



Stadt Burgdorf  
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	<b>2014 0788</b>
Datum:	17.12.2014
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Imke Herbst
Aktenzeichen:	61 26 - 00 76/1

**Beschlussvorlage**

**öffentlich**

**Betreff: Bebauungsplan 0-76/1, "Läuferweg 1. Änderung", Einleitung**

**Beratungsfolge:**

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	15.01.2015					
Verwaltungsausschuss	20.01.2015					

<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:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-76/1 „Läuferweg“ zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-76 „Läuferweg“ wird mit den in der Vorlage dargestellten Zielen eingeleitet (§ 2 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 0-76/1 „Läuferweg“ wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 13 Abs. 3 BauGB) aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) wird verzichtet. Stattdessen wird die Verwaltung beauftragt, mit den Informationen der Vorlage die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

(Baxmann)

## **Sachverhalt und Begründung:**

### **Ausgangssituation, Ziele der Planung und Auswirkungen**

Der Bebauungsplan 0-76 „Läuferweg“ (Anlage 1) ist seit dem 16.05.2002 rechtskräftig. Er wurde aufgestellt, nachdem sich Ende der 1990er Jahre herausstellte, dass die Flächen des Plangebiets nicht länger zur Erweiterung des östlich angrenzenden Gewerbebetriebs Läuferwerk bevorratet werden sollten.

Inzwischen ist nördlich der Erschließungsstraße „Knopsberg“ mit der Errichtung von Reihenhäusern sowie einem kombinierten Gewerbe- und Wohnprojekt begonnen worden. Auf der Südseite der Straße ist seit längerem das „Kinderhaus Regenbogen“ ansässig, das sich noch auf die östlich angrenzende Fläche (Nr. 5 im Vermarktungsplan Anlage 2) erweitern will. Die Fläche 6 ist bereits vor einigen Jahren von der Lebenshilfe e.V. Burgdorf erworben worden. Das ursprünglich dort angedachte Projekt wurde aber nicht realisiert.

Nun will die **Lebenshilfe Peine-Burgdorf GmbH** auf dieser Fläche ein **barrierefreies Wohngebäude** errichten, das die südlich vorhandene Wohnstätte Lerchenstraße ergänzt. Durch die Errichtung von 12 Einzelzimmern in dem Neubau am Knopsberg soll es ermöglicht werden, die in der Wohnstätte Lerchenstraße vorhandenen 12 Doppelzimmer in Einzelzimmer umzuwandeln. Insgesamt soll damit die derzeitige Anzahl von 40 Bewohnerplätzen erhalten werden (s. Anlage 3 letzte Seite, Darstellung der Lebenshilfe zum Abbau von Doppelzimmern).

Zu der geplanten baulichen Erweiterung haben bereits mehrere Gespräche der Stadtverwaltung mit der Lebenshilfe bzw. mit den von ihr beauftragten Architekten (Planungsgruppe Niemeyer) stattgefunden. Es konnte aber keine bauliche Lösung gefunden werden, die mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vereinbar ist. In der Sitzung des Bauausschusses am 01.12.2014 hat die Lebenshilfe ihre Planung vorgestellt und die Mitglieder des Bauausschusses äußerten sich dazu zustimmend.

Um den eingeschossigen Neubau der Wohnstätte Knopsberg (Vorplanung s. Anlage 3, Luftbild, Lageplan Erdgeschoss und Ansichtsskizzen) realisieren zu können, ist es erforderlich den Bebauungsplan 0-76 insbesondere hinsichtlich einer direkten Wegeverbindung zur bestehenden Wohnstätte Lerchenstraße und bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl zu ändern. Die Verwaltung empfiehlt nach weiterer Abstimmung mit der Planungsgruppe Niemeyer folgende Änderungen, die etwas über den im Bauausschuss am 01.12.2014 vorgestellten Rahmen hinausgehen:

- Zur Errichtung der direkten Fußwegverbindung zu den südlich angrenzenden Grundstücken der Lebenshilfe, auf denen auch die erforderlichen Stellplätze angeordnet sind, ist eine Festsetzung erforderlich, die einen 2 m breiten Weg innerhalb des südlichen Pflanzstreifens zulässt.
- Das Baugrundstück soll um die am südwestlichen Rand des Bebauungsplans 0-76 festgesetzte Abfallentsorgungsfläche (48 m<sup>2</sup>) erweitert werden. Dafür ist es erforderlich, die bisherige Festsetzung Fläche für Entsorgung mit der Zweckbestimmung Abfall in Allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern. Als Ersatz soll eine Fläche für Wertstoffcontainer auf dem Grundstück der Lebenshilfe eingerichtet werden.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) für das WA südlich der Straße Knopsberg ist im Bebauungsplan 0-76 mit 0,4 festgesetzt. Damit das geplante eingeschossige Wohngebäude errichtet werden kann und noch etwas Spielraum verbleibt, ist es erforderlich, die GRZ auf 0,5 zu erhöhen. In Bezug zur derzeitigen Grundstücksgröße des Baugrundstücks ohne Abfallentsorgungsfläche wird damit eine zusätzliche Grundfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> ermöglicht.
- Die Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (z.B. Nebenanlagen und Garagen) wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 des Bebauungsplans 0-76 derzeit auf max. 0,15 begrenzt – bei GRZ 0,4 also maximal 0,55.

Um eine übermäßige Versiegelung auszuschließen, soll mit der Erhöhung der

GRZ auf 0,5 (s.o.) die zulässige Überschreitung auf maximal 0,6 begrenzt werden.

- Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan 0-76 für die WA-Gebiete mit III und für das MI mit II festgesetzt. Im Hinblick darauf, dass auf den Flächen, die an das WA südlich des Knopsbergs angrenzen, eine sehr viel niedrigere Bebauung entstanden ist (Kinderhaus 1<sup>1/2</sup>-geschossig, nördliches barrierefreies Wohngebäude der Lebenshilfe 1-geschossig), ist eine Reduzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von III auf II sinnvoll. Zudem kann damit eine mögliche Verschattung der nördlich der Straße Knopsberg errichteten Reihenhäuser reduziert werden.
- Am westlichen und südlichen Rand des WA südlich der Straße Knopsberg sind 5 m breite Pflanzstreifen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt. Diese sollen wie folgt verändert werden, damit Abstände zwischen dem geplanten Wohngebäude und den Pflanzstreifen verbleiben: Der westliche Pflanzstreifen soll auf die derzeit festgesetzte Fläche für Abfallentsorgung ausgedehnt und insgesamt auf 3 m verschmälert werden. Der südliche Pflanzstreifen soll auf 6 m verbreitert werden.

Für die Flächen 3 und 4 (s. Anlage 2 Vermarktungsplan) am östlichen Rand des im Bebauungsplan 0-76 festgesetzten Mischgebiets besteht ganz oder teilweise grundsätzliches Interesse an einer gemeinsamen Nutzung mit den weiter nach Osten angrenzenden Flächen des ehemaligen Läuferwerks. Eine gemeinsame Nutzung ist jedoch nur mit einem **Verbindungsweg zwischen dem Mischgebiet und dem ehem. Läuferwerk** möglich. Die Herstellung dieses Weges ist durch den im Bebauungsplan 0-76 festgesetzten Pflanzstreifen nicht zulässig. Zudem heißt es in der textlichen Festsetzung 1.5 des Bebauungsplans 0-76 zum Anschluss an die Verkehrsflächen: „Von der festgesetzten Verkehrsfläche [Knopsberg] dürfen nur Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erschlossen werden. Die Errichtung von privaten Verbindungsstraßen zu angrenzenden Bereichen ist aus Gründen des Immissions-schutzes nicht zulässig.“

In der Begründung des Bebauungsplans 0-76 wird zu dieser Festsetzung erläutert: „Die festgesetzte Verkehrsfläche [Knopsberg] soll ausschließlich der Binnenerschließung des Baugebietes dienen. Die Einrichtung einer Verbindung zu den östlich des Plangebietes gelegenen gewerblich genutzten Flächen wird ausgeschlossen (s. textl. Festsetzung Nr. 1.5), um die im Westen vorhandenen Reinen Wohngebiete vor zusätzlichem Verkehrslärm zu schützen. Die Erschließung der östlich angrenzenden Gewerbeflächen ist über die Verbindung Am Güterbahnhof, Schillerslager Straße zur B 443 gesichert.“

Wenn bei einer gemeinsamen Nutzung der Mischgebietsflächen mit den östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen, die Erschließung ausschließlich von Osten erfolgt, wäre eine Verkehrszunahme in den westlichen Wohngebieten ausgeschlossen. Daher wird vorgeschlagen, in den Bebauungsplan 0-76 „Läuferweg“ die folgenden Ausnahmeregelungen aufzunehmen.

