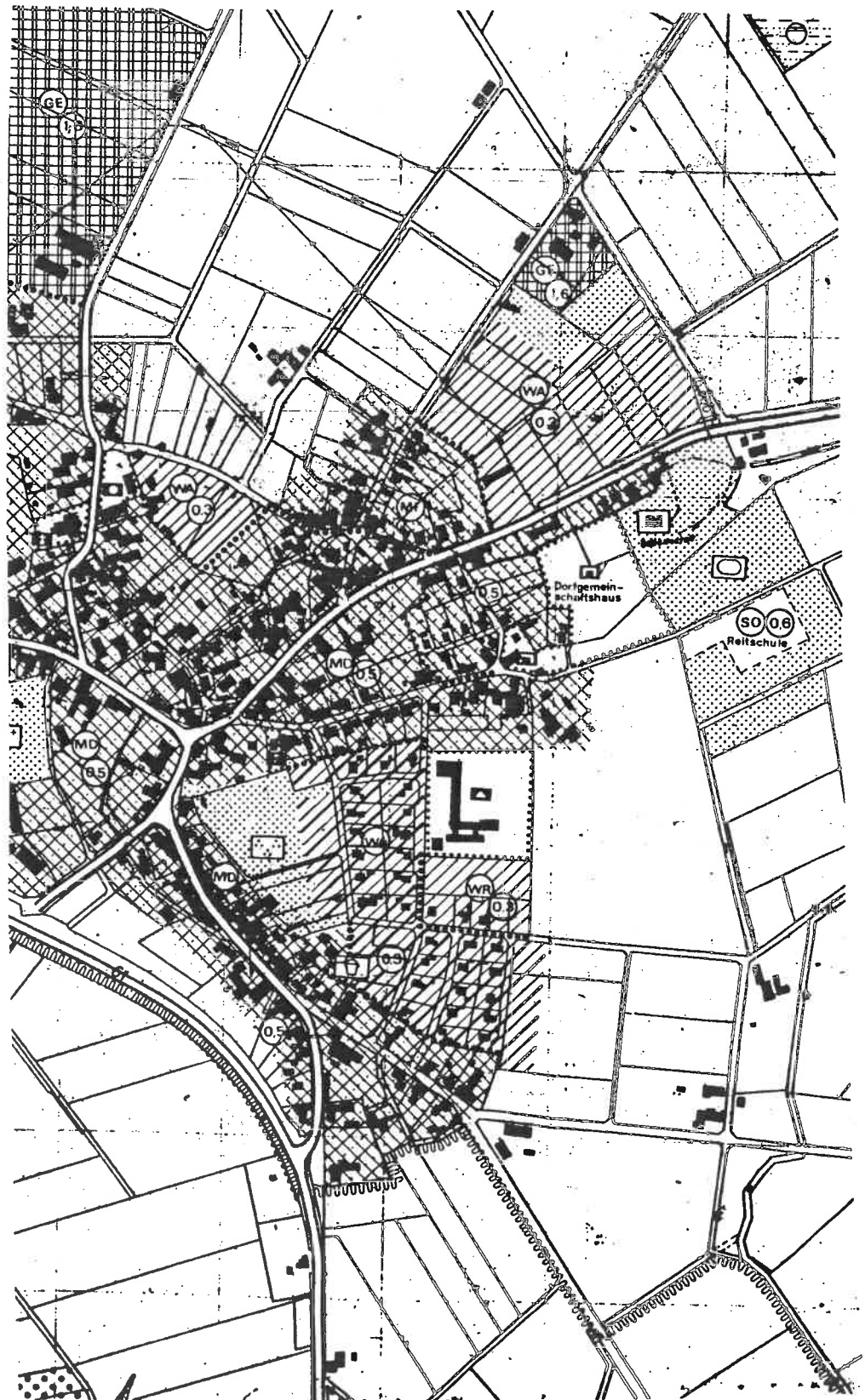
Für das Bebauungsplangebiet enthält der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen:

- Allgemeine Wohngebiete mit einer GFZ = 0,2
- Gewerbegebiet mit einer GFZ = 1,6
- Grünfläche zwischen den beiden unterschiedlichen Baugebieten

Die grundsätzlichen im Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellungen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen worden. Die detaillierte Ausarbeitung hat jedoch zu geringfügigen Änderungen geführt:

- die GFZ im Allgemeinen Wohngebiet wurde von 0,2 auf 0,3 angehoben;
- die GFZ im Gewerbegebiet wurde von 1,6 auf 0,4 herabgesetzt;
- das Gewerbegebiet wurde etwas kleiner ausgewiesen zugunsten des Schutzgrünstreifens.

Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Die Ausweisung zusätzlicher Grünflächen ergab sich aus der Forderung, für das neue Wohngebiet nicht nur die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abgrenzung des Wohngebietes von dem im Norden angrenzenden Gewerbegebiet), sondern darüber hinaus zusätzliche Grünflächen zu schaffen, die einmal dazu dienen, das Gebiet zu gliedern und aufzulockern, zum anderen, die externen Einflüsse, die durch den Verkehr auf den das Baugebiet umgebenden Straßen herrühren, zu reduzieren. Der Grünstreifen, der das Bauungsplangebiet eingrenzt, hat außerdem die Aufgabe, die Abgrenzung des bebauten Ortsteiles gegenüber der freien Landschaft eindeutiger zu machen.

Da durch die oben aufgeführten Maßnahmen sich das Nettobauland verringerte, der Flächennutzungsplan aber für dieses Gebiet eine Wohndichte von ca. 10 WE/ha vorsah, wurde die GFZ um 50 % erhöht, damit auch auf kleineren Grundstücken (ca. 800 qm) heute und für die Zukunft die Möglichkeit gegeben ist, auch gesteigerten Wohnflächenansprüchen zu genügen.

Für das Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung der GFZ = 0,4 weitgehend auf die derzeitige Situation des bestehenden Gewerbebetriebes eingegangen. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen läßt jedoch auch entsprechend der heutigen Betriebsstruktur genügend Erweiterungsmöglichkeiten zu.

4.0 Festsetzungen

4.1 Verkehr

Das Bauungsplangebiet wird im Nordwesten, im Nordosten und im Südosten von bereits vorhandenen Straßen begrenzt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt nur für einen Teilbereich im Nordwesten über die dort vorhandene Straße. Die restlichen vorhandenen Straßen bleiben anbaufrei und das Bauungsplangebiet erhält ein inneres Erschließungssystem, das aus einer allgemeinen Verkehrsstraße (Planstraße A) und befahrbaren Wohnwegen besteht, die in Form einer "Rucksackerschließung" an die Planstraße A angebunden sind. Die im städtebaulichen Entwurf detaillierter dargestellte Erschließung gewährleistet die direkte Zugänglichkeit jedes einzelnen Grundstückes von öffentlichen Verkehrsflächen, geht jedoch davon aus, daß durch entsprechende Ausbaumaßnahmen eine verkehrsberuhigte Zone erreicht werden kann.

Die Dimensionierung der Planstraße A und des befahrbaren Wohnweges folgt den in der RAST-E 1971 vorgeschlagenen Grundsätzen. Lediglich die Länge des Wohnweges weicht hiervon ab. Hierbei gilt es zu bedenken, daß die RAST-E als Produkt der verkehrstechnischen Anschauungen der 60er Jahre anzusehen ist und somit in gewisser Weise eine Überdimensionierung der Verkehrsflächen beinhaltet, zum anderen aber die Anschauungen über Verkehrser-schließungen in Wohngebieten im Wandel begriffen sind. Die Ausbildung des Wohnweges hinsichtlich Länge, Anzahl der angeschlossenen Wohneinheiten und der Kurvenradien scheinen daher ausreichend zu sein, wenn man begleitende, verkehrslenkende Maßnahmen wie Herabsetzung der Geschwindigkeit u.ä. vorsieht.

