

06 - Stabsstelle
Bauverwaltungsmanagement
Maja Bock

Datum:
18.09.2008

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Betrifft:
Sanierungsgebiet "Wasserviertel"
- Satzungsänderung zur Gebietserweiterung

Beratungsfolge:

Top	Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
	Ö	07.10.2008	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
	N	28.10.2008	Verwaltungsausschuss
	Ö	30.10.2008	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 28.06.2007 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Nr. 4 „Wasserviertel“ beschlossen.

Die Aufnahme des Sanierungsgebietes in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen erfolgte durch Bescheid vom 02.07.2007.

Die bisherige Abgrenzung des Sanierungsgebietes beruht auf einer Empfehlung aus der vorbereitenden Untersuchung, welche im Jahr 2002 zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme gefertigt wurde.

Aufgrund verschiedener Bürgeranfragen nach der Möglichkeit einer Gebietserweiterung wurde im Laufe der Vorbereitung des Rahmenplanes die sachgerechte Abgrenzung des Sanierungsgebietes erneut überprüft. Hierbei wurde insbesondere darauf geachtet, in welchen Bereichen sich in den letzten Jahren ein Instandsetzungsbedarf zu einem Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf entwickelt hat.

Der Rahmenplan empfiehlt eine Gebietserweiterung um folgende Abschnitte:

- Abschnitt 1: Reichenbachstraße 8 – 11
- Abschnitt 2: Bardowicker Str. 24 – 30, Hinter d. Bardowicker Mauer 1, 13a, 14
- Abschnitt 3: Am Werder 1, 1a, Kaufhausstraße 3

- Abschnitt 4: Basteihalbinsel (Sanierung/ Herstellung des Wegenetzes)

Zu einer Informationsveranstaltung am 22.07.2008 wurden die betroffenen Eigentümer aus den möglichen Erweiterungsgebieten eingeladen und über das Sanierungsvorhaben „Wasserviertel“ informiert. Die Eigentümer haben ausführliche Informationen erhalten über die Auswirkungen einer Gebietserweiterung und den damit verbundenen Rechten und Pflichten für sie als Eigentümer. Insgesamt wurde die Möglichkeit einer Gebietserweiterung von den anwesenden Eigentümern positiv aufgenommen. Einzelne Eigentümer planen bereits konkrete Modernisierungsvorhaben, deren Umsetzung sie im Rahmen der Sanierung verwirklichen möchten.

Die Erweiterung um die Bastei ermöglicht eine bessere Einbindung dieser Grünanlage in das Sanierungskonzept sowie eine mögliche Förderung bei der Neugestaltung der Anlage.

Zu den ersten Sanierungsvorhaben gehört der Ausbau der Kaufhausstraße und des Straßenzuges Am Werder. Die Straße Am Werder ist zum jetzigen Zeitpunkt nur teilweise im Sanierungsgebiet gelegen. Um den kompletten Ausbau des Straßenzuges Am Werder beginnend bei der Lünertorstraße bis zur Einmündung in die Kaufhausstraße aus Städtebaufördermittel sanieren zu können, ist eine Erweiterung des Gebietes erforderlich. Hierbei wird auch die Bebauung zwischen der Kaufhausstraße und der Straße Am Werder Bestandteil des Sanierungsgebietes.

Die Gebietserweiterung bedarf einer Änderung bzw. Neufassung der Sanierungssatzung. Sein Plan des erweiterten Sanierungsgebietes ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen: Der Rat der Hansestadt Lüneburg beschließt die Neufassung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Nr. 4 „Wasserviertel“ nebst zeichnerischer Beschreibung des erweiterten Geltungsbereichs.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 50 €
 - 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:

Neufassung der Satzung der Stadt Lüneburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
Nr. 4 „Wasserviertel“

Aufgrund des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (GVBl. S. 382) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Lüneburg in seiner Sitzung am folgende Änderungssatzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Wasserviertel“.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Das Sanierungsgebiet „Wasserviertel“ umfasst einen Bereich von ca. 9,4 ha und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Baumstraße, ab der Straße Am Wendischen Dorfe durch die Reichenbachstraße,
- im Osten durch die Kaufhausstraße sowie durch die Straße Am Werder,
- im Süden durch die Achse An den Brodbänken, Rosenstraße und Bei der Abtpferdetränke unter Aussparung der Straße Bei der Abtmühle und der Straße Bei der Lüner Mühle und
- im Westen durch die östliche Bebauung an der Bardowicker Straße mit einem Versatz über die Bardowicker Straße von der Hausnummer 30 - 24.

