

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 Vorwurf 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:
