



Stadt Burgdorf Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2021 1574/3
Datum:	19.08.2021
Federführung:	61 Stadtplanung und Umwelt
Aktenzeichen:	

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 4-07 "Hornweg"
-Weiteres Verfahren
Bezug: M 2021 1574, 1574/1 und 1574/2
Bezug: BV 2020 1438
Bezug: F 2021 1485**

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ortsrat Schillerslage	09.09.2021	Anhörung			
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	04.10.2021	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	05.10.2021	Entscheidung			

Beschlussvorschlag Alternative 1:

Die Planungen sollen auf der Basis von **Überarbeitung D** fortgeführt werden (siehe Seiten 3 bis 5 sowie Anlage)

alternativ:

Beschlussvorschlag Alternative 2:

Die Planungen sollen auf der Basis von **Variante 5** fortgeführt werden (siehe Seite 5 sowie Anlage)

alternativ:

Beschlussvorschlag Alternative 3:

Die Planungen sollen auf der Basis der in M 2021 1574/1, letzte Folie, vorgestellten Variante (**große Grundstücke**) fortgeführt werden (siehe Seite 5 sowie Anlage)

alternativ:

Beschlussvorschlag Alternative 4:

Die Planungen werden eingestellt.

(Pollehn)

Sachverhalt und Begründung:

A. Städtebauliches Konzept

Auf Grundlage der im Betreff genannten Sitzungsvorlagen war über städtebauliche Konzepte für eine Bebauung östlich des Hornwegs in Schillerslage beraten worden. Zuletzt hatte die Stadtverwaltung vor dem Hintergrund der ungünstigen Bodenverhältnisse im Hinblick auf die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers für eine Prüfung einer Bauungsvariante mit konsequent großen Baugrundstücken (ca. 1.500 qm Grundstücksfläche) und sehr geringer Bebauungsdichte plädiert (siehe Seite 5, unterste Darstellung sowie Bezugsvorlage M 2021 1574/1, Anlage, letzte Folie).

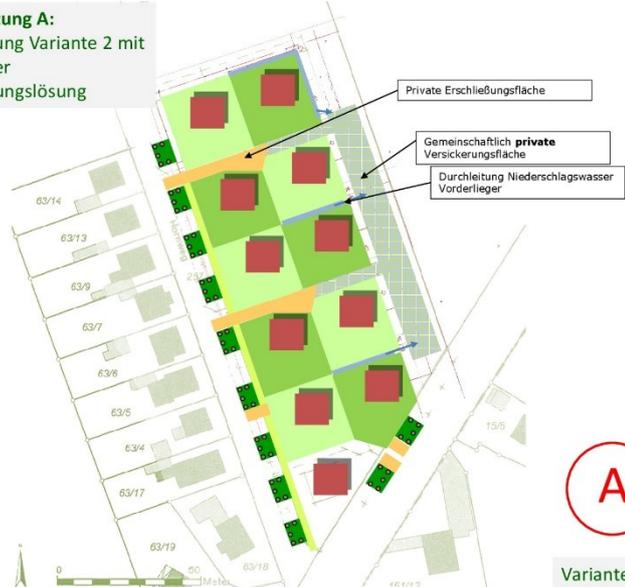
Dieser Vorschlag fand im Verlauf der Sitzung des Ortsrates Schillerslage am 29.04.2021 keine Zustimmung. Zudem fand im Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau am 11.05.2021 auch die ursprüngliche Variante 3 (vgl. Bezugsvorlage BV 2020 1438, Anhang 1) keine Zustimmung.

Stattdessen sprach sich der Ortsrat Schillerslage für eine erneute Prüfung der ursprünglichen Variante 2 (vgl. Bezugsvorlage M 2021 1574/1, Anlage, Folie 3) aus.

Dementsprechend wurden die bereits bestehenden Konzepte erneut überarbeitet.

Entscheidende Konflikte bei der Planung treten im Hinblick auf die Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers im Falle einer zweireihigen Bebauung (Vorder- und Hinterlieger) auf, da sich die Bereiche mit versickerungsfähigen Böden ganz im Osten des Plangebiets befinden. Eine zweireihige Bebauung wäre aber die Voraussetzung dafür, dass möglichst viele Baugrundstücke gebildet werden können, die dann ihrerseits möglichst klein sind.

Folgende Überarbeitungsvorschläge wurden jetzt entwickelt und verwaltungsintern diskutiert:

<p>Überarbeitung A: Modifizierung der Variante 2</p> <p>Private Gemeinschaftsflächen für die Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers</p>	<p>Überarbeitung A: Modifizierung Variante 2 mit rein privater Entwässerungslösung</p>  <p>Folie 1</p> <p>Variante 2.1</p>
---	---

Überarbeitung B: Weiterentwicklung der Variante 3

Erschließung der Grundstücke mittels privater Stichwege, dadurch Teilung möglich; zusätzlich Teilgrundstücke für die Vorderlieger im hinteren Bereich zwecks Anlage privater Versickerungsanlagen.

Überarbeitung B:
Weiterentwicklung
Variante 3 mit
- Einzelgrundstücken und
- eigentumsrechtlicher
Realisierbarkeit.



Überarbeitung C: Neue Variante mit sog. „Pfeifen- grundstücken“ für die Vorderlieger

Die Grundstücke der Vorderlieger werden auf geringer Breite bis zu den versickerungsfähigen Böden verlängert.

Überarbeitung C:
Versickerungsfläche als
Bestandteil des Grundstücks
der Vorderlieger



Überarbeitung D: Neue Variante mit zueinander versetz- ten sogenannten „Pfeifen- grundstücken“

Als Weiterentwicklung von Überarbeitung C werden zusätzlich die Grundstücke der Hinterlieger auf geringer Breite bis zum Hornweg verlängert.

Überarbeitung D:
Vollständiger Verzicht auf
private gemeinschaftliche
Versickerungsflächen



Aus entwässerungsfachlicher Sicht ist von diesen 4 Konzepten allein **Überarbeitung D** geeignet, um das Niederschlagswasser der Vorderlieger praktikabel und konfliktfrei zu beseitigen.

Es handelt sich bei der gezeigten Visualisierung zunächst um eine Prinzipskizze, die noch näher ausgearbeitet werden müsste. (Optimierung der Lage der Zufahrten, Anpassungen der Grundstückszuschnitte).

Die Optimierung erfolgt aber erst, wenn absehbar eine politische Zustimmung zu Überarbeitung D zu erwarten ist.

Denn die Grundstücksgrößen werden bei dieser Lösung größtenteils deutlich über 900 qm liegen. Kleinere Grundstücke (wie in den Überarbeitungen A und B: 625 qm plus ca.125 qm für Erschließung und Versickerung) sind nur möglich, wenn private Gemeinschaftsflächen für Ableitung und / oder die Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen werden. Gemeinschaftlich betriebene Anlagen zur Ableitung und Versickerung vom Niederschlagswasser bergen nach Ansicht der Verwaltung aber das Risiko, dass sie unzureichend gewartet und gepflegt werden, wodurch ein erhebliches Konfliktpotential geschaffen wird. Entsprechende Beschwerden sind zu erwarten.

B. Schalltechnische Untersuchung

Seit dem 08.06.2021 liegt das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vor:

Hinsichtlich des Lärms aufgrund der nördlich angrenzenden Windenergieanlagen ist festzuhalten, dass die Immissionssituation (gerade eben noch) unproblematisch ist.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms ergibt sich für einen Großteil des Plangebiets der Lärmpegelbereich IV, der im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen über Schalldämmmaße der Bauteile, Positionierung von Terrassen, schalldämpfende Lüftungssysteme etc. erfordert.

C. Ausblick

Im Verlauf der kommenden Sitzungen des Orsrates Schillerslage und des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau soll mithilfe dieser Sitzungsvorlage eine Entscheidung über die im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfs für den Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg“ zugrunde zu legende städtebauliche Konzeption vorbereitet werden.

