



Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Am Hütteberg" im
Stadtteil Ramlingen-Ehlershausen

1. Planungsstand

Der Bebauungsplan " Am Hütteberg" ist im Jahre 1967 rechtsverbindlich geworden. Eine Änderung des Bebauungsplanes wurde in der folgenden Zeit durch mehrere Anträge angestrebt und im Jahre 1971 auch als vereinfachte Änderung des B-Planes "Am Hütteberg" von der ehem. Gemeinde Ramlingen-Ehlershausen nach § 13 BBauG beschlossen.

Der Bebauungsplan beinhaltet im "Mischgebiet":

1. Einfamilienhäuser,
2. Reihenhäuser,
3. nicht störende Gewerbebetriebe.

Das Plangebiet liegt im Osten von Ehlershausen und wird begrenzt:

- im Norden von der Ramlinger Straße bzw. von den Flurstücken 64/23, 64/24, 64/25, 64/20, 64/21, 64/29 (teilweise),
- im Osten von den Flurstücken 211/37, 41/33, 77/8 (teilweise), 45/1 (teilweise),
- im Süden von der Bundesstraße 3,
- im Westen von der Straße "Am Hütteberg".

2. Planänderung

Das Regionale Raumordnungsprogramm sieht für den Stadtteil Ramlingen-Ehlershausen als Nutzungsfunktion das Gewerbe nicht vor. Es ist somit dem Grunde nach nicht möglich, im Stadtteil Ramlingen-Ehlershausen ein besonderes Gewerbegebiet auszuweisen. Damit sich nun die im Bereich der Straßen "Am Hütteberg" und "Bussardweg" ansässigen (Klein-) Gewerbebetriebe in bescheidenem Maße erweitern können, ist

es erforderlich, den Bebauungsplan im Hinblick der Erweiterung der überbaubaren Fläche, sowie der Aufstufung des Mischgebietes in eingeschränktes Gewerbegebiet zu ändern. Die Bebauungsplanänderung wird eingeleitet und durchgeführt mit dem Leitgedanken, daß die im Mischgebiet befindliche Wohnbebauung von diesen Maßnahmen nicht über den zumutbaren Rahmen beeinträchtigt wird, zumal durch die Einschränkung der Nutzungsfunktion das eingeschränkte Gewerbegebiet dem Mischgebiet gleichzusetzen ist.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzstreifen dienen nicht dem Schallschutz. Sie sind zur optischen Trennung der beiden Baugebiete angeordnet.

3. Baugrund

Der vom Landesamt für Bodenforschung Hannover ausgearbeiteten Baugrundplanungskarte ist zu entnehmen, daß im Bereich zwischen Bussardweg und der Bundesstraße 3 mit weniger gutem Baugrund zu rechnen ist, weil einzelne Torflinsen das Gebiet durchziehen.

Die Baugrundplanungskarte i.M. 1:25.000 gibt eine grobe Übersicht über den Baugrund eines größeren Gebietes wieder. Sie stellt nicht ab, auf das einzelne Grundstück und ersetzt nicht die notwendige Prüfung des Baugrundes vor Beginn eines Bauvorhabens.

4. Zeichnerische Durcharbeit des gesamten Planes

Wohndichte:

Lt. alter Begründung $66 \text{ WE} \times 3,5 \text{ EW/WE} = 231 \text{ EW}$

lt. neuer Begründung $66 \text{ WE} \times 3 \text{ EW/WE} = 198 \text{ EW}$

Es ist zu erwarten, daß zum jetzigen Zeitpunkt keine 3,5 EW/WE, sondern nur noch 3 EW/WE der Berechnung zugrunde gelegt werden können.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen bzw. neuen Wohneinheiten geschaffen.

5. Städtebauliche Werte

Bruttobauland	64.900 m ²	= 6,49 ha	= 100 %
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Wendeplätze und Parkstreifen)	<u>10.055 m²</u>	= 1,01 ha	= 15,5 %
Nettobauland	54.845 m ²	= 5,48 ha	= 84,5 %

6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist aus der Realisierung des Bebauungsplanes "Am Hütteberg" aus dem Jahre 1967 hinsichtlich des ruhenden und fließenden Verkehrs ausreichend erschlossen. Durch die Wohnstraßen "Buchenweg" und "Bussardweg" bzw. des Weges "Am Hütteberg" erhält das Plangebiet die verkehrliche Anbindung an die Ortsstraße (Ramlinger Straße).

Die Zuwegung in Richtung Hannover bzw. Celle ist über die B 3, welche das Plangebiet im Süden begrenzt, möglich.

7. Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)

Nach dem Niedersächsischen Gesetz für Spielplätze (NSpPG) und den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen (AB NSpPG) sind die Gemeinden gehalten, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch auf die Kinderspielplatzsituation einzugehen. Insoweit wird auf die von der Stadt Burgdorf erarbeiteten Kinderspielplatzberichte hingewiesen.

Die Untersuchung hat ergeben, daß der im Bebauungsplan ausgewiesene und ausgebaute Kinderspielplatz den Bestimmungen des NSpPG entspricht.

Rechenbeispiel:

Der Berechnung liegen folgende Annahmen zugrunde:

- a) 150 m² Geschoßfläche pro Einfamilienhaus, wobei größere Baublöcke in mehrere Einfamilienhäuser aufgeteilt worden sind.
- b) 130 Einfamilienhäuser werden dem Einzugsbereich zugeordnet.

c) Spielfläche (erforderlich)

$$130 \times 150 = 19.500 \text{ m}^2 \text{ GSF}$$

$$2 \% \text{ von } 19.500 = 390 \text{ m}^2$$

$$1,5 \times 390 = 585 \text{ m}^2$$

d) Spielplatzfläche (vorhanden) = 675 m² 585 m²

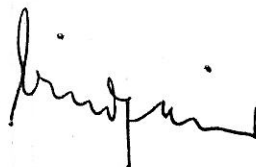
8. Bodenordnende Maßnahmen

Falls erforderlich, werden bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz durchgeführt.

9. Kosten der Erschließung

Die Versorgungs- und Abwasseranlagen bzw. alle Verkehrsflächen in diesem Gebiet sind bereits vorhanden und ausgebaut. Lediglich der Fußweg als Verbindungsweg ist noch auszubauen. Die Kosten für den Ausbau und Grunderwerb betragen rd. 6.500,-- DM.

Zusätzliche Kosten für weitere Infrastruktureinrichtungen sind aus der Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.



Der Rat der Stadt Burgdorf
hat die vorstehende Begründung
auf seiner Sitzung am 13.10.77
als Begründung gemäß § 9 Abs. 6
Satz 1 Bundesbaugesetz be-
schlossen.

Burgdorf, den 14.10.1977

gez. Bindseil