

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Schmidt

Datum:
03.09.2020

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 184 "Wohn- und Geschäftsquartier Konrad-Zuse-Allee Mitte"
Aufstellungsbeschluss
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	28.09.2020	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	29.09.2020	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Der Vorhabenträger, JaKa Bauträger GmbH und Co. KG, ist Eigentümer des ehemaligen Sparkassen-Grundstücks Konrad-Zuse-Allee 10 und beabsichtigt, das Areal durch Erhaltung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes und der Errichtung von Neubauten für Wohn- und Gewerbeeinheiten zu entwickeln. Mit Schreiben vom 21. Juli 2020 hat der Vorhabenträger einen entsprechenden Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gestellt.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

In einem bis zum Satzungsbeschluss zu schließenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger nach § 12 Abs. 1 BauGB auf Grundlage eines mit der Hansestadt Lüneburg abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Da der geplanten Bebauung sowohl zur Stadteinfahrt Bockelmannstraße als auch zum Denkmal-Ensemble der ehemaligen Lüner Kaserne – einschließlich des denkmalgeschützten Gebäudes auf dem Vorhaben-Grundstück – hin eine besondere stadtbildprägende Wirkung zukommen wird, sollen die städtebaulichen und gestalterischen Zielvorstellungen für dieses exponiert gelegene Grundstück durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert werden. Zudem soll ein bedarfsge rechter Anteil gefördertem Wohnraums in Höhe von mindestens 30 Prozent der entstehenden Geschoßfläche im Durchführungsvertrag festgeschrieben werden.

Der aufzustellende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13 a BauGB und kann demnach als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird 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.

Zur Sicherung einer breiten Beteiligung soll von der Möglichkeit, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abzusehen, kein Gebrauch gemacht werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird durch Aushang der Planunterlagen im Bereich Stadtplanung durchgeführt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar. Die beabsichtigte Entwicklung der Grundstücksflächen als Wohn- und Geschäftsquartier stehen im Einklang mit dieser Darstellung. Einer Berichtigung des Flächennutzungsplans bedarf es somit nach aktuellem Planungsstand nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt:

1. Für das Grundstück Konrad-Zuse-Allee 10 einschließlich nördlich angrenzender Freiflächen wird dem Antrag des Vorhabenträgers entsprechend ein Bauleitplanverfahren eingeleitet und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 184 „Wohn- und Geschäftsquartier Konrad-Zuse-Allee Mitte“ aufgestellt. Der Plangeltungsbereich ergibt sich aus Anlage 1 dieser Beschlussvorlage.
2. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von Wohn- und Gewerbeeinheiten und die Sicherung eines Anteils geförderter Wohnraums in Höhe von mindestens 30 Prozent.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird durch Aushang im Bereich Stadtplanung und Bekanntmachung im Internet durchgeführt.

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: Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja
Nein
Teilhaushalt / Kostenstelle:
Produkt / Kostenträger:
Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

