

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	Sitzungsdatum	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:**

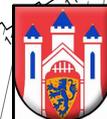
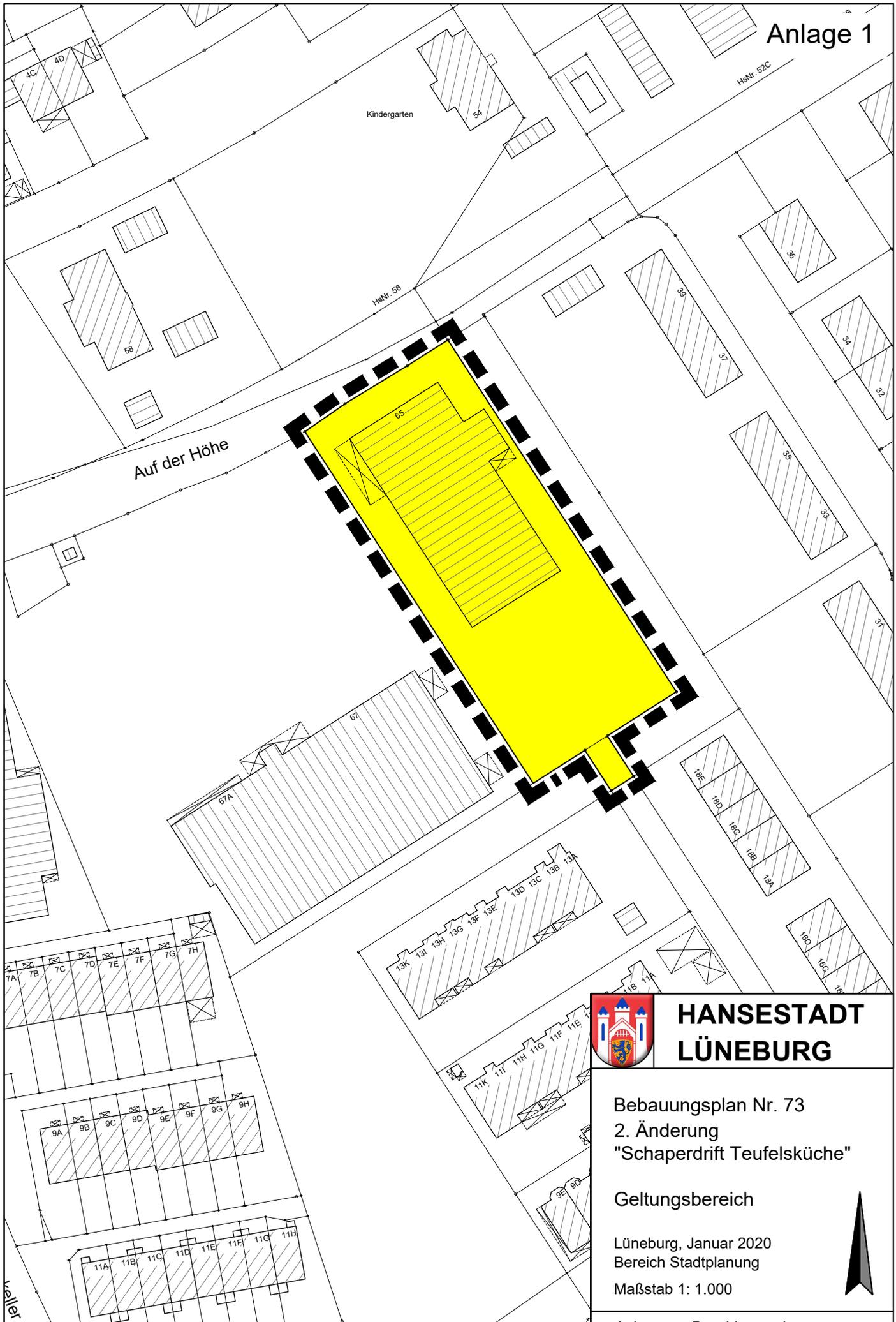
- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Verfahrensübersicht

**Beratungsergebnis:**

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

---



**HANSESTADT  
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 73  
2. Änderung  
"Schaperdrift Teufelsküche"

Geltungsbereich

Lüneburg, Januar 2020  
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 1.000

Anlage zur Beschlussvorlage  
VO/8792/20



<input type="checkbox"/>	<b>Flächennutzungsplan</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Bebauungsplan Nr.</b>	73; 2.Ä "Schaperdrift Teufelsküche"

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Aufstellungs-/Änderungsbeschluss</b>	ABS 17.02.2020
		VA 25.02.2020
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachg. Amtsblatt	
<input type="checkbox"/>	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
<input type="checkbox"/>	Frühzeitige TöB-Beteiligung	
<input type="checkbox"/>	<b>Auslegungsbeschluss</b>	ABS
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung Amtsblatt	
<input type="checkbox"/>	Förm. Beteiligung der TöB	
<input type="checkbox"/>	Öffentlichkeitsbeteiligung	
<input type="checkbox"/>	Satzungsentwurf	
<input type="checkbox"/>	Vorlage Erschließungsvertrag	
<input type="checkbox"/>	<b>Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss</b> (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	

# Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Hansestadt Lüneburg

Wolf v.Nordheim, Ratsherr der Hansestadt Lüneburg

Stadtentwicklungs- und baupolitischer Sprecher der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen,  
Hansestr. 3, 21337 Lüneburg, T. 04131 72161615, [wolf.vonnordheim@rathaus-aktuell.de](mailto:wolf.vonnordheim@rathaus-aktuell.de)

An Stadt Lüneburg:

Oberbürgermeister

Stadtbaurätin

ABS-Vorsitzender

per eMail oder Boten

1145 persönlich abgegeben.

 13  
02

Lüneburg, 13.02.2020

Änderungsantrag zur Beschlussvorlage VO/8792/20 2. Änderung B-Plan 73; Top 7, Abs 17.2.20

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Beschlussvorlage Ziff. 1 der o.a. VO stellt die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen folgenden Änderungsantrag:

„Für den Bereich des Nahversorgungszentrum Auf der Höhe wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 „Schapersdrift/Teufelsküche“ aufgestellt. Der Plangeltungsbereich ist deckungsgleich mit dem des B-Plans 73.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Wohnanlagen
- Sicherung eines Anteils geförderten Wohnraums in Höhe von mindestens 30 Prozent
- Sicherung der Nahversorgungsfunktion durch Festlegung der Nutzung des Erdgeschosses von einem Gebäude Auf der Höhe 67 und 67 a (z.Zt. Bäcker/KiK/ zukünftig Penny) für Einzelhandelsbetriebe und Einrichtungen der sozialen Betreuung (z.B. Tagespflege)“.

Die vorangehenden Formulierungen der o.a. VO sind ggf. diesem Beschlusstext anzupassen.

Die Begründung erfolgt mündlich.



Wolf v.Nordheim, Ratsherr der Hansestadt Lüneburg

Stadtentwicklungs- und baupolitischer Sprecher der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen,  
Hansestr. 3, 21337 Lüneburg, T. 04131 72161615, [wolf.vonnordheim@rathaus-aktuell.de](mailto:wolf.vonnordheim@rathaus-aktuell.de)