

Bereich 61 - Stadtplanung
Frau Hölter

Datum:
04.06.2020

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 179 "Ziegelkamp"
Aufstellungsbeschluss
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	29.06.2020	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	30.06.2020	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Die KUM Warengesellschaft mbH ist Eigentümerin des mit dem Sonderpostenmarkt „Krümet“ bebauten Grundstücks Ziegelkamp 4, Flurstück 13/303, Flur 24, Gemarkung Lüneburg. Der Eigentümer, vertreten durch die Firma RC-Massivbau, beabsichtigt, das Gebäude abzureißen und ca. 90 bis 130 Wohneinheiten sowie ggf. passende Gewerbeflächen (Büroflächen und ggf. untergeordnet Dienstleistungen oder z.B. ein Café) zu errichten.

Die Eigentümerin hat am 18.09.2019 einen Antrag gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Sie erklärt sich bereit, die Kosten des Verfahrens zu übernehmen und zu einem späteren Zeitpunkt einen Durchführungsvertrag zu schließen.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine 4-geschossige und in Teilen 3-geschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss, jeweils mit Gründächern vor. Die Gebäude sollen in verdichteter Bauweise mit angedeuteten Blockrändern, die straßenparallel angeordnet sind, entstehen sowie den geplanten grünen Innenhof zur Berufsbildenden Schule (BBS) abschirmen. Geplant ist ein Wohnungsmix aus kleineren und größeren Wohneinheiten, ggf. auch Studentenwohnen mit einem Mindestanteil von 30 % mietpreisgebundenem/gefördertem Wohnraum. Die gebäudeübergreifende Tiefgarage mit ergänzenden Kellerräumen soll voraussichtlich vom Ziegelkamp aus erschlossen werden. Sie gewährleistet einen fahrzeugfreien und durchgrünten Wohnhof. Zum benachbarten Grundstück der BBS und deren Werkstätten grenzt ein Gebäuderiegel den geplanten Wohnhof ab.

Für das Grundstück des Vorhabenträgers gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 10 „Am Schierbrunnen“, 2. Änderung, BauNVO 1968 mit folgenden Festsetzungen: MI (Mischgebiet), GRZ

0,3, GFZ 0,7, Baugrenzen in unterschiedlichem Abstand zur Straßenverkehrsfläche (10 m Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze). Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht festgesetzt. Weitere textliche Festsetzungen bestehen nicht.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Hansestadt Lüneburg unterstützt Vorhaben der Innenverdichtung und Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum.

Der Vorhabenträger hat sich bereiterklärt, die Kosten des Verfahrens zu tragen und sich im Hinblick auf die Notwendigkeit von Untersuchungen und Gutachten und deren Umfang den Vorgaben der Hansestadt Lüneburg zu unterwerfen. Dabei ist dem Vorhabenträger bewusst, dass Planungsinhalte nicht verbindlich zugesagt werden können.

Mit der Erarbeitung der Planunterlagen hat der Vorhabenträger ein mit der Hansestadt Lüneburg abgestimmtes externes Planungsbüro beauftragt.

Der Bebauungsplan kann als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung mit festzusetzenden Grundflächen von weniger als 20.000 m² im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird daher abgesehen.

Zur Sicherung einer breiten Beteiligung wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Aushang gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Fläche des Flurstücks 13/303, Flur 24, Gemarkung Lüneburg. Der Planbereich liegt zwischen den beiden teilweise in den Geltungsbereich einbezogenen Straßen Ziegelkamp im Osten und Am Schierbrunnen im Süden und grenzt an das Gelände der BBS an. Der Geltungsbereich ist auf beigefügtem Lageplan, der Bestandteil der Beschlussvorlage ist, dargestellt. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,84 ha.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Mischgebiet dar und wird im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer Berichtigung angepasst. Daher ist ein Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt:

1. Für den Bereich zwischen den beiden teilweise in den Geltungsbereich einbezogenen Straßen Ziegelkamp im Osten und Am Schierbrunnen im Süden sowie dem angrenzenden Gelände der Berufsbildenden Schulen wird auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 BauGB das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet. Der Bebauungsplan Nr. 179 bekommt die Bezeichnung „Ziegelkamp“. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Ziel der Planung ist es, die Errichtung von mehrgeschossigem Wohnungsbau mit untergeordnet wohnverträglichen Gewerbenutzungen planungsrechtlich abzusichern.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Aushang durchzuführen.

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: Kostenübernahme durch den Vorhabenträger.
- 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 Proto-kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
