

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Bilmer Strauch" Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	27.01.2025	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	11.02.2025	Verwaltungsausschuss
Ö	13.02.2025	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.10.2024 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 49 „Bilmer Strauch“ gemäß § 13a BauGB beschleunigt zu ändern. Daher wurde das Beteiligungsverfahren in einem Schritt durchgeführt und auf die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt. Zudem konnte dadurch auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht, Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Der Geltungsbereich liegt im Industriegebiet Hafen und umfasst Teile des Flurstücks 4/373, der Flur 47 in der Gemarkung Lüneburg und ist auf beigefügtem Lageplan, der Bestandteil der Beschlussvorlage ist, dargestellt. Er umfasst eine Fläche von ca. 1252 m².

Vor dem Hintergrund der angestrebten Entwicklung eines angrenzenden, stadteigenen, hinten liegenden Grundstücks als Betriebshof für Elektrobusse, die den öffentlichen Busverkehr Lüneburgs ab 2026 bedienen sollen, soll die Fläche als öffentliche Erschließungsstraße hergestellt werden.

Die Flächen im Geltungsbereich sind im bestehenden Bebauungsplan Nr. 49 in der Fassung der 2. Änderung als Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt. Die Fläche soll künftig als Straßenverkehrsfläche festgesetzt sein.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit hat vom 18.11.2024 bis einschließlich 17.12.2024 stattgefunden. Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde

parallel Gelegenheit gegeben, die Planungen einzusehen und Stellung zu nehmen. Maßnahmen für den Bebauungsplan haben sich aus den Anregungen nicht ergeben.

Dem Rat wird empfohlen den Abwägungsvorschlägen zuzustimmen sowie den Bebauungsplan nebst Begründung als Satzung zu beschließen.

Die Abwägungsvorschläge sowie der Bebauungsplan und die Begründung 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)	-	Jede Baumaßnahme verursacht Emissionen.
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	++	Es wird die Entwicklung eines bestehenden Baugrundstückes zum Zweck der ÖPNV-Versorgung durch Herstellung der Erschließung gesichert.
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)	+	Der Umstieg auf E-Mobilität auch im ÖPNV verringert Treibhausgasemissionen und vor allem Abgas- und Lärmbelastungen im Stadtgebiet.
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)	+	Der Umstieg auf E-Mobilität auch im ÖPNV verringert Treibhausgasemissionen und vor allem Abgas- und Lärmbelastungen im Stadtgebiet.
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: 139,00

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 Abwägungsvorschläge

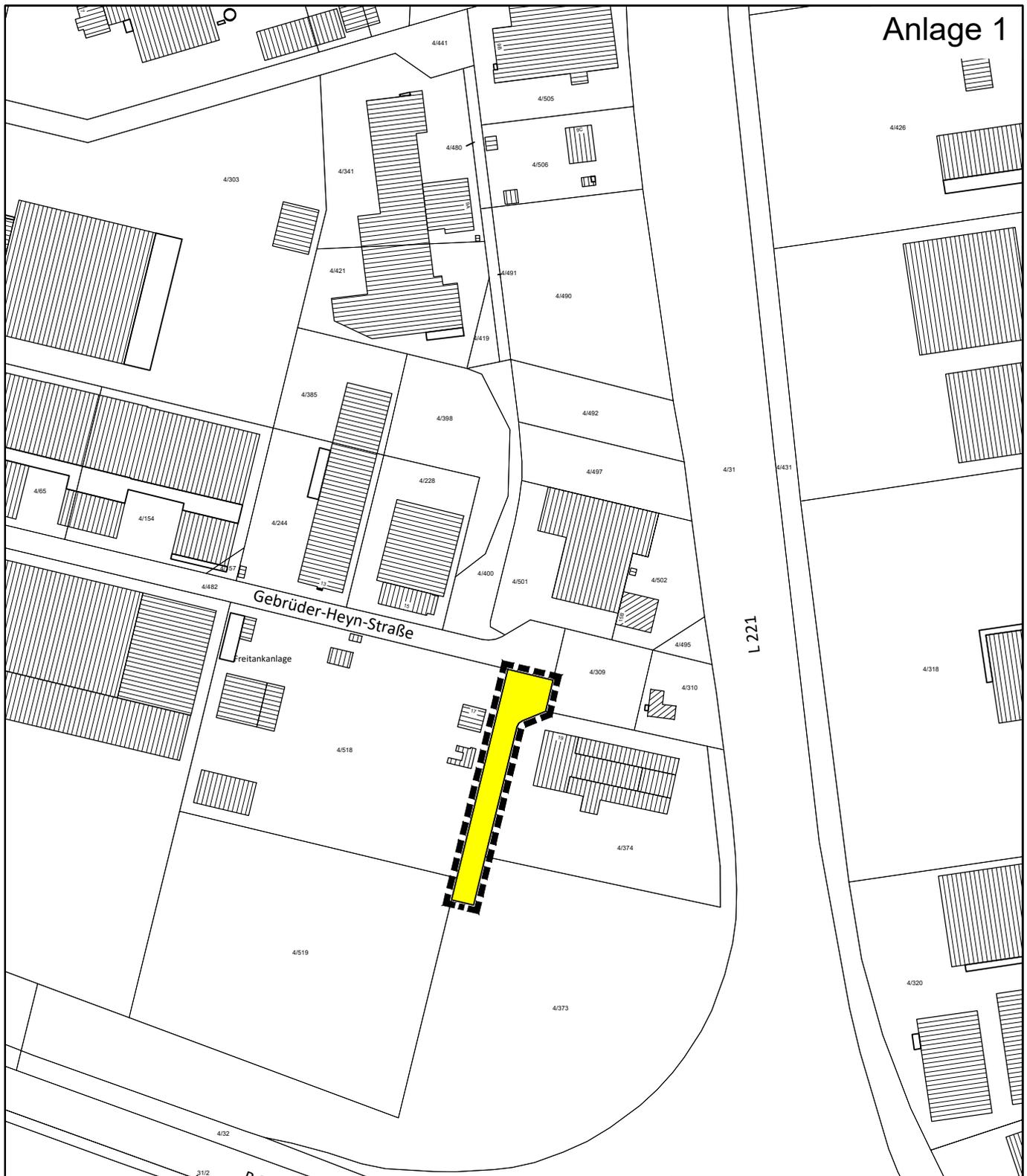
Anlage 3 Plan

Anlage 4 Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage dargelegten Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt.
2. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bilmer Strauch“ einschließlich Begründung wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:



**HANSESTADT
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 49
5. Änderung
"Bilmer Strauch"

Geltungsbereich

Lüneburg, Januar 2025
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1:2.500



Anlage zur Beschlussvorlage
VO/11680/25

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bilmer Strauch“

Förmliche Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
jeweils i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 18.12.2024

1. Von folgenden Behörden / Trägern öffentlicher Belange (TöB) sind Stellungnahmen eingegangen

1.1	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.....	27.11.2024
1.2	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	13.11.2024
1.3	Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nord	10.12.2024
1.4	Abwasser, Grün und Lüneburger Service GmbH.....	16.12.2024
1.5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie.....	28.11.2024
1.6	Avacon Netz GmbH.....	09.12.2024

2. Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange haben ausdrücklich keine Bedenken geäußert (auf Abdruck wird deshalb verzichtet)

2.1	MOIN Mobilitätsinfrastruktur und -betriebs GmbH Landkreis Lüneburg	18.11.2024
2.2	TenneT TSO GmbH	12.11.2024
2.3	Regional- und Bauleitplanung, Landkreis Lüneburg.....	12.11.2024

