



Stadt Burgdorf  
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	<b>2012 0174</b>
Datum:	31.08.2012
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Imke Herbst
Aktenzeichen:	61 26 - 00 87

**Beschlussvorlage**

**öffentlich**

**Betreff: Bebauungsplan 0-87 "Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt",  
Aufstellungsbeschluss**

**Beratungsfolge:**

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	15.10.2012					
Verwaltungsausschuss	16.10.2012					

<b>Finanz. Auswirkungen in Euro</b>		Produktkonto	ErgHH	FinHH
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:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-87 „Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt“ für den in der Anlage 4 der Vorlage dargestellten Geltungsbereich mit dem Ziel, Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen (Einleitungsbeschluss nach § 2 BauGB).

Der Verwaltungsausschuss beschließt, dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll.

In Vertretung

(Philipps)

## **Sachverhalt und Begründung:**

### **Ausgangssituation**

In der Weststadt wurde als letztes großes Baugebiet im Jahr 2007 das Gebiet Heineckenfeld ausgewiesen. Bis auf wenige Restgrundstücke sind dort alle Grundstücke der Bebauung zugeführt worden (s. Anlage 1 'Vermarktungsplan Heineckenfeld'). Im Ende 2010 direkt östlich der Kernstadt ausgewiesenen Hülptinger Neubaugebiet 'Östlich Beerbuschweg' stehen auch nur noch wenige Grundstücke zur Verfügung.

Um die Kernstadt als Wohnstandort weiter zu entwickeln wird daher vorgeschlagen, im Bereich „Nördlich Zilleweg“ ein weiteres Neubaugebiet in der Weststadt auszuweisen. Dieser Bereich ist im 2010 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept Burgdorf (ISEK) bereits als nächste Entwicklungsfläche in der Weststadt nach dem Gebiet Heineckenfeld mit der Nr. 2 gekennzeichnet worden (s. Anlage 2 'ISEK Seite 137').

Die Entwicklungsfläche befindet sich westlich der Mönkeburgstraße zwischen den Baugebieten Zilleweg (Bebauungsplan Nr. 0-37 „Mönkeburg 5“, Rechtskraft 1979) im Süden und Langeoog-/Norderneystraße (Bebauungsplan Nr. 0-32 „Mönkeburg 6“, Rechtskraft 1991) im Norden. Direkt am südöstlichen Rand des Entwicklungsbereichs befindet sich der 2010 errichtete Lebensmittelmarkt 'Penny' (Bebauungsplan Nr. 0-85 „Nahversorger West“, Rechtskraft 2010). Der Entwicklungsbereich ist insgesamt 4,78 ha groß.

Die Lage des Entwicklungsbereichs ist relativ zentral; hervorzuheben sind neben dem zuvor genannten Lebensmittelmarkt z.B. folgende Einrichtungen in fußläufiger Entfernung bis 2.000 m<sup>1</sup>:

- der Bahnhof in ca. 1.000 m Entfernung,
- die Astrid-Lindgren-Grundschule und der Kindergarten Lippoldstraße in ca. 300 m Entfernung,
- das Ärztezentrum Norderneystraße in ca. 250 m Entfernung,
- die Marktstraße (Rathaus I) in ca. 1.500 m Entfernung,
- das E-Center Weserstraße in ca. 1.800 m Entfernung.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes kann ausgehend von der Mönkeburgstraße erfolgen. Eine ÖPNV Anbindung ist mit den Stadtbuslinien 905 und 916 sowie der Regionalbuslinie 640 (Burgdorf - Kirchhorst - Altwarmbüchen) ebenfalls an der Mönkeburgstraße vorhanden.

### **Geltungsbereich**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans muss die Entwicklungsfläche in zwei Abschnitte aufgeteilt werden, da derzeit noch nicht alle Flächen verfügbar sind. Das städtebauliche Konzept wird aber beide Entwicklungsabschnitte berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-87 „Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt“ befindet sich in der Gemarkung Heeßel, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 187/4 und 188/3. Der Geltungsbereich ist insgesamt 3,92 ha groß. Zur Lage und genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs siehe Anlage 3 'Übersicht' und Anlage 4 'Geltungsbereich'.

Das Plangebiet des voraussichtlich 2. Abschnitts wird die nordwestlich anschließenden Flurstücke 189/4, 189/6 sowie 191/2 umfassen und hat eine Größe von ca. 0,84 ha.

### **Ziele der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt als Hauptziel die Ausweisung von Wohngebieten. Angestrebt wird aufgrund der relativ zentralen Lage des Plangebiets neben Flächen für freistehende Einfamilienhäuser in Teilbereichen verdichteten Wohnungsbau zu entwickeln. Dabei sollen im Hinblick auf den demografischen Wandel vorrangig barrierefreie Wohnformen berücksichtigt werden. Neben Geschosswohnungsbau kommen z.B. auch Gartenhofhäuser oder Kettenhäuser in Betracht.

