

Begründung zum Bebauungsplan 2-16 „Ehlershäuser Weg“

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	V
Rechtsgrundlagen	VI
I Planungsgegenstand.....	1
1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	1
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	1
1.2 Anlass und Erforderlichkeit.....	1
2 Beschreibung des Plangebiets	2
2.1 Räumliche Lage	2
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
2.3 Gebiets-/Bestandssituation	4
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
2.5 Erschließung	8
2.6 Planunterlage	8
3 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen.....	8
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	8
3.2 Landschaftsplanung	9
3.3 Überörtliche Fachplanungen	9
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	9
3.5 Benachbarte Bebauungspläne.....	10
3.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	11
4 Untersuchungsrahmen – Überblick über betroffene öffentliche und private Belange	11
II Planinhalte und Planfestsetzungen.....	15
1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte ..	15
1.1 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen.....	15
1.2 Verkehrskonzept und Erschließung	17
1.3 Städtebauliches Konzept.....	19
1.4 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	22

2 Grundzüge der Planfestsetzungen	24
2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	24
2.2 Maß der baulichen Nutzung	24
2.3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	25
2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	26
2.5 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen.....	26
2.6 Verkehrsflächen, Anschluss an Verkehrsflächen	26
2.7 Versorgung	27
2.8 Öffentliche und private Grünflächen	27
2.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	28
2.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	28
2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
2.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	28
2.13 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen.....	29
2.13 Örtliche Bauvorschriften.....	29
3 Flächenbilanz.....	30
III Auswirkungen des Bebauungsplans und deren Abwägung.....	31
1 Auswirkungen auf die Umwelt und Abwägung.....	31
1.1 Allgemeiner Klimaschutz	31
1.2 Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landespflege	33
1.3 Schutzgebiete	35
1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	36
1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Schutzgüter	36
1.6 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	36
1.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	37
1.8 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen (wasserrechtl. Pläne, abfallrechtl. Pläne, immissionsschutzrechtl. Pläne)	37
1.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	37
1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes, der Natura-2000-Gebiete, der umweltbezogenen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter	37
1.11 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, der Natura-2000-Gebiete, der umweltbezogenen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	38

2 Soziale Auswirkungen	38
2.1 Sozialgerechte Bodennutzung	38
2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insb. auch Familien mit mehreren Kindern	38
2.3 Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	39
2.4 Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung	39
2.5 Soziale, gesundheitliche und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	39
2.6 Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer	39
2.7 Bildungswesen.....	40
2.8 Sport, Freizeit, Erholung	40
2.9 Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum	40
2.10 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge.....	40
3 Stadtplanerische Auswirkungen	40
3.1 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile.....	40
3.2 Baukultur.....	41
3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege / Archäologische Bodendenkmalpflege.....	41
3.4 Erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze	41
3.5 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	41
4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	42
4.1 Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung	42
4.2 Auswirkungen auf die Grundstückswerte.....	42
4.3 Anforderungen an kostensparendes Bauen.....	42
4.4 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	43
4.5 Wirtschaft einschl. der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung	43
4.6 Landwirtschaft.....	43
4.7 Forstwirtschaft	43
4.8 Aspekte des kommunalen Haushalts.....	43
5 Auswirkungen auf die Infrastruktur	43
5.1 Post- und Telekommunikationswesen	43
5.2 Versorgung, insb. mit Energie und Wasser	44
5.3 Entsorgung, insb. Abwasser und Abfall	44
5.4 Personenverkehr.....	44
5.5 Güterverkehr.....	46
5.6 Mobilität der Bevölkerung	46
5.7 Sonstige Verkehrsarten	47
5.8 Sonstige technische Infrastrukturvorhaben	47

6 Weitere Auswirkungen	47
6.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	47
6.2 Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (u.a. Brand- und Katastrophenschutz)	47
6.3 Sicherung von Rohstoffvorkommen / sonstige Belange des Bergbaus	48
6.4 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	48
6.5 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen ..	48
6.6 Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	48
6.7 Kleintierhaltung	48
6.8 Belange von Nachbargemeinden	48
6.9 Vorrang der Innenentwicklung	49
IV Verfahren.....	50
1 Verfahrenswahl	50
2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden, Stellungnahmen	50
2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	50
2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	62
V Quellenverzeichnis	74
VI Anlagen.....	75

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Räumliche Lage im Stadtgebiet Burgdorf.....	2
Abb. 2: Luftbild	4
Abb. 3: Detailausschnitt zum Geltungsbereich	4
Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan Stand März 2018	9
Abb. 5: Auszug ISEK.....	10
Abb. 6: Mögliche Standorte für eine Siedlungsentwicklung.....	15
Abb. 7: Erschließung über den Ehlershäuser Weg (Var. 1)	17
Abb. 8: Erschließung vom Ehlershäuser Weg und von der Ramlinger Straße (Var. 2)	18
Abb. 9: Erschließung über Ramlinger Straße (Var. 3)	18
Abb. 10: Strukturkonzept B-Plan 2-16 (April 2019).....	20
Abb. 11: Variante 1	20
Abb. 12: Variante 2	20
Abb. 13: Variante 3	21
Abb. 14: Städtebaulicher Entwurf	22
Abb. 15: Ortsrandeingrünung.....	23
Abb. 16: Darstellung zur Hüllkurve im WA2	32
Abb. 17: Verschattung der Bestandsbebauung am Ehlershäuser Weg.....	58
Abb. 18: Darstellung möglicher Baukubaturen.....	58

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.2012 (Nds. GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.12.2010 (Nds. GVBl. I S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV, Verkehrslärmverordnung) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I, S. 2269).
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

I Planungsgegenstand

1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 2-16 „Ehlershäuser Weg“ ist die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO.

Neben der Entwicklung von Einfamilien- und Doppelhäusern soll insbesondere auch ein Teil für Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Burgdorf erfährt seit einigen Jahren eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum. Vorherige Statistiken, die eine Stagnation oder Schrumpfung der Stadt prognostiziert haben, wurden überarbeitet, so dass für die Stadt Burgdorf nun ein Bevölkerungswachstum vorausgesagt wird. Während die Region Hannover 2012 noch von einem leichten Bevölkerungswachstum um 0,3 % bis 2020 ausging, wurden die Daten bereits 2014 nach oben korrigiert. Demnach wird für Burgdorf bis 2025 ein Bevölkerungswachstum von 1,0 % prognostiziert (Region und Landeshauptstadt Hannover, 2012, 2014).

Zu den steigenden Einwohnerzahlen kommt außerdem ein fortschreitender Wandel der Haushaltsstrukturen hinzu, der dazu führt, dass immer mehr kleinere Einpersonenhaushalte entstehen. Auch die NBank hat in ihrer Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 den hohen Bedarf an Wohnungsneubau für Ein- und Mehrfamilienhäuser für Burgdorf aufgezeigt (zwischen 5,0 und 15,0 %) (NBank 2016).

Mit Stand April 2019 haben sich über 30 Interessenten für Bauplätze in Ehlershausen gemeldet. Für die gesamte Stadt liegen über 1.000 Anfragen vor, von denen viele keine Präferenz für einen bestimmten Ortsteil angegeben haben. Damit wird der große Bedarf an Neubauf Flächen in Burgdorf und seinen Ortsteilen deutlich. Darüber hinaus besteht ein großer Bedarf an Wohnraum in Mehrfamilienhäusern auf Mietbasis.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 24.01.2017 für Ehlershausen die höchste Priorität bei der Entwicklung der Ortsteile beschlossen. Die Entscheidung dazu basierte auf der Auswertung verschiedener Kriterien, mit der die Ortsteile miteinander verglichen wurden. Zu diesen Kriterien zählten beispielsweise Infrastruktureinrichtungen (Nahversorgung, ÖPNV-Anbindung) und der Zeitpunkt des zuletzt aufgestellten Bebauungsplans. Durch seine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz (S-Bahnhof Ehlershausen, Bus) und die gute Versorgung mit Lebensmittelnahversorgern bot sich Ehlershausen daher besonders für die Entwicklung mit neuem Bauland an. Anders als beispielsweise in Otze verfügen KiTa und Grundschule hier noch über entsprechende Kapazitäten zur Aufnahme von Kindern. Der letzte Bebauungsplan in Ehlershausen wurde bereits im Jahr 2000 aufgestellt, so dass hier dringend Handlungsbedarf besteht.

Das Plangebiet wird im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sieht vor, dass an dieser Stelle auf eine Siedlungsentwicklung verzichtet werden sollte, um ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile Ehlershausen und Ramlingen zu verhindern (Stadt Burgdorf 2010, S. 141ff.).

I Planungsgegenstand

Der Bebauungsplan Nr. 2-16 „Ehlershäuser Weg“ wird im beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 und § 13 a BauGB aufgestellt. Auf die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Der Ortsteil Ehlershausen mit seinen etwa 2.800 Einwohnern befindet sich etwa 5 km nordwestlich der Burgdorfer. Der Ortsteil ist der größte Ortsteil im Stadtgebiet Burgdorfs.

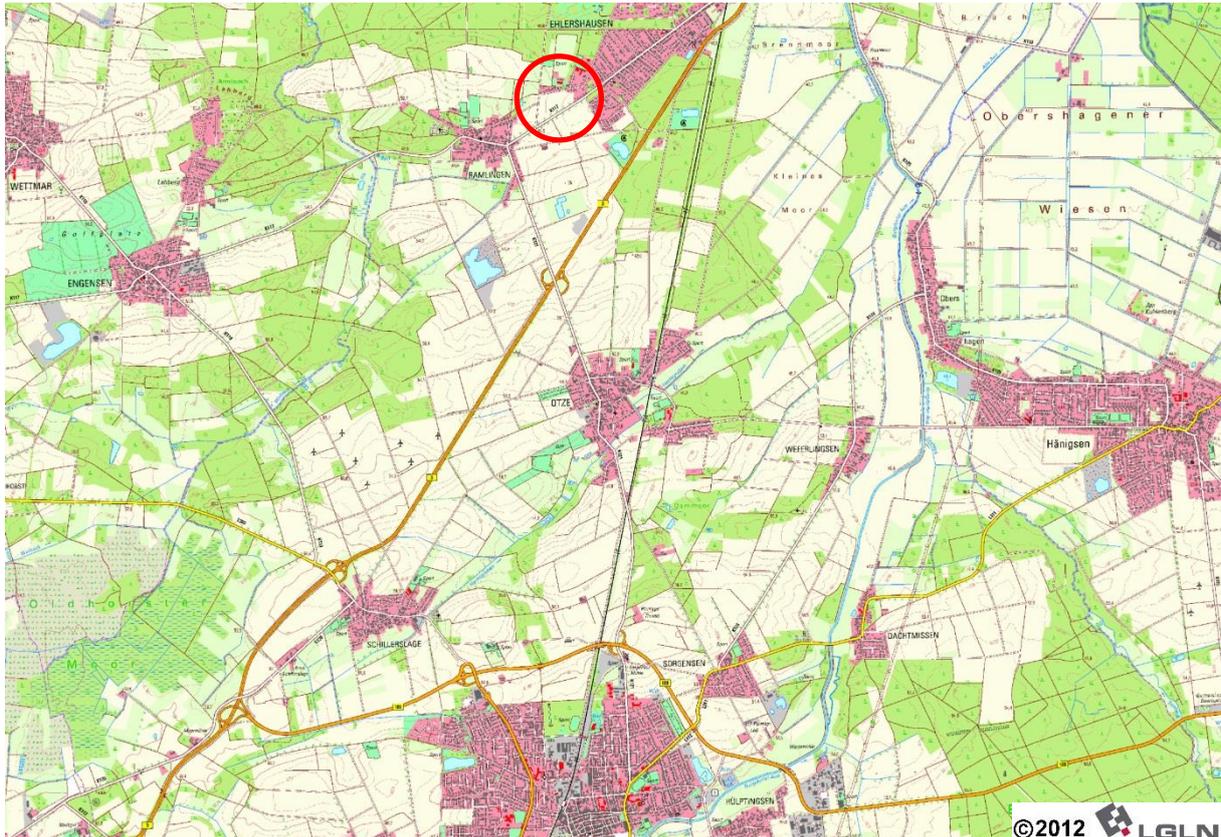


Abb. 1: Räumliche Lage im Stadtgebiet Burgdorf (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2012)

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortschaft. Im Norden grenzt die einseitige Bebauung des Ehlershäuser Weges an das Plangebiet an. Im Osten wird das Plangebiet durch die Bestandsbebauung des Ehlershäuser Weges und der Ramlinger Straße begrenzt. Im Süden verläuft die Ramlinger Straße (K 117), die z.T. in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, im Westen der landwirtschaftliche Weg „Imkers Gehege“ und landwirtschaftliche Flächen.

In etwa 500 bis 600 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets befindet sich die Waldschule Ehlershausen, an deren Standort sich sowohl Grundschule als auch Kindertagesstätte befinden. Weiterführende Schulen sind in der Kernstadt Burgdorfs angesiedelt.

Die evangelische Martin-Luther-Gemeinde befindet sich in etwa 1,5 km Entfernung. Die katholische Kirchengemeinde St. Nikolaus liegt in der Burgdorfer Nordstadt. Die nächstgelegenen Moscheen befindet sich in Lehrte und Nienhagen.

Im Ortsteil praktizieren vereinzelt einige Ärzte. Ein darüber hinausgehendes (Fach-)Arztangebot ist in der Burgdorfer Kernstadt vorhanden.

Für die Freizeitgestaltung sind für Kinder und Jugendliche ausreichend Möglichkeiten vorhanden. Neben der guten Lage mit Zugang zur freien Landschaft besteht die Möglichkeit, nach Betriebsschluss der Grundschule (ca. 15:30 Uhr) die Spielflächen an der Waldschule zu nutzen. Hier stehen auch Bolzflächen zur Verfügung. In etwa 2 km Entfernung westlich ist außerdem das Waldbad Ramlingen zu erreichen. Über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist der Standort gut an die Kernstadt mit weiteren Freizeitangeboten angebunden.

Für den täglichen Bedarf befinden sich im Bereich des S-Bahnhofs in circa 2 km Entfernung ein Vollsortimenter sowie ein Lebensmitteldiscounter. Weitere Angebote, die über den täglichen Bedarf hinausgehen, sind in der Burgdorfer Innenstadt zu finden und über den ÖPNV gut zu erreichen.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-16 „Ehlershäuser Weg“ hat eine Gesamtgröße von ca. 5,3 ha (siehe Abbildungen 2 und 3). Er umfasst Flurstücke 17/8 und 18/3, deren Eigentumsrechte durch die Stadt gesichert wurden. Auf dem Flurstück 18/3 verläuft in einem Abstand von 65 m zum Ehlershäuser Weg die südliche Grenze des Geltungsbereichs. Zu dem Flurstück 17/2 wird von Süden ein Abstand von 3,00 m und von Osten ein Abstand von 3,50 m gehalten.

In den Geltungsbereich wurde außerdem ein Teil des Ehlershäuser Weges (Gemarkung Ramlingen-Ehlershausen, Flur 6, Flurstück 8) einbezogen, um hier die bestehende Baumreihe soweit wie möglich planerisch zu sichern (ca. 5.000 m²). Für die Anlage einer Querungshilfe und einer Linksabbiegespur wurde zusätzlich ein Teil der Ramlinger Straße (Gemarkung Ramlingen-Ehlershausen, Flur 6, Flurstück 25/3) in den Geltungsbereich einbezogen (ca. 2.500 m² - Länge: 160 m).

Gemarkung	Flur	FIST.- Nr.	Gesamtgröße	Teilfläche im B-Plan	Eigentum
Ramlingen-Ehlershausen	6	17/8	34.384 m ²	34.182 m ²	Stadt
Ramlingen-Ehlershausen	6	18/3	44.242 m ²	10.902 m ²	Stadt
Ramlingen-Ehlershausen	6	25/3	25.881 m ²	2.503 m ²	Region
Ramlingen-Ehlershausen	6	8	9.549 m ²	5.236 m ²	Stadt
Gesamt					52.823 m²

2.3 Gebiets-/Bestandssituation



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2016)

2.3.1 Nutzungsstruktur



Abb. 3: Detailausschnitt zum Geltungsbereich (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2016)

Das Plangebiet in der Ortschaft Ehlershausen wird zum Zeitpunkt der Aufstellung überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus befinden sich Teile der Ramlinger Straße und des Ehlshäuser Weges im Geltungsbereich. Die Fläche zwischen den Flur-

stücken 17/2 und 16/1 wird von den Eigentümern der Fläche 17/2 als Zufahrt genutzt. Eine Baulast oder vertragliche Nutzungsregelung existiert nicht. Um die Zufahrt zu sichern, wird den Eigentümern ein 3 m breiter Grundstücksstreifen südlich und ein 3,50 m breiter Streifen östlich des Grundstücks 17/2 veräußert (siehe Abb. 3).

2.3.2 Ortsbild

Durch den hohen Anteil an Baumbeständen auf öffentlichen und privaten Grundstücken gilt der Ortsteil Ehlershausen in der Region als „Waldsiedlung“: Ehlershausen wird im Norden und Süden des Ortes von Waldflächen gesäumt. Auch entlang der K117 – unweit des Plangebietes – befinden sich Flächen mit größeren Baumbeständen.

Im westlichen Bereich von Ehlershausen wandelt sich der Waldcharakter zu einer offenen Landschaft mit zahlreichen Äckern. Hier ist das Plangebiet verortet. Nördlich und südlich der Ramlinger Straße (K117) befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Daran grenzt im Norden der Ehlershäuser Weg mit einer vorwiegend einseitigen Bebauung (nördlich) an. Lediglich im östlichen Straßenbereich sind auch südlich des Ehlershäuser Weges Gebäude entstanden. Es sind vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet worden. Nördlich des Ehlershäuser Weges befindet sich außerdem ein Reitstall.

Die städtebauliche Struktur in der Umgebung weist eine geringe Dichte auf. Es existieren große Grundstücke mit zum Teil großzügigen Gartenflächen. Die Bebauung stammt zu einem großen Teil aus den 1950er und 1960er Jahren und wurde über die Jahrzehnte immer wieder ergänzt. Die Geschossigkeit liegt bei meist ein bis zwei Vollgeschossen mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach. Die Ausrichtung der Firste ist sehr heterogen und orientiert sich weder eindeutig an der Straßenführung noch an den Himmelsrichtungen.

Der Ortsrand an dieser Stelle wird derzeit durch die Bebauung des Ehlershäuser Weges und der Ramlinger Straße gebildet. Der Ehlershäuser Weg ist hier als einseitige Baumreihe ausgebildet. Die Ramlinger Straße wird von einer Baumallee gesäumt. Entlang der Straße „Imkers Gehege“ befinden sich ebenfalls landschaftsprägende Gehölze.

Der Abstand zum nahegelegenen Ortsteil Ramlingen liegt bei etwa 300 m – gemessen von der letzten Bebauung des Ehlershäuser Weges bis zur ersten Bebauung der Ahornallee in Ramlingen. Zwischen den Ortseingängen von Ramlingen und Ehlershausen liegen etwa 500 m.

2.3.3 Boden

Der Boden im Plangebiet weist eine homogene Zusammensetzung auf. Der Mutterboden besteht hierbei aus Glazifluviatilsanden mit einer Stärke von 0,3 und 0,6 m. Darunter befindet sich eine Schicht aus Geschiebedecksand (schluffiger Feinsand bis schwach kiesiger, mittelsandiger Grobsand). In der Tiefe befindet sich wieder Glazifluviatilsand. Das Körnungsband der glazifluviatilen Sande reicht von Feinsand, mittelsandig, schwach schluffig bis Mittelsand, stark grobsandig, kiesig bzw. Grobsand, mittelsandig. Die angebotenen Bohrproben waren überwiegend mitteldicht. In Teilen wurden auch lockere bis mitteldichte Sande angetroffen. In einer Tiefe ab ca. 4 m war der Sand mitteldicht bis dicht gelagert (ISM 2018a, S. 4).

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der sandigen Beschaffenheit überwiegend als nicht frostempfindlich einzustufen. Schluffige Sande, die als frostempfindlich eingestuft werden, sollten beim Straßenbau ausgetauscht werden (ISM 2018a, S. 7ff.).

Eine Versickerungsfähigkeit ist im gesamten Plangebiet – insbesondere auch im Bereich des künftigen Versickerungsbeckens – möglich (ISM 2018a, S. 9f.).

2.3.4 Wasser, Lage im Wasserschutzgebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Grundwasserniveau wurde im Rahmen von zwei Bohrungen erfasst. Im April 2018 lag der Grundwasserspiegel nach einem sehr nassen Winter zwischen 43,65 m und 43,47 m über NN, so dass der Grundwasserflurabstand bei etwa 4,6 bis 4,7 m lag. Nach dem sehr trockenen Sommer 2018 konnte der Grundwasserspiegel bei den Sondierungen im September 2018 nicht festgestellt werden. Für die Zukunft ist nur noch mit einem geringen Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen (ISM 2018a, S. 4f.).

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Trinkwasserschutzgebiet Ramlingen (WSG) Schutzzone IIIB. Hier ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Versickerung von Abwässern. Der nördlich gelegene Ehlershäuser Weg liegt innerhalb der Schutzzone IIIA.

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (LaPIFB) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bei hoher bis sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung (PGL 2014).

2.3.5 Natur- und Artenschutz

Naturschutzrechtlich besonders geschützte oder wertvolle Bereiche

Die zum Plangebiet nächstliegenden naturschutzrechtlich besonders geschützten Bereiche sind:

- Naturdenkmal ND-H 74 Baumreihe mit 4 Robinien im Gehrbergfeld in nordwestlicher Richtung ca. 800 m entfernt,
- FFH-Gebiet Nr. 097 „Trunnenmoor“ in nordwestlicher Richtung ca. 8 km entfernt,
- FFH-Gebiet Nr. 098 „Brand“ in nordöstlicher Richtung ca. 6 km entfernt,
- Landschaftsschutzgebiet (LSG H 14) Wulbecktal in nordwestlicher Richtung ca. 800 m entfernt,
- Landschaftsschutzgebiet (LSG H 16) Burgdorfer Holz in östlicher Richtung ca. 1.300 m entfernt.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag, der den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft analysiert und der für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Burgdorf erstellt wurde (PGL 2014), misst dem Planbereich hinsichtlich der Arten und Biotope keine besondere Bedeutung zu. Was die Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftspflege bei einer möglichen Siedlungsentwicklung betrifft, wird das Bebauungsplangebiet als konfliktarmer Raum eingestuft.

Artenschutz

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind keine günstigen Voraussetzungen für die Entstehung artenreicher Biotope in Bezug auf die Flora gegeben. Landwirtschaftlich genutzte Fläche sind jedoch für Brutvögel oftmals als Brut- oder zumindest als Nahrungsraum relevant. So wurde zur Einschätzung der vorhandenen Brutvogelvorkommen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt, der die Situation vor Ort beurteilt. Das Gutachten wurde im Frühjahr/Sommer 2018 durchgeführt. Ein besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Betrachtung der bodenbrütenden Offenlandarten gelegt.

Bei der Revierkartierung wurden insgesamt 14 verschiedene Vogelarten festgestellt. Während für 13 Arten nur ein Brutverdacht besteht, wurde ein Nistplatz der Elster nordöstlich des Plangebiets aufgefunden. Bis auf eine Ausnahme sind die angetroffenen Vogelarten den umliegenden Gehölzen und Gebäuden zuzuordnen. Im Plangebiet selbst wurde lediglich zwei Reviere der Wiesenschafstelze festgestellt. Dabei handelt es sich um eine am Boden brütende Art des Offenlandes.

Die Wiesenschafstelze sowie der überwiegende Teil der angetroffenen Vogelarten gehören zu den in der Normallandschaft allgemein häufigen, nicht gefährdeten Singvogelarten. Davon ausgenommen ist der Star, der auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Niedersachsens und Bremens als gefährdet eingestuft ist. Das Brutrevier des Stars wird den Gebäuden und Gehölzen der Nachbarschaft des Plangebiets zugeordnet. Gleiches gilt für den Haussperling, der derzeit auf der Vorwarnliste der bedrohten Vogelarten geführt wird.

Die im Offenland oftmals anzutreffende Feldlerche, die ebenfalls als gefährdet eingestuft wird, wurde erst in einigen hundert Metern Entfernung nordwestlich bzw. südlich zum Plangebiet angetroffen. Auch die auf der Vorwarnliste stehende Wachtel wurde nicht vor Ort angetroffen (Abia 2018, S. 7ff.).

Weitere Arten sind für das intensiv landwirtschaftlich genutzte Gebiet nicht zu erwarten.

2.3.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2-16 „Ehlershäuser Weg“ liegt in der naturräumlichen Region des Weser-Aller-Flachlandes im Übergangsbereich der Naturräume Hannoversche Moorgeest und Burgdorf-Peiner-Geestplatten. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Gliedernde Landschaftselemente sind die Baumreihe am Ehlershäuser Weg, die Allee an der Ramlinger Straße sowie die außerhalb des Plangebietes liegenden Obstgehölze entlang der Straße „Imkers Gehege“.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag misst dem Plangebiet hinsichtlich des Landschaftsbildes, außer den o. g. Gehölzstrukturen, keine besondere Bedeutung zu (PGL 2014).

In der Nähe zu dem Plangebiet bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Neben den nahegelegenen Waldgebieten liegen außerdem ein Golfplatz (ca. 600 Meter) und ein Campingplatz (ca. 600 Meter) in der Nähe des Plangebiets.

2.3.7 Klima und Luft

Das Plangebiet dient für die umliegende Bebauung als Kaltluftentstehungsgebiet. Die umliegenden Siedlungsbereiche verfügen über eine verhältnismäßig geringe Dichte und sind geprägt von großen Grünflächen auf den Grundstücken, die ebenfalls zur Kaltluftentstehung und Bindung von Feinstäuben beitragen. Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag misst dem Bereich jedoch keine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung oder das Klima bei.