3. Von folgenden Privaten sind Stellungnahmen eingegangen

3.1	ER.....	12.12.2024
-----	---------	------------

		Träger Öffentlicher Belange	
1.1	NLStBV	<p>den mit E-Mail / Schreiben vom 11.11.2024 übersandten Entwurf über die o. g. Bauleitplanung der Stadt Lüneburg habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich ca. 80 m westlich der L221 / B216 und ca. 130 m nördlich der B 216. Die L 221 und B 216, welche sich im Zuständigkeitsbereich der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Lüneburg) befinden, werden von der Planung so nicht berührt.</p> <p>Die Anschlussstelle B216/L221 wird im Zuge des Neubaus der A 39 umstrukturiert, woraus sich zukünftig für Teilbereiche geänderte Zuständigkeiten ergeben. Daher sollte eine Beteiligung der Autobahn GmbH des Bundes ebenfalls erfolgen.</p> <p>Ich möchte Sie bitten mich am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Autobahn GmbH des Bundes wurde beteiligt.</p> <p>Maßnahmen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.</p>
1.2	Telekom	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die Realisierung der o. g. Maßnahme. Es ist zu berücksichtigen, dass sich in dem betroffenen Bereich eine Leitung der Telekom befindet, die bestehen bleiben muss. Beigefügt übersenden wir Ihnen einen Plan, aus dem die Lage der Leitung zu ersehen ist.</p> <p>Ansonsten wären die Belange der Telekom nicht weiter betroffen.</p>	<p>Die Leitung wird in der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Stellungnahme wurde an den zuständigen Bereich weitergeleitet.</p> <p>Maßnahmen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.</p>

1.3	Autobahn	<p>durch das vorliegende Planvorhaben ergeben sich keine unmittelbaren Betroffenheiten der Belange der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nord.</p> <p>Wir weisen jedoch vorsorglich daraufhin, dass das geplante nachgeordnete Vorhaben eines Betriebshofes für Elektrobusse unmittelbar an das Planungsgebiet des 1. Abschnittes der Neubautrasse der A39 grenzt.</p> <p>Für den 1. Abschnitt der A39 besteht bereits eine Veränderungssperre gemäß § 9a FStrG. Das bedeutet, dass für das Vorhaben des Betriebshofes die Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG zu beachten sind.</p> <p>Eine frühzeitige Abstimmung des Vorhabens „Betriebshof“ mit den Belangen des Neubaus „A39“ ist dementsprechend anzuraten.</p> <p>Hierfür stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone betreffen die spätere Planung des Bauvorhabens MOIN und werden entsprechend berücksichtigt in der Planung bzw. im Bauantragsverfahren. Die Stellungnahme wurde an MOIN weitergeleitet.</p> <p>Maßnahmen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.</p>
1.4	AGL	<p>die Abwasser, Grün & Lüneburger Service GmbH (AGL) ist als kommunaler Abwasserbetrieb, zuständig für das Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg, als auch mit der Erbringung von kommunalen Dienstleistungen zur Bewirtschaftung des öffentlichen Raumes von der Planung betroffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betroffenheit: Stadtgrün <ul style="list-style-type: none"> ○ Keine Betroffenheit • Betroffenheit: Straßenreinigung und Straßenunterhaltung <p>Bezugnehmend auf Pkt. 8 der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49</p> <p>Zitat:</p> <p><i>„Die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche ergibt sich aus der bereits teilweise bestehenden Straßenerschließung und dem Bedarf für die Ansiedlung eines Betriebshofes zu decken, zur Beschickung des Lüneburger ÖPNV mit Elektrobusen“</i></p> <p>ist anzumerken, dass der Winterdienst auf die Stichstrasse der Gebrüder-Heyn-Strasse auszudehnen ist. Die Sicherstellung des ÖPNV und die damit verbundene erhöhte Verkehrssicherungsverpflichtung sind vor Inbetriebnahme des Betriebshofes zu betrachten. Der Betreiber des Betriebshofes ist darauf hinzuweisen, spätestens vor dem nächsten Winterdienst nach Inbetriebnahme des BH mit der AGL Kontakt aufzunehmen, um den notwendigen Winterdienst zu gewährleisten.</p>	<p>Die Hinweise der AGL zu Straßenreinigung, Straßenunterhaltung und Verkehrssicherheitspflicht sowie die Abwasserbeseitigung werden an MOIN weitergegeben.</p> <p>Maßnahmen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.</p>

• Betroffenheit: Abwasserbetrieb

Nach den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen soll eine Fläche der Größe 0,1252 ha, welche derzeit ein nicht befestigter Weg ist, erschlossen werden. Laut Entwurfsplan entstehen Asphalt-, Gehweg-, LKW-Stell- und Grünflächen. Für die Niederschlagsentwässerung und die Ableitung des Schmutzwassers des zukünftigen „MOIN“-Geländes, müssen Schmutz- und möglicherweise auch Regenwasserkanäle hergestellt werden. Dies muss in enger Absprache mit der Abwasser, Grün & Lüneburger Service GmbH geschehen, welche diese Kanäle nach Herstellung übernehmen wird. Schächte an denen neu zu erstellende Haltungen angeschlossen werden können sind in Abbildung 1 dargestellt.

