



Stadt Burgdorf Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2019 1019
Datum:	29.08.2019
Federführung:	61 Stadtplanungsabteilung
Aktenzeichen:	61.026.002- 2018/003305

Beschlussvorlage

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan 2-16 "Ehlershäuser Weg": Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)
Bezugsvorlagen: 2018 0466 (Aufstellungsbeschluss), BV 2018 0663/1/2 (Abstimmung städtebaulicher Entwurf)

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ortsrat Ramlingen-Ehlershausen	24.09.2019	Anhörung			
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	04.11.2019	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	05.11.2019	Entscheidung			

Finanz. Auswirkungen in Euro	Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, auf der Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan 2-16 „Ehlershäuser Weg“ in der Fassung vom 28.08.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie parallel die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

(Baxmann)

Sachverhalt und Begründung:

In seiner Sitzung am 29.01.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-16 „Ehlershäuser Weg“ in der damals vorgestellten Variante 2 (zwei Zufahrten zum Baugebiet) beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB aufgestellt. Zu den Verfahrenserleichterungen gehören u.a. der Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung, eine verkürzte Auslegungsdauer sowie die Befreiung von der Umweltprüfung. Im vorliegenden Verfahren wird lediglich auf die Erstellung eines Umweltberichts inkl. der Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung verzichtet. Die Beteiligungsverfahren werden analog zu denen des Regelverfahrens durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 4,7 ha. Es befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Ehlershausen. Das Gebiet wird begrenzt durch den Ehlershäuser Weg im Norden, den Weg „Imkers Gehege“ bzw. angrenzende landwirtschaftliche Fläche im Westen, die Ramlinger Straße im Süden sowie die Bestandsbebauung zwischen Ehlershäuser Weg und Ramlinger Straße im Osten. Um ein optisches Zusammenwachsen der Ortsteile Ehlershausen und Ramlingen zu verhindern, wird im Nordwesten des Plangebiets lediglich ein ca. 65 m breiter Streifen parallel zum Ehlershäuser Weg überplant. Die südlich angrenzenden Flächen verbleiben vorerst in der landwirtschaftlichen Nutzung. In den Geltungsbereich wurden Teilflächen des Ehlershäuser Weges zur Erhaltung des Baumbestands sowie der Ramlinger Straße zwecks Einrichtung einer Linksabbiegerspur mit einbezogen.

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO. Um die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 b BauGB zu erfüllen, sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Bei den im Plan festgesetzten Grundflächenzahlen ergibt sich eine Gesamtgrundfläche von etwa 9.800 m², die im Zuge der Entwicklung versiegelt werden kann. Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB (maximal 10.000 m² Grundfläche) sind damit erfüllt.

Folgende Bautypologien werden durch die getroffenen Festsetzungen ermöglicht:

- Einfamilien-/Doppelhausbebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m (WA1 und WA2),
- Mehrfamilienhäuser (WA3) mit einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m sowie
- Stadtvillen mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m, jedoch ohne Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (WA4).

Falls die Wohngebiete WA3 und/oder WA4 nicht zu vermarkten sind, lassen die Festsetzung auch eine „klassische“ Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung zu.

Aufgrund der Lärmemissionen durch die Ramlinger Straße (K117) ist u.a. die Errichtung eines 3,00 m hohen Lärmschutzwalls entlang der Ramlinger Straße erforderlich. Dieser wird vor Baubeginn von der Stadt Burgdorf hergestellt und zur Hälfte den privaten Grundstückseigentümern zur Pflege und Unterhaltung übertragen. Die Bepflanzung des öffentlichen Teils erfolgt durch die Stadt Burgdorf. Die Bepflanzung des privaten Teils ist von den Grundstückseigentümern vorzunehmen (Regelung ggf. über Kaufverträge).

Im südöstlichen Bereich ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Versickerung des auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt werden.

Der Vorlage liegen folgende Anlagen bei:

- Bebauungsplan Nr. 2-16, Planzeichnung & textl. Festsetzungen (Stand: 28.08.2019)
- Bebauungsplan Nr. 2-16, Begründung (Stand: 27.08.2019)

