

Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister



Stadt Burgdorf, 31300 Burgdorf

CDU-Fraktion im Ortsrat Ramlingen-Ehlershausen

Frau Sonja Heyna
Ramlingen-Ehlershausen
31303 Burgdorf

Stadtplanungsabteilung

Martina Behncke

Rathaus IV

Vor dem Hannoverschen Tor 27

Zimmer 42

Tel.: 05136/898-378

Fax: 05136/898-372

E-Mail: Stadtplanung@burgdorf.de

(vorerst nur für formlose Mitteilungen
ohne elektronische Signatur)

Ihre Nachricht vom:
16.02.2017

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen:
61-Be

Datum:
23.02.2017

Ihre Anfrage gemäß Geschäftsordnung für die Sitzung des Ortsrates Ramlingen-Ehlershausen am 28.02.2017

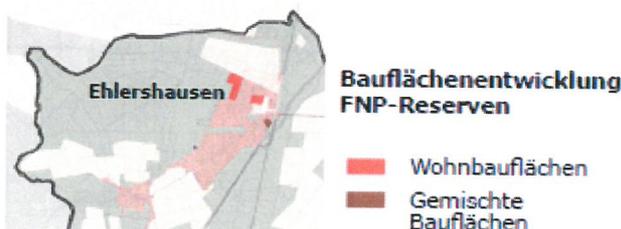
Sehr geehrte Frau Heyna,
sehr geehrte Damen und Herren,

davon ausgehend, dass Ihre o. g. Anfrage auf den Ortsteil Ramlingen-Ehlershausen bezogen ist, beantworte ich diese wie folgt:

Das ISEK enthält zur Waldsiedlung Ehlershausen unter „Allgemeine Ziele und Aufgaben“ u. a. die Empfehlung – vgl. Seite 33:

▪ **Flächennutzungsplan-Reserveflächen nutzen**

Wie die Abbildung 2.3/1 im ISEK auf Seite 17 zeigt, liegen in Ehlershausen die vorhandenen, im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Burgdorf dargestellten Bauflächenreserven in Ehlershausen in folgenden drei Bereichen:



1. FNP-Reserve: Wohnbaufläche „Nördlich der Kolberger Straße“

Aufgrund erschwelter Erschließungsbedingungen (die in den vorangegangenen Jahren durch entwicklungsplanerische Überprüfungen festgestellt worden sind) und der unmittelbaren Nähe zum Tennisplatz wird hier jedoch auf eine Wohnungsbauentwicklung verzichtet.

31303 Burgdorf

Rathaus I, Marktstraße 55

Rathaus II, V. d. Hann. Tor 1

Rathaus III, Spittaplatz 4

Rathaus IV, V. d. Hann. Tor 27

Schloss, Spittaplatz 5

www.burgdorf.de

Tel.: 05136/898-0

Fax: 05136/898-112

Stadtsparkasse Burgdorf

IBAN:

DE94 2515 1371 0000 0158 59

BIC: NOLA DE 21 BUF

Gläubiger-ID:

DE11 BU10 0000 0977 41

Allgemeine Sprechzeiten:

Mo.	08.00-12.00 Uhr 13.30-15.30 Uhr
Mi. und Fr.	08.00-13.00 Uhr
Do.	08.00-12.00 Uhr 14.00-18.00 Uhr

Sprechzeiten Bürgerbüro:

Mo. und Do.	08.00-18.00 Uhr
Di.	08.00-16.00 Uhr
Mi. und Fr.	08.00-13.00 Uhr

2. FNP-Reserve: Wohnbaufläche – Teil „Weidendamm“

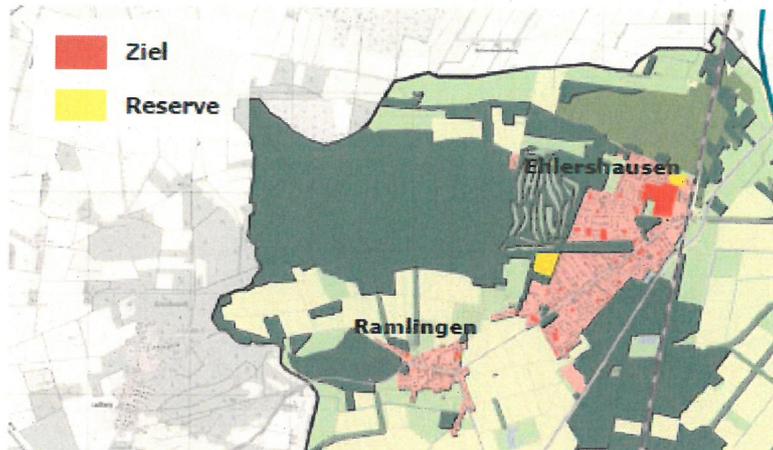
Hier ist im wirksamen FNP ein Teil des Bereichs „Südlich Weidendamm“ bereits seit Langem als noch unbebaute Wohnbaufläche (WA) dargestellt. (Im ISEK wird aber nachfolgend ein größerer Bereich für die Siedlungsentwicklung vorgeschlagen.)

