

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Eberhard

Datum:
29.11.2017

Mitteilungsvorlage

Beschließendes Gremium:
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 111 "Am Raderbach" Sachstandsbericht

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	11.12.2017	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 22.09.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Am Raderbach“ und die 30. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Am Raderbach“ beschlossen (siehe Anlagen). Desweiteren wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Diese hat in der Zeit vom 09.12.2015 bis einschließlich 12.01.2016 stattgefunden. Der Geltungsbereich umfasst neben den künftigen Wohnbauflächen auch Erschließungsflächen. Um die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes an das übergeordnete Straßennetz auch über Flächen westlich der Bahnstrecke näher prüfen zu können, wurde die dafür benötigte landwirtschaftliche Fläche in den Geltungsbereich einbezogen.

Seit dem Aufstellungsbeschluss haben zahlreiche Abstimmungsgespräche in unterschiedlichen Zusammensetzungen stattgefunden, um das Ziel der Planung – Entwicklung von Wohnbauflächen mit im Wesentlichen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser - voranzubringen. Die Verwaltung hat Gespräche sowohl mit den Investoren und den Eigentümern getrennt aber auch mit Investoren und Eigentümern gemeinsam geführt.

Einen breiten Raum haben immer wieder Gespräche über die Erschließungsmöglichkeiten des Gebietes eingenommen. Die im Aufstellungsbeschluss angedachte Erschließung über eine landwirtschaftliche Fläche des Eigentümers A musste verworfen werden, da sich der Eigentümer dieser Variante verweigerte. Daraufhin hat die Verwaltung weitere Erschließungsvarianten entworfen (siehe Anlage). Zuletzt konnte mit dem Eigentümer Einigkeit erzielt werden für eine Erschließung unter Einbeziehung der Grünberger Straße und Teilflächen seines Flurstücks (Anlage: Erschließungsvariante 5).

Auch die Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH (LEA) und die OHE habe dieser Erschließung grundsätzlich zugestimmt.

Die Investorengemeinschaft präferiert nach wie vor, eine Erschließung über die Straße „Am Ebensberg“ und weiter über ein Grundstück eines Gartenbaubetriebs oder den Heidkoppel-

weg. Diese Varianten verfolgt die Verwaltung nicht weiter, da diese auf eine breite Ablehnung bei der Bevölkerung des Ebensbergs stoßen. Als Ergebnis einer Bürgerversammlung am 01.06.2016 bestätigte der Ortsvorsteher, dass keine Erschließung über die Straße „Am Ebensberg“ erfolgen soll.

Das letzte Gespräch zwischen Verwaltung, einem Vertreter der Investoren und dem künftigen Planer hat am Freitag 24. November 2017 stattgefunden. In dem Gespräch wurden folgende Punkte angesprochen:

1. wie die außerhalb des Bebauungsplans liegenden Forderungen des Eigentümers A durch die Investoren rechtlich unangreifbar gelöst werden könnten.
2. dass
 - a. die Erschließung des Baugebietes einzig über den Grünberger Weg und auf Kosten der Investoren erfolgen soll.
 - b. 30% der Wohneinheiten für preiswerten Wohnraum reserviert werden sollen.
3. dass eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erst nach Vorlage des gesamtstädtischen Klimagutachtens erfolgen könne. Dieses werde für das 1. Quartal 2018 erwartet. Der Oberbürgermeister hat aber bereits aufgezeigt, dass es durch das Klimagutachten voraussichtlich zu Einschränkungen bei der Ausnutzbarkeit des Gebiets kommen werde. Dies hätte sich in einem ersten Gespräch von Stadtbaurätin Gundermann mit dem Klimagutachter zum Gesamtklimagutachten bereits abgezeichnet. Der Bereich des Raderbachtals ist für das Stadtklima ausgesprochen wichtig (s. u.).
4. Der Oberbürgermeister hat nochmals daran erinnert, dass der Eigentümer A in allen Gesprächen mit der Hansestadt deutlich zum Ausdruck gebracht hat, dass er sich jegliche weitere Planung verbittet, solange es zwischen ihm und den Investoren nicht in allen geforderten Punkten zu einer Einigung gekommen sei.

In diesem Sinne waren sich die Beteiligten einig, dass:

- das Klimagutachten abgewartet wird,
- der städtebauliche Vertrag abgestimmt wird insbesondere in den Punkten Erschließungskosten und Kosten für notwendige Gutachten, KiTa-Beiträge, Flächen für den geförderten Mietwohnungsbau, Energiekonzept,
- die Investoren die Gespräche mit den Eigentümern weiterführen
- nach Abschluss des Kaufvertrages mit den Eigentümern A, B und C der notwendige städtebauliche Vertrag über die Finanzierung der erforderlichen Gutachten geschlossen wird.

In wichtigen Punkten sind die Verhandlungen zwischen Investoren und Eigentümer A nicht abgeschlossen. Die Investoren konnte bisher keinen Kaufvertrag über die Flächen A vorlegen.

Die Verwaltung rät von einer Weiterführung des Verfahrens (Auslegungsbeschluss) bis zur Vorlage des Gesamtklimagutachtens ab.

Sie hält die Änderung des Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Fassung eines neuen Aufstellungsbeschlusses für absolut notwendig.

Neben der bereits bekannten notwendigen Verkleinerung des Geltungsbereiches um die landwirtschaftliche Fläche wegen der geänderten Erschließungszuwegung, werden auch Veränderungen durch die Ergebnisse des Klimagutachtens erwartet. Die Vorgespräche mit dem Gutachter deuten darauf hin, dass innerhalb des im Plangebiet Raderbach vorgesehenen Baugebiets Kaltluft entsteht und dann durch das Gebiet in Richtung Nordwesten abfließt. Somit wären Größe, Aufteilung und innere Erschließung der Wohnbauflächen gegenüber dem Stand der frühzeitigen Beteiligung zu verändern.

