

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan 179 "Ziegelkamp"
Auslegungsbeschluss
Beschluss über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	22.05.2023	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	30.05.2023	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.06.2020 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Ziegelkamp“ als Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird daher abgesehen. Ziel der Planung ist es, die Errichtung von mehrgeschossigem Wohnungsbau mit untergeordnet wohnverträglichen Gewerbenutzungen planungsrechtlich abzusichern.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden ortsüblich bekanntgemacht. Die Vorentwürfe hingen im März / April 2022 im Bereich Stadtplanung zur Ansicht aus. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde parallel Gelegenheit gegeben, die Planungen einzusehen und Stellung zu nehmen.

Im Ergebnis wurden die Baukörper etwas angepasst. Zudem soll ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden, um eine gewisse Belebung und Urbanität an diesem auch durch Schüler*Innen der umliegenden Schulen viel frequentierten Bereich zu erhalten und um der Lärmvorbelastung aus den benachbarten Schulungswerkstätten gerecht zu werden. Es wurden gegenüber dem Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung einige textliche Festsetzungen und Hinweise ergänzt.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine 4-geschossige Bebauung plus einem Staffelgeschoss vor, jeweils mit Gründächern plus PV- bzw. Solar-Anlagen. Vorgesehen ist eine verdichtete Bauweise mit angedeuteten Blockrändern, die straßenparallel angeordnet sind sowie den geplanten autofreien, grünen Innenhof mit Spielplatz zur BBS abschirmen. Geplant ist ein

Wohnungsmix aus kleineren und größeren Wohneinheiten mit einem Mindestanteil mietpreisgebundener Wohnungen von 30 %. Die gebäudeübergreifende Tiefgarage mit ergänzenden Kellerräumen soll von Süden, von der Straße Am Schierbrunnen aus erschlossen werden.

Inzwischen sind die Planungen so weit fortgeschritten, dass das Vorhaben verwaltungsintern vorabgestimmt werden konnte und ein Bauantrag eingereicht ist. Parallel wurden die Unterlagen für den Bebauungsplan-Entwurf durch das Planungsbüro überarbeitet.

Als nächster Verfahrensschritt kann über den Auslegungs- und Begründungsentwurf sowie über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit für die Dauer von einem Monat wird der Öffentlichkeit Gelegenheit geboten, Anregungen vorzubringen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel beteiligt.

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.

Das Plangebiet liegt zwischen den beiden teilweise in den Geltungsbereich einbezogenen Straßen Ziegelkamp im Osten und Am Schierbrunnen im Süden und grenzt an das Gelände der Berufsbildenden Schulen an. Der ca. 0,84 ha umfassende Geltungsbereich umfasst die Fläche des Flurstücks 13/303 der Flur 24 und ist in der Anlage zeichnerisch beschrieben.

Der Geltungsbereich, der Entwurf des Bebauungsplans, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung sind als Anlagen beigelegt und Bestandteile der Beschlussvorlage.

Bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung seiner Planung und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten (Durchführungsvertrag). Eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor. Der Vertragsentwurf für den abschließenden Durchführungsvertrag wird im weiteren Verfahren nach Beschluss des dafür zuständigen Verwaltungsausschusses beschlossen.

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, 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.
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+ +	Die Versorgung mit Wohnraum und insbesondere mietpreisgebundenem Wohnraum wird verbessert. Vorhandene Infrastruktur wird genutzt. Kurze Wege werden gefördert und das Gebiet ist gut an den ÖPNV angebunden.
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.
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) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

X Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

X Negativ (-): CO₂-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

X 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
Anlage 2 - Planzeichnung
Anlage 2a - Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 3 - Begründung
Anlage 4 - Abwägungsvorschläge
Anlage 5 - Baugrundbeurteilung
Anlage 6 - Baumgutachten
Anlage 6a - Baumgutachten Ergänzung
Anlage 6b - Kronendurchmesser nach Beschnitt
Anlage 7 - Schalltechnische Untersuchung
Anlage 7a - Schalltechnische Untersuchung Ergänzung Tiefgarage
Anlage 8 - Staubgutachten
Anlage 9 - Geruchsgutachten
Anlage 10 - umweltrelevante Stellungnahmen

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 „Ziegelkamp“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der Entwurf der Begründung wird beschlossen. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel beteiligt.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
