

Bebauungsplan Nr. 63

**„Laubengrößen in Dauerkleingärten,
Teilaufhebung der
Teilfläche 6 Hopfengarten“**

Teil A: Begründung

in der Fassung vom 10.08.2017

Hansestadt Lüneburg

LÜNEBURG



Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Inhaltsverzeichnis

1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	1
2	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION / BISHERIGE FESTSETZUNGEN	1
2.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	2
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
2.3	LANDSCHAFTSPLAN.....	2
2.4	FESTSETZUNGEN DES NOCH RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS.....	3
3	ANLASS, ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
4	ART DES VERFAHRENS	4
5	ERFORDERLICHE FACHGUTACHTEN	4
5.1	UMWELTBERICHT	4
5.2	ARTENSCHUTZ.....	4
6	VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	4

separat: Teil B der Begründung, Umweltbericht

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ca. 0,9 ha und liegt im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs im Stadtteil Schützenplatz. Es ist Teil des Bebauungsplans Nr. 63 „Laubengrößen in Dauerkleingärten“ Teilfläche „Hopfengarten“. Im Zuge der Überplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 129 1. Änderung „Schlieffen-Park“ wurde bereits im Jahr 2009 die östlich gelegene Hauptfläche der Teilfläche „Hopfengarten“ aufgehoben.

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Meisterweg und den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 1. Änderung „Schlieffen-Park“. Im Westen grenzt das Gebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Am Meisterweg“, im Norden an die Dorette-von-Stern-Straße und im Süden an die Rabensteinstraße.

2 Räumliche und strukturelle Situation / bisherige Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst den als Dauerkleinkartengebiet festgesetzten Bereich der Teilfläche 6 „Hopfengarten“ des Bebauungsplans Nr. 63 „Laubengrößen in Dauerkleingärten“, der sich westlich des Meisterweges befindet.

Westlich vom Geltungsbereich wurden, auf dem ehemaligen Gelände der Standortverwaltung (StoV), Wohnhäuser, Büros und öffentliche Einrichtungen errichtet.

Nördlich vom Geltungsbereich wurden von der LüWoBau Wohnblöcke, vorwiegend sozialer Wohnungsbau, errichtet.

Östlich vom Geltungsbereich befindet sich das Hauptzollamt, Reihenhäuser, ein Spiel- und Bolzplatz sowie Wohnbebauung. Für die Wohnbebauung wurde die Hauptfläche der Kleingartenkolonie „Hopfengarten“ im Zuge der Überplanung und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Schlieffen-Park“ aufgehoben.

Südlich vom Geltungsbereich befindet sich ältere Wohnbebauung.

Die verbliebene Teilfläche der Kleingartenkolonie „Hopfengarten“, westlich des Meisterweges, wird nicht mehr ordnungsgemäß bewirtschaftet. Von ehemals 21 Parzellen wurden bereits 12 Kleingärten aufgegeben, so dass diese sich zunehmend zur Brache entwickelten. Neuvermietungen erfolgten, auch in Abstimmung mit dem Kleingärtner-Bezirksverband Lüneburg e.V., nicht mehr.

Bereits 2010 wurde die Fläche daher in das Sanierungsgebiet „Ehemaliges StoV-Gelände“ aufgenommen und von der Baubecon als Sanierungsträger erworben. Mit einem Rahmenplan wurden übergeordnete Ziele der Sanierungsmaßnahmen festgelegt, indem die städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für den schmalen straßenangrenzenden Kleingarten-Streifen dargestellt wurden. Mit der Beschlussfassung über den Rahmenplan wurde im Jahr 2009 eine Neuordnung für den Bereich der Kleingärten beschlossen, um eine geordnete und den Sanierungszielen entsprechende Entwicklung voranzubringen. Der Neuordnungsplan für das Sanierungsgebiet sah für das Plangebiet die Aufgabe der Kleingartenutzung und eine Entwicklung zur Grünfläche vor. Sanierungsziel für die Kleingartenfläche westlich des Meisterweges war eine Streuobstwiese. So konnte das sukzessive Auslaufen der Kleingartenutzung gesichert und finanziell unterstützt werden.

Bereits zu diesem Zeitpunkt war das Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 63, die Sicherung der Kleingärten, aufgegeben worden.

Ende 2016 lief nun die sanierungsrechtliche Bindung für die Fläche aus. Eine Bindung an die 2010 vorgesehene Übergangsnutzung durch eine Streuobstwiese ist daher nicht mehr gegeben.

Aber auch die im Bebauungsplan festgesetzte „Kleingartennutzung“ wird als Entwicklungsziel nicht weiter verfolgt. Auch die verbliebenen Kleingarten-Parzellen werden sukzessive aufgegeben. Daher sollen Möglichkeiten einer alternativen Nutzung für die innenstadtnah gelegene und gut erschlossene Fläche entwickelt werden. Als Eigentümerin der Fläche hat die Hansestadt Lüneburg die Möglichkeit, über die Entwicklung der Fläche zu bestimmen, sobald die vorgesehene Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt ist. Zunächst jedoch ist beabsichtigt, die Kleingartennutzung weiter auslaufen zu lassen und die zwischenzeitig angelegte Streuobstwiese nur bei Bedarf für andere, ggf. auch bauliche Nutzungen freizugeben.

Das ursprüngliche Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 63 „Laubengrößen in Dauerkleingärten“ der die Fläche als „Private Grünfläche“ mit Vorgaben zu den Lauben-Abmessungen festsetzt, entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen und soll daher nicht weiter verfolgt werden.

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg (Fassung 2010) ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt. Die Hansestadt Lüneburg wird insgesamt als Oberzentrum mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie wissenschaftliche Lehre und Forschung ausgewiesen (RROP LK Lüneburg, beschreibende Festsetzungen S. 16).

Die Aufhebung des Bebauungsplan steht den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 „Laubengrößen in Dauerkleingärten“ westlich des Meisterwegs als Grünfläche dar. Für die Aufhebung des Bebauungsplans ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da der zunächst vorgesehene Erhalt der Grünfläche den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widerspricht.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg stammt aus dem Jahr 1996 und befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Konkrete Planungsziele der Neuaufstellung liegen für die Fläche daher noch nicht vor und können somit zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht berücksichtigt werden.

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1996 stellt die Teilaufhebungs-Fläche als Fläche für „Kleingartenanlagen“ dar.

2.4 Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplans

- Der Bebauungsplan Nr. 63 „Laubengrößen in Dauerkleingärten“ von 1981 enthält folgende Festsetzungen:
 - In den zulässigen Grundflächen sind alle Dachüberstände und überdachte Freisitze, soweit sie ein Freimaß von 0,50 m überschreiten, einzubeziehen. (Maßgeblich sind die entsprechenden Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)).
 - Zulässig sind nur eingeschossige Lauben.
 - Die überbaubare Fläche wird auf maximal 24 m² beschränkt.
 - Die Höhe der Lauben (Firstoberkante) dürfen 3,00 m – gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 + 2 und Absatz 2 Bundesbaugesetz).

- Die 1. Ergänzung zum B-Plan Nr. 63 „Laubengrößen in Dauerkleingärten“ von 1987 enthält folgende Festsetzungen:
 - Für alle im Teil I – Geltungsbereich – aufgeführten Dauerkleingartenanlagen wird die zulässige Art der Nutzung festgesetzt als **private Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **Dauerkleingärten**. (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BbauG)

3 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die verbliebene Teilfläche der Kleingartenanlage „Hopfengarten“ westlich des Meisterwegs und ihre ehemals 21 Parzellen wurden schon seit Jahren nicht mehr komplett bewirtschaftet, so dass diese zunehmend zuwucherten und auch vermüllten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 135 „Ehemalige Standortverwaltung“ wurden zudem bereits zwei kleine Teilflächen, der Kleingartenanlage „Hopfengarten“ westlich des Meisterwegs, überplant. Das Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 63 (Sicherung der Kleingärten) wurde damit auf großen Teilen der Teilfläche 6 „Hopfengarten“ bereits aufgegeben.

Der Randstreifen zum Meisterweg soll sich zukünftig als Bindeglied zwischen der Fläche der ehem. Standortverwaltung, dem sog. Speicher-Quartier“ und dem Hanseviertel nach Aufgabe der verbliebenen Kleingartennutzungen und bei besonderem baulichem Bedarf auch baulich entwickeln können. Daher soll für die noch nicht überplanten Bereiche der Teilfläche 6 der Bebauungsplan Nr. 63 „Laubengrößen in Dauerkleingärten“ aufgehoben werden, um die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die Fläche nach § 34 BauGB zu beurteilen und unter den darin aufgeführten Voraussetzungen auch einer Bebauung zuzuführen.

Insbesondere für den südlichen Teil des Geltungsbereichs (ca. 1.600 m² am Meisterweg/Rabensteinstraße) besteht hier bereits das Interesse einer Baugruppe eine Baufläche zu entwickeln.

Nach der Aufhebung wird die Zulässigkeit von neuen Bauvorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt und Vorhaben müssen sich in die nähere Umgebung einfügen.

Das Einfügen ist hinsichtlich der „Art der baulichen Nutzung“ und des „Maßes der baulichen Nutzung“ sowie der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, nachzuweisen, so dass ein Planungserfordernis dem z.B. durch Änderung des Bebauungsplans abgeholfen werden müsste, durch die Teilaufhebung nicht verursacht wird.

4 Art des Verfahrens

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat am 24.01.2017 die Teil-Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 63 „Laubengrößen in Dauerkleingärten“ Teilfläche „Hopfengarten“ gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten für die Aufhebung von Bebauungsplänen die gleichen Vorschriften des Baugesetzbuchs, wie für die Aufstellung. Es wird daher für die Teilaufhebung des Bebauungsplans ein reguläres Bauleitplanverfahren nach den §§ 2 ff. BauGB erforderlich.

Ziel des Aufhebungsverfahrens ist die ersatzlose Aufhebung des oben angegebenen Bebauungsplans für die bezeichnete Teilfläche.

5 Erforderliche Fachgutachten

5.1 Umweltbericht

Bei Neuaufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

5.2 Artenschutz

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz müssen Artenschutzbelange in der Bauleitplanung beachtet werden.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft erwartet, weshalb die Eingriffsregelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten ist (§ 1a Abs. 3 BauGB). Außerdem müssen gemäß § 44 BNatSchG die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungen beachtet werden.

Genehmigungspflichtige Änderungen der Grundstücksnutzung unterliegen nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplanes den Bestimmungen des § 34 BauGB. Bauliche und sonstige Eingriffe mit möglichen artenschutzrechtlichen Auswirkungen sind daher von den zuständigen Stellen der Hansestadt Lüneburg zu beurteilen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist, samt Artenschutzrechtliche Prüfung, im Anhang zu finden.

Weitere Fachgutachten sind nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht erforderlich.

6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Fläche der Teilaufhebung kann sich, sofern dies vom Eigentümer der Fläche, der Hansestadt Lüneburg, beabsichtigt ist und keine öffentlichen Belange entgegen stehen, dem Rahmen der umgebenden Nutzung und Gebäude-Kubaturen entsprechend entwickeln, da sich zukünftig mögliche bauliche Nutzungen nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein-

fügen müssen. Ein Vorhaben ist demnach planungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens gem. § 34 Abs. 2 BauGB nach seiner Art alleine danach, ob es nach den Regelungen der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Aufgrund dessen werden zukünftig Umweltauswirkungen zu erwarten sein. Nach derzeit geltendem Planrecht wäre lediglich eine Nutzung als Kleingärten mit einer Laube inkl. Freisitz von 24 m² Grundfläche pro Parzelle zulässig, d.h. bei ca. 20 Parzellen entspräche dieses einer insgesamt versiegelten Fläche von 480 m². Bei einer zukünftigen baulichen Ausnutzung entsprechend der Umgebung wäre dagegen bezogen auf eine Plangebietsfläche von 0,9 ha zukünftig mit einer Versiegelung auf ca. 50 % der Fläche auszugehen, d.h. insgesamt ca. 4.500 m².

Die Fläche wird derzeit nur zu einem geringen Teil als Kleingarten genutzt. Der überwiegende Flächenanteil ist dagegen unbewirtschaftet. Hier befinden sich vorrangig junge Obstbäume und Ziergehölze auf wiesenartigen Brachflächen. Aufgrund der Lage der Flächen zwischen viel befahrener Straße und neuer Bebauung und der insgesamt geringen Flächengröße sind planungsrelevante Tierarten mit Ausnahme von weit verbreiteten europäischen Brutvogelarten vermutlich nicht zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann angenommen werden, dass unter Berücksichtigung von Regelungen zur Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen sowie zum Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit der Vogelarten keine artenschutzrechtliche Verbote bezogen auf europäische Brutvogelarten eintreten werden.

Genauere Angaben zu den Umweltauswirkungen der Planung inkl. artenschutzrechtlicher Prüfung des Vorhabens werden im Umweltbericht, der im Anhang zu finden ist, dargelegt. Für eine externe Ausgleichserfordernis wird auf stadteigene Poolflächen, die im Umweltbericht genauer bestimmt werden, zurückgegriffen.

Belange des Immissionsschutzes für die Wohn- und arbeitende Bevölkerung im Plangebiet und in dessen Umgebung werden durch die allgemeinen immissionsrechtlichen Anforderungen im Zuge von Bauantragsverfahren berücksichtigt.

Hinzuweisen ist jedoch darauf, dass die Hansestadt Lüneburg derzeit eine sukzessive Entwicklung der Teilfläche erst nach Aufgabe verbliebener Kleingartennutzungen beabsichtigt. Da sie Grundstückseigentümer ist, besteht hier die Absicht Flächen nur zur Verfügung zu stellen, um Personen und Gruppen mit einem besonderen Wohnbedarf eine Baumöglichkeit zu bieten.