



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	2016 1221
Datum:	28.09.2016
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Imke Herbst
Aktenzeichen:	61 20 - 59

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betreff: Bauleitplanung Flüchtlingsunterkunft östlich FTZ,
Vorentwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplans**

**Bezugsvorlage 2016 1046 (Aufstellungsbeschlüsse 3. Änderung des
Bebauungsplans 0-08 "Ortsfeuerwehr Burgdorf" und 59. Änderung
des Flächennutzungsplans)**

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	18.10.2016					
Verwaltungsausschuss	25.10.2016					

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:

Dem Vorentwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.09.2016 wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

(Baxmann)

Sachverhalt:

Die Bauleitplanverfahren zur 59. Änderung des Flächennutzungsplans und zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 0-08 „Ortsfeuerwehr Burgdorf“ wurden mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 10.05.2016 eingeleitet (vgl. Bezugsvorlage 2016 1046). Folgende Planungsziele wurden beschlossen:

- Bauplanungsrechtliche Sicherung der 'Flüchtlingsunterkunft östlich FTZ',
- Ermöglichung einer alternativen – voraussichtlich gewerblichen – Nutzung, der Fläche für die Flüchtlingsunterkunft,
- Festsetzung einer Erschließungsstraße nördlich von THW und FTZ,
- Einrichtung einer Fußwegverbindung zwischen Flüchtlingsunterkunft und Sorsgener Grundweg,
- Ausweisung einer Erweiterungsfläche für die FTZ.

Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Bauleitpläne hat sich herausgestellt, dass es problematisch ist für den Bereich der Flüchtlingsunterkunft eine Alternative- bzw. Nachfolgenutzung festzusetzen.

Eine dauerhafte Folgenutzung der Fläche ist im Zusammenhang mit den in der Umgebung vorhandenen und geplanten Nutzungen zu betrachten. Aus Vorüberlegungen für den gesamten Bereich zwischen den Straßen Vor dem Celler Tor und der B 188, der nördlich an den Bebauungsplan 0-08 „Ortsfeuerwehr Burgdorf“ anschließt, ergibt sich, dass für diesen Bereich insbesondere aufgrund der vorhandenen Backwarenfabrik und den davon ausgehenden Geruchsemissionen nur die Ansiedlung weiterer öffentlicher Nutzungen oder die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in Betracht kommt (vgl. ISEK 2010 S. 124).

Auch für die Fläche der Flüchtlingsunterkunft, die durch Geruchsemissionen weniger beeinträchtigt ist, scheidet eine allgemeine Wohnnutzung als dauerhafte Nachfolgenutzung aufgrund der abseitigen Lagen der Fläche und der angrenzenden mit Lärmemissionen verbundenen Nutzungen (Feuerwehrwettkampf-/Bolzplatz und Erweiterung FTZ) aus.

Um eine gewerbliche Folgenutzung für die Fläche der Flüchtlingsunterkunft zu regeln, käme grundsätzlich die Festsetzung eines sogenannten bedingten Baurechts nach § 9 Abs. 2 BauGB¹ in Betracht. Voraussetzung wäre aber, dass im Bebauungsplan ein konkreter Zeitpunkt oder ein konkretes für jedermann erkennbares Ereignis (z.B. Rückbau der Flüchtlingsunterkunft) benannt wird, ab dem die Festsetzungen für die Folgenutzung sozusagen automatisch – ohne weiteren Ratsbeschluss – gelten. Derzeit ist jedoch nicht bekannt, wie lange die Flüchtlingsunterkunft benötigt wird und ob die Gebäude anschließend zurückgebaut werden oder eine Folgenutzung in den Gebäuden selbst ermöglicht werden soll. Daher konnte bei der Ausarbeitung der Bauleitpläne das Planungsziel eine Alternative- bzw. Nachfolgenutzung für die Fläche der Flüchtlingsunterkunft festzusetzen, nicht umgesetzt werden. Stattdessen kann nur darauf verwiesen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachfolgenutzung durch erneute Änderung des Bebauungsplans geregelt werden kann.

Mit dem anliegenden Vorentwurf der 59. Flächennutzungsplanänderung können die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt werden.

¹ § 9 Abs. 2 BauGB: „Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.“

Parallel zur Ausarbeitung des Vorentwurfs der 59. Flächennutzungsplanänderung hat die Stadtplanungsabteilung damit begonnen, den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-08 „Ortsfeuerwehr Burgdorf“ vorzubereiten. Dieser wird in den nächsten Monaten in die Beratung gegeben. Das Verfahren der Flächennutzungsplanänderung sollte schon vorzeitig fortgesetzt werden, weil die Verfahrensdauer aufgrund der erforderlichen Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Region Hannover (§ 6 BauGB) einen zusätzlichen Verfahrensschritt umfasst.

Anlagen

1. Vorentwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 27.09.2016,
2. Begründung zum Vorentwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 27.09.2016.