

Flecken Bardowick

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 10 „Heereskamp“, 5. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: September 2020

Kurzbegründung

Frühzeitige Beteiligung
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und
Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag des Flecken Bardowick durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhalt

1. Anlass und Ziel / Art des Verfahrens	3
2. Lage und Begrenzung des Plangebietes.....	4
3. Bestandssituation	4
4. Vorentwurf zur Bebauung.....	5
5. Geltender Bebauungsplan Bardowick Nr. 10 „Heereskamp“ mit örtl. Bauvorschrift.....	6
6. Planungsinhalte.....	8
7. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	10
8. Bauleitplanerisches Verfahren	12

ÜBERSICHTSPLAN (genordet, ohne Maßstab)

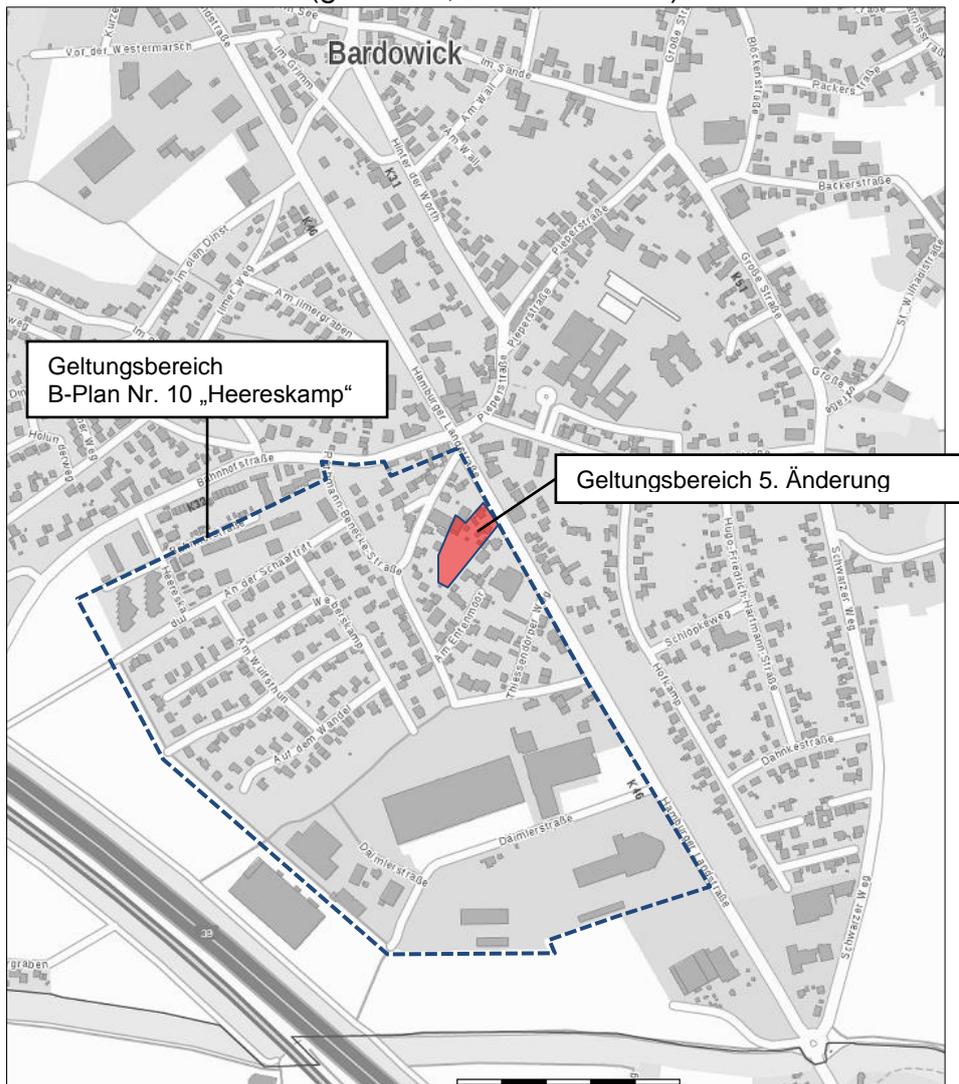


Abb. 1: Übersichtsplan (Geoportal, LK Lüneburg, Zugriff: 02.03.2020)

1. ANLASS UND ZIEL / ART DES VERFAHRENS

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Heereskamp“ sollen Möglichkeiten zur Innenverdichtung planungsrechtlich vorbereitet werden. Planauslösend war, dass auf den Grundstücken Hamburger Landstraße 23 und 25 Neubauten umgesetzt werden sollen, um Nachverdichtungspotenziale zu nutzen.

Um das Planungsziel zu erreichen sollen die einzelnen Festsetzungen des Ursprungsplans Bardowick Nr. 10 „Heereskamp“ überprüft und ggf. angepasst oder geändert werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Strukturen, die „Hamburger Landstraße“ und die Straße „Am Entenmoor“.

Der Bebauungsplan wird als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm.

- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete) oder für eine Beeinträchtigung durch schädliche Umwelteinwirkungen (§50 BImSchG).

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden.

2. LAGE UND BEGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Bardowick Nr. 10 „Heereskamp“ umfasst die Grundstücke Hamburger Landstraße 23, 25 sowie Teile der Grundstücke Hamburger Landstraße 27 und Am Entenmoor 7A, 13 und 15 im Karree westlich „Hamburger Landstraße“ sowie östlich und südlich der Straße „Am Entenmoor“.

3. BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet ist heterogen bebaut. Der überwiegende Anteil der Grundstücke ist mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Auf den Grundstücken Hamburger Landstraße 27 und Am Entenmoor 5 befindet sich ein Metallbaubetrieb. Der Betrieb hat auf seinem Betriebsgelände erst vor einigen Jahren eine weitere Halle errichtet, sodass die Bebauung heute eine geschlossene Baulichkeit bildet.

Die nun für eine bauliche Entwicklung anstehenden Grundstücke Hamburger Landstraße 23 und 25 sind aktuell mit zwei älteren, eingeschossigen Klinker-Wohngebäuden und mehreren Nebengebäuden bebaut. Sämtlicher Gebäudebestand steht leer und ist abgängig. Die Grundstücke werden über Grundstückszufahrten von der Hamburger Landstraße, jeweils südlich der Bestandsgebäude angeordnet, erschlossen. Vor dem Grundstück Nr. 23 befindet sich in der Hamburger Landstraße eine Bushaltestelle.



Abb. 2: Luftbild Bestandssituation, weiße Markierung= Lage 5. Änd. (Quelle: GoogleEarth Pro, Bildaktualität: März 2018, Zugriff: 02.03.2020)

4. VORENTWURF ZUR BEBAUUNG

Es ist geplant, auf den Grundstücken Hamburger Landstraße 23 und 25 eine einheitliche bauliche Entwicklung umzusetzen.



Abb. 3: Vorentwurf (Dipl.-Ing. Architektin A. Blötz, Stand: 16.08.2019)

Insgesamt sollen drei Baukörper in gleichen Abmessungen mit 14m x 18m errichtet werden. Die innere Erschließung soll über eine entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenzen verlaufende Zuwegung erfolgen. Das nördliche Gebäude ist gen Südosten, das mittlere und das südliche Gebäude sind nach Südwesten ausgerichtet. Insgesamt sind 12-13 Wohneinheiten und eine gewerblich genutzte Einheit vorgesehen.

Aufgrund der prädestinierten Erschließung über die Hamburger Landstraße und bei Berücksichtigung der Lage der vorhandenen Bushaltestelle, ist die Anordnung einer Sammelstellplatzanlage im vorderen Grundstücksteil vorgesehen. Die Zufahrt soll etwa auf Höhe der heutigen Erschließung von Haus Nr. 25 angeordnet werden.

5. GELTENDER BEBAUUNGSPLAN BARDOWICK NR. 10 „HEERESKAMP“ MIT ÖRTL. BAUVORSCHRIFT

Mit der vorliegenden Unterlage wird die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Heereskamp“ vorbereitet. Die 5. Änderung soll sich auf eine Teilfläche des Ursprungsplans, gelegen im nördlichen Teil Hamburger Landstraße/ Am Entenmoor, beziehen und umfasst im Einzelnen die Grundstücke Hamburger Landstraße 23, 25 sowie Teilflächen der angrenzenden Grundstücke Hamburger Landstraße 27 und Am Entenmoor 7A, 13 und 15.

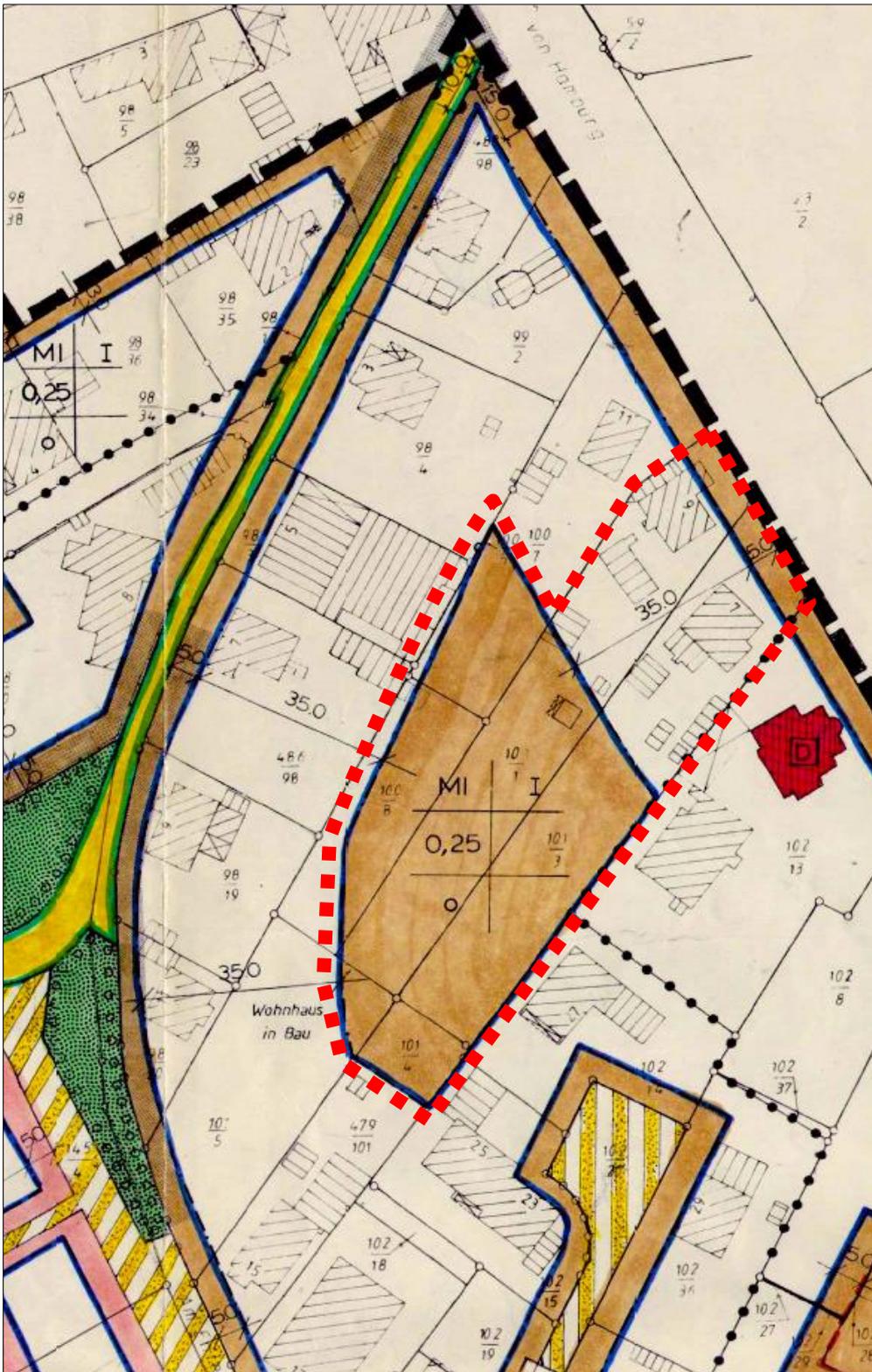


Abb. 4: Bebauungsplan Bardowick Nr. 10 „Heereskamp“ mit örtl. Bauvorschrift, Auszug, rote Markierung= Lage 5. Änderung

Der Ursprungsplan aus dem Jahre 1993 setzt für den Geltungsbereich ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 für eingeschossige Gebäude in offener Bauweise fest.

Durch Baugrenzen werden umlaufend

- 1) eine 5,0 m tiefe, freizuhaltende Vorgartenzone definiert und daran anschließend
- 2) ein 35,0 m tiefes Baufenster.
- 3) Der daran anschließende, hintere Grundstücksbereich ist außerhalb überbaubarer Flächen gelegen.

Der Ursprungsplan beinhaltet folgende textliche Festsetzungen:

- a) Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 ist pro Grundstück eine Ein- und Ausfahrt von maximal 5,0 m zulässig.
- b) Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 sind Nebenanlagen und Garagen nach § 14 BauNVO, wenn sie größer als 4 m² Grundfläche sind, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- c) Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 sind innerhalb der Mischgebiete Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- d) Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 ist innerhalb der Mischgebiete je Grundstück im Vorgarten ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- e) Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 16 ist innerhalb erforderlicher Stellplatzflächen nach jedem zehnten Stellplatz ein großwerdender, standortheimischer Laubbaum mit einer unversiegelten Baumscheibe mit mind. 10 m² zu pflanzen.

Die örtliche Bauvorschrift beinhaltet Regelungen zum Fassadenmaterial von Nebengebäuden und zu Werbeanlagen.

6. PLANUNGSINHALTE

Ziel ist es, im Rahmen der 5. Änderung Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren, die eine moderate bauliche Nachverdichtung innerhalb der geltenden Festsetzungen des Urplanes von 1993 ermöglichen. Planauslösend war der Wunsch der Eigentümer, auf den Grundstücken Hamburger Landstraße 23 und 25 Neubauten zu errichten und damit eine bauliche Innenverdichtung umzusetzen.

Dazu wird der Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

Die 5. Änderung umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs des Urplans. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs und die Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung gilt als Bestandteil dieser Satzung und ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung 1.

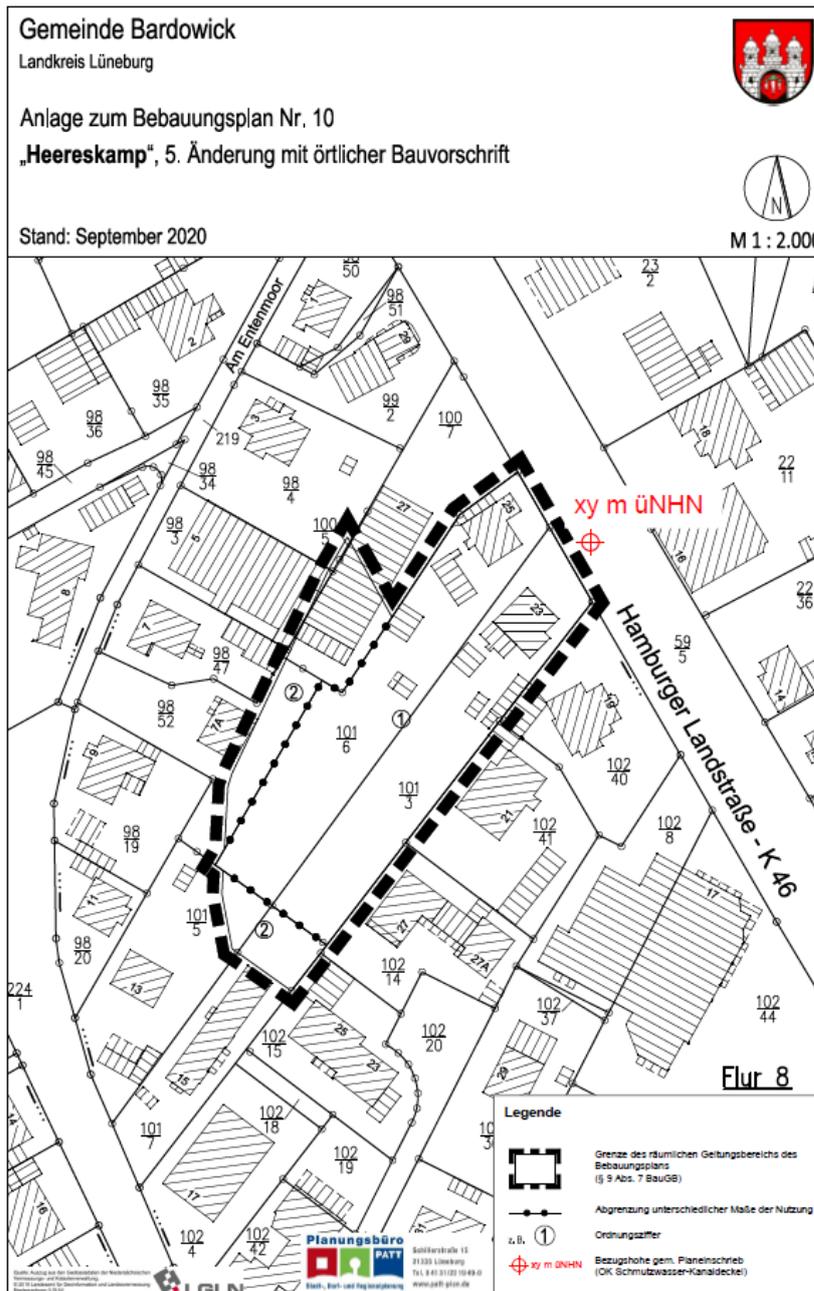


Abb. 5: Abbildung 1: Anlage zum Bebauungsplan Nr. 10 „Heereskamp“, 5. Änderung

Zur Ermöglichung der angestrebten baulichen Nachverdichtung sollen vier neue Festsetzungen getroffen werden:

1.) Es sollen auf den Grundstücken Hamburger Landstraße 23 und 25 Baulichkeiten mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Südlich und östlich benachbart gelegene Teilbereiche des Mischgebiets sind bereits zweigeschossig festgesetzt. Entlang der Hamburger Landstraße als unmittelbare Ausfallstraße Richtung Lüneburg bietet sich eine städtebaulich einheitliche Gebäudehöhe an und weil mit der 5. Änderung Nachverdichtungspotenziale mobilisiert werden sollen, ist eine Erhöhung der Geschossigkeit gerechtfertigt.

2.) Die hintere Baugrenze im Geltungsbereich der 5. Änderung wird aufgehoben. Damit vergrößern sich die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken Hamburger Landstraße 23, 25 und 27 und Am Entenmoor 7A, 13 und 15 sodass eine

flexiblere Stellung der Gebäude auf den Grundstücken und zusätzliche Baumöglichkeiten im Blockinneren ermöglicht werden können.

3.) Es gilt weiterhin die offene Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung auf maximal 20 m. Damit sollen städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden, wie bereits in der Vergangenheit, bspw. auf dem Grundstück Am Entenmoor 15, entstanden.

4.) Die baulichen Anlagen werden in ihrer Höhe begrenzt auf eine maximale Firsthöhe (absolute Höhe) von 9,0 m in Bezug auf die festgelegte Bezugshöhe m ü. NHN. Zur Bestimmung des Bezugspunktes, von dem aus diese Höhe gemessen werden muss, erfolgt im weiteren Verfahren eine Höhenbestimmung der Ist-Bestandshöhen in Metern über Normalhöhennull (m üNHN) für die relevanten Höhenfestpunkte. Durch die Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sich die Neubauten in Anlehnung an die Höhen der bestehenden Bebauung in das Ortsbild einfügen.

Um den Charakter eines gemischt genutzten Gebietes zu erhalten, bleiben die Festsetzungen des Urplanes Bardowick Nr. 10 „Heereskamp“ von 1993 wie

- Art der baulichen Nutzung (MI),
- Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,25),
- Bauweise (offen)
- vordere Baugrenze mit einer Vorgartentiefe von mind. 5,0 m

unverändert bestehen.

Ebenfalls bleiben die textlichen Festsetzungen sowie die Regelungen der Bauvorschrift zur Gestaltung gültig. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung und zu Kampfmitteln sind zu beachten.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

Die Planung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt. Es wird deshalb gemäß § 13a (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Eingriffe gelten nach den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleichwohl sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen darzulegen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung folgende Auswirkungen:

Aufgrund der Kleinteiligkeit der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ist von nur einer geringen Zunahme der vorhandenen Verkehrsbelastung auszugehen. Die Hamburger Landstraße ist als Kreisstraße bereits heute stark frequentiert und stellt als Direktverbindung in die Hansestadt Lüneburg eine wichtige Verkehrsader dar. Vorhandene Erschließungspotenziale werden in der Planung im Sinne der Innenentwicklung genutzt. Die Planung ermöglicht lediglich auf den Grundstücken Hamburger Landstraße 23 und 25 eine bauliche Nachverdichtung. Die anderen vier, durch den Entfall der Baugrenze begünstigten Grundstücke sind entweder in jüngster Zeit neu

bebaut (Mehrparteienhaus Am Entenmoor 15, Halle Metallbau Schlüschchen Hamb. Landstr. 27) oder durch den Wegfall der Baugrenze vergrößert sich die überbaubare Fläche im Verhältnis nur so wenig, dass aufgrund des Grundstückszuschnitts keine nennenswerte Verdichtung möglich ist (Am Entenmoor 7A und 13).

Die Ver- und Entsorgung kann über Anschluss bzw. Erweiterung an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Durch den Entfall der hinteren Baugrenze werden sich neue Baukörper oder Anbauten an vorhandene Häuser in bisher freie Gartenbereiche „schieben“. Die damit verbundene subjektiv wahrgenommene, mögliche Beeinträchtigung von Gartenbereichen hält der Flecken Bardowick für zumutbar, denn einerseits sind die benachbarten, südlichen Teile des Baublocks bereits durch eine Bebauung in den hinteren Reihen gekennzeichnet und andererseits bleibt die Grundflächenzahl GRZ 0,25 weiterhin gültig, sodass sich eine übermäßige Verdichtung nicht einstellen wird.

Die Erhöhung der Geschossigkeit auf II Vollgeschosse bei gleichzeitiger Höhenbeschränkung über die Festsetzung einer Firsthöhe gibt einerseits Entwicklungsspielräume und kann andererseits die Entstehung maßstabssprengender Gebäude unterbinden.

Mit den getroffenen Festsetzungen, insbesondere dem Entfall der Baugrenze, wird auch für den Grundstückseigentümer der letzten, bisher im hinteren Gartenbereich unbebauten Grundstücke Hamb. Landstr. 23 und 25 eine verbesserte und flexiblere Grundstücksausnutzung einhergehen. Zuletzt wird mit der Planung eine zeitgemäße Nachverdichtung für untergenutzte Grundstücke mit Lagegunst ermöglicht und gleichzeitig Abhilfe geschaffen von der bestehenden Situation mit leerstehenden, unmodernem Bestandsgebäuden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die Planung werden die Gartenflächen bereits bebauter Grundstücke bebaut. Damit sind lediglich Flächen von geringem Wert für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen. Auf diesen Flächen wird sich eine erhöhte Versiegelung einstellen und die natürlichen Funktionen des Bodens werden verloren gehen. Die geplanten Änderungen führen zu keiner Erhöhung der Grundflächenzahlen und damit zu keiner wesentlichen Änderung der vorhandenen Biotopstrukturen. Die Freiflächen werden weiterhin gärtnerisch genutzt (in der Regel neuzeitliche Ziergärten).

Artenschutzrechtliche Anforderungen (artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG) bleiben unberührt. Der Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten ist zu beachten. Diese Vorschriften gelten unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in erstmalig bebauten Bereichen oder in bereits bebauten Grundstücksbereichen handelt.

Durch eine Neubebauung kann in diesen Bereichen eine intensivere Nutzung erfolgen, für die an diesen Lebensraum gebundene Tiere wird aber nicht mit dem Verlust der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerechnet, da in Bardowick im räumlichen Zusammenhang größere Bereiche mit ähnlicher Ausstattung zur Verfügung stehen. Für die Umsetzung der Planung muss kein nennenswerter Gehölzbestand, bis auf etwa vier Obstbäume und einige aufragende Ziergehölze sowie etwas Birken-Aufwuchs und ein Brombeergebüsch, gefällt werden.

Es kann grundsätzlich von einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken ausgegangen werden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt werden als nicht erheblich eingestuft, da aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Kultur-/ sonstige Sachgüter werden nicht erwartet. Bodendenkmale sind aus dem Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten und grenzt auch nicht an solche an. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

8. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am 07.05.2019 hat der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Heereskamp“ mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigtem Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss hat am 14.07.2020 den Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom bis einschließlich

Am hat der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom bis einschließlich, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Samtgemeinde Bardowick am die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.