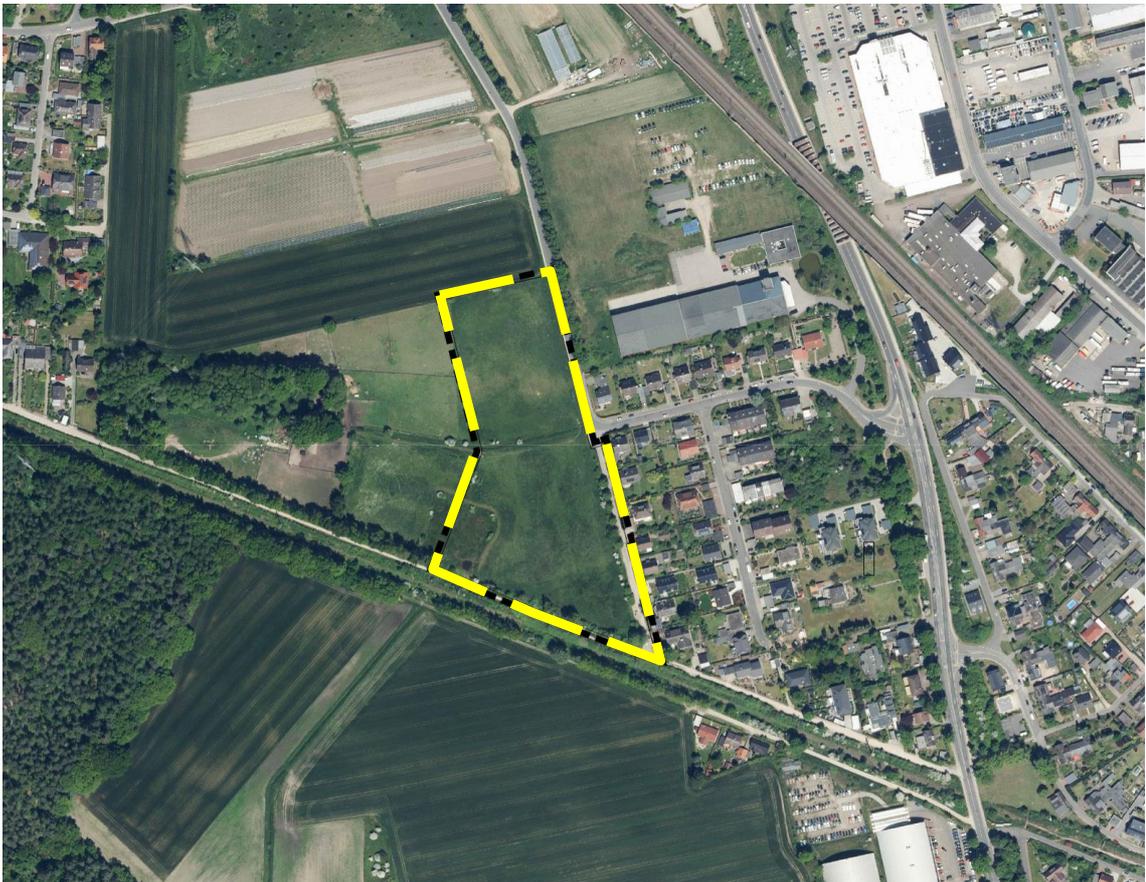


Begründung zum Bebauungsplan Nr.191
„An der Beeke“



Verfahrensstand:
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 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	1
4	Erforderliche Fachgutachten	2
5	Geplante Festsetzungen.....	2
5.1	Allgemeine Wohngebiete	2
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
5.3	Baugrenzen	3
5.4	Erschließung.....	3
5.5	Grünplanung / Natur und Landschaft	3
5.6	Oberflächenentwässerung	3
6	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	3
7	Planungsalternativen	4

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ochtmissen, westlich der Straße An der Beeke.

Der Geltungsbereich grenzt östlich an das Straßengrundstück An der Beeke und bezieht dieses im südlichen Bereich mit ein. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an den Fuß- und Radweg entlang der Buchholzer Bahn, im Westen an das Flurstück 79/1 und verläuft dann parallel zum Wilhelm-Hänel-Weg in Verlängerung an der Straße An der Beeke über das Flurstück 48/9 nach Norden. Im Norden wird der Geltungsbereich durch das Flurstück 48/7 begrenzt.

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ an, im Osten der Bebauungsplan Ochtmissen Nr. 1 „Medebeck“.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

2 Räumliche und strukturelle Situation

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lüneburg. Es handelt sich um Weideland. Mittig verläuft ein Graben, der einschließlich seiner Randbereiche als Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“ fungiert. Eine weitere hochwertige, nach § 30 BNatSchG geschützte, Fläche befindet sich im südwestlichen Bereich.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits einseitig mit Wohngebäuden bebaute Straße An der Beeke.

