

Bereich 61 - Stadtplanung
Frau Bauer

Datum:
19.10.2023

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 182 "Rettmer Nord", erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	06.11.2023	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	07.11.2023	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in der Sitzung am 23.04.2020 (VO/8924/20) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 182 „Rettmer-Nord“ gefasst.

Ziel des Beschlusses war es, zwischen der Heiligenthaler Straße und dem Margeritenweg ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Zur Erstellung eines Bebauungsplanes wurde zu dem damaligen Zeitpunkt ein Planungsbüro beauftragt und Fachgutachten beauftragt. Für die Kostenübernahme wurde ein Vertrag mit dem Entwicklungsträger geschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde dem Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung am 31.05.2021 vorgestellt. Anschließend fand die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung statt.

Da bis zum Jahresende 2022 kein Planrecht entstand, wurde der Kaufvertrag des Entwicklungsträgers mit der Eigentümerin nicht rechtsgültig. Anfang des Jahres schloss die Eigentümerin einen langfristigen Pachtvertrag, welcher eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen vorsieht.

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg hat daraufhin in der Sitzung am 20.03.2023 (VO/10443/23) dem Verwaltungsausschuss die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“ empfohlen.

Inzwischen haben die Grundstückseigentümerin und der Grundstückspächter neue Überlegungen bezüglich einer nachhaltigen Entwicklung der Flächen und dem Fortführen des Bau-

leitplanverfahren entwickelt. Ende September stellten Sie der Verwaltung ein neues Bebauungskonzept für die Flächen vor. Die neue Konzeptidee nimmt sich der eingegangenen Stellungnahmen der zuletzt durchgeführten frühzeitigen Beteiligung (05.07.2021 bis 06.08.2021) an und sieht eine weniger dichte Bebauung und größere Abstände zu bestehenden Leitungstrassen vor. Es wird nunmehr angestrebt, attraktiven Wohnraum für alle Generationen in Verbindung mit kleinteiligen landwirtschaftlichen beziehungsweise gärtnerischen Nutzungen zu schaffen. Der aktuelle Entwurfsstand des städtebaulichen Konzeptes wird in der Sitzung anhand einer Präsentation vorgestellt.

Durch die in dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Lüneburg formulierten Ziele entsteht ein Handlungsbedarf für die Entwicklung von Siedlungsgebieten im Einzugsgebiet von schienengebundenen ÖPNV Haltepunkten. Mit der Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke Lüneburg-Soltau und der Reaktivierung des Haltepunktes „Bahnhof Rettmer“ liegt der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes in einem Entwicklungsschwerpunkt. Die Reaktivierung der Bahnstrecke Lüneburg-Soltau für den Schienenpersonennahverkehr ist bereits in der zeichnerischen Darstellung des LROP als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecken“ festgelegt.

Durch den Ergebnisbericht des am 24.08.2023 übergebenen GEWOS Gutachtens des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Hansestadt Lüneburg wird deutlich, dass der Wohnungsmarkt in Lüneburg weiterhin angespannt ist.

Die Ergebnisse der Prognose ergeben, dass die Hansestadt bis zum Jahr 2031 um ca. 2.300 Einwohner wachsen wird.

Die Entwicklung von Wohngebieten zur Deckung des Wohnungsbedarfs ist angesichts des hohen Wohnungsbedarfs und dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum unabdinglich. Durch das Bauleitverfahren „Rettmer Nord“ wird in absehbarer Zeit Wohnraum geschaffen der im Zusammenhang mit möglichen folgenden Siedlungsentwicklungsprojekten steht.

Um eine geregelte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern und um die betroffenen Belange und verschiedenste Anforderungen z.B. aus Wohnbedarf, Landwirtschaft und Naturschutz zu ermitteln und gerecht untereinander abzuwägen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Zur Sicherung eines Anteils geförderten Wohnraums in Höhe von mindestens 30 Prozent ist mit dem neuem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zu schließen.

Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Beschlussvorlage ist, dargestellt. Er umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha.

Erforderliche Gutachten, wie z.B. Oberflächenentwässerung, Verkehr, Schall und Umweltbericht werden im Verfahren bei Bedarf neu beauftragt. Mit dem städtebaulichen Entwurf, der Planzeichnung und der Begründung soll ein Planungsbüro beauftragt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (VO/10447/23-1)

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)	-	Jede Bebauung bringt Versiegelung mit sich, bei Bauvorhaben fallen grundsätzlich Emissionen durch den Transport von Baustoffen etc. an.
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+	Schaffung dringend benötigten Wohnraumes
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		

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

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

und/oder

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

Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 63,00
 - 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. Der Empfehlung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung vom 20.03.2023 wird nicht mehr gefolgt. Vielmehr wird der Aufstellungsbeschluss vom 23.04.2020 weitergeführt.
2. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen im Zusammenhang mit nicht störenden landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird nach Erstellung eines abgestimmten städtebaulichen Entwurfs durch Bekanntmachung im Internet und Aushang im Bereich Stadtplanung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wird parallel durchgeführt.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
