



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2019 1012
Datum:	21.08.2019
Federführung:	61 Stadtplanungsabteilung
Aktenzeichen:	61 26 - 00 11/4

Beschlussvorlage

öffentlich

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

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	17.09.2019	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	01.10.2019	Empfehlung			
Rat	24.10.2019	Entscheidung			

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:

- A) Die Ergebnisse der folgenden Beteiligungsverfahren, die in der anliegenden Begründung in Kapitel 12 wiedergegeben sind, werden zur Kenntnis genommen:
- der in der Zeit vom 30.01.2017 bis 13.02.2017 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,
 - der mit Schreiben vom 14.12.2016 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB,
 - der in der Zeit vom 10.09.2018 bis 10.10.2018 durchgeführten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
 - der mit Schreiben vom 31.08.2018 durchgeführten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,
 - der in der Zeit vom 08.07.2019 bis 09.08.2019 durchgeführten erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB,
 - der mit Schreiben vom 28.06.2019 durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB,

Die in der Begründung beschriebenen Abwägungsvorgänge werden beschlossen.

(B) Satzungsbeschluss siehe nächste Seite)

B) Satzungsbeschluss:

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren wird die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ in der Fassung vom 15.08.2019 als Satzung und die Begründung in der Fassung vom 15.08.2019 beschlossen.

(Baxmann)

Sachverhalt:**Rückblick**

Bereits am 30.05.2006 wurde vom Verwaltungsausschuss (VA) beschlossen die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Uetzer Straße –Duderstädter“ mit dem Ziel durchzuführen, einen Teilbereich des Gewerbegebietes in ein Wohngebiet umzuwandeln, um die Planungen eines Investors aus Hannover zu ermöglichen. Vorab waren bereits im Jahr 2005 Untersuchungen der im Plangebiet vorhandenen Altablagerung durchgeführt und ein Sanierungskonzept entworfen worden (vgl. Vorlage 01239/00/2006 vom 11.05.2006). Im Jahr 2007 zog sich der damalige Investor von dem Projekt zurück.

In den folgenden Jahren wurden verschiedene Projektentwickler, die sich für die Fläche interessierten bei der Stadt vorstellig. Im Jahr 2014 kam die Deutsche Reihenhaus mit einem Entwicklungsvorschlag auf die Stadt zu. 2015 folgten erneut Untersuchungen der Altablagerung, dabei stellte sich heraus, dass der Sanierungsbedarf deutlich höher sein wird, als 2005 angenommen und eine weitere Projektentwicklung nur sinnvoll ist, wenn zur Sanierung der Altablagerung Fördermittel in Anspruch genommen werden können. Ein entsprechender Fördermittelantrag der Deutschen Reihenhaus bei der N-Bank wurde in 2015 positiv beschieden. Daraufhin wurde das Projekt weiter vorbereitet und Anfang 2016 mit der Deutschen Reihenhaus ein städtebaulicher Vertrag zur Übertragung der Planungsleistungen, u.a. Ausarbeitung des Bebauungsplans durch das Planungsbüro Flaspöhler, geschlossen (vgl. Vorlage 2016 1041 vom 01.02.2016).

Ende 2016 lag der Vorentwurf des Bebauungsplans vor, in den neben dem Projektgebiet der Deutschen Reihenhaus auf Wunsch eines Eigentümers zwei weitere südlich angrenzende Grundstücke einbezogen wurden (Vorlage BV 2018 0644). Mit Beschluss des VA vom 06.12.2016 wurden der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss aus 2006 insbesondere aufgrund eines nun veränderten Plangebiets aufgehoben und neu gefasst. Gleichzeitig stimmte der VA dem Vorentwurf des Bebauungsplans zu. Es folgten die Schritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Parallel wurden insbesondere die Anwohner in der Umgebung des Plangebiets zu einer Einwohnerversammlung am 07.02.2017 eingeladen, in der über das Konzept zur (Teil-)Sanierung der Altablagerung informiert wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen zahlreiche Stellungnahmen ein. Unter anderem aufgrund dieser Stellungnahmen überarbeitete die Deutsche Reihenhaus das städtebauliche Konzept, so dass ein größerer Abstand zwischen den östlich des Projektgebietes vorhandenen Gewerbegrundstücken und den Baufeldern im neuen Wohngebiet erzielt werden konnte. Im Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau am 15.05.2017 wurde anhand der Vorlage 2017 0219 über das geänderte städtebauliche Konzept, die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung und erste Überlegungen zur Abwägung beraten.