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Flächen für die Landwirtschaft dar. Teilweise tangiert eine ehemals geplante Umgehungsstraße den Geltungsbereich.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (96. Änderung „An der Beeke“). Voraussichtliche Darstellung sind Wohnbauflächen sowie Ausgleichsflächen und ein Spielplatzsymbol.

2.2 Besondere fachrechtliche Vorgaben

Besondere fachrechtliche Vorgaben für die Fläche sind nicht bekannt.

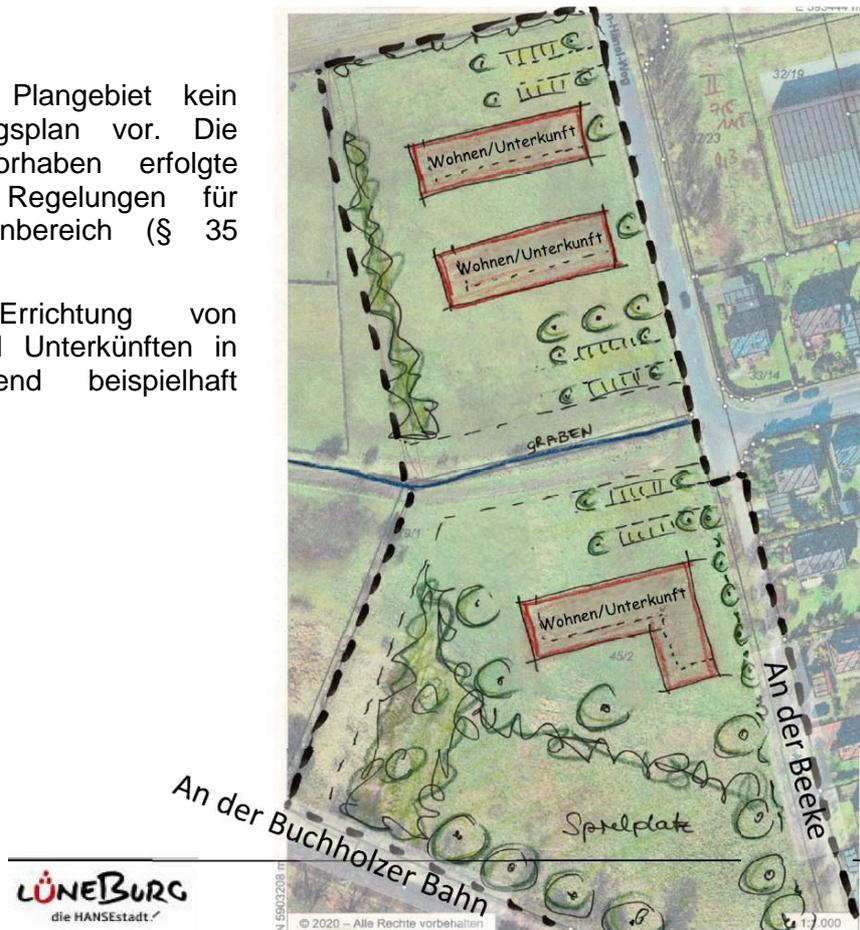
3 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Stadtgebiet Lüneburgs werden dringend Flächen für Wohnungsbau und Unterkünfte für Geflüchtete sowie weitere soziale Einrichtungen benötigt. An der einseitig bebauten Straße An der Beeke im Stadtteil Ochtmissen soll die vorhandene Erschließungsstraße zu diesem Zweck genutzt und der Ortsrand arrondiert werden.

Die im Geltungsbereich liegenden für den Naturschutz bedeutenden Flächen sollen im Bebauungsplan als solche geschützt und um den für die Gebietsentwicklung erforderlichen Ausgleich ergänzt werden. Außerdem soll im Gebiet an der Buchholzer Bahn ein öffentlicher Spielplatz eingerichtet werden. Im Bebauungsplan sollen Flächen für Unterkünfte sowie Wohnungsbau entwickelt werden.

Derzeit liegt für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgte bisher aufgrund der Regelungen für Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Geplant ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Unterkünften in etwa wie nebenstehend beispielhaft skizziert:



4 Erforderliche Fachgutachten

Aufgrund der Überplanung von bisher un bebauten landwirtschaftlichen Flächen und bestehenden Baum- und Gehölzbeständen sowie einem Graben wird zur Ermittlung ggf. erforderlicher Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Fachgutachten zur Beurteilung der bestehenden Flora und Fauna und des entstehenden Eingriffs erstellt.

Zur Beurteilung des Baugrunds und der Oberflächenentwässerung liegen bereits Gutachten vor (Hydrogeologische Untersuchung und Bewertung des geplanten Baugebiets „An der Beeke“ in der Gemeinde Ochtmissen, Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg, Februar 2024; Baugrunduntersuchung für den Neubau einer Flüchtlingsunterkunft in Ochtmissen, Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg, Februar 2024.)

Zur Konzeption der Oberflächenentwässerung wird ein fachliches Konzept erforderlich.