---

<sup>1</sup> Alle folgenden Entfernungsangaben gemessen als fußläufige Verbindung vom Rand des Plangebiets an der Mönkeburgstraße.

### **Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan kann als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Das dreiseitig von Bebauung umgebene Plangebiet ist bereits Teil des Siedlungsbereichs. Es handelt sich bei der Abrundungsfläche zwar um eine Außenbereichsfläche im Sinne des § 35 BauGB, ihre Funktionen als Freiraum oder Fläche für privilegierte Außenbereichsvorhaben sind durch die vorhandene Bebauung aber bereits wesentlich eingeschränkt.
- Es werden mit der Ausweisung von Wohngebieten keine Vorhaben zulässig, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 oder Vogelschutzgebieten (Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Das zum Plangebiet nächstliegende Natura 2000 Gebiet 'Altwarmbüchener Moor' liegt vom Plangebiet ca. 3.000 m entfernt.

Für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB sprechen folgende Aspekte:

- Es kann auf die Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 2).  
Die begonnene Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt bereits die Änderung von Fläche für Gemeinbedarf zu Wohnbaufläche. In den abgeschlossenen ersten Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sind zu dieser Änderung keine Stellungnahmen eingegangen.
- Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Auch eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen entfällt, wenn weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Fläche entsprechend Grundflächenzahl ohne Überschreitungen für Nebenanlagen) festgesetzt werden. Es ist zu erwarten, dass diese Grenze mit dem Bebauungsplan Nr. 0-87 deutlich unterschritten wird (vgl. Abschätzung der Grundfläche am Ende des Vorlagentextes).  
In der Abwägung des Bebauungsplans zu berücksichtigen bleiben aber die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
- Die Eingriffsregelung wird nicht angewandt und es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft bereits als zulässig anzusehen.  
Unabhängig von der Eingriffsregelung bleibt zu prüfen, ob die Umsetzung der Planung Auswirkungen auf besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hat. Laut einer ersten Vorabbeurteilung der Planungsgruppe Landschaftspflege, die zzt. den landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bearbeitet, sind auf der Fläche selbst keine besonders geschützten Brutvögel festgestellt worden, auf den nach Westen angrenzenden Ackerflächen kommen aber Feldlerche und Schafstelze vor.
- In den Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und der Behörden (§ 4 BauGB) kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (Vorentwurf) abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und das Aufstellungsverfahren dadurch ggf. beschleunigt werden.
- Bereits der Bebauungsplan Nr. 0-85 „Nahversorgung West“ wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

### **Abschätzung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO**

Der Bereich der Bebauungspläne Nördlich Zilleweg 1. und 2. Abschnitt wird insgesamt eine Fläche von 4,78 ha umfassen. Abgeleitet aus den städtebaulichen Werten des

Baugebiets Östlich Beerbuschweg, welches einen verhältnismäßig geringen Grünflächenanteil aufweist (Plangebiet 8,6 ha u. Fläche der festgesetzten Wohngebiete 5,82 ha), ergibt sich aus den 4,78 ha eine künftige Wohngebietsfläche von ca. 3,24 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3, wie sie im Gebiet Östlich Beerbuschweg für alle Baugebiete festgesetzt wurde, ergibt sich insgesamt eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 9.720 m<sup>2</sup>.

Für das Plangebiet wird eine zumindest in Teilbereichen verdichtete Bebauung angestrebt. Selbst bei einer wohl nicht für alle Wohngebiete zu erwartenden Grundflächenzahl von 0,45 ergibt sich aber nur eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 14.580 m<sup>2</sup>. In Bezug auf die Grenze des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Vorprüfung der Umweltauswirkungen sowie Nichtanwendung der Eingriffsregelung) von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche ist somit zu erwarten, dass diese deutlich unterschritten wird.

Die Aufstellung des aktuellen Bebauungsplans könnte nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 0-85 „Nahversorgung West“ gesehen werden. Die Grundfläche dieses Bebauungsplans wäre dann zu dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 0-87 hinzuzurechnen. Der Bebauungsplan Nr. 0-85 umfasst eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von nur 1.341 m<sup>2</sup>. Es ist also auch nicht zu erwarten, dass die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche für beide Plangebiete zusammen überschritten wird.

#### **Anlagen:**

1. Vermarktungsplan Heineckenfeld, Stand 17.07.2012
2. Auszug aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Burgdorf (ISEK), Seite 137
3. Übersicht zur Lage des Entwicklungsbereichs „Nördlich Zilleweg“
4. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-87 „Nördlich Zilleweg“