

Begründung zum Bebauungsplan 2-16 „Ehlershäuser Weg“

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	IV
Rechtsgrundlagen	V
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	23
2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	23
2.2 Maß der baulichen Nutzung	23
2.3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	24
2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	25
2.5 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen.....	25
2.6 Anschluss an Verkehrsflächen.....	25
2.7 Versorgung	26
2.8 Versickerung von Niederschlagswasser	26
2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
2.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	26
2.12 Örtliche Bauvorschriften.....	26
3 Flächenbilanz.....	27
III Auswirkungen des Bebauungsplans und deren Abwägung.....	28
1 Auswirkungen auf die Umwelt und Abwägung.....	28
1.1 Allgemeiner Klimaschutz	28
1.2 Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landespflege	30
1.3 Schutzgebiete.....	32
1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	32
1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Schutzgüter	33
1.6 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	33
1.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	34
1.8 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen (wasserrechtl. Pläne, abfallrechtl. Pläne, immissionsschutzrechtl. Pläne)	34
1.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	34
1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes, der Natura- 2000-Gebiete, der umweltbezogenen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter	34
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	34
2 Soziale Auswirkungen	35
2.1 Sozialgerechte Bodennutzung.....	35
2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insb. auch Familien mit mehreren Kindern..	35

2.3 Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	35
2.4 Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung	36
2.5 Soziale, gesundheitliche und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	36
2.6 Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer	36
2.7 Bildungswesen.....	36
2.8 Sport, Freizeit, Erholung	37
2.9 Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.....	37
2.10 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge.....	37
3 Stadtplanerische Auswirkungen	37
3.1 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile.....	37
3.2 Baukultur.....	38
3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege / Archäologische Bodendenkmalpflege.....	38
3.4 Erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze	38
3.5 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	38
4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	39
4.1 Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung	39
4.2 Auswirkungen auf die Grundstückswerte	39
4.3 Anforderungen an kostensparendes Bauen	39
4.4 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	40
4.5 Wirtschaft einschl. der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung	40
4.6 Landwirtschaft.....	40
4.7 Forstwirtschaft.....	40
4.8 Aspekte des kommunalen Haushalts.....	40
5 Auswirkungen auf die Infrastruktur	40
5.1 Post- und Telekommunikationswesen	40
5.2 Versorgung, insb. mit Energie und Wasser	40
5.3 Entsorgung, insb. Abwasser und Abfall	41
5.4 Personenverkehr.....	41
5.5 Güterverkehr.....	43
5.6 Mobilität der Bevölkerung	43
5.7 Sonstige Verkehrsarten	43
5.8 Sonstige technische Infrastrukturvorhaben	43
6 Weitere Auswirkungen	43
6.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	44
6.2 Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (u.a. Brand- und Katastrophenschutz).....	44

6.3 Sicherung von Rohstoffvorkommen / sonstige Belange des Bergbaus	45
6.4 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	45
6.5 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen ..	45
6.6 Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	45
6.7 Kleintierhaltung	45
6.8 Belange von Nachbargemeinden	45
6.9 Vorrang der Innenentwicklung	45
IV Verfahren.....	46
1 Verfahrenswahl	46
2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden, Stellungnahmen	46
V Quellenverzeichnis	47

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 (Variante 1)	17
Abb. 8: Erschließung vom Ehlershäuser Weg und von der Ramlinger Straße (Variante 2)	18
Abb. 9: Erschließung über Ramlinger Straße (Variante 3)	18
Abb. 10: Strukturkonzept B-Plan 2-16 (April 2019).....	19
Abb. 11: Variante 1	20
Abb. 12: Variante 2	20
Abb. 13: Variante 3	20
Abb. 14: Städtebaulicher Entwurf	21
Abb. 15: Ortsrandeingrünung.....	22
Abb. 16: Darstellung zur Hüllkurve im WA2	29

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 Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am 10.01.2017 für Ehlershausen die höchste Priorität bei der Entwicklung der Ortsteile empfohlen. 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 Lebensmittelnaheversorgungern 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.

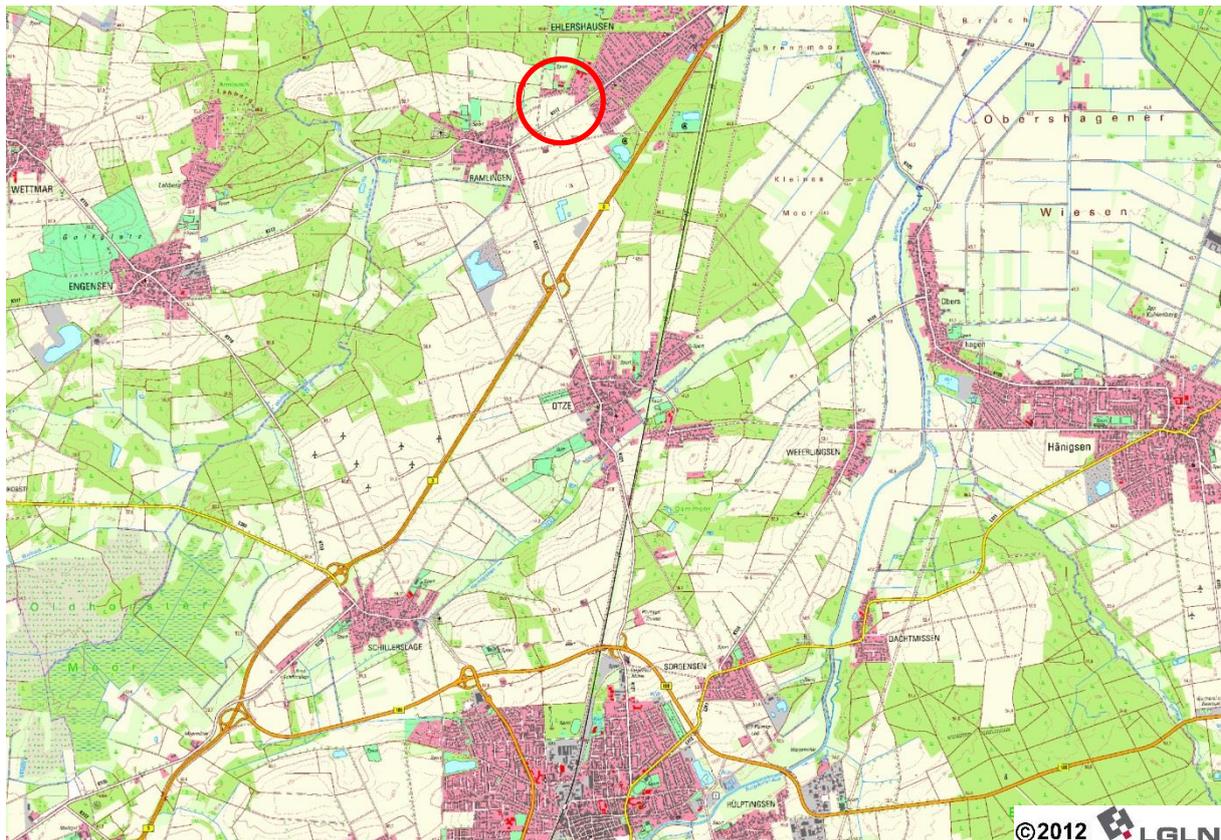


Abb. 1: Räumliche Lage im Stadtgebiet Burgdorf (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2012)

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. 5,2 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 und Osten ein Abstand von 3 m gehalten.

In den Geltungsbereich wurde außerdem ein Teil des Ehlershäuser Weges (Gemarkung Ramlingen-Ehlershausen, Flur 6, Flurstück 8) einbezogen, um hier die bestehende Baumallee 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	34.165 m ²	Stadt
Ramlingen-Ehlershausen	6	18/3	44.273 m ²	10.926 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	5.233 m ²	Stadt

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 Flurstücken 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 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 Allee ausgebildet. Die Ramlinger Straße wird beidseitig von Baumreihen 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 ange-troffenen 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

I Planungsgegenstand

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 des Imkers Geheges.

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.

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 Pla-

I Planungsgegenstand

nung 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.

Derzeit (Stand April 2019) sieht die Region Hannover deutliche Veränderungen in ihrem Linienangebot vor. Das Angebot für die Stadt Burgdorf soll demzufolge zwar nicht reduziert, jedoch in Teilen verändert werden. Ob und welche Veränderungen sich für die Linie 926 ergeben, lässt sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht sagen.

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 (RRÖP) 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 (Region Hannover 2016).

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 des Imkers Geheges. 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).

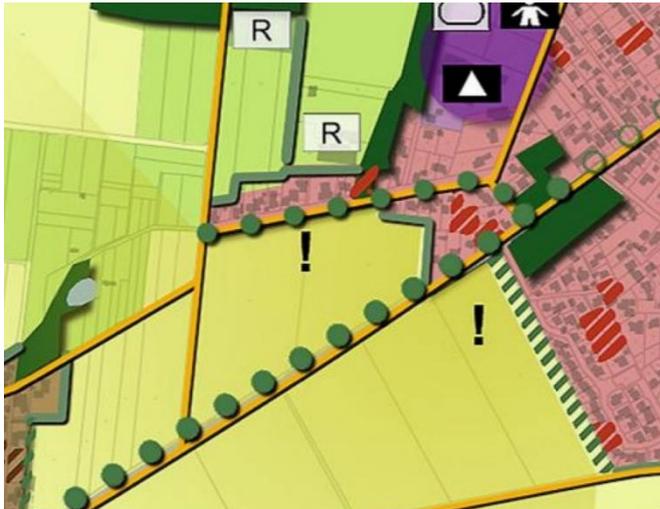


Abb. 5: Auszug ISEK

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. Entgegen 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.

Entgegen 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
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“. Nachstehende 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.

Das Kapitel wird ggf. nach Eingang der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergänzt.

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.

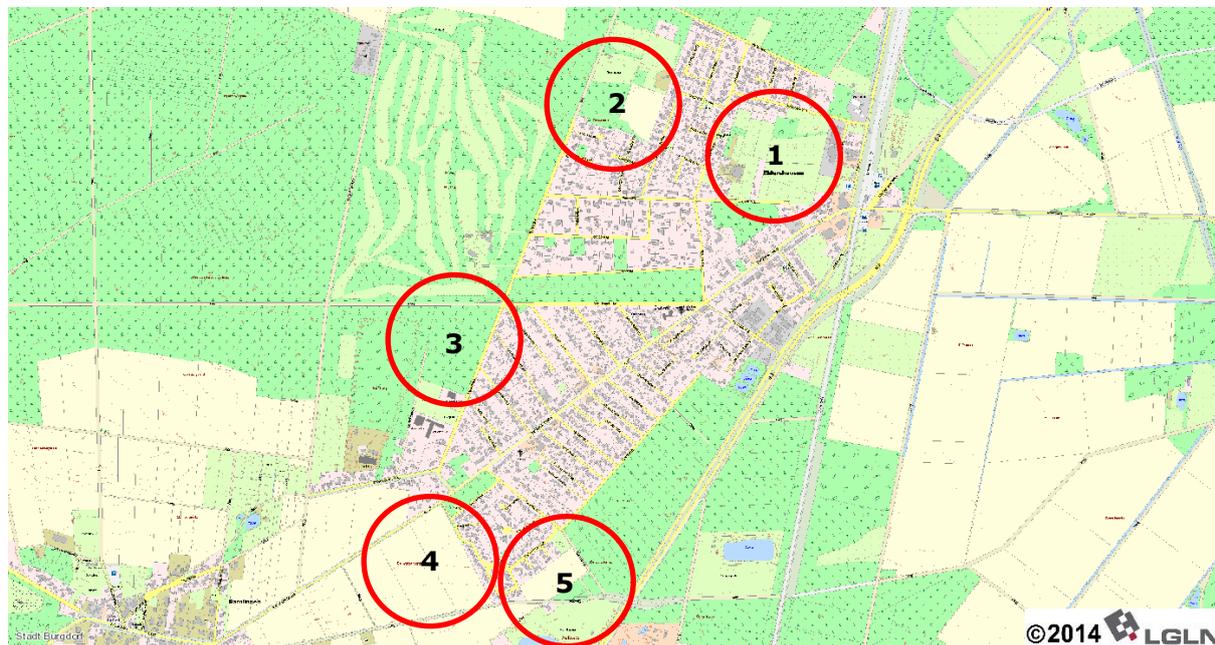


Abb. 6: Mögliche Standorte für eine Siedlungsentwicklung (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2014)

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 Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau vom 10.01.2017 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**)

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 Plan- gebiets nach Westen bzw. Südwesten wird durch Anschlussmöglichkeiten im Erschlie- bungskonzept ermöglicht: vom Ehlershäuser Weg direkt nach Süden sowie über eine An- schlussmöglichkeit im Westen an die Ringstraße. Nach Realisierung des Baugebietes wer- den die vorher genannten Anschlüsse zunächst stumpf enden und die verbleibende Flä- che als Grünfläche hergestellt. Zur fußläufigen Verbindung des Plangebiets mit dem Eh- lershäuser Weg wird im Nordosten des Plangebietes eine Fußwegeverbindung eingerich- tet. Diese führt zwischen den Grundstücken Ehlershäuser Weg 8 und 10 direkt nach Sü- den 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, er- folgt über Privatwege. Gleiches gilt für die Grundstücke, die ganz im Osten an die Be- standsbebauung grenzen.

1.3 Städtebauliches Konzept

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



Abb. 10: Strukturkonzept B-Plan 2-16 (April 2019)

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 Be-

II Planinhalte und Planfestsetzungen

reich 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.



Abb. 11: Variante 1



Abb. 12: Variante 2

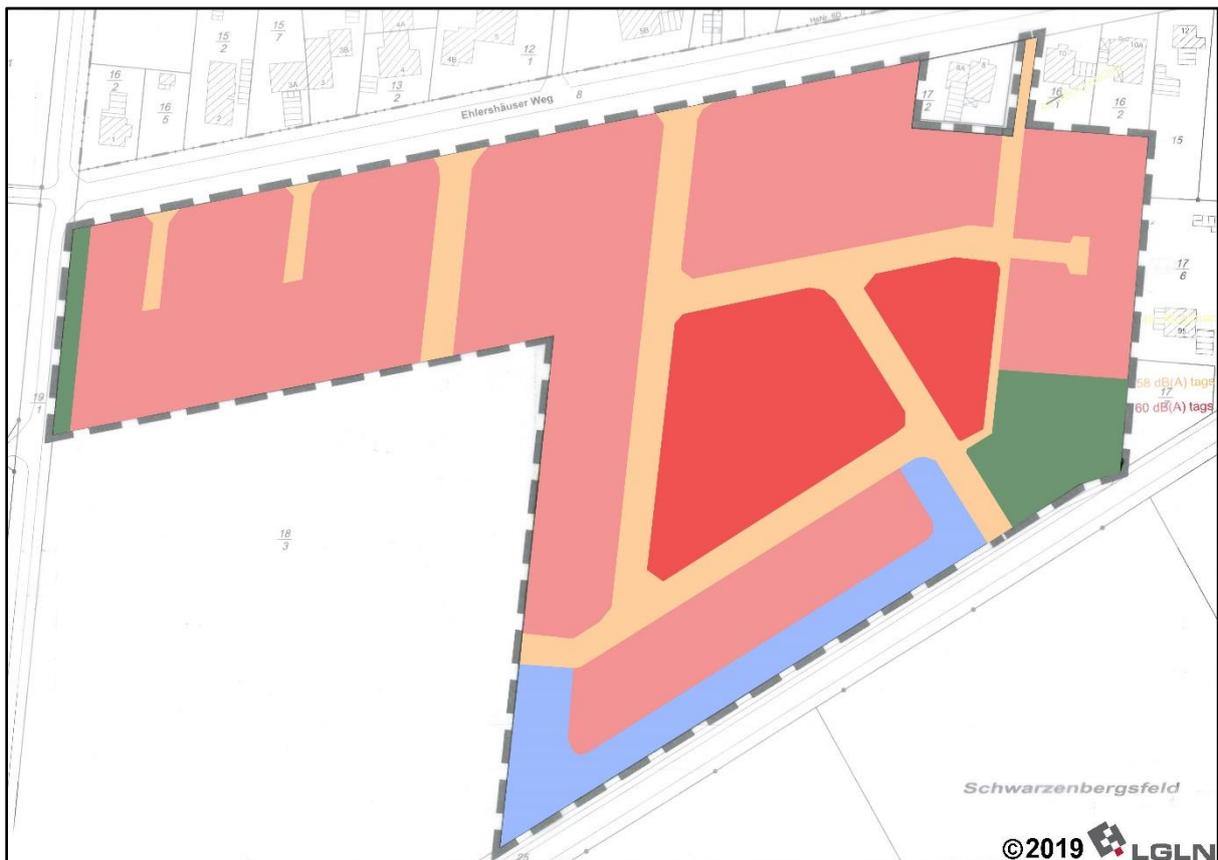


Abb. 13: Variante 3

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 Zu-

sammenspiel mit dem angedachten Spielplatz ein Quartierszentrum und hat bedeutend weniger Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung. 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.

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 zur Niederschlagsversickerung mit einer angemessenen Aufenthaltsqualität zu verbinden. Auf eine Einzäunung des Bereichs soll verzichtet werden.

II Planinhalte und Planfestsetzungen

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 Anschlussmöglichkeiten 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 Bauweise soll einen harmonischen Ortsrand bilden. Zu massive Gebäude mit zweitem Obergeschoss sollen hier am Übergang zur freien Landschaft vermieden werden.

Im östlichen Plangebiet werden 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.

II Planinhalte und Planfestsetzungen

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 5,50 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 WA3 umfasst die vier Grundstücke, die sich nördlich des Versickerungsbeckens 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 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.

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 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 einen mindestens 3,00 m breiten Sichtbereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu erhalten, sind Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen nur mit einem Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Zur Vermeidung von sogenannten „Angsträumen“ wird auch zu den Privatwegen ein Mindestabstand von 1,50 m für Nebenanlagen, Garagen und Carports festgesetzt.

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.

2.6 Anschluss an Verkehrsflächen

In den Wohngebiete 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.

Die Grundstücke, die in zweiter Reihe zum Ehlershäuser Weg liegen, werden über einen privaten Stichweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmte „Privatweg“) erschlossen,

der jeweils zur Hälfte an die angeschlossenen Grundstücke veräußert werden soll. Die vier östlichen Grundstücke, die direkt südlich und westlich an den Bestand des Ehlershäuser Weges und der Ramlinger Straße anschließen, werden ebenfalls über einen Privatweg erschlossen. Dieser wird jedoch zu gleichen Teilen den vier Grundstücken zugeordnet.

2.7 Versorgung

Zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

2.8 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes Ramlingen. Es ergeben sich ggf. Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser. Dies wird im Rahmen der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan konkretisiert.

2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Plangebiet werden mehrere Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 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.

2.10 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. 10.1).

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. 10.2).

2.12 Örtliche Bauvorschriften

2.12.1 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. Wintergärten, Für Anlagen zur Nutzung solarer Energie sowie untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer) gilt diese Regelung nicht.

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

2.12.2 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.

2.12.3 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 durchgrüneten Straßenbild beitragen.

3 Flächenbilanz

Das Plangebiet teilt sich wie folgt auf:

Allgemeine Wohngebiete	30.708 m ²
Straßenverkehrsflächen	14.046 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	435 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)	489 m ²
Versorgungsfläche Abwasser	1.804 m ²
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	461 m ²
Öffentliche Grünfläche (Ortsrand, Lärmschutzwall)	2.327 m ²
Private Grünfläche (Ortsrand, Lärmschutzwall)	2.538 m ²
Gesamt	52.808 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. Dies gilt für alle Grundstücke, die im Norden direkt an ein weiteres Baugrundstück angrenzen. Die Grundidee der Hüllkurve liegt darin, dass sich die maximal zulässige Höhe der Gebäude am Abstand zum nördlichen Nachbarn orientiert. Die Hüllkurve für das WA2 beginnt an der jeweils nördlichen Baugrenze des Baugrundstücks in einer Höhe von 5,50 m und führt dann in einem Winkel von 15 ° nach oben in Richtung Süden. Das führt dazu, dass ein Gebäude, das nah an der nördlichen Baugrenze errichtet wird, eine geringere Firsthöhe aufweisen muss als ein weiter südlich errichtetes Gebäude, um den nördlich angrenzenden Nachbarn nicht zu verschatten (siehe Abbildungen 16).

Der Winkel von 15 ° ergibt sich aus dem Sonnenstand, der zwischen Anfang Januar und Anfang Dezember zur Mittagszeit (12:30 Uhr) erreicht wird. Die Abstände der Baugrenzen wurden ermittelt, in dem davon ausgegangen wurde, dass in den genannten elf Monaten die Fassade des nördlich angrenzenden Gebäudes ab einer Höhe von 1,00 m nicht verschattet werden soll. In dieser Höhe wurde der Sonnenstand von 15 ° aufgezeichnet und so die Grundstückstiefen ermittelt.

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.

