



**Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister**

Vorlage Nr.:	2016 1183
Datum:	29.08.2016
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Martina Behncke
Aktenzeichen:	61 - Be

Beschlussvorlage

öffentlich

Betreff: Entscheidungsfindung/Kriterien für ein nächstes Wohnbaugebiet in einem Ortsteil

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	12.09.2016					
Ortsrat Schillerslage	15.09.2016					
Ortsrat Ramlingen-Ehlershausen	20.09.2016					
Ortsrat Otze	22.09.2016					
OrtsvorsteherInnen	nachrichtlich					

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:

Um entscheiden zu können, in welchem Ortsteil als nächstes ein Wohnbaugebiet entwickelt werden soll, dienen die nachfolgenden Ausführungen.

Die Mitglieder des Bauausschusses sowie der Orträte, aber auch die OrtsvorsteherInnen sollen in den Entscheidungsfindungsprozess eingebunden werden. Daher werden sie gebeten, Kriterien – und möglichst auch deren Gewichtung – für eine Bewertung zu benennen.

Nach Zusammenstellung der vorgebrachten Kriterien wird die Verwaltung eine Bewertungsmatrix erstellen, um diese dann zur Entscheidung für ein nächstes Wohnbaugebiet in einem Ortsteil – für eine weitere Gremienfolge – aufzubereiten.

I. V.

(Philipps)

Sachverhalt und Begründung:

Thematischer Einstieg / Bezugsvorlagen

Im August 2010 wurde das Integrierte Stadtentwicklungsprogramm (**ISEK**) vom Rat der Stadt Burgdorf beschlossen (Vorlage **2010 0765** "ISEK-Beschluss"). Damit liegt eine informelle planerische Grundlage zur künftigen Siedlungsentwicklung sowohl für die Kernstadt Burgdorf als auch für die Ortsteile vor. Diese sollte in der **Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNPneu)** ihren formalen Ausdruck, nämlich als Instrument der kommunalen Bauleitplanung finden.

Mit den Darstellungen im FNP wird flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet – so wie es das BauGB vorgibt – die beabsichtigte Art der Bodennutzung dargestellt.

Die Arbeiten zur Neuaufstellung des FNP, d. h. die „Übersetzung“ der ISEK-Erkenntnisse in Darstellungen für den neuen FNP haben bereits im Februar 2011 begonnen und wurden mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 28.06.2011 anhand der Vorlage **2011 0922** "Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf" formal eingeleitet.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde in der Zeit vom 26.07. bis 09.09.2011 durchgeführt und fand – nicht wie sonst üblich – auf der Basis eines Vorentwurfs des FNP, sondern auf der Basis des ISEK und ergänzender Ausführungen statt. Auch dies ist der Vorlage **2011 0922** zu entnehmen.

Von November 2011 bis Juni 2012 wurden Bodengutachten zu Entwässerungsmöglichkeiten erarbeitet und in der Zeit von Februar 2012 bis Juni 2014 wurde der Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (**LaPlaFB**) zum FNPneu erstellt.

Nach Vorliegen dieser wesentlichen Voruntersuchungen konnte mit der Ausarbeitung des Entwurfs für den neuen Flächennutzungsplan begonnen werden. Ein erster Zwischenstand wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 17.11.2014 vorgestellt.

Auf Basis des zuletzt erarbeiteten Zwischenstands vom 08.04.2015 fand am 28.04.2015 ein Abstimmungsgespräch mit der Region Hannover zur Klärung zahlreicher offener Fragen statt.

Aufgrund geänderter Prioritäten (Dialogforum Schiene Nord, 58. Änderung des FNP, Bebauungsplan Nr. 0-66) ruhen seitdem die Arbeiten am neuen Flächennutzungsplan.

Über den **Stand des FNPneu** wurde mehrfach im Bauausschuss und in den Ortsräten berichtet: vgl. folgende Auflistung – ohne Anspruch auf Vollständigkeit...

- 06.10.11 **BauA:** Mitteilung zum Sachstand - vgl. Protokoll unter TOP 3
- 09.07.12 **BauA: Vorlage 2012 0134** zum Antrag aus **Schillerslage** zur „Ausweisung von weiteren Baugebieten in der Ortschaft Schillerslage“
- 24.01.13 **Vorlage: 2013 0297** zum **Antrag** aus **Ramlingen-Ehlershausen** zur Bauliche Weiterentwicklung der Ortschaft Ramlingen-Ehlershausen
- 29.01.13 **Vorlage 2013 0301** Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf - Aktueller Sachstand
- 05.02.13 **Vorlage 2013 0311** zur **Anfrage** aus **Schillerslage** zum FNPneu und „Hornacker“
- 14.11.13 **Mitteilungsvorlage 2013 0513 - Sachstand Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf**
- 30.06.14 **BauA:** Mitteilung zum Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum FNPneu (LaPlaFB) – vgl. Protokoll unter TOP 3
- 13.11.14 **OR Schillerslage**, TOP 7: Sachstandsbericht zum FNPneu – vgl. Protokoll: Der entsprechende Vermerk vom 06.11.14 ist dem Protokoll als Anlage 2 beigefügt.
- 17.11.14 **BauA: Präsentation zum Sachstand FNPneu** – vgl. Protokoll unter TOP 9 und die vorgestellte Präsentation im Anhang des Protokolls.
- 20.11.14 **OR Otze**, TOP 7: Sachstandsbericht zum FNPneu
- 28.04.15 **Vorlage 2015 0867** zur **Anfrage** aus **Schillerslage vom 24.04.2015** zur „Baureife“ der Bereiche ‚Hornacker‘ und ‚Hornweg‘
- 10.09.15 **Vorlage 2015 0946** zum **Antrag** aus **Otze** zur Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Fläche nördlich der Straße ‚Am Friedhof‘
- 21.09.15 **Vorlage 2015 0955** zum **Antrag** zur Ausweisung eines Baugebietes in Sorgensen – vgl. Protokoll **VA** vom **06.10.2015** unter **TOP 8**
- 19.01.16 **BauA: Vorlage 2015 0946** zum **Antrag** aus **Otze** – vgl. Protokoll unter TOP 7: „Nach kurzer Diskussion schlug **Herr Baxmann** vor, dass Abt. 80 verwaltungsintern den Auftrag erhalten solle, in allen Ortsteilen mit den jeweils in Frage kommenden Eigentümern Kontakt aufzunehmen und deren Verkaufsbereitschaft abzuklären. Danach könne man Prioritäten festlegen. – **Herr Hunze** zog seinen Antrag zurück und der Bauausschuss empfahl die Verwaltung zu beauftragen, entsprechende Informationen bei den Eigentümern der in den Ortsteilen in Frage kommenden Flächen einzuholen.“
- 25.01.16 **Vorlage 2016 1032** zur **Anfrage** aus Ramlingen-Ehlershausen zur **Baulichen Entwicklung** der Ortschaft Ramlingen-Ehlershausen
- 02.02.16 **OR Ehlershausen** mit ‚**Bericht der Stadtplanungsabteilung über den Stand der Planungen eines Neubaugebietes in Ramlingen-Ehlershausen**‘ – vgl. Protokoll unter TOP 5
- 06.04.16 **Vorlage 2016 1096** zur **Anfrage** aus Ramlingen-Ehlershausen zur **Baulichen Weiterentwicklung** im OT
- 12.04.16 **BauA: Vorlage 2016 1096**
- 27.04.16 **Vorlage 2016 1119** zur **Anfrage** aus **Schillerslage** zur **Wohnbebauung** in Schillerslage

Anstelle der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird aktuell nun folgende alternative Vorgehensweise in Betracht gezogen:

- Es erfolgen ortsteil- oder themenbezogene Änderungen des Flächennutzungsplans. Dies ermöglicht ein flexibleres Vorgehen als die Aufstellung eines neuen Gesamtplans. Somit kann immer kurzfristig und anlassbezogen auf neue Erforderlichkeiten eingegangen werden. Das ISEK bildet den zusammenhaltenden inhaltlichen Rahmen im Hintergrund.
- Im Rahmen einer der nächsten FNP-Änderungen wird ein separater, digitalisierter Planteil mit Begründung erstellt, der dann nach erfolgter Genehmigung durch die Region Hannover gemäß § 6 (6) BauGB neu bekanntgemacht wird. Durch die Neubekanntmachung wird der digitalisierte Plan sozusagen „eingeführt“ und die alte analoge Plandarstellung ersetzt.

Vorgehensweise zur Entscheidungsfindung über ein nächstes Wohnbaugebiet in einem Ortsteil / Kriterien

Seit längerer Zeit und auch noch in diesem Jahr hat die Stadtplanungsabteilung mitteilen lassen, dass die Verwaltung hinsichtlich der Aufstellung eines Bebauungsplans für Wohnnutzung in den Ortsteilen folgendermaßen vorgeht:

1. Erstellung des Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen FNP
2. Politische Entscheidungsfindung über den Ortsteil, für den ein B-Plan aufgestellt wird.

Losgelöst davon hat die Liegenschaftsabteilung – wie in der Sitzung des Bauausschusses vom 19.01.2016 vereinbart – mit den Eigentümern von 18 Flurstücken in fünf Ortsteilen Kontakt aufgenommen, um deren grundsätzliche Bereitschaft an einer Veräußerung zur Baulandentwicklung zu erfragen. – Weit überwiegend ist seitens der betreffenden Eigentümer Kooperationsbereitschaft und Interesse signalisiert worden. (vgl. auch Vorlage Nr. 2016 1096)

Die Ergebnisse der Gespräche mit den Grundeigentümern sind inzwischen von der Liegenschaftsabteilung an die Stadtplanungsabteilung weitergeleitet worden.

Von hier aus ist nunmehr damit begonnen worden, **Kriterien** zusammenzustellen, die vor bzw. bei der Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes in den verschiedenen Ortsteilen zu berücksichtigen sind (z. B.: Funktion lt. RROP, Aussagen ISEK, Infrastrukturelle Ausstattung, Verkehrliche Anbindung, Aussagen LaPlaFB, Umgebungslärm, Immissionen, Entwässerung (Schmutzwasser, Regenwasser), Lage zu Lebensmittelversorgung ... etc)

Mit anderen Worten: die Verwaltung bereitet – nun losgelöst von der Neuaufstellung des FNPneu – die Entscheidungsfindung darüber vor,

1. in welchem Ortsteil und
2. auf welchen Flächen ein neues Baugebiet ausgewiesen und ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Vor diesem Hintergrund wurden daher Kriterien gesammelt und aktuell verwaltungsintern diskutiert. Im Ergebnis ist die Verwaltung zu der Auffassung gelangt, die politischen Gremien auch schon bei der Zusammenstellung von anzusetzenden Kriterien einzubeziehen, um zu klären, welche Bewertungskriterien angelegt werden sollen.

Im Zuge der o. g. Anfragen und Anträge sind aus den Ortsräten und aus dem Bauausschuss z. B. schon folgende Kriterien angeregt worden:

- Datum/Jahr Rechtskraft des letzten B-Plans im Ortsteil für ein Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Aus-/Be-/Überlastung KiTa bzw. Grundschule
- Anbindung ÖPNV
- Verkehrsbelastung benachbarter/bestehender Wohngebiete

Zu den genannten Beispielen – denen aus der Verwaltung und denen aus den politischen Gremien – sollte in den Sitzungen des Bauausschusses und der Ortsräte beraten werden.

Im Ergebnis sind relevante Kriterien für eine Entscheidungsfindung zu benennen und deren Gewichtung für die Bewertung festzulegen.