

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Schmidt

Datum:
24.01.2020

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 "Schaperdrift / Teufelsküche" für den östlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe 65 - 69
Aufstellungsbeschluss
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	17.02.2020	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
Ö	25.02.2020	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Das Ladengebiet Auf der Höhe ist eines der elf Nahversorgungszentren Lüneburgs und befindet sich östlich der Straße „Am Eiskeller“ und südlich der Straße „Auf der Höhe“ im Ortsteil Oedeme an der Grenze zum Stadtteil Mittelfeld.

Derzeit besteht der Einzelhandelsstandort aus drei um einen zentralen Parkplatz herum angeordneten Geschäftsgebäuden. Im westlichen Gebäude (Auf der Höhe 69) sind mehrere Dienstleistungsbetriebe sowie ein Imbiss untergebracht. Das südliche Gebäude (Auf der Höhe 67 und 67a) verfügt über die insgesamt größte Verkaufsfläche und wird zum Teil von einem Textildiscounter sowie einem Bäcker genutzt. Nach der Geschäftsaufgabe des Edeka Marktes steht das südliche Gebäude zurzeit jedoch größtenteils leer. Die Penny-Markt GmbH beabsichtigt, die Verkaufsfläche der aktuell im östlichen Gebäude (Auf der Höhe 65) untergebrachten Penny Filiale bedarfsgerecht zu vergrößern. Hierfür ist geplant, den Penny Markt ins südliche Geschäftsgebäude zu verlagern und dort die leerstehende Verkaufsfläche des ehemals ansässigen Edeka Marktes nachzunutzen.

Anlässlich und im Zuge der bedarfsgerechten Umstrukturierung des Einzelhandelsstandorts soll das dann freiwerdende östliche Geschäftsgebäude entsprechend der akut hohen Nachfrage nach Wohnraum durch eine neue Wohnanlage ersetzt werden. Es sind derzeit ca. 30 - 40 Wohneinheiten geplant. Ein erster unverbindlicher Konzeptentwurf des Vorhabenträgers zur Entwicklung der Grundstücksflächen wird in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung vorgestellt.

Das Nahversorgungszentrum ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73 „Schaperdrift / Teufelsküche“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ladengebiet ausgewiesen; Wohnnutzungen sind unzulässig. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Wohnanlage ist daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Zur Sicherung eines Anteils geförderten Wohnraums in Höhe von mindestens 30 Prozent ist mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zu schließen.

Das Planungserfordernis ergibt sich ausschließlich aus der beabsichtigten Errichtung der Wohnanlage anstelle des freiwerdenden Geschäftsgebäudes im östlichen Teil des Ladengebiets. Die Nachnutzung der aktuell leerstehenden Verkaufsfläche des südlichen Geschäftsgebäudes durch den zu verlagernden Penny Markt ist auf Grundlage des bestehenden Planrechts umsetzbar. Dementsprechend ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 auf das künftige Wohnungsbaugrundstück zu begrenzen (siehe Anlage 1 Plangeltungsbereich) und Art und Maß der baulichen Nutzung dem Planungsziel entsprechend festzusetzen.

Der aufzustellende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB und kann demnach als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden, ohne dass es zuvor einer formellen Änderung des Flächennutzungsplans nach den Verfahrensvorschriften der §§ 2 – 4 BauGB bedarf. Stattdessen ist dieser im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und folglich vom Umweltbericht sowie im Rahmen der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB davon, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB nach Verfahrensabschluss ist nicht erforderlich.

Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Beschlussvorschlag:

1. Für den östlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 „Schaperdrift / Teufelsküche“ aufgestellt. Der Plangeltungsbereich ergibt sich ferner aus Anlage 1 dieser Beschlussvorlage.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage
- Sicherung eines Anteils geförderten Wohnraums in Höhe von mindestens 30 Prozent

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB).
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch Aushang im Bereich Stadtplanung erfolgen.

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: Kostenregelungen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag.
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 Ja
 Nein
 Teilhaushalt / Kostenstelle:
 Produkt / Kostenträger:
 Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n:

Anlage 1 Geltungsbereich
Anlage 2 Verfahrensübersicht

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:
