

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Verwaltungsausschuss**

**Bebauungsplan Nr. 165 "Reiherstieg"**  
**Aufstellungsbeschluss**  
**Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	30.05.2022	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	15.06.2022	Verwaltungsausschuss

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück des inzwischen abgerissenen, ehemaligen Kinderheims in Wilschenbruch am Reiherstieg soll neu bebaut werden. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 6 „Wilschenbruch“ setzt für den betroffenen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche fest. Zudem sind im gesamten Gebiet nur ein Vollgeschoss bzw. ausnahmsweise 2 Vollgeschosse zulässig sowie eine maximale GRZ und GFZ von jeweils 0,2.

Die städtebaulichen Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans sind in den 1960er Jahren entstanden. Das benachbarte Albert-Schweitzer-Familienwerk bleibt bestehen. Darüber hinaus besteht kein Bedarf an Gemeinbedarfsflächen mehr in Wilschenbruch. Die Festsetzungen im Bereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche Wilschenbruch sollen zugunsten einer moderaten Nachverdichtung mit Wohnbebauung geändert werden. Damit die Neubebauung den heutigen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung flächensparend erfolgt und sich gleichzeitig gut in den bestehenden Rahmen einpasst, sollen Höchstmaße und geeignete Gestaltungskriterien vorgegeben werden. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit einer örtlichen Bauvorschrift erforderlich. Zudem soll vertraglich ein Mindestanteil von 30 % mietpreisgebundenem Wohnraum gesichert werden.

Der Vorhabenplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Ein entsprechender Antrag und eine Kostenübernahmeerklärung sowie eine Zustimmung zu mindestens 30 % mietpreisgebundenem Wohnraum liegen vor. Mit festzusetzenden Grundflächen von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> sowie als Vorhaben, das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erfordert, kann der Bebauungsplan zudem gemäß § 13 a (2) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren 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, wie im üblichen Bebauungsplanverfahren, durchgeführt. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf, genauer „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die unbebauten Flächen zwischen dem Grundstück des Albert-Schweitzer-Familienwerks, dem Reiherstieg und der östlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung, bzw. die Flurstücke 40/99, 40/100, 40/90, 40/91, 40/89, 40/88, 40/87 der Flur 51. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.540 m<sup>2</sup>.

### **Folgenabschätzung:**

#### **A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs**

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	- - +	Bauen an sich verursacht THG-Emissionen Flächen werden versiegelt und durch den Bau und die Nutzung der Gebäude werden THG-Emissionen erzeugt. Durch die Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche wird die Versiegelung weiterer Flächen im Außenbereich vermieden.
	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+ + + + -	Die Versorgung mit Wohnraum wird verbessert. Vorhandene Infrastruktur wird genutzt. Im Quartier werden Seniorenwohnungen geschaffen. Es wird teilweise mietpreisgebundener Wohnraum geschaffen. bisherige Gemeinbedarfsflächen werden rein privaten Nutzungen zugeführt.
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		Keine Auswirkungen erkennbar.
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		Keine Auswirkungen erkennbar.
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		Keine Auswirkungen erkennbar.
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		Keine Auswirkungen erkennbar.
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+ -	Es wird teilweise mietpreisgebundener Wohnraum geschaffen. bisherige Gemeinbedarfsflächen werden rein privaten Nutzungen zugeführt.
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		Keine Auswirkungen erkennbar.
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)	+	Vorhandene Infrastruktur wird genutzt.
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

## B) Klimaauswirkungen

a) CO<sub>2</sub>-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO<sub>2</sub>-Emissionen
  - Positiv (+): CO<sub>2</sub>-Einsparung (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr
- und/oder
- Negativ (-): CO<sub>2</sub>-Emissionen (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ \_\_\_\_\_ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- Die Vorgaben wurden eingehalten.
  - Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
- oder
- Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

## 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:

**Anlagen:**

Anlage 1 – Geltungsbereich

**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt:

1. Für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich wird gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 „Reiherstieg“ eingeleitet. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung einer Neubebauung der Fläche mit Wohnbebauung.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Aushang durchzuführen.

