



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	M 2021 1574
Datum:	13.04.2021
Federführung:	61 Stadtplanung und Umwelt
Aktenzeichen:	

M i t t e i l u n g

ö f f e n t l i c h

Betreff: Bebauungsplan Nr. 4-07 "Hornweg" - aktueller Sachstand
Bezug: BV 2020 1438
Bezug: F 2021 1485

Für Gremien:

	Datum
Ortsrat Schillerslage	29.04.2021
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	10.05.2021

Nachfolgende Mitteilung gebe ich Ihnen zur Kenntnis.

(Pollehn)

Aktueller Sachstand:

Per Beschlussvorlage BV 2020 1438 wurde über den Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg“ beraten. Anschließend erfolgte auf der Basis dieses Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Dem Vorentwurf liegt das städtebauliche Konzept Variante 3 zugrunde. Dieses sieht eine zweireihige Bebauung parallel zum Hornweg (Vorder- und Hinterlieger) auf großen und tiefen Grundstücken vor (je ca. 1.300 qm), die jeweils mit 2 Gebäuden bebaut und zu einem späteren Zeitpunkt auch geteilt werden könnten. Hintergrund für dieses Konzept waren die durch ungünstige Bodenverhältnisse verursachten Probleme bei der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Vorderlieger, die dadurch gelöst werden sollten, dass die Niederschlagswasserbeseitigung der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger erfolgt. Das Konzept war aber noch nicht abschließend abgestimmt, und es wurden aus dem politischen Raum zunehmend Änderungswünsche dahingehend kommuniziert, dass von vorneherein kleinere Grundstücke geplant werden sollten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind zahlreiche Stellungnahmen der Behörden eingegangen, zuletzt am 10.03.2021. Am 26.03.2021 erfolgte vor dem Hintergrund des o.g. Sachverhalts eine ausführliche verwaltungsinterne fachliche Beratung sowohl zu diesen Stellungnahmen als auch zum städtebaulichen Konzept.

Folgendes sind die vorläufigen Ergebnisse:

- Die bislang vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger ist eigentumsrechtlich schwierig.
- Eine als Alternative hierzu angedachte Versickerung des Niederschlagswassers jenseits der Hinterliegerbebauung (östlich, zum Feldrand hin) in Form von Versickerungsmulden verursacht einen unangemessen hohen städtischen Herstellung- und Unterhaltungsaufwand. Dies betrifft weniger die dann sinnvolle Anlage von gemeinsamen Erschließungsstichen (wodurch auch gleichzeitig die in der Bezugsvorlage F 2021 1485 angesprochene Teilung der Grundstücke ermöglicht würde), sondern vielmehr die Versickerungsmulde und die entsprechend erforderlichen Leitungen.
- Stattdessen wurde geprüft, ob eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Vorderliegergrundstücken in den vorhandenen Kanal im Hornweg möglich sein könnte. Aufgrund der begrenzten Kapazitäten dieses Kanals ist dies äußerst schwierig. Der technische und finanzielle Aufwand für die jeweiligen Eigentümer wäre unverhältnismäßig hoch.

In der Folge hat die abschließende Prüfung der erforderlichen ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers ergeben, dass diese in Variante 3 nur mit unvertretbarem finanziellen Aufwand entweder für die Grundstückseigentümer oder für die öffentliche Hand gewährleistet ist.

Zudem hat sich herausgestellt, dass der bislang vorgesehene Erhalt der vorhandenen Bäume im Hornweg nur möglich ist, wenn die entsprechenden Schutzbereiche erheblich vergrößert werden (bisher vorgesehen: je 2 Meter beidseits der Stammmitte, jetzt erforderlich: mindestens je 4 Meter beidseits der Stammmitte). In der Folge ergeben sich erhebliche Einschränkungen sowohl in Bezug auf die Anordnung der jeweiligen Grundstückszufahrten als auch in Bezug auf das bislang praktizierte Parken der Anlieger zwischen den Bäumen.

Zwar erscheint der Erhalt der Bäume auch aus einem anderem Grund schwierig: Die im Hornweg bestehende Trinkwasserleitung verläuft nahezu unmittelbar im Bereich der Bäume, wodurch absehbar Beschädigungen dieser Leitung zu befürchten sind. Dennoch soll versucht werden, die Bäume langfristig zu erhalten, indem der Bebauungsplan bei der weiteren Ausarbeitung z.B. eine neue Leitungstrasse östlich der bestehenden Bäume festsetzt mit der Option, die Trinkwasserleitung dorthin zu verlegen.

Konsequenz:

Es ist also zunehmend fraglich, ob das Ziel einer möglichst großen Anzahl von Bauplätzen auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken (je ca. 650 qm) überhaupt aufrechterhalten werden kann:

- Das bislang vorgesehene Konzept von Vorderlieger- und Hinterliegerbebauung (sei es auf gemeinsamen Grundstücken wie in Variante 3 oder sei es auf kleineren Einzelgrundstücken mithilfe von Erschließungsstichen) kann nicht umgesetzt werden.
- Eine stattdessen denkbare einreihige Bebauung mit verhältnismäßig schmalen und tiefen Grundstücken (vgl. Variante 5 in Vorlage BV 2020 1438) führt dazu, dass aufgrund der Vielzahl und der erforderlichen Lage der jeweiligen Grundstückszufahrten der Baumbestand im Vorfeld beseitigt werden müsste. Zudem wären die Grundstücke mit je 830 qm immer noch verhältnismäßig groß.

Der zuletzt genannte Umstand ließe sich zwar vermeiden, indem einfach die Tiefe der Grundstücke reduziert würde (wie z.B. in Variante 1 in Vorlage BV 2020 1438). Dies führt aber dazu, dass nicht wie bislang 2/3 der zur Verfügung stehenden Ackerfläche in Bauland umgewandelt werden würde, sondern deutlich weniger. Bislang war die Stadt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit aber bestrebt, ein angemessenes Verhältnis zwischen erworbener Fläche und resultierendem Bauland etwa in dem o.g. Umfang zu erreichen, um auch nicht monetarisierte Wohnfolgekosten mit abdecken zu können.

Fazit:

Der Wunsch nach verhältnismäßig kleinen Grundstücken zu entsprechenden Preisen erscheint aufgrund der ungünstigen Rahmenfaktoren nicht mehr realisierbar.

Es sollte daher geprüft werden, ob aufgrund dieser ungünstigen Rahmenfaktoren nicht stattdessen ein gänzlich anderes Planungskonzept (großzügig bemessene Grundstücke mit knapp unter 1.500 qm Grundstücksfläche) weiterverfolgt werden sollte. Die Planungsabteilung arbeitet hierfür derzeit Vorschläge aus, die anschließend politisch diskutiert werden sollen.

Anmerkung:

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13b Baugesetzbuch erfolgen. Dieser Paragraph ermöglicht kleinere Baugebiete im Außenbereich, sofern sie der Abrundung der Ortslage dienen, und erfordert lediglich eine vergleichsweise „schlanke“ Bearbeitung (siehe unten letzter Absatz).

Dieser Paragraph ist bis Ende 2021 befristet, d.h. das Planverfahren muss bis dahin abgeschlossen sein. Zwar ist im Rahmen des aktuell in der parlamentarischen Beschlussfassung befindlichen Baulandmobilisierungsgesetzes des Bundes geplant, diese Frist um 2 Jahre zu verlängern. Es ist aber fraglich, ob eine Verabschiedung in der laufenden Legislaturperiode noch erfolgt.

Sofern das Baulandmobilisierungsgesetz nicht rechtzeitig beschlossen wird, ist es für den fristgerechten Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erforderlich, dass noch vor der Sommerpause eine weitere Sitzung des Orsrates Schillerslage erfolgt, in der dann der Bebauungsplanentwurf behandelt wird (z.B. am 05.07. oder am 19.07.2021 zusammen mit der Sitzung des A-USB).

Alternativ muss das „Normalverfahren“ durchgeführt werden, welches neben einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auch die Erstellung eines ausführlichen Umweltberichtes erfordert.