3. FNP: Gemischte Baufläche – Bereich Südlich Penny und Edeka

Auch hier ist im wirksamen FNP bereits seit Langem eine gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Sie wurde bis dato aber nicht umgesetzt.

Im Zuge des ISEK wurden folgende Flächen als mögliche Baugebiete geprüft:

Die Lage der **Wohnungsbaupotentiale** ist in der Abb. 4.3/19 auf Seite 103 im ISEK abgebildet, hier der Ausschnitt für **Ehlershausen**:



- vgl. Seite 103

Abb. 4.3/19 Lage der Wohnungsbaupotentiale

Dabei veranschaulichen die roten Flächen in etwa den Umfang der angestrebten Wohnungsbauzielzahl [1.200 Wohneinheiten]. Die gelben Flächen stellen annähernd den Umfang der Handlungsreserven [950 Wohneinheiten] dar. – Rote und gelbe Markierung geben insofern auch eine zeitliche Entwicklungskomponente wieder.

„Die Unterscheidung zwischen roten und gelben Flächen ist gleichzeitig eine unverbindliche Empfehlung hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung von Baugebieten. Sie ist weitgehend mit den lokalen Arbeitsgruppen abgestimmt. Die Innenentwicklungspotentiale sind grundsätzlich rot dargestellt. Die Prioritätensetzung rot vor gelb kann im Einzelfall zugunsten der Handlungsfähigkeit verlassen werden.“ – Zitat ISEK, Seite 102

„In Ehlershausen sind die Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der Lage an der Bahn und im Wald sowie der nach Westen steigenden Entfernung zum Bahnanschluss relativ eingeschränkt. Allerdings ist aufgrund der zeitlichen Entwicklung der Baugebiete bereits ein Bevölkerungsumbruch im Bestand zu erwarten. Auch könnten noch viele Baulücken geschlossen werden. Daher ist davon auszugehen, dass die weitere Entwicklung weniger nach außen erfolgt als vielmehr innerhalb des bisherigen Siedlungsbereiches stattfinden wird. Bei den ausgewählten Entwicklungspotentialen für Wohnungsbau sind folgende Aspekte besonders zu beachten:“

- **„Südlich des Weidendammes, 1:** für Wohnungsbau mittel- bis langfristig entwickeln: Zur Bahn hin ist Lärmschutz erforderlich. Bedarf und ggf. Ausrichtung eines vor Ort gewünschten Pflegeheimes sind im weiteren Verfahren zu prüfen [Standortvorschlag: nördlich Trakehnerweg]. Entsprechend dem Siedlungscharakter wird eine Entwicklung als Waldsiedlung angestrebt mit großen Grundstücken und hohem Baumanteil.“



Abb. 5.4/5 Wohnungsbaupotentiale Ehlershausen: südlich des Weidendamms, Umnutzung nördlich des Weidendamms

- „**Nördlich des Kindergartens, 2**: mittel- bis langfristiges Potential für die Entwicklung als Waldsiedlung: Der vorhandene, nicht besonders wertvolle Baumbestand kann z. T. erhalten werden, auch wenn hier eine Erweiterung der Waldsiedlung stattfindet. Für Ersatzmaßnahmen ist voraussichtlich ein hoher Aufwand erforderlich. Zwischen Wald und Grundstücken sollen öffentliche Wege angelegt werden. Nach dem Waldschutzgesetz ist innerhalb der Entwicklungsfläche Waldabstand erforderlich.“
- Zitate ISEK, Seite 140

Diese beiden für die Wohnbauentwicklung vorgeschlagenen Bereiche sind auch auf der Karte „Stadtbereichskonzept Burgdorf Nord“ im ISEK auf Seite 143 mit den Nummern 1 und 2 als Empfehlungen für eine bauliche Entwicklung in Ehlershausen dargestellt:



Abb. 5.4/7 Stadtbereichskonzept Burgdorf Nord, Teil 1: Ramlingen-Ehlershausen

Außerdem sind noch die Bereiche

- „**Am Nahversorgungszentrum, 3**“: Potential zur Ergänzung des Nahversorgungsangebotes entsprechend dem Einzelhandelskonzept“

und

- „**Ortseingang östlich der Bahn, 4**“: ggf. auf der Südseite ergänzende Bebauung ermöglichen“

für eine bauliche Entwicklung vorgesehen, die aber nicht für die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten gedacht sind und daher als gemischte Bauflächen (MI) empfohlen wurden.

