



Stadt Burgdorf  
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	<b>2013 0450</b>
Datum:	25.09.2013
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Imke Herbst
Aktenzeichen:	61 26 - 00 87

**Beschlussvorlage**

**öffentlich**

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 0-87 "Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt", Entwurf**  
**Bezugsvorlagen:**  
**2013 0366 (Vorentwurf)**  
**2013 0366/1 (Beendigungserklärung der Interessengruppe zur**  
**Planungsalternative "Die Dorf Burg")**  
**2013 0396 und 2013 0396/1 (Lärmkonflikt Bolzplatz Zilleweg,**  
**Vergleich verschiedener Lösungen sowie 2013 0396/3**  
**(Lärmkonflikt Bolzplatz Zilleweg, Nutzungszeiten für**  
**schalltechnische Beurteilung)**  
**2013 0366/2 (Stellungnahme von Anwohnern des Scharhörnwegs**  
**zur verkehrlichen Erschließung)**

**Beratungsfolge:**

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	21.10.2013					
Verwaltungsausschuss	22.10.2013					
Ortsvorsteher Heebel z.K.						

<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:**

1. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-87 „Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt“ (Stand 25.09.2013) mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.  
Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Entwurf die Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) und der Beteiligung der Behörden durchzuführen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB).
2. Bei der Vermarktung der Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sollen die Käufer zur Errichtung eines Passivhauses verpflichtet werden. Näheres hierzu wird in Zusammenhang mit den noch zu fassenden Beschlüssen über das Grundstücksvergabeverfahren und die Verkaufspreise festgelegt.

(Baxmann)

**Sachverhalt und Begründung:**

Anhand der Bezugsvorlage 2013 0366 ist über den Vorentwurf des Bebauungsplans beraten worden. Der Verwaltungsausschuss hat mit Beschluss vom 25.06.2013 den Auftrag erteilt, die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen. Dem entsprechend erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 09.07.2013 – 23.07.2013 und die Unterrichtung der Behörden mit Schreiben vom 27.06.2013. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte sind im 2. Teil der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel 9 wiedergegeben und mit Abwägungsvorschlägen versehen worden.

Einzelne Aspekte, die bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs besondere Bedeutung hatten, wie die Eignung der Bauflächen für Passivhäuser, der weitere Umgang mit der Planungsalternative "Die Dorf Burg" (Fläche für Gartenhofhäuser), die Berücksichtigung eines Altenpflegeheims, Lösungsmöglichkeiten für den bestehenden nachbarschaftlichen Lärmkonflikt am Bolzplatz Zilleweg und die verkehrliche Erschließung von weiteren Baugebieten westlich des Ahrbergenweg über die Planstraße A wurden bereits in den Bauausschusssitzungen am 12.08.2013 und 03.09.2013 sowie bezüglich des Bolzplatzes auch im Jugendhilfeausschuss am 16.09.2013 beraten, siehe dazu auch die auf Seite 1 angegebenen Bezugsvorlagen. Die Beratungsergebnisse wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Hingewiesen sei insbesondere auch noch darauf, dass die Festsetzung zu Wohnungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf im nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf entfallen ist, weitere Erläuterungen dazu siehe Kapitel 5.1.1 in der Begründung.

Mit dem Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplans wurde die Verwaltung beauftragt, einen Vorschlag zu erarbeiten, wie das gesamte Baugebiet unter ökologischen, insbesondere klimaschützenden Aspekten bebaut werden kann. In der Bauausschusssitzung am 12.08.2013 erfolgte dazu ein Bericht des lindener baukontors. In den Bebauungsplanentwurf wurden unter anderem die vorgestellten Hüllkurven als Höhenfestsetzung und die Begrünung von Flachdächern aufgenommen. Mit den Hüllkurven wird eine solarenergetisch sinnvolle Errichtung von Passivhäusern für alle Baugrundstücke im Plangebiet ermöglicht. Eine Verpflichtung zur Errichtung von Passivhäusern kann in den Bebauungsplan selbst jedoch nicht aufgenommen werden. Empfohlen wird die Bauinteressenten im Zusammenhang mit den Grundstückskaufverträgen zur Errichtung von Passivhäusern zu verpflichten.

In der Bauausschusssitzung am 12.08.2013 wurde ebenfalls berichtet, dass bei den bisher an der Errichtung von Geschosswohnungsbauten interessierten Bauträgern erhebliche Bedenken in Bezug auf eine Verpflichtung zur Errichtung von Passivhäusern bestehen (z.B. höhere Baukosten, schwierigere Vermarktung von Eigentumswohnungen, höhere Kaltmieten, Vorbehalte bei Mietern gegen die Technik). Daher wird empfohlen, die Verpflichtung zur Errichtung von Passivhäusern auf die für Ein- und Zweifamilienhausbau vorgesehenen Baugrundstücke zu beschränken.

Gegenüber dem Planungsstand des Vorentwurfs erfolgten in der Planzeichnung und insbesondere in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zahlreiche Änderungen. Auf eine Markierung der Änderungen wurde daher verzichtet.

In dem Entwurf der Begründung des Bebauungsplans wurden die wesentlichen gegenüber dem Vorentwurfsstand vorgenommenen Änderungen wie gewohnt durch graue Hinterlegung markiert.

Mit den Entwürfen der Bebauungspläne können nun die Verfahrensschritte öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt werden.

**Anlagen:**

1. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-87 „Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften (Stand 25.09.2013)
2. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplans Nr. 0-87 „Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften (Stand 25.09.2013)