



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	2007 0170
Datum:	03.05.2007
Amt/Abteilung:	61
Sachbearbeiter(in):	Imke Herbst
Aktenzeichen:	B-Plan 4-06/2

Beschlussvorlage

öffentlich

Betreff: Bauleitplanung Schillerslage, Sprengelstraße 4-6

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Ortsrat Schillerslage	10.05.2007					
Bauausschuss	04.06.2007					
Verwaltungsausschuss	05.06.2007					

Finanz. Auswirkungen in Euro		Haushaltsstelle	VwH	VmH
Einmalige Kosten:	€		☐	☐
Laufende Kosten:	€		☐	☐
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:		☒ ja ☐ nein		

Beschlussvorschlag:

1. Der Ortsrat Schillerslage spricht sich für den Beschlussvorschlag zu 3. aus.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, den unter 3. formulierten Beschluss zu fassen.
3. Der Verwaltungsausschuss beschließt, dass die Verhandlungen mit dem Investor, zur Entwicklung von Wohnbauland im Bereich Schillerslage zwischen Sprengelstraße 4 und 6, fortgesetzt werden sollen.

(Baxmann)

Sachverhalt und Begründung:**Sprengelstraße 4-6**

Für die Fläche südlich der Sprengelstraße, die mit einer Gewerbehalle bebaut ist, wurden bereits in der Vergangenheit mehrfach Anfragen zur Errichtung von Wohngebäuden gestellt, die dann aber nicht weiter verfolgt wurden. Im vergangenen Jahr wurden zwei Bauvoranfragen abgelehnt, weil sie das Maß der nach § 34 zulässigen Nutzung überschritten. Grundsätzlich ist für die Entwicklung der Fläche zu Wohnbauland auch ein Planungserfordernis zu sehen, um die vorhandene Konfliktlage zu bewältigen.

Ein Investor, die UBS Unternehmensberatung, Herr W. Schillberg, hat im März d. J. erneut das Gespräch mit der Stadtverwaltung gesucht, um die Fläche zu Wohnbauland zu entwickeln. Kurzfristig wurde von ihm jetzt ein städtebauliches Konzept eingereicht (s. Anlage 1).

Die Stadtverwaltung empfiehlt, die Überplanung der Fläche auf der Basis des vorgelegten Konzeptes mit folgenden Zielsetzungen weiter zu verfolgen:

- dörflicher Charakter, Hofsituation, aufgelockerte Bebauung, großzügig bemessener Straßenraum, Erschließung nur von der Sprengelstraße,
- Erhalt der ortsbildprägenden Bepflanzung am Hechtgraben,
- Konfliktbewältigung Landwirtschaft, Straßenlärm, Altlasten.

Sonstige Siedlungsentwicklung in Schillerslage

Die Entwicklung der Fläche Sprengelstraße ist vor dem Hintergrund der sonstigen Überlegungen zur Siedlungsentwicklung in Schillerslage zu beurteilen. (Lage und Größe der Flächen s. Anlage 2).

Fläche nördlich Flachsfield

Bedingt durch den Tod eines Grundeigentümers im Sommer letzten Jahres ist die Gründung der Entwicklungsgesellschaft durch die Grundeigentümer und damit die Planung des Baugebietes gestoppt worden. Um die Baulandentwicklung trotzdem voranzubringen, wurden seitens der Liegenschaftsabteilung Gespräche mit der Erbgemeinschaft zum Ankauf der Fläche durch die Stadt begonnen. (Ergänzende Informationen dazu erfolgen mündlich im vertraulichen Teil der Ortsratssitzung.)

Fläche Hornacker

Zur Überplanung der gesamten Fläche für ein größeres Wohngebiet, wurde am 11.11.2004 vom Ortsrat beschlossen, dass sie „mittelfristig grundsätzlich in Aussicht genommen werden könne“. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat dann am 11. Januar 2005 entsprechend beschlossen, dass die Wohnbaulandausweisung im Bereich Hornacker zurzeit nicht weiter zu verfolgen sei.

Für den südöstlichen Teilbereich der Fläche an der Zollstraße liegt ein positiver Bauvorbescheid zur Errichtung von Wohngebäuden vor.

Entwicklungsspielraum für Eigenentwicklung nach RROP

Bei der Entwicklung von Wohnbauland ist das im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 für Schillerslage festgelegte Entwicklungsziel zu beachten. Schillerslage ist als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung eingestuft, als Entwicklungsziel ist die Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen festgelegt. Konkret begrenzt das RROP den Entwicklungsspielraum auf einen Basiswert von 5 % zur vorhandenen Siedlungsfläche. Dies sind für Schillerslage 1,8169 ha. Die Zielsetzungen des RROP 2005 gelten für 10-15 Jahre.

Mit der aktuell angefragten Entwicklungsfläche Sprengelstraße 4-6 und einer der beiden 'großen' Entwicklungsflächen Flachsfield oder Hornacker würde der vom RROP 2005 zu-

gewiesene Entwicklungsspielraum ausgenutzt.

- Flachsfeld 1,8031 ha (Nettobauland ca. 1,1000 ha)
- Sprengelstraße 0,7350 ha
- Hornacker 1,5149 ha