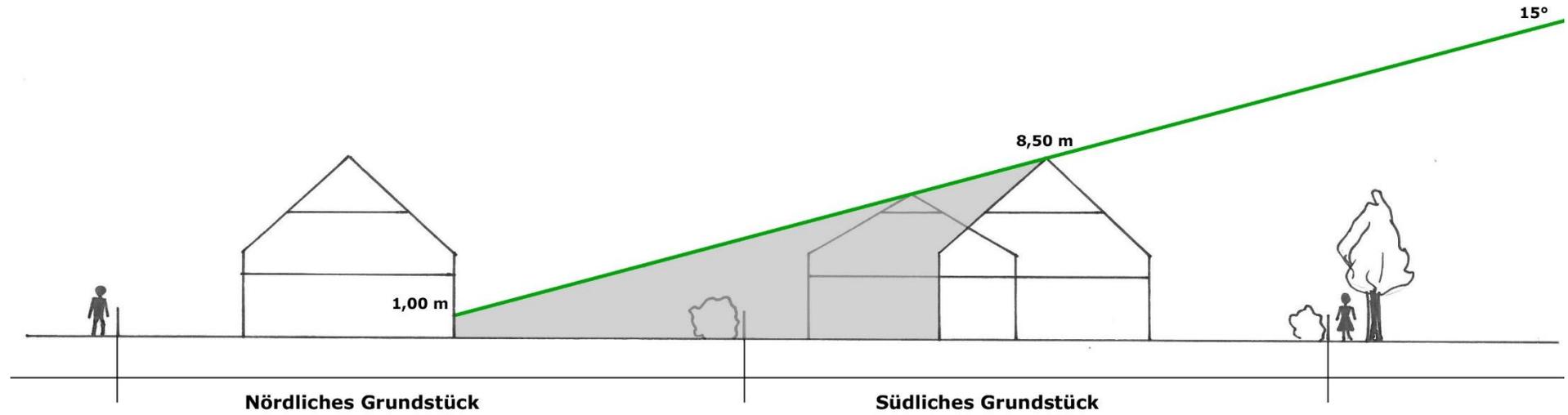


Abb. 16: Darstellung zur Hüllkurve im WA2 (Quelle: Eigene Darstellung)

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

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. So sind die Räumung des Baufelds sowie notwendige Gehölzrodungen/-fällungen außerhalb der 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, 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 Grund stehe 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, Abwassererregung, 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.

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).

Soweit Ergänzungen von der Unteren Wasserbehörde bei der Region Hannover im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt werden, werden diese zur Entwurfsfassung ergänzt.

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.

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 dieses 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.

Während ein 3,00 m hoher Lärmschutzwall für den Standort im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild noch als verträglich eingestuft werden kann, wird die Anlage eines 6,00 m hohen Lärmschutzwalls zur Einhaltung der Orientierungswerte für die Nacht kritisch betrachtet. Im Hinblick auf die Möglichkeit von Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen wird daher auf die Festsetzung eines 6,00 m hohen Lärmschutzwalls zugunsten eines verträglichen Ortsbildes verzichtet. Passive Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend den Festsetzungen umzusetzen (GTA 2014, GTA 2018a).

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 Lärmbeeinträchtigungen 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 Bauungsplan 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 Umweltverbunds 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 &

III Auswirkungen des Bebauungsplans und deren Abwägung

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.

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 Bauungsplans 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 Ver-

III Auswirkungen des Bebauungsplans und deren Abwägung

schattung 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 Bebauungsformen 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 Baumalleen 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 vereinzelter Bäume notwendig. Gleiches gilt für die Zufahrten vom Ehlershäuser Weg in das Plangebiet sowie auf die einzelnen Grundstücke.

Die Baumallee entlang des Ehlershäuser Weges soll zu einem großen Teil über Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen gesichert werden.

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, bepflanztter 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). Eingriffe sind jedoch im Bereich der Straßenaufweitung an der K117 und bei den Zufahrten am Ehlershäuser Weg zu erwarten. Wie viele Bäume bei der Realisierung des Bebauungsplans voraussichtlich gerodet werden müssen, wird im Rahmen der Entwurfsfassung konkretisiert.

Auf das Ortsbild wird durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften eingewirkt. Bei der Festsetzung der Dachformen wurde auf die eher klassische und ortstypische Bauwei-

se 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 entsprechend 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 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. 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.

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.

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 mit einer Größe von ca. 1.800 m². 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 ermittelt 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 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 Ein-

III Auswirkungen des Bebauungsplans und deren Abwägung

wohner 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 das 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 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.).

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).

¹ MIV: Motorisierter Individualverkehr (= PKW, Krafträder)

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 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. kleinwüchsige 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 können somit der kurze Weg zu KiTa und Schule fußläufig bewältigt und damit „Elterntaxis“ verhindert werden.

Für einen möglichen Brandfall ist die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser in einer Höhe von 800 l/min durch den Wasserverband Nordhannover sichergestellt. 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 Weidendammscheidet 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 02-016 „Ehlershäuser Weg“ wird gemäß § 13 b i.V.m. §§ 13 und 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die maximal zulässige Grundfläche liegt bei 9.830 m². 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

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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 Lärmschutzwall, 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 2016: 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>>.
- 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.