

Anlage 02 zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses vom 11.02.2013

Stellungnahme der Verwaltung – zur Vorlage 2012 0244

Im Integrierten Stadtentwicklungsprogramm (**ISEK**) sind für die Ortschaft Ramlingen-Ehlershausen folgende Bereiche als Entwicklungspotentiale für Wohnungsbau abgebildet:

- N 1 Südlich des Weidendammes** und
- N 2 Nördlich des Kindergartens**

Sie sind ebenso in der Vorlage 2011 0922 zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) enthalten und haben somit bereits den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchlaufen.

Diesen Planungs- und Verfahrensstand haben die Gremien der Stadt Burgdorf mit ihrem Beschluss über das ISEK und über die Neuaufstellung des FNP bestätigt.

(Im Zuge der Beratungen über das ISEK hatte sich der OR Ramlingen-Ehlershausen allerdings zusätzlich für die Bereiche „Südlich Ehlershäuser Weg“ und „Westlich Schwarzenbergfeld“ ausgesprochen. – Diese Bereiche sind im ISEK mit einem „!“ = „Von baulicher Entwicklung freihalten“ versehen.)

Zum **Bereich N 1** ist unter dem Tagesordnungspunkt der planerischen Betrachtung des **Bereiches Weidendamm/Trakehnerweg** zuletzt in der Sitzung des Ortsrates (OR) am 14.02.2012 informiert worden (vgl. Vermerk 61-Be vom 19.01.12). Die verschiedenen Restriktionen und die zu beachtenden Rahmenbedingungen – insbesondere zum Lärmschutz – wurden ausführlich anhand zweier Präsentationen dargelegt.

Nach dem Schallgutachten wäre die Schaffung von Wohnbaugrundstücken grundsätzlich zwar möglich, wenn im aufzustellenden Bebauungsplan auf die Vorbelastung insbesondere durch Schienenverkehrslärm hingewiesen wird und wenn baulicher Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche IV und V (maßgebliche Außenlärmpegel von 66-70 bzw. 71-75 [db(A)] festgesetzt und umgesetzt wird. Zusätzlich sind für Fenster in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Im Ergebnis – so hatte die Verwaltung vorgetragen – sind allerdings wegen der zahlreichen, genannten Problemfelder nun erst mal die nächsten Ergebnisse von Entwässerung, Naturschutz, etc. abzuwarten. Für eine ‚vorgezogene‘ FNP-Änderung und eine parallele B-Plan-Aufstellung besteht keine Veranlassung, zumal aktuell keine beabsichtigten Vorhaben anstehen.

Zu den Fragen unter Punkt 1 des Antrags vom 21.10.12:

- Ja, die Entwicklung wird – zumindest auf Ebene des FNP – weiterbetrieben bzw. weiter untersucht.
- Realisierungsschritte werden (erst) dann vereinbart, wenn sich konkrete Investitionen abzeichnen ...
- ... dementsprechend gestaltet sich der Zeitrahmen. Die Verwaltung beabsichtigt, diesen Bereich weiterhin im FNP als Wohnbaufläche darzustellen. Ein Verfahren zur Aufstellung eines B-Plans würde sich anschließen, wenn entweder ein konkretes Realisierungsvorhaben ansteht oder wenn zur Vermarktung durch die Stadt Burgdorf ein Angebots-B-Plan zu erstellen ist.

Auch für den **Bereich N 2 „Nördlich des Kindergartens“** gibt es inzwischen weiterführende Erkenntnisse. So ist im Zuge der planerischen Überlegungen zur Golfplatzerweiterung deutlich geworden, dass umfangreiche Bereiche der Waldsiedlung

Ehlershausen in einem Wasserschutzgebiet liegen. So ist zu prüfen, ob hier Wasserschutzrechtliche Belange gegen eine Siedlungserweiterung sprechen. Diese Überprüfung erfolgt im Zuge der Neuaufstellung des FNP, wenn der Entwurf des neuen FNP erarbeitet wird. Zur Fassung des Entwurfs und zur Vorbereitung der öffentlichen Auslegung werden die Gremien der Stadt Burgdorf anhand einer Sitzungsvorlage beteiligt werden.

