



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

| | |
|---------------|----------------------------|
| Vorlage Nr.: | BV 2020 1196 |
| Datum: | 17.02.2020 |
| Federführung: | 61 Stadtplanung und Umwelt |
| Aktenzeichen: | 61.026.002-2018/003305 |

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betreff: Bebauungsplan 2-16 "Ehlershäuser Weg":
Beschluss zur öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und zur
Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
Bezugsvermerke: BV 2019 1019, BV 2019 1019/1**

Beratungsfolge:

| | Datum | Zuständigkeit | Abstimmungsergebnis | | |
|--|------------|---------------|---------------------|------|-------|
| | | | Ja | Nein | Enth. |
| Ortsrat Ramlingen-Ehlershausen | 25.02.2020 | Anhörung | | | |
| Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau | 03.03.2020 | Vorberatung | | | |
| Verwaltungsausschuss | 10.03.2020 | Entscheidung | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

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

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, auf der Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan 2-16 „Ehlershäuser Weg“ in der Fassung vom 17.02.2020 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

(Pollehn)

Sachverhalt und Begründung:

In der Sitzung vom 29.01.2019 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans 2-16 „Ehlershäuser Weg“ beschlossen. Am 05.11.2019 fasste der Verwaltungsausschuss den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 18.11.2019 bis 02.12.2019 öffentlich aus. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 07.11.2019 (bzw. 21.11.2019) um Stellungnahme gebeten. Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein. Von Seiten der Behörden sind acht Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge der Stadt Burgdorf sind in Kapitel IV.2 der Begründung dargestellt.

Im Vergleich zum Vorentwurf ergaben sich folgende wesentliche Änderungen:

Planzeichnung:

- Der Geltungsbereich wurde nach Hinweis eine/r Anwohner*in im Bereich südlich des Grundstücks Ehlershäuser Weg 8/8A angepasst (siehe Begründung).
- Zur besseren Lesbarkeit des Plans wurden die Baugrenzen im westlichen Bereich des Plangebiets neu festgesetzt. Die nördliche Baugrenze im WA1 verläuft auf allen Grundstücken in einem Abstand von 3 m parallel zum Ehlershäuser Weg und hat eine einheitliche Breite von 18 m. Die nördliche Baugrenze des WA2 beginnt in einem Abstand von 17 m zur südlichen Grenze des WA1 (notwendiger Abstand für die Hüllkurve) und endet in einem Abstand von 5 m zum festgesetzten Pflanzstreifen.
- Die Baugrenzen des WA3 wurden um zwei Meter zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ versetzt. Damit wird auf den Flächen für die Mehrfamilienhäuser die Möglichkeit eröffnet, Nebenanlagen, wie z.B. eingefriedete Abfallsammelplätze, möglichst nah an der Straßenfläche anzuordnen. Im Übrigen wird auf die Regelungen der textlichen Festsetzungen 4.1 verwiesen (Regelungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche).
- Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatweg) sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der örtlichen Versorger festgesetzt, um eine Versorgung der Grundstücke sicherstellen zu können.
- Für die Grundstücke, die über den Ehlershäuser Weg erschlossen sind und einseitig an einem der Privatwege liegen, wird ein Zufahrtsverbot zum Privatweg festgesetzt, da die Privatwege lediglich den jeweils südlich gelegenen Grundstücken (je 2 Stück pro Privatweg) veräußert werden. Ein weiteres Zufahrtsverbot wird für das Grundstück nördlich der Aufweitung der Planstraße B im Osten des Gebietes festgesetzt, um Flächen für öffentliche Parkplätze zu schaffen.
- Im Plangebiet wird im Bereich des westlichen WA3 (Fläche für Mehrfamilienhäuser im Zentrum des Plangebiets) eine Versorgungsfläche festgesetzt, die für einen Stationsplatz für den örtlichen Versorger benötigt wird.
- Die privaten Grünflächen zur südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche hin sowie die öffentliche Grünfläche am Imkers Gehege werden mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt.
- Entlang des Ehlershäuser Weges wurden, wie angekündigt, die Schleppkurven für die Ausfahrten geprüft und entsprechend einige Bäume aus der Festsetzung zum Erhalt herausgenommen. Darüber hinaus wurden im östlichen Bereich des Ehlershäuser Weges drei Bäume von der Festsetzung ausgenommen, die auf einer künftig privaten Grundstücksfläche stehen und zu nah an der Grundstücksgrenze gewachsen sind, so dass hier ggf. keine Einfriedung mehr möglich wäre.
- Aufgrund des Ausbaus der K 117 (Ramlinger Straße) wurde der Lärmschutzwall um einige Meter nach Nordwesten verschoben. Damit die dahinterliegenden Grundstücke nicht zu schmal werden, wurde auch die nördlich anliegende Planstraße B um etwa 2 m nach Nordwesten versetzt und die Größe des Spielplatzes angepasst.