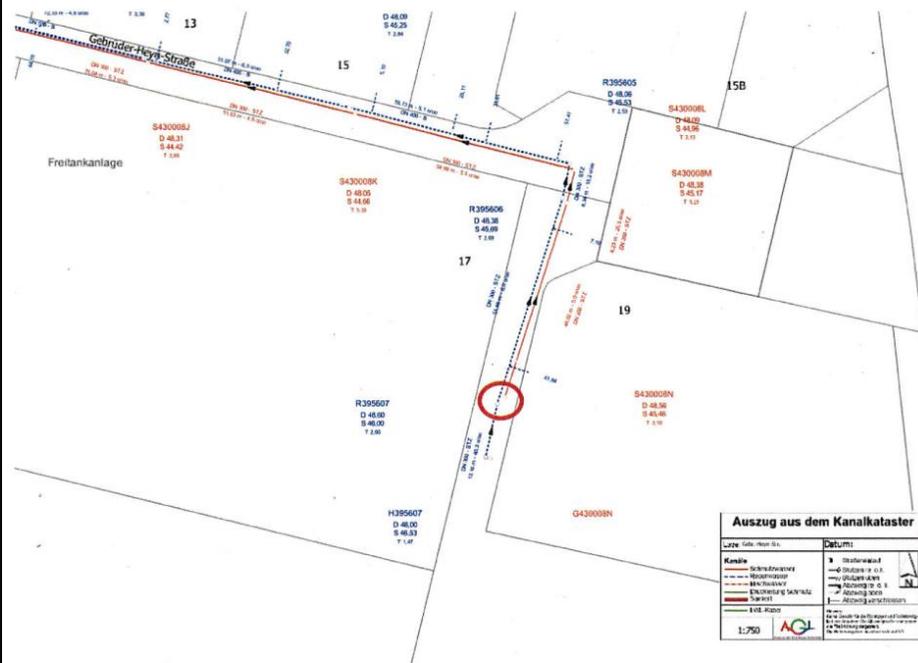


Abbildung 1: Kataster-Auszug Gebrüder-Heyn-Straße. Markiert sind Schächte an denen die Möglichkeit besteht Schmutz- und Regenwasserhaltungen anzuschließen

Die Abwasser, Grün & Lüneburger Service GmbH hat auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen keine Einwände gegen den Bebauungsplan 49 „Bilmer Strauch“, 5. Änderung.

1.5 LBEG

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:
Hinweise

Die Hinweise des LBEG werden zur Kenntnis genommen und an

		<p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>MOIN weitergeleitet.</p> <p>Maßnahmen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.</p>
1.6	Avacon	<p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Bilmer Strauch" der Hansestadt Lüneburg – Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB grundsätzlich keine Einwände erheben.</p> <p>Die Avacon Netz GmbH betreibt im genannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen.</p> <p>Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen.</p> <p>Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung".</p> <p>Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.</p> <p>[Anm. Redaktion: Auf den Abdruck der umfangreichen Leitungspläne wird verzichtet].</p>	<p>Die Hinweise der Avacon werden zur Kenntnis genommen und an den zuständigen Bereich weitergeleitet.</p> <p>Maßnahmen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.</p>

