



B e g r ü n d u n g  
-----

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Pahlberg," Nr. 2-2/2

1. Lage des B-Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Ramlingen-Ehlershausen und wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden	von der Straße Pahlberg
im Osten	von der Jägerstraße
im Süden	von der Parkstraße und
im Westen	von der Waldstraße

2. Erfordernis der B-Planänderung

Der ursprüngliche Bebauungsplan "Am Pahlberg" wurde am 03.05.1968 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung beinhaltete dann die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung von einer Geschößflächenzahl von 0,1 auf 0,2, die Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen auf 1.500 qm und die Bestimmung, daß nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden dürfen. Die 1. Änderung wurde am 15.03.1971 rechtsverbindlich.

Ziel dieses Änderungsverfahrens ist es nun, unter Beibehaltung des Maßes für die zulässige bauliche Nutzung, die überbaubaren Flächen neu festzusetzen.

Die überbaubaren Flächen wurden damals in Teilbereichen derart restriktiv festgesetzt, daß selbst verschiedene viele tausend Quadratmeter große Grundstücke nur mit einem Gebäude bebaut werden können. Unter heutigen Gesichtspunkten, und dabei vorrangig die Baulandknappheit und die Tatsache, daß Bauland nicht beliebig vermehrbar ist, ist eine derartige Planung nicht mehr mit einer verantwortungsvollen Bauleitplanung zu vereinbaren. Deshalb wurde die Anregung verschiedener Betroffener aufgegriffen, hier eine Neuregelung vorzunehmen.



### 3. Wesentlicher Inhalt der B-Planänderung

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden wieder weitgehend übernommen. So bleiben Art und Maß der baulichen Nutzung, nämlich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, die offene Bauweise und die Werte für die Grundflächenzahl bzw. die Geschossflächenzahl unverändert. Dies geschieht auch unter dem Aspekt, daß es in dem zum größten Teil bereits bebauten Gebiet durch die Schließung der Baulücken zu keiner wesentlichen Änderung des Gebietscharakters kommen soll.

Inhalt der B-Planänderung ist daher ausschließlich die Neuregelung der überbaubaren Flächen. Darüberhinaus wurde lediglich ein kleiner Stichweg aufgehoben.

Somit hat die Änderung des Bebauungsplanes fast ausschließlich darauf Einfluß, wo gebaut werden kann, während Menge und Volumen möglicher Baukörper weitgehend unberührt bleiben. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt, zumal die festgesetzte Mindestgröße von 1.500 m<sup>2</sup> pro Grundstück weiterhin bestehen bleibt.

Städtebauliche Werte:

Gesamtgröße des B-Plangebietes	ca. 164.913 m <sup>2</sup>	= 100	%
Überbaubare Flächen			
1. nach der bisherigen Festsetzung	ca. 72.286 m <sup>2</sup>	= 43,8	%
2. nach der neuen Festsetzung	ca. 89.193 m <sup>2</sup>	= 54,1	%

### 4. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der seit dem 21. August 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,2 dar.

Die Festsetzungen des B-Planes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### 5. Versorgungs- und Abwasseranlagen

Die erforderlichen Versorgungsanlagen sind vorhanden. Durch die HASTRA, Betriebsstelle Engensen, wird das Plangebiet mit Elektrizität versorgt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Hannover.

Für die schadlose Abführung des anfallenden Schmutzwassers ist der Anschluß an das Kanalisationsnetz des Stadtteils Ramlingen-Ehlershausen erforderlich.

Anfallendes Regenwasser soll auf den Grundstücken versickern.

#### 6. Voraussichtliche Kosten der Erschließung

Die Erschließungsanlagen sind gebrauchsfähig ausgebaut. Weitere Kosten entstehen durch die Änderung des B-Planes voraussichtlich nicht.

Möglicherweise entstehende Erschließungskosten werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach dieser verteilt. Von den Erschließungskosten trägt die Stadt Burgdorf 10 %.

#### 7. Finanzierung

Soweit erforderlich, werden Finanzierungsmittel in den jeweiligen Haushaltsplänen bereitgestellt.

#### 8. Kinderspielplätze

Die Stadt Burgdorf hat im Oktober 1974 einen Bericht über die öffentlichen Kinderspielplätze in den Stadtteilen erarbeitet.

