



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	2009 0535
Datum:	30.04.2009
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Imke Herbst
Aktenzeichen:	61 26 - 00 78

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 0-78 "Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt",
Erweiterung des Geltungsbereichs
Bezugsvorlage 2009 0501 (Vorentwurf)**

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	18.05.2009					

Finanz. Auswirkungen in Euro	Haushaltsstelle	VwH	VmH
Einmalige Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss spricht sich dafür aus, bei der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest“, den Geltungsbereich um die in der anliegenden Variante 1 dargestellten Flächen zu erweitern.

(Baxmann)

Sachverhalt und Begründung:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“ (Bezugsvorlage 2009 0501) ist in der Bauausschusssitzung am 16.03.2009 beraten worden. Bei der Beratung wurde unter Anderem die südöstliche Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bereich südlich der Planstraße B2 angesprochen. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs im Vorentwurf orientierte sich hier im Wesentlichen an den Eigentumsverhältnissen. Es wurden nur Flächen in den Geltungsbereich einbezogen, die im Eigentum der Stadt Burgdorf sind oder demnächst sein werden (vgl. Kapitel 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-78, Anlage der Bezugsvorlage 2009 0501).

In der Sitzung des Bauausschusses am 16.03.2009 wurde angeregt, die Fläche südlich der Planstraße B2 in den Geltungsbereich einzubeziehen und über das Instrument der Umlegung eine Bodenneuordnung vorzunehmen. Zur weiteren Entscheidungsfindung informierte in der nächsten Sitzung des Bauausschusses am 20.04.2009 Herr Wassermann (Leiter der Geschäftsstelle der Umlegungsausschüsse für das Gebiet des ehem. Landkreises Hannover beim GLL-Hannover Katasteramt) über das Instrument der Umlegung. Dabei zeichneten sich verschiedene Varianten der Erweiterung des Geltungsbereichs ab. Diese sind in den anliegenden Plänen zeichnerisch dargestellt und werden im Folgenden näher erläutert.

Variante 1:

- Erweiterung des GE⁵ um ca. 5.160 m² und der Grün-/Kompensationsfläche um ca. 6.450 m².
- Die Erweiterungsfläche befindet sich im Eigentum von zwei Grundeigentümern (Flurst. 92/7: Stadt Burgdorf und Flurst. 713/133: Privat).
- Das Umlegungsgebiet kann voraussichtlich auf den Bereich der Erweiterungsfläche beschränkt werden.
- Sobald die Grundstücksstruktur der Erschließungsstraßen vorhanden ist, sind die rechtlichen Grundlagen für ein vereinfachtes Umlegungsverfahren gegeben. Damit werden die Teilflächen von 92/7 und 713/133 so getauscht, dass dem privaten Beteiligten bebaubare Gewerbeflächen im GE⁵ im Wert seines Einwurfs wieder zugeteilt werden. Die Grün-/Kompensationsflächen erhält die Stadt.
- Die zugeteilten Gewerbeflächen sind voll erschließungsbeitragspflichtig (gilt auch für alle folgenden Varianten).

Variante 2:

- Verlängerung der Planstraße B2 um ca. 104 m, Erweiterung des GE⁵ um ca. 9.320 m² und der Grün-/Kompensationsfläche um ca. 11.650 m².
- Nachteilig an dieser Entwurfsvariante ist, dass die Planstraße B2 nur einseitig bebaut werden kann und dass für die Flächen, die nördlich der Planstraße B2 im Außenbereich verbleiben, keine Erschließungsbeiträge abgerechnet werden können; darüber hinaus wird am östlichen Ende der Planstraße B2 eine zusätzliche provisorische Wendeanlage erforderlich.
- Die Erweiterungsfläche befindet sich im Eigentum von drei Grundeigentümern (Flurst. 92/7: Stadt Burgdorf, Flurst. 713/133: Privat, Flurst. 714/134: Privat).
- Die Planstraße B2 wird auf Flächen verlängert, die nicht im Eigentum der Stadt Burgdorf sind. Auch diese Straßenflächen können ebenso wie die Grünflächen der Stadt Burgdorf im vereinfachten Umlegungsverfahren zum Wert von Straßen- und Grünflächen zugeteilt werden.
- Es ist jedoch zu erwarten, dass die überbaubare Zuteilungsfläche GE⁵ nicht für den Ausgleich der Einwurfswerte beider Privateigentümer ausreicht und deshalb Straßen- und Grünflächen in Geld abzufinden sind. Das wiederum setzt die Zustimmung der Beteiligten voraus.

Variante 3:

- Erweiterung des GE⁵ um ca. 5.160 m² und der Grün-/Kompensationsfläche um ca. 11.650 m².
- Die Erweiterungsfläche befindet sich im Eigentum von drei Grundeigentümern (Flurst. 92/7: Stadt Burgdorf, Flurst. 713/133: Privat, Flurst. 714/134: Privat).
- Siehe letzter Spiegelstrich zu Variante 2; die Zuteilungsfläche GE⁵ wird für den Ausgleich der Einwurfswerte nicht ausreichen, deshalb ist eine vereinfachte Umlegung nur mit Einverständnis der Beteiligten möglich.

Variante 4:

- Erweiterung des GE⁵ um ca. 5.160 m² und der Grün-/Kompensationsfläche um ca. 10.200 m².
- Die Erweiterungsfläche befindet sich im Eigentum von zwei Grundeigentümern (Flurst. 92/7: Stadt Burgdorf und Flurst. 713/133: Privat).
- Siehe letzter Spiegelstrich zu Variante 2; die Zuteilungsfläche GE⁵ wird für den Ausgleich der Einwurfswerte nicht ausreichen, deshalb ist eine vereinfachte Umlegung nur mit Einverständnis der Beteiligten möglich.

Der Vergleich der Varianten führt zu dem Ergebnis, dass selbständig von der Stadt nur die Variante 1 umsetzbar ist. Alle anderen Varianten setzen die Zustimmung der beteiligten privaten Grundeigentümer voraus. Die Verwaltung empfiehlt daher den Geltungsbereich des Bebauungsplans um den in der Variante 1 dargestellten Bereich zu erweitern.

Mit dieser Erweiterung des Geltungsbereichs wird die 60 m breite Abstandsfläche zum Wohngebiet 'Schäferkamp' bis an den östlichen Rand der Gewerbegebiete des 1. Abschnitts verlängert. Damit kann dem im frühzeitigen Beteiligungsverfahren von einigen Bürgern mündlich und einem Anwohner der Straße 'Habichtshorst' schriftlich¹ geäußerten Wunsch nach Bepflanzung der gesamten Abstandsfläche weiter entsprochen werden, als mit der derzeitigen Abgrenzung des Geltungsbereichs. Wenn darüber hinaus über den Weg des Flächenankaufs, eine frühzeitige Bepflanzung des gesamten Abstandsstreifens erfolgen kann, wäre dies zu begrüßen.

¹ Aus der Stellungnahme des Anwohners: „1. Vor der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes im Jahr 2005 wurde den Anliegern eine 60m breite Abstandsfläche versprochen, zugesagt und dokumentiert in Plänen, die in der Bergstrasse 6 öffentlich auslagen. 2. Die 60m breite Abstandsfläche sollte frühzeitig bepflanzt werden, damit vor allem eine optische Abschirmung der Gewerbebauten zu den Wohnhäusern gesichert ist. 3. Stattdessen wird im Bereich des ehemaligen Bahnschießplatzes ein weiterer Grünstreifen angelegt, obwohl hier kein Wohngebiet besteht oder geplant ist. 4. Auch sollten die derzeitigen Eigentumsverhältnisse nicht zu einer Reduzierung der Versprechungen der Behörden und Vorgaben der Planungsbüros führen, weil ein Gewerbegebiet ohne 'Schutzzone' gegenüber dem Wohngebiet unweigerlich zu einer Verminderung der Lebensqualität und Wertminderung der 'eigenen 4 Wände' der betroffenen Einwohner im Bereich Habichtshorst führen würde. Die Verantwortlichen sind aufgerufen hier eine schnelle und gerechte Lösung zu finden.“

Ausführungen zur frühzeitigen Herstellung der Bepflanzung finden sich im städtebaulichen Rahmenplan 'Burgdorf West' aus dem Jahr 1997 (Kapitel 3.4.1 Städtebauliches Konzept): „Auf der Ostseite der B 443 in direktem Anschluß an die neuen gemischten Bauflächen liegt die neu geplante Gewerbefläche. Ähnlich wie bei der Konzeption der Wohnbau- und der gemischten Bauflächen sollen auch hier attraktive Bauflächen mit einer ortstypischen besonderen Siedlungsstruktur entstehen. Eine mittel- bis langfristige neue Entwicklungsfläche zwischen alten Siedlungsbereichen und der neuen B 188_{neu} würde hier ohne zusätzliche Struktur- und Gliederungselemente den Eindruck einer 'Großbaustelle' erwecken. Um dies zu vermeiden und um andererseits eine städtebaulich einprägsame Gesamtstruktur vorzugeben, soll ein aus großkronigen Bäumen beplanter 'grüner Rahmen' geschaffen werden, der den Gewerbepark umfasst und so auch eine Maximalfläche vorgibt. Durch die frühzeitige Anpflanzung der Bäume und Gehölze erhält diese Fläche eine Struktur, welche ein Wachsen 'nach und nach' der Gewerbebestände erlaubt, ohne die genannten üblichen Nachteile solcher Nutzungsarten mit sich zu bringen.“

Im Erläuterungsbericht zur 32. Flächennutzungsplanänderung heißt es im Kapitel 6.1 Städtebauliche Konzeption: „In Zusammenwirken mit dem Grünkonzept (...) wird eine Rahmen setzende Struktur angestrebt, die eine sukzessive Entwicklung ermöglicht.“