Der "befahrbare Wohnweg" wird nicht als Stichstraße, sondern als Einhängen vorgesehen. Die Flächenunterteilung des geplanten Wohnweges soll auch nicht in Gehweg, Fahrbahn und Parkstreifen erfolgen, sondern es soll im Sinne einer Verkehrsberuhigung eine Durchmischung der Nutzungsansprüche erfolgen, so daß die in der RAST-E dargestellten Querschnitte nicht direkt zur Anwendung kommen. Die RAST-E geht davon aus, daß bei Stichstraßen bis zu 200 m Länge und 50 WE befahrbare Wohnwege von 7-8 m vorzusehen sind. Im B-Plan-Entwurf sind bei der Festlegung der Verkehrsflächen folgende Kriterien angesetzt worden:

- ca. 28 anzuschließende WE (nach Erweiterung des B-Planes insgesamt 38 WE)
- Breite des befahrbaren Wohnweges = 7m einschließlich Fußweg und Parkmöglichkeit
- Durchfahren des Einhängers ohne Ausbildung von Stichen

Durch die Ausbildung und insbesondere durch die Gestaltung des befahrbaren Wohnweges soll eine Beschränkung im Hinblick auf eine erhöhte Verkehrssicherheit angestrebt werden. Bei der zu erwartenden Verkehrsbelastung aufgrund der beabsichtigten WE ist die Dimensionierung der Verkehrsanlage völlig ausreichend.

Das Fußweg- und Grünsystem innerhalb des Baugebietes sieht eine vom Nordwesten zum Südosten verlaufende Hauptachse vor, die einmal die Schutzanlagen im Norden anbindet, zum anderen in die südlich der Steyerberger Straße liegenden Freizeiteinrichtungen der Gemeinde Kirchdorf führt. In der Mitte des Baugebietes ist ein Angerbereich ausgebildet, der als Kinderspielplatz ausgewiesen wurde. Innerhalb des Fußwegsystems soll dies der kommunikative Mittelpunkt sein.

Als Verkehrsgrün ausgewiesen wurden auch die Gräben entlang der L 349 und der Straße auf dem Flst. 75. Da die Straße auf dem Flst. 75 nicht anbaufrei ist, soll der Graben in diesem Bereich verrohrt werden, um die Erschließung der Baugrundstücke zu gewährleisten.

Der verkehrsgerechte Ausbau der das Gebiet tangierenden Wirtschaftswege ist in Teilbereichen erforderlich, da sie zur Erschließung des Bebauungsplangebietes herangezogen werden sollen.

Für die Darstellung des Sichtdreieckes an der Einmündung der Planstraße A in den Weg Flst. 36 sind folgende Kriterien angesetzt worden:

- Im Einmündungsbereich Verkehrsregelung rechts vor links ohne Vorfahrtsregelung.
- Angenommene Verkehrsgeschwindigkeit auf der Planstraße A = ~~30 km/h~~, da aufgrund der Verkehrsführung und Länge dieser Straße in der Praxis kaum eine höhere Geschwindigkeit erreicht werden kann; angenommene Verkehrsgeschwindigkeit auf der Straße Flst. 36 = 50 km/h.

Aufgrund dieser begründeten Annahmen betragen die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Sichtdreiecke nach RAST E 40/15 m.

Hinsichtlich der Einmündung der Planstraße A in den Weg Flst. 35/1 und 75 ist davon ausgegangen worden, daß die bestehende Straße auf den Flst. 35/1 und 75 bereits entsprechend ihrer heutigen Verkehrsbedeutung als Vorfahrtsstraße zu betrachten ist, so daß nach RAST E hier die Annäherungs- bzw. Anfahrsichtbreite in Betracht zu ziehen ist. Das Mindestmaß von 3 m wurde auf 10 m erweitert.

Die gleiche Regelung gilt für die Einmündung der Straße auf dem Flst. 36 in die Straße Flst. 35/1 und 35/2.

Bei der Einmündung der Straße Flst. 36 in die L 349 wurde vorausgesetzt, daß nach einer Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze und Verschiebung der Ortstafel in Richtung Steyerberg die Einmündung innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt; das Sichtdreieck beträgt in diesem Fall 22/52 m.

4.2. Bauflächen / Gebäude / Nutzung

Die Bauflächenausweisung folgt den Erschließungsstraßen und ermöglicht die Parzellierung von Einfamilienhausgrundstücken, die eingeschossig bebaut werden dürfen. Die Ausweisung 0,2 GRZ/0,3 GFZ ermöglicht bei der zu erwartenden Parzellengröße von 800 qm eine maximale BGF von 240 qm. Hiermit wird dem Trend nach größeren Wohnflächenansprüchen entsprochen, sowie Freiraum für Erweiterungen in späteren Zeiträumen gegeben.

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, um den Bau von Garagen im straßenseitig gelegenen Bereich der Grundstücke zu regeln, damit eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch Zu- und Abfahrt innerhalb der Grundstücksflächen weitgehend vermieden wird.

Im festgesetzten Gewerbegebiet ist eine solche Festsetzung nicht vorgesehen, da hierdurch eine nicht vertretbare betriebliche Einengung erfolgen würde.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes besteht ein gewerblich genutztes Grundstück, das vorwiegend einer Schlachtereidient. Die damit verbundenen Emissionen lassen sich wie folgt umreißen:

- Betriebsgeräusche
- Verkehrsgeräusche durch Zu- und Abfahrverkehr
- Gerüche bei ungünstigen Wetterlagen

Von diesen hier aufgeführten Emissionen sind insbesondere Betriebsgeräusche und unter ungünstigen klimatischen Bedingungen auftretende Gerüche bei den weiteren Planungen besonders zu berücksichtigen.

Ein Schlachtereibetrieb dieser Größenordnung wäre möglicherweise nach dem BImSchG (von 1974) zu genehmigen. Der derzeitige Stand der Technik bei neuen Anlagen ermöglicht einen wirksamen Schutz der Bewohner des angrenzenden Gebietes vor Immissionen, so daß durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes der Bestand und die Fortentwicklung der Schlachtereid gesichert werden kann.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbebetriebes und der benachbarten Wohnbebauung wird die bauliche Hochentwicklung für das Gewerbegebiet auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Um eine mögliche bauliche Erweiterung der betrieblichen Einrichtungen in diesem Gebiet nicht zu sehr festzuliegen und unter Umständen einzuschränken, wurde auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß an möglicher

überbaubarer Fläche ist derart dimensioniert, daß der im Ort übliche Bebauungscharakter nicht gestört wird.

Zusätzlich wird als Trennung zwischen den beiden unterschiedlichen Nutzungen eine Schutzfläche (nach § 9 (1), Abs.24) vorgesehen, die als ein begrünter Wall (Höhe = 4,5 m über vorhandenem Gelände) mit entsprechend dichtem Pflanzenbewuchs eine wirksame Abschirmungsfunktion übernimmt.

