

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165 "Reiherstieg" Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	28.10.2024	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	29.10.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	30.10.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

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 Baukonzept 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, für einen Angebotsteil.

Innerhalb des Vorhabengebiets sieht das Baukonzept 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 Ver-

bindung mit § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erstellt.

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 (Vorlage Nr. VO/11508/24).

Im bisherigen Verfahren wurden zwei Beteiligungsschritte durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung hat vom 21.11.2022 bis einschließlich 20.12.2022 stattgefunden. Die förmliche Beteiligung vom 18.03.2024 bis 19.04.2024. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde jeweils parallel Gelegenheit gegeben, die Planungen einzusehen und Stellung zu nehmen. Die Anregungen aus den Beteiligungen sind teilweise in den Bebauungsplan eingeflossen.

Dem Rat wird empfohlen die Abwägungsvorschläge, den Bebauungsplan nebst Begründung, die örtlichen Bauvorschriften und den VEP als Satzung zu beschließen.

Die Abwägungsvorschläge sowie der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften, 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 barrierefreie Wohnungen 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: 108,00

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 3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 4 Begründung

Anlage 5 Abwägung TÖB_Behörden

Anlage 6 Abwägung Private

G1 Artenschutzrechtliche Prüfung 2023-09-28

G2 Baugrunduntersuchung 2023-10-26

G3 Geotechnische Untersuchung

G4 Konzept Oberflächenentwässerung 2023-10-20

G5 Verschattungsgutachten 2023-07-13

G6 Verkehrstechnische Untersuchung ergänzt 2023-03-09

G7 Kampfmitteluntersuchung 2023-07-11

G8 Kampfmitteluntersuchung Abschluss 2024-03-18

P1 Präsentation Stadtteilversammlung Wilschenbruch 2023-09-28

P2 Protokoll Stadtteilversammlung Wilschenbruch 2023-10-23

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage dargelegten Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 165 „Reiherstieg“ einschließlich Begründung, örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan, wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
