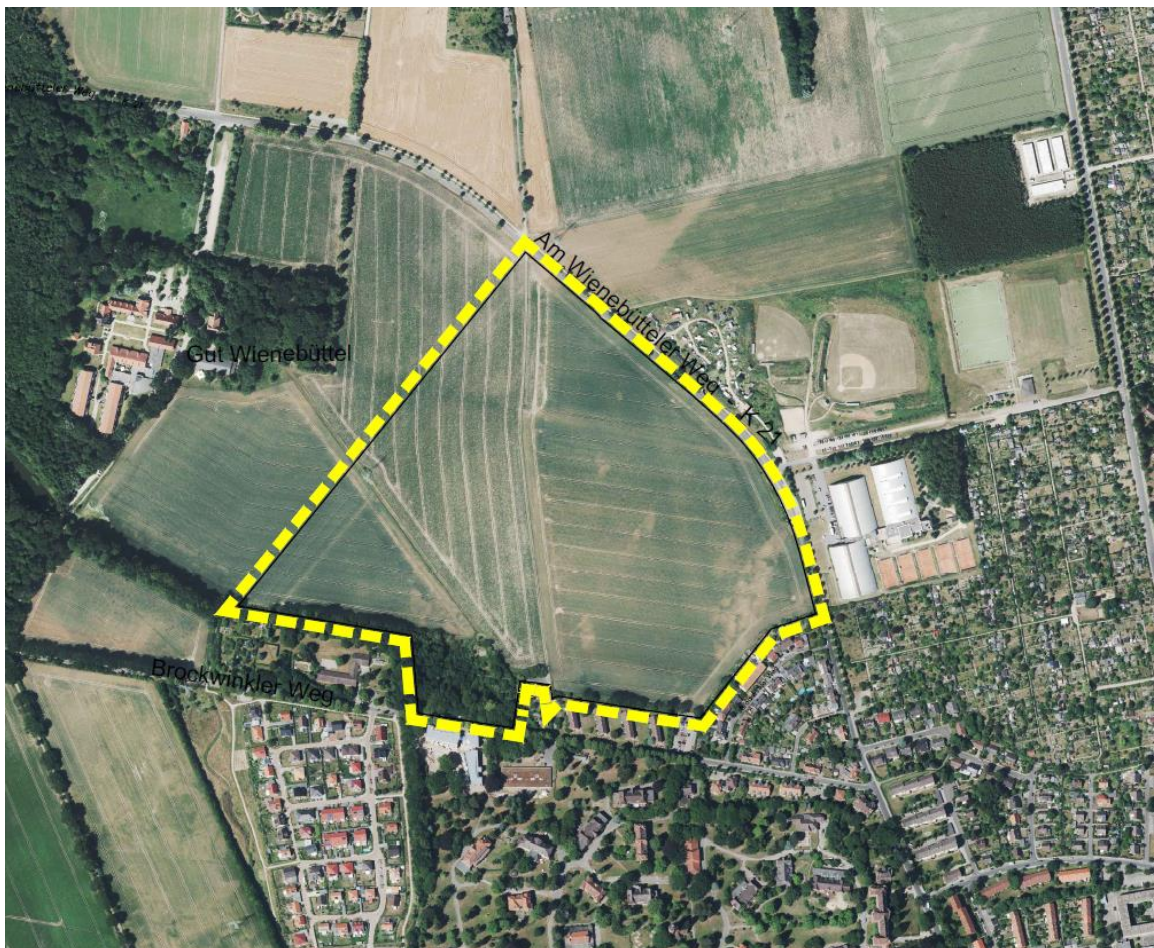


Hansestadt Lüneburg



Begründung zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Am Wienebütteler Weg“



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	Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	1
2.2	Landschaftsplan.....	2
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	2
2.4	Besondere fachrechtliche Vorgaben	3
3	Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
4	Verfahren.....	3
5	Erforderliche Fachgutachten	3
6	Geplante Darstellungen	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Erschließung.....	4
6.3	Grünflächen / Natur und Landschaft	4
6.4	Hochspannungsleitung	4
7	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	4
8	Planungsalternativen	4

