HANSESTADT LÜNEBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Vorlage-Nr.
VO/9609/21

Bereich 61 - Stadtplanung
Frau Hölter

Datum:
22.06.2021

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 129, 3. Änderung "Schlieffen-Park"
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs-datum	Gremium
Ö	19.07.2021	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	20.07.2021	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Im ersten Bauabschnitt des Hanseviertels, im Bereich der Hansestraße, liegen mehrere Anfragen vor, zwecks Aufstockung der bestehenden Wohngebäude.
Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 129 wurde die Traufhöhe per Örtlicher Bauvorschrift auf max. 6,5 m begrenzt. Weitere Festsetzungen zur Dachform oder Gebäudehöhe bestehen nicht. Die Dachformen (Flachdach) wurden vertraglich geregelt mit der IDB (SHI) und den ursprünglichen Grundstückskäufern. Da inzwischen einige Gebäude wiederverkauft werden, ist absehbar, dass bei einer Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe unterschiedlichste Dachformen und Gebäudehöhen umgesetzt würden.
Um einerseits eine Aufstockung der Gebäude zu ermöglichen und andererseits eine dem Gebietscharakter angemessene einheitliche Ausgestaltung der Dächer (Flachdächer mit Dachbegrünung und Nutzung von Solarenergie) zu sichern, ist die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes erforderlich. Um die gewünschte einheitliche Gestaltung auch während des laufenden Planänderungsverfahrens sicherzustellen, wird zusätzlich eine Veränderungssperre erlassen. Geändert werden soll nur die örtliche Bauvorschrift. Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung sollen unverändert bestehen bleiben.
Der Geltungsbereich umfasst den im Lageplan zeichnerisch dargestellten Bereich im westlichen Bereich der Hansestraße, der bereits mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut ist und umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha.
Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 (1) BauGB erfüllt sind. (Es wird kein Vorhaben vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.)

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.
Zudem kann im vereinfachten Verfahren
1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit (anstelle der gesamten Öffentlichkeit) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden und
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden.
Für die 3. Änderung des BP 129 soll von diesen Möglichkeiten Gebrauch gemacht werden, sodass nur eine Auslegung erforderlich wird. Auf die frühzeitige Beteiligung mit einem Vorentwurf wird verzichtet, da lediglich wenige Festsetzungen im Bebauungsplan geändert, bzw. ergänzt werden sollen.
Der Beschluss beinhaltet daher sowohl den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des BP 129, als auch den Beschluss des Auslegungs- und Begründungsentwurf sowie über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung für die Dauer von einem Monat wird der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit geboten, Anregungen vorzubringen. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange werden parallel beteiligt. Die Unterlagen werden zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.
Der Geltungsbereich, der Entwurf der geänderten Örtlichen Bauvorschrift und die Begründung sind als Anlagen beigefügt und Bestandteile der Beschlussvorlage.
Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche bereits als Wohngebiet dar. Der Flächennutzungsplan muss weder geändert noch angepasst werden.
Die geänderten Örtlichen Bauvorschriften und die Begründung der Änderung wurden durch die Verwaltung erstellt. Anfallende Kosten für die Planung, Begleitung und (voraussichtlich nicht erforderliche) Gutachten etc. sind durch die Hansestadt Lüneburg zu tragen.

Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage dargestellten Bereich wird gemäß § 2 BauGB das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 129 „Schlieffen-Park“ eingeleitet. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Ziele der Änderung ist die Änderung der Örtlichen Bauvorschrift, insbesondere die Neuregelung der Gebäudehöhen und Ausgestaltung der Dächer.
3. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung, Erstellung eines Umweltberichtes, Angaben zu umweltbezogenen Informationen und einen Umweltbericht sowie die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.
4. Der Entwurf der geänderten Örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes Nr. 129 „Schlieffen-Park“ nebst Entwurf der Begründung wird beschlossen.
5. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung wird beschlossen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB parallel beteiligt.

.

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
Nein
Teilhaushalt / Kostenstelle:
Produkt / Kostenträger:
Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n:

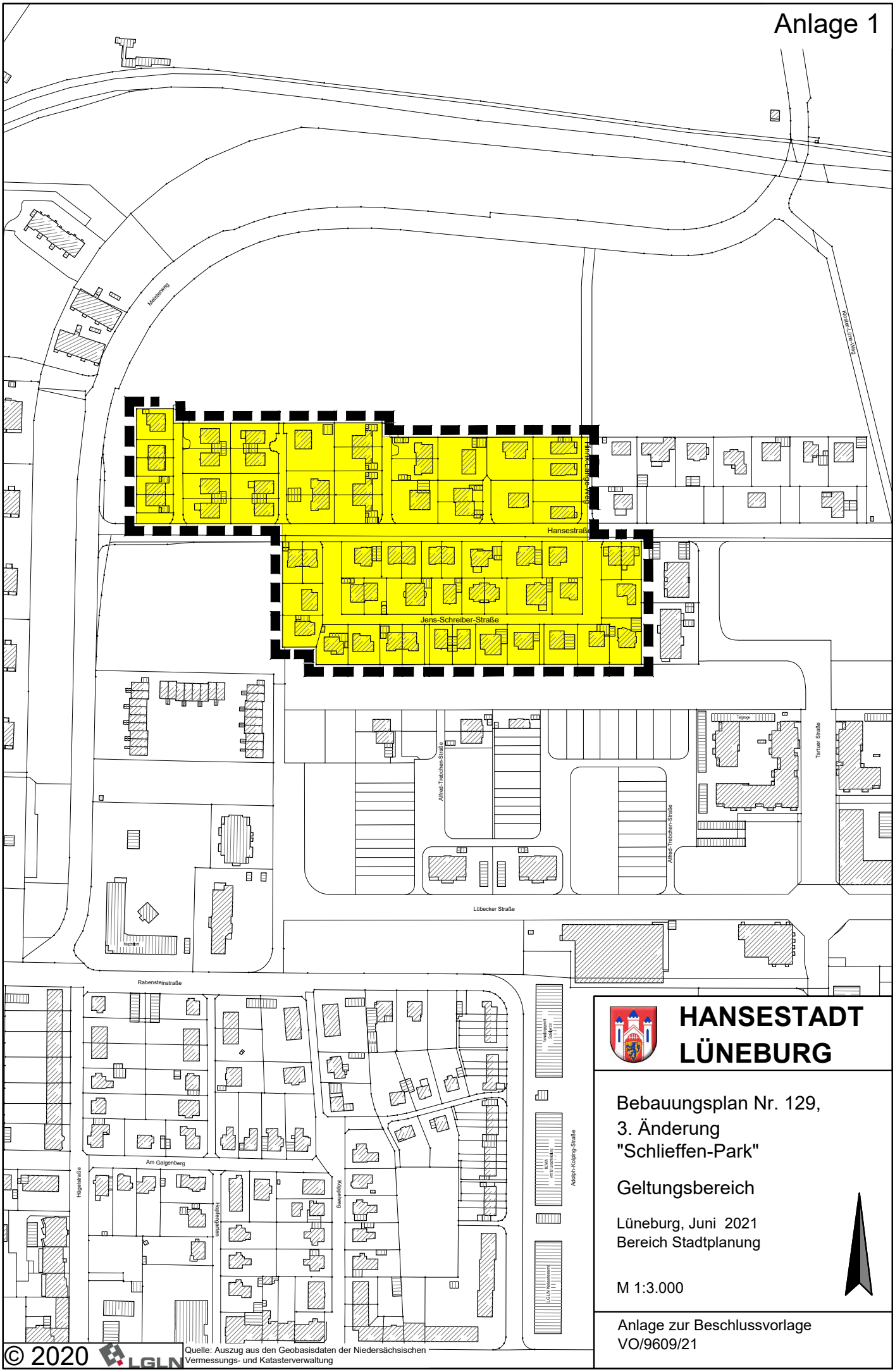
Anlage 1 Geltungsbereich
Anlage 2 Verfahrensübersicht
Anlage 3 Entwurf der Begründung und örtlichen Bauvorschrift

