

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 165 "Reiherstieg"
Auslegungsbeschluss
Beschluss über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	26.02.2024	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	27.02.2024	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.06.2022 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 „Reiherstieg“ für den in der Anlage zeichnerisch beschriebenen Geltungsbereich aufzustellen.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wilschenbruch und umfasst die unbebauten Flächen zwischen dem Grundstück des Albert-Schweitzer-Familienwerks, dem Reiherstieg und der östlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.540 m².

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 165 ist es, das Plangebiet einer städtebaulich ortsverträglichen wohnbaulichen Nachverdichtung zuzuführen, um einen Beitrag zur weiterhin sehr hohen Wohnraumnachfrage in der Hansestadt Lüneburg zu leisten.

Das Bebauungskonzept des Plangebiets sieht zwei Teilbereiche vor. Der topografisch niedrigere Bereich im Süden an der Straße „Reiherstieg“, der auch das konkrete Vorhabengebiet des Bebauungsplanes darstellt, sowie der höherliegende nördliche Bereich, in dem ein Angebotsteil erarbeitet werden soll.

Innerhalb des Vorhabengebiets sieht das Bebauungskonzept den Bau von 37 Mietwohnungen vor als 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, davon mindestens 30% mietpreisgebundener Wohnraum, in 2-geschossiger Bauweise plus Staffelgeschoss aufgeteilt auf 5 stadtvillenartige Mehrfamilienhäuser.

Im nördlichen Bereich, dem Angebotsteil, sollen zwei ein- bis zweigeschossige Einfamilien- oder Doppelhäuser ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan

gemäß §12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erstellt. Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe, welche Arten der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird daher abgesehen.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Gemeinbedarfsfläche dar und wird im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer Berichtigung angepasst. Ein Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Mit der Bearbeitung wurde ein externes Planungsbüro beauftragt. Anfallende Kosten für die Planung und erforderliche Gutachten etc. werden durch den Grundstückseigentümer übernommen. Eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor. Vor Satzungsbeschluss wird ein zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gehörender Durchführungsvertrag geschlossen.

Im bisherigen Verfahren wurden der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg Nr. 11/2022 und auf der Homepage der Hansestadt Lüneburg bekanntgemacht. Die Vorentwürfe hingen in der Zeit vom 21.11.2022 bis einschließlich 20.12.2022 im Bereich Stadtplanung zur Ansicht aus. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde parallel Gelegenheit gegeben, die Planungen einzusehen und Stellung zu nehmen. Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sind teilweise in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen.

Als nächster Verfahrensschritt kann über den Bebauungsplanentwurf nebst VEP und Begründung sowie über die förmliche Beteiligung durch Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Dauer von einem Monat wird der Öffentlichkeit erneut Gelegenheit geboten, Anregungen vorzubringen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel förmlich beteiligt.

Die Unterlagen werden zusätzlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bereich Stadtplanung öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sind als Anlagen beigefügt und Bestandteile der Beschlussvorlage.

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.
2	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) 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
- Anlage 2 Bebauungsplan
- Anlage 3 VEP
- Anlage 4 Begründung
- Gutachten
 - G1 Artenschutzrechtliche Prüfung 2023-09-28
 - G2 Baugrunduntersuchung 2023-10-26
 - G3 Geotechnische Untersuchung 2023-11-03
 - G4 Konzept Oberflächenentwässerung 2023-10-20
 - G5 Verschattungsgutachten 2023-07-13
 - G6 Verkehrstechnische Untersuchung ergänzt 2023-03-09

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 165 „Reiherstieg“ nebst Entwurf der Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird beschlossen.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet wird beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel förmlich beteiligt.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