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:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n:

Sitzungsvorlage VO/6271/15

Protokollauszug vom 17.09.2015, Beschlüsse des Verwaltungsausschuss

Presseartikel vom 21.09.2015

Eigentumsübersicht

Planungskonzept 2015 der Hansestadt Lüneburg

Planungskonzept des Investors 2017

Erschließungskonzepte

Beratungsergebnis:

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

06 - Bauverwaltungsmanagement

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 111 "Am Raderbach" Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	17.09.2015	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	22.09.2015	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Am Raderbach“ wird begrenzt im Westen von der Erbstorfer-Landstraße, im Süden von der Bebauung „Am Ebensberg“, im Osten von einer öffentlichen Waldfläche mit Teich, im Norden vom Grünberger Weg.

Ziel der Planung ist es, auf den Flächen nordöstlich der Bleckeder Bahn-Trasse vor allem Wohnbauflächen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Wohnungsbau zu entwickeln.

Entlang des Raderbachs ist am nordöstlichen Plangebietsrand die Entwicklung eines Grünzugs, der auch dem naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich dienen soll, geplant. Zu den übrigen Plangebiets-Rändern sollen grüne Wege-Verbindungen und öffentliche Grünflächen die Baugebietsflächen abgrenzen.

Um die Anbindung der neuen Baugebietsflächen an das übergeordnete Straßennetz näher prüfen zu können, werden z.Zt. die hierfür möglichen Flächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Dies betrifft auch die Ackerfläche zwischen Erbstorfer Landstraße und Bleckeder Bahn, die wegen der dort vorhandenen ehemaligen Deponiefläche nicht für die Baugebietsentwicklung vorgesehen ist. Nach Klärung der Gebiets-Erschließung wird während des Bebauungsplan-Verfahrens daher voraussichtlich eine Reduzierung des Bebauungsplan- Geltungsbereichs erfolgen können.

Für den Bebauungsplan ist die Aufstellung einer Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung vorgesehen.

Die bisherigen Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen Nr. 111 „Am Raderbach“ und Nr. 112 „Am Raderbach-West“ werden mit diesem Aufstellungsbeschuß aufgehoben.

Beschlussvorschlag:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 111 „Am Raderbach“ vom 29.08.1995 wird aufgehoben.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 112 „Am Raderbach-West“ vom 29.02.1996 wird aufgehoben.

Gemäß § 2 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Am Raderbach“ neu eingeleitet. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.

Ziel der Planung ist es, auf den Flächen nordöstlich der Bleckeder Bahn-Trasse vor allem Wohnbauflächen zu entwickeln.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 150 Euro
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: keine
- c) an Folgekosten: keine
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle:
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen: keine

Anlage/n: Geltungsbereich, Verfahrensübersicht

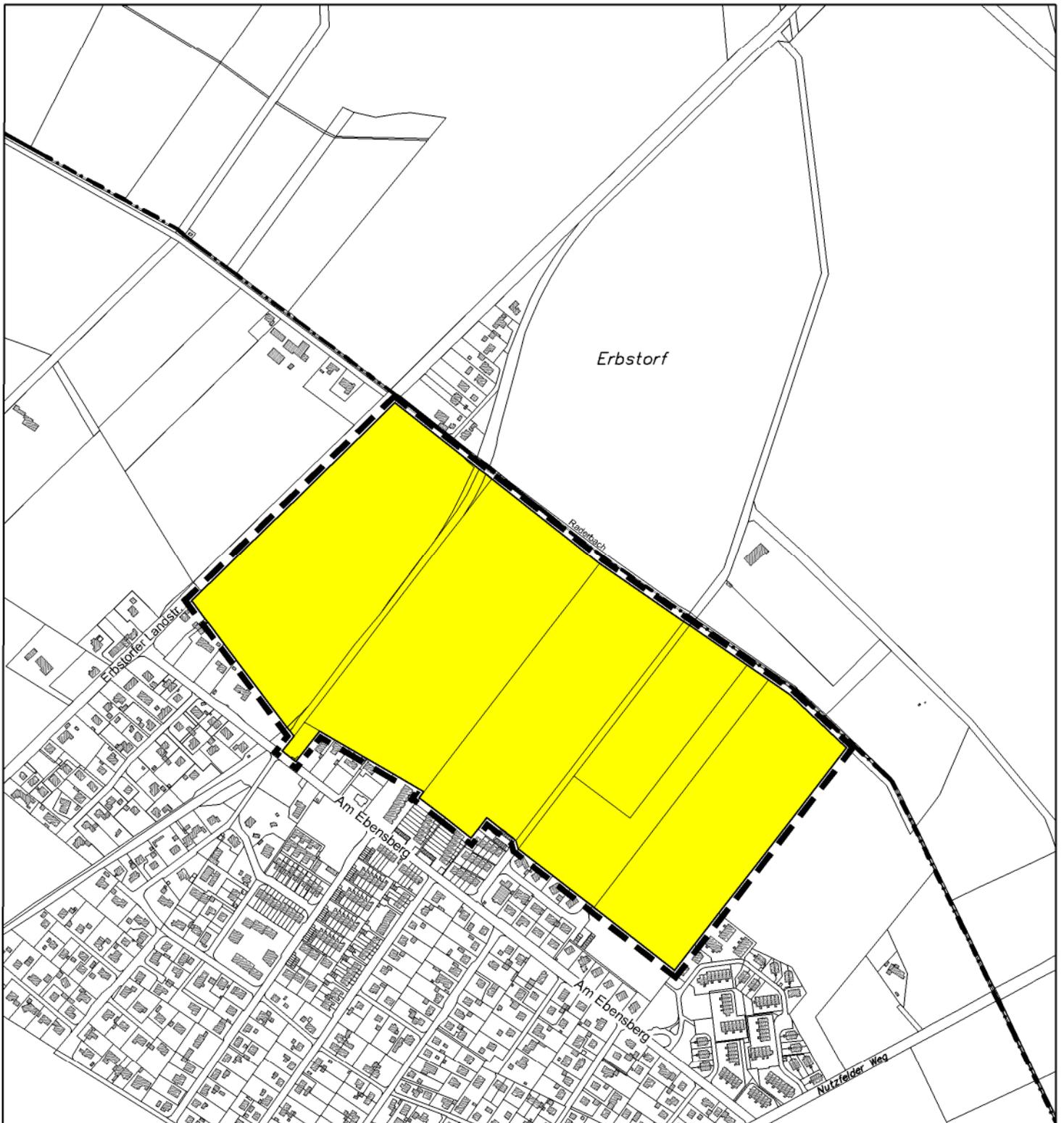
Beratungsergebnis:

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr.	111 "Am Raderbach/Ebensberg"

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	ABS 17.09.2015
		VA 22.09.2015
<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**

Bebauungsplan Nr. 111

"Am Raderbach"

Geltungsbereich

Lüneburg, August 2015
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 7.500

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/6271/15



Theodor-Körner-Kaserne

Auszug aus dem Protokoll des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung vom 17.09.2015

zu 7 **30. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lüneburg für den Teilbereich "Am Raderbach"**
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: VO/6272/15

Beratungsinhalt:

Die Tagesordnungspunkte 7 und 8 werden gemeinsam beraten.

Stadtbaurätin Gundermann berichtet, dass man sich inzwischen seit 20 Jahren mit dem Gebiet „Am Raderbach“ beschäftige. In der Vergangenheit hätten Probleme hinsichtlich der Bahnübergänge wie auch der Inanspruchnahme privater Grundstücke die Planung schwierig gestaltet. Nunmehr konnte man diverse Punkte klären, so dass das Verfahren noch einmal begonnen werden soll.

Bereichsleiter Eberhard erläutert anhand einer Präsentation den Geltungsbereich, die voraussichtliche Lage der Erschließungsstraße, die Abgrenzung durch Grünanlagen sowie weitere planungsrelevante Vorstellungen. Die zur Erbstorfer Landstraße gelegene Fläche solle in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben. Die Erschließung solle recht weit im Nord-Osten geplant werden, damit man außerhalb der ehemaligen Deponieflächen bleibe. So halte man auch einen möglichst großen Abstand zum Bahnübergang im bestehenden Baugebiet. Die aktuellen Überlegungen gingen von einer fußläufigen Verbindung der Gebiete aus, der Sportplatz solle über die neue Erschließungsstraße anfahrbar werden. Rund um den Raderbach solle ein Grünzug entstehen. Im Planverfahren würden die notwendigen Gutachten erstellt werden, eine örtliche Bauvorschrift werde eingeplant. Bevor die neuen Verfahren begonnen werden können, sollen die alten Beschlüsse aufgehoben werden.

Beigeordneter Dörbaum erklärt, dass er die Entwicklung des Gebietes auch als Ortsvorsteher des Ortsteils Ebersberg begleitet habe. In einer Bürgerversammlung seien die neuen Ansätze vorgestellt und über die Zurverfügungstellung von Wohnraum diskutiert worden. Die zusätzliche Erschließungsstraße sei eine wesentliche Voraussetzung für die Akzeptanz des Gebietes, die Belange der Natur sind zu berücksichtigen. Ferner sei es enorm wichtig, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Ratsherr Dr. Scharf ergänzt, dass insbesondere die Verkehrssituation zu untersuchen sei. Die Belastung der Erbstorfer Landstraße und die Lärmimmissionen auch auf den Bereich Lüne-Moorfeld sollten einbezogen werden. Im Bereich Lüne-Moorfeld sei schon lange der Wunsch nach Lärmschutzmaßnahmen erhoben worden. Der Grünzug am Raderbach sollte auch eine Verbesserung für den Bachlauf einbeziehen. Ein Grüngürtel im Osten der Stadt sei wünschenswert.

Ratsherr Petroll merkt kritisch an, dass man nicht immer mehr Flächen versiegeln solle. Ihm sei daran gelegen, dass nachhaltig mit der Natur umgegangen werde und zukünftige Generationen auch noch Grünflächen am Stadtrand vorfinden könnten. Er stelle sich eine Zukunftsplanung vor, aus der die Entwicklung ablesbar sei.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass sich in den vergangenen Jahren die Wohnbedürfnisse immer wieder verändert hätten und konkrete Zukunftsplanungen daher nicht aufgestellt werden könnten. Derzeit ginge die Bewegung zurück in die Städte. Die Linie, die die Stadt bislang immer verfolgt habe, dass sich die Ortsteile auch optisch voneinander getrennt darstellen, und die Abgrenzung durch Grünzüge gestaltet würden, wolle man nicht verlassen. Im Übrigen sei Lüneburg von zahlreichen Schutzgebieten umgeben. Eine Biotoptypenkartierung sei beauftragt, um später den Landschaftsplan der Stadt entsprechend anzupassen.

Bei der Bereitstellung von Wohnraum dürfe man auch die derzeitige politische Situation und die Flüchtlingsströme nicht außer Acht lassen. Hier werde es entsprechende Nachfragen und eine verstärkte Entwicklung gerade auch im sozialen Wohnungsbau geben. Eventuell werden auch die bisherigen Überzeugungen Einzelner in Frage zu stellen sein.