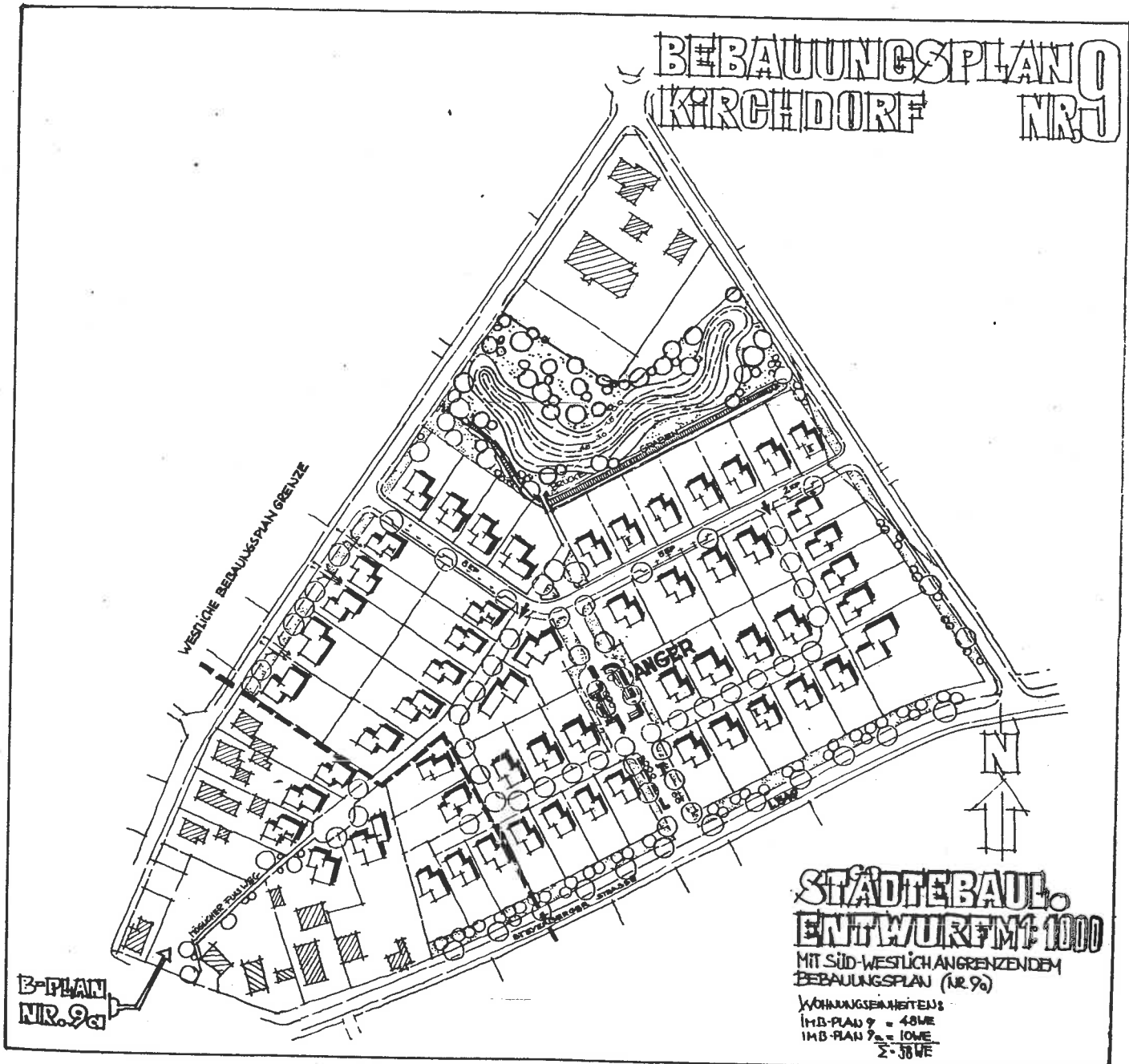
Das Nebeneinander von Wohngebieten und der L 349 ist insofern unbedenklich, als die Verkehrsbelastung auf der L 349 gering einzustufen ist, so daß für die entstehenden Wohngebäude keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind (die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge liegt bei ca. 850 E auf der L 349).

4.3 Grünflächen

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist eine Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Diese Festsetzung ist als Schutzwall gekennzeichnet, damit eine "Pufferzone" zwischen bestehendem Gewerbebetrieb und geplante Wohngebiet erreicht wird. Die dargestellte Kammlinie soll andeuten, daß hier die Absicht besteht, die Schutzmaßnahme landschaftlich einzubinden, um so der durch die technische Funktion bestimmten Maßnahme ein natürlicheres Erscheinungsbild zu geben. Das weitere Grünsystem ist dem Fußwegverlauf angepaßt und hat seinen Mittelpunkt im ausgewiesenen Kinderspielplatz. Dieser ist über das für das Bebauungsplangebiet erforderliche Maß dimensioniert. Durch entsprechende Ausstattung soll erreicht werden, daß innerhalb des neuen Baugebietes ein zentraler Anger geschaffen wird, der dann nicht nur Funktionen als Kinderspielplatz übernimmt, sondern darüberhinaus auch den Erwachsenen als Treff- und Kommunikationspunkt dienen kann. Die Ermittlung der Spielplätze für Kinder nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze vom 6. Febr. 1973 ergibt für den Ort Kirchdorf und hier für das Gebiet nördlich der Landstraße 349 einen Flächenbedarf von 600 qm. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche beträgt ca. 1200 qm und enthält somit Flächenreserven für die oben aufgeführten zusätzlichen Nutzungen.

Der entlang der Straße ausgewiesene Verkehrsgrünstreifen dient einmal der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch grünplanerische Maßnahmen, zum anderen aber auch zur Abgrenzung der bebauten Ortslage zur freien Landschaft. Entlang der L 349 ist der Ausgangspunkt für diese Maßnahme schon durch die dort vorhandenen Bäume gegeben.

