

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 Ruderflächen.

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.