Zum Überprüfungswunsch unter Punkt 2 des Antrags vom 21.10.12:

- Vor dem Hintergrund der Wasserschutzbelange wird diese Fläche im weiteren Verfahren zur Entwurfsfassung des FNP weiter untersucht und geprüft, ob eine Darstellung als Wohnbaufläche möglich ist.

Auch das ISEK thematisiert für Ehlershausen eine **Nachverdichtung**. Gerade vor dem Hintergrund der relativ eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten (Lage an der Bahn und im Wald, der nach Westen ansteigenden Entfernung zur S-Bahn-Station) sollte für die Zukunft davon ausgegangen werden, dass in Ehlershausen eine weitere Entwicklung eher innerhalb des Siedlungsbereiches als nach außen stattfindet. Daher ist es für die Zukunft besonders wichtig, sämtliche Möglichkeiten der Innenentwicklung intensiv zu untersuchen.

Zur Frage unter Punkt 3 des Antrags vom 21.10.12:

- An welchen Stellen in Ehlershausen eine – dem Charakter der Waldsiedlung angemessene – Nachverdichtung möglich sein wird, gilt es zu prüfen. Aus Sicht der Verwaltung sollte für Ehlershausen sogar der Untersuchungsschwerpunkt für eine weitere Entwicklung in der Betrachtung der Nachverdichtung liegen.

Zur Frage unter Punkt 4 des Antrags vom 21.10.12:

- Die Möglichkeiten der Stadt, die Schließung von Baulücken zu fördern, beziehen sich einerseits auf die Beratung von Kauf- und Bauinteressenten. Hier ist im Einzelfall zu entscheiden, in wie weit eine Bebauung auf z.B. Hinterliegergrundstücken zulässig ist. – Andererseits kann überlegt werden, für Bereiche, die derzeit nach §34 BauGB zu beurteilen sind, einen Bebauungsplan mit nachverdichtenden Festsetzungen aufzustellen.

Zu den Fragen unter Punkt 3 und 4 gilt, dass die Verwaltung erste Erfahrungen zur Nachverdichtung in bestehenden Siedlungen in der Kernstadt sammelt (z.B. Südstadt und Nördlich der Petersstraße) und dass sie beabsichtigt, ein Baulückenkataster zu erstellen.

Stellungnahme der Verwaltung – zur Vorlage 2013 0297

Zu Punkt 1 des Antrags vom 23.01.13:

- Verweis auf die o.g. Ausführungen unter „**Nördlich des Kindergartens**“ und unter „**Zum Überprüfungswunsch unter Punkt 2** des Antrags vom 21.10.12“
Für die Schaffung von Baurechten in diesem Bereich wäre tatsächlich die Aufstellung eines B-Plans erforderlich. Im Zuge der Neuaufstellung des FNP wird die Verwaltung prüfen, ob eine Darstellung als Wohnbaufläche in Frage kommt; sollte dies der Fall sein, wird die Verwaltung anschließend eine bauliche Konzeption entwickeln und nachfolgend einen B-Plan aufstellen. Ob eine „einreihige, offene“ Bebauung hier die städtebaulich richtige ist, wird in diesem Zusammenhang zu klären sein.

Ramlingen ist im ISEK der Siedlungstyp „Dorf“ zugeordnet. Hierfür werden bis 2015 keine weiteren Baugebiete angestrebt. – In der Erarbeitungsphase des ISEK wurde in einer Sitzung des Orsrates Ramlingen-Ehlershausen eindrücklich anhand von Luftbildern aus dem Büro Ackers veranschaulicht, welche Qualität insbesondere der südliche Dorfrand für den Siedlungscharakter des Ortes hat. Insofern wurde dieser Bereich mit einem „!“ versehen, um ihn von baulicher Entwicklung freizuhalten.

Zu Punkt 2 des Antrags vom 23.01.13:

- Für den Bereich Vizestraße zwischen den Hausnummern 9 – 11 besteht kein Baurecht. Anfragen von Bauinteressenten zur Bebauung in diesem Bereich wurden auch der Bauverwaltung vorgetragen, sie müssen aber abgelehnt werden. Gerade dieser Bereich ist im ISEK mit Heckenstrukturen zur Ortsrandeingrünung, die es zu erhalten gilt, gekennzeichnet.
Ob hier Baurechte geschaffen werden sollten, wäre – abweichend von den Aussagen ISEK – ggf. im Zuge der FNP-Neuaufstellung zu prüfen.