- Zur textlichen Festsetzung 1.5 (s.o.):  
Eine private Verbindungsstraße, die eine gemeinsame Nutzung der Mischgebiete zusammen mit den östlich an den Geltungsbereich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen (Gemarkung Burgdorf, Flur 1, Flurstücke 108/3, 107/1, 106/1\* und nach Osten folgende Flurstücke) ermöglicht, kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Zufahrt zu den gewerblich genutzten Mischgebietsflächen ausschließlich von Osten über die Straße am Güterbahnhof und die Flurstücke 108/3, 107/1, 106/1\* und nach Osten folgend vorgenommen wird. Eine Zufahrt von der Straße Knopsberg ist dabei nicht zulässig.

\* Die Flurstücksnummern beziehen sich auf die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 0-76 „Läuferweg“ und unterscheiden sich von den aktuellen Flurstücksnummern im Liegenschaftskataster.

- Weiter ist folgende Regelung zu dem Pflanzstreifen am östlichen Rand des Geltungsbereichs zu ergänzen:

Zur Herstellung der entsprechend der textlichen Festsetzung 1.5 ausnahmsweise zulässigen privaten Verbindungsstraße darf die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der für die Verbindungsstraße erforderlichen Breite (maximal 8 m) unterbrochen werden. Die entfallenden Anpflanzungsflächen (maximal 5 m x 8 m = 40 m<sup>2</sup>) sind an anderer Stelle auf dem Flurstück 108/6 herzustellen.

### **Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 0-76**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan 0-76/1 wird den Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-76 voraussichtlich um eine neue Fläche für Entsorgung mit der Zweckbestimmung Abfall erweitern. Diese Fläche soll auf dem von der Lebenshilfe genutzten Grundstück, das südlich an den Geltungsbereich angrenzt, festgesetzt werden. Somit wird der am Marris-Mühlen-Weg vorhandene Wertstoffsammelplatz voraussichtlich nur wenige Meter nach Süden verschoben werden.

### **Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB und Auswirkungen der geplanten Änderungen auf Belange des Umweltschutzes**

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

- Das Plangebiet ist bereits Teil des Siedlungsbereichs.
- Es werden mit der Änderung keine Vorhaben ermöglicht, 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. 4.500 m entfernt.

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

- Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Auch eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen kann entfallen, weil mit den Änderungen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Fläche entsprechend Grundflächenzahl ohne Überschreitungen für Nebenanlagen) ermöglicht werden.

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). Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Änderungen sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

- Die Eingriffsregelung wird nicht angewandt und es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft bereits als zulässig anzusehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Unabhängig von der Eingriffsregelung bleibt zu prüfen, ob die Umsetzung der Planung Auswirkungen auf besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hat. Hinweise auf derartige Vorkommen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die direkte Umgebung nicht vor. Der nördlich angrenzende Bereich der Baggerkuhle (Flurstück 140/2, Flur 1, Gemarkung Burgdorf) hat Bedeutung für den Schutz seltener Pflanzen und Reptilienarten (PGL 2014\*). Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Änderungen – die nur die Baugebiete betreffen – und der Entfernung der Baggerkuhle zum nördlichen Rand der Baugebiete von ca. 50 m, sind jedoch keine erheblichen Aus-

wirkungen auf die Vorkommen der besonders/streng geschützter Arten zu erwarten.

\* (PGL 2014: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Planungsgruppe Landespflege, Hannover, Juni 2014.)

- In Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB kann auf die ansonsten vorgeschriebenen Beteiligungsschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs.1 BauGB) verzichtet werden. Stattdessen ist eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB vorzunehmen, in welcher über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert wird. Diese Vorgehensweise wird von der Verwaltung empfohlen.

#### **Anlagen:**

1. Bebauungsplan Nr. 0-76 „Läuferweg“,
2. Vermarktungsplan,
3. Vorplanung der Lebenshilfe für die Wohnstätte Knopsberg