Bürgermeister Mehsies weist darauf hin, dass seiner Fraktion ein Grüngürtel im Osten der Stadt schon immer wichtig gewesen sei. Die Planungen zum Gebiet „Am Raderbach“ seien in seiner Fraktion nicht unumstritten. Die Entwicklung solle maßvoll erfolgen. Hinsichtlich des Verkehrs sei mit Problemen zu rechnen, da auch Entwicklungen in den Nachbargemeinden einzubeziehen seien. Der sozialen Verantwortung solle man mit einer Quote von 30% sozialem Wohnungsbau im Gebiet Rechnung tragen, schließlich ‚vergolde‘ man hier Ackerflächen. Die Debatten, z. B. mit den Naturschutzverbänden, würden spätestens mit der Auslegung beginnen.

Ratsfrau Schellmann fragt nach, ob das angrenzende Wäldchen in den Geltungsbereich einbezogen werden könne und erklärt, dass sie von einer Renaturierung des Raderbaches ausgehe.

Stadtbaurätin Gundermann erläutert, dass zur Vermeidung unnötiger Kosten das Wäldchen nicht in die Planung einbezogen werde. Die Planungsleistungen berechneten sich nach Fläche, das Wäldchen sei nach dem Waldgesetz geschützt. Ausgleich und Ersatz werde im Planverfahren untersucht und Maßnahmen entwickelt.

Auf die Nachfrage von **Ratsfrau Schellmann** erklärt **Bereichsleiter Eberhard**, dass die Bahnübergänge künftig etwa 300 m auseinander lägen.

Ratsherr Salewski weist daraufhin, dass Lüneburg auch ohne den Flüchtlingszustrom bereits stark wachse. Um ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen, reiche die Nachverdichtung in bestehenden Gebieten nicht aus. Gebiete an der Peripherie, die auch sozialen Mietwohnungsbau vorsehen, seien daher notwendig. Die Einflüsse von Verkehr und Lärm werden für das Gebiet bedeutend sein, die Untersuchungen seien abzuwarten. Er trage die Beschlüsse mit.

Herr Burgdorff – ALA - berichtet, dass Lüneburg schon seit Jahren eine Zuzugsregion sei und man dieses heute besser regeln könne als in den 1940'er Jahren. Er halte es für eine gute Lösung, den Grüngürtel zur Abgrenzung der Gemeindegebiete bzw. der Ortsteile zu nutzen. Er halte aber Absprachen mit den Nachbargemeinden hinsichtlich der weiteren Entwicklung für wichtig.

Ratsherr Bauer-Ohlberg erklärt, dass nicht alle mit der Entwicklung des Gebietes einverstanden seien. Eine Entwicklung an der Stadtgrenze sei im Hinblick auf die Wege zu sozialen Einrichtungen denkbar schlecht gewählt. Bei einem Wohngebiet sollten Flächen für soziale Zwecke und Dienstleistungen bedacht werden, die Verzahnung mit dem bestehenden Baugebiet ist zu überprüfen. Evtl. könne über eine Bahnanbindung in die Stadt nachgedacht werden.

Stadtbaurätin Gundermann weist darauf hin, dass bereits viele Details diskutiert würden. Zunächst soll nur ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden, um zu dokumentieren, dass die Planungen für dieses Gebiet begonnen werden können. Die Diskussion der Details sei erst in einem späteren Verfahrensschritt vorgesehen.

Ratsherr Manzke erklärt, dass er bereit sei, diesen Weg mitzugehen, gerade auch in der Verantwortung für folgende Generationen. Er fragt nach, ob die Eigentümer mit der Planung einverstanden seien.

Stadtbaurätin Gundermann berichtet, dass die Sitzungsvorlage im Einvernehmen mit den Eigentümern erstellt worden sei. Die Eigentümer seien an der Entwicklung interessiert, die üblichen Verträge würden nach dem Aufstellungsbeschluss verhandelt.

Bürgermeister Mehsies merkt an, dass der Raderbach nicht renaturiert werden solle, da ihm ohnehin der natürliche Quellzufluss fehle. Der Bach speise sich nur aus dem Oberflächenwasser. Man solle vielmehr den Bachrand aufwerten.

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 30. Flächennutzungsplanänderung „Am Raderbach“ vom 26.02.1996 wird aufgehoben.
2. Der Aufstellungsbeschluss zur 31. Flächennutzungsplanänderung „Am Raderbach-West“ vom 26.02.1996 wird aufgehoben.
3. Gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB wird beschlossen, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den in der Anlage zeichnerisch dargestellten Bereich „Am

- Raderbach“ in einem 30. Änderungsverfahren zu ändern.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Aushang durchzuführen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung fasst bei einer Enthaltung (**Ratsherr Bauer – Ohlberg**) einen der Beschlussempfehlung der Verwaltung folgenden Beschluss.

**zu 8 Bebauungsplan Nr. 111 "Am Raderbach"
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: VO/6271/15**

Beschlussvorschlag:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 111 „Am Raderbach“ vom 29.08.1995 wird aufgehoben.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 112 „Am Raderbach-West“ vom 29.02.1996 wird aufgehoben.

Gemäß § 2 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Am Raderbach“ neu eingeleitet.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.

Ziel der Planung ist es, auf den Flächen nordöstlich der Bleckeder Bahn-Trasse vor allem Wohnbauflächen zu entwickeln.

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

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung fasst bei einer Enthaltung (**Ratsherr Bauer – Ohlberg**) einen der Beschlussempfehlung der Verwaltung folgenden Beschluss.

**Beglaubigter Beschlussauszug****Sitzung des Verwaltungsausschuss vom 22.09.2015**

N 12 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lüneburg für den Teilbereich "Am Raderbach" Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Status: nichtöffentlich**Beschlussart:** ungeändert beschlossen**Zeit:** 16:00 - 17:00**Anlass:** Sitzung**Raum:** Traubensaal**Ort:** Rathaus**Vorlage:** VO/6272/15 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lüneburg für den Teilbereich "Am Raderbach" Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschluss:

Der Verwaltungsausschuss fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Der Aufstellungsbeschluss zur 30. Flächennutzungsplanänderung „Am Raderbach“ vom 26.02.1996 wird aufgehoben.

Der Aufstellungsbeschluss zur 31. Flächennutzungsplanänderung „Am Raderbach-West“ vom 26.02.1996 wird aufgehoben.

Gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB wird beschlossen, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den in der Anlage zeichnerisch dargestellten Bereich „Am Raderbach“ in einem 30. Änderungsverfahren zu ändern.

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

(61)

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.

Lüneburg, den 30.11.2017



Annika Doll

**Beglaubigter Beschlussauszug****Sitzung des Verwaltungsausschuss vom 22.09.2015**

**N 13 **Bebauungsplan Nr. 111 "Am Raderbach" Aufstellungsbeschluss
und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung****

Status: nichtöffentlich
Zeit: 16:00 - 17:00
Raum: Traubensaal
Ort: Rathaus
Beschlussart: ungeändert beschlossen
Anlass: Sitzung
Vorlage: VO/6271/15 Bebauungsplan Nr. 111 "Am Raderbach" Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschluss:

Der Verwaltungsausschuss fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 111 „Am Raderbach“ vom 29.08.1995 wird aufgehoben.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 112 „Am Raderbach-West“ vom 29.02.1996 wird aufgehoben.

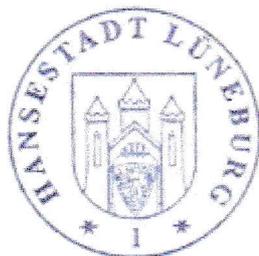
Gemäß § 2 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Am Raderbach“ neu eingeleitet. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan. Ziel der Planung ist es, auf den Flächen nordöstlich der Bleckeder Bahn-Trasse vor allem Wohnbauflächen zu entwickeln.

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

(61)

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.

Lüneburg, den 30.11.2017



Annika Doll

Neubaubereich im Osten kommt

Ausschuss stimmt mehrheitlich für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Raderbach“

as Lüneburg. Die ersten Pläne für das Neubaugebiet „Am Raderbach“, das angrenzend zum Stadtteil Ebensberg entstehen soll, sind eingeschlagen. Der Bauausschuss stimmte bei einer Enthaltung für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Stadt macht damit einen erneuten Anlauf, denn bereits vor 20 Jahren hatte sich der Rat mit dem Baugemeindefachmann Heiko Dörbaum befasst, damals gab es Probleme mit der Zurverfügungstellung von Grundstücken sowie mit der Bahnquerung. Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne ruhte.

„Inzwischen spielen alle Eigentümer mit, und da es keine reguläre Bahnstrecke mehr gibt, kann diese ebenerdig gequert werden“, erklärte Matthias Eberhard, Bereichsleiter Stadtplanung, im Ausschuss. Der Bebauungsplan umfasst ein Areal von 32 Hektar, doch nur zirka 14 Hektar hinter der Bahnstrecke Richtung Elbe-Seitenkanal sollen für die Bebauung ausgewiesen werden. Im vorderen Bereich hin zur Erbstorfer Landstraße wird es keine Bebauung geben, weil dort ehemals eine Mülldeponie war. Der Eigentümer will dort weiter Ackerbau betreiben.

Der grobe Entwurf sehe vor, dass dort 250 bis 300 Wohneinheiten entstehen könnten, Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser sowie Geschossbau. Zur Erschließung des Neubaugebietes

ist eine Straße geplant, die von der Erbstorfer Straße abgeht in den nördlichen Teil des Baubereiches. Vom Ebensberg aus solle lediglich ein Fuß- und Radweg in das Areal führen. Zum Raderbach hin sollen ein zirka 100 Meter breiter Grünzug und Ausgleichsflächen entstehen.

Heiko Dörbaum (SPD), Ausschussvorsitzender und Ortsvorsteher vom Ebensberg, sieht die Notwendigkeit für weitere Bauflächen, auch wenn das primäre Ziel von Politik und Verwaltung die Innenverdichtung sei. Sein Fraktionskollege

Klaus-Dieter Salewski pflichtete ihm bei: Die Stadt wachse, die Nachfrage nach Wohnraum sei groß. „Das kriegen wir nicht durch Nachverdichtung hin.“ Einig ist er sich auch mit Dörbaum, in dem Neubaugebiet sollte auch bezahlbarer Wohnraum entstehen. Wichtig und richtig sei, dass das Neubaugebiet über eine eigene Straße erschlossen werde. Dr. Gerhard Scharf (CDU) sieht als Folge des Neubaugebietes aber auch noch mehr Verkehr über die Erbstorfer Landstraße fahren. Das belaste besonders die

direkten Anwohner, deshalb forderte er: Lärmschutz muss mit eingeplant werden.

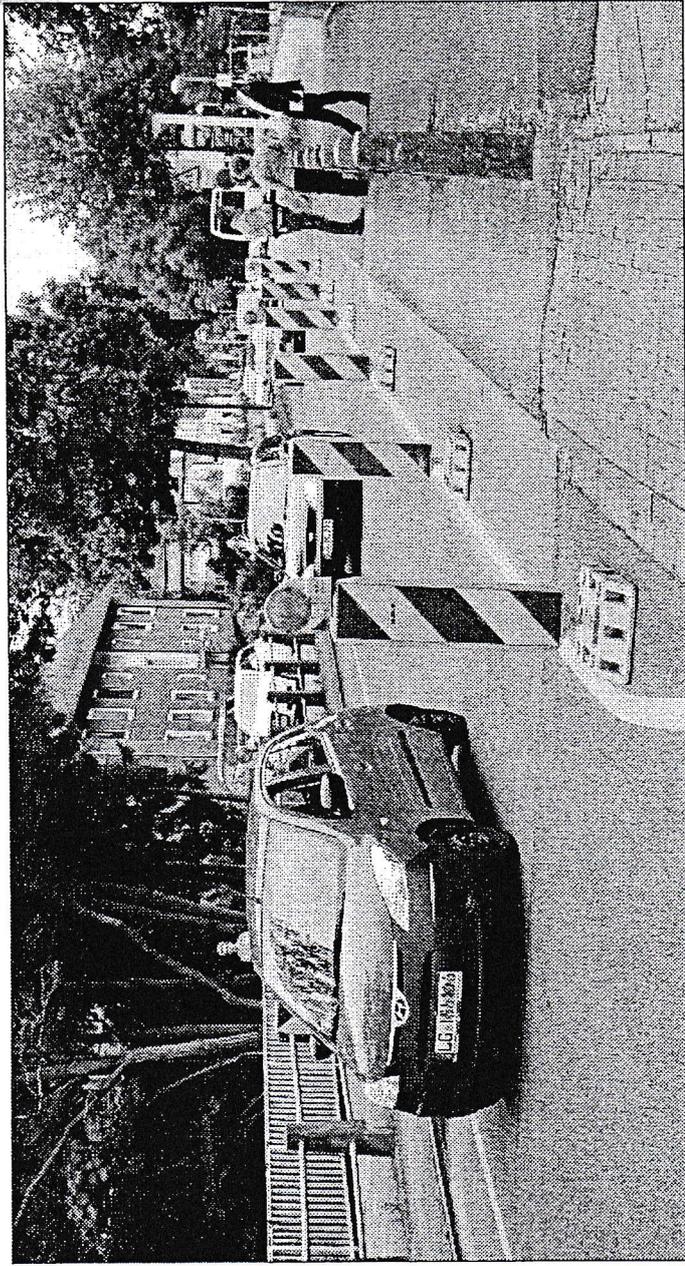
Rainer Petroll (Linke) kritisierte, dass durch immer mehr Neubaugie immer mehr Flächen versiegelt werden. Irigend wann gebe es an der Peripherie der Stadt gar keine grünen Flächen mehr. Stadtbaurätin Heiko Gundermann hielt dem entgegen, dass Lüneburg zahlreiche Schutzgebiete habe. Die Stadt sei zurzeit dabei, eine Biotopkartierung auf den Weg zu bringen, um bewerten zu können, wo künftig keine Bauge-

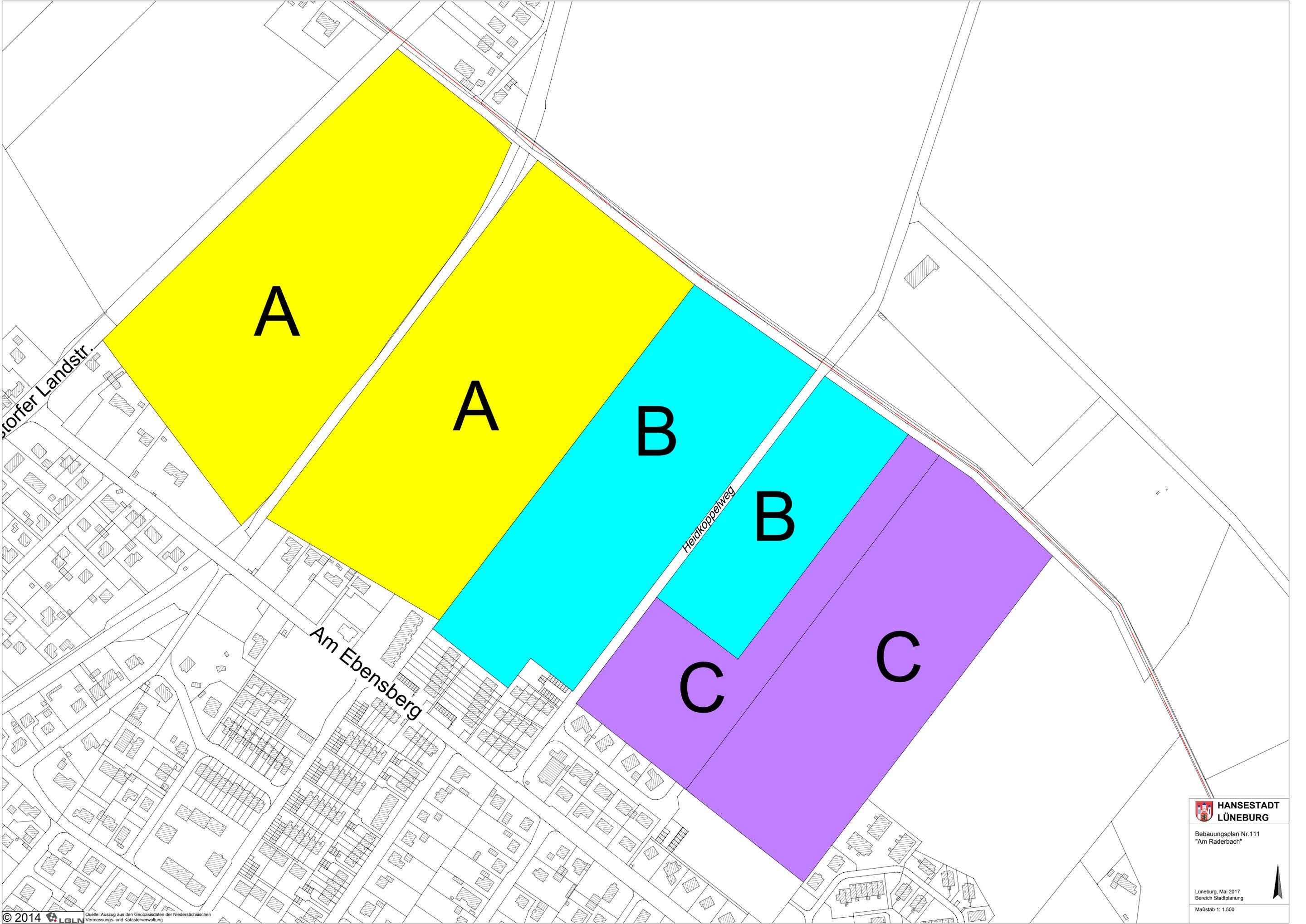
lung nicht verschließen, allerdings sollten weniger Wohneinheiten entstehen und 30 Prozent Mietwohnungsbau. Ein Aspekt für ihn ist aber auch, was die Umweltverbände zu den Planungen sagen.

