Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	**2016 0038**
Datum:	02.11.2016
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Imke Herbst
Aktenzeichen:	61 26 - 00 11/4

Beschlussvorlage **öffentlich**

Betreff: 4. Änderung des Bebauungsplans 0-11 "Uetzer Straße - Duderstädter Weg"

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	22.11.2016					
Verwaltungsausschuss	06.12.2016					

Finanz. Auswirkungen in Euro		Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten:	€		☐	☐
Laufende Kosten:	€		☐	☐
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:		☒ ja ☐ nein		

Beschlussvorschlag:

1. Der am 30.05.2006 vom Verwaltungsausschuss gefasste Beschluss zur Einleitung der Bauleitplanung zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans und zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Duderstädter Weg" wird aufgehoben.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-11/4 zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg" wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB).
   Das Plangebiet befindet sich zwischen Uetzer Straße, Hülptingser Weg, Duderstädter Weg und Schopenhauerstraße. Ziel der Planung ist die Umwandlung eines Teilbereichs des Gewerbegebietes in ein Allgemeines Wohngebiet.
   Der Bebauungsplan Nr. 0-11/4 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg" wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

3. Dem anliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 0-11/4 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg" (Stand Oktober 2016) wird zugestimmt.
   Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

(Baxmann)

Sachverhalt:

Schon vor mehr als 10 Jahren wandten sich die Grundeigentümer mit ersten Entwicklungsüberlegungen für eine Wohnnutzung auf dem brachgefallenen Gelände nördlich des Duderstädter Weges an die Stadt. Bald zeigte sich, dass dieser Standort für eine künftige Wohnnutzung durch Besonderheiten wie Anforderungen an das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen aber auch durch eine vorhandene Altablagerung beeinträchtigt ist. So verwundert es nicht, dass es im Laufe der Zeit zu verschiedenen Projektansätzen durch unterschiedliche Interessenten / Investoren kam.

In Zusammenhang mit Entwicklungsüberlegungen eines Investors erfolgten dann in den Jahren 2004 / 2005 Untersuchungen der Altablagerung durch die Fachgutachter der GEOlogik und drauf aufbauend durch Mull & Partner. Anhand der Vorlage 01239/00/2006 vom 11.05.2006 wurde im Bauausschuss (BauA) am 23.05.2006 das Thema Wohnbebauung auf der Altablagerung intensiv beraten. An der Sitzung nahmen Herr Eggeling (Mitarbeiter des Teams Abfall und Bodenschutz bei der Region Hannover – Untere Bodenschutzbehörde) und Herr Dr. Müller (Mitarbeiter des Referates Grundwassermanagement beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) teil und befürworteten eine Wohnbebauung nach Sanierung der Altablagerung. Die Vorüberlegungen zur Sanierung entsprachen schon damals der in der Anlage 1 'Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 0-11 …' unter der Überschrift 'Kennzeichnung' dargestellten Vorgehensweise.
Auf der Grundlage der mit der Vorlage 01239/00/2006 vom 11.05.2006 vorgeschlagenen Beschlüsse empfahl der BauA die Einleitung der Bauleitplanung zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans und zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Duderstädter Weg". Der Verwaltungsausschuss beschloss dann am 30.05.2006 entsprechend der Vorlage die Aufstellung der Bauleitpläne einzuleiten.
Im weiteren Verfahren hat aber der damalige Investor die Planung nicht fortgesetzt.

Im Jahr 2014 zeigte die Deutsche Reihenhaus (DRH) Interesse an der Entwicklung des Areals. Über dieses Entwicklungsinteresse und die von der DRH beauftragten ergänzenden Detailuntersuchungen der Altablagerung durch Mull & Partner ist in 2015 mehrfach im BauA berichtet worden. Bei den Detailuntersuchungen stellte sich heraus, dass der Sanierungsumfang der Altablagerung deutlich höher ist, als noch 2005 angenommen. Für die DRH war eine weitere Projektentwicklung daher nur sinnvoll, wenn die Sanierung der Altablagerung teilweise über Fördermittel finanziert werden kann. In Abstimmung mit der Stadt und der Unteren Bodenschutzbehörde wurde im Juni 2015 ein entsprechender Förderantrag bei der N-Bank eingereicht. Nachdem die Fördermittelzusage vorlag und der BauA in seiner Sitzung am 06.07.2015 signalisierte an der 2006 eingeleiteten Bauleitplanung festhalten zu wollen, bereitete die DRH die Planung weiter vor. In der Sitzung des BauA am 01.12.2015 hat die DRH dann ihr städtebauliches Konzept zur Entwicklung der Brachfläche nördlich des Grundstücks Duderstädter Weg 10 vorgestellt. Ergänzend berichtete ein Vertreter von Mull & Partner über die Bodenuntersuchungen und erläuterte das Sanierungskonzept. Die Entwicklungsüberlegungen wurden vom BauA zustimmend zur Kenntnis genommen.
Im BauA am 23.02.2016 sowie im Verwaltungsausschuss am 08.03.2016 wurde dann anhand der Vorlage 2016 1041 über einen städtebaulichen Vertrag zur Übertragung der Planungsleistungen für den Bebauungsplan beraten. Dieser Vertrag wurde zwischenzeitlich zwischen DRH und Stadt abgeschlossen und der Stadtplaner Herr Flaspöhler von der DRH mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

Der vom Büro Flaspöhler ausgearbeitete Vorentwurf des Bebauungsplans liegt nun vor (s. Anlage 1) und die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) können damit durchgeführt werden.

Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung den 2006 gefassten Aufstellungsbeschluss abzuändern bzw. zu erneuern, weil sich zum einen der geplante Geltungsbereich des

Bebauungsplans geändert hat. Zum anderen kann der Bebauungsplan jetzt nach dem durch die BauGB-Novelle 2007 eingeführten ‘beschleunigten Verfahren‘ des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden (s. dazu im auch Kapitel 3 der Anlage 2.).
Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB könnte entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 abgesehen werden, die Verwaltung empfiehlt jedoch aufgrund der komplexen Planungssituation ein ‘normales‘ zweistufiges Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Zum Thema Bodensanierung kann aktuell noch mitgeteilt werden: Die Vorgehensweise zur Sanierung ist zwischen dem Gutachterbüro Mull & Partner, der DRH und der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Region Hannover grundsätzlich abgestimmt. Das von Mull & Partner fertiggestellte Sanierungskonzept liegt der Unteren Bodenschutzbehörde aber noch nicht zur Prüfung vor.

Anlagen

1. Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Uetzer Straße - Duderstädter Weg“, Stand 10-2016,
2. Begründung zum Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Uetzer Straße - Duderstädter Weg“, Stand 10-2016.