



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2021 1502
Datum:	11.02.2021
Federführung:	61 Stadtplanung und Umwelt
Aktenzeichen:	

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 0-73 "Nordwestlich Weserstraße"
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung (gemäß § 3 (2) BauGB) und zur
Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 (2) BauGB)**

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	23.02.2021	Empfehlung			
Verwaltungsausschuss	09.03.2021	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 type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, auf der Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 0-73 „Nordwestlich Weserstraße“ in der Fassung vom 10.02.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

(Pollehn)

Sachverhalt und Begründung:

In seiner Sitzung am 06.10.2020 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB zugestimmt. Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 26.10.2020 bis zum 27.11.2020 unter Maßgabe der Bestimmungen des Planungssicherstellungsgesetzes (Plan-SIG) aus.

Während der Beteiligungsphase sind von Seiten der Öffentlichkeit 13 Stellungnahmen eingegangen, von denen elf aufgrund des gleichen Wortlauts zusammengefasst wurden. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind acht Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen. Alle Stellungnahmen und ihre Abwägung sind in Kapitel V.2 wiedergegeben.

Basierend auf den Stellungnahmen und weiteren planerischen Überlegungen wurde der Bebauungsplan im Vergleich zur Vorentwurfsfassung stellenweise geändert.

Die Planzeichnung wurde wie folgt geändert:

- Es wurde ein zweiter Geltungsbereich - Planteil B – ergänzt. Dieser umfasst einen Bereich aus dem Bebauungsplan Nr. 0-72 „Nördlich Weserstraße“ (hier: Planteil C) mit festgesetzten Kompensationsflächen, der durch den vorliegenden Bebauungsplan (Nr. 0-73 „Nordwestlich Weserstraße“) aufgehoben wird. Die Kompensationsflächen werden auf ein anderes Flurstück im Südosten der Gemarkung Burgdorf verlagert und über einen städtebaulichen Vertrag in Kombination mit einer Baulast gesichert. Der städtebauliche Vertrag wird bis zum Satzungsbeschluss den Unterlagen beigelegt.
- Im südlichen Teil der Kompensationsfläche K1 (Abstandsfläche zum östlich angrenzenden Wald) wurde ein Teilbereich von der Festsetzung als Kompensationsfläche ausgenommen. Dies begründet sich dadurch, dass auf dieser Fläche keine Maßnahmen umgesetzt werden. Die Fläche hat im Bestand bereits einen so hohen ökologischen Wert, dass die Durchführung weiterer Maßnahmen hier zu keiner Steigerung des Wertes führen würde. Die Fläche wird mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen versehen, die unter anderem sicherstellen sollen, dass das Hügel-Vergissmeinnicht (Rote Liste Niedersachsen - Vorwarnstufe) hier einen angemessenen Lebensraum findet.
- Im nordwestlichen Teil der Kompensationsfläche K2 wurde ein Teilbereich von der Festsetzung als Kompensationsfläche ausgenommen. Die Teilfläche besteht aus Gehölzen, die im Rahmen der Biotoptypenkartierung als „Laubbaumwald – Jungbestand“ und „Birken-/Zitterpappel-Pionierwald“ eingestuft wurden. Auch auf diesen Gehölzflächen werden die festgesetzten Maßnahmen der Kompensationsfläche K2 nicht umgesetzt. Stattdessen wurden auch hier Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die die Entwicklung der Fläche für standortheimische Laubbäume und –sträucher sicherstellen.
- In den festgesetzten Mischgebieten entlang der Weserstraße wurde die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse reduziert (vorher: mindestens drei, maximal vier Vollgeschosse). Dadurch fügt sich die Bebauung optisch besser in die Bestandsbebauung der Weserstraße ein.
- Die maximale Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA3 (Mehrfamilienhausflächen) wurde von 15,50 m auf 13,00 m reduziert, um so einen sanfteren Übergang von der dichten Bebauung im Mischgebiet (15,50 m) zu den Einfamilienhäusern (8,50 m) am Rande des Baugebietes zu erreichen.

Wesentliche Änderungen haben sich außerdem in den textlichen Festsetzungen ergeben:

- Festsetzung 8.3: In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover wurden Schutzmaßnahmen für die Amphibien vorgesehen, die sich im Bereich des Weißen Grabens und in den Gewässern westlich des Plangebiets aufhalten. Die Stadt Burgdorf verpflichtet sich dabei zur Aufstellung eines Schutzzaunes für die

Dauer der Bauphase in dem Plangebiet. Sobald 80 % der Flächen bebaut sind, spätestens jedoch 2027 wird der Zaun von der Stadt Burgdorf wieder abgebaut. Für Bautätigkeiten, die nach diesem Zeitraum beginnen, muss durch eine fachliche Begutachtung im Rahmen des Bauantrags ein Nachweis erbracht werden, dass sich keine Amphibien auf der Fläche befinden.

- Festsetzung 10: Die neu eingeführte Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient zum Schutz der bereits bestehenden, wertvollen Biotope im Osten (E1) und Westen (E2) des Plangebiets.
- Hinweis 5: In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wurden die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung neu gefasst.

Die Änderungen in der Begründung sowie in den textlichen Festsetzungen sind grau hinterlegt und damit für jeden nachvollziehbar. Auf eine Wiederholung im Rahmen der Beschlussvorlage wird daher verzichtet.

Wärmeversorgung im Neubaugebiet:

In den vergangenen Sitzungen des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau wurde vermehrt über das Thema der Wärmeversorgung in dem Plangebiet diskutiert. Dem Vorschlag der Verwaltung, anstatt eines zentralen Nahwärmenetzes auf Basis des fossilen Energieträgers Erdgas auf eine regenerative und dezentrale Wärmeversorgung zu setzen, wurde im Ausschuss am 19.01.2021 (BV 2020 1313/1) zunächst nicht gefolgt. Im Rahmen einer Ergänzungsvorlage (BV 2020 1313/2) wird die in der Sitzung beantragte Stellungnahme der Stadtwerke GmbH den Mitgliedern der Ausschüsse zur Kenntnis gegeben.

An dieser Stelle soll kurz die Abhängigkeit zwischen der Entscheidung für/gegen eine zentrale/dezentrale Wärmeversorgung und der vorliegenden Bauleitplanung dargestellt werden:

Sofern von der Politik ein Beschluss zur Umsetzung eines zentralen Nahwärmenetzes (unabhängig vom Energieträger) getroffen wird, muss der Bebauungsplan angepasst werden. In diesem Fall würde mindestens die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen (Blockheizkraftwerk) notwendig. Es würde zu einer Verzögerung von ein bis zwei Monaten bei der Aufstellung des Bebauungsplans kommen.

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung zur Umsetzung einer dezentralen Wärmeversorgung gefolgt wird, wären keine Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, da hier keine Flächen für Versorgungsanlagen benötigt werden. Die Regelungen zur dezentralen Wärmeversorgung würden durch Ausschluss einer Gasversorgung im Baugebiet in Abstimmung mit den Stadtwerken erfolgen und mit den künftigen Bauherren / Bauträgern müssten im Rahmen von städtebaulichen Verträgen die entsprechenden Kriterien zur Energieversorgung geregelt werden. Verzögerungen für die Aufstellung des Bebauungsplans würden sich daraus nicht ergeben.

Weiteres Vorgehen:

Mit Beschluss dieser Vorlage werden die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB voraussichtlich im Zeitraum von Mitte März bis Mitte April durchgeführt. Abhängig von der Entscheidung für/gegen eine zentrale/dezentrale Wärmeversorgung in dem Baugebiet kann ein Satzungsbeschluss vor (dezentrale Wärmeversorgung) oder nach (zentrale Wärmeversorgung) der Sommerpause in Aussicht gestellt werden.

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 0-73 „Nordwestlich Weserstraße“, Planzeichnung (Stand: 10.02.2021)
- Bebauungsplan Nr. 0-73 „Nordwestlich Weserstraße“, Begründung (Stand: 10.02.2021) mit Anhang 1 bis 6 und Karte 1 bis 3