

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Eberhard

Datum:
26.02.2018

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

**Veränderungssperre Nr. 02/2017 für den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 164 "Bockelsberg-Ost"
Aufhebung**

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
N	13.03.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	15.03.2018	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg beschloss am 21.07.2015 (Vorlage-Nr. VO/6226/15) das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet Bockelsberg-Ost einzuleiten.

Das Gebiet Bockelsberg-Ost ist geprägt durch eine sehr verschiedenartige Bebauung. Eine Erfassung des vorhandenen Bestandes ergab, dass die Bebauung insbesondere hinsichtlich der relativen Ausnutzungsziffern (GRZ und GFZ), hinsichtlich der absoluten Größe der Gebäude und hinsichtlich der Bebauungstiefe stark variiert.

Anlass für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens war der von einer Bürgerinitiative geäußerte Wunsch nach verbindlichen Regeln für eine einheitliche Gestaltung künftiger Bauvorhaben. Die Bürgerinitiative setzt sich insbesondere für niedrige Ausnutzungsziffern, kleine Baufenster und eine Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude ein.

Um zu verhindern, dass während der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung Nr. 164 „Bockelsberg-Ost“ Tatsachen geschaffen werden, die negativen Einfluss auf die vorhandene Bebauung oder Planung nehmen, erließ der Rat der Hansestadt Lüneburg am 31.08.2017 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Veränderungssperre Nr. 2-2017.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 01.08.2015 bis zum 31.08.2015 und einer am 09.03.2017 durchgeführten Anwohnergemeinschaftsversammlung zeigte sich, dass es sowohl zahlreiche Befürworter als auch zahlreiche Gegner eines Bebauungsplans gibt.

Die Gegner des Bebauungsplans führen im Wesentlichen an, dass Sie gegenüber der zurzeit geltenden Rechtslage in ihren Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Ohne Bebauungsplan sind Bauvorhaben nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Durch die von der Bürgerinitiative geforderten einschränkenden Festsetzungen wäre ihnen eine Anpassung ihrer Gebäude an den heutigen Wohnkomfort verwehrt. Bedingt durch den Generationenwechsel besteht vielfach der Wunsch nach größeren Wohnflächen.

Durch den Eingriff in die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten könnte sich die Hansestadt Lüneburg erheblichen Entschädigungsansprüchen gegenüber sehen. Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB könnten insbesondere Eigentümer von Grundstücken geltend machen, auf denen bereits eine bauliche Nutzung realisiert ist, die über das hinausgeht, was nach den von der Bürgerinitiative gewünschten Festsetzungen zulässig sein soll. Zwar genießt die bauliche Nutzung zunächst Bestandsschutz, allerdings könnte der Bestandsschutz zum Beispiel durch einen Brandschaden verloren gehen. Der betreffende Grundstückseigentümer wäre aufgrund der einschränkenden Festsetzungen gehindert, sein Gebäude in der bisherigen Größe wiederaufzubauen. Dies kann den Wert des Grundstücks mindern und damit zu Entschädigungsansprüchen führen. Darüber hinaus kann sich auch der Umstand, dass mit Modernisierungen verbundene Umbauarbeiten, die über den Bestandsschutz hinausgehen, und sonstige Änderungen nicht mehr zulässig sind, wertmindernd auswirken und zu Entschädigungsansprüchen führen.

Schließlich widerspricht das Anliegen der Bürgerinitiative auch dem in § 1 a BauGB verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Nach dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen im Interesse des Umweltschutzes zunächst die vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten genutzt werden. Bislang unberührte Flächen sind zu schonen. Wegen der großen Grundstücksflächen würde sich das Gebiet Bockelsberg-Ost für eine Nachverdichtung anbieten. Bislang schöpfte die Hansestadt Lüneburg die vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten in ähnlichen Situationen weitgehend aus. Die Forderung der Bürgerinitiative nach niedrigen Ausnutzungsziffern, kleinen Baufenstern und einer Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude steht zu der gesetzlichen Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der bisherigen Praxis der Hansestadt Lüneburg in deutlichem Widerspruch.

Zusammengefasst bedeutet das, dass mit dem Erlass des Bebauungsplans erhebliche rechtliche Risiken verbunden sind. Die Wahrscheinlichkeit, dass der Bebauungsplan von seinen Gegnern erfolgreich angefochten wird, erscheint dementsprechend hoch. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Verwaltung das Aufstellungsverfahren nicht weiter zu verfolgen. Damit entfallen auch die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre Nr. 2-2017.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Hansestadt Lüneburg beschließt:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 „Bockelsberg-Ost“ wird nicht fortgeführt.
2. Die Veränderungssperre Nr. 2-2017 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 164 „Bockelsberg-Ost“ wird gemäß § 17 Abs. 4 BauGB aufgehoben.

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:

Beratungsergebnis:

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