Ein Luftreinhalteplan nach § 47 BImSchG liegt für den Bereich des Plangebiets oder angrenzende Areale nicht vor.

2.3.8 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind weder Bau- und Kulturdenkmale noch archäologische Kulturdenkmale bekannt.

2.3.9 Emissionsquellen

Als relevante Immissionen für das Plangebiet wurden einerseits die Ramlinger Straße (K117), die das Plangebiet südlich begrenzt, die Bundesstraße 3 (B3) sowie die Eisenbahnstrecke Celle-Lehrte untersucht.

Weitere Emissionsquellen, wie z.B. Gewerbe- oder landwirtschaftliche Betriebe, Hauptverkehrsstraßen, Freizeit-/Sportanlagen oder sonstige Vorhaben, von denen für die Planung relevante Emissionen ausgehen könnten, sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht bekannt.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Gebiet „Ehlershäuser Weg“ befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Baurechte bestehen für dieses Areal abseits der privilegierten Vorhaben nicht.

2.5 Erschließung

Über die Ramlinger Straße (K117) ist das Plangebiet direkt an den regionalen Verkehr (Zugang zur Bundesstraße 3 in etwa 2 km Entfernung östlich) angebunden. Für den ruhenden Verkehr gibt es weder an der Ramlinger Straße noch am Ehlershäuser Weg öffentlich ausgewiesene Parkplätze. An der Ramlinger Straße ist kein Parken möglich. Das Parken im Ehlershäuser Weg findet auf den privaten Grundstücken bzw. im Straßenraum und auf den Grünstreifen statt.

Der Fuß- und Radverkehr wird auf der Nordseite der Ramlinger Straße einseitig über einen separaten Weg geführt, der mit einem Grünstreifen von der Fahrbahn abgetrennt ist. Am Ehlershäuser Weg werden Rad- und Fußverkehr gemeinsam mit dem Autoverkehr geführt. Der Weg „Imkers Gehege“ ist nicht ausgebaut, dient jedoch als Zufahrtsweg zum nördlich gelegenen Golfplatz sowie dem Ehlershäuser Weg. Schülerinnen und Schüler aus Ramlingen nutzen diesen und den Ehlershäuser Weg für ihren Schulweg.

Die S-Bahnstation Ehlershausen befindet sich östlich in etwa 2.000 Metern Entfernung zum Plangebiet und liegt damit außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit. Das Plangebiet ist jedoch gut an den Stadtbusverkehr angebunden. Die Haltestelle „Ehlershausen Waldstraße“, die in ca. 250 Meter Entfernung östlich an der Ramlinger Straße liegt, wird werktags einmal pro Stunde und Richtung von der Buslinie 926 bedient, die zwischen den S-Bahnstationen Burgdorf und Ehlershausen verkehrt. Von der S-Bahnstation Ehlershausen besteht zu den Hauptverkehrszeiten zweimal stündlich eine Verbindung nach Burgdorf (Innenstadt), Hannover und Celle.

2.6 Planunterlage

Der Katasterstand für die Planunterlage ist der 08.07.2019.

3 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung sind in die Abwägung einzustellen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover weist dem Ortsteil Ehlershausen als ländlich strukturierte Siedlung die Ergänzungsfunktion Wohnen zu. Damit ist eine Entwicklung über den Eigenbedarf der Siedlung hinaus möglich. Zudem ist Ehlershausen als Nahversorgungsschwerpunkt in der Stadt Burgdorf festgelegt (Regi-

on Hannover 2016a). Mit der ersten Änderung des RROP wird der Standort Ehlershausen als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ festgelegt (RROP 2016b).

Das Plangebiet befindet sich gemäß RROP 2016 im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Die Vorhaben in diesem Gebiet müssen daher mit der Zweckbestimmung vereinbar sein.

Die Abwägung der raumordnerischen Belange sind dem „Abschnitt III Auswirkungen des Bebauungsplans und deren Abwägung“ zu entnehmen.

3.2 Landschaftsplanung

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag, der 2014 für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erstellt wurde, trifft Aussagen zu zahlreichen Landschaftsbestandteilen für die Gesamtstadt.

Für das Plangebiet werden dabei keine konkreten Maßnahmen vorgeschlagen. Hervorzuheben sind lediglich die landschaftsprägende Allee bzw. Baumreihe an der Ramlinger Straße sowie die Gehölze entlang der Straße „Imkers Gehege“. Darüber hinaus ist das Gebiet landwirtschaftlich geprägt (PGL 2014).

3.3 Überörtliche Fachplanungen

Für das Plangebiet sind weder aktuell noch zukünftig überörtliche Planungen bekannt.

3.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt die Flächen des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche dar.



Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan Stand März 2018

Nördlich und östlich des Plangebietes sind bereits Wohnbauflächen dargestellt. Im Süden verläuft die Ramlinger Straße. Darüber hinaus befindet sich das Gebiet innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets Ramlingen).

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets lässt sich der Bebauungsplan 2-16 „Ehlershäuser Weg“ nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln, so dass dieser gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne gesondertes Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Burgdorf ist eine informelle Planung zur weiteren Stadtentwicklung im Hinblick auf verschiedene Themenbereiche wie Wohnen, Verkehr oder Umwelt / Natur. Der Rat der Stadt Burgdorf hat sich am 25.08.2010 zu den Inhalten des ISEK bekannt. Sie sollen entsprechend des Beschlusses in die Abwägung zur Bauleitplanung eingebracht werden (Stadt Burgdorf 2010).

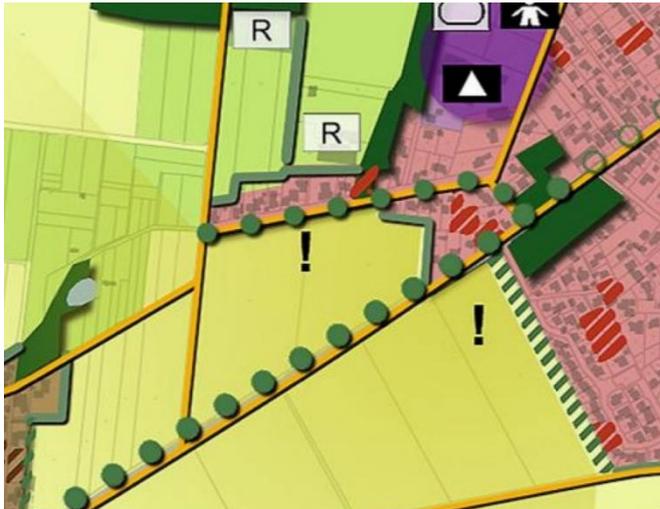


Abb. 5: Auszug ISEK

In Abb. 5 wird ein Auszug des ISEK dargestellt. Zu sehen ist hier der südwestliche Bereich Ehlershausens mit der einseitigen Bebauung des Ehlershäuser Weges. An Ehlershäuser Weg und Ramlinger Straße sind die Alleen dargestellt. Die Fläche, in der sich das Plangebiet befindet, wird im ISEK mit einem Ausrufzeichen markiert: hier soll keine bauliche Entwicklung mehr stattfinden.

Das ISEK macht zudem deutlich, dass die Entwicklung der Ortschaft Ehlershausen durch die Nähe zur Bahn und den Wald stark eingeschränkt ist. Ent-

gegen der im ISEK getroffenen Prognose eines Bevölkerungsumbruchs mit stagnierenden Einwohnerzahlen und der daraus folgenden stärkeren Nutzung der vorhandenen Baulücken, steigt der Bedarf an Bauland jedoch auch in der Ortschaft stark an. Eine ausschließlich nach innen gerichtete Entwicklung ist nicht mehr zielführend. Darüber hinaus stehen andere Flächen aufgrund hoher Restriktionen nicht für eine Entwicklung zur Verfügung.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Übersichtskarte zur Lage der benachbarten Bebauungspläne		
B-Plan Nr.	B-Plan 2-11	B-Plan 2-14
Verfahrensstand:	rechtskräftig (1984)	rechtskräftig (2000)
Plangebietsgröße:	2,8 ha	5,3 ha
Art der baul. Nutzung:	WA Private Grünfläche „Reitplatz/Reithalle“	WA
Maß der baul. Nutzung:	0,3 (GRZ) / 0,3 (GFZ) 2000 m ² Grundfläche	0,3

Im näheren Umfeld befinden sich zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Die Bebauungspläne Nr. 2-11 „Nördlich des Ehlershäuser Wegs“ und Nr. 2-14 „Schwarzenbergfeld“ befinden sich in nur wenigen hundert Metern Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-16 „Ehlershäuser Weg“. Vorstehende Tabelle stellt eine Übersicht über die Inhalte der angrenzenden Bebauungspläne dar.

Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplan 2-16 „Ehlershäuser Weg“ auf die beiden bestehenden Bebauungspläne sind nicht zu erwarten.

3.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Trinkwasserschutzgebietes Ramlingen, das 1976 festgesetzt wurde. Das Plangebiet befindet sich in Schutzzone IIIB (niedrigste Schutzstufe). Die festgesetzten Vorschriften sind zu beachten.

Für die Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Ramlingen gilt demnach, dass die Abwasserbehandlung, Abwasserberegung, Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers und Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben sowie Abwassergruben einer Genehmigung durch die Zuständige Untere Wasserbehörde bei der Region Hannover bedürfen.

4 Untersuchungsrahmen – Überblick über betroffene öffentliche und private Belange

Folgende öffentliche und private Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2-16 „Ehlershäuser Weg“ berührt. Nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über alle untersuchten Belange und eine Darstellung, welche Belange voraussichtlich betroffen sind. Die Betroffenheit wird dabei in die Kategorien „Nicht betroffen“, „positiv“ und „negativ“ eingeteilt und mit einer Skala („leicht betroffen“: ●, „betroffen“: ●●, „stark betroffen“: ●●●) versehen. Nicht betroffene Belange erhalten entsprechend keine Einordnung in die Skala.

Die einzelnen Belange und ihre Betroffenheit werden in den folgenden Kapiteln erläutert sowie gegeneinander und untereinander abgewogen.

I Planungsgegenstand

Lfd. Nr.	Belang	Betroffenheit		
		Nicht betroffen	positiv •/••/•••	negativ •/••/•••
1 Belange des Umweltschutzes einschl. Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen				
1.1	Allgemeiner Klimaschutz		•	
1.2	Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb.			
	Schutzgut Fauna			•
	Schutzgut Flora			•
	Schutzgut Fläche			••
	Schutzgut Boden			•
	Schutzgut Wasser			•
	Schutzgut Luft/Klima			•
	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	X		
	Landschaft			•
	Biologische Vielfalt	X		
1.3.1	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	X		
1.3.2	Sonstige Schutzgebiete	X		
1.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insg., insb. Fragen des Immissionsschutzes, wie			
	- Lärm			••
	- Luft	X		
	- Schwingungen/Erschütterungen	X		
	- Licht	X		
	- Wärme	X		
	- Strahlung	X		
	- Altlasten, Kampfmittel	X		
1.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonst. Sachgüter	X		
1.6	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		•	
1.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		••	
1.8	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insb.	X		
	Wasserrechtl. Pläne	X		
	Abfallrechtl. Pläne	X		

Lfd. Nr.	Belang	Betroffenheit		
		Nicht betroffen	positiv ●/●●/●●●	negativ ●/●●/●●●
	Immissionsschutzrechtl. Pläne	X		
1.9	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsschutzgrenzwerte nicht überschritten werden	X		
1.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Nrn. 1.2, 1.4 und 1.5	X		
2 Soziale, demographische, kulturelle Belange				
2.1	Eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung		●●	
2.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung		●●	
2.3	Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen		●	
2.4	Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung		●●	
2.5	Soziale, gesundheitliche und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (insb. Familien, junge u. alte Menschen, Behinderte) – (infra)strukturelle Versorgung	X		
2.6	Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer	X		
2.7	Bildungswesen	X		
2.8	Sport, Freizeit, Erholung	X		
2.9	Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum		●●	
2.10	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	X		
3 Ortsbild, Landschaftsbild und Baukultur				
3.1	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile		●	
3.2	Baukultur	X		
3.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	X		
3.4	Erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze	X		
3.5	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		●	
4 Ökonomische Belange				
4.1	Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung		●●	
4.2	Beschränkung des Eigentums / Einschränkungen von Bau-rechten (Planungsschaden)	X		
4.3	Anforderungen kostensparendes Bauen			●
4.4	Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	X		
4.5	Wirtschaft einschl. der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung	X		

I Planungsgegenstand

Lfd. Nr.	Belang	Betroffenheit		
		Nicht betroffen	positiv •/••/•••	negativ •/••/•••
4.6	Landwirtschaft			••
4.7	Forstwirtschaft	X		
4.8	Erhaltung, Sicherung, Schaffung von Arbeitsplätzen (inkl. Einzelhandel, Handel, Handwerk)		•	
4.9	Aspekte des kommunalen Haushalts		••	
5 Verkehr, Mobilität, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung				
5.1	Post- und Telekommunikationswesen	X		
5.2	Versorgung, insb. mit Energie und Wasser	X		
5.3	Entsorgung, insb. Abwasser und Abfall		•	
5.4	Personenverkehr			•
5.5	Güterverkehr	X		
5.6	Mobilität der Bevölkerung inkl. ÖPNV und nicht motorisierter Verkehr (Vermeidung und Verringerung von Verkehr)			•
5.7	Sonstige Verkehrsarten, soweit nicht schon erfasst (Bahn, Luftfahrt, Schifffahrt)	X		
5.8	Sonstige technische Infrastrukturvorhaben, soweit nicht schon erfasst	X		
6 Sonstige Einzelbelange				
6.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse		••	
6.2	Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (u.a. Brand- und Katastrophenschutz)	X		
6.3	Sicherung von Rohstoffvorkommen / sonstige Belange des Bergbaus	X		
6.4	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	X		
6.5	Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen			••
6.6	Belange des Hochwasserschutzes	X		
6.7	Kleintierhaltung	X		
6.8	Belange von Nachbargemeinden	X		
6.9	Vorrang der Innenentwicklung			••

II Planinhalte und Planfestsetzungen

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

1.1 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Bei der Suche nach möglichen Erweiterungsflächen in Ehlershausen wurden sowohl die Erweiterungsreserven aus dem Flächennutzungsplan als auch die Erweiterungsvorschläge aus dem ISEK betrachtet.

Aus städtebaulicher Sicht wäre die Entwicklung der Fläche „Südlich des Weidendamms“ (siehe Abb. 6, Fläche 1) vorzuziehen, da es sich hierbei um eine integrierte Lage in fußläufiger Entfernung zu Nahversorgung und S-Bahnhof handelt. Die Fläche weist jedoch enorme Restriktionen auf, die derzeit nicht gelöst werden können. Neben den erheblichen Beeinträchtigungen durch die nahegelegene Eisenbahnstrecke sind auch Lärmemissionen durch das angrenzende Gewerbegebiet zu erwarten. Mit Emissionen ist ebenfalls in Bezug auf den angrenzenden Reiterhof zu rechnen. In größeren Teilbereichen befinden sich außerdem Biotope, die bei Eingriffen zu einem großen Ausgleichs- und Ersatzbedarf führen würden. Das bestehende Gehölz wird zudem forstrechtlich als „Wald“ eingestuft, so dass hier entsprechende Abstände einzuhalten (100 m) oder die Gehölze bei einer Waldumwandlung kostenintensiv wiederaufzuforsten wären. Bekannte Artenschutzbelange sind außerdem die Vorkommen eines Falkenhorsts, diverser Amphibienarten sowie Eidechsen.

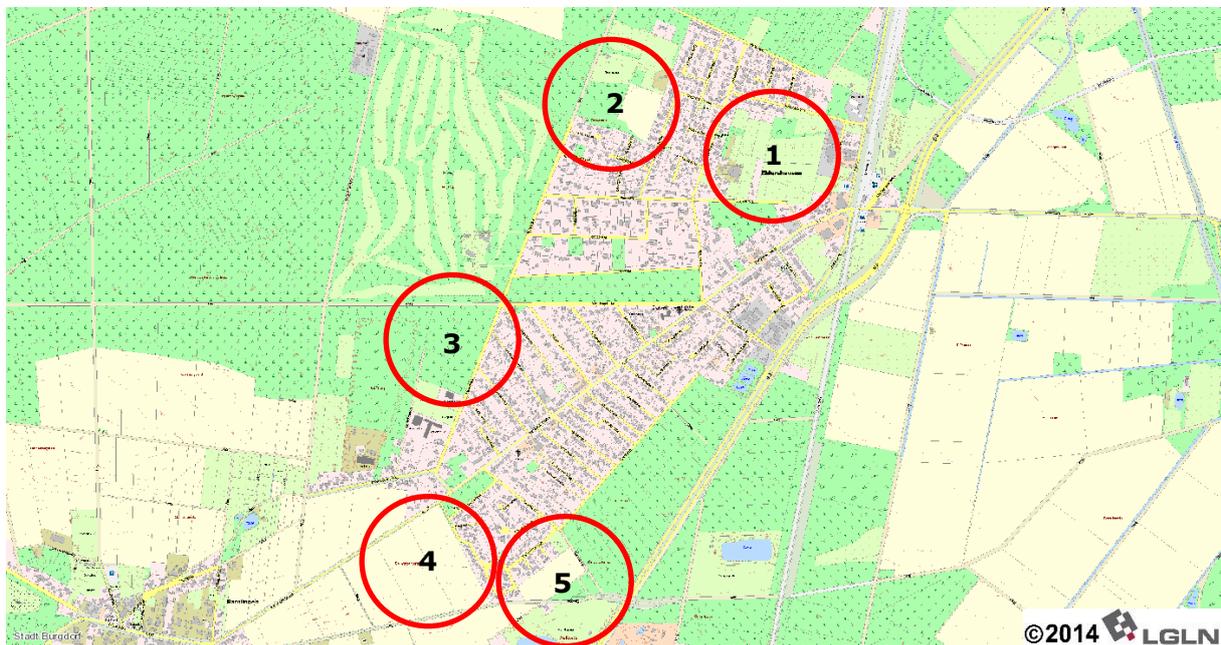


Abb. 6: Mögliche Standorte für eine Siedlungsentwicklung (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2014)

Eine weitere Fläche, die im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist die Fläche „Nördlich der Kolberger Straße“ (Fläche 2). Die Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand. Aufgrund erschwelter Erschließungsbedingungen, die erst in den vergangenen Jahren durch entwicklungsplanerische Überprüfungen festgestellt worden sind, und durch die unmittelbare Nähe zum Tennisplatz wird von einer Wohnungsbauentwicklung an dieser Stelle allerdings abgesehen.

II Planinhalte und Planfestsetzungen

Das ISEK weist darüber hinaus eine Fläche an der Waldstraße nördlich des Kindergartens (Fläche 3) als mittel- bis langfristiges Potential aus. Der vorhandene, nicht als wertvoll eingestufte Baumbestand könnte z.T. erhalten werden. Jedoch wäre für Ersatzmaßnahmen voraussichtlich ein hoher Aufwand erforderlich. Darüber hinaus muss zu den angrenzenden Waldflächen ein Abstand von 100 m gemäß RROP 2016 der Region Hannover eingehalten werden, so dass die Fläche erheblich verkleinert würde. Schwerer ins Gewicht fällt jedoch die Lage des Gebietes im Trinkwasserschutzgebiet Ramlingen, Schutzzone IIIA. Entsprechend der Festsetzungen der Harzwasserwerke aus dem Jahr 1976 sind neue Wohngebiete innerhalb der Schutzzone IIIA verboten.

Da die Flächen aus dem FNP und dem ISEK (derzeit) nicht für eine Entwicklung in Frage kommen, mussten Alternativflächen gefunden werden. Aufgrund der sehr begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils (Lage an Eisenbahnstrecke und Bundesstraße) bleibt nur das Areal im südlichen bzw. südwestlichen Bereich Ehlershausens, jeweils nördlich und südlich der Ramlinger Straße bzw. südlich des Rotkehlchenwegs.

Nach Auswertung eines Schallimmissionsgutachtens für die betreffenden Flächen wurde deutlich, dass auch die Fläche südlich des Rotkehlchenwegs (Fläche 5) nicht für eine Wohnbebauung geeignet ist. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 3 wirken hohe Lärmemissionen auf das Gebiet ein, so dass hier die Anforderungen an gesundes Wohnen nach den heutigen Vorgaben nicht erfüllt wären. Ähnlich verhält es sich mit der Fläche südlich der Ramlinger Straße / westlich des Schwarzenbergfelds (Fläche 4). Die Emissionen, die nachts durch die B3 auf das Gebiet einwirken, würden auch hier zu großen Einschränkungen führen, die auch durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend gemindert werden könnten. Eine Entwicklung dieser Fläche wäre jedoch mithilfe von Festsetzungen zum passiven Schallschutz künftig ggf. möglich (GTA 2014).

So blieb in letzter Konsequenz nur noch die Entwicklung der Fläche südlich des Ehlershäuser Wegs / nördlich der Ramlinger Straße.

Die Fläche südlich des Ehlershäuser Wegs und auch die Fläche westlich des Schwarzenbergfelds wurden zwar im ISEK als Wohnbauflächen ausgeschlossen, um ein Zusammenwachsen der Ortschaften Ramlingen und Ehlershausen zu verhindern. Es sind jedoch die einzigen Flächen, die an den Ortskörper Ehlershausen grenzen und sich aufgrund ihrer Lage und Erschließungsmöglichkeiten für eine Wohnbauentwicklung eignen.

Bei der Ausarbeitung eines städtebaulich anspruchsvollen und auf den Standort zugeschnittenen Konzepts wurden bereits im Vorfeld Anforderungen an die Planung formuliert:

- Insbesondere um die Ziele des ISEK nicht zu konterkarieren, wurde entschieden, die westliche Fläche (Flurstück 18/3) nicht vollständig zu überplanen. Stattdessen soll die derzeit nur einseitige Bebauung am Ehlershäuser Weg durch eine gegenüberliegende, zweireihige Bebauung ergänzt werden.
- Um den Ortsteil Ehlershausen optisch abzugrenzen und damit eine klare Trennung zwischen Ehlershausen und Ramlingen herzustellen, soll der Ortsrand des Baugebiets mit Grünstreifen ausgebildet werden.
- Entsprechend eines Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 24.01.2017 soll künftig bei allen Planungen die Schaffung eines Anteils von 25 % an kostengünstigem (geförderten) Wohnraum geprüft werden.

1.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden drei unterschiedliche Möglichkeiten für die äußere Erschließung des Baugebiets erarbeitet. In einer ursprünglichen Variante wurde zunächst eine Anbindung des Baugebiets ausschließlich über den Ehlershäuser Weg im Norden vorgesehen (Abb. 7).



Abb. 7: Erschließung über den Ehlershäuser Weg (**Variante 1**)

Auf Wunsch der Politik und der Anlieger des Ehlershäuser Weges wurden noch zwei weitere Erschließungsvarianten städtebaulich und verkehrsgutachterlich geprüft (siehe Kapitel III.5.4). Wie in Variante 2 (Abb. 8) zu sehen ist, wurde eine zweite Zufahrt zu dem Baugebiet über die Ramlinger Straße vorgesehen. Als logische Schlussfolgerung der beiden zuvor dargestellten Variante wurde auch eine Anbindung untersucht, die nur über die Ramlinger Straße führt (Abbildung 9: Variante 3).

Im politischen Gremium wurde die Zustimmung für die Variante 2 mit Zufahrten vom Ehlershäuser Weg und von der Ramlinger Straße erteilt. Auf diese Weise soll den Wünschen der Anwohner entsprochen werden. Die Variante 2 hat darüber hinaus den Vorteil, dass im Falle einer Baumaßnahme am Ehlershäuser Weg oder an einer der Zufahrten zum Baugebiet, noch eine zweite, adäquate Zufahrt zur Verfügung steht, über die der Verkehr zu- oder abfließen kann.

II Planinhalte und Planfestsetzungen



Abb. 8: Erschließung vom Ehlershäuser Weg und von der Ramlinger Straße (**Variante 2**)



Abb. 9: Erschließung über Ramlinger Straße (**Variante 3**)

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der K 117 (Ramlinger Straße) ist zur Sicherstellung der Verkehrsqualität und der Verkehrssicherheit eine Linksabbiegespur von Ramlingen kommend ins Baugebiet notwendig. Darüber hinaus wird vom Straßenbaulastträger eine Querungshilfe für den Radverkehr gefordert, um diesen richtungstreu und damit verkehrssicher führen zu können. Dies hat zur Folge, dass der Lärmschutzwall um einige Meter nach Nordwesten verschoben werden musste. Um weiterhin eine adäquate Grundstücksgröße zu erhalten, wurde auch die Planstraße B, die im Süden parallel zur Ramlinger Straße verläuft, um wenige Meter nach Nordwesten verschoben. Die neu entstandene Fläche für die K 117 ist ausreichend dimensioniert, um die künftigen Funktionen (Linksabbiegespur, Querungshilfe, Entwässerungsgraben) aufzunehmen.

Die innere Erschließung erfolgt in der Variante 2 über eine Ringstraße mit Anbindungen an den Ehlershäuser Weg und die Ramlinger Straße. Eine spätere Erweiterung des Plangebietes nach Westen bzw. Südwesten wird durch Anschlussmöglichkeiten im Erschließungskonzept ermöglicht: vom Ehlershäuser Weg direkt nach Süden sowie über eine Anschlussmöglichkeit im Westen an die Ringstraße. Nach Realisierung des Baugebietes werden die vorher genannten Anschlüsse zunächst stumpf enden und die verbleibende Fläche als Grünfläche hergestellt.

Zur fußläufigen Verbindung des Plangebietes mit dem Ehlershäuser Weg wird im Nordosten des Plangebietes eine Fußwegeverbindung eingerichtet. Diese führt zwischen den Grundstücken Ehlershäuser Weg 8 und 10 direkt nach Süden und an dem Versickerungsbecken vorbei auf den bestehenden Fuß- und Radweg an der Ramlinger Straße. Im Norden kann über den Fußweg die Waldschule erreicht werden.

Die Erschließung der Grundstücke, die sich im westlichen Plangebiet in „zweiter Reihe“ befinden und nicht direkt an den Ehlershäuser Weg angeschlossen werden können, erfolgt über Privatwege. Gleiches gilt für die Grundstücke, die ganz im Osten an die Bestandsbebauung grenzen.

1.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde anhand der unter II.1.1 erläuterten Parameter entwickelt. Ein Lärmschutzwall und ein Versickerungsbecken sind in ihrer Lage vorgegeben.

Die Wohnflächen (rosa) sollen zu einem überwiegenden Teil für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung zur Verfügung stehen. Ziel ist es jedoch, dass auf etwa einem Viertel der Fläche auch geförderter Geschosswohnungsbau entstehen kann. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts wurden für diese Mehrfamilienhausflächen geeignete Standorte untersucht. In den Varianten 1 und 2 wurden zwei Flächen im nördlichen Bereich ausgewählt. Beide Flächen sind vom Ehlershäuser Weg direkt erreichbar, so dass kein zusätzlicher Fahrzeugverkehr ins Plangebiet selbst geführt werden muss. Beide Varianten wurden wieder verworfen. Um einen harmonischen Ortsrand entstehen zu lassen und damit das Ortsbild positiv zu gestalten, scheint Variante 1 ungeeignet. Die Mehrfamilienhäuser würden die umliegenden Einfamilien- und Doppelhäuser deutlich überragen und am Übergang zur freien Landschaft ein zu starkes Gewicht haben. Gegen die Variante 2 spricht, dass insbesondere in den Nachmittagsstunden und gegen Abend eine Verschattung der östlich angrenzenden Bebauung nicht ausgeschlossen werden kann.

II Planinhalte und Planfestsetzungen



Abb. 12: Strukturkonzept B-Plan 2-16 (April 2019)



Abb. 10: Variante 1



Abb. 11: Variante 2

In der favorisierten Variante 3 (Abbildung 13) soll der Geschosswohnungsbau in das Zentrum des Plangebiets gerückt werden. Dadurch ergibt sich zwar ein leicht erhöhter PKW-Verkehr im Inneren des Baugebietes, jedoch bildet die dichte Bebauung hier im Zusammenspiel mit dem angedachten Spielplatz ein Quartierszentrum und hat bedeutend weniger Auswirkungen auf die benachbarte Bestandsbebauung. Mit der Festsetzung der Flächen für Mehrfamilienhäuser werden circa 20 % des Nettobaulands für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung gestellt. Sollten diese Flächen wider Erwarten nicht vermarktet werden können, besteht die Möglichkeit, dass auch auf dieser Fläche Einfamilien- und Doppelhäuser zu entwickeln, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.



Abb. 13: Variante 3

Wie im nachfolgenden städtebaulichen Entwurf zu sehen ist, soll die Bebauung des Gebietes eher aufgelockert sein. Im Norden, direkt über den Ehlershäuser Weg erschlossen, sollen großzügige Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Dabei sollen durch eine Grundstückstiefe von etwa 30 m und die Festsetzung einer Hüllkurve, die die Höhe der baulichen Anlagen in Abhängigkeit von ihrem Abstand zum nördlichen Nachbarn regelt (siehe hierzu Kapitel II.2.2), auch energetische Aspekte beachtet werden. Im südlichen Teil des Baugebietes sollen nördlich des Lärmschutzwalls auch schmalere und damit auch kleinere Grundstücke entstehen können.

Der Lärmschutzwall selbst wird mit einer Höhe von 3 m realisiert. Um eine aufwendige Pflegezufahrt für die von der Straße abgewandte Fläche zu vermeiden, wird eine Seite des Walls den privaten Grundstückseigentümern zur Pflege und Bepflanzung übertragen.



Abb. 14: Städtebaulicher Entwurf

Östlich des Lärmschutzwalls soll ein Versickerungsbecken entstehen. Das Ziel soll hier sein, die Funktion der Niederschlagsversickerung mit einer angemessenen Aufenthaltsqualität zu verbinden. Auf eine Einzäunung des Bereichs soll verzichtet werden.

Wie bereits zuvor erläutert, soll im Zentrum des Plangebiets eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden. Zusammen mit dem angegliederten Spielplatz im Südwesten der Mehrfamilienhausbebauung soll ein belebter Mittelpunkt im Quartier entstehen.

Das Ziel des städtebaulichen Entwurfs ist es, den unterschiedlichen Anforderungen der Bevölkerung nach Wohnraum Rechnung zu tragen. Neben den großen Grundstücken im Norden des Plangebiets, auf denen sowohl die eher ortstypischen großzügigen Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser errichtet werden können, sollen im Süden des Gebietes auch kleinere Grundstücke für Einfamilienhäuser entstehen. Die Mehrfamilienhausbebauung im Zentrum bietet Platz für unterschiedliche Nachfragetypen und soll auch finanziell schwächere Interessenten ein Angebot schaffen.

1.4 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Wie bereits in vorhergehenden Kapiteln beschrieben, wird im ISEK das Ziel formuliert, dass die beiden Ortsteile Ramlingen und Ehlershausen nicht zusammenwachsen sollen. Im Rahmen der Alternativenbetrachtung wurde dargestellt, dass das Plangebiet derzeit die einzige Option für die Entwicklung von Wohnbauflächen darstellt.

Um den optischen Eindruck eines Zusammenwachsens der beiden Ortsteile dennoch zu vermeiden, wird einerseits der Geltungsbereich im Westen des Plangebiets auf einen 65 m breiten Streifen beschränkt. Andererseits soll mithilfe des Bebauungsplans ein grüner Ortsrand geschaffen werden. Langfristig soll durch das Vorhalten von Anschlussmög-

lichkeiten an die südwestliche Fläche die Option einer Baugebietserweiterung offengehalten werden, ohne später den Bebauungsplan ändern zu müssen. Diese Flächen werden bis dahin nicht als Straßenverkehrsfläche ausgebaut, sondern als Grünfläche hergestellt und fügen sich so in die Ortsrandgestaltung ein.



Abb. 15: Ortsrandeingrünung

In der östlichen Hälfte des Plangebiets sollen das Versickerungsbecken und der Lärmschutzwall als Ortsrandeingrünung dienen. Ziel ist hier die Gestaltung des Versickerungsbeckens als Grünfläche ohne Einfriedung mit vereinzelt Gehölzen. Der Lärmschutzwall soll dicht mit Gehölzen und Sträuchern bepflanzt werden, so dass hier ein grüner Ortsrand entsteht.

Für die weiteren nach Süden und Westen orientierten Plangebietsgrenzen sollen Pflanzstreifen angelegt werden, die die Ortsteile Ehlershausen und Ramlingen optisch voneinander trennen.

2 Grundzüge der Planfestsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Um den verschiedenen Anforderungen an Wohnraum Rechnung zu tragen, wird das Plangebiet in mehrere Baugebiete unterteilt, die jeweils als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. In den Baugebieten sind alle allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Eine Ergänzung der Wohnfunktion um Versorgungseinrichtungen (z.B. Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ist ausdrücklich gewünscht.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden drei unterschiedliche Bautypologien in vier verschiedenen Wohngebietstypen festgesetzt. Im westlichen Plangebiet und direkt südlich an den Ehlershäuser Weg angrenzend (WA1 und WA2) wird eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung zugelassen, die in der Höhe auf 8,5 m beschränkt ist. Mit einer maximalen Traufhöhe von 4 m können so entweder flache Bungalowhäuser mit flachgeneigtem Zeltdach oder klassische Einzelhäuser mit steilerem Sattel- oder (Krüppel-)Walmdach errichtet werden. Diese Bebauung soll einen harmonischen Ortsrand bilden. Zu massive Gebäude mit zweitem Obergeschoss sollen hier am Übergang zur freien Landschaft vermieden werden.

Im östlichen Plangebiet werden neben den klassischen Einfamilien-/Doppelhäusern (analog zu WA1 und WA2) auch vier Stadtvillen (WA4) entstehen können. Aufgrund der größeren Abstände zur angrenzenden Bebauung ist hier eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich. Die maximale Gebäudehöhe soll dennoch auf 8,5 m beschränkt bleiben.

Zentral im Plangebiet sind Flächen für Mehrfamilienhäuser vorgesehen (WA3). Die zweigeschossige Bebauung mit möglichem ausgebauten Dachgeschoss ist gegenüber der umliegenden Bebauung leicht verdichtet (und soll ein Quartierszentrum bilden).

Für die vier Baugebiete werden verschiedene Höhenfestsetzungen getroffen, die nachfolgend einzeln erläutert und begründet werden.

WA1: Bei den Baugebieten WA1 handelt es sich um die Grundstücke, die entweder direkt über den Ehlershäuser Weg oder von der Planstraße B von Osten bzw. von Norden erschlossen werden.

Für das WA1 wird eine Traufhöhe von 4,00 m sowie eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen soll der Bestand des Ehlershäuser Weges auf der gegenüberliegenden Seite durch eine Bebauung ergänzt werden, die auch den eher dörflichen und kleinstrukturierten Charakter widerspiegelt. Die Höhe entspricht klassischen Einfamilienhäusern mit Sattel- oder (Krüppel-)Walmdächern, angelehnt an die Bestandsbebauung des Ehlershäuser Weges. Mit der Beschränkung auf eine Höhe von 8,50 m soll eine Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke verhindert werden. Gleichzeitig ist der Ausbau des Dachs möglich.

Die Grundflächenzahl wird für das WA1 auf 0,3 festgesetzt.

WA2: Bei den Grundstücken des WA2 handelt es sich um die Grundstücke, die südlich an das WA1 angrenzen.

Für das WA2 wird analog zum WA1 eine Traufhöhe von 4,00 m sowie eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Die festgesetzte Firsthöhe stellt hier jedoch nur das maximal zulässige Maß dar. Flankierend dazu wird eine Hüllkurve (Hüllkurve WA2) festgesetzt. Diese verläuft jeweils ab einer Höhe von 5,40 m von der nördlichen Baugrenze des Baufelds in einem Winkel von 15° nach oben in Richtung Süden. Daraus ergibt sich, dass die realisierbare Firsthöhe direkt an der nördlichen Baugrenze niedriger ist als im südlichen Teil des Baufelds. Mit der Festsetzung der Hüllkurve soll sichergestellt werden, dass die nördlich angrenzenden Grundstücke nicht verschattet werden und damit die Erträge aus solarer Energie optimiert werden.

Wie auch im WA1 ist ein Vollgeschoss zulässig und die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt.

WA3: Das WA3 umfasst die beiden Mehrfamilienhausgrundstücke im Zentrum des Plangebiets. Die Firsthöhe beträgt hier 10,50 m. Es werden 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe von 10,50 lässt jedoch auch ein drittes (Stafel-)Geschoss zu.

Die Grundflächenzahl wird für das WA3 auf 0,4 festgesetzt.

WA4: Das WA4 umfasst die vier Grundstücke, die sich nördlich des Versickerungsbekens befinden. Mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe in Kombination mit fehlenden Regelungen zur maximalen Traufhöhe und zwei zugelassenen Vollgeschossen lassen sich auf den vier Grundstücken neben den klassischen Bauformen mit eingeschossiger Bebauung und Satteldach (WA1/WA2) auch Stadtvillen errichten. Die maximale Firsthöhe orientiert sich dabei an der Firsthöhe, die auch in WA1 und WA2 festgesetzt wurde, so dass die Gesamthöhe der Gebäude hier auch begrenzt ist.

Die Grundflächenzahl wird für das WA4 auf 0,3 festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile wie Erker, Dachgauben o.ä. sind von der Festsetzung der Traufhöhe ausgenommen. Auf diese Weise können auch Zwerggiebel und ähnliche Vorsprünge in die Gebäudekubatur integriert werden.

2.3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für die Wohngebäude in den Wohngebieten WA1, WA2 und WA4 (Einzel- und Doppelhäuser) wird eine maximale Anzahl von zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte festgesetzt. Der Ortsteil Ehlershausen zeichnet sich durch eine eher aufgelockerte, fast dörfliche Struktur aus. Dies soll durch die Bebauung südlich des Ehlershäuser Weges harmonisch ergänzt werden.

Wenngleich im Rahmen des Verkehrsgutachtens dem Ehlershäuser Weg eine ausreichende Funktionsfähigkeit – auch für deutlich mehr Verkehr – attestiert wurde, soll die Verkehrserzeugung auf dem Schulweg möglichst geringgehalten werden. Dazu dient die Festsetzung auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im zeichnerischen Teil dargestellten Baugrenzen. In den Wohngebieten WA1 und WA2 werden über die Festsetzung der Baugrenzen die nördlichen und südlichen Abstände zwischen den Gebäuden geregelt. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der Hüllkurve für die südlichen Grundstücke wird so die Voraussetzung für die Nutzung der Sonnenenergie geschaffen und eine Verschattung bei einem Sonnenstand von ca. 15 ° (etwa von Mitte Januar bis Mitte Dezember) verhindert.

Um ein aufgelockertes städtebauliches Bild entlang der Erschließungsstraße zu erzielen und eine „Tunnelwirkung“ zu vermeiden, ist die sogenannte „Vorgartenzone“ von Nebenanlagen, Garagen und Carports freizuhalten. Diese sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Dies gilt auch für den Bereich zwischen Baugrenze und festgesetzten Fußwegen. Zu den festgesetzten Privatwegen ist mit Nebenanlagen, Garagen und Carports ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Mithilfe dieser Festsetzung soll ein offenes Straßenbild entstehen. Insbesondere zu den Privatwegen hin sollen Angsträume vermieden werden, indem keine Tunnelwirkung erzeugt wird.

Für die nicht überbaubaren Bereiche wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen (vgl. Kapitel II.2.12.3).

2.5 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Im gesamten Baugebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind Gebäudelängen bis zu 25,00 m zulässig. Massive Gebäuderiegel sollen insbesondere im WA3 ausgeschlossen werden, um eine kleinteilige Siedlungsstruktur für den Ortsteil zu erhalten. In allen Wohngebieten ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig, sodass auch eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist. In die Gebäudelänge werden neben der Hauptanlage auch angebaute Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (sofern es sich um Gebäude handelt) sowie angebaute Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO eingerechnet. Dadurch soll eine aufgelockerte Bebauung erreicht und der Eindruck einer massiven Gebäudefront entlang der Straßenverkehrsflächen vermieden werden.

Anlagen, die mindestens 1,00 m abgesetzt von der Hauptanlage errichtet werden, werden nicht in die Gesamtgebäudelänge eingerechnet.

Die Festsetzung der Firstrichtung in den Wohngebieten WA1, WA2 und WA4 bildet die Grundlage für eine optimale Ausrichtung der Dachflächen nach Süden. Damit soll die Nutzung von solarer Energie gefördert werden. Für Zeltdächer ist die festgesetzte Firstrichtung nicht von Bedeutung, da es bei dieser Dachform lediglich einen Firstpunkt gibt, der keine Ausrichtung haben kann.

2.6 Verkehrsflächen, Anschluss an Verkehrsflächen

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen werden vier Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierbei handelt es sich zum einen um Fußwege, im Osten des Plangebietes, die eine fußläufige Verbindung zwischen Planstraße B im Süden und Ehlershäuser Weg im Norden bzw. über das Plangebiet hinaus bis zur Schule herstellen.

Im westlichen Plangebiet werden zwei Privatwege festgesetzt, die jeweils zwei Grundstücke in zweiter Reihe zum Ehlershäuser Weg erschließen. Diese Privatwege werden nicht von der Stadt Burgdorf unterhalten, sondern den neuen Eigentümern im Rahmen der Grundstücksverkäufe veräußert. Da es sich um private Erschließungswege handeln wird,

setzt der Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für die direkt am Ehlershäuser Weg liegenden Grundstücke fest.

Ein weiterer Privatweg wird im östlichen Plangebiet festgesetzt und dient der Erschließung der vier Baugrundstücke im WA4. Dieser Privatweg wird analog zu den zwei westlich gelegenen Privatwegen nicht von der Stadt Burgdorf unterhalten, sondern an die vier Anlieger veräußert.

In den Wohngebieten WA1, WA2 und WA4 ist maximal jeweils eine Grundstückszufahrt pro Gebäude mit Wohnungen oder anderer Hauptnutzung mit einer maximalen Breite von 4,50 m zulässig. Auf diese Weise soll im öffentlichen Straßenraum ausreichend Platz für die Anlage von Stellplätzen oder zum Erhalt bzw. zur Pflanzung von Gehölzen erhalten bleiben. Es besteht die Möglichkeit, neben der Zufahrt zu den Stellplätzen/Garagen einen fußläufigen Zugang anzulegen, sofern die Gesamtbreite von Zufahrt und Zugang 4,50 m nicht überschreitet.

Für die Grundstücke, die direkt über den Ehlershäuser Weg erschlossen werden, wird ein Zufahrtsverbot zu den Privatwegen festgesetzt, da die Privatwege lediglich an die beiden Grundstücke veräußert werden, die in zweiter Reihe zum Ehlershäuser liegen und keine weitere Erschließung aufweisen. Ein Zufahrtsverbot wird außerdem im östlichen Plangebiet – nördlich der Aufweitung der Planstraße B – festgesetzt. Hier ist die Einrichtung von öffentlichen Parkplätzen geplant. Östlich und westlich davon sind die Zufahrtsbereiche mit je 5 m Breite festgesetzt.

2.7 Versorgung

Zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Aufgrund der zum Erhalt festgesetzten Bäume auf der südlichen Seite des Ehlershäuser Weges sind neu zu verlegende Leitungen im nördlichen Straßenseitenraum zu verlegen. Neue Leitungen im südlichen Straßenseitenraum sind nicht zulässig. Hausanschlüsse zu den südlich angrenzenden Grundstücken sind nach Absprache mit der Tiefbauabteilung zulässig.

Nordwestlich des westlichen WA3 ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger eine Versorgungsfläche für Elektrizität (Stationsplatz) festgesetzt, die der Versorgung des Baugebiets dient.

Im Südosten des Plangebiets ist zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers eine Versorgungsfläche für ein Versickerungsbecken festgesetzt.

2.8 Öffentliche und private Grünflächen

Im Bebauungsplan sind zeichnerisch öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Im südlichen Plangebiet wird die Fläche für den Lärmschutzwall als öffentliche und private Grünfläche festgesetzt. Die zum Plangebiet geneigte Seite des Lärmschutzwalls wird den Privatgrundstücken zugeschlagen und ist entsprechend von den neuen Eigentümern zu pflegen. Die zur Straße geneigte Seite wird durch die Stadt Burgdorf unterhalten. Auf diese Weise kann auf eine Umfahrung des Lärmschutzwalls verzichtet und mehr Fläche für die Entwicklung von Bauland geschaffen werden.

Die Grünfläche, die das Plangebiet im Westen/Südwesten zur landwirtschaftlichen Fläche abgrenzt, wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ und entsprechenden Pflanzbindungen festgesetzt. Die Fläche wird privatisiert, da andernfalls eine Pflegezufahrt für den städtischen Bauhof angelegt werden müsste und somit weniger Fläche zur Entwicklung von Bauland / Wohnraum zur Verfügung stünde.

Die Grünfläche zur Straße „Imkers Gehege“ hin wird hingegen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Eine separate Pflegezufahrt ist hier nicht notwendig, da die Fläche vom „Imkers Gehege“ aus gut zu erreichen ist. Darüber hinaus erhält sich die Stadt damit die Möglichkeit, langfristig bei Bedarf die Straße „Imkers Gehege“ zu verbreitern, sofern in Zukunft der entsprechende Bedarf gesehen wird.

Südwestlich des WA3 ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Das Gebiet befindet sich in etwa 500 m zur Waldschule, deren Spielflächen jedoch nur außerhalb der Schulzeiten genutzt werden können. Der nächste Spielplatz befindet sich südlich der Ramlinger Straße im Baugebiet „Schwarzenbergfeld“. Eine Querung der vielbefahrenen Straße für kleine Kinder wird nicht befürwortet, so dass innerhalb des Plangebiets eine Spielplatzfläche geschaffen wird. Die Lage im Südwesten des Plangebiets wurde so gewählt, dass der Spielplatz auch im Falle einer weiteren Entwicklung nach Westen zentral gelegen ist. Die Lage an der Fläche für die Mehrfamilienhäuser bietet das Potential, dass hier ein Treffpunkt für junge Familien im Quartier entsteht.

2.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Gewährleistung der Versorgung aller Baugrundstücke ist auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Privatweg) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

2.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm der K117) wird am Rand des südlichen Plangebiets ein 3,00 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt (siehe Planzeichnung „Lärmschutzwall“ in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 9.1).

Darüber hinaus werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz zu treffen, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Nacht hier überschritten werden. Auf passive Schallschutzmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn Räume, die zum Schlafen genutzt werden, auf der der K117 abgewandten Seite angeordnet werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.2).

2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet werden mehrere Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grünflächen getroffen. Zur Schaffung eines begrünten Ortsrandes wird eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier sollen standortheimische Gehölze angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Um außerdem eine Durchgrünung des Quartiers zu erreichen, ist auf allen Baugrundstücken mindestens ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ wird ein Pflanzgebot festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 10). Für die Bepflanzung sind standortheimische Gehölze (Bäume/Sträucher) zu verwenden, die langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

2.13 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die Bäume auf der südlichen Seite des Ehlershäuser Weges sind prägend für das Straßenbild und sollen erhalten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 11). Im Falle des Abgangs eines Baumes ist dieser im Straßenzug auf der südlichen Seite des Ehlershäuser Weges von der Stadt Burgdorf zu ersetzen, um die Baumreihe zu erhalten.

2.13 Örtliche Bauvorschriften

2.13.1 Dachgestaltung

Um eine einheitliche Dachlandschaft zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung erlassen. Pult- und Flachdächer sind in dem Baugebiet nicht zulässig, da sich die Bebauung eher an dem prägenden Bestand des Ehlershäuser Weges und der Bebauung entlang der Ramlinger Straße orientieren soll. Auch die Dachfarben (rötlich, grau, schwarz) orientieren sich an dem Bestand. Wintergärten und begrünte Dächer sind von der Vorschrift ausgenommen.

Glasierte oder reflektierende Dacheindeckung sind ortsuntypisch und daher ebenfalls nicht zulässig. Für Wintergärten, Anlagen zur Nutzung solarer Energie sowie untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer) gilt diese Regelung nicht.

Zum Schutz des Grundwassers (Lage im Trinkwasserschutzgebiet Ramlingen) sind metallene Dacheindeckungen nach Hinweis der Wasserbehörde bei der Region Hannover unzulässig. Auf diese Weise soll der Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser verhindert werden.

Zur Schaffung einer harmonischen Dachlandschaft werden Dachgauben auf 50 % der Trauflänge je Dachseite zugelassen.

2.13.2 Grundstückseinfriedungen

Um ein offenes Straßenbild zu erzeugen, sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur lebende Hecken bis 1,40 m Höhe und sichtdurchlässige Einfriedungen bis 1,20 m Höhe. Für die lebenden Hecken sind standortheimische Laubgehölze zu wählen. Die sichtdurchlässigen Einfriedungen sind in Metall- oder Holzoptik zu realisieren.

An Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gilt ergänzend, dass sichtdurchlässigen Einfriedungen (in Metall- oder Holzoptik) bis zu einer Höhe von bis zu 1,80 m zulässig sind. Das Ziel ist die Schaffung eines aufgelockerten, offenen Ortsbildes, in dem auch eine gewisse soziale Kontrolle zur Sicherheit der Bevölkerung beitragen soll. Eine „Tunnelwirkung“ ist zu vermeiden, da diese zur Entstehung von Angsträumen beiträgt.

2.13.3 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten der Baugrundstücke, also die nicht überbaubare Fläche zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze, sind bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen (siehe textliche Festsetzung 6) vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölzen) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vorschrift soll zu einem offenen und durchgrüntem Straßenbild beitragen.

3 Flächenbilanz

Das Plangebiet teilt sich wie folgt auf:

Allgemeine Wohngebiete	29.919 m ²
Straßenverkehrsflächen	14.293 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	454 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)	489 m ²
Versorgungsfläche Abwasser	1.803 m ²
Versorgungsfläche Elektrizität	29 m ²
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	428 m ²
Öffentliche Grünfläche (Ortsrand, Lärmschutzwall)	2.991 m ²
Private Grünfläche (Ortsrand, Lärmschutzwall)	2.416 m ²
Gesamt	52.822 m²

III Auswirkungen des Bebauungsplans und deren Abwägung

Das folgende Kapitel beschreibt die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die öffentlichen und privaten Belange, wie sie bereits in Kapitel I.4 aufgelistet wurden.

1 Auswirkungen auf die Umwelt und Abwägung

Nachfolgend werden die Auswirkungen des Bebauungsplans 2-16 „Ehlershäuser Weg“ auf verschiedene Bestandteile der Umwelt betrachtet und abgewogen. Als Abwägungshilfe wurden z.T. Gutachten erarbeitet, die sich z.B. mit dem Artenschutz oder dem Lärmschutz befassen.