Falls keine der nachfolgend zusammengefasst dargestellten Konzepte eine Zustimmung findet, stellt sich die Frage, auf welcher anderen städtebaulichen Grundlage oder ob überhaupt eine weitere Planbearbeitung sinnvoll möglich ist.

Nachfolgend sind die aus Sicht der Verwaltung verbleibenden Alternativen für eine Bebauung der Ostseite des Hornwegs in einer Übersicht dargestellt (Überarbeitung D und zwei frühere Überlegungen, siehe auch Anlage):

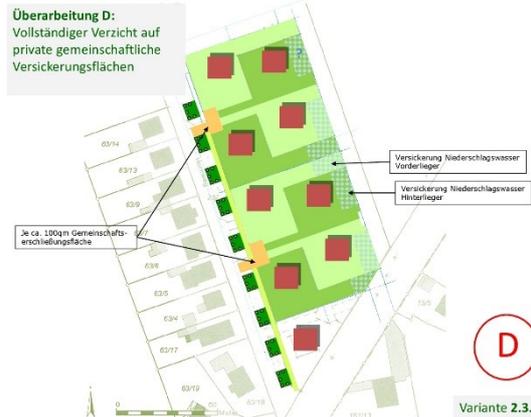
Überarbeitung D:

Zueinander versetzte „Pfeifengrundstücke“, wie in der Vorlage oben beschrieben.

Grundstücksgröße überwiegend jeweils deutlich über 900 qm.

Überarbeitung D:

Vollständiger Verzicht auf private gemeinschaftliche Versickerungsflächen

**alte Variante 5:**

Sehr schmale und trotzdem mindestens je 830 qm große Grundstücke.

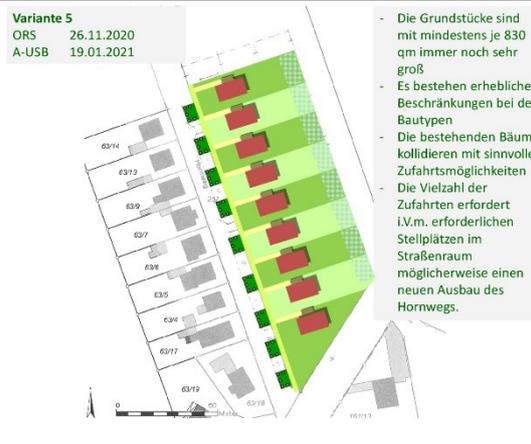
Sehr viele Zufahrten.

Ungünstige Belichtungssituation.

Spezieller Gebäudetyp erforderlich, sinnvollerweise über Bauträger; ggf. muss die Bauträgersuche gegenüber der Fertigstellung des B-Plans vorgezogen werden.

Variante 5

ORS 26.11.2020
A-USB 19.01.2021

**(noch ohne Bezeichnung; „große Grundstücke“):**

aus Mitteilungsvorlage M 2021 1574 und 1574/1

Konsequent große Grundstücke, mindestens je 1.400 qm, mit jeweils einem Bauplatz.

(ohne Variantenbezeichnung)
ORS 29.04.2021
A-USB 11.05.2021
(M 2021 1574 und 1574/1)



Ein Konzept mit einer eigentlich anzustrebenden deutlich geringeren Größe der einzelnen Grundstücke würde neben einer konsequenten 2-reihige Bebauung (Vorder- und Hinterlieger) zudem ein platzsparendes Konzept für die Beseitigung des Niederschlagswassers der Vorderlieger erfordern. Ein solches platzsparendes Konzept ist aber nur in kommunaler oder in gemeinschaftlich organisierter privater Verantwortung denkbar. Beides erfordert einen unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand und / oder ist nicht praktikabel umsetzbar.

Falls daher keine der drei oben genannten Alternativen Zustimmung findet, verbleibt als Konsequenz nur die Einstellung des Verfahrens.

Anlage:

- Überarbeitung D (Beschlussalternative 1)
- Variante 5 (Beschlussalternative 2)
- Variante „große Grundstücke“ (Beschlussalternative 3)