		Private	
2.1	ER	<p>Die [REDACTED] ist Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED]. Die geplante Straße muss für den Schwerlastverkehr geeignet sein.</p> <p>Die Zufahrt zum Grundstück sollte mindestens 20 m breit sein. (gezeichnet sind ca. 10 m). Die LKW'S sollten ohne die Fahrbahn zu wechseln auf das Grundstück fahren können.</p> <p>Wünschenswert wäre auch ein Wendehammer am Ende der Straße.</p>	<p>Die geplante Straße wird für den Schwerlastverkehr geeignet sein. Die geplante Breite von ca. 10 m ergeben sich aus den bestehenden Grundstückseigentumsverhältnissen und sind für eine ordentliche Erschließung ausreichend.</p> <p>Das Wenden der Fahrzeuge ist in dieser nachträglich ergänzten Sackgassenlage auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Dies ist aufgrund der Gegebenheiten in dieser Lage zumutbar und ausreichend.</p> <p>Maßnahmen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.</p>

Bebauungsplan Nr. 49 5. Änderung "Bilmer Strauch"

Maßstab: 1:1.000



© 2023 LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

1. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

2. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die in dem Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders in der Zeichenerklärung dargestellt, den Zeichenvorschriften ermessungstechnische Karten und Risse im Land Niedersachsen.

-  Wohn- und Geschäftsgebäude
-  gewerbliche Gebäude und Nebengebäude
-  öffentliche Gebäude
-  Flurgrenze
-  Flurstücksgrenze
-  Böschung
-  Bemaßung
-  Flurstücksnummer

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NVKomG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr., bestehend aus der Planzeichnung, und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den
Oberbürgermeisterin
Kalisch

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg.

Lüneburg, den

Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung der Hansestadt Lüneburg am im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den
Oberbürgermeisterin
Kalisch

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
Maßstab: 1 : 1.000, Gemarkung Lüneburg Flur 47

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: © 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand April 2023).
Ein örtlicher Feldvergleich wurde nicht durchgeführt.

Lüneburg, den

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die betroffene Öffentlichkeit wurde per Anschreiben zur Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung standen vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB digital zur Verfügung.

Lüneburg, den
Oberbürgermeisterin
Kalisch

Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am.....als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lüneburg, den
Oberbürgermeisterin
Kalisch

Inkrafttreten

Die Hansestadt Lüneburg hat am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB den Beschluss über den Bebauungsplan ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lüneburg, den
Oberbürgermeisterin
Kalisch

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften im Sinne von § 214 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den
Oberbürgermeisterin
Kalisch

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr.51).



HANSESTADT LÜNEBURG Bebauungsplan Nr.49 5.Änderung „Bilmer Strauch“



© 2018 LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Übersicht M 1 : 5.000

Hansestadt Lüneburg



Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49

„Bilmer Strauch“



Verfahrensstand:

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden
gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB)



Inhalt:

1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2	Räumliche und strukturelle Situation.....	1
2.1	Flächennutzungsplan.....	1
2.2	Besondere fachrechtliche Vorgaben	1
3	Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
4	Verfahren.....	2
5	Erforderliche Fachgutachten	2
6	Geplante Festsetzungen.....	2
6.1	Erschließung.....	2
7	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	3
8	Planungsalternativen	3

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Industriegebiet Hafen an der Gebrüder-Heyn-Straße. Allseitig grenzen Grundstücke im Industriegebiet an. Die südlich und südöstlich angrenzenden Grundstücke sind bisher unbebaut. Östlich der zu erschließenden Grundstücke liegt die L221 und südlich der Grundstücke die B 216.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 4/373, der Flur 47 in der Gemarkung Lüneburg und umfasst eine Fläche von ca. 1252 m².

Bisher gilt im Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 49, 2. Änderung. Darin ist die Fläche so wie die umliegenden Flächen als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

2 Räumliche und strukturelle Situation

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lüneburg. Es ist eine teilweise provisorische Erschließung bereits hergestellt. Einige Leitungen sind im Geltungsbereich bereits verlegt. Die Fläche des Plangebietes besteht aus einem Teil asphaltierter, hergestellter Straße im Norden und südlich weiterführend als Sand-/Schotterweg. Im südlichen Geltungsbereich liegen Randbereiche der südlich und östlich angrenzenden Ruderallflächen.