(2) Das Gebiet umfasst folgende Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück	Straße	Hausnummer
Lüneburg	4	12/20	Reichenbachstraße	11
Lüneburg	4	tlw. 12/57	Reichenbachstraße	0
Lüneburg	4	tlw. 70/8	Bardowicker Straße	0
Lüneburg	4	71/8	Reichenbachstraße	11
Lüneburg	4	71/11	Baumstraße	0
Lüneburg	4	tlw. 73/2	Im Wendischen Dorfe	0
Lüneburg	4	73/4	Reichenbachstraße	8
Lüneburg	4	73/6	Baumstraße	28 A
Lüneburg	4	73/7	Reichenbachstraße	9 A
Lüneburg	4	73/8	Baumstraße	20
Lüneburg	4	tlw. 81/18	Ilmenau	0
Lüneburg	4	tlw. 81/20	Ilmenau	0
Lüneburg	4	tlw. 81/21	Ilmenau	0
Lüneburg	4	111/53	Bardowicker Straße	20
Lüneburg	4	129/2	Bardowicker Straße	24
Lüneburg	4	tlw. 137/73	Baumstraße	28

Lüneburg	4	152/39	Baumstraße	21
Lüneburg	4	153/40	Baumstraße	22
Lüneburg	4	154/43	Baumstraße	23
Lüneburg	4	155/44	Baumstraße	23 A
Lüneburg	4	156/45	Baumstraße	24
Lüneburg	4	170/73	Baumstraße	27
Lüneburg	4	tlw. 171/73	Baumstraße	26
Lüneburg	4	174/73	Reichenbachstraße	9
Lüneburg	4	176/73	Reichenbachstraße	10
Lüneburg	4	177/73	Reichenbachstraße	11
Lüneburg	4	181/73	Baumstraße	25, 25 A
Lüneburg	4	182/73	Reichenbachstraße	8A
Lüneburg	4	239/52	Baumstraße	31
Lüneburg	4	240/52	Baumstraße	30
Lüneburg	4	241/51	Baumstraße	29 A
Lüneburg	4	242/51	Baumstraße	29
Lüneburg	5	130/1	Hinter der Bardowicker Mauer	1
Lüneburg	5	tlw. 151/8	Hinter der Bardowicker Mauer	0
Lüneburg	16	93	Bardowicker Straße	25
Lüneburg	16	94/1	Bardowicker Straße	26
			Hinter der Bardowicker Mauer	14
Lüneburg	16	95/3	Bardowicker Straße	27, 28
			Hinter der Bardowicker Mauer	13 A
Lüneburg	16	98	Bardowicker Straße	29, 29A
Lüneburg	16	99/2	Bardowicker Straße	29A
Lüneburg	16	99/3	Bardowicker Straße	30
Lüneburg	16	tlw. 108/12	Bardowicker Straße	0
Lüneburg	21	44	Am Berge	45
Lüneburg	21	50/7	Bei der Abtspferdetränke	2
Lüneburg	21	50/8	Bei der Abtspferdetränke	1 B
Lüneburg	21	50/9	Bei der Abtspferdetränke	1A
Lüneburg	21	tlw. 52/1	Bei der Abtsmühle	0
Lüneburg	21	tlw. 127/5	Am Berge	0
Lüneburg	21	128/2	Bei der Abtspferdetränke	0
Lüneburg	21	196/45	Bei der Abtspferdetränke	1
Lüneburg	22	1	Bei der St. Nicolaikirche	1
Lüneburg	22	2	Bei der St. Nicolaikirche	2
Lüneburg	22	3	Bei der St. Nicolaikirche	3
Lüneburg	22	4	Baumstraße	1
Lüneburg	22	5	Baumstraße	2
Lüneburg	22	6	Baumstraße	3
Lüneburg	22	7	Baumstraße	4
Lüneburg	22	13	Baumstraße	14
Lüneburg	22	14	Baumstraße	15
Lüneburg	22	15	Baumstraße	16
Lüneburg	22	22/3	Baumstraße	0
Lüneburg	22	22/5	Baumstraße	0
Lüneburg	22	25/2	Im Wendischen Dorfe	1 A

			Lüner Straße	9 A
			Salzstraße Am Wasser	1
Lüneburg	22	25/3	Salzstraße Am Wasser	1 A
Lüneburg	22	28/3	Viskulenhof	0
Lüneburg	22	28/4	Viskulenhof	0
Lüneburg	22	28/8	Im Wendischen Dorfe	3 A
Lüneburg	22	28/9	Baumstraße	18 A, 18 B
Lüneburg	22	28/9	Im Wendischen Dorfe	2, 3
Lüneburg	22	35/4	Im Wendischen Dorfe	1
Lüneburg	22	44/3	Baumstraße	17
Lüneburg	22	44/3	Im Wendischen Dorfe	21, 22
Lüneburg	22	44/6	Baumstraße	17
			Im Wendischen Dorfe	21, 22
Lüneburg	22	58/4	Lüner Straße	13
Lüneburg	22	59/2	Im Wendischen Dorfe	23, 24
Lüneburg	22	59/3	Im Wendischen Dorfe	23, 24
Lüneburg	22	61/1	Im Wendischen Dorfe	25
Lüneburg	22	62/000	Im Wendischen Dorfe	26
Lüneburg	22	64/1	Im Wendischen Dorfe	29
			Lüner Straße	10 A
Lüneburg	22	65	Im Wendischen Dorfe	27
Lüneburg	22	66/1	Im Wendischen Dorfe	28
Lüneburg	22	68	Lüner Straße	11
Lüneburg	22	69/1	Lüner Straße	12
Lüneburg	22	71	Lüner Straße	9
Lüneburg	22	72	Lüner Straße	8
Lüneburg	22	73	Lüner Straße	7
Lüneburg	22	74/1	Lüner Straße	6
Lüneburg	22	76/1	Lüner Straße	4
Lüneburg	22	77/4	Lüner Straße	3
Lüneburg	22	78/5	Lüner Straße	2
Lüneburg	22	79/1	Lüner Straße	1, 1A
Lüneburg	22	81/4	Bardowicker Straße	15
Lüneburg	22	81/6	Bardowicker Straße	13
Lüneburg	22	81/7	Bardowicker Straße	14
Lüneburg	22	81/8	Bardowicker Straße	0
Lüneburg	22	81/9	Bei der St. Nicolaikirche	4
Lüneburg	22	81/10	Bardowicker Straße	17
Lüneburg	22	82	Bardowicker Straße	19
Lüneburg	22	83	Bardowicker Straße	18
Lüneburg	22	84	Bardowicker Straße	17
Lüneburg	22	85/1	Bardowicker Straße	16
Lüneburg	22	88/1	Bardowicker Straße	13
Lüneburg	22	89/2	Bardowicker Straße	12
Lüneburg	22	89/3	Bardowicker Straße	0
Lüneburg	22	89/5	Bardowicker Straße	0
Lüneburg	22	93/1	Bardowicker Straße	8, 9
Lüneburg	22	95/2	Bardowicker Straße	7
Lüneburg	22	102/4	Bardowicker Straße	0

Lüneburg	22	103/2	An den Brodbänken	11
Lüneburg	22	103/4	An den Brodbänken	12
Lüneburg	22	104	An den Brodbänken	13
Lüneburg	22	105	An den Brodbänken	12
Lüneburg	22	106	An den Brodbänken	11
Lüneburg	22	107	An den Brodbänken	10
Lüneburg	22	108/1	An den Brodbänken	9
			Koltmannstraße	11
Lüneburg	22	110	An den Brodbänken	8 A
Lüneburg	22	111	An den Brodbänken	8
Lüneburg	22	112/2	Koltmannstraße	9 B
Lüneburg	22	112/3	Koltmannstraße	9 A
Lüneburg	22	112/4	Koltmannstraße	9 B
Lüneburg	22	113	Koltmannstraße	8
Lüneburg	22	114/1	Koltmannstraße	7
Lüneburg	22	115	Koltmannstraße	6
Lüneburg	22	116	Koltmannstraße	5
Lüneburg	22	117	Koltmannstraße	4
Lüneburg	22	118	Koltmannstraße	3
Lüneburg	22	119	Koltmannstraße	2
Lüneburg	22	121	Rosenstraße	11
Lüneburg	22	122	Rosenstraße	10
Lüneburg	22	123	Rosenstraße	9
Lüneburg	22	124	Rosenstraße	8
Lüneburg	22	125/1	Rosenstraße	7
Lüneburg	22	126/4	Rosenstraße	6
Lüneburg	22	128	Rotehahnstraße	20
Lüneburg	22	135/1	Rotehahnstraße	14, 15 A, 15 B, 15 C, 15 D, 16 A, 16 B, 17, 19
Lüneburg	22	136	Rotehahnstraße	13
Lüneburg	22	138/2	Rotehahnstraße	11
Lüneburg	22	140/1	Lüner Straße	0
Lüneburg	22	142/1	Lüner Straße	0
Lüneburg	22	142/2	Rotehahnstraße	11
Lüneburg	22	142/3	Rotehahnstraße	7
Lüneburg	22	143/1	Rotehahnstraße	6
Lüneburg	22	145/5	Rotehahnstraße	6 A
Lüneburg	22	145/6	Auf dem Kauf	9
Lüneburg	22	145/7	Auf dem Kauf	9 A
			Rotehahnstraße	6 B
Lüneburg	22	146/1	Auf dem Kauf	10
Lüneburg	22	148/2	Auf dem Kauf	12
Lüneburg	22	149/2	Auf dem Kauf	13
Lüneburg	22	149/3	Rotehahnstraße	0
Lüneburg	22	150/1	Rotehahnstraße	5
Lüneburg	22	153/000	Rotehahnstraße	3
Lüneburg	22	154/1	Rotehahnstraße	2, 2 A
Lüneburg	22	154/2	Rotehahnstraße	1
Lüneburg	22	155/1	Rotehahnstraße	1

Lüneburg	22	156/2	Am Berge	51
Lüneburg	22	156/4	Am Berge	53
Lüneburg	22	157	Am Berge	51
Lüneburg	22	158	Am Berge	50
Lüneburg	22	159	Am Berge	49
Lüneburg	22	160	Auf dem Kauf	19
Lüneburg	22	161	Auf dem Kauf	18
Lüneburg	22	162	Auf dem Kauf	17
Lüneburg	22	163/1	Auf dem Kauf	15, 15 A
Lüneburg	22	163/2	Auf dem Kauf	16
Lüneburg	22	164	Auf dem Kauf	15, 15 A
Lüneburg	22	165	Auf dem Kauf	14
Lüneburg	22	166	Auf dem Kauf	7, 8
Lüneburg	22	168/1	Auf dem Kauf	6
Lüneburg	22	169/1	Auf dem Kauf	5
Lüneburg	22	173/2	Am Stintmarkt	16
			Auf dem Kauf	1, 2, 3, 3 A
			Bei der Abtspferdetränke	5, 6, 7, 8
Lüneburg	22	176	Am Stintmarkt	15, 15A
Lüneburg	22	177/1	Am Stintmarkt	14
Lüneburg	22	178/1	Am Stintmarkt	13
Lüneburg	22	179	Am Stintmarkt	12
Lüneburg	22	180	Am Stintmarkt	11
Lüneburg	22	181	Am Stintmarkt	10
Lüneburg	22	182/2	Am Stintmarkt	9
Lüneburg	22	184/1	Am Stintmarkt	8
Lüneburg	22	185/1	Lüner Straße	0
Lüneburg	22	185/2	Am Stintmarkt	7
Lüneburg	22	186	Am Stintmarkt	6
Lüneburg	22	187	Am Stintmarkt	5
Lüneburg	22	188	Am Stintmarkt	4
Lüneburg	22	189	Am Stintmarkt	3
Lüneburg	22	tlw. 192/11	Am Fischmarkt	0
Lüneburg	22	194/1	Am Fischmarkt	0
Lüneburg	22	195/4	Ilmenau	0
Lüneburg	22	195/5	Kaufhausstraße	0
Lüneburg	22	195/6	Kaufhausstraße	5
Lüneburg	22	200/1	Am Werder	1, 1A
			Kaufhausstraße	3
Lüneburg	22	201	Kaufhausstraße	2
Lüneburg	22	203	Lünertorstraße	21
Lüneburg	22	205	Lünertorstraße	18
Lüneburg	22	208	Lünertorstraße	3
Lüneburg	22	209/3	Lünertorstraße	2
Lüneburg	22	209/4	Am Fischmarkt	4 A, 4 B
Lüneburg	22	210	Lünertorstraße	1
Lüneburg	22	211	Am Fischmarkt	5
Lüneburg	22	219/2	Bei der St. Nicolaikirche	0
Lüneburg	22	219/3	Bei der St. Nicolaikirche	2

Lüneburg	22	219/4	Bei der St. Nicolaikirche	2
Lüneburg	22	221	Koltmannstraße	0
Lüneburg	22	222/1	Rotehahnstraße	0
Lüneburg	22	223/7	Baumstraße	17
			Im Wendischen Dorfe	21, 22
Lüneburg	22	223/8	Im Wendischen Dorfe	0
Lüneburg	22	223/9	Viskulenhof	0
Lüneburg	22	224/1	Auf dem Kauf	0
Lüneburg	22	226/1	Salzstraße Am Wasser	0
Lüneburg	22	227/2	Am Stintmarkt	0
Lüneburg	22	227/3	Am Stintmarkt	2,2A
Lüneburg	22	228	Am Stintmarkt	0
Lüneburg	22	229/3	Kaufhausstraße	0
Lüneburg	22	230/1	Am Werder	0
Lüneburg	22	tlw. 235/1	Ilmenau	
Lüneburg	22	tlw. 237/25	Lünertorstraße	0
Lüneburg	22	267/152	Rotehahnstraße	4
Lüneburg	22	288/26	Viskulenhof	2
Lüneburg	22	289/67	Lüner Straße	10
Lüneburg	22	291/234	Ilmenau	
Lüneburg	22	298/220	Lüner Straße	0
Lüneburg	22	299/202	Kaufhausstraße	1
Lüneburg	22	300/204	Lünertorstraße	19
Lüneburg	22	301/204	Lünertorstraße	20
Lüneburg	22	318/170	Auf dem Kauf	4
Lüneburg	22	322/75	Lüner Straße	5
Lüneburg	22	323/75	Lüner Straße	5 A
Lüneburg	22	324/120	Koltmannstraße	1
Lüneburg	22	333/9	Lüner Straße	14, 15
Lüneburg	22	336/9	Baumstraße	7
Lüneburg	22	338/9	Baumstraße	10
Lüneburg	22	339/9	Baumstraße	11
Lüneburg	22	342/9	Baumstraße	8
Lüneburg	22	343/9	Baumstraße	9
Lüneburg	22	344/9	Baumstraße	5
Lüneburg	22	345/9	Baumstraße	6
Lüneburg	22	350/145	Auf dem Kauf	11
Lüneburg	22	358/225	Am Stintmarkt	0
Lüneburg	22	381/22	Viskulenhof	0
Lüneburg	22	383/22	Salzstraße Am Wasser	3
Lüneburg	22	386/91	Bardowicker Straße	10
Lüneburg	22	387/90	Bardowicker Straße	11
Lüneburg	22	388/90	Lüner Straße	1 B
Lüneburg	22	389/167	Am Stintmarkt	12A
Lüneburg	23	104/32	Am Schifferwall 6	0

(3) Die genaue Abgrenzung umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche. Die Karte dient jedoch lediglich der Erläuterung dieser Satzung. Eine rechtsverbindliche Abgrenzung ergibt sich allein aus Absatz 1 und 2.

(4) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, so sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der § 152 bis 156 a BauGB finden Anwendung.

§ 4 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 5 Dauer der Sanierung

Die Sanierung soll innerhalb von 15 Jahren durchgeführt werden. Eine zügige Durchführung der Sanierung wird angestrebt.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Absatz 1 BauGB mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg rechtsverbindlich.

Lüneburg, den
H a n s e s t a d t L ü n e b u r g

Mädge
Oberbürgermeister

Beratungsergebnis:

	Sitzung	TOP	Ein-	Mit	lt. Be-	abweichende(r) Empf	Unterschr.
--	---------	-----	------	-----	---------	---------------------	------------

	am		stimmig	Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	schluss- vorschlag	/Beschluss	des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Anhörung/Beteiligung erforderlich:

Ortsrat: _____

Ortsvorsteher/in: _____

Auszüge an folgende Bereiche bzw. Fachbereiche: 06

Eingangs- und Sichtvermerke

(gewünschte Vermerke bitte ankreuzen)

<input checked="" type="checkbox"/> Entwurfsverfasser/in Datum	<input type="checkbox"/> Leiter/in des beteilig- ten Bereichs	<input checked="" type="checkbox"/> Leiter/in des/r beteilig- ten Stabsstelle / Fachbereichs	<input checked="" type="checkbox"/> Dez. VI	<input type="checkbox"/> Dez. V	<input type="checkbox"/> FBL 3	<input type="checkbox"/> Dez. II	<input checked="" type="checkbox"/> OB	<input checked="" type="checkbox"/> Ratsbüro