

# Flecken Bardowick

Landkreis Lüneburg



## Bebauungsplan Nr. 30a „Im Kuhreiher“, Neuaufstellung

Stand Juni 2016

Begründung

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag des Fleckens Bardowick durch:



Uelzener Straße 32  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)



## 1. ALLGEMEINES / ANLASS UND PLANUNGSZIEL

Der Bebauungsplan „Im Kuhreiher“ ist Ende der 1990-er Jahre als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und in Kraft getreten. Das Plangebiet ist bereits seit langem vollständig bebaut, die geplanten Grünzüge, Lärmschutzwälle etc. sind ebenfalls bereits seit langem hergerichtet und die festgesetzten Pflanzungen sind erfolgt. Damit ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vollständig umgesetzt worden. Auch der Durchführungsvertrag ist erfüllt, offene Forderungen bestehen nicht mehr.

Aufgrund der zeitlichen Entwicklung entspricht der ehemalige „vorhabenbezogene“ Bebauungsplan mit seinen relativ engen Vorgaben und Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen der jetzigen Bewohner des Gebietes. Insofern werden immer wieder Befreiungen, Änderungen etc. notwendig beantragt um den sich ändernden Bauvorstellungen, Anbauplänen etc. gerecht zu werden.

Der Flecken Bardowick möchte nun für den bebauten Bereich des ehemaligen „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplans Nr. 30 „Im Kuhreiher“ den neuen Bebauungsplan Nr. 30a „Im Kuhreiher“ aufstellen, um eine größere Flexibilität der Bebauung zulassen. Damit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch einen „normalen“ Angebotsbebauungsplan überplant, der mehr Spielraum für kleinteilige Entwicklungen lässt.

## 2. PLANVERFAHREN

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um bereits vorhandene Baugrundstücke innerhalb eines durch Bebauungsplan festgesetzten Wohnbaugebietes. Weil mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans in geringem Umfang eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll, handelt es sich um einen typischen Fall des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Die Größe der WA-Gebietsflächen beträgt zusammengenommen ca. 49.600 m<sup>2</sup>. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann durchgeführt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Im vorliegenden Fall beträgt die zulässige Grundfläche  $49.600 \text{ m}^2 \times 0,30 = 14.880 \text{ m}^2$  und liegt damit deutlich unter der Fläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Es ist insofern zu vernachlässigen, dass in einem ca. 1700 m<sup>2</sup> großen Baufeld die GRZ statt 0,3 mit 0,35 festgesetzt ist, da dies nur einer Erhöhung der Grundfläche um 85 m<sup>2</sup> entspricht. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt. Somit entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts und zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Auch das frühzeitige Verfahren ist nicht notwendig.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40 „Vor der Westermarsch“ wurde 2011 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 „Im Kuhreiher“ im östlichen Bereich der Grünfläche bereits überplant.

Obwohl die Festsetzungen weitgehend beibehalten und die Grundzüge der Planung nicht geändert werden, soll eine Neuaufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung Nr. 30a „Im Kuhreiher“ erfolgen. Durch die nahezu gleiche Bezeichnung wird deutlich, dass es sich überwiegend um die gleiche Fläche handelt und auch inhaltlich keine großen Änderungen vorgenommen werden.

Die Neuaufstellung macht aber im Gegensatz zu einer Planänderung deutlich, dass es sich nun nicht mehr um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sondern um einen „normalen“ Angebotsplan handelt. Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde noch von einer Planänderung gesprochen.

Um die Anzahl der Stellplätze begrenzen zu können, wird eine örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich der Neuaufstellung aufgenommen.

### 3. LAGE UND BEGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt südlich der Straße „Im Kuhreiherr“ und grenzt im Osten an den Bebauungsplan Nr. 40 „Vor der Westermarsch“ an. Die Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

### 4. BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet ist überwiegend mit zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut, wobei diese nach den Vorgaben des Vorhabenplans mit unterschiedlichen Bauweisen bebaut wurden (Hausgruppen, Einzelhäuser und Doppelhäuser). Auf einzelnen Baufeldern wurde eine von den Vorgaben des Bebauungsplanes abweichende Bauweise realisiert. Auch sind die Carports und Stellplatzanlagen vielfach nicht nach den Vorgaben des Bebauungsplanes realisiert worden. In der Regel liegen den Abweichungen hinsichtlich der Haupthäuser Befreiungen oder auch vertragliche Ergänzungen mit dem Vorhabenträger zugrunde.

