

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

79. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am Wienebütteler Weg" Aufstellungsbeschluss Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	01.11.2017	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	28.11.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	11.12.2017	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	19.12.2017	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Im Bereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung am Brockwinkler Weg, dem sogenannten Pfliegerdorf und der Kreisstraße 21 „Am Wienebütteler Weg“ soll ein neues Wohngebiet geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt nördlich des Psychiatrischen Klinikums Lüneburg (PKL) und westlich des Sportparks am Kreideberg. Die derzeit als Acker genutzte Fläche soll im neuen Bebauungsplan als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan ganz überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich des Brockwinkler Weges sind die bestehenden Wohnnutzungen bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll daher für den Bereich der dargestellten landwirtschaftlichen Nutzung geändert werden. Im Parallelverfahren wird zudem ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Änderungsbereich ist auf beigefügtem Lageplan, der Bestandteil der Beschlussvorlage ist, dargestellt. Er umfasst eine Fläche von ca. 22,2 ha.

Im Vorfeld der Planungen wurden bereits einige gutachterliche Leistungen erbracht. Es liegen ein klimaökologisches Gutachten für den Bereich vor, eine Bestandsaufnahme des Verkehrs und eine Biotoptypenkartierung und Potenzialanalyse für Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse. Im Verfahren werden weitere Gutachten erforderlich, z.B. zu Oberflächenentwässerung und Schall. Auch der Umweltbericht soll als besondere Leistung extern vergeben werden.

Dem Verfahren ging zudem eine umfangreiche, professionell moderierte Bürgerbeteiligung voraus, deren Ergebnisse in einem sogenannten Bürgergutachten veröffentlicht wurden. Der städtebauliche Entwurf, die Planzeichnung und die Begründung werden durch die Verwaltung erstellt. Das Grundstück gehört der Stadt. Anfallende Kosten für die Planung, Begleitung und erforderliche Gutachten etc. sind durch die Hansestadt Lüneburg zu tragen.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“ aufgestellt.

Ergänzender Sachverhalt:

Die Vorlage VO/7429/17 wurde dem Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 01.11.2017 zur Vorberatung vorgelegt. Sie wurde zusammen mit der Vorlage VO/7428/17 zur 79. Änderung des Flächennutzungsplans beraten. Bei den Vorlagen handelt es sich um Beschlussvorlagen für den Verwaltungsausschuss.

Gemäß § 5 (1) a) der gültigen Hauptsatzung vom 02.03.2017 der Hansestadt Lüneburg ist der Verwaltungsausschuss für Aufstellungsbeschlüsse als einleitende Beschlüsse für Satzungsgebungsverfahren nach dem BauGB zuständig. Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hatte die Vorlage zur Vorberatung auf der Tagesordnung.

Er hat folgenden empfehlenden Beschluss gefasst:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung begrüßt ausdrücklich die sorgfältigen Vorbereitungen durch das Baudezernat der jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse und der jeweiligen Beschlüsse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die 79. Flächennutzungsplanänderung „Am Wienebütteler Weg“ und für den Bebauungsplan Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“.

Er unterstützt die Fortsetzung der Ausarbeitungen durch das Baudezernat, bei denen er davon ausgeht, dass die jeweils neuesten Ergebnisse des in Erstellung befindlichen Gesamtklimagutachtens einbezogen werden.

Sollten sich für die s. o. Beschlüsse aus der endgültigen Fassung des Gesamtklimagutachtens keine erneuten Beratungsnotwendigkeiten ergeben, stellt der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung die unverzügliche Beschlussfassung nach Sichtung des veröffentlichten Gesamtklimagutachtens in Aussicht.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung keine ablehnende Empfehlung zur Einleitung der Bauleitplanverfahren getroffen hat. Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat lediglich zum Ausdruck gebracht, dass die neuesten Ergebnisse des gesamtstädtischen Klimagutachtens von der Verwaltung zu berücksichtigen sind.

Die Verwaltung hat daher den beauftragten Gutachter des Klimagutachtens um Stellungnahme gebeten. Dieser hat mit E-Mail vom 23.11.2017 festgestellt, dass die Ergebnisse des Teilklimagutachtens für den Bereich Wienebüttel „auch weiterhin vollumfänglich herangezogen werden können“. Dafür hat er die bereits vorliegenden Analyseergebnisse des aktuell in Erarbeitung befindlichen gesamtstädtischen Klimagutachtens mit den Aussagen und Modellergebnissen der klimaökologischen Expertise für den Bereich Wienebüttel verglichen. „Die bioklimatische Belastungssituation ist in beiden Analysen sehr ähnlich ausgeprägt. Es gibt keine signifikanten Abweichungen in den beiden Modellrechnungen.“

Aufgrund dieser Einschätzung des Gutachters legt die Verwaltung die Vorlage dem Verwaltungsausschuss zur Beschlussfassung vor.

Der Aufstellungsbeschluss ist aus Sicht der Verwaltung jetzt erforderlich, weil aktuell ein dringlicher Bedarf an Wohnungsbau, insbesondere auch an gefördertem Wohnungsbau, besteht. Dies lässt sich aus einer Warteliste von Wohnungssuchenden von ca. 1.200 Personen bei der Lüneburger Wohnungsbau Gesellschaft, bei ca. 450 anspruchsberechtigten Perso-

nen, die derzeit in Wohncontainern untergebracht sind und einer starken Nachfrage von Kirchen und Sozialverbänden sowie der Bevölkerung ableiten. Die Stadt führt eine Liste mit Interessenten für das Baugebiet Wienebüttel, auf der derzeit 173 verzeichnet sind.

Die Flächen des Baugebietes Wienebüttel liegen im Eigentum der Hansestadt Lüneburg, so dass eine schnelle Verfügbarkeit gegeben ist und die Stadt über eine Vergabe der Grundstücke in eigener Verantwortung (z.B. durch eine Vergaberichtlinie) auch unter sozialen Aspekten entscheiden kann.

Gleichzeitig bestehen Verzögerungen bei der Entwicklung weiterer Wohngebiete. Bei der Entwicklung des Hanseviertel-Ost verzögern sich die Grunderwerbsverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Für die Flächen „Am Raderbach“ in Ebensberg, für das bisher keine Kenntnisse zum Klima vorliegen, wird das Ergebnis des gesamtstädtischen Klimagutachtens abgewartet.

Die Entwicklung „Am Weißen Turm“ wurde aufgrund der Gründungsproblematik durch den Vorhabenträger aufgegeben.

Durch den Aufstellungsbeschluss wird die Verwaltung in die Lage versetzt, zeitnah Aufträge für weitere erforderliche Fachgutachten (wie z.B. Verkehr, faunistische Untersuchungen) zu vergeben. Diese werden im weiteren Planverfahren und für die Öffentlichkeitbeteiligung benötigt.

Ergänzender Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.11.2017 den Tagesordnungspunkt zur erneuten Beratung in den Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung zurückverwiesen.

Ergänzender Sachverhalt nach Sitzung des ABS am 11.12.2017:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 den Tagesordnungspunkt beraten und der Klimagutachter hat zu der vorliegenden Stellungnahme ergänzend vorgetragen. Er konnte bestätigen, dass sofern keine weitere Bebauung in unmittelbarer Nähe geplant werde, auch keine weitergehenden Beeinträchtigungen zu erwarten wären. Im Übrigen würde jede Bebauung das Klima beeinflussen, hier habe man aber eine günstige Entwicklungsfläche gewählt.

Nach längerer Diskussion hat der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung mehrheitlich empfohlen, den Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung in den Verwaltungsausschuss zu geben.

Auf das erneute Versenden der bislang angeführten Anlagen wird verzichtet, sie sind im Ratsinformationssystem einsehbar.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschliesst:

1. Für den in der Anlage dargestellten Bereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung am Brockwinkler Weg, dem sogenannten Pfliegerdorf und der Kreisstraße 21 „Am Wienebütteler Weg“ wird gemäß § 2 BauGB das Verfahren zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Der Änderungsbereich bekommt die Bezeichnung „Am Wienebütteler Weg“. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung von Wohnbaubaufflächen.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Aushang durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 150,00
 aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: bislang 37.500,00€ (Gutachten, Bürgerversamml.)
 gemeinsame Kosten für B-Plan Nr. 174 und 79. Änderung F-Plan „Am Wienebütteler Weg“
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 Ja
 Teilhaushalt / Kostenstelle: 60010/61040
 Produkt / Kostenträger: 511001/51100104
 Haushaltsjahr: 2016/2017
- e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n:

- Geltungsbereich,
- Verfahrensübersicht

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein-stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Be-schluss-vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto-kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