1 Biotoptypenkartierung und Potenzialanalysen für Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse

2 Bestandsanalyse zum Thema Verkehr

3 klimaökologisches Gutachten

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Planbereich der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) liegt nördlich des Psychiatrischen Klinikums Lüneburg (PKL) und westlich des Sportparks am Kreideberg. Der Geltungsbereich verläuft im Nordosten entlang der Kreisstraße 21 „Am Wienebütteler Weg“. Im Nordwesten wird er durch die dort verlaufende Hochspannungsleitung plus weiteren 20 m Abstand abgegrenzt. Im Süden reicht der Geltungsbereich bis an die vorhandenen Wohngebiete bzw. die im geltenden FNP dargestellten Wohnbauflächen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 22 ha.

2 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil „Weststadt“.

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes liegt das ehemalige Gut Wienebüttel das heute für ein Pflege- und Therapiezentrum, Wohnen und das Kulturforum genutzt wird.

Südwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Standort der JVA Uelzen mit einer „Abteilung Lüneburg“ des offenen Vollzugs. Die JVA ist nördlich und östlich von einer kleinen Waldfläche umgeben. Daran anschließend am Brockwinkler Weg Richtung Osten liegen ein Doppel- und ein Einfamilienhaus, die über einen kleinen Stichweg erschlossen sind. Daran schließen nördlich des Brockwinkler Weges vier zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise aus den 60er Jahren an. Östlich davon befindet sich ein Parkplatz des PKL mit ca. 70 Stellplätzen. Die bestehende Wohnbebauung wird von der Ackerfläche durch mehr oder weniger dichte Randeingrünungen mit zum Teil großen Laubbäumen begrenzt.

Südöstlich außerhalb des Plangebietes grenzt das sogenannte Pflergedorf an, bestehend aus kleinteiliger Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzelgebäuden.

Noch südlich des Brockwinkler Weges liegen das Psychiatrische Klinikum Lüneburg (PKL), ein Gemeinschaftswohnprojekt und eine Kita, östlich der K 21 (Am Wienebütteler Weg) der Sportpark Kreideberg und der Bauwagenplatz.

Der weit überwiegende Teil des Planbereichs wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

An der Nordwestgrenze innerhalb des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung mit 110 kV. Ein Maststandort befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs.

Im Plangebiet liegen zwei Feldwege, die das Plangebiet durchqueren. Einer führt Richtung Norden bzw. Schwarzer Berg und schließt vom Brockwinkler Weg kommend an die K 21 an und führt weiter nach Norden Richtung Ochtmissen. Der Zweite führt zum Kulturforum Gut Wienebüttel.

2.1 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

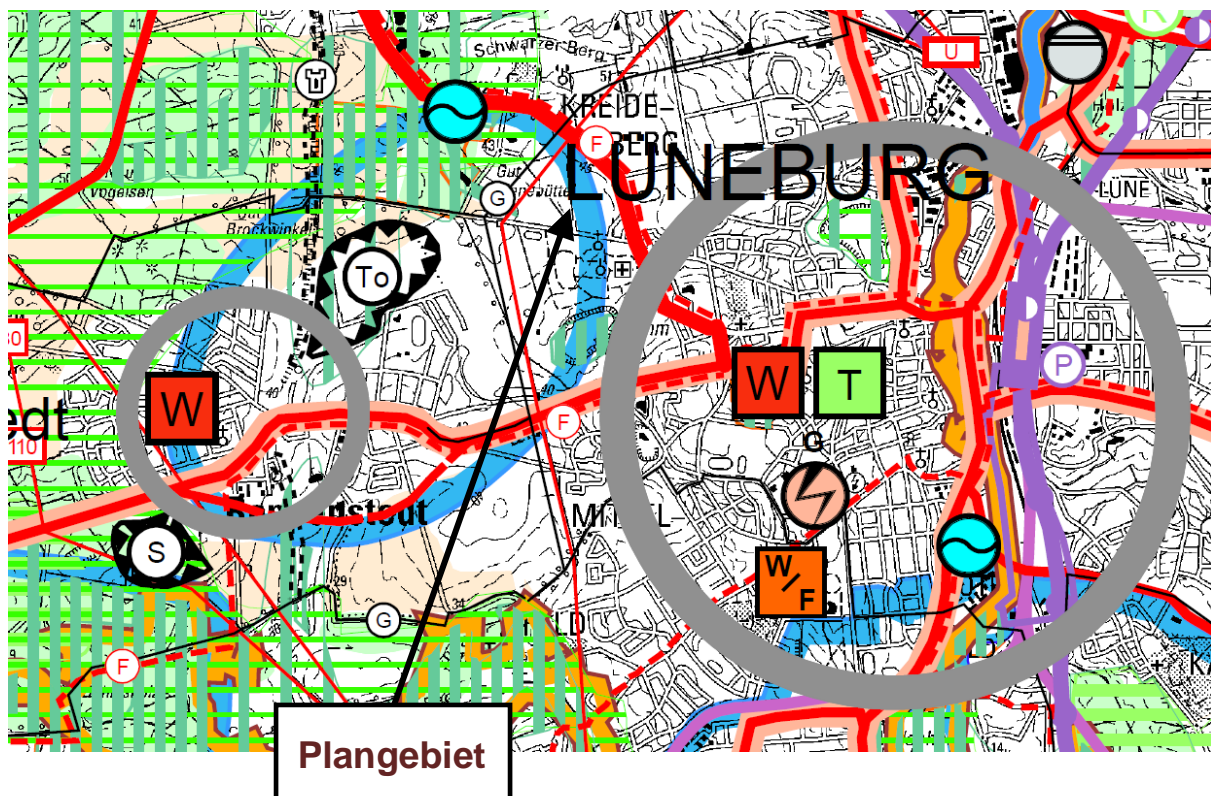
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überwiegend landwirtschaftliche Fläche dar sowie außerhalb des Geltungsbereichs die bestehenden Wohnnutzungen als allgemeines Wohngebiet. Der Standort der JVA (ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs) ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Am Westrand im Geltungsbereich sind mehrere Hochspannungsleitungen und eine geplante überörtliche Straße (Westumgehung) dargestellt. Im Norden ist der Rand eines Rohstoffsicherungsgebietes 2. Ordnung (Rohstoffe, für die keramische Industrie) dargestellt. Nordöstlich außerhalb des Plangebiets, jenseits der K 21 (Wienebütteler Weg) sind Grünflächen für Sport und Tennis dargestellt sowie eine Sonderbaufläche für experimentelle Lebensstile (Bauwagenplatz).

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg stammt aus dem Jahr 1996 und befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Die Ergebnisse der Neuaufstellung liegen noch nicht vor und können daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht berücksichtigt werden.

Der aktuelle Landschaftsplan (1996) stellt das Plangebiet überwiegend als Ackerfläche dar, mit dem Ziel eine Ersatz- oder Entwicklungsfläche mit den Funktionen Arten- und Biotopschutz, Erholungsfunktion / Landschaftsbild und Klima zu entwickeln. Die beiden Feldwege sind im Bestand als Wege mit Wildstauden- und Krautsaum dargestellt. Als Ziel ist für den in Nord-Süd-Richtung zwischen Ochtmissen und dem PKL verlaufenden Feldweg ist eine Allee angedacht. Zudem ist im Plangebiet ein Symbol für eine Frisch- oder Kaltluftabflussgebiete oder -schneise dargestellt. Das Wäldchen zwischen JVA und den ersten Wohnhäusern nördlich des Brockwinkler Weges ist zur Straße hin als Brach- und Ruderaland, ansonsten als Nadelwald dargestellt. Nördlich des Wäldchens, auf dem jetzigen Acker, ist ein kleines Dreieck als Grünland dargestellt. Die bebauten Bereiche nördlich des Brockwinkler Weges sind als Zeilen- und Punktbebauung dargestellt, der Parkplatz als Parkplatz.

2.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)



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).

Das Plangebiet ist Teil eines als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung dargestellten Bereichs. Zudem sind eine Gasfernleitung und eine Eitleitung (110 kv) dargestellt.

Die Planung als Wohngebiet entspricht den Aussagen des Regionalplans.

2.4 Besondere fachrechtliche Vorgaben

Sonstige besondere fachrechtliche Vorgaben für die Fläche sind nicht bekannt.

3 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Derzeit liegt für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Beurteilung von Bauvorhaben wäre bisher aufgrund der Regelungen für Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) vorzunehmen. Im Plangebiet soll ein neues Wohngebiet geschaffen werden.

Die derzeit überwiegend als Acker genutzte Fläche soll im neuen Bebauungsplan als Wohnbaufläche entwickelt werden. Erforderlicher Ausgleich soll wenn möglich im Gebiet erfolgen. Daher wird der Planbereich in Nordwestrichtung relativ weit ausgedehnt. Zudem soll die bestehende Hochspannungsleitung und deren Einwirkungsbereich miterfasst werden.

Um die betroffenen Belange und verschiedenste Anforderungen z.B. aus Wohnbedarf, Landwirtschaft und Naturschutz zu ermitteln und gerecht untereinander abzuwägen sowie eine geregelte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Bebauungsplans ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

4 Verfahren

Den Bauleitplanverfahren vorgeschaltet war ein informelles Bürgerbeteiligungsverfahren. Darin wurden mit Hilfe eines Moderators mehrere Veranstaltungen zur Information und Beteiligung abgehalten (u.a. zwei sogenannte Fokusgruppen und eine Planungswerkstatt).

Der Bebauungsplan Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“ wird im „normalen“ Verfahren gemäß § 1 ff. BauGB aufgestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel durchgeführt.

5 Erforderliche Fachgutachten

Aufgrund der Überplanung von bisher unbebauten Ackerflächen und bestehenden Baum- und Gehölzbeständen wird zur Ermittlung ggf. erforderlicher Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Fachgutachten zur Beurteilung der bestehenden Flora und Fauna und des entstehenden Eingriffs erstellt. Eine Biotoptypenkartierung und Potenzialanalysen für Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse wurde bereits erstellt (Anlage 1, 23.11.2016, EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH).

Zur Beurteilung des Baugrunds und der Oberflächenentwässerung sowie der Verkehrs- und Schallsituation wird ebenfalls ein fachgutachterliche Beurteilung eingeholt. Erste Ergebnisse der Bestandsanalyse zum Thema Verkehr liegen ebenfalls bereits vor (Anlage 2, 18.10.2016 und Anlage 2, 21.11.2016, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover)

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

Ein klimaökologisches Gutachten liegt bereits vor (Anlage 3, 19.10.2016, GEO-NET Umweltconsulting GmbH). Die Ergebnisse sind in den städtebaulichen Vorentwurf eingeflossen.

Für den Bebauungsplan wird ein Energiekonzept erstellt.

6 Geplante Darstellungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung des geplanten Wohngebietes und der gewünschten Möglichkeit des Wohnens und Arbeitens im Quartier wird ein Wohngebiet (W) dargestellt.

6.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die K 21 (Wienebütteler Weg) und den Brockwinkler Weg. Im FNP ist hierfür keine Darstellung erforderlich, da es sich um untergeordnete Straßenzüge handelt.

6.3 Grünflächen / Natur und Landschaft

Im Nordwesten des Plangebietes sollen Freiflächen erhalten bleiben und je nach noch zu ermittelndem Ausgleichsbedarf als Acker beibehalten oder als Ausgleichsflächen entwickelt werden. Die Darstellung erfolgt entsprechend.

6.4 Hochspannungsleitung

Die noch bestehende Hochspannungsleitung wird als solche dargestellt.

7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die bestehende Ackerfläche sowie Teile des Baum- und Gehölzbestandes werden zukünftig teilweise versiegelt und überbaut. Da lediglich Teile der im Plangebiet liegenden Ackerflächen überplant werden, können die geplanten Eingriffe voraussichtlich innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Ggf. ist für zusätzlichen Ersatz außerhalb des Plangebietes zu sorgen.

Es wird bisher unversiegelter Boden versiegelt. Das Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung verändern. Das Neubaugebiet soll zur freien Landschaft hin abgestaffelt werden und es soll eine Randeingrünung vorgenommen werden. Dazu werden im Bebauungsplan Maßnahmen getroffen (Gestaltungsfestsetzungen und Eingrünung).

Es wird zusätzlicher Verkehr entstehen. Die Auswirkungen werden im erforderlichen Verkehrsgutachten ermittelt.

Erheblich störende Nutzungen sind nicht zu erwarten, da nur Nutzungen geplant werden, die auch in Wohngebieten zulässig sind. Ob Maßnahmen zum Schallschutz etc. im Neubaugebiet erforderlich werden, wird durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt.

Im weiteren Verfahren werden eine Eingriffsbilanzierung und ein Umweltbericht erstellt.

8 Planungsalternativen

Für die Entwicklung von Wohnbebauung an diesem Standort sprechen verschiedene Gründe:

1. Es wird dringend Wohnraum benötigt. Die Mieten und Immobilien- bzw. Grundstückskosten in Lüneburg steigen. Die Wohnraumnachfrage übersteigt das Angebot deutlich. Dies geht auch aus verschiedenen Studien hervor (z.B. Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg, GEWOS, 21.06.2016, LBS-Immobilienmarktatlas 2017 Hamburg und Umland, Wohnbaulandumfrage NBank November 2016). Die bereits entwickelten (z.B. Wittenberger Bahn, Hanseviertel 1) bzw. noch in Entwicklung befindlichen Baugebiete (z.B. Hanseviertel II, Luci-

a) können den Bedarf nicht decken. Ein wichtiges Instrument gegen weitere Preissteigerungen ist die Ermöglichung von Neubebauung in größerem Umfang.

2. Einige angedachte Neubaugebiete können derzeit nicht oder nicht in vollem Umfang weiterentwickelt werden oder lassen deutliche Verzögerungen in der Entwicklung erkennen. Das Baugebiet „An den Sandbergen“ z.B. wird vermutlich nicht entwickelbar sein. Auch das geplante Baugebiet „Am Raderbach“ verzögert sich und zudem wird es voraussichtlich nicht in dem ursprünglich geplanten Umfang entwickelt werden können. Mögliche Bauflächen Am Waldfriedhof/Klosterkamp wurden bereits vor einigen Jahren als unbebaubar eingestuft. Auch in Hagen wurde die Planung eines neuen Baugebietes verschoben. Im Süden Lüneburgs wurde in den letzten Jahren einiges bebaut. Weitere Neubaugebiete sind hier im Moment nicht in Planung. Und auch ansonsten befinden sich im Stadtgebiet derzeit keine größeren zusammenhängenden Flächen, für die in absehbarer Zeit Baurecht entsteht.

3. Die Flächen im Plangebiet sind theoretisch und praktisch verfügbar, da sie der Stadt gehören. Die Vergabe der Grundstücke ist gezielt steuerbar, sodass z.B. bestimmte Nutzergruppen oder Projektinhalte begünstigt werden können. So können z.B. geförderter Wohnungsbau und Grundstücke für Baugemeinschaften gezielt forciert werden.

4. Das geplante Baugebiet liegt vergleichsweise innenstadtnah, sodass grundsätzlich eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt und der umliegend vorhandenen sozialen Infrastrukturen per ÖPNV oder nicht motorisiert (Fahrrad/Fuß) gegeben ist.

Im Vergleich zu den oben genannten sind jedoch verschiedene alternative Festsetzungen denkbar:

So wurde erwogen im Zentrum gemischte Bauflächen (M) festzusetzen, um eine gewisse Urbanität zu erreichen. Da es sich jedoch um ein Quartier handelt, indem auch im Zentrum die Wohnnutzungen überwiegen sollen, fiel die Wahl auf die Darstellung von Wohnbauflächen (W). Auch auf eine Darstellung von Flächen für allgemeine Wohngebiete wurde zugunsten der flexibleren Wohnbauflächendarstellung verzichtet, damit im Bebauungsplan die Wahl zwischen WA und WR (reinem Wohngebiet) bleibt.