Danach liegt das B-Plangebiet im Spielplatzbereich 5. Spielplätze stehen nicht als selbständige Flächenausweisung zur Verfügung.

Da jedoch der Öffentlichkeit die unmittelbar angrenzenden Waldflächen zwischen "Alte Heerstraße" und "Parkstraße" zugänglich sind, ist ausreichend Frei- und Bewegungsraum für Kinder vorhanden.

#### 9. Bodenordnende Maßnahmen

Noch erforderliche Parzellierungen der Bauplätze sind privaten Initiativen vorbehalten.

Wegen der Geringfügigkeit des zu regelnden Sachverhalts erübrigen sich bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz.

## 10. Beteiligungsverfahren

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 12. - 23. November 1979 durchgeführt. Sie führte dazu, daß in einem Teilbereich eine überbaubare Fläche zurückgenommen und in einem anderen Fall ein kleiner Stichweg aufgehoben wurde.

In der danach durchgeführten öffentlichen Auslegung (23.06. - 25.07.1980) wurden eine Reihe von Bedenken und Anregungen vorgebracht, die im wesentlichen alle den gleichen Inhalt hatten. Sie richteten sich einerseits gegen die Nichtausweisung des vorhandenen Tennisplatzes und andererseits gegen eine weitere Bebauung und der damit verbundenen Reduzierung von Bäumen und Sträuchern.

Im Falle des Tennisplatzes handelt es sich um einen Verein, der die Fläche vom Eigentümer gepachtet hat. Dieser beabsichtigt nun, die Fläche zwecks Bebauung zu verkaufen. Vom Tennisverein wurde deshalb gegenüber der Stadt der Vorwurf erhoben, daß sie durch die Änderung des Bebauungsplanes hierfür die Verantwortung trage. Dies ist sachlich nicht zutreffend, da die fragliche Fläche bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als überbaubare Fläche ausgewiesen war.

Bei der Änderung kann es also nur darum gehen, ob der Tennisverein in der Lage ist, die Flächen weiterhin durch privatrechtliche Verträge zu sichern, oder ob der Stadt zugemutet werden kann, Bauland zurückzustufen und dafür möglicherweise Entschädigungsansprüche in Höhe des Wertunterschiedes zwischen Bauland und Sportflächen zu tragen. Aber selbst in diesem Fall wäre nicht gewährleistet, daß dem Tennisverein das Gelände weiterhin zur Verfügung steht, da auch bei einer solchen Ausweisung das Gelände im Eigentum des bisherigen Eigentümers verbliebe (sofern es nicht als öffentliche Fläche festgesetzt würde), und dieser dadurch nicht gezwungen ist, die Fläche ausschließlich für den bisherigen Pächter bereitzuhalten.

Die Stadt Burgdorf hatte sich seit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes als Vermittler zwischen beiden Parteien eingeschaltet. Wegen der unterschiedlichen Haltungen der beiden Parteien konnte allerdings noch keine endgültige Regelung erzielt werden.

Um ein Ergebnis der Verhandlungen abzuwarten, wurde das Bebauungsplanverfahren für ca. eineinhalb Jahre ausgesetzt. Da während dieser Zeit kein Ergebnis erreichbar war, bemüht sich die Stadt jetzt, an anderer Stelle Ersatzflächen für den Tennisverein bauleitplanerisch bereitzustellen. Den Forderungen des

des Tennisclubs nach Zurückstufung des Baulandes wurde deshalb - und aus den vorstehend schon genannten Gründen - nicht stattgegeben.

Auch die übrigen Bedenken und Anregungen waren nicht geeignet, andere Planaussagen zu bewirken, da sie zum Teil von falschen Voraussetzungen ausgingen bzw. sehr weitreichende Forderungen bis hin zu einer Zuzugsbeschränkung nach Ehlershausen beinhalteten.

Unter anderem wurden dabei auch von einem Eigentümer für sein Grundstück größere überbaubare Flächen gefordert und gleichzeitig verlangt, daß es auf einem anderen fremden Grundstück (Tennisplatz) gar keine überbaubaren Flächen geben dürfte.

Die hinsichtlich eines verstärkten Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Belästigungen geäußerten Bedenken sind nicht stichhaltig, da aufgrund der zusätzlich ausgewiesenen überbaubaren Flächen ohnehin nur 8 - 12 neue Bauplätze entstehen können. Ein hierdurch zusätzlich verursachter Verkehr würde sich außerdem über mehrere Straßen verteilen.

Zu dem vielfach angeklungenen Vorwurf, durch die Planänderung würde es zu einer einschneidenden Veränderung des Gebietscharakters kommen, ist anzumerken, daß die Größe der überbaubaren Flächen hierzu nicht als alleinige Beurteilungsgröße herangezogen werden kann (sie beträgt etwa 50 % der Gesamtfläche). Noch größere Bedeutung hat vielmehr die Grundflächenzahl, Die Grundflächenzahl ist unverändert 0,2. Das bedeutet, daß maximal 20 % der Gebietsfläche im Extremfall überbaut werden könnte. Daß dies eintritt, ist allerdings höchst unwahrscheinlich. Die Festsetzung von großen überbaubaren Flächen bietet Bauherren damit also nicht unmittelbar eine größere Ausnutzung, sondern eröffnet lediglich den Vorteil, daß der Spielraum hinsichtlich des Standortes der baulichen Anlage größer wird.

Zu den Bedenken, daß es durch die Bebauungsplanänderung zu einer Reduzierung der derzeitigen Bepflanzung kommen könnte, ist anzumerken, daß es sich hierbei um ein Allgemeines Wohngebiet handelt und dafür nicht ein quasi waldähnlicher Charakter gefordert werden kann, zumal derartig weitgehende Forderungen schon erhebliche eigentumsbeschränkende Auswirkungen hätten. Im übrigen handelt es sich im gesamten Bereich ohnehin nicht um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung, die einen derartigen Schutz rechtfertigen würde. Die Bepflanzung der Gärten muß daher jedem Eigentümer selbst überlassen bleiben.

Ein weiterer Punkt, der Gegenstand von vorgetragenen Bedenken war, ist die vorhandene Infrastruktur. Hier wurden das Straßennetz, die Kanalisation und eine fehlende Polizeistation angesprochen.

Dazu ist zu sagen, daß die vorhandene Profilbreite der innerörtlichen Straßen für Wohnstraßen bzw. Wohnsammelstraßen durchaus ausreichend ist. Außerdem verfügt Ehlershausen durch die Lage an der B 3 auch über einen guten Anschluß an das überörtliche Straßennetz. Die Schmutzwasserbeseitigung bereitet ebenfalls keine Probleme. Die Frage einer Polizeistation kann über das Bebauungsplanverfahren natürlich nicht gelöst werden. Tatsache ist allerdings, daß auch Orte mit mehr als doppelt so hoher Einwohnerzahl oft keine Polizeistation haben.

Aufgrund von kleineren Änderungen am Entwurf wurde in der Zeit vom 17.05. bis zum 18.06.1982 eine 2. öffentliche Auslegung durchgeführt. Während dieser Zeit wurden keinerlei Anregungen und Bedenken mehr vorgetragen. Lediglich der Landkreis nahm noch einmal zu den Belangen des Naturschutzes Stellung. Da diese Stellungnahme inhaltlich nicht über das hinausgeht, was bereits Gegenstand der Abwägung bisheriger Stellungnahmen war, führten sie zu keinen weiteren Änderungen des Entwurfs. Daß seitens der Bürger keine weiteren Stellungnahmen eingingen, ist wohl vorrangig darauf zurückzuführen, daß der Tennisverein TC Ehlershausen inzwischen seinen Pachtvertrag verlängern konnte und somit der eigentliche Grund für die Bedenken nicht mehr in dem Maße gegeben war.

gez. Bindseil

---

Stadtdirektor

Die Entwurfsbegründung vom 01.03.1982 lag zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf vom 17.05.82 bis zum 18.06.1982 gemäß § 2a (6) Bundesbaugesetz öffentlich aus.

gez. Bindseil

---

Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 21.10.1982 als Begründung gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz beschlossen.

gez. Huth

---

Bürgermeister

gez. Bindseil

---

Stadtdirektor

