Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 155 "Digital-Campus/Grüngürtel-West"
Aufstellungsbeschluss und
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	05.12.2018	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	13.12.2018	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung am 28.05.2018, Vorlage VO/7808/18 (Anlage 3) wurde die Initiative zur Schaffung von zukunftsweisenden Arbeitsplätzen im Rahmen des sogenannten 3D-Campus-West begrüßt. Ziel ist es, hier Büros im Grünen mit zugeordnetem Wohnraum insbesondere für Start-up-Unternehmen zu schaffen. Der ABS erteilte der Verwaltung den Auftrag, gemeinsam mit der Gemeinden Reppensstedt, der Samtgemeinde Gellersen, dem Landkreis Lüneburg und der Leuphana-Universität Lüneburg die Planungen für ein nutzungsgemischtes Gebiet weiter zu entwickeln.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung am 25.06.2018 und des Verwaltungsausschusses vom 26.06.2018, Vorlage VO/7884/18 (Anlage 4), wurde die Verwaltung konkret beauftragt,

1. Angebote von Planungsbüros zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Erstellung der Bebauungspläne einzuholen und das Ergebnis dem Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung zum Beschluss vorzulegen,
2. Verhandlungen mit der Gemeinde Reppensstedt und der Samtgemeinde Gellersen zur Abstimmung der Inhalte der Verwaltungsvereinbarung aufzunehmen und einen Vertrag auszuarbeiten,
3. Die Auswirkungen auf das lokale Klima zu untersuchen.

Am 27.08.2018 in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung und des Ausschusses für Umwelt, Verbraucherschutz, Grünflächen und Forsten empfiehlt der Klimagutachter für den Digital-Campus das Offenhalten von Strukturen, sodass die Kaltluftleitbahnen die zukünftige Bebauung durchströmen könne. Die Empfehlungen streben die Freihaltung einer breiten Schneise zwischen Reppensstedt und Lüneburg an.

Die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse werden in das Bauleitplanverfahren als zu berücksichtigender Belang aufgenommen.

Mit der Gemeinde Reppenstedt wurden mehrere Gespräche zur Abstimmung der jeweiligen Planungen aufeinander geführt, eine vertragliche Vereinbarung darüber wird derzeit vorbereitet.

Der Bereich Stadtplanung hat ein Konzept erarbeitet, in das die Ergebnisse der klimatischen Voruntersuchung eingeflossen sind. Dieses ist die Grundlage für die Erteilung von Aufträgen an Fachgutachter, insbesondere für Verkehr und Umwelt, sowie an ein Planungsbüro. Das Konzept wird in der Sitzung vorgestellt.

Die Hansestadt Lüneburg beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von weiteren Hochtechnologie-Unternehmen am Universitäts-Standort „Volgershall“ zu schaffen. Dafür ist die enge Verbindung von wohnverträglichem, nicht-störendem Gewerbe (Vorbereitung, Herstellung und Dienstleistungen) mit dem Wohnen für Inhaber und Mitarbeiter vorgesehen. Die Verbindung der Wohn- und Arbeitsstätte, damit einhergehend kurze Wege und die Vermeidung von Kfz-Verkehr, ist ein wesentliches Ziel der Planung. Im zweiten Teilgebiet, an der Stadtgrenze zu Reppenstedt, soll überwiegend Wohnen in Einzel-, Doppel-, und Mehrfamilienhäusern entstehen.

Die Frischluftzufuhr in Richtung Innenstadt durch den Grünzug bleibt unverändert erhalten. Der im Geltungsbereich liegende Teil des Grüngürtels-West wird zwischen 330 und 580 m breit sein. Die dafür wichtigen Flächen nördlich des "Kranken Hinrich" werden nicht bebaut oder mit Straßen/Freiflächen versehen, die Freiflächen südlich des Uni-Gebäudes bleiben unverändert erhalten. Nördlich des Uni-Gebäudes werden zusätzlich von Bebauung freizuhalten Luftschneisen eingeplant. Der weitere städtebauliche Entwurf wird vom Klimagutachter begleitet.

