



Stadt Burgdorf  
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	<b>BV 2018 0689</b>
Datum:	30.08.2018
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Jan-Hinrich Brinkmann
Aktenzeichen:	

**Beschlussvorlage**

**öffentlich**

**Betreff: Bebauungsplan mit integriertem Erhaltungsgebiet Nr. 0-94  
"Försterberg" - Aufstellungsbeschluss**

**Beratungsfolge:**

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	10.09.2018	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	18.09.2018	Entscheidung			

<b>Finanz. Auswirkungen in Euro</b>	Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

**Beschlussvorschlag:**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Erhaltungsgebiet Nr. 0-94 „Försterberg“ wird für den in der Anlage gekennzeichneten Geltungsbereich eingeleitet (Einleitungsbeschluss nach § 2 BauGB in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Ziel des Bebauungsplans mit integriertem Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist der Erhalt und Wiederaufbau des historischen Försterhauses sowie die Wiederherstellung des stadtbildprägenden Gesamteindrucks einschließlich der Freiflächen.

(Baxmann)

**Sachverhalt und Begründung:****Planungsanlass:**

Das alte Försterhaus auf dem Försterberg wurde um 1680 als Fachwerkhaus errichtet und gehört zu den ältesten Gebäuden in der Stadt Burgdorf. Es wurde auf einer kleinen Anhöhe, dem Försterberg (frühere Bezeichnung: Wasselberg), gebaut und ist von baugeschichtlicher Bedeutung. Folgerichtig steht es unter Denkmalschutz.

Der Standort des Försterhauses befand sich früher außerhalb der historischen Ortslage. Im Laufe der Zeit hat sich die Stadt ausgedehnt, so dass das Gebäude jetzt den südlichen Rand des Burgdorfer Zentrums markiert. Es markiert gleichzeitig den nördlichen Beginn der weitläufigen Burgdorfer Südstadt.

Das Gebäude prägt die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung. Dies liegt einerseits an der baulichen Gestaltung des Gebäudes selbst. Weiterhin trägt die topografische Situation (Standort des Gebäudes auf der Kuppe der Anhöhe „Försterberg“) dazu bei, dass die Bebauung auch aus größerer Entfernung gut sichtbar ist (z.B. entlang der Straße Kleiner Brückendamm) und prägend wirkt. Diese Sichtbarkeit wird auch dadurch hervorgerufen, dass rund um das Gebäude trotz angrenzender verdichteter Nachbarbebauung größere Freibereiche verblieben sind und infolgedessen einen Blick auf das Gebäude ermöglichen.

Dieses Zusammenspiel aus baulicher Gestaltung, topografischer Situation und größeren Freibereichen sorgt dafür, dass ein einziges Gebäude auf einem einzigen Grundstück die gesamte städtebauliche Gestalt der Umgebung prägt und identitätsstiftend wirkt. Dies wird auch in der Bevölkerung so wahrgenommen. Daher soll diese städtebauliche Gestalt erhalten bleiben.

In der Nacht zum 14.06.2018 ist das alte Försterhaus teilweise abgebrannt.

Ziel der Stadt Burgdorf ist die Wiederherstellung der oben beschriebenen besonderen städtebaulichen Gestalt.

Dieses Ziel soll erreicht werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit gleichzeitiger Bezeichnung eines Erhaltungsgebiets zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

**Begründung des Beschlussvorschlags:****Bebauungsplan:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-94 „Försterberg“ für den genannten Bereich soll im Wesentlichen den Belangen der Baukultur sowie der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung des Bereichs für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) dienen. Dementsprechend sollen im Bebauungsplan für diesen Bereich Festsetzungen getroffen werden mit dem Ziel, den erhaltenswerten Bereich hinsichtlich der einflussreichsten Bau- und Freiraumstrukturen zu bewahren.

**Erhaltungsgebiet:**

Ergänzend hierzu hat die Stadt die Möglichkeit, für erhaltenswerte Bereiche ein so genanntes Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festzulegen. Konkret dient die Bezeichnung eines solchen Gebiets zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. In einem bezeichneten Erhaltungsgebiet bedürfen ein Rückbau, eine Änderung oder Nutzungsänderung sowie auch die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung.

Abgrenzung / Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-94 und die Abgrenzung des Erhaltungsgebiets sind deckungsgleich (siehe Anlage) und haben eine Größe von etwa 1.750 qm. Es erfolgt eine relativ enge Abgrenzung. Dadurch, dass die städtebauliche Eigenart des Gebiets bzw. der näheren Umgebung wie oben geschildert aufgrund der baulichen Gestaltung, topografischen Situation und vorhandenen Freibereiche durch ein einziges Gebäude auf einem einzigen Grundstück geprägt wird, ist es möglich, die zu bewahrende städtebauliche Eigenart eines größeren Bereichs durch die Beschränkung der Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan mit Erhaltungsgebiet auf eben dieses Grundstück zu sichern.

Im Verlauf des Verfahrens können sich noch Änderungen hinsichtlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bzw. des Erhaltungsgebiets ergeben.

Beide Instrumente (Bebauungsplan und Festlegung als Erhaltungsgebiet) sollen flankierend zu etwaigen denkmalrechtlichen Maßnahmen die Verwirklichung des Ziels des Erhalts und der Wiederherstellung des Försterhauses regeln, indem ggf. auch mit örtlichen Bauvorschriften zusätzliche entsprechende planungsrechtliche Festlegungen über die Gestaltung erfolgen.

Verfahren:

Mit dem vorgeschlagenen Beschlussvorschlag wird zunächst das planungsrechtliche Verfahren eingeleitet. Nach einem erfolgten Beschluss durch den VA und anschließender öffentlicher Bekanntmachung greifen danach auch Instrumente zur Sicherung der Planung (z.B. § 15 BauGB „Zurückstellung von Baugesuchen“).

Parallel wird die Verwaltung damit beginnen, entsprechende Planentwürfe zu erstellen, die dann in einer der nachfolgenden Gremiensitzungen vorgestellt und diskutiert werden.

**Zusammenfassung:**

Das Försterhaus auf dem Försterberg prägt aufgrund seiner baulichen Gestaltung, topografischer Situation und größeren vorhandenen Freibereichen die nähere städtebauliche Umgebung. Zusätzlich ist es in besonderem Maße identitätsstiftend. Daher soll die vor dem Brand bestehende Situation wieder hergestellt werden. Flankierend zu den denkmalrechtlichen Gegebenheiten sollen hierfür unterstützend auch planungsrechtliche Instrumente zum Einsatz kommen. Dementsprechend soll für den Bereich ein Bebauungsplan mit integriertem Erhaltungsgebiet aufgestellt werden.

Anlage: Geltungsbereich Bebauungsplan mit integriertem Erhaltungsgebiet Nr. 0-94