



Stadt Burgdorf Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	2008 0306
Datum:	11.03.2008
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Martina Behncke
Aktenzeichen:	3.1/61

Beschlussvorlage

öffentlich

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 0-73 "Wohnen in der Landschaft" - Vorentwurf,**
Bezugsvorlagen 01261/00/06 (Vertragsentwurf gemäß § 11 BauGB),
0056/06/16.WP (Entwurf 44. Änderung Flächennutzungsplan)

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	07.04.2008					
Verwaltungsausschuss	08.04.2008					

Finanz. Auswirkungen in Euro		Haushaltsstelle	VwH	VmH
Einmalige Kosten:	€		☐	☐
Laufende Kosten:	€		☐	☐
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:		☒ ja ☐ nein		

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, die unten formulierten Beschlüsse zu fassen.
2. Der Verwaltungsausschuss
 - beschließt, den Bebauungsplan Nr. 0-73 „Wohnen in der Landschaft“ aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB),
 - stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 0-73 „Wohnen in der Landschaft“ in der Fassung vom 01.03.2008 zu und
 - beauftragt den Bürgermeister, mit dem Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchführen zu lassen.

(Baxmann)

Sachverhalt und Begründung:

1. Bisheriger Projektverlauf

Über die Vorlage **01261/00/06** „Vertrags-Entwurf gemäß § 11 BauGB i. V. m. Bauleitplanung „Wohnen in der Landschaft“ vom 21.06.06 hatte der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 04.07.2006 beraten. Im Ergebnis hatte er dem Entwurf des städtebaulichen Vertrages für die Übertragung der Leistungen zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen durch die J.A.K. Verwaltungs-GmbH & Co. Grundstücks KG (J.A.K.) auf deren eigene Kosten zugestimmt und beschlossen, dass die Verwaltung auf der Grundlage des Vertrags-Entwurfes (Stand: 20.06.06) mit der J.A.K. weiter arbeitet und die vertraglichen Vereinbarungen zum Abschluss bringt.

Wie in der Sitzung des Bauausschusses vom 11.12.06 mitgeteilt, wurde der Städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB i. V. m. mit der Bauleitplanung „Wohnung in der Landschaft“ zwischen Stadt und J.A.K. endgültig abgestimmt und liegt seit dem 28.12.2006 von beiden Seiten unterschrieben vor.

Ergänzend sollte lt. Vorlage 01261/00/06 in einem nächsten Schritt ein sog. Erschließungsvertrag zur detaillierten Regelung der Durchführung sowie von Folgekostenvereinbarungen verhandelt und abgeschlossen werden.

Zur bauleitplanerischen Entwicklung des Vorhabens „Wohnen in der Landschaft“ wurde zuletzt anhand der Bezugsvorlage **0056/06/16.WP** über den Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) beraten. Dem gemäß hatte der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 14.11.2006 die öffentliche Auslegung der 44. Änderung des FNP beschlossen. Die Auslegung hat in der Zeit vom 29.11. bis 29.12.2006 stattgefunden. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und der Feststellungsbeschluss stehen noch aus.

2. Hintergründe für Verzögerungen

Zwar hatte die J.A.K. Anfang November 2006 auch schon Unterlagen zur Abstimmung eines Vorentwurfs zum Bebauungsplan 0-73 „Wohnen in der Landschaft“ eingereicht. Allerdings geriet die **Bauleitplanung „Wohnen in der Landschaft“** nachfolgend aus verschiedenen Gründen ins Stocken. Diese sollen zunächst als Hintergrund für den derzeitigen Sachstand dargelegt werden:

2.1 Unstimmigkeiten bezüglich der ‚Verkehrsfläche‘ auf dem Flurstück 1/1

Zunächst kam es im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes „Heineckenfeld“ zu Unstimmigkeiten hinsichtlich erforderlicher Flächen zur Anbindung der Baugebiete an die Weserstraße:

Beide Baugebiete – „Wohnen in der Landschaft“ und „Heineckenfeld“ – sollten verkehrlich über ein ‚Gelenk‘ an das Westende der Weserstraße angebunden werden. Dazu wurde ein Teil des (ehemaligen) Flurstücks 1/1, welches dem Westende der Weserstraße gegenüber liegt, beansprucht.

Mitte Dezember 2006 war Stand der Dinge, dass die Fläche 1/1 von J.A.K. erworben werden und ein Teil (das neue Flurstück 1/4) vor Abschluss des Erschließungsvertrages an die Stadt übertragen werden sollte. Vorab sollte die Straßenplanung HRG und J.A.K. an dem Einmündungspunkt abgestimmt werden. Beide, HRG und J.A.K., waren bereit, den Ausbau auf der Fläche 1/4 durchzuführen. Ergebnis eines folgenden Abstimmungsgesprächs Ende Januar 2007 war die Planung des Ingenieurbüros 'Diekmann' vom 26.01.07. Sie war und ist abgestellt auf den durch J.A.K. getätigten Grunderwerb und wurde als veränderte Straßenplanung zur Anbindung an die Weserstraße in der Sitzung des Bauausschusses am 12.02.07 vorgestellt.

Indes war die notarielle Übertragung der Verkehrsfläche von J.A.K. an die Stadt noch nicht erfolgt. Von Seiten J.A.K. wurde als Voraussetzung für einen Übertragungsvertrag der abgestimmte Erschließungsvertrag genannt.

In Sachen Erschließungsvertrag waren jedoch eine Reihe weiterer Punkte, wie z. B. der Bau des Lärmschutzwalles sowie die per Planfeststellung zur B 188neu bestimmten Kompensationsmaßnahmen und Eingriffsbilanzierungen von der Investorenseite mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen. U. a. vor diesem Hintergrund kam es dazu, dass sich die Erarbeitung eines vollständigen Erschließungsvertrages zeitlich in die Länge zog.

Die Verzögerungen klärten sich in Gesprächen, die im Mai 2007 geführt wurden: Von Seiten J.A.K. war man nicht bereit, die erworbene Teilfläche (1/4) direkt an die Stadt zu übertragen, ohne auch die Sicherheit zu haben, dass das Projekt „Wohnen in der Landschaft“ umgesetzt werden könnte. Vereinbart wurde, dass die J.A.K. für die Erschließung des Baugebietes „Heineckenfeld“ eine Bauerlaubnis für diese Fläche erteile. Die Stadt würde sich im Bauerlaubnisvertrag ermächtigen lassen, die baulichen Maßnahmen einem Dritten zu übertragen. Ein entsprechendes Schreiben der Stadt mit Entwurf eines Bauerlaubnisvertrags wurde von J.A.K. im Juni 2007 beantwortet: Man sei grundsätzlich bereit, die Fläche für die Erschließung zu übergeben, Voraussetzung sei aber, den Erschließungsvertrag und den Bebauungsentwurf einvernehmlich zu regeln.

Um die Realisierung des Baugebietes „Heineckenfeld“ zu ermöglichen, wurde in der Folge der Erschließungsvertrag zwischen HRG und der Stadt ergänzt und anhand der Vorlage 2007 0194 („1. Änderung zum Erschließungsvertrag für das Wohnbaugebiet „Heineckenfeld“ vom 04.07.07) im Verwaltungsausschuss am 10.07.2007 eine temporäre Baustellenzufahrt über den Ahrbergenweg beschlossen.

2.2 Brücke über die B 188neu in Verlängerung des Ahrbergenweges

Wie im Herbst 2006 kommuniziert, wird von Seiten der Stadt die Möglichkeit zur Errichtung einer Brücke über die B 188neu weiter verfolgt. So wurde auch im Zuge der Beratungen über den Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) (Vorlage **0056/06/16.WP**) bereits von Seiten des Planers erläutert, dass im Vorentwurf des Bebauungsplanes am Ahrbergenweg eine Brücke als Querung vorgesehen sei.

Die Schaffung der planungsrechtlichen und technischen Voraussetzungen zur Umsetzung eines möglichen Brückenbauwerkes wurden seitdem weiterhin verfolgt. Die Planungen mündeten im Herbst 2007 darin, dass ein von der Investorenseite beauftragtes Ingenieurbüro die erforderlichen Anrampungen und den benötigten Flächenbedarf prüfte. Im Ergebnis wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden für die Realisierungsmöglichkeit einer barrierefreien Rampenanlage erweitert und die planungsrechtliche Zulässigkeit von Rampen und Brückenbauwerk wurde im Vorentwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

Über den Stand der Verhandlungen in dieser Sache bzw. zum Erschließungsvertrag wurde im vertraulichen Teil der Sitzung des Umwelt- und Verkehrsausschusses am 07.02.2008 berichtet. Wie dort mitgeteilt wurde, ist für die Erstellung einer Brücke einschließlich der notwendigen Rampen mit Kosten in Höhe von rd. 500.000 € zu rechnen. Ob Fördermittel akquiriert werden können, ist fraglich. Nach Auskunft des Amtes für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) ist auch dort kein Fördertopf für den Brückenbau über den Ahrbergenweg bekannt. Im Flurbereinigungsverfahren (B 188neu) sind keine Mittel vorgesehen. Um den Finanzierungsrahmen der Flurbereinigung aufzustocken, müsste sich zunächst die Stadt zu einer Finanzierung der Brücke verbindlich bekennen. Somit ist derzeit davon auszugehen, dass die Stadt diesen Betrag allein finanzieren müsste.

2.3 Änderungen am städtebaulichen Konzept / Entwicklung des Erschließungsvertrages

Mit dem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vom 28.12.2006 wurde zwischen Stadt und J.A.K. als Grundlage der Planung ein städtebaulicher Entwurf mit Lärmschutzanlage vereinbart, der dem Vertrag als Anlage 3 beigelegt ist (vgl. Vorlage **01261/00/06** „Vertrags-Entwurf gemäß § 11 BauGB i. V. m. Bauleitplanung „Wohnen in der Landschaft“ vom 21.06.06).

Noch bis Anfang 2007 hatte die J.A.K. Vorentwurfsplanungen für den Bebauungsplan „Wohnen in der Landschaft“ zur Abstimmung vorgelegt, die auf diesen städtebaulichen Entwurf abstellten.

Anlässlich eines Abstimmungsgesprächs zu einem Entwurf des Erschließungsvertrages im Februar/März 2007 erklärte die J.A.K., man sei im Gespräch mit Bauträgern und Banken und wolle das städtebauliche Konzept „abspecken“, um die Grundstücke preisgünstiger am Markt anbieten zu können. Dementsprechend sei die verbindliche Bauleitplanung anzupassen. Eine Klärung für den Vorentwurf des Bebauungsplans könne aber erst später in Aussicht gestellt werden.

Gleichzeitig war die Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr [NLStBV], GLL und Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover, [UNB]) weiter zu betreiben. Hier waren fachliche Belange im Zusammenhang mit dem Lärmschutzwall, der Behandlung von planfestgestellten Maßnahmen (Bau bzw. Verlegung eines landwirtschaftlichen Weges, Umlegung von Kompensationsmaßnahmen für den Bau der B 188neu) sowie eine entsprechend neu zu erarbeitende Eingriffsbilanzierung zu regeln.

Erst im Mai 2007 fand bei der NLStBV ein Termin zur weiteren Entwicklung der Bauleitplanung und des Erschließungsvertrages statt. Gleichzeitig wurde gesprächsweise deutlich, dass J.A.K. Überlegungen anstellte, die mit einer neuen städtebaulichen Konzeption verbunden zu sein schienen. Gewissheit erlangte dies erst mit Schreiben der J.A.K. zum Bauerlaubnisvertrag. Darin wurde im Juni 2007 erklärt, dass die Planungen für das Baugebiet „Wohnen in der Landschaft“ geändert werden müssten, um die Wirtschaftlichkeit des Projektes zu sichern.

Um beurteilen zu können, ob größere Abweichungen gegenüber der bisher per Vertrag vereinbarten Konzeption vorlägen, wurde J.A.K. Anfang Juli 2007 aufgefordert, die neuen Konzeptunterlagen vorzulegen. Zu einem folgenden Abstimmungsgespräch erschien die J.A.K. zusammen mit einem Vertreter der Hannoverschen Volksbank Projektentwicklung (HVP), die sich fortan als Erschließungsträger an dem Vorhaben beteiligte. Sie waren grundsätzlich einverstanden mit dem bis dato erarbeiteten Entwurf des Erschließungsvertrages. (Über den Einstieg der HVP beim Projekt „Wohnen in der Landschaft“ wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 06.08.07 berichtet.)

Anlässlich einer weiteren Besprechung am 24.09.07 wurde der Verwaltung ein neuer städtebaulicher Entwurf mit Alternative vorgelegt. Dazu konnte festgestellt werden,

- dass er als ‚sich deckend‘ mit dem Konzept aus dem bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vom 28.12.2006 betrachtet werden kann

und

- dass der alternative städtebauliche Entwurf insoweit akzeptiert wird, als dass auch südöstlich der Planstraße E nur Einzelhausbebauung realisiert werden darf; auf der Dreiecksfläche südöstlich der Planstraße D soll jedoch als städtebaulicher Akzent am Westende der Weserstraße Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Der neue städtebauliche Entwurf ist der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans als Abbildung 3 im Anhang beigelegt.

Alle Abstimmungsergebnisse sind in den nun vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes eingeflossen. Außerdem wird die Planzeichnung des Vorentwurfs als Anlage für den Entwurf des Erschließungsvertrages aufgenommen.

Der Entwurf des Erschließungsvertrages wird – nach abschließender Abstimmung mit dem NLStBV hinsichtlich des Baus des Lärmschutzwalles, der Verlagerung des landwirtschaftlichen Weges und der Änderung von Kompensationsmaßnahmen sowie nach Klärung zwischen Stadt und J.A.K./HVP hinsichtlich einer Bürgschaft – mit separater Vorlage in die Beratung eingebracht werden.

3. Erläuterung der Vorlage

Der Bauausschuss hat schon in vorangegangenen Sitzungen über das Projekt der Wohngebietsentwicklung "Wohnen in der Landschaft" am nordwestlichen Stadtrand von Burgdorf beraten. Die bauleitplanerischen Entwicklung dieses Vorhabens als Fortführung der städtebaulichen Rahmenplanung Burgdorf West wurde bereits mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplans begonnen. Das Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die 44. Flächennutzungsplanänderung bereits durchlaufen. Parallel hierzu soll nun das nachfolgende Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 0-73 "Wohnen in der Landschaft" eingeleitet werden.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 0-73 "Wohnen in der Landschaft" ist die Stärkung des Wohnstandortes Burgdorf Nordwest durch die Ausweisung von Wohngebieten.

Für das ca. 8,5 ha große Plangebiet besteht das Interesse eines privaten Vorhabenträgers zur Entwicklung des Gebietes „Wohnen in der Landschaft“. Das städtebauliche Konzept sieht die Bereitstellung eines Angebotes von Wohnbaugrundstücken in einem ansprechenden und klar gegliederten Wohnumfeld vor. Vorgesehen ist die Entwicklung von Grundstücken für unterschiedliche Wohnformen wie z. B. Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser jeweils an einem Wohnhof gruppiert. Jedes Grundstück weist eine optimale Ausrichtung für die Gartenterrasse auf. Qualitätsstiftend für das Wohnquartier soll vor allem das Wohnumfeld sein. Insgesamt sollen ca. 75 Wohneinheiten entstehen. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 300 m² für verdichtete Atriumhäuser bis hin zu 500 – 800 m² für Einfamilienhäuser.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-73 „Wohnen in der Landschaft“ liegt in der Gemarkung Schillerslage, Flur 4, auf den Flurstücken Nr. 1/3, 2/1, 99/2 und auf Teilflächen der Flurstücke 3/1, 100/3, 101/2, 102/3, 103/2 und 7/3. Er hat insgesamt eine Größe von ca. 85.410 m² und wird wie folgt begrenzt:

Im Südosten:	durch die Weserstraße, Flurstück 98/154,
im Südwesten:	durch die Grabenparzelle des Flurstückes 1/2,
im Westen:	durch die Wegeparzelle des Flurstückes 102/3,
im Osten	durch die Flurstücke 98/163, 100/4 und 98/7,
und im Norden	durch die Trasse der planfestgestellten B188neu auf den Flurstücken 7/3, 103/2 und 101/2.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-73 "Wohnen in der Landschaft" beinhaltet zugleich die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0-72 "Nördlich der Weserstraße" hinsichtlich des Planteils C – Kompensationsmaßnahmen. Die Flächensicherung der Kompensationsmaßnahmen wird durch den Bebauungsplan Nr. 0-73 übernommen.

Gemäß der neuen städtebaulichen Konzeption wurde der Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 0-73 „Wohnen in der Landschaft“ vorbereitet und liegt der Vorlage an. Beide Planungen – Städtebaulicher Entwurf und Vorentwurf B-Plan – werden in der Sitzung des Bauausschusses am 07.04.08 vom Büro für Stadt und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. A. Haacke, vorgestellt. Außerdem wird von Seiten des Planers bzw. von der Investorenseite u. a. die Situation zur östlich benachbarten Waldfläche erläutert, die Flächensicherung der im Planteil C des B-Planes Nr. 0-72 aufgehobenen Kompensationsmaßnahmen geschildert und auch der aktuelle Stand zum Bau der Lärmschutzwalles dargelegt.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 0-73 „Wohnen in der Landschaft“ können die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt werden. Hierüber ist zu entscheiden.

Die im Parallelverfahren eingebrachte 44. Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Feststellungsbeschluss vorbereitet, sobald der Bebauungsplan Nr. 0-73 „Wohnen in der Landschaft“ als Entwurfsfassung vorliegt.

Anlagen:

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 0-73 „Wohnen in der Landschaft“ mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Abbildungen 1-6.

Das Schalltechnische Gutachten, das Baugrundgutachten und der

Landschaftspflegerische Fachbeiträge stehen in der Stadtplanungsabteilung zur Einsicht zur Verfügung.