1.1 Allgemeiner Klimaschutz

Beiträge zum Klimaschutz können auf vielfältige Weise geleistet werden. So werden für das Neubaugebiet in Ehlershausen die Voraussetzungen geschaffen, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern. Dazu zählt zunächst, dass die Grundstückstiefen und Gebäudehöhen so gewählt wurden, dass eine optimale Besonnung der Gebäude möglich ist. Die maximale Höhe der Gebäude wird daher anhand einer Hüllkurve festgesetzt und gilt für alle Grundstücke des WA2.

Für die optimale Nutzung von Sonnenenergie ist es z.B. bei Passivhäusern von Vorteil, wenn die südlichen Fenster auch im Winter gut besonnt werden. Für die Ermittlung der Hüllkurve wurde daher angenommen, dass Sonnenstrahlen auch im Winter auf einer Höhe von 1,00 m auf die südliche Fassade der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA1 auftreffen. Dies soll im Zeitraum von Mitte Januar bis Mitte Dezember jeweils zur Mittagszeit gelten, so dass ein Sonneneinfallswinkel von etwa 15 ° angenommen wird.

Die Gebäude des WA2 können eine maximale Höhe von 8,50 m erreichen. Diese Höhe wird ausgehend von der südlichen Fassade des Gebäudes im WA1 entlang des Sonneneinfallswinkels von 15° in einem Abstand von etwa 27 m erreicht.

Die nördliche Baugrenze des WA2 wurde so gewählt, dass ein Gebäude (10 m tief) mit maximaler Traufhöhe (4,00 m) und minimaler Dachneigung (30°) realisiert werden kann. Daraus ergibt sich, dass die nördliche Baugrenze des WA2, die als Bezugspunkt für die Hüllkurve angenommen wird, mindestens 17,00 m von der südlichen Baugrenze des WA1 entfernt sein muss, um eine Verschattung zu verhindern.

Wie bereits erläutert, ist für die Bestimmung des Anfangspunktes der Hüllkurve die nördliche Baugrenze des WA2 maßgebend. Hier beginnt die Hüllkurve in einer Höhe von 5,40 m und führt in einem Winkel von 15° aufsteigend nach Süden bis eine Höhe von 8,50 m (die maximale Firsthöhe) erreicht ist. Die maximale Firsthöhe von 8,50 m kann in einem Abstand von etwa 11,60 m zur nördlichen Baugrenze des WA2 erreicht werden.

Es ist zu beachten, dass lediglich sehr schmale Häuser (ca. 7,50 m Breite) sowohl die maximale Traufhöhe als auch die maximale Dachneigung ausnutzen können. Für breitere Gebäude muss entweder die Traufhöhe oder die Dachneigung reduziert werden.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass mithilfe der Festsetzung der Hüllkurve eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht wird. Dies betrifft nicht nur die optimale Ausrichtung der Gebäude nach Süden, sondern auch die Vermeidung unnötiger Verschattungen der Fassaden, die insbesondere für Passiv- und Niedrigstenergiehäuser von Bedeutung ist. Über elf Monate im Jahr kann so eine direkte Sonneneinstrahlung ab 1,00 m Fassadenhöhe ermöglicht werden.

III Auswirkungen des Bebauungsplans und deren Abwägung

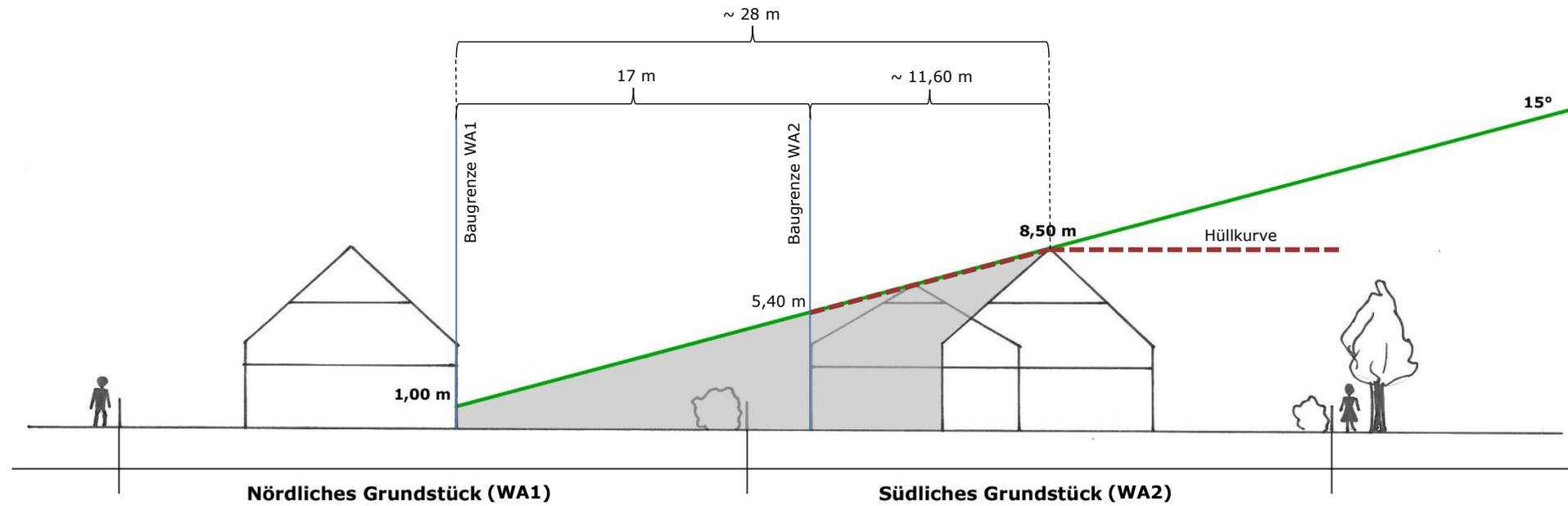


Abb. 16: Darstellung zur Hüllkurve im WA2 (Quelle: Eigene Darstellung)

1.2 Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege

1.2.1 Schutzgut Flora und Fauna

In Kapitel I.2.3.5 wurden die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags mit Betrachtung des heutigen Bestands bereits vorgestellt. In Bezug auf die Auswirkungen der Planung auf die Brutvogelvorkommen ist – mit Ausnahme der Wiesenschafstelze – davon auszugehen, dass das Plangebiet für die Brutvögel der Umgebung nicht relevant ist, weil die Fläche selbst zu klein ist und zu nah am Siedlungskörper bzw. der K117 liegt. Darüber hinaus fehlen die geeigneten Strukturen (z.B. Gehölze), um für die in der Umgebung festgestellten Vogelarten attraktiv zu sein. Das Gutachten bewertet das Plangebiet und die Umgebung als mäßig artenreich.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich für die Brutvögel folgende Auswirkungen (Abia 2018: S. 10):

1. Verlust von Habitaten von besonders geschützten Arten infolge der dauerhaften Inanspruchnahme von Offenlandflächen und ggf. infolge der Rodung von Gehölzen im randlich angrenzenden Bereich,
2. Verletzung und Tötung von besonders geschützten Tierarten während der Bauphase,
3. Störungen von streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten während der Bauphase und der späteren Nutzung.

Zu 1.: Bei der Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einem dauerhaften Lebensraumverlust für die Wiesenschafstelze sowie die Vogelarten, die in den randlichen Gehölzen brüten, sofern diese Gehölze entfernt werden müssen. Mit Ausnahme des Stars handelt es sich bei den angetroffenen Arten um allgemein häufige, nicht gefährdete Arten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Verlust des Lebensraums außerhalb der überplanten Fläche ohne Ergreifung gesonderter Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands ist dabei nicht zu erwarten.

Für den Star stellt sich die Einschätzung trotz der Gefährdungstufe ähnlich dar. Der Reviermittelpunkt des Stars befindet sich nicht innerhalb des Plangebiets, sondern klar im angrenzenden dörflichen Siedlungsbereich. Ein Verbotstatbestand bzgl. der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten tritt für den Star daher nicht ein. Die Ergreifung von CEF-Maßnahmen im Vorfeld der Realisierung erscheint nicht notwendig (Abia 2018: S. 11).

Zu 2.: Zum Schutz der festgestellten Vogelarten ist eine Bauzeitenregelung vorzunehmen. Die Räumung des Baufelds (Ackerbereich) ist entsprechend außerhalb der Brutzeit der Wiesenschafstelze (01.03. bis 31.07.) durchzuführen. Notwendige Gehölzrodungen/-fällungen entlang des Ehlershäuser Weges und der Ramlinger Straße sind außerhalb der gesetzlichen Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vorzunehmen, um eine Zerstörung von Nestern zu vermeiden.

Der Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung tritt bei Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht ein (Abia 2018: S. 10).

Zu 3.: Bei der Revierkartierung wurden keine besonders störungsempfindlichen Vogelarten im Plangebiet oder der Umgebung nachgewiesen. Erhebliche Störungen von Vogelarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten führen könnten,

III Auswirkungen des Bebauungsplans und deren Abwägung

sind daher nicht zu erwarten. Hinzu kommt, dass bereits vielfältige Störungen auf das Plangebiet einwirken. Der Verbotstatbestand tritt damit nicht ein (Abia 2018: S. 11).

1.2.2 Schutzgut Fläche

Mit der Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplans wird eine Fläche von ca. 5,2 ha überplant. Davon werden derzeit circa 4,5 ha landwirtschaftlich genutzt. 0,7 ha des Plangebiets umfassen die Ramlinger Straße und den Ehlershäuser Weg. Mit dem Bebauungsplan wird eine Flächenversiegelung von maximal 1,7 ha durch den Bau der Gebäude und die Neuanlage von Straßenverkehrsflächen ermöglicht (ca. 38 % der Gesamtfläche). Mit der Inanspruchnahme der Fläche kommt es zu einem Verlust von Bodenfunktionen, wie Grundwasserneubildung und Kaltluftentstehung (siehe hierzu auch Kapitel III.1.2.4 und III.1.2.5).

Die Stadt Burgdorf hat im Jahr 2018 für die Kernstadt und den Ortsteil Ehlershausen ein Baulückenkataster aufstellen lassen, das einige Innenentwicklungspotentiale aufzeigt. Aus unbekanntem Gründen stehen die Baulücken jedoch nicht für die Öffentlichkeit zur Wohnbauentwicklung zur Verfügung (siehe auch Kapitel III.6.9). Aufgrund der fehlenden Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Ortes und der derzeit fehlenden Alternativen (vgl. Kapitel II.1.1) ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich notwendig. Dies wird durch die hohe Nachfrage nach Bauland und Wohnungen gestützt.

1.2.3 Schutzgut Boden

Die vor Ort untersuchten Böden sind für eine Versickerung innerhalb des Plangebietes geeignet. Auch die Anlage eines Versickerungsbeckens im Südosten des Gebietes ist ohne Einschränkungen möglich (ISM 2018a, ISM 2018b).

Das Gebiet liegt aufgrund der fehlenden Dauervegetation in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Winderosionsgefährdung. Mit der Entwicklung des Baugebietes ist keine Gefährdung mehr gegeben, die Flächen stehen der Landwirtschaft jedoch auch nicht mehr zur Verfügung (PGL 2014).

1.2.4 Schutzgut Wasser (Lage im Wasserschutzgebiet)

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Ramlingen in der Schutzzone IIIb, die sich südlich des Ehlershäuser Weges befindet und den gesamten Geltungsbereich umfasst. Lediglich der Ehlershäuser Weg selbst befindet sich in der Schutzzone IIIa. Das Wasserschutzgebiet wurde 1976 festgesetzt und umfasst die Flächen nördlich und nordwestlich von Ehlershausen und Ramlingen.

Gemäß den Festsetzungen des Wasserschutzgebietes bedarf die Realisierung von Wohnsiedlungen in der Schutzzone IIIb keiner Genehmigung. Lediglich die Abwasserbehandlung, Abwasserverregnung, Versickerung von Abwasser einschl. des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers und die Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben sowie Abwassergruben bedürfen innerhalb der Schutzzone IIIb einer Genehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde. Da im Bereich des Ehlershäuser Weges lediglich die bestehenden Bäume planerisch gesichert werden und keine sonstigen Eingriffe dort geplant sind, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet im Bereich des Ehlershäuser Weges.

Angeregt durch die Untere Wasserbehörde bei der Region Hannover wurde der Hinweis unter Teil C, Ziffer 2 ergänzt. Zum Schutz des Grundwassers ist eine Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers von privaten und öffentlichen Verkehrsflächen nur über die belebte Bodenzone zulässig. Das übrige anfallende Niederschlagswasser auf

den Wohngrundstücken kann unterirdisch über Rigolen oder Sickerschächte versickert werden.

Neben den Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden außerdem die örtlichen Bauvorschriften unter § 2 Dachgestaltung ergänzt. Um Einträge von Schwermetallen in das Grundwasser zu verhindern, sind metallene Dacheindeckungen nicht zulässig.

Gemäß Landschaftsplanerischem Fachbeitrag von 2014 befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit hoher Grundwasserneubildung bei hoher bis sehr hoher Nitratauswaschungsgefahr. Das Beenden der landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Ausbringung von Dünger und anderen grundwasserbelastenden Stoffen ist daher positiv zu bewerten (PGL 2014).

1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Freiflächen leisten im allgemeinen einen erheblichen Beitrag zur Kaltluftentstehung in Siedlungsräumen. Dies gilt entsprechend auch für das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet. Mit der Lage des Gebietes im westlichen Bereich der Ortschaft Ehlershausen wird durch die bestehende Hauptwindrichtung aus Westen die Kaltluft in den Ort eingebracht.

Mit der Überplanung des Gebietes wird eine Fläche von etwa 1,7 ha neu versiegelt und kann daher nicht mehr zur Kaltluftentstehung beitragen. Das Gebiet wird jedoch im Westen und Süden von weiteren Freiflächen gesäumt. Auch nördlich der einzeiligen Bestandsbebauung am Ehlershäuser Weg finden sich weitläufige Freiflächen, die weiter nördlich in Waldflächen übergehen. Der Ortsteil Ehlershausen zeichnet sich überdies dadurch aus, dass hier große Grundstücke mit hohem Grünflächen- und Gehölzanteil vorzufinden sind. Diese Flächen leisten einen erheblichen Beitrag dazu, den Ortsteil mit Kalt- und Frischluft zu versorgen. Gemäß Landschaftsplanerischem Fachbeitrag hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für das Klima oder die Kaltluftentstehung.

Unter Einbeziehung der Frei- und Waldflächen innerhalb des Ortsteils sowie der umliegenden Flächen ist davon auszugehen, dass durch die Entwicklung des Plangebiets keine negativen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten sind.

1.2.6 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Durch die Planung werden keine Störungen im Wirkungsgefüge der Schutzgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima und Luft erwartet.

1.2.7 Landschaft

Entsprechend den Aussagen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags wird das Plangebiet im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege als konfliktarmer Raum eingestuft (PGL 2014).

1.2.8 Biologische Vielfalt

Es werden keine Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt erwartet. Das Plangebiet selbst hat aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt in dem Gebiet. Entsprechend den Aussagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind auch Arten, die auf landwirtschaftlich genutzten Flächen häufig anzutreffen sind, nicht beeinträchtigt.

1.3 Schutzgebiete

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich in etwa 800 m Entfernung eine Baumreihe mit vier Robinien, die als Naturdenkmal ND-H 74 eingetragen ist. Auswirkungen auf die-

III Auswirkungen des Bebauungsplans und deren Abwägung

ses Naturdenkmal sind durch die Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Auch in Bezug auf die Landschaftsschutzgebiete Wulbecktal (800 m Entfernung) und Burgdorfer Holz (1.300 m Entfernung) sowie die FFH-Gebiete Trunnenmoor und Brand (8 bzw. 6 km Entfernung) werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich direkt nördlich angrenzend an die Kreisstraße 117 (Ramlinger Straße), von der aus starke Emissionen auf das Areal einwirken. Bereits 2014 wurde im Zuge von Überlegungen zur weiteren Siedlungsentwicklung in Ehlershausen ein Schallschutzgutachten für den südwestlichen Ortsteil angefertigt. Dabei wurde unter anderem das Plangebiet hinsichtlich einer städtebaulichen Entwicklung untersucht (Fläche 1 und 2) (GTA 2014).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf den Flächen die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bis zu einem Abstand von ca. 100 m (tags) bzw. 150 m (nachts) zur K 117 durch Verkehrslärm überschritten werden. Direkt an der Kreisstraße betragen die Überschreitungen sowohl tagsüber als auch nachts bis zu 12 dB(A) (GTA 2014, GTA 2018a).

Zur Einhaltung der Orientierungswerte am Tag ist am südlichen Rand des Plangebietes ein 3,00 m hoher Lärmschutzwall erforderlich (aktiver Schallschutz). Damit ist zumindest die Anlage von nach Süden orientierten Freibereichen möglich. Für eine Einhaltung der Nachtwerte wäre ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 6,0 m notwendig. Darauf wird jedoch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild verzichtet und stattdessen auf die Möglichkeit von Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß den Vorschlägen aus dem Gutachten von GTA (GTA 2014, 2018a) zurückgegriffen.

Das Gutachten wurde Ende 2018 noch einmal ergänzt. Dabei wurde eine Reduzierung der Höhe des Lärmschutzwalls auf 2,00 m geprüft. Hierbei wurde deutlich, dass eine Reduzierung der Höhe dazu führen würde, dass die Außenwohnbereiche insbesondere im Bereich hinter dem Lärmschutzwall nicht mehr nach Süden orientiert werden könnten. Zugunsten einer möglichst attraktiven Anordnung der Außenwohnbereiche wird eine Höhe von 3,00 m für den Lärmschutzwall festgesetzt (GTA 2018b).

Darüber hinaus ergeben sich für die Anwohner des Ehlershäuser Weges durch die Planung des Baugebietes keine erhöhten Lärmbelastungen durch zusätzliche Verkehre (vgl. Kapitel III.5.4 Personenverkehr).

1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Schutzgüter

Bau- und Bodendenkmale oder archäologische Kulturdenkmale sind im Plangebiet oder der direkten Umgebung nicht bekannt.

1.6 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um Emissionen einzusparen. Es werden Wege für den Fuß- und Radverkehr geschaffen, die dazu beitragen sollen, dass vermehrt Wege vom motorisierten Individualverkehr auf die Mittel des Umweltverbands verlagert werden sollen. Dazu trägt auch die Nähe zur Bushaltestelle bei. Erfahrungsgemäß lassen sich die meisten Fahrten mit dem PKW, gerade im ländlichen Raum, jedoch nicht verhindern.

Die Bebauung nördlich des Ehlershäuser Weges ist bereits an das Abfallentsorgungssystem des aha Zweckverbands Abfallwirtschaft Region Hannover und der Remondis SE & Co. KG angebunden. Auch das Plangebiet wird an dieses Abfallentsorgungssystem angebunden. Aufgrund der guten Entsorgungsinfrastruktur sind entsprechend keine Beeinträchtigungen von Mensch und Umwelt oder auf das bestehende Abfallentsorgungssystem zu erwarten.

Das Schmutzwasser, das in dem Plangebiet anfällt, kann über die bestehende Kanalisation am Ehlershäuser Weg bzw. an der Ramlinger Straße abgeleitet werden. Die Kapazitäten der Kanäle sind für den Anschluss der neuen Bebauung ausreichend.

Für die festgesetzten Wohngebiete ist kein Anschluss an eine Regelwasserkanalisation vorgesehen. Laut Bodengutachten ist eine Versickerung im gesamten Plangebiet möglich, so dass das Regenwasser vor Ort auf den Grundstücken zu versickern ist. Das Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfällt, soll in das südöstlich gelegene Versickerungsbecken eingeleitet und dort verzögert versickert werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt über einen Regenwasserkanal. **Die entsprechenden Hinweise zum Bauungsplan sind zu beachten.**

1.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Durch entsprechende Gebäudestellungen, die Vermeidung von Verschattung und ausreichende Grundstückstiefen wird die Ausnutzung erneuerbarer Energien – hier: Sonnenenergie – begünstigt.

1.8 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen (wasserrechtl. Pläne, abfallrechtl. Pläne, immissionsschutzrechtl. Pläne)

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag, der sowohl die Inhalte des Landschaftsrahmenplans der Region Hannover als auch die Inhalte des Landschaftsplans der Stadt Burgdorf von 1994 beinhaltet, trifft für das Plangebiet keine Aussagen für weitere Entwicklungen oder Maßnahmen. Die Aussagen des LaPIFB bzgl. der Landschaftsbildes werden im entsprechenden Kapitel betrachtet (vgl. Kapitel III.3.5) (PGL 2014).

Daneben liegen keine weiteren Pläne vor, die das Plangebiet betreffen, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

1.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine negativen Auswirkungen auf die Luftqualität erwartet. Durch die Realisierung des Plangebiets werden jedoch eine Zunahme des PKW-Verkehrs vor Ort und eine Belastung durch Feinstäube etc. aus Heizanlagen erwartet. Mit der geplanten Durchgrünung des Quartiers und einem verhältnismäßig großen Anteil an Grünflächen ist jedoch nicht zu erwarten, dass Grenzwerte überschritten werden oder andere negative Auswirkungen auftreten.

1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes, der Natura-2000-Gebiete, der umweltbezogenen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter

Zwischen den genannten Belangen sind keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten.

1.11 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, der Natura-2000-Gebiete, der umweltbezogenen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Es sind keine Vorhaben zulässig, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

2 Soziale Auswirkungen

In diesem Kapitel werden die Auswirkungen auf öffentliche und private Belange im Hinblick auf das soziale Gefüge in der Stadt untersucht.

2.1 Sozialgerechte Bodennutzung

Das Plangebiet wird mit Ausnahme der notwendigen Infrastrukturanlagen ausschließlich der Entwicklung von Wohnbauflächen dienen. Hierbei sollen in dem ca. 5,2 ha großen Plangebiet unterschiedliche Grundstücksgrößen zur Realisierung unterschiedlicher Wohnformen bzw. unterschiedlichen Wohnraums angeboten werden:

1. Entlang des Ehlershäuser Weges, westlich der Planstraße B und im Osten des Plangebietes sind verhältnismäßig große Grundstücke vorgesehen. Dies ist insbesondere auf die Festsetzung der Hüllkurve und die daraus resultierende Grundstückstiefe zurückzuführen, durch die eine Verschattung der Gebäude untereinander verhindert werden soll. Aber auch die Festsetzung des privaten Pflanzstreifens erhöht die Grundstücksgröße.
2. Nördlich des Lärmschutzwalls werden insbesondere kleinere Grundstücke geschaffen, um hier auch finanzschwachen Menschen oder Menschen, die im Alter kein großes Grundstück mehr unterhalten möchten (Generation 50+), ein Angebot zu schaffen.
3. Im Zentrum des Plangebiets stehen außerdem Flächen für eine Mehrfamilienhausbebauung zur Verfügung. Die Stadt Burgdorf verfolgt das Ziel, möglichst 25 % der Wohnungen als geförderten Wohnraum zu sichern. Die mögliche Festsetzung von Flächen, deren Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten, wurde jedoch bewusst nicht getroffen, da diese Festsetzungen bei der Realisierung des Bebauungsplans nicht durchsetzbar sind. Gemäß einschlägiger Kommentierung zum Baugesetzbuch begründet die Festsetzung keine Verpflichtung des Eigentümers, Mittel des sozialen Wohnungsbaus in Anspruch zu nehmen und sich damit hinsichtlich der Mieter zu binden. Dies ist allenfalls über einen Vertrag möglich.

Insgesamt sollen in dem Gebiet etwa 39 Bauplätze für Einfamilienhäuser und etwa 30 bis maximal 50 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Damit soll der hohen Anfrage nach Bauland bzw. Wohnungen Rechnung getragen werden.

2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insb. auch Familien mit mehreren Kindern

In Kapitel II.2.1 wurden bereits die Herausforderungen der steigenden Einwohnerzahlen und des Wandels der Haushaltsstrukturen beleuchtet. Mit der Realisierung von 39 Bauplätzen für Ein- oder Zweifamilienhäuser sowie der Schaffung von Bauflächen für Mehrfamilienhäuser für bis etwa 30 bis maximal 50 Wohneinheiten sollen verschiedene Wohnformen bedient werden. Größere Grundstücke können dabei entweder den Platz für eine größere Bebauung für Familien mit mehreren Kindern bieten oder als Doppelhaus für zwei Familien Platz bieten. Kleinere Grundstücke sind sowohl für kleinere Familien als auch für kinderlose Haushalte und die Generation 50+ geeignet. Im Rahmen der Vermarktung der Mehrfamilienhausgrundstücke wird darüber hinaus auf entsprechende, an

die bestehende Nachfrage angepasste Wohnungsgrößen geachtet. Auf diese Weise kann den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung flexibel begegnet werden.

2.3 Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Die Entwicklung des Plangebiets knüpft an die nördlich und östlich bestehende Bebauung des Ehlershäuser Weges an. Um Konflikte durch zu hohes Parkaufkommen oder Verschattung durch die hohe Bebauung zu vermeiden, befinden sich die Mehrfamilienhäuser im Zentrum des Quartiers und bilden dort gemeinsam mit dem Spielplatz einen neuen Quartiersplatz, der auch den Anwohnern des heutigen Bestands zur Verfügung steht. Auf diese Weise sollen Kontakte zwischen bestehenden Anwohner und Neuzugezogenen erleichtert werden.

Das Angebot von Grundstücken für verschiedene Bauformen und die Auswahl verschiedener Wohnungsgrößen im Rahmen der Veräußerung der Mehrfamilienhausgrundstücke sollen zu einer sozialadäquaten Durchmischung des Quartiers führen. Aus diesem Grund wurden auch die Flächen für die Mehrfamilienhäuser im Zentrum des Quartiers angeordnet und nicht an den Quartiersrand verschoben. Bei der Veräußerung der Flächen für die Mehrfamilienhäuser ist darauf zu achten, dass sogenannte Belegwohnungen nur in begrenztem Maße geschaffen werden. Innerhalb der Mehrfamilienhäuser sollte auf eine adäquate Mischung von unterschiedlichen Wohnformen Wert gelegt werden.