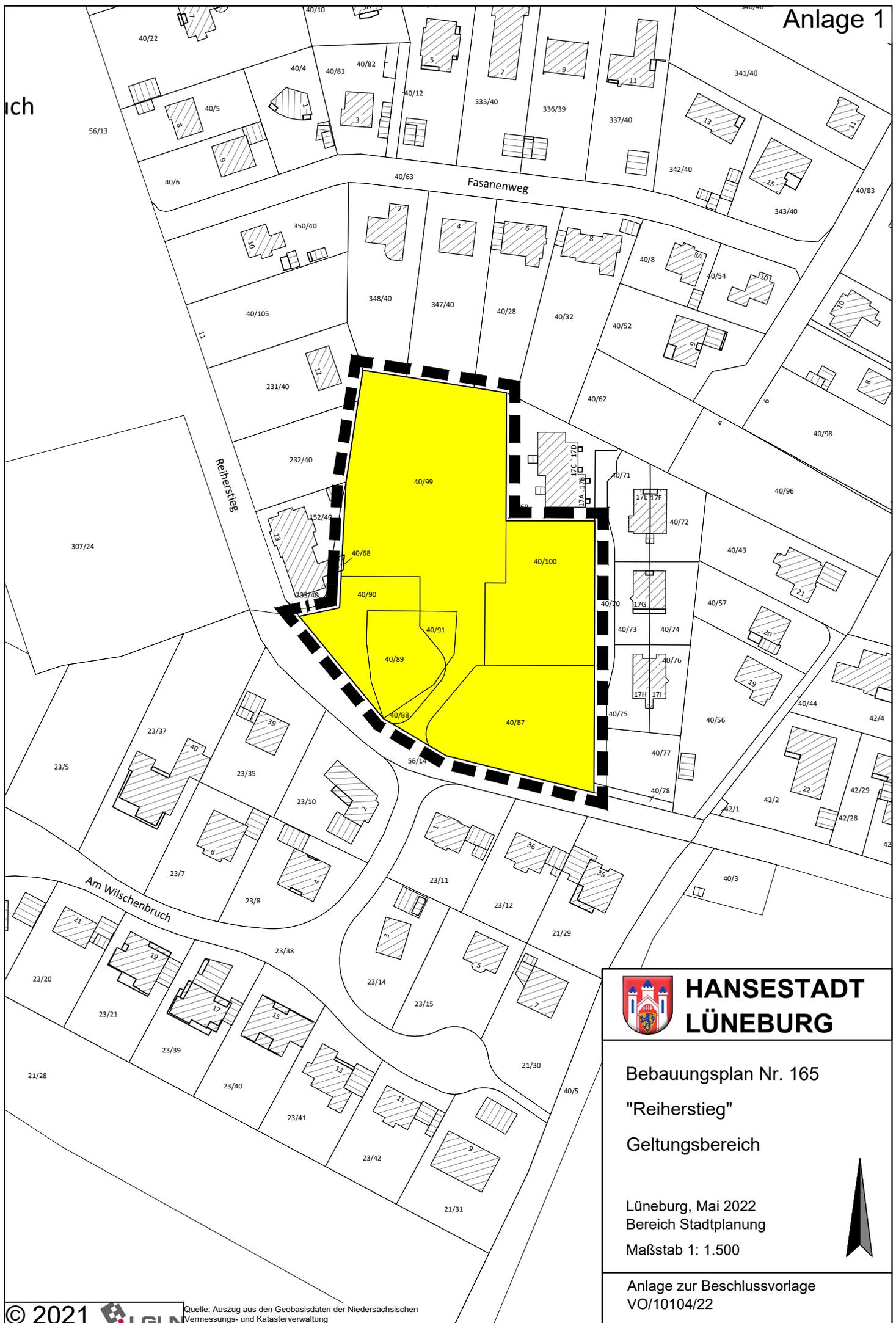
**Beratungsergebnis:**

	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:

---

ich



**HANSESTADT  
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 165

"Reiherstieg"

Geltungsbereich

Lüneburg, Mai 2022  
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 1.500

Anlage zur Beschlussvorlage  
VO/10104/22

