



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	2012 0259
Datum:	20.11.2012
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Jan-Hinrich Brinkmann
Aktenzeichen:	

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-09 "Im Kreitwinkel"
(Wohnprojekt Q+ der Südheide eG)
- 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 checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“ (Wohnprojekt Q+ der Südheide eG) soll mit dem Ziel einer baulichen Nachverdichtung eingeleitet werden (Einleitungsbeschluss nach § 2 BauBG).

Diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“ (Verfahrensnummer 0-09/3) soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.

(Baxmann)

Sachverhalt und Begründung:

Die Stadt Burgdorf beabsichtigt in Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Wohnungsbau- genossenschaften die Einführung einer an das so genannte „Bielefelder Modell“ angelehnten Betreuungs- und Versorgungskonzeption für ältere Menschen, welche ein selbstbestimmtes Leben im Alter in der angestammten Wohnung bzw. im angestammten Quartier selbst bei Pflegebedürftigkeit ermöglicht („Burgdorfer Modell“).

Besonderheit dieses auf die örtlichen Verhältnisse zugeschnittenen „Burgdorfer Modells“ ist die Integration neuer Betreuungsstrukturen in die gewachsene Nachbarschaft und den Gebäudebestand.

Langfristiges Ziel des „Burgdorfer Modells“ ist die Herstellung zumindest einer relativen Versorgungssicherheit in allen verdichteten Siedlungsbereichen der Kernstadt Burgdorfs. Hierfür sollen nach und nach an ausgesuchten Standorten dem Burgdorfer Modell entsprechende Infrastrukturen (Quartierstreiffpunkte mit integriertem Pflegedienst) entwickelt werden. Das vorliegende Plangebiet ist einer dieser Standorte.

Konkret plant die Wohnungsgenossenschaft Südheide eG in Kooperation mit dem Pflegedienst Ambulante Pflege Burgdorf GmbH im Blockinnenbereich einer ihrer Wohnanlagen in der Südstadt die Verwirklichung eines neuen generationsübergreifenden Wohn- und Betreuungskonzepts, das nicht nur auf die Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren zugeschnitten ist, sondern sich an alle Altersgruppen richtet.

Wesentlicher Bestandteil dieses neuen Wohnprojekts „Q+“ soll die Errichtung von 33 neuen barrierefreien Mietwohnungen sowie die Ansiedlung eines ambulanten Pflegedienstes mit angeschlossener Tagespflegeeinrichtung und die Einrichtung eines Quartierstreiffpunkts sein. Ziel des Projekts ist es, die Selbständigkeit älterer Menschen so lange wie möglich zu erhalten. In das Konzept mit einbezogen wird nicht nur der angrenzende Wohnungsbestand der Südheide eG, sondern auch das gesamte Wohnquartier.

Die Südheide eG hat dieses Konzept (Anlage 3) dem Bauausschuss in seiner Sitzung am 15.10.2012 vorgestellt. Im Rahmen dieser Sitzung wurde das Konzept grundsätzlich befürwortet. Allerdings lassen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“ die Umsetzung dieses Vorhabens derzeit nicht zu, weil die festgesetzten überbaubaren Flächen sehr knapp bemessen sind, so dass auf der Basis des bestehenden Bebauungsplans keine Nachverdichtung im Blockinnenbereich erfolgen kann (siehe Anlage 1).

Der Bebauungsplan soll daher für den betroffenen Teilbereich entsprechend geändert werden. Ziel ist insbesondere die Festsetzung größerer überbaubarer Flächen bei gleichzeitigem Erhalt der Wohnqualität im Bestand (Besonnung).

Hierzu ist der Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen.

Der Änderungsbereich umfasst das Straßengeviert Niedersachsenring / Im Kreitwinkel / Depenauer Weg / Rohrwiesen (Anlage 2). Folgende Flurstücke liegen im geplanten Änderungsbereich:

- Flst.-Nr. 3/81, 3/92, 3,94, (3/102), (3/103), 3/109, 3/111, 3/114, 3/115, 3/119, (3/120), 3/122, 3/123, 3/124, 3/125, 3/126, 3/130, 3/131, 3/132, 3/133
- Flst.-Nr. 5/3, 5/4, 5/7
- Flst.-Nr. 92/15, 92/19, 92/20
- Flst.-Nr. (93/2), 93/4, 93/5
- Flst.-Nr. (366/5)

Sämtliche Flurstücke befinden sich in Flur 8 der Gemarkung Burgdorf; die in Klammern aufgeführten Flurstücke ragen nur teilweise in den geplanten Geltungsbereich hinein.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage und damit der Innenentwicklung. Da

- die geplante zulässige Grundfläche unter 20.000 qm beträgt,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) vorliegen

kann der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geändert werden.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind die ansonsten vorgeschriebenen Beteiligungsschritte „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ (§ 3 Abs.1 BauGB) und „Frühzeitige Beteiligung der Behörden“ (§ 4 Abs.1 BauGB) nicht erforderlich. Stattdessen soll eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB erfolgen, in welcher mit den anliegenden Planunterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen informiert werden soll.

Die konkretere Ausarbeitung des Entwurfs für den Bebauungsplan mit Festsetzungen und ausführlicher Begründung erfolgt zu einem späteren Zeitraum.

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“
2. beabsichtigter Geltungsbereich der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-09 „Im Kreitwinkel“
3. Städtebauliche Konzeption