2.4 Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung

In Kapitel II.2.1 wurde bereits dargestellt, dass die Prognosen der Region Hannover derzeit von wachsenden Einwohnerzahlen für die Stadt Burgdorf ausgehen. Dies und der zunehmende Wandel hin zu Einpersonenhaushalten machen den steigenden Bedarf an neuem Wohnraum deutlich.

Das regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover von 2016 weist dem Ortsteil Ehlershausen die Ergänzungsfunktion „Wohnen“ zu. Eine Siedlungsentwicklung, die über die allgemeine Eigenentwicklung (ca. 5 % Zuwachs, entspricht für Ehlershausen etwa 140 Einwohnern) hinausgeht, ist damit gerechtfertigt. In dem Plangebiet sollen zwischen 70 und maximal 90 Wohneinheiten geschaffen werden. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 3,5 Personen wird somit eine Bevölkerungszunahme zwischen 245 und maximal 315 Einwohnern in Ehlershausen erwartet.

2.5 Soziale, gesundheitliche und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Über das Stadtbussystem und den S-Bahnhof in Ehlershausen sind soziale, gesundheitliche und kulturelle Einrichtungen in Burgdorf und der Region sehr gut erreichbar sind. Die Angebote, insbesondere in der Kernstadt Burgdorfs, sind ausreichend dimensioniert. Daher sind negative Auswirkungen, die von dem Plangebiet auf die Einrichtungen ausgehen, nicht zu erwarten.

2.6 Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer

Mit der Umsetzung von 70 bis maximal 90 Wohneinheiten, die z.T. auch gefördert sein sollen, kann eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt erreicht werden. Dies kommt auch Frauenhäusern in der Region zugute, die derzeit enorm ausgelastet sind. Durch freiwerdende Wohnungen oder die Umverteilung von heutigen Wohnungsbewohnern auf Einfamilienhäuser steht dann anderen Wohnungssuchenden (insb. auch Frauen aus Frauenhäusern) wieder Wohnraum zur Verfügung.

Weitere unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind nicht zu erwarten.

2.7 Bildungswesen

Mit der Planung des Neubaugebiets am Ehlershäuser Weg wird eine Zunahme von Kindern im KiTa- und Schulalter erwartet. Diese Zunahme kann jedoch von der Waldschule und der angegliederten KiTa in ausreichendem Umfang aufgefangen werden, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auf die weiterführenden Schulen in der Burgdorfer Kernstadt sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Insbesondere bei dem Neubau der Integrierten Gesamtschule in Burgdorf werden ausreichend Kapazitäten für notwendige Erweiterungen vorgeesehen.

2.8 Sport, Freizeit, Erholung

In wenigen hundert Metern Entfernung befinden sich die Sportanlagen des Turnvereins Ehlershausen. Darüber hinaus stehen in Ramlingen weitere Sportanlagen des Sportvereins Ramlingen-Ehlershausen zur Verfügung. Die Entwicklung des Baugebietes und der daraus resultierende Bevölkerungszuwachs in Ehlershausen können potentiell zu Mitgliederzuwachs in den Vereinen führen.

Neben den Sportvereinen liegt nördlich des Plangebiets ein Golfplatz. Mit der Lage am Ortsrand befindet sich außerdem die freie Landschaft zur Freizeitgestaltung und Erholung in unmittelbarer Nähe.

Für die Kinder des neuen Quartiers und der angrenzenden Wohnbebauung wird im Plangebiet ein Spielplatz vorgesehen.

Negative Auswirkungen auf die Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten vor Ort sind nicht zu erwarten.

2.9 Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum

Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

2.10 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

In etwa 1,3 km Entfernung befindet sich die evangelisch-lutherische Martin-Luther-Gemeinde. Die katholische St.-Nikolaus-Gemeinde befindet sich in der Burgdorfer Nordstadt. Negative Auswirkungen auf die beiden Kirchengemeinden sind nicht zu erwarten.

3 Stadtplanerische Auswirkungen

Im folgenden Kapitel werden die Auswirkungen der Planung unter städtebaulichen Aspekten dargestellt und abgewogen.

3.1 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile

Mit der Entwicklung des Plangebietes wird der Ortsteil erweitert und ein neues Wohnquartier geschaffen. Die vorhandene, einseitige Bebauung des Ehlershäuser Weges wird auf der südlichen Straßenseite gespiegelt und im östlichen Bereich bis zur Ramlinger Straße fortgeführt. Der südwestliche Teil zwischen der doppelreihigen Bebauung des Ehlershäuser Weges, der Ramlinger Straße und „Imkers Gehege“ bleibt von Bebauung frei. Auf diese Weise soll ein optisches Zusammenwachsen der Waldsiedlung Ehlershausen und des alten Dorfes Ramlingen vermieden werden.

Durch die Anbindung des Wohnquartiers an den Ehlershäuser Weg über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und einen weiter östlich verlaufenden separaten Fuß- und Radweg

wird das Gebiet in die bestehende Siedlungsstruktur integriert. Die Anlage eines Spielplatzes schafft Anreize dafür, dass auch aus der Bestandsbebauung Nutzer in das Quartier kommen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden daher keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Ortsteile Ehlershausen oder auch Ramlingen erwartet.

3.2 Baukultur

Die getroffenen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude orientieren sich überwiegend an dem vorhandenen Bestand. Das bedeutet, dass hier ausschließlich Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer bzw. spiegelsymmetrische Zeltdächer zugelassen sind, die sich optisch in die alten Baustrukturen des Ortsteils einfügen. Auch die Mehrfamilienhäuser werden in ihrer Höhe begrenzt und gestalterisch an die Umgebung angepasst.

3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege / Archäologische Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder Ensembles vorhanden. Bodendenkmale sind in dem Gebiet ebenfalls nicht bekannt.

3.4 Erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze

Mit der Entwicklung des Plangebiets sind Auswirkungen auf die bestehenden **Baumreihen** des Ehlershäuser Weges und der Ramlinger Straße zu erwarten. An der Ramlinger Straße wird für die Aufweitung der Straße zur Anlage einer Querungs- und Abbiegehilfe die Rodung einzelner Bäume notwendig. Gleiches gilt für die Zufahrten vom Ehlershäuser Weg in das Plangebiet sowie auf die einzelnen Grundstücke.

Die **Baumreihe** entlang des Ehlershäuser Weges wird zu einem großen Teil über Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen gesichert.

3.5 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet befindet sich am Ortsausgang des Ortsteils Ehlershausen in Richtung Ramlingen. Das ISEK der Stadt Burgdorf sieht vor, dass hier keine Bebauung zwischen den Ortsteilen entstehen soll, um ein Zusammenwachsen zu verhindern und die Eigenständigkeit beider Ortsteile zu erhalten (Stadt Burgdorf 2010, S. 141 ff.).

Bei der Abgrenzung des Plangebiets wurde im westlichen Bereich bewusst nur ein 65 m breiter Streifen gewählt. Dies soll den optischen Eindruck des Zusammenwachsens mindern. Dazu kommt, dass an den Rändern des Plangebiets, die zur offenen Landschaft gewandt sind, private Pflanzgebote festgesetzt werden. Hierdurch wird ein grüner, bepflanzter Ortsrand ausgebildet, der als Zäsur zwischen den Ortsteilen wahrgenommen werden soll. Im südöstlichen Plangebiet, direkt angrenzend an die K117, wird ein Lärmschutzwall errichtet. Um ein verträgliches Einfügen des Lärmschutzes in die Umgebung zu ermöglichen, wurde statt einer Lärmschutzwand ein begrünter Wall gewählt. Die zu den privaten Grundstücken gelegene Seite wird dabei von den Eigentümern gepflegt, während die zum öffentlichen Raum und zur Landschaft gelegene Seite von der Stadt begrünt und unterhalten wird. Mit diesen Maßnahmen wird ein Ortsrand geschaffen, der sich einerseits gut in die Umgebung einfügt und andererseits für eine klare räumliche Trennung zwischen den Ortsteilen sorgt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird an der Ramlinger Straße derzeit von der bestehenden Baumallee geprägt. Auch die Straße „Imkers Gehege“ wird von prägenden Obstbäumen gesäumt. Auswirkungen auf den dortigen Gehölzbestand und dessen Prägung für die Landschaft wird durch die Entwicklung des Plangebiets nicht erwartet (PGL 2014). Ein-

III Auswirkungen des Bebauungsplans und deren Abwägung

griffe sind jedoch im Bereich der Straßenaufweitung an der K117 und bei den Zufahrten am Ehlershäuser Weg zu erwarten. Der aktuelle Konzeptentwurf (Stand: 07.02.2020, siehe Anlage) geht davon aus, dass etwa vier Bäume an der Ramlinger Straße für die Aufweitung entfernt werden müssen.

Auf das Ortsbild wird durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften eingewirkt. Bei der Festsetzung der Dachformen wurde auf die eher klassische und ortstypische Bauweise mit Sattel-, (Krüppel-)Walm- oder Zeltdächer Bezug genommen. Auf diese Weise soll sich das Baugebiet optisch in die Umgebung einfügen. Auch die Höhe der Gebäude und die überbaubaren Flächen entsprechen etwa dem Bestand im Umfeld.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser werden in ihrer Höhe auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Die Höhe wird für die Umgebung als verträglich eingestuft, so dass auch hier keine negativen Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Im folgenden Kapitel werden die ökonomischen, finanziellen und fiskalischen Auswirkungen, die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans ergeben, untersucht und abgewogen.

4.1 Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung

Mit der Entwicklung des Neubaugebiets südlich des Ehlershäuser Weges verfolgt die Stadt Burgdorf unter anderem das Ziel, die starke Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern in Burgdorf und den Ortsteilen zu bedienen. Gleichzeitig soll aber auch der steigende Bedarf an Wohnungen nicht aus den Augen verloren werden, so dass neben den 39 Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser auch Flächen für Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Im Rahmen des Bebauungsplans hat die Stadt keinen Einfluss darauf, ob die Investoren hier Eigentums- und Mietwohnungen vorsehen. Ziel ist es jedoch, in den Verkaufsverhandlungen auf günstigen und zum Teil sozialen Mietwohnraum hinzuwirken. Damit würden die Flächen für die Mehrfamilienhäuser nicht für eine Eigentumsbildung zur Verfügung stehen. Für den Fall, dass die Grundstücke für die Mehrfamilienhäuser nicht vermarktet werden können, besteht jedoch die Möglichkeit, auf der Fläche auch Einfamilien- und Doppelhäuser zu errichten, ohne den Bebauungsplan anpassen zu müssen.

Die Grundstücke für die Einfamilien- und Doppelhäuser werden in verschiedenen Flächengrößen angeboten. Insbesondere nördlich des Lärmschutzwalls werden kleinere Grundstücke angeboten. Damit soll eine Eigentumsbildung auch für weniger finanzstarke Interessenten oder die Generation 50+ ermöglicht werden.

4.2 Auswirkungen auf die Grundstückswerte

Die Stadt Burgdorf hat sich bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans 2-16 die Rechte für den Flächenerwerb gesichert. Entsprechend der gängigen Praxis werden die Grundstücke zu moderaten Preisen in Anlehnung an die aktuellen Bodenrichtwerte veräußert. Planungsschäden sind nicht zu erwarten, da keine Flächen von privaten Eigentümern betroffen sind oder eingeschränkt werden.

4.3 Anforderungen an kostensparendes Bauen

Mit den sich immer weiter verschärfenden Regelungen des Energieeinspargesetzes (EEG) und der Anforderung, dass ab 2020 nur noch Niedrigstenergiehäuser errichtet werden dürfen, sinken die Möglichkeiten des kostensparenden Bauens. Aufgrund der immer weiter anhaltenden Bautätigkeiten und der damit verbundenen Preissteigerungen in diesem

Bereich, kann die Stadt Burgdorf dem nur begegnen, indem sie bereits bei der Veräußerung der Grundstücke mäßigend einwirkt. Daher wurden die zu überplanenden Flächen bereits im Vorfeld durch die Stadt erworben. So kann die Stadt gezielt Einfluss auf die Preisgestaltung nehmen und damit verhindern, dass es zu überzogenen Preissteigerungen kommt (siehe III.4.2).

4.4 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Der Bebauungsplan verfolgt explizit das Ziel der Wohnraumversorgung, so dass keine zentralen Versorgungsbereiche erhalten oder weiterentwickelt werden. Bestehende Versorgungsbereiche werden durch den Bebauungsplan nicht in ihrem Bestand oder ihrer Entwicklung eingeschränkt oder beeinträchtigt.

4.5 Wirtschaft einschl. der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung

Der Bebauungsplan verfolgt explizit das Ziel der Wohnraumversorgung, so dass im Plangebiet lediglich Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Diese Anlagen sind – in Ergänzung zur Hauptnutzung „Wohnen“ – im Baugebiet erwünscht.

4.6 Landwirtschaft

Das Plangebiet wird im Ist-Zustand landwirtschaftlich genutzt. Durch die Entwicklung des Bebauungsplans werden diese Flächen einer neuen Nutzung zugeführt und damit der Landwirtschaft dauerhaft entzogen. **Nach Angaben der Region Hannover handelt es sich bei der Fläche um eine Fläche mit sehr geringer Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfähigkeit.** Es ist nicht davon auszugehen, dass auf diese Weise die Existenz einzelner Betriebe bedroht würde. Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB wird eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen vermieden.

4.7 Forstwirtschaft

Es sind keine Waldflächen von der Planung betroffen.

4.8 Aspekte des kommunalen Haushalts

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verpflichtet sich die Stadt Burgdorf zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen für die Neueigentümer. Darüber hinaus muss im Bereich der K117 eine Querungshilfe für Radfahrer und ein Linksabbiegestreifen an der Ramlinger Straße realisiert werden. Zum Schutz der Wohnnutzung ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls erforderlich.

Diese Maßnahmen sind bereits in die Prüfung der Wirtschaftlichkeit eingeflossen. Entsprechende Kosten sind bereits im Haushalt eingestellt.

5 Auswirkungen auf die Infrastruktur

5.1 Post- und Telekommunikationswesen

Für die Anwohner des Ehlershäuser Weges und des Plangebiets steht in wenigen Metern Entfernung ein Briefkasten der Deutschen Post zur Verfügung. In etwa 1,6 km Entfernung, zwischen Kirchengemeinde und S-Bahnhof, befindet sich außerdem eine Filiale der Deutschen Post.

Bei der Entwicklung des Plangebietes ist ein Ausbau des Telekommunikationsnetzes vorgesehen.

III Auswirkungen des Bebauungsplans und deren Abwägung

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Post- oder Telekommunikationswesen zu erwarten.

5.2 Versorgung, insb. mit Energie und Wasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Energie und Wasser wird im Rahmen der Realisierung konkretisiert. Die entsprechenden Anschlussmöglichkeiten sind im Ehlershäuser Weg und der Ramlinger Straße vorhanden. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsinfrastruktur sind nicht zu erwarten.

Im Ehlershäuser Weg befinden sich die Versorgungsleitungen des Wasserverbands Nord. Diese liegen im südlichen Straßenseitenraum in dem Bereich, in dem auch die Bäume festgesetzt sind. Nach Rücksprache mit dem Wasserverband ist eine Festsetzung der Bäume zum Erhalt nicht erheblich. Im Falle eines Rohrbruchs o.ä. im Umfeld eines Baumes kann es dazu kommen, dass dieser entfernt werden muss. Eine Neupflanzung ist dann entsprechend den Festsetzungen vorzunehmen.

5.3 Entsorgung, insb. Abwasser und Abfall

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisationen im Ehlershäuser Weg und in der Ramlinger Straße abgeleitet.

Das Niederschlagswasser, das auf den privaten Grundstücken anfällt, ist vor Ort zu versickern (Hinweise zur Lage im Wasserschutzgebiet beachten! Siehe Kapitel III.1.2.4). Für die Versickerung des Niederschlagswassers, das auf den öffentlichen (Straßen-)Flächen anfällt, dient das südöstlich gelegene Versickerungsbecken, für welches eine ca. 1.800 m² große Fläche zur Verfügung steht. Die Ableitung erfolgt über einen Regenwasserkanal.

Das Plangebiet wird an das derzeit vorhandene Abfallentsorgungssystem angeschlossen.

Negative Auswirkungen in diesen Bereichen sind nicht zu erwarten.

5.4 Personenverkehr

Wie bereits in Kapitel II.1.2 bei der Erläuterung des Verkehrskonzeptes erläutert, ergaben sich im Laufe der Bearbeitung drei Varianten für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets:

- die Erschließung des Baugebiets ausschließlich über den Ehlershäuser Weg,
- die Erschließung des Baugebiets über den Ehlershäuser Weg und die Ramlinger Straße und
- die Erschließung des Baugebiets ausschließlich über die Ramlinger Straße.

Da es sich bei der Ramlinger Straße um eine Kreisstraße handelt, musste die Planung der verkehrlichen Anbindung in enger Abstimmung mit der Region Hannover als Straßenbaulastträger erfolgen. Die Region Hannover stellte bereits zu Beginn der Planungen fest, dass eine Anbindung über den Ehlershäuser Weg für das Wohngebiet ausreichend sei. Einer direkten Zufahrt zur Ramlinger Straße außerhalb der geschlossenen Ortschaft wurde nicht zugestimmt. Unter der Voraussetzung, dass die Ortstafel verlegt würde, sei eine direkte Zufahrt aus dem Baugebiet zur Ramlinger Straße denkbar, sofern eine Querungshilfe für den Radverkehr in Verbindung mit einem Linksabbiegestreifen eingerichtet würde.

Ende 2018 wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt, das die drei verschiedenen Erschließungsvarianten des Plangebiets prüfen und beurteilen sollte. Darüber hinaus sollte ermit-

telt werden, ob die Knotenpunkte von Ehlershäuser Weg und Ramlinger Straße bzw. Ehlershäuser Weg und Waldstraße ausreichend dimensioniert sind und eine gute Verkehrsqualität gesichert ist.

Die Verkehrsmengen im Bestand ergeben, dass auf der Ramlinger Straße derzeit 4.500 Kfz/Werktag verkehren. Im Ehlershäuser Weg, auf dem Abschnitt zwischen Ramlinger Straße und Waldstraße, sowie auf der Waldstraße ergibt sich eine Verkehrsmenge von ca. 1.000 Kfz/Werktag. Im Ehlershäuser Weg, zwischen Waldstraße und der Straße „Imkers Gehege“, verkehren ca. 200 Kfz/Werktag. Beim Radverkehr wurden etwa 80 Radfahrer/Werktag auf der Ramlinger Straße sowie ca. 60 Radfahrer auf dem Ehlershäuser Weg ermittelt (Zacharias 2019: S. 7).

Für die Berechnungen der künftigen Verkehrsmengen wird von 90 Wohneinheiten im Plangebiet ausgegangen. Dabei wird angenommen, dass auf eine Wohneinheit 3,5 Einwohner kommen. Bei einem vorausgesetzten MIV-Anteil¹ von 70 % und 4,0 Wegen pro Kfz ergeben sich insgesamt 590 Kfz (295 Zufahrten, 295 Abfahrten) bei einer durchschnittlichen Belegung von 1,5 Personen/Kfz werktäglich. Darin enthalten sind bereits die Fahrten von Besuchern, für Ver- und Entsorgung, Lieferverkehr und Handwerker (Zacharias 2019: S. 9).

Für die Variante 1 (Anbindung des Baugebiets ausschließlich über den Ehlershäuser Weg) ist davon auszugehen, dass sich die Verkehre über den Ehlershäuser Weg zur Ramlinger Straße orientieren. Dabei werden voraussichtlich 120 Kfz den Weg über „Imkers Gehege“ wählen, während die Mehrzahl über den Ehlershäuser Weg zur Ramlinger Straße fährt (470 Kfz). Ein Anteil von ca. 10 Kfz wird auf einem ohnehin getätigten Weg (zur Arbeit, zum Einkauf) in die Waldstraße zur Schule oder KiTa abbiegen und dann wieder zurück zur Ramlinger Straße oder ins Neubaugebiet fahren (Zacharias 2019: S. 10).

Bei zwei Anbindungen des Plangebiets (Variante 2, Anbindung an Ehlershäuser Weg und Ramlinger Straße) werden die Fahrten über die kürzeste Strecke zur Ramlinger Straße erfolgen. Hieraus ergibt sich nur eine geringe Mehrbelastung von etwa 10 Kfz auf dem Ehlershäuser Weg, der durch den Hol- und Bringverkehr zur Schule und KiTa erzeugt wird. Weitere Mehrverkehre auf dem Ehlershäuser Weg werden dadurch ausgeglichen, dass eine Verlagerung der Bestandsverkehre vom Ehlershäuser Weg auf die neu geschaffene Anbindung an die Ramlinger Straße zu erwarten ist (Zacharias 2019: S. 10).

Im Falle einer einzelnen Anbindung des Baugebiets über die Ramlinger Straße wären keine Mehrbelastungen des Ehlershäuser Weges zu erwarten (Zacharias 2019: S. 10).

Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Ehlershäuser Weg / Waldstraße und Ehlershäuser Weg / Ramlinger Straße wird auch unter Berücksichtigung der Mehrverkehre für alle Varianten als sehr gut eingeschätzt (Zacharias 2019: S. 11).

In der Bewertung kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass der Ehlershäuser Weg in allen untersuchten Varianten die Mehrverkehre aufnehmen kann. Mit einer Zunahme von 590 Kfz/Werktag würden etwa 790 Kfz/Werktag auf dem Ehlershäuser Weg verkehren. Für Wohnstraßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet sind, kann von einer verträglichen Abwicklung des Verkehrs bis zu 1.500 Kfz/Werktag ausgegangen werden. Der Ehlershäuser Weg weist dementsprechend noch Kapazitäten auf (Zacharias 2019: S. 12ff.).

¹ MIV: Motorisierter Individualverkehr (= PKW, Krafträder)

III Auswirkungen des Bebauungsplans und deren Abwägung

Auch eine Gefährdung von Schülerinnen und Schülern ist auf dem Ehlershäuser Weg oder am Knotenpunkt zur Waldstraße nicht zu erwarten (Zacharias 2019: S. 14).

Im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass kein Linksabbiegestreifen für die Anbindung an die Ramlinger Straße notwendig, jedoch durchaus sinnvoll wäre. Insbesondere ist hier auch die Verlagerung der Ortstafel von Bedeutung, die bei Anbindung der Ramlinger Straße verschoben werden sollte (Zacharias 2019: S. 14).

Für die Gestaltung der Planstraßen rät das Gutachten, diese als verkehrsberuhigte Bereiche entweder mit Tempo-30 oder in Teilabschnitten auch als Spielstraßen zu gestalten. Rad- und Kfz-Verkehr sollten im gesamten Gebiet gemeinsam geführt werden (Zacharias 2019: S. 10).

Im Rahmen von politischen Beratungen im Ortsrat sowie in einer Einwohnerversammlung wurden die Vor- und Nachteile in Bezug auf die Anbindung des Plangebiets diskutiert. Als Favorit hat sich hier deutlich die Anbindung des Plangebiets über zwei Zufahrten (Variante 2: Ehlershäuser Weg, Ramlinger Straße) herauskristallisiert. Als Vorteil ist insbesondere die Entlastung des Ehlershäuser Weges zu nennen, der durch eine einzelne Zufahrt mit einer Verkehrszunahme um 250 % belastet würde. Auch wenn das Verkehrsgutachten die Leistungsfähigkeit der Straße attestiert, wird eine zweite Anbindung über die Ramlinger Straße von Anliegern wie Politik mitgetragen und erfährt damit mehr Akzeptanz. Mit einer zweiten Zufahrt zum Baugebiet wird außerdem eine flexible Verkehrsführung ermöglicht. Sollte es im Rahmen von Bauarbeiten oder durch Notfalleinsätze dazu kommen, dass eine der geplanten Zufahrten nicht befahrbar ist, bleibt eine Alternativroute bestehen.

Als Nachteil überwiegen hier die Kosten, die mit der Anlage der Querungshilfe und des Linksabbiegestreifens entstehen. Darüber hinaus geht durch das Verlegen der Ortstafel der Bereich der Ramlinger Straße, der nun innerorts liegt, in die Unterhaltungspflicht der Stadt Burgdorf über.

Den Vorteilen der Variante 2 wird zur Steigerung der Akzeptanz vor Ort und zur Ermöglichung einer flexiblen Verkehrsführung Vorrang vor den Nachteilen eingeräumt. Die Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt sind mit Kosten von ca. 100.000 € für die Einrichtung einer Querungshilfe und Linksabbiegespur überschaubar. Auch die Entnahme einiger Bäume aus der Allee der Ramlinger Straße wird als vertretbar eingestuft.

5.5 Güterverkehr

Im Zuge des Verkehrsgutachtens wurde ermittelt, dass für das Plangebiet ein Schwerverkehr mit einem Anteil von unter 1 % zu rechnen ist. Die Auswirkungen auf den bestehenden Schwerverkehr (3 % Anteil auf der Ramlinger Straße) sind daher als marginal einzustufen.

5.6 Mobilität der Bevölkerung

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die Mobilität der Bevölkerung gut gelegen. In fußläufiger Entfernung befinden sich sowohl Grundschule als auch KiTa. Darüber hinaus ist auch eine Haltestelle des ÖPNV in fußläufiger Entfernung vorhanden, so dass sowohl die Burgdorfer Innenstadt als auch der S-Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten über den ÖPNV gut zu erreichen sind. Sowohl S-Bahnhof als auch Einkaufsmöglichkeiten sind über die Ramlinger Straße (Fahrradschutzstreifen) auch für den Radverkehr gut erreichbar.

