



## Begründung:

zur Änderung des Bebauungsplanes "Jägerstraße" im Stadtteil Ramlingen-Ehlershausen.

### I. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Jägerstraße" ist seit dem Jahre 1968 rechtsverbindlich. Das Plangebiet liegt im Norden von Ehlershausen und umfaßt die Baugrundstücke der Jägerstraße, zwischen den Straßen Pahlberg und Heideweg, sowie die Straßenzüge:

Am Sandberge,  
Posener Straße,  
Wieselweg,  
Weidendamm, (teilweise)  
Heideweg,                 "  
Pahlberg,                 "  
Trakehnerweg             "

Als Art der baulichen Nutzung hat der Bebauungsplan das "Allgemeine Wohngebiet" und das freistehende Einfamilienhaus zum Inhalt.

Es grenzt im Westen an das Plangebiet Am Sandberg und im Süden an das Plangebiet Am Pahlberg II an. Diese B-Pläne haben als Art der Nutzung das Reine Wohngebiet (WR) und das Allgemeine Wohngebiet zum Inhalt. Als Maß der baulichen Nutzung ist unter anderem die Eingeschössigkeit festgelegt. Das Gebiet westlich der Jägerstraße liegt in der noch nach anderen rechtlichen Vorschriften festzusetzenden Wasserschutzzone III A.

Die Gründe der Planänderung sind:

1. Planerische Sicherung der vorhandenen Verlängerung der Liegnitzer Straße aus dem Bebauungsplangebiet Am Sandberg zur Jägerstraße,
2. Überplanung einiger nicht überbaubarer Flächen zu bebaubaren Flächen,
3. Ausweisung eines Kinderspielplatzes,
4. Zeichnerische Durcharbeit des gesamten Planes.

### II. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die im Abschnitt I aufgeführten Straßen hinsichtlich des fließenden und ruhenden Straßenverkehrs ausreichend erschlossen. Es ist an 4 Punkten mit dem übrigen Straßennetz des Stadtteils verbunden. Der Bahnhof ist die letzte Station des Tarifgebietes Großraum Hannover. Er ist vom Plangebiet ca. 1 km entfernt.



### III. Städtebauliche Werte

Bruttobauland	=	132.000 m <sup>2</sup>	=	13,2 ha	=	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Wendeplätze und Parkstreifen)	=	16.723 m <sup>2</sup>	=	1,7 ha	=	12,7 %
Nettobauland	=	132.000 m <sup>2</sup>				
	./.	<u>16.723 m<sup>2</sup></u>				
		115.277 m <sup>2</sup>	=	11,5 ha	=	87,3 %
		=====				

### Wohndichte

Wohneinheiten lt. Begründung vom 3.5.1968 zum Bebauungsplan "Jägerstraße" =	90 WE
Neue Wohneinheiten nach Überplanung =	<u>5 WE</u>
	95 WE
	=====

95 WE x 2,8 EW/WE = 266 EW  
266 EW auf 13,2 ha Bruttobauland = 20 EW/ha  
266 EW auf 11,5 ha Nettobauland = 23 EW/ha

### IV. Versorgung und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an das Trinkwasser-, Eit- und Kanalisationsnetz des Stadtteils angeschlossen. Eine zentrale Gasversorgung ist nicht vorhanden. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hannover.

### V. 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 B-Plan ausgewiesene Kinderspielplatz den Bestimmungen des NSpPG entspricht.

### Rechenbeispiel

Der Berechnung liegen folgende Annahmen zugrunde.:

- 150 m<sup>2</sup> Geschoßfläche pro Einfamilienhaus, wobei größere Baublöcke in mehrere Einfamilienhäuser aufgeteilt werden.
- 200 Einfamilienhäuser werden dem Einzugsbereich zugeordnet.
- Spielfläche (erforderlich)  
200 x 150 = 30.000 m<sup>2</sup> GSF  
2 % von 30.000 = 600 m<sup>2</sup>  
1,5 x 600 = 900 m<sup>2</sup>

d) Spielplatzfläche (ausgewiesen) ca. 860  $\hat{=}$  900 m<sup>2</sup>

Die Stadt Burgdorf ist Eigentümerin der im Bebauungsplan ausgewiesenen Kinderspielplatzfläche.

#### VI. Bodenordnende Maßnahmen

Falls erforderlich, werden bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz durchgeführt.

#### VII. Kosten der Erschließung (ohne Grunderwerb)

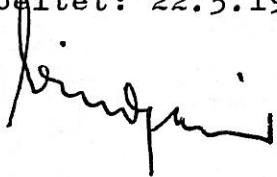
Lt. Begründung zum Bebauungsplan "Jägerstraße" vom 3.5.1968 sind Kosten für die Erschließung in Höhe von 520.000 DM vorgesehen.

Für die im Änderungsplan neu ausgewiesenen Verkehrsflächen und für die Entwässerungsleitungen in der verlängerten Liegnitzer Straße, sowie für den Kinderspielplatz entstehen zusätzlich nachfolgende Kosten:

1. <u>Kinderspielplatz (geschätzt)</u>	= 40.000,-- DM
2. <u>Entwässerung (vorhanden)</u>	
Verlängerte Liegnitzer Straße	
75 lfdm x 150,-- DM/lfdm	= 11.250,-- DM
3. <u>Fahrbahnbefestigungen</u>	
Fahrbahnfläche	
405 m <sup>2</sup> x 28,-- DM/m <sup>2</sup>	= 11.340,-- DM
Randstreifen	
150 lfdm x 18,-- DM/lfdm	= 2.700,-- DM
4. <u>Straßenbeleuchtung und sonstiges</u>	= 1.710,-- DM
	<hr/>
	= 67.000,-- DM

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

Burgdorf, den 12.1.1976  
überarbeitet: 22.5.1976



Der Rat der Stadt Burgdorf hat die vorstehende Begründung auf seiner Sitzung am 16.12.1976 als Begründung gemäß § 9 Abs. 6 Satz 1 Bundesbaugesetz beschlossen.

Burgdorf, den 18.01.1977  
gez. Bindseil