



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	2012 0256
Datum:	19.11.2012
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Georg Brand
Aktenzeichen:	0-07/2

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betreff: Änderungsbebauungsplan Nr. 0-07/2 "Nördlich der Petersstraße",
Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	03.12.2012					
Verwaltungsausschuss	11.12.2012					

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

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt die Aufstellung der 2ten Änderung des B-Plans Nr. 0-07 „Nördlich der Petersstraße“ mit dem Ziel der Nachverdichtung (Einleitungsbeschluss nach §2 BauBG).

Der Verwaltungsausschuss beschließt zudem die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-07 „Nördlich der Petersstraße“ (fortan mit der Verfahrens-Nr. 0-07/2 bezeichnet) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufzustellen.

(Baxmann)

Sachverhalt und Begründung:

1) Ausgangssituation

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 0-07 „Nördlich der Petersstraße“ ist aus dem Jahr 1965. Dieser wurde im Jahr 1969 zugunsten einer erhöhten Ausnutzung von 0,2/0,3 auf 0,3/0,4 (GRZ/GFZ) in einem Teilbereich geändert. Aktuell soll ein Teilbereich mit der Größe von ca. 14.000 m² überplant werden. Die dortigen durchschnittlich 945 m² großen Grundstücke weisen eine geringe Ausnutzung auf, welche den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen nicht mehr gerecht wird. Eine weitere Nachverdichtung auf den hinterliegenden und teilweise direkt an Straßen angrenzenden Flächen ist mit den aktuellen Baulinien und Baugrenzen nicht möglich. Seit dem Jahr 1981, und vermehrt seit 2006 und 2011, gab es daher Anliegeranfragen zur Hinterlandbebauung. Im Rahmen einer Anliegerbefragung und einer Anliegerversammlung im Jahr 2012 wurde mehrheitliches Interesse zur Planänderung geäußert. Auch der Bauausschuss sprach sich in der Sitzung vom 09.07.2012 für die Umsetzung der von den Anliegern favorisierten Variante „A“ aus. Diese sieht vor, dass sowohl im östlichen Teil als auch im westlichen Teil große, zusammenhängende Bauflächen mit privaten Erschließungslösungen entstehen (vgl. Sitzungsprotokoll BauA vom 22.08.2012 sowie Nachtrag mit Abbildungen zum Protokoll vom 19.10.2012).

2) Geplanter Geltungsbereich

Der Änderungsbebauungsplan 0-07/2 betrifft einen nordwestlich gelegenen Teil des bisherigen Geltungsbereichs in der Gemarkung Burgdorf, Flur 1. Dieser Teilbereich wird durch den Sorgenser Grundweg, den Laubenweg, die Straße Vor dem Celler Tor und die östlich der Straße Im Grenzacker gelegenen Grundstücke eingefasst. Eine Auflistung der Grundstücke im Geltungsbereich sowie eine kartographische Abgrenzung finden sich in den angefügten Anlagen 1 und 2.

3) Einordnung und Begründung gemäß städtebaulicher Zielsetzungen

Aus städtebaulicher Sicht entspricht die mit dem Änderungsbebauungsplan angestrebte bauliche Nachverdichtung dem räumlichen Leitbild der Siedlungsentwicklung. Baulücken werden geschlossen, bestehende Baustrukturen kleinteilig ergänzt und untergenutzte Bereiche in der Kernstadt besser ausgelastet (vgl. S.87 ISEK). Somit kann durch diese Nachverdichtung ein zielkonformer Beitrag geleistet werden, die anhaltende Nachfrage nach Bauland zu decken. Eine solche Nutzung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale ist gegenüber der Neuentwicklung von Bauland mit vielfältigen Vorteilen für Eigentümer und die Stadt verbunden. Diese Vorteile, welche sowohl im ökonomischen als auch ökologischen und sozial-kulturellen Bereich verortet sind, wurden bereits mit Beschlüssen „Zur Innenentwicklung von Baulücken“ vom Verwaltungsausschuss und Bauausschuss gewürdigt (Vorlage 2011 0940).

Durch die angestrebte Änderung von einem reinen Wohngebiet (WR) zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) soll zudem an der Hauptverkehrsstraße „Vor dem Celler Tor“ eine flexiblere Nutzung ermöglicht werden.

4) Beschleunigtes Aufstellungsverfahren nach §13a BauGB

Die beabsichtigte Nachverdichtung dient dem Zweck der „Innenentwicklung“ und erfüllt somit die grundlegende Voraussetzung für die Änderung eines Bebauungsplans im sog. „beschleunigten Verfahren“ nach 13a BauGB.

Die Grundfläche umfasst voraussichtlich deutlich weniger als 20.000 m², so dass auf die Eingriffsregelung (u.a. „Ausgleich neuversiegelter Fläche“) verzichtet werden kann. Es sind weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich, denn der Bebauungsplan begründet keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten. Ebenso soll verfahrensmäßig auf die frühzeitige formale Beteiligung von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange verzichtet werden, zumal bereits die Anliegerinteressen durch Befragung und Versammlung einbezogen wurden. Hinsichtlich der Nutzungsänderung von einem reinen Wohngebiet (WR) auf ein allgemeines Wohngebiet (WA) kann der Flächennutzungsplan im Nachhinein berichtigt werden.

Daher ist es zu empfehlen, das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach §13a BauGB durchzuführen. Zugleich wird mit dem Bebauungsplan ein „Auftakt“ zur weiteren Innenentwicklung Burgdorfs gegeben.

Anlagen:

- 1) Tabelle mit Flurstücksnummern und Nutzung im Geltungsbereich
- 2) Karte des Geltungsbereichs