



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	2009 0644
Datum:	19.11.2009
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Martina Behncke
Aktenzeichen:	61 / 0-33

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betreff: Konzept zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-33 "Mönkeburg 1"
-Einleitungsbeschluss-
Bezugsvorlage: 2009 0645**

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	01.12.2009					
Verwaltungsausschuss	08.12.2009					

Finanz. Auswirkungen in Euro	Haushaltsstelle	VwH	VmH
Einmalige Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss die unter 2. formulierten Beschlüsse zu fassen.
2. Einleitungsbeschluss gemäß § 2 BauGB: Der Verwaltungsausschuss beschließt,
 - a) auf der Grundlage des vorgestellten Bebauungs-Konzeptes (Anlage 2 „Städtebaulicher Entwurf“, September 2009) die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“, dessen Geltungsbereich im südöstlichen Eckbereich der Dietrichstraße und der Lippoldstraße liegt und in der Gemarkung Burgdorf, Flur 24 von den Flurstücken 9/12 und 9/27 sowie den dargestellten Teilflächen der Flurstücke 63/14, 10/1, 9/28 und 9/29 ausgemacht wird (Anlage 3 „Geltungsbereich“).
 - b) die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

(Baxmann)

Sachverhalt und Begründung:

Im Zusammenhang mit der Realisierung und Finanzierung ihres neuen Gemeindehauses in der Weststadt traten Vertreter der St.-Pankratius-Kirchengemeinde an die Stadtverwaltung mit dem Wunsch heran, für das 2.938 m² große Grundstück des ‚alten‘ Gemeindehauses in der Dietrichstraße die Bauplanungsrechte zu ändern, um die nicht mehr benötigte Fläche als Wohnbauland vermarkten zu können.

Dieses im Eigentum der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde St. Pankratius befindliche Eckgrundstück Dietrichstraße/Lippoldstraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“ mit Rechtskraft seit dem 02.11.1971. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ fest. Das Maß der Nutzung ist mit höchstens zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bestimmt (vgl. Anlage 1).

Südlich dieser im Folgenden ‚Kirchengrundstück‘ genannten Fläche weist der Bebauungsplan Nr. 0-33 ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung ‚Läden‘ aus. Dieser Bereich hat eine Größe von 2.315 m² und befindet sich in Privatbesitz.

Von Seiten der Stadt wurde dargelegt, dass eine gemeinsame Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche mit dem südlich festgesetzten Sondergebiet (SO) in Richtung Wohnen vorstellbar sei. Allerdings wurde zunächst die Eignung des Standortes für die Nahversorgung der südlichen Weststadt geprüft.

Ein Interessent aus der Lebensmittelbranche, der Anfang 2007 noch signalisiert hatte, er könne sich auf beiden Flächen gemeinsam eine Nahversorgungsnutzung vorstellen, und nachfolgend auch konzeptionelle Bebauungsüberlegungen anstellte, teilte Mitte des Jahres 2007 mit, dass ein Neubau nicht in Frage käme. Bei den zu leistenden Grundstückspreisen sei die Wirtschaftlichkeit nicht herstellbar. – Vor diesem Hintergrund wurde nachfolgend noch die Wiederinbetriebnahme der Immobilie Lippoldstraße Nr. 9 als Lebensmittelstandort ins Auge gefasst. Allerdings verkleinerte sich diese Möglichkeit ab Ende des Jahres 2007 mit den Entwicklungen in der Lebensmittelbranche zunehmend, so dass sich im Frühjahr 2008 keine Chance der Revitalisierung der Einzelhandelsimmobilie abzeichnete.

Somit wurden der Kirche und dem Eigentümer der Immobilie Lippoldstraße Nr. 9 nachfolgend in Aussicht gestellt, auf ihre Kosten eine Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

Städtebauliche Zielsetzung ist, im Bebauungsplan Nr. 0-33 „Mönkeburg I“ sowohl für das Grundstück Dietrichstraße 1 als auch für das südlich angrenzende Grundstück Lippoldstraße 9 ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.

Als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans soll ein städtebauliches Konzept dienen, welches bei einem Planungsbüro zu beauftragen ist. Zur Vereinbarung der Vorgehensweise ist ein städtebaulicher Vertrag aufzusetzen.

Dementsprechend wurde von der Kirche und dem Einzeleigentümer das Planungsbüro Lärchenberg, Hannover mit den erforderlichen städtebaulichen Leistungen für die Ausarbeitung der Bauleitplanung beauftragt.

Im Zusammenhang mit den städtebaulichen Planungsüberlegungen wurde vereinbart, auch die östlich anschließende Teilfläche des Grundstücks der Astrid-Lindgren-Grundschule (Teile der Flurstücke 10/1 und 63/14) in den Änderungsbereich einzubeziehen. Dieser östliche Abschnitt ist im Eigentum der Stadt und im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gemeinschaftsstellplätze‘ festgesetzt.

Zur Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der Abteilung für Schule, Sport und Kultur keine Einwände. Auch der Schulleiter der Astrid-Lindgren-Schule hat dem zugestimmt.

Mit der B-Plan-Änderung kann diese städtische Fläche ebenfalls als Wohngebiet (WA) festgesetzt werden und als Wohnbauland veräußert bzw. ggf. dem nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer zum Kauf angeboten werden.

In der Folgezeit wurde die städtebauliche Konzeption mit den beteiligten Partnern vorabgestimmt. Parallel wurden Entwürfe von städtebaulichen Verträgen beraten und Überlegungen zur Umsetzung der beabsichtigten Erschließung und Bebauung angestrengt.

Im Ergebnis liegt nun ein städtebaulicher Entwurf (Anlage 2) vor, der als Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“ dienen soll. Darüber und über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ist zu entscheiden.

Der für das Bauleitplanverfahren vereinbarte städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB wird in der Fassung des Entwurfs vom 22.10.09 anhand der Bezugsvorlage 2009 0645 vorgestellt.

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 0-33
2. Städtebaulicher Entwurf, September 2009
3. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-33 „Mönkeburg 1“