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:

Anlage 1



HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 129,
3. Änderung
"Schlieffen-Park"

Geltungsbereich

Lüneburg, Juni 2021
Bereich Stadtplanung

M 1:3.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/9609/21

© 2020 LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

ANLAGE 2

X	**Bebauungsplan Nr.**	**129** **"Schlieffen-Park"; 3. Änderung**

Stand	Verfahrensschritt		Datum/Zeitraum
X	**Aufstellungs-/Änderungsbeschluss**	ABS	19.07.2021
		VA	20.07.2021
	Frühzeitige Bürgerbeteiligung		
	Frühzeitige TöB-Beteiligung		
	Auslegungsbeschluss	ABS	
		VA	
	Öffentliche Bekanntmachung Amtsblatt		
	Förml. Beteiligung der TöB		
	Öffentlichkeitsbeteiligung		
	Satzungsentwurf		
	Vorlage Erschließungsvertrag		
	Beschluss über Anregungen,	ABS	
	Satzungs-/Feststellungsbeschluss	VA	
	(Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	RAT	
	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft		

Hansestadt Lüneburg

LÜNEBURG

Begründung und Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129

„Schlieffen-Park“

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gemäß § 13 Abs.2 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 1
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 1
3. Verfahren 1
4. Bisherige Örtliche Bauvorschrift 2
5. Geplante Örtliche Bauvorschrift 2
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung 3

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst den nordwestlichen Bereich des Hanseviertel I, rund um die Hansestraße, der bereits mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit Flachdächern bebaut ist und umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 129 wurde die Traufhöhe per Örtlicher Bauvorschrift auf max. 6,5 m begrenzt. Weitere Festsetzungen zur Dachform oder Gebäudehöhe bestehen nicht. Die Dachformen (Flachdach) wurden vertraglich geregelt mit der IDB (SHI) und den ursprünglichen Grundstückskäufern. Da inzwischen einige Gebäude wiederverkauft werden, ist absehbar, dass bei einer Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe unterschiedlichste Dachformen und Gebäudehöhen umgesetzt würden.

Um einerseits eine Aufstockung der Gebäude zu ermöglichen und andererseits eine dem Gebietscharakter angemessene einheitliche Ausgestaltung der Dächer (Flachdächer mit Dachbegrünung und Nutzung von Solarenergie) zu sichern, ist die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes erforderlich. Um die gewünschte einheitliche Gestaltung auch während des laufenden Planänderungsverfahrens sicherzustellen, wird zusätzlich eine Veränderungssperre erlassen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 (1) BauGB erfüllt sind. (Es wird kein Vorhaben vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.) Geändert werden soll nur die örtliche Bauvorschrift. Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung sollen unverändert bestehen bleiben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Zudem wird

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen,

2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben und

3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

4. Bisherige Örtliche Bauvorschrift

Die bestehende Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Schlieffen-Park“ lautet wie folgt:

Fassaden:
In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind die Außenwände aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder weissgeschlämmt oder aus Putz in hellen Farben oder aus Holz in Naturtönen herzustellen. Die Baukörper von Hausgruppen sind nach jeweils 24,00 m Länge durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung von 1,00 m Tiefe vertikal zu gliedern.

Dächer:
Die Verwendung von glänzenden, glasierten oder eloxierten Dachdeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren in den allgemeinen Wohngebieten, in Mischgebieten und auf den Flächen für Gemeinbedarf ausgeschlossen.

Traufhöhe und Firsthöhe:
Für die Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m über eingangsseitiger Erschließungsstraße festgesetzt.

5. Geplante Örtliche Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung soll im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Schlieffen-Park“ in Zukunft wie folgt lauten (unterstrichen bleibt bestehen, kursiv kommt neu hinzu, durchgestrichen wird gestrichen):

Fassaden:
In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind die Außenwände aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder weissgeschlämmt oder aus Putz in hellen Farben oder aus Holz in Naturtönen herzustellen. Die Baukörper von Hausgruppen sind nach jeweils 24,00 m Länge durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung von 1,00 m Tiefe vertikal zu gliedern.

Dächer:
Die Verwendung von glänzenden, glasierten oder eloxierten Dachdeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren in den allgemeinen Wohngebieten, in Mischgebieten und auf den Flächen für Gemeinbedarf ausgeschlossen.

Dächer von Hauptgebäuden, angebauten Nebenanlagen, Carports und Garagen sind ausschließlich als Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° als Gründach zulässig. Flachdächer sind mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Sonnenkollektoren sind auf begrünten Überdachungen allgemein zulässig. Die Mindesthöhe der Unterkante der Anlage muss 30 cm über der Oberkante der Dachbegrünung liegen.

Die Dacheindeckung und die Traufe der Hauptgebäude sind durch eine umlaufende Verblendung (Attika) zu verdecken. Die Ausbildung von Dachtraufen ohne Attika ist ausnahmsweise zulässig, sofern davon nur Teile des Daches betroffen sind.

Gebäudehöhen:
Gebäudehöhen sind bis maximal 10,00 m gegenüber der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens zulässig.

~~**Traufhöhe und Firsthöhe:**~~
~~Für die Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m über eingangsseitiger Erschließungsstraße festgesetzt.~~

Die Materialvorgaben Für Fassaden und Dächer haben sich bewährt und sollen beibehalten werden. Für die Dächer wird die Dachform analog der bisher vertraglich gesicherten Dachform als Flachdach gesichert. Hinzu kommt eine Verpflichtung zur Dachbegrünung mit einem moderaten Substrataufbau von 8 cm, damit die vorhandenen Statiken ausreichen. Damit Solarkollektoren weiterhin sinnvoll errichtet werden, ist ein Mindestabstand zur Dachbegrünung vorgegeben. So wird insbesondere vermieden, dass unter den Anlagen Wärmestaus entstehen und sichergestellt, dass die Dachbegrünung ausreichend Licht und Luft bekommt. Die Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Biodiversität und der Verbesserung Regenrückhaltung. Dächer, die zulässigerweise bereits ohne Dachbegrünung errichtet wurden, sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung durch Bestandsschutz ausgenommen, betroffen sind nur Dächer bzw. Dachteile, die in Zukunft neu errichtet werden.

Neu hinzu kommt auch eine maximale Gebäudehöhe von 10 m über Erdgeschossfertigfußboden analog der Höhen der Gebäude mit zwei Vollgeschossen im Hanseviertel II und III. Auf die Traufhöhenbegrenzung wird in Zukunft verzichtet. Das Instrument hat sich angesichts der Bauweise mit Flachdächern nicht bewährt.

6. **Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit dieser 3. Änderung werden im Geltungsbereich ausschließlich die Örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 129 geändert. Die anderen Festsetzungen bleiben bestehen. Die Grundzüge der Planung (Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern in offener Bauweise) werden nicht berührt.

Die geänderten Örtlichen Bauvorschriften ermöglichen eine Aufstockung der bestehenden Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und sichern auf diesen Aufstockungen eine Dachbegrünung, die positive Auswirkungen auf die Regenrückhaltefähigkeit der Dächer, das Kleinklima und die Biodiversität haben wird.

Das Bild bestehenden Siedlung wird durch die Aufstockungen verändert.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 1 BauGB sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird den Bedürfnissen insbesondere der Familien zur Erweiterung vorhandenen Wohnraums Rechnung getragen.