



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2021 1755
Datum:	25.11.2021
Federführung:	61 Stadtplanung und Umwelt
Aktenzeichen:	61.026.002-2020/001790

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 0-95 "Carree Quartier"
 - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	07.12.2021	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	14.12.2021	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:

Für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-95 „Carree Quartier“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB).

(Pollehn)

Sachverhalt und Begründung:

1 Ausgangslage

Der in Anlage 1 dargestellte Geltungsbereich befindet sich im nordwestlichen Bereich der Burgdorfer Kernstadt, nördlich der Weserstraße zwischen dem Parkplatz des E-Centers sowie dem Bürogebäude der Weserstraße 6 im Osten und dem in Entwicklung befindlichen Neubaugebiet „Nordwestlich Weserstraße“ im Westen. Ein Gebäude befindet sich in dem Neubaugebiet direkt an der Weserstraße bereits im Bau. Nördlich an den Geltungsbereich schließt eine private Waldfläche an.

Das Areal hat eine Größe von etwa 8.700 m² und befindet sich vollständig im Eigentum eines Investors. Im Geltungsbereich befinden sich das Flurstück 98/163 sowie ein Teil des Flurstücks 99/7 (beide Flur 4, Gemarkung Schillerslage).

Im Plangebiet selbst besteht derzeit keine Bebauung. Es handelt sich hierbei um eine gehölzbestandene Sukzessionsfläche.

2 Planungserfordernis und Ziele

Die Stadt Burgdorf befindet sich bereits seit mehreren Jahren in Abstimmung mit dem Investor bzgl. einer Entwicklung der Fläche, die von der Stadt explizit gewünscht ist. Mit der Errichtung des ersten Gebäudes im Neubaugebiet „Nordwestlich Weserstraße“ ergibt sich jedoch eine unklare planungsrechtliche Situation. Es besteht die Frage, ob und wieweit der unbebaute Bereich zwischen dem Ärztehaus östlich des Plangebiets und dem Neubau im Baugebiet „Nordwestlich Weserstraße“ westlich des Plangebiet (Länge ca. 114 m) als Baulücke angesehen werden kann, für die eine Bebauung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zulässig wäre, zumal sich von der Weserstraße aus betrachtet, das Grundstück nach hinten (nach Norden) in den planungsrechtlichen Außenbereich öffnet.

Nach Auffassung der Stadt ergibt sich für das Gebiet ein Planungserfordernis, das die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig macht. Dies hat zum einen den Grund, dass die Stadt Burgdorf mit der Aufstellung des Bebauungsplans bestimmte Ziele verfolgt, die der Investor mit der Entwicklung des Gebietes beachten soll. Beides ist in der folgenden Auflistung dargestellt:

1. Baugebietstyp:

Planungserfordernis: Geht man von einer aktuellen Bebaubarkeit des Plangebiets nach § 34 BauGB aus, so lässt sich aus der unmittelbaren Umgebung sowohl ein Wohn- wie auch ein Mischgebiet ableiten. Aufgrund der starken Lärmemissionen und zur Ergänzung der vorhandenen Nutzungen an der Weserstraße soll jedoch die Entwicklung eines Wohngebietes direkt an der Weserstraße ausgeschlossen werden.

Ziel: Die Stadt Burgdorf möchte im Rahmen ihrer planerischen Hoheit an dem Standort eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe unterbringen, wobei in 1. Reihe entlang der Weserstraße ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und in der 2. Reihe, also im hinteren, straßenabgewandten Bereich, ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) vorgesehen werden soll.

2. Steuerung des Einzelhandels:

Planungserfordernis: Da aufgrund der gewünschten und nach § 34 BauGB ggf. auch zulässigen Mischgebietsnutzung in dem Plangebiet auch gewerbliche Nutzungen realisierbar sein sollen, ist eine Steuerung des Einzelhandels insbesondere zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und anderer Standorte, an denen Einzelhandelsbetriebe gebündelt werden sollen, geboten.

Ziel: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment des aperiodischen Bedarfs¹ und Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sollen ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment des periodischen Bedarfs sollen auf kleine Betriebstypen beschränkt werden (Bäckerei, Fleischerei, Blumengeschäft, Apotheke). Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und größere Betriebe des periodischen Bedarfs sollen sich ausschließlich am östlichen Ende der Weserstraße ansiedeln, wo diese im Bestand auch bereits vorhanden sind.

3. Ortsbild:

Planungserfordernis: Bei einer Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB lassen sich aufgrund der heterogenen Bebauung im Umfeld unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung ableiten. Die nördliche Bebauung der Weserstraße ist geprägt durch eine 3-4 geschossige Bebauung, wobei hier auch ein Wohngebäude mit deutlich geringerer Geschosshöhe liegt (1-2 Vollgeschosse). Eine Regelung der Höhen ist daher zwingend geboten.

Ziel: Entlang der nördlichen Weserstraße soll die bereits bestehende, prägende 3-4 geschossige Bebauung fortgesetzt werden und ein harmonischer Lückenschluss erfolgen.

4. Klimaschutz:

Planungserfordernis: Gemäß des Ratsbeschlusses vom 08.07.2021 sind alle Neubaugebiete klimafreundlich zu entwickeln. Um hier eine entsprechende Handhabe zu haben, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Ziel: Das Ziel ist es, in dem Plangebiet eine möglichst klimaneutrale Wärmegewinnung zu realisieren sowie eine Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie festzusetzen.

Ein weiteres Planungserfordernis wird aufgrund der Konflikte, die auf der Fläche zu bewältigen sind, gesehen. Zu diesen Konflikten gehören beispielsweise die Lärmbelastung durch die Weserstraße, die bereits im Neubaugebiet „Nordwestlich Weserstraße“ für Einschränkungen bei der Bebauung sorgt. Zum anderen handelt es sich, wie eingangs erläutert, um eine Sukzessionsfläche, für die eine gewisse Artenvielfalt nicht ausgeschlossen werden kann. So müssen beispielsweise Vorkommen von Amphibien untersucht und entsprechende Schutzmaßnahmen erarbeitet werden. Zudem spielt auch die Nähe zu dem angrenzenden Wald eine Rolle, zu dem ein Waldabstand (Gefahrenabwehr) von 35 m einzuhalten ist. Dies ist mit der Unteren Waldbehörde und den Niedersächsischen Landesforsten (Forstamt Fuhrberg) so abgestimmt und ist zwingend zu beachten.

3 Weiteres Vorgehen

Die Stadt Burgdorf wird zeitnah mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Planungskosten erarbeiten. So ist sichergestellt, dass die Stadt Burgdorf nicht die Kosten für die Planung inkl. der notwendigen Gutachten trägt. Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im sog. „Normalverfahren“, d. h. es ist kein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) oder § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) BauGB möglich.

Anlage 1: Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss

¹ Sortimentszuordnung gemäß Burgdorfer Liste. Siehe BV 2019 0919 Einzelhandelskonzept, Fortschreibung 2019, Anlage 2, S. 44