Mit den beiden geplanten Anschlüssen an den Ehlershäuser Weg und die Ramlinger Straße ist das Gebiet außerdem auch für den MIV sehr gut angebunden.

5.7 Sonstige Verkehrsarten

Das Plangebiet hat keine Auswirkungen auf den Schienen-, Flug- oder Schiffverkehr.

5.8 Sonstige technische Infrastrukturvorhaben

Es sind keine Auswirkungen auf sonstige technische Infrastrukturvorhaben abzusehen.

6 Weitere Auswirkungen

In diesem Kapitel werden die Auswirkungen dargestellt, die keinem der vorherigen Themen zugeordnet werden können.

6.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung, die ausreichend Platz für Belichtung, Besonnung und Belüftung des Quartiers ermöglicht. Es werden keine Auswirkungen erwartet, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen.

6.2 Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (u.a. Brand- und Katastrophenschutz)

Im Zuge der Planung des Baugebiets wurde Kontakt zur Polizeiinspektion Burgdorf sowie dem Landeskriminalamt Niedersachsen hergestellt, um Hinweise zur Kriminalprävention in der städtebaulichen Planung zu erhalten. Für verschiedene Aspekte wurden daraufhin Anmerkungen verfasst, die bei der Planung, vor allem aber bei der Realisierung des Bebauungsplans zur Vorbeugung von Straftaten beitragen können.

Aus polizeilicher Sicht sind beispielsweise Sackgassen als Verkehrserschließungssysteme zu bevorzugen. Insbesondere kleinteilige Wohnbereiche, in denen z.B. nur wenige Grundstücke an eine Sackgasse anschließen, fördern die nachbarliche Kontrolle. Fremde Personen und Fahrzeuge, die sich in diese Räume begeben, werden eher wahrgenommen, so dass sich hier ein positiver Aspekt bei der Wohnungseinbruchsprävention ergibt.

Die Anlage des Lärmschutzwalls im Süden des Plangebietes sowie die Pflanzgebote entlang des Ortsrandes werden hingegen kritisch betrachtet, da sich durch eine hohe und dichte Bepflanzung Deckungsmöglichkeiten für mögliche Täter ergeben. Bei der Realisierung der Bepflanzung auf dem Wall und entlang des Ortsrandes sind daher ggf. kleinstwüchsige Pflanzen mit besonders dichtem Bewuchs und Dornen zu prüfen. Es wird an dieser Stelle für sinnvoll erachtet, die betreffenden Bauherren an die Polizeiinspektion zu verweisen, um weitere Hinweise zur Prävention von Wohnungseinbrüchen zu erhalten.

Für den Kinderspielplatz wurde im Hinblick auf die Realisierung auf eine möglichst einsehbare und transparente Gestaltung abgestellt. Auf diese Weise entstehen keine unübersichtlichen Räume, die als Tatorte genutzt werden können. Ähnliches gilt auch für die Anlage des Versickerungsbeckens. Diese Orte werden insbesondere von Kindern und Jugendlichen als Spiel- und Aufenthaltsbereiche genutzt. Eine Einsehbarkeit des Geländes kann hier dazu beitragen, dass keine negativen Nutzungen auf dem Areal stattfinden.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Realisierung des Fuß- und Radwegs zu legen, der abseits der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen den Grundstücken entlanggeführt wird. Hier gilt es, das subjektive Sicherheitsgefühl positiv zu beeinflussen, um Angsträume zu vermeiden. Daher sollten entlang des Weges keine Versteckmöglichkeiten für mögliche Täter geschaffen werden (z.B. hohe Gebüsche, dunkle Ecken). Vielmehr ist auf eine gute Beleuchtung und niedrigen Bewuchs zu achten. Mit einem positiven Sicherheitsgefühl

III Auswirkungen des Bebauungsplans und deren Abwägung

können somit der kurze Weg zu KiTa und Schule fußläufig bewältigt und damit „Elterntaxis“ verhindert werden. Über örtliche Bauvorschriften werden daher Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen. Diese dürfen im gesamten Baugebiet entweder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,40 m oder als sightdurchlässige Einfriedungen in Metall- oder Holzoptik bis 1,20 m (zur öffentlichen Verkehrsfläche) bzw. bis 1,80 m (zu Privat- und Fußwegen) errichtet werden. Durch die Regelung, dass sightdurchlässige Einfriedungen zu verwenden sind, wird ein offenes Ortsbild geschaffen und die Sicherheit der Bevölkerung und insbesondere der Anwohner durch soziale Kontrolle erhöht.

Für einen möglichen Brandfall ist die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser in einer Höhe von 800 l/min durch den Wasserverband Nordhannover sichergestellt. Bei Bedarf befindet sich südwestlich des Lärmschutzwalls ein Beregnungsbrunnen, der ebenfalls für eine Löschwasserversorgung zur Verfügung steht. Ab einer Rettungshöhe von 7,20 m ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen. Entsprechend der getroffenen Festsetzungen wird diese Höhe auch bei den Mehrfamilienhäusern voraussichtlich nicht erreicht.

Es sind keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten.

6.3 Sicherung von Rohstoffvorkommen / sonstige Belange des Bergbaus

Dieser Belang wird von der Planung nicht berührt.

6.4 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Dieser Belang wird von der Planung nicht berührt.

6.5 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

Bereits in Kapitel III.3.5 wurden die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild erläutert. Die Kernaussage des ISEK bezieht sich hierbei auf ein Verhindern des Zusammenwachsens der Ortsteile Ehlershausen und Ramlingen. Mit den unter III.3.5 erläuterten Maßnahmen (z.B. Ortsrandeingrünung) sollen die negativen Auswirkungen auf das im ISEK formulierte Ziel gemildert werden.

Gleichwohl werden zwei Zufahrten zu einem möglichen Erweiterungsabschnitt im Westen des Plangebiets vorgesehen. Eine Planung hierzu liegt derzeit nicht vor. Dennoch erscheint es sinnvoll, dass die Zufahrten im Hinblick auf die Verkehrsproblematik, die sich im Zuge der Planerstellung ergeben haben, im Bebauungsplan freigehalten werden. Für den Fall, dass sich die städtebaulichen Ziele der Stadt Burgdorf in Zukunft ändern, kann eine verkehrliche Erschließung des westlich angrenzenden Gebietes über das hier geplante Gebiet ermöglicht werden.

6.6 Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Dieser Belang wird von der Planung nicht berührt.

6.7 Kleintierhaltung

Es werden keine Flächen für die Haltung von Kleintieren im Plangebiet oder benachbarten Baugebieten festgesetzt, so dass hier keine negativen Auswirkungen absehbar sind.

6.8 Belange von Nachbargemeinden

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an den Ortsteil Ehlershausen und damit etwa 3 km entfernt von der Gemeindegrenze zur Samtgemeinde Wathlingen. Da es

sich bei der Planung nicht um eine raumbedeutsame Maßnahme handelt, sind hier keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden zu erwarten.

6.9 Vorrang der Innenentwicklung

Im Jahr 2017 hat die Stadt Burgdorf ein Baulückenkataster erstellt, das die innerstädtischen Potentiale zur Baulandentwicklung in der Kernstadt Burgdorf und dem Ortsteil Ehlershausen aufzeigt. Es wurden verschiedene Grundstücke erfasst, auf denen kurzfristig eine Wohnbebauung realisierbar ist. Für den Ortsteil Ehlershausen wurden 61 Grundstücke erfasst, die kurzfristig bebaubar und direkt erschlossen sind. Eine Bereitschaft zur Veröffentlichung der Grundstücke auf der Internetseite der Stadt Burgdorf wurde lediglich von vier Eigentümern erteilt. Alle Grundstücke sind unterdessen auf Wunsch der Eigentümer wieder von der Internetseite genommen worden, so dass keine Flächen mehr für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen.

Auch die Entwicklung der Außenbereichsinsel am Weidendamm scheidet aus den in Kapitel II.1.1 dargestellten Gründen derzeit aus. Daher ist es für eine Entwicklung des Ortsteils Ehlershausen mit dem Ziel der zügigen Schaffung von Wohnraum notwendig, Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

IV Verfahren

1 Verfahrenswahl

Das Verfahren zum Bebauungsplan 2-16 „Ehlershäuser Weg“ wird gemäß § 13 b i.V.m. §§ 13 und 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die maximal zulässige Grundfläche liegt bei 9.574 m² und berechnet sich wie folgt:

Fläche	Größe	Grundflächenzahl	Grundfläche
Flächen für Einfamilien-/Doppelhäuser	23.938 m ²	0,3	7.181 m ²
Flächen für Mehrfamilienhäuser	5.981 m ²	0,4	2.393 m ²
Gesamt			9.574 m ²

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum, so dass die Verfahrenswahl für diese Fläche im Außenbereich rechtlich zulässig ist.

Auf die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet. Von der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird abgesehen.

2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden, Stellungnahmen

2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.11. bis 02.12.2019 eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Fassung des Vorentwurfs vom 18.11. bis 02.12.2019 statt. Im Zuge dieser Auslegung wurden zwei Stellungnahmen eingereicht, die nachfolgend im Originalwortlaut wiedergegeben werden.

Nr. 1: 40 Anwohner des Ehlershäuser Weges (vom 27.11.2019)

„Anregungen und Forderungen zum Vorentwurf vom 05.11.2019 des Bauleitplans Nr. 2-16 „Ehlershäuser Weg“

1. Kritikpunkt Gestaltung der Zufahrt in das Baugebiet, die vorgesehene Querungshilfe an der Ramlinger Straße und die Möglichkeit der Einrichtung einer Temp-30-Zone (Protokoll Ortsratssitzung vom 24.09.2019)

Die aktuelle Aufstellung der neuen Container für den Waldkindergarten in KW 46/47 2019 hat perfekt die negativierenden Effekte infolge einer Saturierung des Ehlershäuser Weges durch Baufahrzeuge, Anwohner, Schul- und Kindergartenverkehr aufgezeigt. Konkret sind aktuelle nur 2 (private) Bauvorhaben im Ehlershäuser Weg in der Umsetzung, die Anfahrten der Baufahrzeuge und Handwerker zerstörten bereits in kürzester Zeit Teile des Ehlershäuser Weg Grünstreifens durch die zahlreichen Wendemanöver, ebenso kam es zu nicht unerheblichen Fahrbahnverschmutzungen. Erschwert wurde die gesamte Verkehrssituation dann noch durch die temporäre Sperrung der Waldstrasse und die damit zeitgleiche Wohn/Bürocontaineranlieferung für den Waldkindergarten. Eskalierend zu der bereits „verfahrenen“ Situation kamen dann noch die Schule-Auto-Pendler und Helikoptereltern hinzu. Kumulativ führte dies in erheblichem Masse zu einem kompletten Aufbrauchen des Grünstreifens, der Park- und Ruhezonen im Bereich Ehlers-

häuser Weg/Waldstrasse und zu einer deutlich erhöhten Verkehrsdichte mit Gefährdung des Fußgängerverkehrs, vornehmlich der Schulkinder.

Es muß dieser Umstand nochmals betont werden: 3 Bauvorhaben führten innerhalb weniger Tage zu einer so hohen Verkehrsdichte im Bereich Ehlershäuser Weg, daß eine erhebliche Gefährdung der Anwohner, Fußgänger und Schulkinder vorlag, Teile des Grünstreifens erheblich zerstört wurden und die Fahrbahn dauerhaft verschmutzt wurde. (Gefährdungspotential für Radfahrer*innen).

Die Gestaltung der Zufahrt in das Baugebiet, die vorgesehene Querungshilfe an der Ramlinger Straße und die Möglichkeit der Einrichtung einer Tempo-30-Zone müssen unbedingt Gegenstand des Bebauungsplanes sein. Dies muß grundsätzlich in die Vorplanung mit einbezogen werden, hier zeigen sich die größten Bedenken durch die Anwohner.

*Darüber hinaus muß die Zufahrt in das Baugebiet in jeden Fall **NICHT** über den Ehlershäuser Weg führen.*

Im Bereich der Anfahrt zur Waldstrasse wurde bereits mehrfach auf das erhöhte Unfallrisiko gerade im Rahmen des Schulweges für Fußgänger und Radfahrer hingewiesen. Die daraufhin in der Vergangenheit installierten Poller durch die Stadt Burgdorf im Bereich Waldstrasse / Ehlershäuser Weg haben hier zu einer signifikanten Temporeduktion der Autofahrer geführt. Außerdem kann nun im Begegnungsverkehr nicht mehr auf den Fuss/Radweg ausgewichen werden.

Eine Verlagerung des geplanten (Baustellen)-Verkehrsaufkommens in andere Bereiche, nämlich in den Ehlershäuser Weg, führen unweigerlich dazu, daß in der weiteren Abfahrt vom Ehlershäuser Weg ein Abbiegen in die Straße „Imkers Gehege“ erfolgte müsste und gegenläufig. Imkers Gehege ist eine nicht komplett erschlossene, einspurige Straße mit unregelmäßigem Untergrund. Bislang erfolgt hier nur geringer Verkehr, v.a. landwirtschaftlicher Art, Anwohnerverkehr, Schulverkehr. Es säumen öffentliche Apfelbäume den Weg, Parkbänke für Fußgänger laden zum Verweilen mit Blick auf die Felder ein. Die auf den Weiden untergebrachten Pferde werden regelmäßig über diese Straße und auch den Ehlershäuser Weg geführt (erhöhtes Gefährdungspotential bei mehr Verkehr).

Der gesamte Ehlershäuser Weg wird durch Zeichen 274.1 als Tempo 30 Zone ausgewiesen. Es findet sich entlang des Ehlershäuser Wegs unbefestigter Seitenraum. Dies entspricht dem typischen Ortsbild von Ramlingen und Ehlershausen, allein die Hauptstrasse in beiden Orten verfügt über eine Trennung. Dieser Umstand macht einen nicht unerheblichen Anteil der Attraktivität der beiden Orte aus. Lediglich nicht eingerichtet für diesen Bereich (Ehlershäuser Weg) ist bislang eine verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen durch die Zeichen 325.1 und 325.2 (Verkehrsberuhigter Bereich).

Der gesamte Ehlershäuser Weg vermittelt aber bereits jetzt auch ohne die Zeichen 325 den Eindruck eines verkehrsberuhigten Bereichs.

Zusammenfassend darf also konstatiert werden, daß die Kennzeichnung von verkehrsberuhigten Bereichen zur Voraussetzung hat, dass die in Betracht kommen-

den Straßen, insbesondere durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen des Straßenbaulastträgers oder der Straßenbaubehörde, überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben. Das bedeutet, wie im Fall des Ehlershäuser Wegs, daß der verkehrsberuhigte Bereich bereits baulich so angelegt ist, dass der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn, Gehweg, Radweg nicht vorherrscht. Es kommen somit weder auf die Gemeindekasse oder die Anwohner zusätzliche Kosten hinzu (bis auf die Aufstellung der erforderlichen Verkehrszeichen) wie es andernorts häufig der Fall ist.

Hintergrund dieser umfassenden Ausführung ist, daß es bislang nicht notwendig war eine Beantragung gemäß VwV-StVO zu den Zeichen 325.1 und 325.2 Verkehrsberuhigter Bereich vorzunehmen, da gerade im Bereich des Ehlershäuser Wegs dieser „Spielstraßen Charakter“ von allen Anwohnern und Anliegern respektiert wird.

Ganz entscheidend für die aktuelle Diskussion ist, daß eine Erhöhung der Verkehrslast durch Baustellenverkehr zu erheblichen Gefährdungen in diesem Bereich führen wird. In Anbetracht städtischer Bauvorhaben (Bauland Optionen Ehlershausen, Lageplan Ehlershäuser Weg) wonach „junge Familien in Ehlershausen ansässig werden“ sollen, erscheint die geplante Maßnahme mit konsekutiv erhöhtem Verkehrsaufkommen und erhöhtem Gefährdungspotential für die Anwohner paradox und absurd. Anders formuliert: sehr schlechtes Marketing für die angestrebte Zielgruppe der Stadt.

2. Erhalt der Grünstreifen

Aus dem bereits o.a. ergibt sich die logische Konsequenz des Grünstreifenerhaltes entlang des gesamten Ehlershäuser Wegs. Der Hauptfokus muß auf der Sicherheit der Anwohner, Fussgänger und Radfahrer im Bereich des Ehlershäuser Weges liegen. Unabhängig davon sollten aber präventive Schutzmaßnahmen der beidseitigen Grünstreifen erfolgen. Passend zum gesamten Ortsbild sollte bereits im Vorfeld eine Abpollerung der Grünstreifen erfolgen. So kann eine längsseitige Befahren derselben durch Baufahrzeuge effektiv verhindert werden. Eine Zerstörung der Grünstreifen würde nur nachträgliche Instandsetzungskosten kumulieren und eine Auseinandersetzung mit den neuen Anwohnern, der Bauverwaltung, sowie der beauftragten Baufirmen nach sich ziehen.

3. Sicherung des Baumbestands und ggf. Neuanpflanzung für entnommene Bäume

Es gilt in jedem Fall Baumfällungen für private Grundstückszuwegungen entlang der Strasse zu verhindern. Der vorhandene Baumbestand muß auch zwingend während der gesamten Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen gesichert werden. Sollte es zu Fällungen von Bestandsbäumen kommen, so sind Ersatzanpflanzungen gleichwertiger Bäume dezidiert im Rahmen des Bebauungsplanes und der Anforderungen an die neuen Hausbesitzer schriftlich zu fixieren.

4. Erneuerung der Strasse bei Bauverkehrsschäden

Der bereits angeführte Maßnahmenkatalog und die Minimierung des Baustellenverkehrs auf die lediglich unmittelbar an den Ehlershäuser Weg grenzenden Grundstücke sollte ausreichend präventiv eine (Teil)-Zerstörung der Strasse verhindern. Besonders wichtig ist es den Anwohnern, daß ggf. entstehende Bauver-

kehrsschäden unbedingt ohne eine finanzielle Inanspruchnahme der jetzigen Anwohner beseitigt werden.

Konkret bedeutet dies, daß durch geeignete verkehrstechnische Maßnahmen (z.B. Sperrung der Zufahrtsstraße aus dem Baugebiet heraus während der Bauphase; Verkehrsführung nur über Zuwegung Ramlinger Str.) eine Befahrung aus dem Neubaugebiet heraus in den Ehlershäuser Weg zu verhindern ist; hiervon ausgenommen sind die direkt an den Ehlershäuser Weg angrenzenden Baugrundstücke.

Wir erwarten die schriftliche Bestätigung der Verwaltung, wie schon in der letzten Ortsratssitzung zugesagt, über eine Nicht-Inanspruchnahme der Anwohner bei der Behebung baubedingter Straßenschäden inklusive des Neuausbaus des Ehlershäuser Wegs.

Darüber hinaus führt eine temporäre Sperrung aus dem Baugebiet heraus zu einer geringeren Belastung des bestehenden Straßensystems von Ehlershäuser Wg, Imkers Gehege und Ramlinger Straße / Waldstraße.

5. Geplante Geschosshöhen im Neubaugebiet

Die Bebauung im Abschnitt IV des Baugebiets soll wie bei Vorstellung der Erschließungspläne in den Ortsratssitzungen auf 1,5 Geschosse zurückgeführt werden und durch entsprechende Vorgaben sichergestellt werden, so dass die 2/3-Regel real bei der Bebauung eingehalten wird. Angebracht wäre hier mit Rücksicht auf den Baubestand eine eingeschossige Bebauung.

Eine extrem massiv erscheinende Bauweise in diesem Bereich soll vermieden werden, zumal die vorgesehene Anordnung dieser vier sog. Stadtvillen im Karree ggf. verbunden durch weitere Gebäudeteile einen optisch geschlossenen Komplex mit „Burgcharakter“ darstellt.

In diesem an den niedrigeren und deutlich aufgelockerteren Baubestand des Ehlershäuser Wegs angrenzende Baubereich sollte eine diesem Bestand angelehnte Bebauung entstehen.

Eine Rücksichtnahme auf die dort lebenden Einwohner sollte seitens der Bauverwaltung selbstverständlich sein.

Die geplante Bebauung würde keine entscheidenden Einschränkungen erleiden. Es würden weiterhin 4 Einzelhäuser entstehen, nur mit einem dem Ortsbereich deutlich entsprechenden Erscheinungsbild.

Als negatives städtebauliches Erscheinungsbild sind hier die unter Umgehung der 2/3 Regelung entstandenen Stadtvillen im Neubaugebiet an der alten Bundesstraße B3 in Adelheidsdorf zu sehen.

Anlage: eigene Fotos [Anm. d. Verwaltung: Die Fotos wurden der Begründung nicht beigefügt, da sie nur zur Untermalung der vorgebrachten Belange dienen.]

6. Äusseres Erscheinungsbild im Neubaugebiet

Eine Bebauung mit großflächiger schwarzen bzw. anthrazit-farbener Verklinkerung bzw. Verputzung soll ausgeschlossen werden.

Gerade hinsichtlich des örtlichen Erscheinungsbild ist es als nicht positiv zu werten, wenn z.B. im Kernbereich des Neubaugebietes eine größere Fläche (Bsp. Mehrfamilienhäuser) in dunkler Fassade entstehen.

Gleiches gilt aber auch für ggf. von Bauunternehmen in entsprechender Anzahl zu erstellenden Einfamilienhäuser.

Im Bereich der geplanten und ggf. sehr dichten Bebauung im Umfeld der Stadtvillen akzentuiert eine entsprechende dunkle Farbe den massiven Charakter dieser Häuser und entfernt sich damit noch weiter vom örtlichen Erscheinungsbild. Zudem ist dies durch die zulässige Höhe dieser Gebäude auch nach Ausbau des Gebietes weithin sichtbar. Dieses negative und beklemmende Erscheinungsbild offenbart sich unmittelbar bei der Anfahrt nach Ehlershausen und vermittelt weder ein positives noch einladendes Ortsbild.

Festzuhalten bleibt, daß bei diesen geforderten Einschränkungen (Bauhöhe & Außenfassade) im Zuge der Bebauung, der Stadt auf Grund der momentanen Situation am Immobilienmarkt und der entsprechenden Bewerber auf die freien Bauflächen keinerlei Nachteile bei der Vermarktung dieser Grundstücke entstehen. Auch kommt es zu keiner Verringerung des gesamten Bauplatzangebotes.

*Es wird aber so eine Situation geschaffen, die es der Bestands-Anwohnerschaft in deutlich gelassenerer Form ermöglicht die „neuen“ Bewohner*innen im Dorf willkommen zu heißen ohne das Gefühl zu haben, dass auf ihre Belange keine Rücksicht mehr genommen wird und nur der Wille der Verwaltung zählt.*

*Die Offenheit von Ehlershausen manifestiert sich bereits weit vor dem Ortseingangsschild und sollte unsere Besucher*innen abholen mit dem Gefühl, daß diese hier viel und gerne Zeit verbringen möchten. Ein kommunikationsfreundliches und offenes Erscheinungsbild lässt sich deutlich erschwert mit mittelalterlich anmutendem, depressiv-melancholischem Hauskolorit vermitteln.*

7. Verzicht auf die Wallanlage an der Ramlinger Straße

Mittelalterliche Fortifikationen dienten in erster Linie gewaltsames Eindringen zu verhindern. Wie bereits vorab ausgeführt ist dies definitiv nicht die Botschaft die Ehlershausen nach aussen transportieren will. Es wird an dieser Stelle darauf verzichtet eine detaillierte städtebauliche Ausführung zum Thema Schallschutz vorzunehmen. Nur so viel, massive Hindernisse wie Schallschutzwände, Wälle oder Gebäude nehmen entsprechend ihrer Geometrie Einfluss auf die Ausbreitung des Schalls. Hierbei erfordern Schallschutzwälle einen höheren Platzbedarf als Wände und müssen zudem höher sein. Investitionsaufwand, Platzbedarf, Unterhaltungskosten sowie ästhetische Anforderungen stellen eine erhebliche Herausforderung dar. Es stellt sich unweigerlich die Frage nach dem Warum?

In Anbetracht der konsekutiven Erweiterungen durch zukünftige Neubaugebiete, sowohl durch die Bebauung der verbleibenden Restfläche am Imkers Gehäge, als auch einer möglichen Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Ramlinger Str. scheint es sinnlos das Baugebiet mit einem Wall abzuschließen. Dieser Wall würde dann in Zukunft weiter Richtung Ramlingen verlängert, respektive auf der gegenüberliegenden Straßenseite auch aufgeschüttet werden müssen. Bereits

Bebauungsplan 2-16 „Ehlershäuser Weg“

jetzt befindet sich der geplante Wall schon in der Ortsmitte Ehlershausen-Ramlingen. Dies wäre ein optisch äußerst fragwürdiger Zustand.

Es scheint hier eher angebracht die Lärmproblematik unter dem Aspekt eines sinnvollen Verkehrskonzeptes zu betrachten und entsprechend zu behandeln. Das Beibehalten der aktuellen Tempo 100 km/h Begrenzung auf der Ramlinger Str. ist gleichermassen sinnbefreit auf der (jetzt schon) kurzen Verbindungsstrecke zwischen den bei Ortschaften. Klimafreundlich, lärmtechnisch neutraler, mit sicherheitspräventiver Wirkung und verkehrsedukativer Botschaft ist eine Fortführung des innerortsüblichen Tempo 50 km/h Limit zwischen den Ortseingangsschildern unbedingt zu befürworten.

Unter dem Gesichtspunkt, daß Imkers Gehäge eine Ortstraße, abgehend von der Ramlinger Str. ist, sollte es möglich sein bis dorthin eine 50 km/h Zone als Ortstraße einzurichten und durch Wegfall des Walls die Ortschaft eindeutig erkennbar zu machen und dort ggf. sogar eine 30er Zone einzurichten, bzw. die Zufahrten in das Neubaugebiet und Imkers Gehäge durch Kreisverkehre zu regulieren.

