

Bereich 61 - Stadtplanung
Klang, Anja

Datum:
25.01.2008

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Betrifft:
Bebauungsplan Nr. 120 "Sülztorstraße/An den Reeperbahnen"
Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches
Beschluss über die weitere Verfahrensart
Beschluss über Art und Weise der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Top	Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
	Ö	19.02.2008	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
	N	26.02.2008	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Die Hansestadt Lüneburg beabsichtigt, auf dem nördlichen Teil des Avacon-Geländes an der Lindenstraße / Sülztorstraße die planungsrechtlichen Grundlagen für Neubauten der St. Ursula-Schule einschließlich außerschulischer Kinderbetreuung und Sporthalle, der Erweiterung des Jugendtheaters sowie evtl. weiteren schulischen Nutzungen zu schaffen. Hierzu hat der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung am 10.12.2007 und der Verwaltungsausschuss am 18.12.2007 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 120 „Sülztorstraße/AVACON“ gefasst.

Da durch diesen Bebauungsplan nur städtische Projekte auf Flächen abgesichert werden sollen, die zukünftig im Eigentum der Stadt liegen werden, reicht es aus, nur eine planungsrechtliche Rahmensetzung zur Verwirklichung der Projekte festzusetzen und entgegenstehendes Planungsrecht auszuräumen. Der Bebauungsplan soll daher im vereinfachten und beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) weiterbetrieben und der Geltungsbereich reduziert werden.

Der neue Geltungsbereich wird umgrenzt im Norden von den südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Wallstraße, im Osten von der Straße „An den Reeperbahnen“, entlang der Grundstücksgrenze des Stadttheaters, im Süden an einer neuen Grenze auf dem AVACON-Gelände, zwischen Stadttheater und dem Wohngebäude Sülztorstraße Nr. 6, und im Westen von der Sülztorstraße. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan. In der Anlage ist der Geltungsbereich verkleinert dargestellt. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Mit der Reduzierung des Geltungsbereichs wird ebenfalls die Bezeichnung des Planes geändert. Der neue Name des Bebauungsplanes Nr. 120 lautet „Sülztorstraße/An den Reeperbahnen“.

Zur Realisierung der oben genannten Einrichtungen führt die Stadt ein Ausschreibungsverfahren zur Suche eines Privaten-Durchführungspartners (Public-Private-Partnership) durch. Da die städtebauliche Ausgestaltung erst im Laufe des Verfahrens konkretisiert wird, soll sich der Bebauungsplan inhaltlich auf die wesentlichen Festsetzungen beschränken, die für eine Realisierung der Vorhaben notwendig sind und gleichzeitig eine größt mögliche Flexibilität offen lässt.

Der Bebauungsplan soll lediglich die Art der Nutzung festsetzen und das Gebiet des Geltungsbereichs als Kerngebiet ausweisen. Eine Beschränkung auf diese Festsetzung bedeutet die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Die Genehmigung der geplanten Vorhaben richtet sich dann im Übrigen nach § 34 BauGB und erfordert ein Einfügen der Vorhaben in die nähere Umgebung.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Bei Anwendung des Bebauungsplanes bleibt die voraussichtlich versiegelte Fläche unter 2 ha, so dass auf eine überschlägige Prüfung der Umweltbelange verzichtet wurde und davon ausgegangen werden kann, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen eintreten werden.

Da der Bereich dieses Bebauungsplanes nicht mehr zum zentralen Einkaufsbereich der Innenstadt von Lüneburg gehört, wird großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen und die Zulässigkeit der Errichtung von Parkplätzen an dieser Stelle auf 5.000 m² begrenzt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 wird verkleinert und der Bebauungsplan bekommt die Bezeichnung „Sülztorstraße/An den Reeperbahnen“. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Ziel der Planung ist es, einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen, der insbesondere die Art der Nutzung festsetzt. Das Gebiet soll als Kerngebiet ausgewiesen werden, mit einem Ausschluss für großflächigen Einzelhandel.
3. Das Planverfahren soll gemäß § 13a BauGB in der beschleunigten Form fortgesetzt werden. Dabei ist auf die Aufstellung eines Umweltberichtes zu verzichten.
4. Im Rahmen des Planverfahrens ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß

- § 3 Abs. 1 durch Aushang durchzuführen.
5. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 150,00 €
 aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
 b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
 c) an Folgekosten:
 d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 Ja
 Nein
 Haushaltsstelle:
 Haushaltsjahr:
 e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

Lageplan, Verfahrensübersicht

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Anhörung/Beteiligung erforderlich:

Ortsrat: _____

Ortsvorsteher/in: _____

Auszüge an folgende Bereiche bzw. Fachbereiche:

--

Eingangs- und Sichtvermerke

(gewünschte Vermerke bitte ankreuzen)

☐ Entwurfsverfasser/in Datum	☐ Leiter/in des beteilig- ten Bereichs	☐ Leiter/in des/r beteilig- ten Stabsstelle / Fachbereichs	☐ Dez. VI	☐ Dez. V	☐ FBL 3	☐ Dez. II	☐ OB	☐ Ratsbüro