Abb. 3 Städtebaulicher Entwurf



5.0 Flächen des Gebietes

Die Flächenausweisung des Bebauungsplangebietes gliedert sich wie folgt:

Fläche	GRZ	GFZ	QM
allgemeines Wohngebiet	0,2	0,3	42.654
Gewerbegebiet	0,4	0,4	7.693
Grünfläche			
- Kinderspielplatz			1.290
- Parkanlage			9.685
Verkehrsfläche			
- Verkehrsgrün			3.880
- Fahrbahnen			1.650
- Fußwege			1.530
- befahrbare Wohnwege			2.860
- Parkplätze			180
Gesamtfläche			<u>71.422</u>

6.0 Besiedlung des Gebietes

Die im Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisungen ergeben bei maximaler Ausnutzung eine BGF von 127.962 QM. Da das Baugebiet als überwiegend dem Einfamilienhausbau dienendes Wohngebiet anzusehen ist und man von einer Parzellengröße zwischen 800 und 1200 qm ausgehen kann, ergibt sich eine voraussichtliche Wohneinheitenanzahl von ca. 50 WE.

7.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Gebietes kann durch Anschluß an die im Ort vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erfolgen.

7.1 Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie im Gebiet der Gemeinde Kirchdorf wird durch die Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-AG sichergestellt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich zur Zeit eine 20 KV Freileitung mit Umformerstation, die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes verkabelt werden sollte. Die zur Versorgung des Gebietes erforderliche Fläche für eine Umformerstation ist an der Planstraße A im Bereich des Verkehrsgrüns eingebunden.

7.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser ist durch das Wasserwerk Kirchdorf des Wasserversorgungsverbandes "Sulinger Land" sichergestellt. Der Anschluß an die in der nordwestlich angrenzenden Straße verlaufenden Wasserleitung ist möglich.

7.3 Abwässer

Der Anschluß des Planungsgebietes an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Kirchdorf ist durch die in der nordwestlich angrenzenden Straße verlaufenden Abwasserleitung möglich.

Beim Ausbau des Kanalnetzes für die Abwasserbeseitigung ist der Anschluß aller noch nicht erschlossenen Grundstücke in den angrenzenden Gebieten vorzunehmen.

7.4 Oberflächenentwässerung

Die schadlose Oberflächenentwässerung muß im Rahmen eines Oberflächenentwässerungs-Planes geregelt werden, der parallel zum Bebauungsplan-Verfahren aufgestellt werden sollte.

7.5 Müllbeseitigung

Die Samtgemeinde ist seit dem 1. 1. 1975 an die Müllabfuhr des Landkreises angeschlossen.

8.0 Bodenordnende Maßnahmen

Falls die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen nicht freihändig zu angemessenen Bedingungen von der Gemeinde Kirchdorf erworben werden können, wird von den bodenordnenden Maßnahmen, die das BBauG vorgibt, Gebrauch gemacht werden.

9.0 Kosten

Für die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Maßnahmen (Abwasser, Regenwasser, Wall, Grünanlagen einschl. Wallbegrünung und Straßenbau) werden für die Gemeinde nach Abzug der Erschließungsbeiträge Kosten in Höhe von ca. 57.000 DM entstehen. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind vorerst folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Errichtung und Begrünung der Wallanlage im Norden sowie Bepflanzung der Randbereiche im Osten und Süden des Bebauungsplangebietes
- Abschnittweise Erstellung der Straßen einschließlich der technischen Versorgung

Die Finanzierung wird entsprechend der Realisierung des Bebauungsplanes in den mittelfristigen Finanzplan und in die entsprechenden Haushaltspläne aufgenommen.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT **P&R**
 PETERSEN-REINELT-DIPL.ING.
 PARISERSTRASSE 44 1000 BERLIN 15 TEL 030 8837474

Berlin, den 26.4.78



i.A. (Ing. grad U. Weubel)

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat die vorstehende Begründung in seiner Sitzung am 5.4.1979 als Begründung gem. § 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG beschlossen.

(Bürgermeister)

(Gemeindedirektor)

Die Begründung hat mit den darin enthaltenen Beiplänen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 26.2.1979 bis 27.3.1979 öffentlich ausgelegen.

Kirchdorf, den 2.5.1979



(Tiemann)