Entlang der Verbindungsstrecke zwischen den Ortschaften befindet sich bereits jetzt einseitig ein kombinierter Fuß- und Radweg welcher sicherheitstechnisch (u.a. fehlende Schutzmaßnahmen zur Straße, fehlende Beleuchtungen) ein nicht unerhebliches Risiko für die Nutzer darstellt. Im Rahmen eines ganzheitlichen vernünftigen städtebaulichen Konzeptes kann hier eine signifikante Optimierung der Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer erreicht werden. Der positive Nebeneffekt ist neben dem Sicherheitszugewinn bei reduzierter Geschwindigkeit auf eine Lärmreduktion. Die Verwaltung erzielt somit bei der Ausschreibung eine erhöhte Attraktivität der unmittelbar an die Strasse grenzenden Neubaugebietsgrundstücke. Für die dahinterliegenden Bungalows würde eine das Grundstück beschattende Anlage entfallen und diese so an Attraktivität gewinnen.

Sicherheitsrelevant ist ebenfalls die Möglichkeit die Grundstücke von mehreren Seiten simultan erreichen zu können (Bsp. Feuerwehrangegriffsrichtungen). Eine Wallanlage würde dies komplett verhindern und ein erhöhtes Gefährdungspotential darstellen.

Des Weiteren entfallen für die Stadt die (kostenintensive) Pflege und der Unterhalt der Wallanlage.

Ehlershausen soll eine Waldsiedlung bleiben und nicht zu Wallsiedlung verkommen.

Es gilt nicht das Neubaugebiet zu verhindern, wir müssen jedoch ein größtmögliches Einvernehmen anstreben."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zu 1. (Zufahrt in das Baugebiet, Querungshilfe, Tempo-30-Zone):

Der Bebauungsplan bezieht eine Teilfläche der planfestgestellten Kreisstraße 117 (Ramlinger Straße) in den Geltungsbereich mit ein und erhält damit planfeststellungsersetzenden Charakter. Dazu wird dem Bebauungsplan ein mit der Region Hannover abgestimmter Konzeptentwurf beigefügt (siehe Anlage zum Bebauungsplan). Wichtig anzumerken ist hier, dass sich im weiteren Verfahren noch Änderungen an dem Ausbau im Detail ergeben können. Diese werden mit dem Straßenbaulastträger, der Region Hannover, abgestimmt. Die Ausbauplanung berücksichtigt einerseits den Ausbau der Ramlinger Straße mit einem Linksabbiegestreifen sowie andererseits die Anlage der geforderten Querungshilfe.

Nicht über den Bebauungsplan regeln lassen sich die Zufahrtssituation während der Baustellenphase, die Einrichtung einer Tempo 30 Zone innerhalb des Baugebiets sowie die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs im Ehlershäuser Weg, da das Baugesetzbuch genaue Vorgaben gemacht, welche Festsetzungen in einem Bebauungsplan getroffen werden können. Zuständig für straßenverkehrsbehördliche Anordnungen (z.B. Tempo 30-Zone, verkehrsberuhigter Bereich, Verkehrsführung während der Bauphase) ist die Region Hannover als Straßenverkehrsbehörde für die Stadt Burgdorf. Die Region Hannover stellt jedoch in Aussicht, dass das Neubaugebiet als Tempo 30-Zone ausgewiesen wird. Eine Ausweisung des Ehlershäuser Weges als verkehrsberuhigter Bereich wird jedoch ausgeschlossen, da die Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind.

Es wird an dieser Stelle auf die Anlage 1 zum Bebauungsplan verwiesen, der den Konzeptentwurf für die K 117 (Stand: 07.02.2020) darstellt.

Zu 2. (Erhalt der Grünstreifen):

Die Festsetzung präventiver Maßnahmen zum Schutz des Grünstreifens während der Bauphase im Rahmen der Bauleitplanung ist rechtlich nicht möglich. Dennoch verfolgt die Stadt Burgdorf das Ziel, dass die Grünstreifen beidseitig des Ehlershäuser Weges erhalten werden können. Es besteht hier die Möglichkeit, dies über die Errichtung von Pollern oder einen Kniezaun sicherzustellen. Wenn dies nicht möglich ist, wird die Stadt Burgdorf die Grünstreifen nach Beendigung der Bauphase auf eigene Kosten wiederherstellen, sofern kein konkreter Verursacher für die Schäden ermittelt und belangt werden kann.

Durch die Einwände ergeben sich keine Änderungen am Bebauungsplan.

Zu 3. (Sicherung des Baumbestands, Neupflanzung):

Der Bebauungsplan setzt bereits den Erhalt der Baumreihe im Ehlershäuser Weg fest (siehe Festsetzung 11). Durch die Anlage von Zufahrten in das Baugebiet (Planstraßen A und B sowie zwei Privatwege) konnten drei Bäume im Straßenseitenraum sowie drei Bäume auf dem Privatgrundstück nicht in die Festsetzung aufgenommen werden. Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, besteht keine Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen. Inwieweit die Bäume später dennoch ersetzt werden, muss im Rahmen der weiteren Planung geprüft werden, da dies maßgeblich von der Lage der künftigen Zufahrten zu den Grundstücken abhängt.

In Abstimmung mit der Tiefbauabteilung wird im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt, dass bei Abgang oder Fällen eines Baumes, dieser innerhalb der bestehenden

Baumreihe ersetzt werden muss. Die im Vorentwurf formulierte Festsetzung forderte eine Ersatzpflanzung an gleicher Stelle. Da derzeit noch nicht absehbar ist, wo die Einfahrten der neuen Grundstücke verlaufen werden, wird von dieser Einschränkung abgesehen.

Die textliche Festsetzung 11 zum Bebauungsplan wurde angepasst.

Zu 4. (Erneuerung der Straße bei Bauverkehrsschäden):

Vor Beginn der Baumaßnahmen am Baugebiet „Ehlershäuser Weg“ wird die Stadt Burgdorf eine fotografische Bestandsaufnahme des Zustands des Ehlershäuser Weges vornehmen. Die Stadt Burgdorf wird im Rahmen der Unterhaltung des Ehlershäuser Weges auf eigene Kosten die Straße wiederherstellen, sofern kein Verursacher ermittelt und belangt werden kann. Hierbei werden die Schäden beseitigt, die mit dem Bauverkehr ursächlich in Zusammenhang stehen. Dabei ist zu beachten, dass dies nur für eine Sanierung des Ehlershäuser Weges gilt. Sollte ein grundhafter Ausbau notwendig sein (Erneuerung der Straße inkl. Tragschicht etc.), fallen Ausbaubeiträge an, die auch von den Anwohnern zu tragen sind. Diese Kosten würden für die Anwohner im Fall einer grundhaften Erneuerung des Ehlershäuser Weges ohnehin anfallen, wenn sich der Zustand des Ehlershäuser Weges als erneuerungsbedürftig herausstellt. Eine gesonderte schriftliche Mitteilung an die Anwohner des Ehlershäuser Weges dazu ist nicht geplant.

Durch die Einwände ergeben sich keine Änderungen am Bebauungsplan.

Zu 5. (Anzahl Vollgeschosse im Neubaugebiet):

Entgegen der ersten Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs im Frühjahr 2017 wurde die angedachte Geschossigkeit für vier Grundstücke im östlichen Plangebiet (WA4) von einem Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse erhöht. An der maximalen Gebäudehöhe von maximal 8,50 m wurde nichts verändert.

Die Baufelder für die vier möglichen Stadtvillen wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Bebauung durch Verschattung auch im Winter auf ein verträgliches Maß reduziert wird. Der Abstand zwischen der südlichsten Fassade des Ehlershäuser Wegs 10 und der nördlichen Baugrenze des WA4 beträgt 27 m; der höchste Punkt des Neubaus wird noch weiter südlich liegen. Eine Verschattung der Südfassade des Gebäudes (Ehlershäuser Weg 10) ab 1,00 m Höhe würde bei einem Sonneneinfallswinkel von unter 13 ° erfolgen. Der Sonnenstand beträgt zur Mittagszeit (12 Uhr) in Burgdorf am Tag der Wintersonnenwende (kürzester Tag des Jahres) etwa 14 ° (siehe Abb. 17). Von etwa 11:30 Uhr bis 13:30 Uhr kommt es an diesem Tag zu keiner Verschattung der Fassade, da der Sonneneinfallswinkel über 13 ° liegt (siehe auch <http://www.sonnenverlauf.de>). Außerhalb dieses Zeitraums kann die Fassade zeitweise verschattet werden. Gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) ist eine Besonnung über eine Stunde am Tag am 17. Januar sicherzustellen, um gesunde Wohnbedingungen zu gewährleisten. Dies wird im vorliegenden Fall deutlich eingehalten, da die Sonne ca. 3 Wochen nach der Wintersonnenwende wieder deutlich höher steht, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der nördlich an das Baugebiet angrenzenden Anwohner erwartet werden kann.

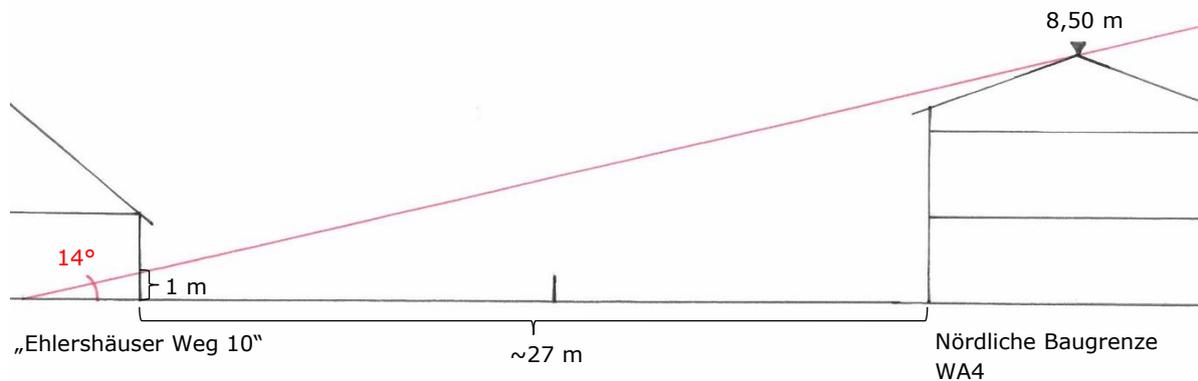


Abb. 17: Verschattung der Bestandsbebauung am Ehlershäuser Weg (Quelle: Eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Der freie Blick in die Landschaft wird durch die Entwicklung des Baugebietes eingeschränkt. Dies ist jedoch kein Belang, der im Rahmen der Bauleitplanung Berücksichtigung finden kann (vgl. Beschluss: BVerwG 4 N 1.78, 4 N 2.79, 4 N 3.79 und 4 N 4.79).

Die Verfasser*innen der Stellungnahme geben an, dass eine zweigeschossige Bebauung gegenüber der ehemals geplanten eingeschossigen Bebauung (mit Dachausbau) extrem massiv erscheine und die Belange der nördlich angrenzenden Bebauung nicht berücksichtige. Diese Einschätzung wird von Seiten der Stadtverwaltung nicht geteilt. Wie bereits zuvor erwähnt, werden die zu berücksichtigenden Belange, wie z.B. die Gesundheit der Anwohner, bei der Planung berücksichtigt. Das Gefühl einer massiven Bebauung ist jedoch nur eine subjektive Erscheinung. Vergleicht man die Nordansicht einer Stadtvilla mit Zelddach mit der traufseitigen Ansicht einer eingeschossigen Bebauung mit Satteldach gleicher Höhe, ergibt sich in der Kubatur kaum ein Unterschied (siehe Abb. 18). Ein Unterschied wäre bei einer giebelständigen Bebauung deutlicher, da hier die Dachneigungen die Kubatur deutlich reduzieren. Dies ist jedoch aufgrund der festgesetzten Firstrichtung vor Ort nicht realisierbar.

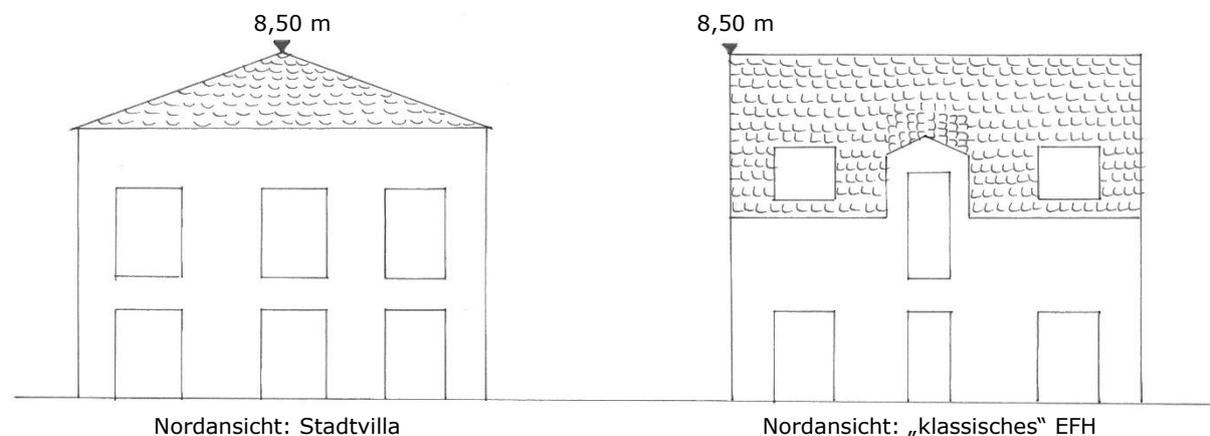


Abb. 18: Darstellung möglicher Baukubaturen (Quelle: Eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Entgegen der Ausführungen der Verfasser*innen wurde die Entscheidung für eine zweigeschossige Bebauung nicht aufgrund einer besseren Ausnutzung der Flächen getroffen. Mit der Festsetzung verfolgt die Stadtverwaltung das Ziel, die Realisierung unterschiedlicher Bautypologien zu ermöglichen. Insbesondere Stadtvillen werden bei größeren Familien mit mehreren Kindern aufgrund der besseren Ausnutzbarkeit des zweiten Geschosses bevorzugt. Diese Zielgruppe soll für die Flächen der Stadtvillen besonders angesprochen werden.

Die Auffassung, dass sich durch den Bau von Stadtvillen ein negatives Erscheinungsbild ergibt, wird von der Stadtverwaltung nicht geteilt. Stadtvillen prägen bereits seit vielen Jahren das Bild der Baugebiete und haben, wie bereits erwähnt, insbesondere für große Familien Vorteile. Ob diese Stadtvillen als optisch ansprechend angesehen werden, ist eine subjektive Einschätzung und kann daher als Argumentation für oder gegen diesen Bautyp nicht herangezogen werden. Auch im Ortsbild von Ehlershausen sind bereits Stadtvillen vorhanden, so dass auch nicht davon ausgegangen werden kann, dass Stadtvillen das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Die Platzierung der vier Stadtvillen wurde bewusst so gewählt, dass möglichst wenig Auswirkungen auf die umliegende Bebauung auftreten. Insbesondere der Charakter des Ehlershäuser Weges mit kleinteiliger Bebauung sollte erhalten bleiben, sodass hier keine Stadtvillen geplant wurden. Auch in zweiter Reihe zum Ehlershäuser Weg wurde aufgrund der Verschattungssituation auf eine Bebauung mit Stadtvillen verzichtet (Abstände hier: ca. 17 m). Nördlich des Lärmschutzwalls sollten vor allem kleinere Grundstücke angeboten werden, um hier auch finanzschwächeren oder älteren Interessenten die Möglichkeit der Eigentumsbildung zu bieten.

Nach Abwägung aller Belange kommt die Stadtverwaltung zu dem Ergebnis, dass die Schaffung von Wohnraum insbesondere auch für große Familien ein Belang ist, der von der Stadt Burgdorf berücksichtigt werden muss. Da nach Ansicht der Stadt die genannten Belange „Beeinträchtigung des Ortsbildes“, „Gesundheit der Bevölkerung“ u.ä. nicht negativ beeinträchtigt werden, wird den Anregungen der Verfasser*innen nicht gefolgt. Änderungen am Bebauungsplan ergeben sich daher nicht.

Zu 6. (Äußeres Erscheinungsbild):

Der Ausschluss von schwarzem oder anthrazitfarbenem Klinker / Putz stellt nach Auffassung der Stadt einen zu großen Eingriff in die persönlichen Eigentumsrechte der künftigen Bauherren dar. Welche Farben als „schön“ oder „angemessen“ für ein Gebäude angesehen werden, ist ein sehr subjektives Empfinden, das nicht als städtebaulicher Grund für eine Festsetzung ausreicht. Anders sieht es beispielsweise mit der Farbe der Dächer aus. Hier kann davon ausgegangen werden, dass ein Dach auch über weite Strecken hinweg sichtbar ist und damit das Ortsbild deutlicher prägt als der Klinker oder Putz eines Gebäudes.

Die maximale Höhe der Stadtvillen mit Zeltdach unterscheidet sich nicht von der maximalen Höhe der anderen zulässigen Einfamilien- und Doppelhäuser mit Satteldach. Nach Ansicht der Stadt ist die Fernwirkung eines dunkel verklinkerten / verputzten Gebäudes vergleichbar mit der Fernwirkung der Gebäude mit Satteldach, da auf größere Entfernungen maximal die Dachflächen (ca. 50 % der Gebäudehöhe) sichtbar sind.

Nach Abwägung aller Belange kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass die Einschränkung der zulässigen Fassadenfarben (Klinker oder Putz) die Eigentumsrechte der künftigen Bauherren zu sehr einschränkt. Änderungen am Bebauungsplan ergeben sich daher nicht.

Zu 7. (Verzicht auf Lärmschutzwall):

Gemäß den durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen aus den Jahren 2014 bis 2018 wird eindeutig ersichtlich, dass die Realisierung einer Lärmschutzanlage für die Entwicklung des Baugebiets zwischen Ramlinger Straße und Ehlershäuser Weg notwendig ist. Teil der Untersuchung von 2014 war auch die Prüfung, inwieweit eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h sich positiv auf die Planungen auswirken könnte (siehe GTA 2014, Anlage 2.8). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass selbst bei einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h in einer Entfernung von 30 m zur Ramlinger Straße keine Außenwohnbereiche angeordnet werden könnten (z.B. Terrassen, Balkon, o.ä.). Eine Geschwindigkeitsreduzierung wurde auch im Rahmen der Vorentwurfsplanung geprüft und von Seiten der Region Hannover abgelehnt.

Die Ergebnisse führten dazu, dass zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag die Realisierung einer 3,0 m hohen Lärmschutzanlage sinnvoll ist. Um eine für das Ortsbild und den Ortseingang verträgliche Lösung zu finden, wird anstelle einer Lärmschutzwand, obwohl diese im Unterhalt kostengünstiger ist, ein Lärmschutzwall als Schutz für das Plangebiet realisiert.

Die Lösung eines begrünten Lärmschutzwalls dient darüber hinaus der Ausbildung eines begrünten Ortsrands. Dieser setzt sich entlang der südlichen und westlichen Grenzen des Plangebiets in Form eines Pflanzstreifens fort und soll das optische Zusammenwachsen der beiden Ortsteile Ramlingen und Ehlershausen abmildern, da dies nach Angaben des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) nicht erwünscht ist.

Nach Abwägung aller Belange kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass an den im Vorentwurf getroffenen Festsetzungen zum Schutz des Neubaugebietes vor den Lärmeinwirkungen der Ramlinger Straße durch einen 3,0 m hohen Lärmschutzwall festgehalten wird. Änderungen am Bebauungsplan wurden nicht vorgenommen.

Nr. 2: Anwohnerin des Ehlershäuser Weges (vom 02.12.2019)

„...in der Begründung des Bebauungsplanes auf Seite 4 steht, dass wir ein Teilgrundstück von 3 Metern auf der südlichen und östlichen Seite zur Sicherung der Zufahrt erwerben. Wie ich bereits [...] per E-Mail mitgeteilt habe, steht in unserem Kaufvertrag, dass wir auf der östlichen Seite ca. 3,50 Meter erwerben und nicht 3 Meter.

Diese werden unbedingt für die Zufahrt benötigt. Uns ist sehr wichtig, dass die neuen Bauherren im südlichen Teil unseres Hauses nicht direkt an unserem Zaun bauen, da wir sonst kein Tageslicht im Haus haben und keine Sonne mehr im Garten. Des Weiteren würde ich mir wünschen, dass unsere Straße, so wie sie ist, erhalten bleibt und nicht durch Gehwege, Parkbuchten oder ähnliches erweitert wird. Für den Beginn der Bebauung wird dringend eine Bauzufahrt benötigt, da unsere Straße als Zuweg für die Schule und den Kindergarten dient. Am Anfang des Ehlershäuser Weges wies zur Zeit gebaut und man konnte täglich sehen wie gefährlich es ist wenn die Tonnen schweren Lkws dort lang fahren. Ebenfalls wird die Straße sehr verdreckt welche von der Baufirma nicht gesäubert wird.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis zu dem erworbenen Teilgrundstück wird aufgenommen und die Begründung entsprechend angepasst.

Der Abstand zwischen der „alten“ Flurstücksgrenze und der möglichen neuen Bebauung liegt entsprechend den festgesetzten Baugrenzen bei ca. 9 m. Durch den Ankauf des 3 m breiten Teilgrundstücks im Süden ihres Grundstücks verringert sich dieser Abstand entsprechend auf 6 m. Ein direktes „an den Zaun bauen“ hätte auch ohne den Zukauf des Teilgrundstücks nicht erfolgen können. Durch die Festsetzung der Hüllkurve wird außerdem eine Verschattung des nördlich angrenzenden Gebäudes verhindert. Der Garten kann in den Wintermonaten ggf. verschattet werden.

Die Stadt Burgdorf strebt an, dass die seitlichen Grünstreifen des Ehlershäuser Wegs während der Bauphase durch Kniezäune oder ähnliches geschützt werden. Sollte dies nicht möglich sein, wird die Stadt die Grünstreifen nach Beendigung der Bauarbeiten auf eigene Kosten wiederherstellen, sofern sich kein Verursacher für eventuelle Schäden ermitteln und belangen lässt. Ein Ausbau des Ehlershäuser Weges ist derzeit nicht geplant.

Im Rahmen eines Bebauungsplans lässt sich aus rechtlichen Gründen nicht festsetzen, wie eine Zufahrt während der Bauphase zu erfolgen hat. Diese Entscheidung liegt bei der Region Hannover als Straßenverkehrsbehörde für die Stadt Burgdorf.

Die Begründung wurde im Hinblick auf das erworbene Teilgrundstück geändert. Weitere Änderungen am Bebauungsplan sind nicht erfolgt.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.11.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden insgesamt 35 Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Von den folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht:

- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- htp GmbH
- Finanzamt Burgdorf
- LGLN RD Hameln-Hannover – Katasteramt –
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege
- Bischöfliches Generalvikariat
- Kirchenkreisamt Burgdorfer Land
- Gemeinde Isernhagen
- Realverband II, Ramlingen-Ehlershausen

Folgende Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass keine Anregungen oder Hinweise geltend gemacht werden:

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Handwerkskammer Hannover
- Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser
- Niedersächsische Landesforsten Forstamt Fuhrberg
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- ExxonMobile Production Deutschland GmbH
- Gasunie Deutschland Services GmbH
- Erdgas Münster GmbH / nowega GmbH
- EWE Netz GmbH
- TenneT TSO GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Stadt Burgwedel
- Stadt Lehrte
- Gemeinde Uetze
- Samtgemeinde Wathlingen

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

Nr. 1: Region Hannover (vom 09./10.12.2019):

„Brandschutz:

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet WA I, WA II, WA IV ist, unter der Voraussetzung, dass es sich um EH, DH oder RH handelt, nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.

Für den geplanten Geschosswohnungsbau im Plangebiet WA III ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW ein Löschwasserbedarf mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.

Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z.B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVON-BauO bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege wird vorsorglich hingewiesen. Bei der Neugestaltung der Verkehrsflächen sind die Belange der Feuerwehr, insbesondere der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. Rettungswagen, zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere bei der Ausgestaltung der Zuwegungsflächen (Durchfahrtsbreiten und -höhen, Wendebereiche, Kurvenradien).

Naturschutz:

Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht eingeleitet oder vorgesehen.

Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

Zwingend zu beachten ist das Artenschutzrecht. Dies beinhaltet die Einhaltung der Bauzeitenregelung bei der Fällung der Straßenbäume (nicht vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres) und bei der Baufeldräumung auf dem Acker (nicht vom 01. März bis 31. Juli eines jeden Jahres).

Bei den Baumaßnahmen sollten Baumschutzmaßnahmen beachtet werden (siehe RAS-LP 4, DIN 18920, ZTV-Baumpflege). Sinnvoll wäre eine textliche Festsetzung unter den entsprechenden Punkten (z.B. 9, 10 und 11 des B-Plans), dass die DIN 18920 anzuwenden ist.

Unter 9.2 des B-Plans wäre zu § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auch § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und die textliche Festsetzung, dass die Anpflanzungen nach Abgang zu ersetzen sind, anzuführen, damit die gewollte Pflicht, etwas anzupflanzen, es zu erhalten und eingegangenes zu ersetzen bzw. neu zu pflanzen, eintritt.

Zu begrüßen ist, dass die Allee am Ehlershäuser Weg zur Erhaltung festgesetzt wird. Den Bäumen am Ehlershäuser Weg sollte durch die Planung genügend nicht befestigter und versiegelter Wurzelraum im Traufbereich zur Verfügung gestellt werden. Zudem sollte sichergestellt werden, dass parkende Autos diese nicht beschädigen können.

