



Stadt Burgdorf Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2018 0644
Datum:	01.08.2018
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", Entwurf

Bezugsvorlag 2017 0219 4. Änderung des Bebauungsplans 0-11 ..., Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits-/Behörden-Beteiligung zum Vorentwurf

Bezugsvorlage 2016 0038 4. Änderung des Bebauungsplans 0-11 ... (Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf)

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	21.08.2018	Empfehlung			
Verwaltungsausschuss	28.08.2018	Entscheidung			

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

Beschlussvorschlag:

Dem anliegenden Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ (Stand Juli 2018) wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

(Baxmann)

Sachverhalt

Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 06.12.2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 0-11/4 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ eingeleitet (§ 2 BauGB). Ziel der Planung ist die Umwandlung eines Teilbereichs eines Gewerbegebietes in ein Allgemeines Wohngebiet, um eine Reihenhausbauung durch die Deutsche Reihenhäuser (DRH) zu ermöglichen. In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss dem Vorentwurf des Bebauungsplans 0-11/4 mit einer Abänderung (Vorlage 2016 0038/1) zugestimmt.

In der Zeit vom 30.01. bis zum 13.02.2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans. Mit Schreiben vom 31.01.2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Über die eingegangenen Stellungnahmen in diesen frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau am 15.05.2017 informiert. Gleichzeitig wurde in dieser Sitzung ein gegenüber dem Vorentwurfsstand verändertes Baukonzept der DRH vorgestellt, das insbesondere einen größeren Abstand zwischen den neuen Reihenhäusern und dem Gewerbegebiet berücksichtigt (Bezugsvorlage 2017 0219). Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau fassten in dieser Sitzung bei acht Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme den folgenden empfehlenden Beschluss: Die Verwaltung wird beauftragt, die Bauplanänderung 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ unter der Maßgabe, dass der Bestand der angrenzenden Gewerbebetriebe rechtssicher gewährleistet ist, weiter auszuarbeiten.

In diesem Sinne wurde die Planung weiterentwickelt, unter anderem wurden:

- eine gutachterliche Stellungnahme über Geruchs- und Staubimmissionen im Plangebiet durch die bestehenden Betriebe eingeholt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aus immissionsschutzrechtlichen Gründen keine Bedenken gegen eine Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets bestehen.
- ergänzende schallgutachterliche Überprüfungen vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass die Gewerbebetriebe keine Einschränkungen der aktuellen Nutzung und beabsichtigter betrieblicher Entwicklungen zu befürchten haben.
- die von der Handwerkskammer zusammen mit einigen ansässigen Gewerbetreibenden vorgeschlagene Eintragung einer Immissionsduldungsdienstbarkeit geprüft. Mit dem Ergebnis: Der Immissionskonflikt zwischen dem Gewerbegebiet und dem künftig angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet muss und kann durch die Festsetzungen des Bauplans gelöst werden. Im Hinblick darauf, dass die Gewerbetreibenden trotzdem Beschwerden der Bewohner der vorgesehenen Reihenhäuser erwarten, ist die Deutsche Reihenhäuser bereit sich über städtebaulichen Vertrag (s. Vorlage BV 2018 0645) zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu verpflichten, nach der die jeweiligen Eigentümer der vorgesehenen Reihenhäuser die von den gewerblichen Grundstücken ausgehenden Emissionen dulden.

Auch die Planung der Sanierung der Altablagerung wurde von der DRH weiterentwickelt:

- Das Sanierungskonzept sieht nun für den Bereich des Vorhabens der DRH vor, dass im Bereich des Vorhabens ein vollständiger Austausch des Deponats erfolgen wird.
- Die DRH hat Kontakt zu den benachbarten Grundstückseigentümern aufgenommen, um die Erschließung während der Sanierungs- und Bauphase direkt vom Hülptinger Weg bzw. der Uetzer Straße aus zu ermöglichen. Leider konnte mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke jedoch keine Einigung erzielt werden, sodass nach derzeitigem Stand das Grundstück während der Sanierungs- und Bauphase über die beiden Zufahrten vom Duderstädter Weg aus angefahren werden muss.

In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen: Die konkreten Maßnahmen zur Durchführung der Sanierung sind nicht Gegenstand des Bauplanverfahrens.

Mit dem anliegenden Entwurf der 4. Änderung des Bauplans Nr. 0-11 „Uetzer Straße

– Duderstädter Weg“ und der zugehörigen Begründung können nun die Verfahrensschritte öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt werden. Darüber ist zu entscheiden.

Gleichzeitig gebe ich ihnen die in den Anlagen 3 und 4 wiedergegebenen Stellungnahmen, die zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangen sind und mit Abwägungsvorschlägen versehen wurden, zur Kenntnis. Letztlich ist über die Abwägungsvorschläge erst im Rahmen des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans zu entscheiden.

Anlagen:

1. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“, Stand 7 – 2017,
2. Entwurf der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“, Stand 7 – 2018,
3. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, Vorläufige Abwägung, Stand Entwurf 7 – 2018,
4. Stellungnahmen der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Vorläufige Abwägung, Stand Entwurf 7 – 2018.

Weitere Unterlagen,

die über das Bürger- und Ratsinformationssystem auf www.burgdorf.de zur Verfügung gestellt werden:

- Geräuschscreening, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, 28.06.2018,
- Gutachtliche Stellungnahme über Geruchs- und Staubimmissionen, Tüv Nord, 06.07.2017.
- Sanierungskonzept, M&P Geonova, Juni 2018.