Textliche Festsetzungen:

- Ziffer 3: Bei der textlichen Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Einzelhäusern und Doppelhäusern auf 2 Wohnungen wurde klargestellt, dass sich dies nur auf die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA4 bezieht. Für die Mehrfamilienhausflächen im WA3 gilt diese Festsetzung nicht.
- Ziffer 4: Die Festsetzung zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche wurde zum besseren Verständnis umformuliert. Die Regelung entspricht jedoch der Fassung des Vorentwurfs.
- Ziffer 7: Da sich im Ehlershäuser Weg bereits Versorgungsleitungen im nördlichen und im südlichen Straßenseitenraum befinden und die Baumreihe im südlichen Straßenseitenraum für den Erhalt festgesetzt ist, dürfen neue Versorgungsleitungen nur im nördlichen Straßenseitenraum verlegt werden. Leitungsquerungen zum Anschluss der südlich des Ehlershäuser Weges befindlichen Grundstücke sind in Abstimmung mit der Tiefbauabteilung zulässig. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass noch weitere Bäume durch Arbeiten an Versorgungsleitungen entfernt werden müssen.
- Ziffer 8: Für die Privatwege werden in der neuen Ziffer 8 die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.
- Ziffer 11: Um künftig flexibel bei der Erhaltung der Baumreihe am Ehlershäuser Weg bleiben zu können, wurde die textliche Festsetzung dahingehend entschärft, dass abgängige Bäume nicht mehr an derselben Stelle ersetzt werden müssen, sondern lediglich im südlichen Straßenseitenraum. Damit bleibt das Ziel des Erhalts der Baumreihe unangetastet, die Stadt behält jedoch ein gewisses Maß an Flexibilität, um die Bäume ggf. um ein paar Meter versetzen zu können.

Örtliche Bauvorschriften:

- § 2.4: Basierend auf der Stellungnahme der Region Hannover zum Gewässerschutz wurden zum Schutz des Grundwassers metallene Dacheindeckungen ausgeschlossen.

Hinweise:

- Ziffer 2: Basierend auf der Stellungnahme der Region Hannover zum Gewässerschutz wurden die Hinweise zur Niederschlagsbeseitigung konkretisiert.
- Ziffer 3: Gemäß Stellungnahme der Zweckverbands Abfallwirtschaft Hannover (aha) wurde der Hinweis zur Abfallentsorgung ergänzt.

Begründung:

- Die vorher genannten Änderungen an Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen wurden in die Begründung übertragen und erläutert.
- Die Erläuterungen zur Hüllkurve wurden aufgrund der geänderten Baugrenzen angepasst und verständlicher formuliert.
- Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden eingearbeitet.
- Der Begründung wurde der mit der Region Hannover abgestimmte Konzeptentwurf der K 117 beigelegt.

Alle Änderungen in den textlichen Teilen des Bebauungsplans sind grau hinterlegt.

Mit Beschluss der Sitzungsvorlage wird die Verwaltung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchführen.

Anlagen:

- B-Plan 2-16 „Ehlershäuser Weg“, Planzeichnung, Stand: 17.02.2020
- B-Plan 2-16 „Ehlershäuser Weg“, Begründung, Stand: 17.02.2020