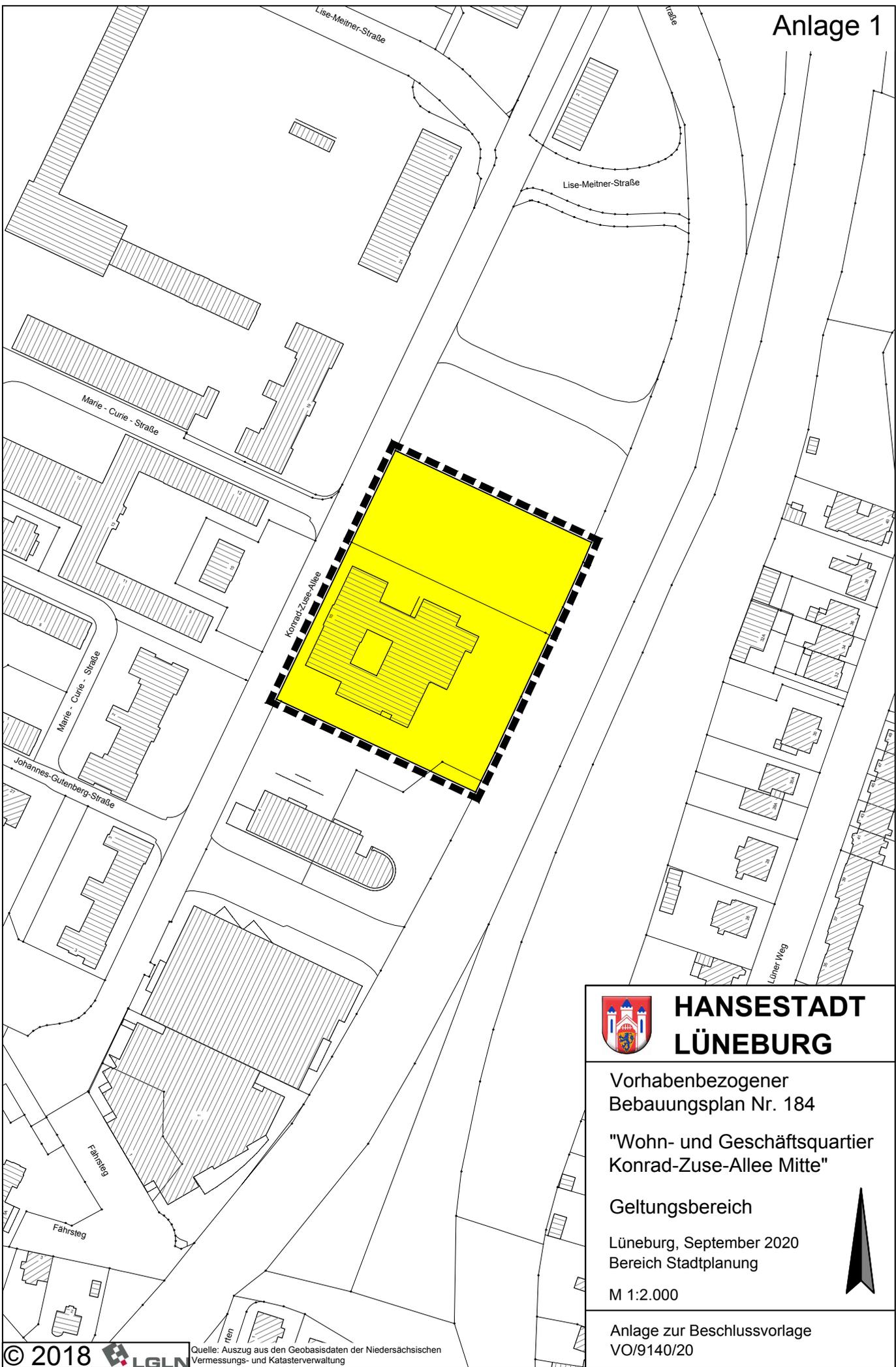
Anlage/n:

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:



HANSESTADT LÜNEBURG

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 184

"Wohn- und Geschäftquartier
Konrad-Zuse-Allee Mitte"

Geltungsbereich

Lüneburg, September 2020
Bereich Stadtplanung

M 1:2.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/9140/20



<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr.	184 "Wohn- und Geschäftsquartier Konrad-Zuse-Allee Mitte"

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	ABS 28.09.2020
		VA 29.09.2020
<input type="checkbox"/>	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
<input type="checkbox"/>	Frühzeitige TöB-Beteiligung	
<input type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss ABS	
<input type="checkbox"/>	Förm. Beteiligung der TöB	
<input type="checkbox"/>	Öffentlichkeitsbeteiligung	
<input type="checkbox"/>	Satzungsentwurf	
<input type="checkbox"/>	Vorlage Erschließungsvertrag	
<input type="checkbox"/>	Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS
		VA
		RAT
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft	