

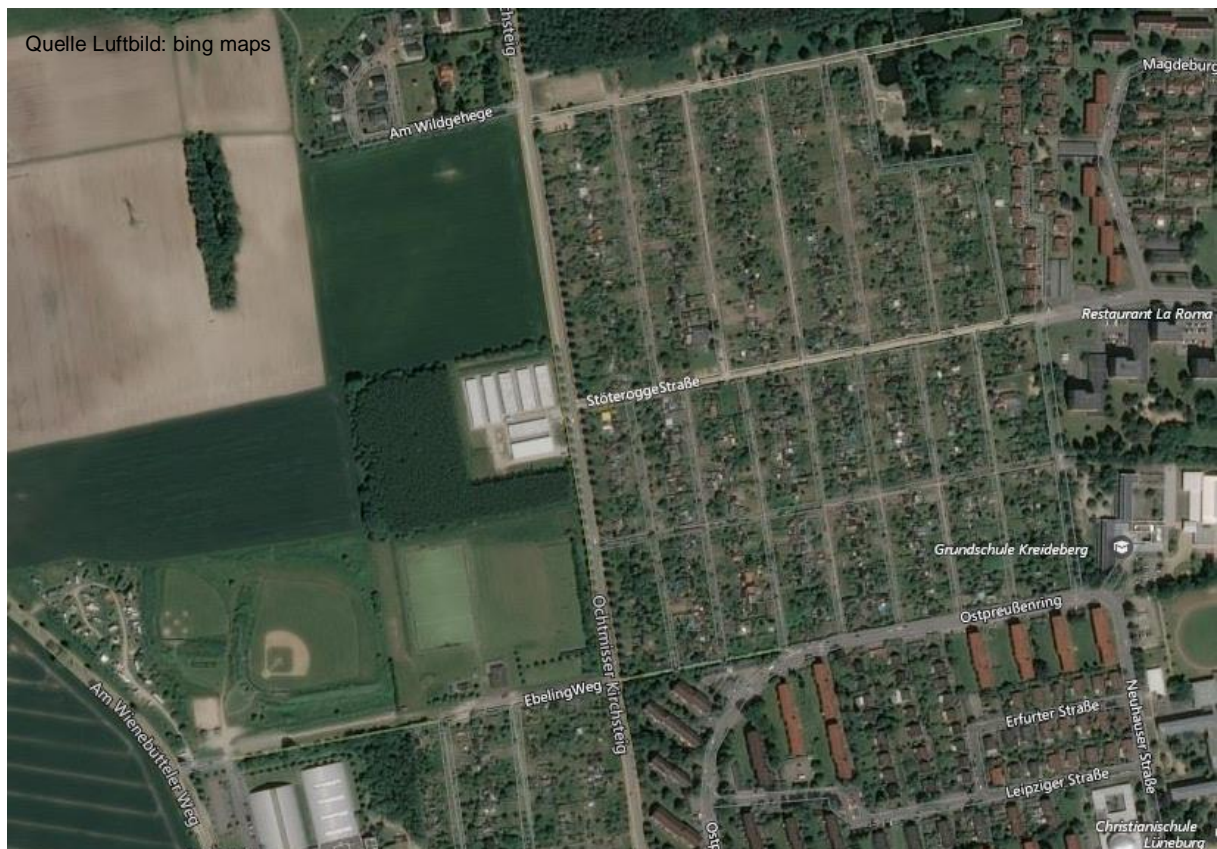
Hansestadt Lüneburg

LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 176

„Am Ochtmisser Kirchsteig“

Begründung



Inhalt:

1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2	Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
3	Räumliche und strukturelle Situation.....	1
4	Art des Verfahrens	1
5	Bisheriges Planrecht	1
5.1	Flächennutzungsplan.....	2
5.2	RROP	2
5.3	Besondere fachrechtliche Vorgaben	3
6	Erforderliche Fachgutachten	3
7	Geplante Festsetzungen / Planungsalternativen	3
7.1	Art der baulichen Nutzung	3
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / GRZ.....	3
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen.....	3
7.4	Bauweise	3
7.5	Erschließung.....	3
8	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	3

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich grenzt östlich an das Straßengrundstück des Ochtmisser Kirchsteigs, nördlich an eine landwirtschaftliche Fläche (Acker) und südlich und westlich an den bestehenden Birkenwald. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

2 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die am Ochtmisser Kirchsteig befindlichen Container-Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende sollen zum Teil leergezogen und als Kindertagesstätte umgenutzt werden. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung von Gemeinbedarfsflächen für soziale Einrichtungen.

Um die betroffenen Belange und verschiedenste Anforderungen z.B. aus Kinderbetreuungsbedarf, Unterkünften, Forstwirtschaft und Naturschutz zu ermitteln und gerecht untereinander abzuwägen sowie eine geregelte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren) erforderlich.

3 Räumliche und strukturelle Situation

Auf dem Gelände stehen derzeit sechs Containeranlagen als Unterkünfte für Asylsuchende und Flüchtlinge. Zwei davon sollen als solche bestehen bleiben. Von den Übrigen sollen zwei als Kindertagesstätte umgenutzt werden. Die anderen zwei sollen abgerissen werden, damit ausreichend Außenspielflächen für die Kita bereitgestellt werden können.

Das Gelände ist zweiseitig von einem kleinen Birkenwäldchen umgeben. Nördlich liegen Ackerflächen. Östlich grenzt der Ochtmisser Kirschsteig an.

4 Art des Verfahrens

Die Planzeichnung und die Begründung werden durch die Verwaltung erstellt. Das Grundstück gehört der Stadt. Anfallende Kosten für die Planung, Begleitung und erforderliche Gutachten sowie den Umweltbericht etc. sind durch die Hansestadt Lüneburg zu tragen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Anfallende Kosten für die Planung und ggf. erforderliche Gutachten etc. sind durch die Hansestadt Lüneburg zu tragen.

5 Bisheriges Planrecht

Der Geltungsbereich liegt im sogenannten Außenbereich und ist planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen, solange kein Bebauungsplan besteht.

2014 wurde ein Standort für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft gesucht, der kurzfristig in Frage kam und im Stadtteil „Kreideberg“ oder „Ochtmissen“ gelegen war. Größere unmittelbar im Kern der Stadtteile gelegene Flächen oder Gebäude standen nicht zur Verfügung. So dass die Wahl auf die stadteigene und damit unmittelbar verfügbare Fläche am Ochtmisser Kirchsteig fiel. Die Fläche grenzt unmittelbar an Sportanlagen und Kleingärten an, die Erschließung ist durch den Ochtmisser Kirchsteig gesichert und die Lage an der Grenze zwi-

schen den Stadtteilen „Kreideberg“ und „Ochtmissen“ wurde ebenfalls als günstig angesehen.

Da Planrecht der Errichtung der Unterkunft entgegenstand, wurde im Juli 2014 die 76. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Ziel der Änderung war die Errichtung von Unterkünften für Asylbewerber.

Eine erste Baugenehmigung für den Neubau eines Asylantenwohnheims in vier Gebäuden in Containerbauweise wurde im September 2014 erteilt.

Der anhaltende Zustrom von Geflüchteten und die damit verbundene Zuweisung von Flüchtlingskontingenten an die Stadt, erforderte weitere Unterkünfte zur Verfügung zu stellen. Um die zwischenzeitlich gewachsenen Strukturen zu nutzen und da am Standort Ochtmisser Kirchsteig die Integration in den Stadtteil durch ehrenamtliches Engagement als besonders gut angesehen wurde, entschloss sich die Hansestadt, den vorhandenen Standort durch die Errichtung weiterer Container zu erweitern.

Eine zweite Baugenehmigung für eine Erweiterung der Flüchtlingsunterkünfte wurde im Oktober 2015 erteilt. Für die planungsrechtliche Beurteilung konnte nach der Änderung des Baugesetzbuches durch das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ vom 26.11.2014 nun auf § 246 Abs. 9 i. V. m. § 35 Abs. 4 BauGB zurückgegriffen werden.

Die dritte Baugenehmigung für eine nochmalige Erweiterung der Flüchtlingsunterkunft Ochtmisser Kirchsteig wurde im Februar 2016 erteilt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtete sich ebenfalls nach § 246 Abs. 9 i. V. m. § 35 Abs. 2 und 4 BauGB.

Die Nutzungsart Kindertagesstätten ist nicht im Umfang Baugenehmigung „Flüchtlingsunterkunft“ enthalten, so dass es einer Nutzungsänderungsgenehmigung für die Herrichtung der Kindertagesstätte bedarf. Die Prüfung der Nutzungsänderung beinhaltet auch die erneute planungsrechtliche Beurteilung. Die Nutzungsänderung kann planungsrechtlich nicht über den § 246 Abs. 9 BauGB begleitet werden. Da eine Kindertagesstätte an dem Standort dringend erforderlich ist, ist es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unumgänglich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Am 30.01.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 176 „Am Ochtmisser Kirchsteig“ gefasst, mit dem Ziel, Flächen für soziale Einrichtungen planungsrechtlich zu sichern. Zudem wurde beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang durchzuführen.

Parallel wurde die geänderte Einleitung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, mit dem Ziel hier Gemeinbedarfsflächen für soziale Einrichtungen darzustellen.

5.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt den Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Spielplatz, Bolzplatz (Ballspielplatz) und Tennisplatz dar. Südlich angrenzend ist eine sonstige Straße (Querspange zwischen Ochtmisser Kirchsteig und Am Wienebütteler Weg) dargestellt sowie weitere Grünflächen. Nördlich angrenzend sind landwirtschaftliche Flächen, östlich Kleingärten dargestellt.

Mit der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen für soziale Einrichtungen (z.B. Flüchtlingsunterkunft oder Kindertagesstätte) erreicht werden.

5.2 RROP

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind die Flächen als Siedlungsbereich dargestellt. Lüneburg ist Oberzentrum u.a. mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von

Wohnstätten. Aufgabe ist auch die möglichst wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit sozialen und gesundheitsbezogenen Infrastrukturen.

5.3 Besondere fachrechtliche Vorgaben

Sonstige besondere fachrechtliche Vorgaben für die Fläche sind nicht bekannt.

6 Erforderliche Fachgutachten

Es wird die Erstellung eines Umweltberichtes mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Sonstige Fachgutachten sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht notwendig.

7 Geplante Festsetzungen / Planungsalternativen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / GRZ

Das Maß der baulichen Nutzung soll im nachfolgenden Entwurf voraussichtlich mittels der Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse sowie einer GRZ begrenzt werden. Geplant sind max. zwei Vollgeschosse und eine GRZ von max. 0,6.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Auf die Festsetzung eines Baufensters wird verzichtet, damit die Anordnung der baulichen Anlagen dem Bedarf der aktuell noch in Planung befindlichen Kita frei entsprechen kann.

7.4 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird ebenfalls verzichtet, damit die Anordnung der baulichen Anlagen dem noch nicht feststehenden Entwurf frei entsprechen kann.

7.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Ochtmisser Kirchsteig. Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die erschließende Straße außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Erhebliche negative Auswirkungen durch die geplante Umnutzung einiger der bestehenden Container für eine Kita sind nicht zu erwarten. Der erforderliche Ausgleich für die Errichtung der bereits vorhandenen Container ist größtenteils bereits erfolgt. Ursprünglich sollte zudem die Fläche nach Beendigung der Nutzung in den Ursprungszustand (Birkenwald) zurücküberlassen werden. Diese Maßnahme entfällt künftig und ist entsprechend auszugleichen. Es wird eine entsprechende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt werden. Ebenso ein Umweltbericht.