Zu begrüßen ist ebenfalls, dass das Versickerungsbecken mit Aufenthaltsqualität und ohne Einzäunung geplant wird, da so auch ökologische Vorteile erzielt werden können, sowie die Vorgaben zur Gestaltung der Vorgärten und Pflanzlisten angefügt sind.

Auch wenn nach § 13b BauGB keine Pflicht zur Kompensation von Eingriffen besteht, können diese freiwillig umgesetzt werden. So wären beispielsweise Ersatzpflanzungen für zu fallende Bäume und Sträucher wünschenswert.

Bodenschutz:

Hinweis:

Das Planungsgebiet weist laut NIBIS-Kartenserver eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit (= Ertragsfähigkeit) auf.

Gewässerschutz:

Hinsichtlich der Belange des allgemeinen Gewässerschutzes wird zu der Planung wie folgt Stellung genommen:

Die Versickerung des Oberflächenwassers von privaten und öffentlichen Verkehrsflächen muss über die belebte Bodenzone oder technische Anlagen mit gleichwertiger Reinigungsleistung erfolgen und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf die Erlaubnispflicht für die Niederschlagswasserversickerung sollte unter Ziffer 8 der Textlichen Festsetzungen hingewiesen werden.

Grundsätzlich ist die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken erlaubnisfrei. In der örtlichen Bauvorschrift werden keine Vorgaben hinsichtlich des Materials der Dacheindeckungen gemacht, so dass auch Dacheindeckungen aus Metall zulässig sind. Das von diesen Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser ist jedoch in der Regel schädlich verunreinigt und darf nur nach einer Vorreinigung mit wasserrechtlicher Erlaubnis versickert werden.

Nach vorliegenden Untersuchungen kommt es z.B. von Zinkdachflächen zu Schwermetallabtragungen von bis zu $7 \text{ mg}/(\text{m}^2 \text{ Dachfläche} \times a)$. In den Niederschlagsabwasserabflüssen von Zinkdächern wurden Schwermetallkonzentrationen von über $10.000 \text{ } \mu\text{g}/\text{l}$ gemessen. Zum Vergleich hierzu liegt der Geringfügigkeitsschwellenwert nach der Grundwasserverordnung für Zink bei $58 \text{ } \mu\text{g}/\text{l}$. Der Geringfügigkeitsschwellenwert gibt die maximale Stoffkonzentration an, bei der das untersuchte Grundwasser als nicht verunreinigt beurteilt werden kann.

Da in der Region Hannover die Dacheindeckung mit Zink für Wohnhäuser eine untergeordnete Bedeutung hat, wird der Ausschluss dieser Dachmaterialien zum Schutz des Grundwassers für vertretbar gehalten. Verzinkte Dachrinnen und Fallrohre sowie kleinere Dachflächenanteile bis max. 50 m^2 Fläche (z.B. für Gauben, Erker) sind weiterhin zulässig. Daher wird angeregt, den § 2 der örtlichen Bauvorschrift entsprechend zu ergänzen.

Für den Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung (B-Plan Teil C, Ziffer 2) wird die folgende Ergänzung empfohlen:

„Zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind die Grundstückseigentümer verpflichtet (§ 96 NWG). Das Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) ist erlaubnisfrei, wenn das Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken anfällt und auf diesen versickert wird (§ 86 NWG). Niederschlagswasser von Dachflächen darf auch in unterirdischen Anlagen (Rigolen, Sickerschächten) versickert werden. Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen (Auffahrten, Kfz-Stellplätze) darf nur über die belebte Bodenzone in Rasenmulden oder auf Rasenflächen versickert werden. Die Versickerungsanlage muss den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlage sind daher gemäß dem DWA-Arbeitsblatt A 138 auszuführen.“

Es darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und Wegflächen versickert werden. Der Grundwasserflurabstand zwischen der Versickerungsebene und dem mittleren höchsten Grundwasserstand muss mindestens 1,0 m betragen.“

Regionsstraßen:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zur K 117.

Aus straßenplanerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die o.g. Regionsstraße sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich von der Stadt Burgdorf zu tragen sind.

Über Baudurchführung und Kostentragung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung mit der Region Hannover zu schließen. Es wird zudem darum gebeten, die Ausführungspläne vor Baubeginn mit dem Fachbereich Verkehr der Region Hannover abzustimmen.

Durch die Anbindung des Baugebietes an die K 117 ist die Anlage einer Mittelinsel sowie eines Linksabbiegestreifen (vgl. Verkehrsgutachten) erforderlich. Entscheidend ist hierbei nicht nur die Verkehrsqualität, sondern insbesondere auch die Verkehrssicherheit.

Regionalplanung:

Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016).

Belange der Trinkwassergewinnung

Im RROP 2016 werden zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung der Trinkwassergewinnung vereinbar sein (vgl. RROP 2016 Abschnitt 3.2.4 Ziffer 03).

Die Abgrenzungen der Vorranggebiete Trinkwassergewinnung im RROP 2016 orientieren sich an den Einzugsgebieten der bestehenden und geplanten Wasserversorgungsanlagen bzw. bestehenden Wasserwerken und den ausgewiesenen Wasserschutzgebieten. Für den Großteil der Einzugsgebiete sind Wasserschutzgebiete nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) durch Verordnung festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung „Ramlingen“ gemäß RROP 2016. Vorranggebiete sind als sogenannte Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten:

Die vorliegende Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar, sofern die oben benannten Ziele der Raumordnung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden.

Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den Belangen der Trinkwassergewinnung ist in der Begründung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 2-16 (Stand: 25.09.2019) auf den Seiten 5 f. (Kapitel 2.3.4), Seiten 8 f. (Kapitel 3.1) sowie Seiten 31 f. (Kapitel III-1.2.4) erfolgt. Zu den Belangen der Trinkwassergewinnung wird in dem Zusammenhang insbesondere auf die Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde hingewiesen.

IV Verfahren

Sofern die zuständige Wasserbehörde keine Bedenken zur vorliegenden Planung hat, bestehen hinsichtlich der Belange der Trinkwassergewinnung auch aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

WohnBauInitiative der Region Hannover

Vor dem Hintergrund des Mangels an Wohnungen in der Region wird die vorgelegte Planung begrüßt. Um den Bedarf an Wohneinheiten zu decken, sollten die Wohnbauflächenpotenziale in der Region Hannover in einer bestimmten Dichte laut Regionalem Wohnraumversorgungskonzept bebaut werden, auch um die Flächeninanspruchnahme möglichst zu reduzieren. Für Ehlershausen mit der Ergänzungsfunktion Wohnen besteht hier ein Orientierungswert von 26 Wohneinheiten / ha Bruttoläng. Mit der vorgelegten Planung könnten die Voraussetzungen für eine angemessene Dichte geschaffen werden.

Hinweis:

In der Begründung zum Bebauungsplan 2-16 wird unter 3.1 (S. 8 f.) der Stadtteil Ehlershausen als Nahversorgungsschwerpunkt gemäß RROP 2016 aufgeführt. Die Festlegung als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 10 bzw. RROP 2016 Abschnitt 2.3 Ziffer 08 neu ist mit der 1. Änderung des RROP 2016 vorgesehen. Ein Satzungsbeschluss wird zum 17.12.2019 erwartet.“ (Region Hannover, 09.12.2019)

In der ergänzenden Stellungnahme der Region Hannover vom 10.12.2019 wurde mitgeteilt, dass aus Sicht des Gewässerschutzes keine weiteren Anregungen und Bedenken bestehen.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Brandschutz:

Nach Schätzungen der Ordnungsabteilung ist die Löschwasserversorgung bei Erhalt des Beregnungsbrunnens südwestlich des Lärmschutzwalls voraussichtlich gesichert.

Änderungen am Bebauungsplan ergeben sich durch die Anregungen nicht.

Naturschutz:

Die Hinweise der Untere Naturschutzbehörde werden aufgenommen. Die Regelungen des § 44 BNatSchG werden beachtet. Eine Bauzeitenregelung ist im Bebauungsplan Teil C Hinweise, Ziffer 6 bereits festgelegt. Die Stadt Burgdorf verfolgt das Ziel, dass die seitlichen Grünstreifen und die Bäume des Ehlershäuser Wegs vor den Auswirkungen während der Bauphase geschützt werden und prüft verschiedene Möglichkeiten (z.B. Poller, Kniezäune, o.ä.). Explizite Festsetzungen zum Schutz der Bäume und seitlichen Grünstreifen während der Bauphase sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich. Entsprechende Regelwerke zum Schutz und zur Pflege der Bäume werden von der Fachabteilung der Stadt Burgdorf beachtet.

Am Ehlershäuser Weg wurden so viele Bäume wie möglich zum Erhalt festgesetzt, mit Verweis darauf, dass abgängige Bäume innerhalb des Straßenraums durch die Stadt Burgdorf neu gepflanzt werden müssen. Dies betrifft entsprechend auch die Bäume, die wider Erwarten während der Bauphase geschädigt werden. Für die Ramlinger Straße ist

eine solche Regelung nicht möglich, da die Straße aufgeweitet werden muss. Inwieweit nach dem Ausbau der Ramlinger Straße neue Bäume gepflanzt werden können, ist im Rahmen der Ausbauplanung näher zu prüfen.

Der Hinweis auf die textliche Festsetzung 10.2 (ehemals 9.2) wurde aufgenommen und der Bezug zur Rechtsquelle entsprechend geändert.

Festsetzungen zum Schutz des Wurzelraums der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind über den Bebauungsplan nicht umzusetzen. Der seitliche Grünstreifen am Ehlershäuser Weg wird in Teilen als Zufahrt zu den neu zu schaffenden Grundstücken genutzt werden müssen. Wo diese Zufahrten liegen, ist noch nicht abzusehen. Sollte es zu Schädigungen an den Bäumen durch das Überfahren oder ggf. Versiegeln der Grünfläche kommen, werden die Bäume innerhalb der Baumreihe an geeigneten Standorten ersetzt. Inwieweit nach Fertigstellung der Zufahrten ein Schutz der Bäume durch parkende Autos gewährleistet werden kann, kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgesetzt werden. Das Ziel ist jedoch, die Bäume auch langfristig zu erhalten.

Die Hinweise auf freiwillige Kompensationsleistungen durch die Stadt Burgdorf, die Gestaltung des Versickerungsbeckens sowie die Festsetzungen zur Vorgartengestaltung werden zur Kenntnis genommen. In der Textlichen Festsetzung Nr. 11 wird bereits eine Ersatzpflanzung für abgängige Bäume im Bereich des Ehlershäuser Wegs festgesetzt. Es muss geprüft werden, inwieweit abgängige Bäume, die nicht zum Erhalt festgesetzt wurden, nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder neu gepflanzt werden können. Für den Ehlershäuser Weg ist dies maßgeblich von der Lage der Zufahrten auf die privaten Grundstücke abhängig. Für die Ramlinger Straße wird dies im Rahmen der weiteren Ausbauplanung geprüft. Weitere Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe sind nicht vorgesehen.

Bodenschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung ergänzt.

Gewässerschutz:

Die Hinweise zum Gewässerschutz wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden unter Teil C, Ziffer 2 ergänzt. Der Ausschluss von Dacheindeckungen aus Metall wurde in die örtlichen Bauvorschriften § 2 aufgenommen.

Regionsstraßen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Vereinbarung wird rechtzeitig mit der Region Hannover geschlossen. Die Ausführungspläne werden eng mit dem Fachbereich Verkehr der Region Hannover abgestimmt.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht notwendig.

Regionalplanung:

Der Hinweis zum Vorranggebiet Trinkwassergewinnung wird aufgenommen. Die Hinweise der Region Hannover zum Gewässerschutz wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und Regelungen zur Niederschlagsbeseitigung sowie unzulässigen Dacheindeckungen (Metall) getroffen. Den Belangen der Trinkwassergewinnung wird damit Rechnung getragen, so dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

WohnBauInitiative

Es wird begrüßt, dass von Seiten der WohnBauInitiative die Ausweisung des Neubaugebietes in der geplanten Form Zustimmung findet.

Der Hinweis auf die Festlegung des Ortsteils Ehlershausen als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ im Rahmen der 1. Änderung des RROP 2016 wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell geändert.

Nr. 2: Zweckverband Abfallwirtschaft (vom 02.12.2019):

„...vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass alle Straßen und Wege, die später zwecks Entsorgung befahren werden müssen, Lkw-geeignet auszulegen sind. So sind für „aha“-Fahrzeuge eine Bodenlast von 26 Tonnen und ein Kurvenradius von 9 m bei bis zu 10,30 m Fahrzeuglänge zu berücksichtigen. Ferner müssen die Fahrwege eine lichte Breite von mind. 3,50 m aufweisen.

Aufgrund der Höhe von Abfallsammelfahrzeugen ist bei den von ihnen zu befahrenden Verkehrsflächen in dauerhafter Höhenfreiraum von mind. 4,0 m einzuhalten (z.B. bei der Anpflanzung von Bäumen, Aufstellung von Verkehrs- und Hinweisschilder, Straßenbeleuchtung o.ä.).

Weiterhin bitten wir zu beachten, dass Stichwege bzw. Sackgassen ohne Wendemöglichkeit von Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden (Rückwärtsfahrverbot).

Letzteres trifft auf die Grundstücke zu, die sich im westlichen Plangebiet in „zweiter Reihe“ befinden (incl. der Planstraße A), und nicht direkt an den Ehlershäuser Weg angeschlossen werden können.

Gleiches gibt- sofern die Wendeanlage nicht entsprechend der RAST06 (für 3-achsige Müllfahrzeuge) ausgelegt ist- auch für die Grundstücke, die ganz im Osten an die Bestandsbebauung angrenzen.

Hinsichtlich der Aufstellung/Bereitstellung von Abfallbehältern bitten wir, die nachstehenden Punkte allgemein, bzw. hinsichtlich der angeführten Grundstücke, welche wir nicht anfahren können, speziell zu beachten.

Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung).“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan, Teil C, Ziffer 3 wurden bereits entsprechende Regelungen zur Abfallentsorgung getroffen. Diese Hinweise wurden ergänzt und weisen nun auf den maximalen Abstand der Standplätze für Abfallbehälter vom Fahrbahnrand hin.

Nr. 3: Harzwasserwerke (vom 21.11.2019):

„durch das o.g. Plangebiet verläuft unsere Reinwasserleitung Ramlingen (DN 500), Schlammleitung (DN 80), Abwasserleitung (DN 50), leeres Kabelschutzrohr (DN 40), Großarmaturenschacht mit Anschlussleitung zum Übergabeschacht „Ehlershausen“. Die Leitungen liegen in einem Schutzstreifen, der durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert ist. Auf dem vorgenannten Schutzstreifen dürfen Veränderungen jedweder Art (z.B. Errichtung von Bauwerken jeder Art, Verlegung von Fahrbahndecken, Bepflanzung mit Bäumen) nur mit Einwilligung der Harzwasserwerke durchgeführt werden.

Mögliche Beeinträchtigungen der Leitungen und Anlagen durch jegliche Art von Bauarbeiten müssen ausgeschlossen werden. Insbesondere sind Straßen- und Tiefbauarbeiten im Nahbereich der Leitungen nur nach Absprache mit den Harzwasserwerken erlaubt. Zur Abschätzung notwendiger Sicherungsmaßnahmen an unserer Trinkwassertransportleitung bitten wir um Übersendung detaillierter Planunterlagen zu dem Bauvorhaben im Kreuzungsbereich. Die Trinkwasserleitung besteht aus einer Asbestleitung, die mit Schiebemuffen verbunden ist. Bei parallel geführten Tiefbauarbeiten im Nahbereich der Leitung kann es durch Setzungen der Leitung auf längeren Abschnitten zu Undichtigkeiten der Muffen kommen, so dass zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung eine Umverlegung der Trinkwasserleitung notwendig werden kann.

Des Weiteren liegt die Bebauungsfläche in der Schutzzone III A und III B des Wasserschutzgebietes Ramlingen.

Im Hinblick auf den Grundwasser- und Gewässerschutz sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Bauplaner, Ausführende Erd-, Tief- und Straßenbauunternehmen sowie potentielle Grundstückseigentümer sind darauf hinzuweisen, dass sich das Vorhaben in einem Trinkwasserschutzgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt verpflichtet. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Betriebsstoffen.
- Sofern bei dem Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches Material zum Einsatz kommt.
- Auf der Baustelle sind Materialien und Geräte für Sofortmaßnahmen im Störfall (z.B. Brand, Ölunfall) vorzuhalten. Bei der Baustelleneinrichtung und der Bau durchführung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Boden- und Grundwasser-/Gewässerschutz (z.B. Maßnahmen zum Auffangen von Schmier- und Treibstoffen, Dichtigkeitsprüfung, kein Einsatz von kontaminierten Geräten etc.) zu beachten.
- Eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den privaten Wohnbaugrundstücken über die bewachsene Bodenzone ist möglich. Eine Versickerung über Schluckbrunnen und Schächte ist auszuschließen.
- Bei der Planung, dem Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die technischen Regeln der DWA Arbeitsblätter A 138 und A 153 einzuhalten.
- Bei der Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers in dem Versickerungsbecken ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um ein Überlaufen des Beckens und längere Standzeiten zu vermeiden sowie eine optimale Versickerungsleitung zu gewährleisten.
- Die Sohle der Versickerungsanlagen hat einen Mindestabstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufzuweisen.

IV Verfahren

- *Wir gehen davon aus, dass die Belange der BeStWag für Umbaumaßnahmen sowie die RiStWag für Neubauten berücksichtigt werden.*
- *In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist unser zuständiger Wasserwerksmeister [...] zu benachrichtigen.*
- *Die Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserwerkes Ramlingen ist zu beachten."*

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise der Harzwasserwerke werden zur Kenntnis genommen. Die beschriebenen Leitungen befinden sich westlich angrenzend an das Plangebiet, liegen jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Es ist nicht geplant, die Straße „Imkers Gehege“, in der sich die Leitungen befinden, aus- oder umzubauen. Auch die Kreuzungsbereiche von „Imkers Gehege“ und „Ehlershäuser Weg“ sowie „Imkers Gehege“ und „Ramlinger Straße“ sollen nicht neu geplant und aus- bzw. umgebaut werden. Der Ehlershäuser Weg wurde ausschließlich aus Gründen des Baumerhalts in den Geltungsbereich aufgenommen.

Zur Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet Ramlingen: in Abstimmung mit der Region Hannover – Untere Wasserbehörde – wurden die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan (Teil C, Ziffer 2) ergänzt und metallene Dacheindeckungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Laut Auffassung der Region Hannover ist die Niederschlagswasserversickerung von Dachflächen über Rigolen und Sickerschächte zulässig. Dieser Auffassung wird zunächst gefolgt, sofern keine gewichtigen Gründe dagegensprechen.

Die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag) und die „Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten“ werden im Falle eines Aus- oder Umbaus entsprechend beachtet.

Weitere Änderungen am Bebauungsplan ergeben sich aus den Anmerkungen nicht.

Nr. 4: Avacon (vom 14.11.2019):

„Der Bebauungsplan Nr. 2-16 „Ehlershäuser Weg“ befindet sich innerhalb der Leitungsbereiche unserer Fernmeldeleitungen. [...]

Für unsere sich innerhalb des Planungsgebietes befindlichen Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von je 3,00 m, d.h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachsen. Über und unter den Kabeln benötigen wir einen Schutzbereich von je 1,00 m.

Innerhalb dieser Schutzstreifen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Fernmeldekabel beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb der Schutzstreifen nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Fernmeldekabel haben höchste Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Ferner dürfen im Leitungsschutzbereich unserer Fernmeldekabel keine tiefwurzelnenden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Falls unsere Fernmeldekabel durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.

Erdarbeiten im Leitungsschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise der Avacon werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungen der Avacon befinden sich im Bereich der Ramlinger Straße, die für die Einrichtung einer Linksabbiegespur und einer Querungshilfe aufgeweitet werden muss. Im Zuge der Baumaßnahmen wird die Avacon von der Tiefbauabteilung beteiligt. Änderungen am Bebauungsplan sind hierzu nicht erforderlich.

Nr. 5: Stadtwerke Burgdorf (vom 27.11.2019):

„Wir bitten zu berücksichtigen, dass für die Stromversorgung ein Stationsplatz benötigt wird.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Vorhandene Versorgungsleitungen bitten wir zu beachten."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis wird aufgenommen. In Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH wurde der Bebauungsplan entsprechend angepasst und eine Versorgungsfläche für den Stationsplatz nordwestlich des WA3 festgesetzt.

Nr. 6: Deutsche Telekom (vom 10.12.2019):

„Im Planbereich befinden sich weitgehendst noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Auf der Fläche Flur 6, Flurstück 17/8, zwischen den Flurstücken 17/2 und 16/1 befinden sich Tk-Linien die der Versorgung der anliegenden Grundstücke dienen [...]. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die im Planentwurf als Privatwege gekennzeichneten Flächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“ erfolgen.

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die Tk-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung.

Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH [...] so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. [...]"

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Leitungen werden bei dem Ausbau beachtet.

Für die geplanten Leitungen wird in der Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ ergänzt. Die Eintragung einer Dienstbarkeit erfolgt nicht im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

Nr. 7: Polizeiinspektion Burgdorf (vom 25.11.2019):

„...gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplans bestehen von hiesiger Dienststelle im Grundsatz keine Bedenken.

Sollte es zur Erschließungsvariante 2 bzw. 3 kommen, ist aus hiesiger Sicht eine Linksabbiegespur / -hilfe auf der K 117 unerlässlich.

Gemäß Verkehrsuntersuchung, Ziffern 50-52 und 59, wird das Erfordernis einer Linksabbiegespur grundsätzlich nicht gesehen, wenn sich die Einmündung innerhalb einer geschlossenen Ortschaft befindet. Da das Neubaugebiet jedoch durch einen 3 m hohen Lärmschutzwall von der K 117 getrennt werden soll, kann aus hiesiger Sicht nicht von

einem innerörtlichen Charakter gesprochen werden, zumal auf der südlichen Straßenseite keine Bebauung, sondern Ackerland vorhanden ist.

Bezugnehmend auf den Erlass MW, AZ 43.30002 vom 13.08.2009 sei angemerkt, dass eine Versetzung der Ortstafel grundsätzlich nicht zulässig ist. [...].

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Verkehrserschließung des Neubaugebietes wird durch Erschließungsvariante 2 realisiert. Eine Linksabbiegespur ist in der Ausbauplanung für die K 117 bereits vorgesehen. Die Verlegung der Ortstafel ist bereits mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht notwendig.

Nr. 8: Naturschutzbeauftragter Region Hannover (vom 05.12.2019):

„1) Könnte darauf hingewirkt werden, das in dem Baugebiet keine Schottergärten angelegt werden dürfen.

2) Und das der Feldsperling der vom Aussterben bedroht ist, Nistmöglichkeiten bekommt.

Das Baugebiet liegt ja im Bereich der Feldmark.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zu 1): In den örtlichen Bauvorschriften werden Regelung zur Begrünung der Vorgartenbereiche getroffen. Darüber hinaus regelt die Niedersächsische Bauordnung, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen sind, sofern sie nicht für eine andere Nutzung benötigt werden (vgl. § 9 Abs. 2 NBauO).

Zu 2): Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aus dem Jahr 2018 konnte der Feldsperling nicht in dem Untersuchungsbereich oder der näheren Umgebung nachgewiesen werden. Die Einrichtung von Nistmöglichkeiten wird daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

V Quellenverzeichnis

Abia 2018: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artengruppe der Brutvögel, September 2018.

DIN 4109 Deutsche Norm Schallschutz im Hochbau, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin, Januar 2018.

GTA 2014: Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Schalltechnische Untersuchung zur Wohngebietsentwicklung südwestlich Ehlershausen, Hannover, Dezember 2014.

GTA 2018a: Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Schalltechnische Stellungnahme zur einer städtebaulichen Planungsvariante im Bebauungsplan 2-16 „Ehlershäuser Weg“, Hannover, März 2018.

GTA 2018b: Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Schalltechnische Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen im Plangebiet des Bebauungsplan 2-16 „Ehlershäuser Weg“ mit einem 2 m hohen Lärmschutzwand, Hannover, November 2018.

ISM 2018a: Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll, Ingenieurgeologisches Gutachten - Versickerungsbecken, Isernhagen, Juni 2018.

ISM 2018b: Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll, Ingenieurgeologisches Gutachten, Isernhagen, Oktober 2018.

NBank 2017: Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017, Hannover, 2017, verfügbar: <<https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktberichte/WOM-Bericht-2016.pdf>>.

PGL 2014: Planungsgruppe Landschaftspflege, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet Burgdorf, Juni 2014.

Region und Landeshauptstadt Hannover 2012: Bevölkerungsprognose 2012 bis 2020/2025, Hannover, März 2012.

Region und Landeshauptstadt Hannover 2014: Bevölkerungsprognose 2014 bis 2025/2030, Hannover, August 2014.

Region Hannover 2016a: Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016, Hannover, August 2016, verfügbar: <<https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Raumordnung-Regionalentwicklung/Regionalplanung/RROP-2016/Unterlagen-zum-RROP-2016>>.

Region Hannover 2016b: Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016, Hannover, August 2019, verfügbar: <<http://regions-sitzungsinfo.hannit.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=1006919>>.

Stadt Burgdorf 2010: Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept, Burgdorf, Oktober 2010.

Zacharias 2019: Zacharias Verkehrsplanungen, Verkehrsuntersuchung zum geplanten Baugebiet am Ehlershäuser Weg in der Stadt Burgdorf, Ortsteil Ehlershausen, Hannover, Januar 2019.

VI Anlagen

Anlage 1: Konzeptentwurf K 117 (Ramlinger Straße), Stand: 07.02.2020