Ab Mai 2017 ließ die Deutsche Reihenhaus eine Baugrunduntersuchung für den Bereich der Altablagerung durchführen. Im Weiteren stellte sich heraus, dass aus Sicht der Deutschen Reihenhaus die komplette Entfernung der Altablagerung der bessere Weg zur Gründung der künftigen Wohngebäude sei, als die zunächst angedachte Nachverdichtung der wenig belasteten Teilbereiche der Altablagerung.

Am 23.08.2017 informierte sich Frau Staatssekretärin Kollwitz vom Niedersächsischen Umweltministerium vor Ort über das Projekt und insbesondere das Sanierungsvorhaben. Zu dem Termin waren auch die Vertreter der örtlichen Presse eingeladen.

Ende 2017 lag der Deutschen Reihenhaus die Fördermittelzusage der N-Bank für die Komplett-Sanierung vor. Anfang 2018 erfolgten weitere detaillierte Untersuchungen der Altablagerung (in situ-Beprobung). Auf deren Grundlage wurde das Sanierungskonzept konkretisiert.

Die Vorbereitungen des Entwurfs des Bebauungsplans, die seit dem Sommer 2017 ruhten, wurden dann ab Januar 2018 wieder aktiver von der Deutschen Reihenhaus vorangetrieben. Am 16.04.2018 wurden das nach der frühzeitigen Beteiligung überarbeiteten städtebauliche Konzept und das Schallgutachten bei einem Infotermin vorgestellt, zu dem die Eigentümer der Gewerbegrundstücke, die Betriebsleiter, die Gewerbeaufsicht und die Handwerkskammer eingeladen waren. Mit der Vorlage BV 2018 0644 wurde der Entwurf vorgelegt und am

28.08.2018 vom VA beschlossen. Gleichzeitig beschloss der VA über den städtebaulichen Vertrag mit Zielvorgaben zur Realisierung des Projektes der Deutschen Reihenhäuser (BV 2018 0645).

Es folgten die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden zum Entwurf im September/ Oktober 2018. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden abgearbeitet. Bei einer erneuten Durchsicht der Festsetzungen fiel auf, dass hinsichtlich der Festsetzungen zum Lärmschutz noch Regelungslücken bestanden und einige Festsetzungen präzisiert werden mussten. Mit der Vorlage BV 2019 0966 wurde eine erneute Entwurfsauslegung des geänderten Entwurfs empfohlen. Am 25.06.2019 stimmte der VA dem geänderten Entwurf und dieser Vorgehensweise zu.

Aktuell

In der Zeit vom 08.07. bis zum 09.08.2019 erfolgte die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) durch Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans. Es wurde erneut eine Stellungnahme von dem Tischlereibetrieb im Hülptingser Weg eingereicht.

Mit Schreiben vom 28.06.2019 erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden (§ 4a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB). Es gingen 12 Stellungnahmen ein.

Die zur erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind am Ende des Kapitels 12 der anliegenden Begründung wiedergegeben und mit Abwägungsvorschlägen versehen worden.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind keine weiteren Änderungen der Planung erforderlich. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ kann als Satzung beschlossen werden.

Für die abschließende Abwägungsentscheidung können bei Bedarf auch die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten Fachgutachten und der zwischen Stadt und Deutscher Reihenhäuser geschlossene städtebauliche Vertrag zur Realisierung des Projektes auf der städtischen Internetseite unter dem folgenden Pfad/ Link eingesehen werden. Dort stehen auch zahlreiche Gutachten/ Dokumente zur Erkundung der Altablagerung und das Sanierungskonzept zur Verfügung.

www.burgdorf.de > Bauen & Wirtschaft > Bauleitpläne & Satzungen > Bebauungspläne > B-Pläne im Verfahren > B-Plan 0-11/4

<https://www.burgdorf.de/regional/bauleitplanung/uetzer-strasse-duderstaedter-weg-4-aenderung-90200016-20500.html?plantyp=b&titel=Uetzer+Stra%C3%9Fe+-+Duderst%C3%A4dter+Weg%2C+4.+%C3%84nderung>

Ausblick

Nach dem Satzungsbeschluss beabsichtigt die Deutsche Reihenhäuser im Winter 2019/ 2020 die Sanierung durchzuführen. Vor Beginn der Sanierungsarbeiten plant sie dazu noch eine Informationsveranstaltung.

Anlagen:

1. 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“, Stand 15.08.2019
2. Begründung zum Bebauungsplans Nr. 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“, Stand 15.08.2019
(Die Ergänzungen am Ende des Kapitels 12 und eine vorgenommene Ergänzung eines Abwägungsvorschlags auf Seite 109 vorletzter Absatz sind farbig hinterlegt.)