Grundprinzip bei der weiteren Entwicklung des Entwurfs wird die planungsrechtliche Sicherung des Grüngürtels-West auf Lüneburger Gebiet sein. Ferner sollen die Baugebiete weitgehend autofrei geplant werden und ein Netz von Grünzügen erhalten, durch das die Haupt-, Geh- und Radwege geführt werden.

Die Entwicklung der Bau- und Grünflächen erfordert einen eigenständigen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan mit der Nr. 155 erhält den Namen „Digital-Campus/Grüngürtel-West“.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen des Planverfahrens eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Aushang durchzuführen. Die auszulegenden städtebaulichen Vorentwürfe enthalten die Grundzüge der Planung hinsichtlich der Abgrenzung der Baugebiete zu Landschaftsflächen und klimatisch bedeutenden Freiflächen.

Der Geltungsbereich schließt im östlichen Teilgebiet den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82/I „Hochschule / Volgershall-West“ ein und reicht bis zur Stadtgrenze zu Reppenstedt. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Landesstraße 216 / Vor den Neuen Tore begrenzt und schließt im Norden die unbebauten Flächen an der Psychiatrischen Klinik Lüneburg mit ein; er grenzt an den Bebauungsplan Nr. 130 „Brockwinkler Weg“ und an Flur 7 mit den Flurstücken 18/6 und 11/1.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 BauGB mit Erstellung eines Umweltberichtes aufgestellt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB wird durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg, durch Aushängen der Vorentwürfe im Bereich Stadtplanung und durch Veröffentlichung der Unterlagen auf der Homepage der Hansestadt Lüne-

burg durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange erhalten ebenfalls Gelegenheit die Planungen frühzeitig einzusehen und Stellung zu nehmen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Sondergebiet, Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für die Forstwirtschaft, Gemeinbedarfsfläche, Grün im Straßenraum und Straßenverkehr dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der Geltungsbereich ist auf beigefügtem Lageplan, der Bestandteil der Beschlussvorlage ist, dargestellt. Er umfasst eine Fläche von ca. 53 ha.

Die weit überwiegenden Flächen sind im Eigentum der NLG. Es ist vorgesehen, mit der NLG einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu schließen.

Mit diesem Entwurf soll eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden, mit der vor einer Verfestigung von Planungsüberlegungen über die Ziele und Rahmenbedingungen für die weitere Bauleitplanung unterrichtet werden soll. Der bisher ausgearbeitete Entwurf und seine planerischen Grundlagen werden in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt:

1. Für den in der Anlage dargestellten Bereich wird gemäß § 2 BauGB das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 eingeleitet. Der Bebauungsplan bekommt die Bezeichnung „Digital-Campus/Grüngürtel-West“. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Ziel der Planung ist, die planungsrechtliche Sicherung des Grüngürtels-West auf Lüneburger Gebiet sowie das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von weiteren Hochtechnologie-Unternehmen in Kombination mit Wohnen.
3. Mit der Gemeinde Reppenstedt und der Samtgemeinde Gellersen ist ein Vertrag zu schließen, in dem neben der Abstimmung der Bauleitplanverfahren aufeinander insbesondere die Planung und der Bau eines Kreisverkehrsplatzes in der L 216 als gemeinsame Baugebieterschließung sowie das Freihalten des Grüngürtels-West von Bebauung auch auf Reppenstedter Gemeindegebiet vereinbart wird.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Aushang durchzuführen.
5. Der Bürgerinitiative Grüngürtel-West wird in der Sitzung des Rates im Januar 2019 Gelegenheit gegeben, zur Sache vorzutragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 130,00 €

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Teilhaushalt / Kostenstelle: 4271400/ KS 61040

Produkt / Kostenträger: 51100104

Haushaltsjahr: 2019

e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n:

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Verfahrensübersicht

Anlage 3 VO/7808/18 mit Beschluss

Anlage 4 VO/7884/18 mit Beschluss

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: