



**Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister**

Vorlage Nr.:	2016 0046
Datum:	01.11.2016
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Martina Behncke
Aktenzeichen:	61

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betreff: Entscheidung für ein nächstes Wohnbaugebiet in einem Ortsteil
Bezugsvorlage: 2016 1183**

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Ortsrat Ramlingen-Ehlershausen	08.11.2016					
Ortsrat Schillerslage	10.11.2016					
Ausschuss für Umwelt, Stadt- entwicklung und Bau	22.11.2016					
Ortsrat Otze	24.11.2016					
Verwaltungsausschuss	06.12.2016					

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:

Es ist darüber zu entscheiden, in welchem Ortsteil der Stadt Burgdorf als nächstes ein Wohnbaugebiet entwickelt werden soll.

Dazu dienen die Ausführungen dieser Vorlage mit anliegender Bewertungs-Matrix.

(Baxmann)

Sachverhalt und Begründung:

Wie im Zusammenhang mit den Beratungen zur **Bezugsvorlage Nr. 2016 1183** ausgeführt, ist eine Entscheidung über ein nächstes Wohnbaugebiet in einem der Burgdorfer Ortsteil herbeizuführen.

Dazu wurden in den vergangenen Wochen Kriterien zusammengestellt, die nachfolgend erläutert werden und anhand einer Matrix (**Anlage**) einer Auflistung zugeführt wurden.

Von Seiten der Stadtplanungsabteilung sind vorrangig **Kriterien** anzusetzen, die z.B. auch die **übergeordneten Planungsebenen** und die Aussagen aus dem ISEK und Darstellungen im FNP berücksichtigen.

Insofern enthält die Matrix zur Bewertung der Ortsteile u.a. folgende Kriterien und Bewertungsstufen:

RROP .

Es wird auf die Funktionen der einzelnen Ortsteile gemäß RROP („Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ bzw. sog. „Ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung“) abgestellt. Dabei ist die Ergänzungsfunktion Wohnen von Seiten der Region durch bestimmte Infrastrukturmerkmale (KiTa, Nahversorgung, Lage an schienegebundenem ÖPNV) gekennzeichnet.

Für die kleineren Ortsteile ist das **Eigenentwicklungspotential** relevant, das bei 5 % der jeweiligen Siedlungsfläche liegt.

Bewertung RROP:

- + = Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen
- o = Siedlung mit Funktion Eigenentwicklung

B-Plan .

Vor dem Hintergrund, dass im Laufe der politischen Beratungen im September d. J. deutlich wurde, dass sich im Prinzip jeder Ortsrat und auch der Ortsvorsteher von Dachtmischen dafür ausgesprochen haben, dass in ihrem jeweiligen Ortsteil der nächste Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden sollte, ist sicherlich auch von Bedeutung, wann dort zuletzt ein B-Plan für ein Wohngebiet (WA) Rechtskraft erlangte. Diese Daten sind in der Matrix genannt.

Bewertung letzter B-Plan:

- + = B-Plan bis 2000
- o = B-Plan nach 2000

ISEK .

Aufgeführt sind die in den jeweiligen Ortsteilen genannten Entwicklungsbereiche und Aussagen gemäß **ISEK**. Außerdem wird auf den jeweiligen Siedlungstyp eingegangen (dazu kann ggf. noch auf die individuellen Ortscharakteristika abgestellt werden).

1*) Eine **Ausnahme** stellt hierzu **Ehlershausen** dar:

Das **ISEK** (2010) sieht für die künftige Entwicklung von Wohnbauflächen noch die Bereiche **N 1** „Weidendamm“ und **N 2** „Nördlich des Kindergartens“ vor.

Der Bereich **N 1** „Weidendamm“ wäre zwar aus rein stadtplanerischer Sicht wegen seiner Lage im Siedlungskörper Ehlershausen mit der Nähe zu Bahn und zu Einkaufsmöglichkei-

ten prioritär zu entwickeln. Wie verschiedene Prüfungen in der Vergangenheit aber zeigen, gibt es Belange des Lärmschutzes (gegenüber der Bahn und neben dem Gewerbegebiet) sowie des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen, die eine Entwicklung erschweren. Auch die Nachbarschaft zu Reitnutzung sowie die in die Zukunft gerichteten Überlegungen der Grundeigentümer lassen eine bauliche Entwicklung in absehbarer Zukunft nicht gerade möglich erscheinen.

Im Zuge der Neuaufstellung des FNP bzw. der Bauleitplanung „Golfplatzenerweiterung“ hat sich gezeigt, dass der Bereich **N 2** „Nördlich des Kindergartens“ für eine bauliche Entwicklung nicht genutzt werden kann, da er in einem verordneten Wasserschutzgebiet liegt. Hier ist u.a. der Kahlschlag von forstwirtschaftlichen Flächen verboten.

Diese Sachverhalte zu den Bereichen **N 1** und **N 2** im ISEK wurden bereits in der Mitteilungsvorlage **2013 0513** dargelegt.

Stattdessen hat die Verwaltung inzwischen mögliche Alternativen hierzu geprüft. Die Ergebnisse wurden in der Sitzung des Ortsrates Ramlingen-Ehlershausen am 02.02.2016 vorgestellt – vgl. Protokoll.

Dementsprechend wurden Überlegungen angestellt, am südwestlichen Ortsrand von Ehlershausen eine Siedlungsentwicklung zu prüfen. Zur Schaffung von Neubaugrundstücken wurden und werden **als neue Bereiche**, die beiderseits der Ramlinger Straße betrachtet:

- **Südlich / entlang des Ehlershäuser Weges** bzw. der Bereich zwischen Ehlershäuser Weg und Ramlinger Straße
- **Westlich Schwarzenbergfeld**

Bewertung ISEK:

- + = Entwicklung mittelfristig vorgesehen
- o = Entwicklung langfristig vorgesehen bzw. für den Eigenbedarf

FNP .

Gewertet wird, ob bereits im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) Wohnbauflächen dargestellt sind oder ob eine Änderung des FNP erforderlich wird.

Bewertung FNP – Änderung:

- + = bereits erfolgt
- o = erforderlich

Weiterhin sind – neben den übergeordneten Planungsaspekten – auch die in den Ortsteilen gegebenen **Standortqualitäten** bzw. die Ausstattung mit **Infrastruktur** wie Kindertagesstätten (KiTa), Grundschulen, Nahversorgung und ÖPNV-Anbindung von Bedeutung. In Bezug auf **KiTa** und **Grundschule** wurde neben dem Bestehen dieser Einrichtungen sowohl deren prognostizierte Auslastung als auch die Entfernung zu den genannten Entwicklungsbereichen betrachtet.

Ebenso wurden die jeweilige Nähe zu **Nahversorgungsmöglichkeiten** und die Anbindung an den **ÖPNV** (S-Bahn, Bus) in die Matrix aufgenommen.

KiTa .**2*) Bewertung****KiTa – Prognose der Auslastung:**

- + = unterbesetzt
- o = ausgeglichen
- - = überbelegt

Entfernung zur KiTa:

- + = fußläufig – im 500 m Radius
- o = ca. 1.000 – 1.500 m
- = darüber

Grundschule .**2*) Bewertung****Prognose der Auslastung:**

- + = unterbesetzt
- o = ausgeglichen
- - = überbelegt

Entfernung zur Grundschule:

- + = fußläufig – im 500 m Radius
- o = ca. 1.000 – 1.500 m
- = darüber

Nahversorgung .**Bewertung****Lebensmittel-Einkauf:****Einkauf:**

- + = Nahversorgung am Ort
- o = Hofläden
- = kein

Entfernung zum Lebensmittel-

- + = fußläufig – bis 700 m
- o = über 700 m
- = über 1.500 m

ÖPNV .**Bewertung****ÖPNV-Anbindung:**

- + = an der S-Bahn-Linie
- o = Bus
- = keine

**Entfernung zur S-Bahn-Haltestelle:
Haltest.:**

- + = fußläufig – im 300 m Radius
- o = unter 1.000 m
- = darüber

Entfernung zur nächsten Bus-

- + = fußläufig – im 300 bis 500 m Ra-

Wesentliche Bedeutung werden auch **Kriterien** der verkehrlichen **Erschließung** sowie der **Ver- und Entsorgung** haben:

- Erforderlichkeit neuer Erschließungsanlagen
- Entwässerung / Kapazitäten Schmutzwasserbeseitigung / Kanal
- Bodenbeschaffenheit / Versickerungsfähigkeit

Verkehrl. Erschließung .**Bewertung Erschließung:**

- + = an bestehender Erschließung möglich
- +/- = Erschließung bei übergeordneter Straße
- = Erschließung herzustellen

Schmutzwasser**Bewertung Schmutzwasserableitung:**

- ++ = gut möglich
- + = eingeschränkt und mit Auffüllung möglich
- = Pumpwerk erforderlich

Niederschlagswasser**Bewertung Niederschlagswasser / Versickerung:**

- o = Bodenuntersuchung noch nicht erfolgt

Zu berücksichtigen ist, dass sich nicht alle Kriterien schon in einer aussagekräftigen Tiefe bewerten lassen. – So sind die Kriterien zur Versickerungsfähigkeit mithin zur Entwässerung von Niederschlag grundsätzlich wichtig und in der Bewertung zu berücksichtigen. Sie sind aber gegenwärtig hinsichtlich ihrer Gewichtung „nur“ gleichwertig ansetzbar bzw. offen, weil noch Untersuchungsbedarf besteht.

Zur Lage von potentiellen Wohnbaugebieten bezüglich auftretender **Immissionen** aus Verkehr oder benachbarten Nutzungen lassen sich gegenwärtig bedingt Aussagen wiedergeben. Sie sind folgendermaßen eingeflossen:

Immissionen**Bewertung Immissionen/Lärm:**

- + = keine erkennbaren Probleme bzw. über Bauleitplanung zu lösen
- o = über Schallgutachten zu prüfen
- = aktiver Schallschutz erforderlich

Da auch der Abstand zu Wald eine für die bauliche Entwicklung bedeutende Rolle einnehmen kann, wurde auch dieses Kriterium mit betrachtet:

Wald**Bewertung Wald/-abstand:**

- + = keine Relevanz
- o = wäre zu prüfen
- = erforderlich

Letztlich bleibt zu sagen, dass nicht für alle Bereiche in bzw. am Rande der Ortsteile ‚Aussagen aus dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum FNP‘ = **LPlaFB** vorliegen. Sie sind folgendermaßen zu berücksichtigen:

LPlaFB**Bewertung LPlaFB zum FNP:**

- o = konfliktarmer Raum = Konfliktstufe I
- = konfliktträchtiger Raum = mäßiger Konflikt = Stufe II
- = starker bis sehr starker Konflikt = Stufen III oder/bis IV

Aus Sicht der Stadtverwaltung hätten wohl alle Ortsteile betrachtet und anhand der Kriterien bewertet werden können. Allerdings gibt es Ortsteile, die – ähnlich wie seinerzeit Weferlingsen – aus Sicht einer Vermarktung eher schlecht geeignet sind. Somit wurden in erster Linie die **Ortsteile Ehlershausen, Otze und Schillerslage** in die Betrachtung eingestellt.

Außerdem wurden – entsprechend der Anfragen und Überlegungen aus den politischen Gremien

- auch **Sorgensen** (vgl. Vorlage 2015 0955) und
- **Dachtmissen** in die Überlegungen einbezogen.

Da aus dem Ortsteil **Dachtmissen** regelmäßig nach der Entwicklung von Wohnbauland im Bereich der im ISEK markierten Flächen "Option" – Am Mittelfeld" für den Eigenbedarf – nachgefragt wird, hat die Stadtplanungsabteilung auch diesen Ortsteil in die Betrachtungen einbezogen. Allerdings gilt gerade auch hier die obige Bemerkung zur Vermarktungslage.

Insofern und auch unter Berücksichtigung des erforderlichen Aufwands im Verhältnis zur Schaffung von Bauplätzen sollte eine Wohnbaulandentwicklung in 3*) Dachtmissen, wie auch in den anderen kleinen Ortsteilen, entfallen.

Um Verhandlungsspielräume zu wahren, könnte überlegt werden, ob im Ergebnis eine Reihenfolge von 1. Ortsteil, dann 2. Ortsteil, dann 3. Ortsteil... stehen könnte.