

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Verwaltungsausschuss**

Betrifft:  
**Bebauungsplan Nr. 100 "An der Wittenberger Bahn" einschließlich örtlicher  
Bauvorschrift;  
Beschluss über Art und Weise der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **Beratungsfolge:**

Top	Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
	Ö	20.09.2010	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
	N	28.09.2010	Verwaltungsausschuss

### **Sachverhalt:**

Bei der in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage zeichnerisch beschriebene Fläche, die im wesentlichen im Norden von der Altenbrückertorstraße, im Osten von der Bahntrasse nach Dannenberg, im Süden vom Pirolweg sowie im Westen vom OHE-Lokschuppen sowie der Ilmenau und dem Lösegraben begrenzt wird, handelt es sich im Wesentlichen um ehemalige Bahnflächen, die im Zuge von Umstrukturierung der Deutschen Bahn aus der Bahnnutzung genommen wurden, Teilflächen sind z. Z. noch gewerblich vermietet.

Für einen an die Ilmenau angrenzenden schmalen Teilbereich der OHE ist eine Nutzungsaufgabe vorgesehen.

Die Zentralität des Standortes gegenüber dem Lüneburger Bahnhof und der historischen Lüneburger Altstadt sowie die landschaftlich reizvolle Lage an Ilmenau und Lösegraben weist ein besonderes Entwicklungspotential für verschiedene Nutzungen auf. Durch den Bebauungsplan Nr. 100 "Wittenberger Bahn" und die zugehörige 56. Flächennutzungsplanänderung soll das größtenteils brachliegende Gelände in die Lüneburger Stadtstruktur integriert und zu einem gemischten Quartier für Wohnen und Arbeiten entwickelt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine anderweitige Nutzung zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss der Hansestadt am 21.04.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 100 „Wittenberger Bahn“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan für den Teilbereich „ Wittenberger Bahn“ in einem 56. Änderungsverfahren entsprechend zu ändern.

Der angesprochene Bereich ist für Bahnzwecke gewidmet und im Flächennutzungsplan der Stadt überwiegend als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Eine weitere diesbezügliche Nutzung ist innerhalb des Geltungsbereiches voraussichtlich nur noch für eine Teilfläche erforderlich. Seitens des Eigentümers aurelis und der OHE sind daher Entbehrlichkeitsprüfungen und entsprechende bahnrechtliche Freistellungen / Entwidmungen vorgesehen, so dass anschließend die Planungshoheit wieder auf die Stadt übergehen würde. Der Geltungsbereich wurde gegenüber den Darstellungen zum Aufstellungsbeschluss an die vorgesehene Entwicklung angepasst.

Die Fläche der Wittenberger Bahn wurde am 19.5.2008 als EFRE-Fördergebiet (Europäischer Fond für regionale Entwicklung) ausgewiesen.

Nach Aufgabe der Bahnnutzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich "An der Wittenberger Bahn" und den parallel aufzustellenden gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 100 einschließlich örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung gesichert werden. Der Bebauungsplan soll dort künftig durch entsprechende Festsetzungen insbesondere nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen und eine Erschließung des Gebietes planungsrechtlich ermöglichen. Zu den Bauleitplänen wird ein Umweltbericht erarbeitet.

Der Bebauungsplan Nr. 100 "An der Wittenberger Bahn" überlagert im Bereich der Friedrich-Ebert-Brücke westlich der Ilmenau einen Teil der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 29/I vom 30.07.1982, in dem bisher öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Kleingärten“ festgesetzt sind. Der betroffene Teilbereich der bisher rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes 29/I wird durch den Bebauungsplan Nr. 100 "Wittenberger Bahn" aufgehoben und durch dessen Festsetzungen ersetzt.

Als zweiter Verfahrensschritt ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Beschluss i. S. von § 3(1) Abs. 1 BauGB über die Art und Weise der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu fassen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „An der Wittenberger Bahn“ wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss - wie zeichnerisch dargestellt - geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 100 "An der Wittenberger Bahn" überlagert im Bereich der Friedrich-Ebert-Brücke westlich der Ilmenau einen Teil der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 29/I. Der betroffene Teilbereich der bisher rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes 29/I wird durch den Bebauungsplan Nr. 100 "Wittenberger Bahn" aufgehoben und durch dessen Festsetzungen ersetzt.

Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), für den Bebauungsplan Nr. 100 "An der Wittenberger Bahn" einschließlich örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aushang durchzuführen.

Zeitparallel soll die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Kosten (in €)**

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 150,-
  - 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:**

Lageplan, Verfahrensübersicht, Begründung

**Beratungsergebnis:**

	Sitzung am	TOP	Ein-stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Beschluss-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: VI, 6, 06, 61