Weiterhin wurden im ISEK weitere Entwicklungsalternativen für Wohnungsbau in Ramlingen-Ehlershausen geprüft, aber – im Laufe des ISEK-Prozesses – verworfen:

- „**südlich des Ehlershäuser Weges** [s. Abb. 5.4/6, Nr.1]: Hier wäre zwar eine Straßenerschließung vorhanden, ein weiteres Zusammenwachsen von Ramlingen und Ehlershausen sollte aber auf keinen Fall erfolgen, denn das intakte Ortsbild soll erhalten bleiben. Außerdem ist die Entfernung zur S-Bahn und zur Nahversorgung groß.“



Abb. 3.4/1 Ehlershausen von Nordosten

- vgl. Seite 33

- „**Westlich der Straße Schwarzenbergfeld** [s. Abb. 5.4/6, Nr.2]: Die große Entfernung zur S-Bahn und zum Nahversorgungszentrum sowie die Nähe zu Ramlingen sprechen auch hier gegen eine Wohnungsbauentwicklung. Daher soll die bestehende Wohnsiedlung nur eingegrünt werden – gemäß vorhandenem Bebauungsplan oder als neue ökologische Ausgleichsfläche.“
- „**Nördlich der Kolberger Straße**“ [Flächennutzungsplan-Reserve]: Aufgrund erschwerter Erschließungsbedingungen und der unmittelbaren Nähe zum Tennisplatz wird hier jedoch auf eine Wohnungsbauentwicklung verzichtet.“

- Zitate ISEK, Seite 141

Auf das ISEK nachfolgend wurden von Seiten der Stadtplanungsabteilung im Zuge der zunächst beabsichtigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) folgende Bereiche als mögliche Wohnbaugebiete geprüft:

- Der Bereich **1** „**Weidendamm**“ – vgl. auch Anlage = angefügte Auszüge aus dem Datenblatt, welches für die FNP-Neuaufstellung vorbereitet wurde.
wäre aus rein stadtplanerischer Sicht wegen seiner Lage im Siedlungskörper Ehlershausen mit der Nähe zu Bahn und zu Einkaufsmöglichkeiten prioritär zu entwickeln. Wie verschiedene Prüfungen in der Vergangenheit aber zeigen, gibt es Belange des Lärmschutzes (gegenüber der Bahn und neben dem Gewerbegebiet) sowie des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen, die eine Entwicklung erschweren. Auch die Nachbarschaft zu Reitnutzung sowie die Vorstellungen der Grundeigentümer lassen eine bauliche Entwicklung in absehbarer Zukunft nicht gerade möglich erscheinen.

- Der Bereich 2 „**Nördlich des Kindergartens**“ – Hier hat sich im Zuge der Bauleitplanung „Golfplatzerweiterung“ gezeigt, dass er für eine bauliche Entwicklung nicht genutzt werden kann, da er in einem verordneten Wasserschutzgebiet liegt. Hier ist u.a. der Kahlschlag von forstwirtschaftlichen Flächen verboten.

Vor diesem Hintergrund wurden nachfolgend Überlegungen angestellt, am südwestlichen Ortsrand von Ehlershausen eine Siedlungsentwicklung zu prüfen. Zur Schaffung von Neubaugrundstücken wurden und werden die Bereiche beiderseits der Ramlinger Straße betrachtet:

- **Südlich / entlang des Ehlershäuser Weges** bzw. der Bereich zwischen Ehlershäuser Weg und Ramlinger Straße

sowie

- **Westlich Schwarzenbergfeld**

Ein **schalltechnisches Gutachten** hat ergeben, dass alle Flächen mit mehr oder weniger großen Einschränkungen – die sich aber in der bauleitplanerischen Abwägung bewältigen lassen – für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet sind.

Auch die **Entwässerungsmöglichkeiten** wurden verwaltungsintern geprüft. Danach könnten alle Flächen mehr oder weniger günstig an die **Schmutzwasserkanalisation** angeschlossen werden.

Im Hinblick auf das **Wasserschutzgebiet Ramlingen** ist festzustellen, dass alle genannten Flächen in der **Zone III B** liegen. Für die Siedlungsentwicklung ist die Verordnung des Wasserschutzgebietes entsprechend **zu beachten** (Innerhalb der Zone III B befindet sich auch bereits der westliche Teil des Baugebietes Schwarzenbergfeld. Der östliche Teil (Rotkehlchenweg) liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes.).

(vgl. auch Bericht der Verwaltung in der Sitzung des Ortsrates Ramlingen-Ehlershausen vom 02.02.2016)

Weitere angelegte **Kriterien** sind auch der Matrix zu entnehmen, wie sie der recht aktuellen Vorlage Nr. 2016 0046 „Entscheidung für ein nächstes Wohnbaugebiet in einem Ortsteil“ als Anlage beigefügt sind.

Vor dem Hintergrund, dass die Verwaltung ihrerseits sowieso beabsichtigte, die Siedlungsentwicklungsoptionen für Ehlershausen noch einmal zu beleuchten, soll hier auch Auskunft über die kürzlich ergangene Stellungnahme zu einer Anfrage zur baulichen Entwicklung östlich des Luchsweges erteilt werden. Vgl. dazu Anlage 2.

Da die Anfrage und die Beantwortung von allgemeinem Interesse für die Entwicklung Ehlershausen sind, gebe ich diese Vorlage neben dem Ortsrat Ramlingen-Ehlershausen auch dem Fachausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen



(Baxmann)

Anlagen: 1) Auszug Datenblatt zum Bereich 1 „Weidendamm“
2) Stellungnahme zu östlich Luchsweg