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Industriegebiet (GI) dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2.2 Besondere fachrechtliche Vorgaben

Landschaftsplan und Artenschutz

Ein Teil der Fläche sowie die angrenzenden Flächen der Flur 47 Flurstück 4/519 und Flur 47 Flurstück 4/373 sind durch den Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg mit letzter Änderung von 2020 als wichtig für die Erhaltung der Biotop-Trittsteinachsen festgehalten. Grund dafür ist das Vorkommen der Biotoptypen „Sonstiger Sandtrockenrasen“ (RSZ), welcher einen Rote-Liste-Status von 2 in Niedersachsen hat sowie „Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte“ (UHT), welcher mit einem Rote-Liste-Status von 3 in Niedersachsen bewertet wird. Nach § 24 NNatSchG besteht für diese Biotopflächen kein gesetzlicher Schutz. Der Landkreis Lüneburg beabsichtigt dennoch ein entsprechendes Ersatzbiotop zu schaffen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens.

Bebauungsplan

Die Flächen im Geltungsbereich sind im bestehenden Bebauungsplan Nr. 49 in der Fassung der 2. Änderung als Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt.

Archäologie

Das geplante Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe eines bereits bekannten Grabhügels mutmaßlich vorgeschichtlicher Zeit. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden (§ 13 NDSchG).

Das Vorgehen ist frühzeitig mit der Stadtarchäologie der Hansestadt Lüneburg abzustimmen. Genauere Vorgaben erfolgen im Bauantragsverfahren bzw. im Zuge des Straßenausbaus, der mit der Stadtarchäologie Lüneburgs abgestimmt wird.

3 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Industriegebiet Hafen soll ein stadteigenes Grundstück als Betriebshof für Elektrobusse entwickelt werden, die den öffentlichen Busverkehr Lüneburgs ab 2026 bedienen sollen.

Dafür sollen die im Geltungsbereich dargestellten Flächen als öffentliche Erschließungsstraße hergestellt werden.

Hintergrund ist die bisher fehlende öffentliche Erschließung der hinten liegenden Grundstücksbereiche, die sich ergeben hat, da die ursprünglich geplanten großen Grundstücksflächen in der Praxis nicht benötigt wurden.

Um die betroffenen Belange und verschiedenste Anforderungen z.B. zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu ermitteln und gerecht untereinander abzuwägen sowie eine geregelte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

4 Verfahren

Die Änderung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren mit nur einem Beteiligungsschritt (ohne frühzeitige Beteiligung), der auf die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt wird sowie ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie ohne zusammenfassende Erklärung.

Die Planzeichnung und die Begründung werden durch die Verwaltung erstellt. Das Grundstück gehört der Stadt. Anfallende Kosten für die Planung und erforderliche Gutachten etc. sind durch die Hansestadt Lüneburg zu tragen.

5 Erforderliche Fachgutachten

Fachgutachten sind für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

6 Geplante Festsetzungen

6.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Stichstraße „Gebrüder-Heyn-Straße, die als Stichstraße mit Wendehammer hergestellt ist. Diese Erschließung wird künftig verlängert. Dafür wird die Fläche im Geltungsbereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die geplante Breite von ca. 10 m ergibt sich aus den bestehenden Grundstückseigentumsverhältnissen und ist für eine ordentliche Erschließung ausreichend.

Das Wenden der Fahrzeuge ist in dieser nachträglich ergänzten Sackgassenlage auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Dies ist aufgrund der Gegebenheiten in dieser Lage zumutbar und ausreichend.

7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die im Plangebiet teilweise vorhandenen Ruderalflächen werden künftig beseitigt und versiegelt. Im Rahmen der Vorhabenumsetzung insbesondere auch auf den angrenzenden Flächen, für die eine Bebauungsplanänderung nicht erforderlich ist, wird ein entsprechendes Ersatzbiotop geschaffen. Es wird im Gebiet mehr Oberflächenwasser anfallen, insbesondere bei Starkregenereignissen. Die Eingriffe erfolgen in einem großen Industriegebiet, in dem die Versiegelung ohnehin bereits zulässig wäre.

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

8 Planungsalternativen

Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung.

Die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche ergibt sich aus der bereits teilweise bestehenden Straßenerschließung und dem Bedarf für die Ansiedlung eines Betriebshofes zu decken, zur Beschickung des Lüneburger ÖPNV mit Elektrobussen.