Sein Fraktionskollege Alfons Bauer-Ohlberg findet: „Ein schlechter Standort für ein Neubaugebiet, weil es dort keine Infrastruktur gibt.“ Außerdem werde der landschaftliche Abstand zu Nachbargemeinden aufgehoben, denn man wisse nicht, ob diese auch Flächen ausweisen.

Brücke wird saniert

Bei der letzten Brückenhauptprüfung der Querung der OHE-Gleise an der Soltauer Straße (Foto: be) wurde festgestellt, dass diese stark sanierungsbedürftig ist (LZ be-richtete). Die Soltauer Straße ist seit Juli in diesem Bereich nur einspurig zu befahren. „Da die Wandrahmbrücke an der Willy-Brandt-Straße Anfang des kommenden Jahres abgerissen wird und dann erneuert werden soll, muss die Sanierung der Brücke an der Soltauer Straße zeitnah erfolgen“, erläuterte Uta Hesebeck, Fachbereichsleiterin Straßen- und Ingenieurbau, im Bauausschuss. Die Ausschreibung läuft. Noch in diesem Jahr soll die Oberfläche abgetragen werden und durch eine Stahlbetonplatte ersetzt werden. Eine zeitweise Vollsperrung ist dazu nötig.





Storfer Landstr.

Am Ebensberg

Heidkoppelweg

A

A

B

B

C

C





Bebauungsplan Nr.111
"Am Raderbach"

Planungskonzept
zur frühzeitigen Beteiligung

Lüneburg, Dezember 2015
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 3.000





	WA-1 (188 Grundstücke) Einfamilien- und Doppelhäuser	~ 122.400 m ²
	WA-2 (16 Grundstücke) Wohnungsbau und Reihenhäuser	~ 22.800 m ²
	WA-1 u. Wa-2	~ 145.200 m²
	öffentliche Grünfläche	~ 69.000 m ²
	Verkehrsflächen	~ 17.100 m ²
	Verkehrsflächen, verkehrsberuhigt	~ 10.700 m ²
	Plangebiet	~ 242.000 m ²

Ausnutzungsgrad: ~ 60 %



Hansestadt Lüneburg
Planungskonzept Nov. 2017
 zum Bebauungsplan Nr. 111
 "Am Raderbach"

GSP Ingenieurgesellschaft mbH	23843 Bad Oldesloe Paperberg 4 Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0	Stadtplanung / Städtebau / Verkehrswesen / Freiraum- und Landschaftsplanung / Wasserwirtschaft
	Gosch-Schreyer-Partner Beratende Ingenieure (VBI) E-mail: oldesloe@gsp-ig.de	

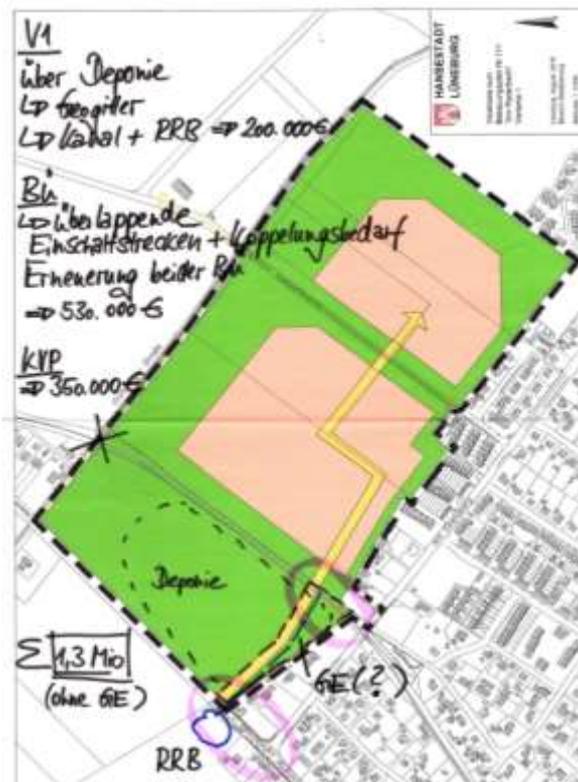
Stand: 09.11.2017

Erschließung Bebauungsgebiet „Am Raderbach“

Sehr geehrter Herr Mädge,

anbei die 5 Varianten zur Erschließung des Bebauungsgebietes „Am Raderbach“ einschließlich Kostenschätzung.