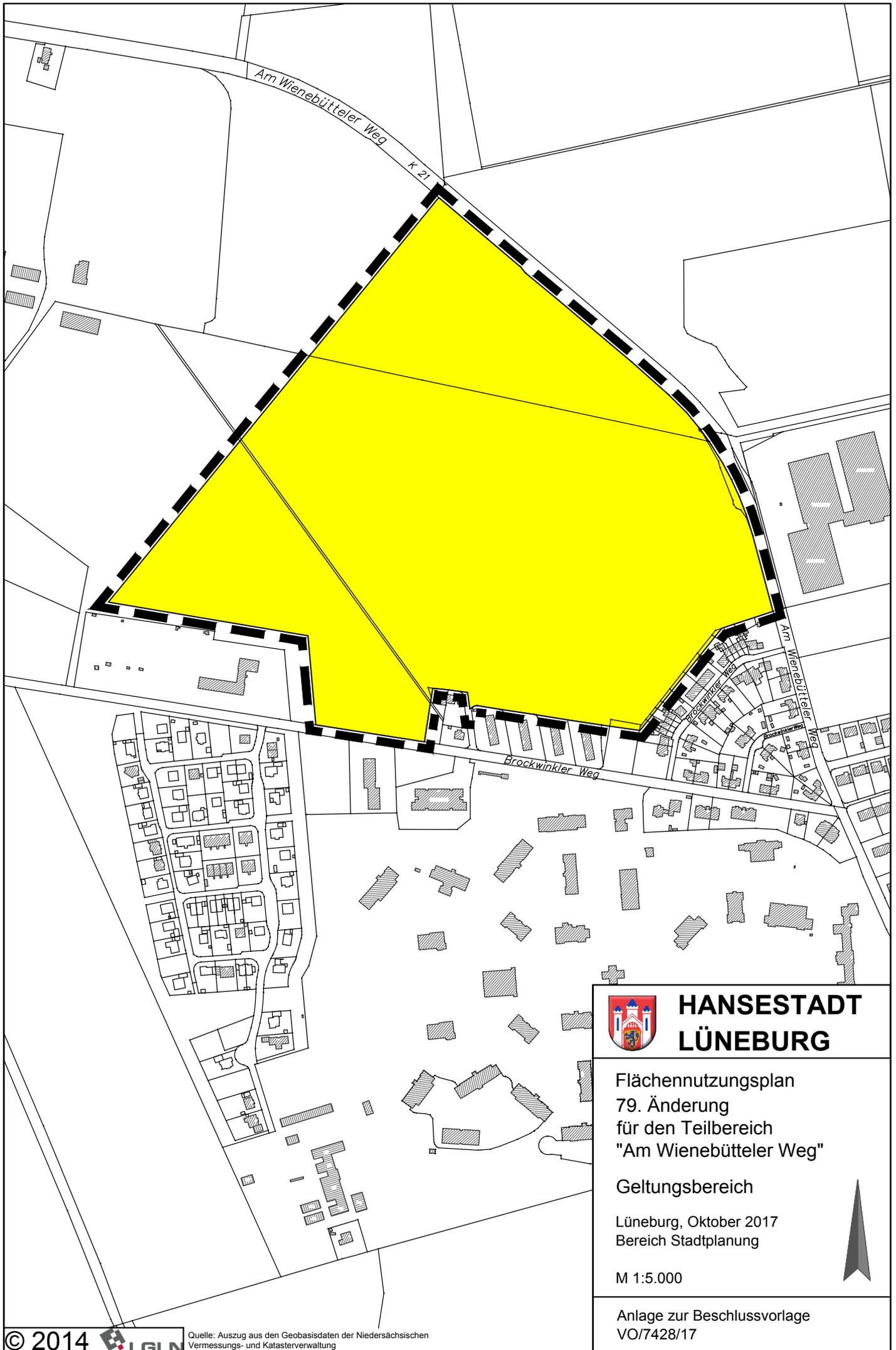
DEZERNAT VI

06 - Bauverwaltungsmanagement

01 - Büro des Oberbürgermeisters

<input checked="" type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	79. Änderung für den Teilbereich "Am Wienebütteler Weg"
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr.	

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	ABS 01.11.2017
		VA 28.11.2017
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung Bürgeramt/LZ	
<input type="checkbox"/>	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
<input type="checkbox"/>	Frühzeitige TöB-Beteiligung	
<input type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss	ABS
		VA
<input type="checkbox"/>	Förm. Beteiligung der TöB	
<input type="checkbox"/>	Öffentlichkeitsbeteiligung	
<input type="checkbox"/>	Satzungsentwurf	
<input type="checkbox"/>	Vorlage Erschließungsvertrag	
<input type="checkbox"/>	Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS
		VA
		RAT
<input type="checkbox"/>	Ggf. Anzeige/Genehmigungsantrag	
<input type="checkbox"/>	Ggf. Stellungnahme/Genehmigung	
<input type="checkbox"/>	Ggf. Beitrittsbeschluss	ABS
		VA
		RAT
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft	



HANSESTADT LÜNEBURG

Flächennutzungsplan
79. Änderung
für den Teilbereich
"Am Wienebütteler Weg"

Geltungsbereich

Lüneburg, Oktober 2017
Bereich Stadtplanung

M 1:5.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/7428/17