Außerdem wird – als Bestandteil der Begründung – ein Umweltbericht erarbeitet.

Die Erforderlichkeit weiterer Gutachten wird im weiteren Verfahren geprüft.

5 Geplante Festsetzungen

5.1 Allgemeine Wohngebiete

Zur Sicherung der geplanten Bebauung mit Wohngebäuden und Unterkünften sowie ggf. anderen sozialen Einrichtungen und den erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Gemeinschaftsflächen, Stellplätze) werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf 2 Vollgeschosse und eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt. Darin und verbunden mit der Überschreitungsmöglichkeit der sogenannten Grundflächenzahl 2 (GRZ II) von 0,6 findet die geplante Nutzung mit zweigeschossigen Gebäuden plus sogenannten Staffelgeschossen und den erforderlichen Gemeinschaftsanlagen und Stellplätzen ausreichend Spielraum. Zugleich wird eine übermäßige Versiegelung von vorneherein ausgeschlossen.

5.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen halten jeweils 5 m Abstand zur (künftigen) Straßenraumbegrenzung und jeweils 3 m Abstand zu der Randeingrünung, zur Ausgleichsfläche und zu den Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.

5.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße An der Beeke. Der nördliche Teil der Straße ist bereits mit 10 m Breite als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der südliche Teil wird entsprechend ebenfalls auf 10 m festgesetzt.

5.5 Grünplanung / Natur und Landschaft

Die Baum- und Gehölzbestände sollen möglichst erhalten bleiben. Möglichst innerhalb des Geltungsbereiches sollen entsprechende Ausgleichs- / oder Ersatzmaßnahmen erfolgen. Die Baufelder werden mit Randeingrünungen als Anpflanzgebote versehen. Die im weiteren Verfahren genauer zu ermittelnden Baum- und Gehölzbestände werden als Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen und Einzelbäumen gesichert. Kleinteilige Entnahmen zwecks Freiflächengestaltung werden ermöglicht, wenn entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Im späteren Entwurfsstadium wird eine entsprechende textliche Festsetzung formuliert.

5.6 Oberflächenentwässerung

Der bestehende Graben sowie die umliegenden Bereiche und die Bereiche zum Anschluss an die Grabenflächen An der Buchholzer Bahn werden als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, damit hier ausreichend Fläche für die Herstellung der erforderlichen baulichen Maßnahmen für die Rückhaltung und Drosselung des anfallenden Regenwassers zur Verfügung steht.

6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Teile der bestehenden Weidefläche werden zukünftig versiegelt und überbaut. Es wird im Gebiet mehr Oberflächenwasser anfallen, insbesondere bei Starkregenereignissen. Die Eingriffe erfolgen in einem großen freiliegenden Grünzug, der einen gewissen landschaftlichen Wert darstellt und über den Weg An der Buchholzer Bahn auch für die Naherholung erlebbar ist. Da der Grünzug im Grundsatz erhalten bleibt und lediglich Teile der vorhandenen Flächen überplant werden, können die geplanten Eingriffe voraussichtlich innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Maßnahmen minimiert und ausgeglichen werden.

Die künftige Bebauung und Versiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt.

Es entsteht zusätzlicher Verkehr.

Im weiteren Verfahren werden eine Eingriffsbilanzierung und ein Umweltbericht erstellt.

7 Planungsalternativen

Die Standortwahl ist durch die Lage an einer einseitig bereits bebauten Erschließungsstraße in einem Bereich mit guter Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und an den bestehenden Ortsteil Ochtmissen gut geeignet. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung.

Die Festsetzung als allgemeine Wohngebiete ergibt sich aus dem Bedarf an Wohnungsbau und sozialen Einrichtungen. Die Festsetzungen zum Ausgleich und zur Oberflächenentwässerung ergeben sich aus dem vorhandenen Bestand mit Erweiterungspotenzial.

Trotzdem sind im Vergleich zu den oben genannten jedoch verschiedenen alternativen Festsetzungen denkbar.

So wurde erwogen das südliche allgemeine Wohngebiet als Gemeinbedarfsfläche für soziale Anlagen festzusetzen. Um jedoch die höhere Flexibilität der Wohngebietsfestsetzung zu nutzen und so für die Zukunft Spielraum zu haben sowohl für Wohnungsbau als auch für soziale Anlagen oder ggf. deren spätere Umwandlung zu Wohnen, wurde ein allgemeines Wohngebiet gewählt.

Alternativ zu den gewählten Baugrenzen käme der komplette Verzicht auf diese Steuerung in Frage oder ein geringerer Abstand zur Straßenverkehrsfläche. Die Sicherung als Festsetzung mit 5 m Abstand dient der Etablierung grüner Vorgartenbereichen mit Baumpflanzungen in diesem doch eher etwas ländlicher geprägten Bereich und der Wahrung eines gewissen Abstandes zur vorhandenen Wohnbebauung.

Weitere Planungsalternativen werden im weiteren Verfahren erwogen.