Variante 1:



- Erschließung über die Erbstorfer Landstraße mit Kreisverkehrsplatz oder Lichtsignalanlage <u>dicht am Einmündungsbereich Am Ebersberg</u>	KVP 350.000 €
- Straße bis Bahnübergang	220.000 €
- Entwässerung und Regenrückhaltung	200.000 €
- Herstellung eines neuen Bahnübergangs und Erneuerung des bestehenden Bahnübergangs Am Ebersberg → überlappende Einschaltstrecken und Kopplungsbedarf notwendig	530.000 €
Summe (ohne Grunderwerb)	1,3 Mio €

Variante 2:



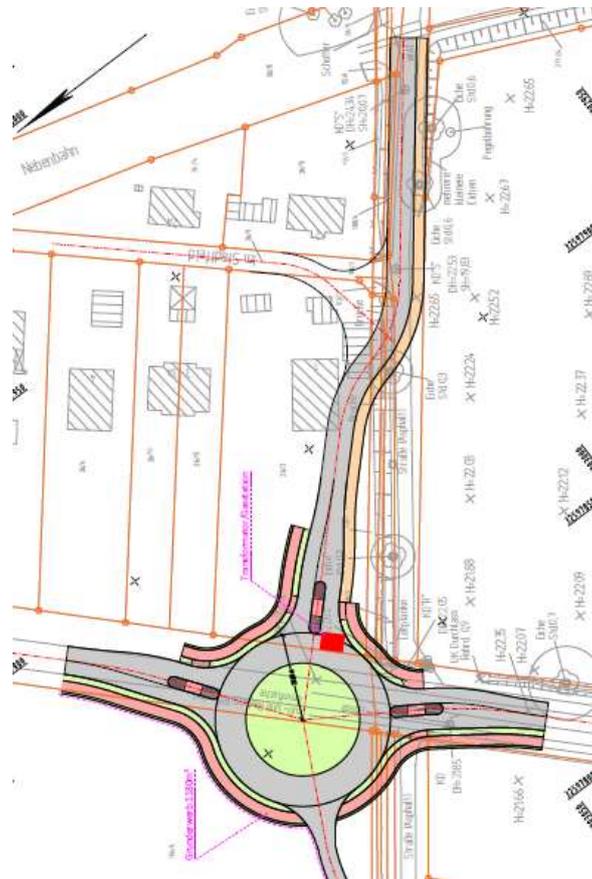
- Erschließung über die Erbstorfer Landstraße mit Kreisverkehrsplatz oder Lichtsignalanlage <u>dicht an Grünberger Straße</u>	KVP 350.000 €
- Straße bis Bahnübergang einschl. Entwässerung	300.000 €
- Herstellung eines neuen Bahnübergangs, Bahnübergang Am Ebensberg bleibt, Bahnübergang Grünberger Straße entfällt → nur Kopplungsbedarf notwendig	270.000 €
Summe (ohne Grunderwerb)	920.000 €

Variante 3:



- Erschließung über Grünberger Straße <u>über Grundstück von Eigentümer A</u>	KVP 400.000 €
- Straße bis Bahnübergang und Anbindung Im Stadtfeld einschl. Entwässerung	350.000 €
- Lärmschutz	50.000 €
- Herstellung eines neuen Bahnübergangs, Bahnübergang Am Ebsberg bleibt → nur Kopplungsbedarf notwendig	270.000 €
Summe (ohne Grunderwerb)	1,07 Mio €

Variante 4:



- Erschließung über Grünberger Straße über Flurstück 26/2	KVP 400.000 €
- Straße bis Bahnübergang über Flurstück 26/2 und Anbindung Im Stadtfeld einschl. Entwässerung und teilweise Verrohrung Raderbach	350.000 €
- Lärmschutz	50.000 €
- Herstellung eines neuen Bahnübergangs, Bahnübergang Am Ebensberg bleibt → nur Kopplungsbedarf notwendig	270.000 €
Summe (ohne Grunderwerb)	1,07 Mio €

Variante 5:



- Erschließung	470.000 €
- LSA	80.000 €
- Herstellung eines neuen Bahnübergangs, Bahnübergang Am Ebersberg bleibt → nur Kopplungsbedarf notwendig	270.000 €
Summe (ohne Grunderwerb)	820.000 €

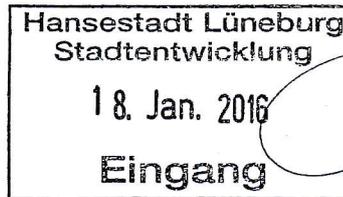
Mit freundlichem Gruß

gez. Hesebeck

Hansestadt Lüneburg
Ortschaft Ebensberg
Ortsvorsteher
Heiko Dörbaum

Lüneburg, den 14.01.2016

Hansestadt Lüneburg
Fachbereich Stadtentwicklung
z.Hd. Frau Klang
21335 Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 111 „Am Raderbach“;

30. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Am Raderbach“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Bezug: Ihr Schreiben vom 29.12.2015 612610-111

Sehr geehrte Frau Klang,

zu dem in der Durchführung befindlichen o.a. Bauleitplanverfahren nehme ich auf der Grundlage der mit Bezugsschreiben übersandten Unterlagen wie folgt Stellung:

Die Entwicklung eines Baugebietes am Ebensberg ist seit Mitte der 90ziger Jahre geplant. Aus der Sicht der Anwohner sollte die Entwicklung mit der Planung einer zusätzlichen Erschließungsstraße verbunden werden. Bei der Umsetzung einer solchen Erschließung zeigten sich nicht unerhebliche Schwierigkeiten, so dass die Planung unterbrochen wurde.

Die seinerzeit für die Bauleitplanung entwickelten Vorgaben sind aus meiner Sicht in die vorliegenden Begründungen für die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Auf einige wesentliche Kriterien möchte ich jedoch ausdrücklich hinweisen:

1. Für das Baugebiet ist eine zusätzliche (zur Straße Am Ebensberg) Erschließungsstraße vorzusehen.
2. Der ökologische Wert des Raderbachs ist bei der Planung zu berücksichtigen.
3. Der Sportbetrieb auf dem angrenzenden Gelände des TuS Erbstorf darf durch das neue Baugebiet nicht beeinträchtigt werden. Die gutachterliche Untersuchung des Lärms muss Grundlage für die Festlegung des Abstands zum Baugebiet sein.
4. Der Abstand zum Waldgelände (Ziegeleiteich) sollte ca. 30 m betragen.
5. Im Segment des kostengünstigen Wohnraums sollten 30 % vorgesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

H. Dörbaum
Ortsvorsteher