Die Grünanlagen mit den Fußwegen wurden ebenfalls nach den Vorgaben des Bebauungsplanes bzw. des Grünordnungsplanes hergerichtet, wobei auch hier einzelne Abweichungen anzutreffen sind, wie die Nichtherstellung der Kleinkinderspielflächen im inneren Grünzug. Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.

Hinsichtlich der Einfriedungen der Grundstücke befinden sich im Plangebiet alle gängigen Formen einer Einfriedung. Im B-Plan ist allerdings festgehalten, dass nur Hecken aus Hainbuche, Weißdorn und Liguster zulässig sein sollen.



Luftbild Google Earth 2015

## **4. PLANUNG**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans orientiert sich eng an den Festsetzungen des „alten“ Bebauungsplans, so dass die verkehrliche Erschließung, die Grünanlagen und die Lage der Baufelder erhalten bleiben. Auch die Baugrenzen werden grundsätzlich übernommen, wie auch die Geschossigkeit und die offene Bauweise.

Als Art der baulichen Nutzung wird nach wie vor ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, wobei Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß textlicher Festsetzung ausgeschlossen werden.

Die überbaubaren Flächen bleiben im Grundsatz beibehalten. Nur in wenigen Bereichen wird eine Anpassung an den Bestand vorgenommen, so dass sich der Spielraum für die Grundeigentümer geringfügig erweitert.

Als Bauweise bleibt in allen Baufeldern die offene Bauweise bestehen, so dass nach wie vor Hausgruppen, Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ), die vorher über das ganze Plangebiet einheitlich als 0,25 festgesetzt wurde, wird nun auf 0,30 festgesetzt. Nur in einem Baufeld am Grabenkamp (Hs.-Nr. 43 bis 55) hält die bereits vorhandene Bebauung diese GRZ nicht ein, so dass hier 0,35 festgesetzt wird.

Die GRZ ist jeweils so gewählt, dass für die meisten der Gebäude noch Erweiterungsspielraum vorhanden ist. Teilweise ist dieser Spielraum bereits fast ausgenutzt. Um in diesen Fällen über eine weitere Flexibilität zumindest hinsichtlich der Terrassen zu verfügen, ist textlich festgesetzt, dass die jeweilige GRZ für Terrassen um 10 % überschritten werden kann, wobei die festgesetzten Baugrenzen von den Terrassen um höchstens 3,0 m überschritten werden dürfen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin auf maximal 2 festgesetzt, es entfällt die Einschränkung, dass das Dachgeschoss nicht ausgebaut werden darf.

Die Höhe der Gebäude wird weiterhin auf maximal 10,50 über Oberkante angrenzender Fahrbahn festgelegt, die Festsetzung der maximalen Traufhöhe soll dagegen entfallen.

### **4.2 Örtliche Bauvorschrift**

In den Bebauungsplan wird eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen um die Anzahl der anzulegenden Stellplätze regeln zu können. Für Einzelhäuser und Doppelhaushälften mit je einer Wohneinheit sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze anzulegen, wobei die Anzahl der Stellplätze ggf. aufzurunden ist. Mit dieser Festlegung soll erreicht werden, dass die privaten Kfz auf dem jeweiligen Baugrundstück und nicht im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden. Sollten manche Baugrundstücke aufgrund der bisher geltenden Festsetzung von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nur einen Stellplatz besitzen, genießen diese Bestandschutz.

### **4.3 Verkehrsflächen / Grünordnung**

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden entsprechend dem Bestand in die Bebauungsplan-Neuaufstellung übernommen.

Zusätzlich wird im Eingangsbereich zur Straße „Im Kuhreier“ eine Fläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Bei Bedarf kann hier zur Entlastung der Wohnstraßen ein öffentlicher Parkplatz hergerichtet werden.

Analog zu den Verkehrsflächen werden die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen entsprechend in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Die inneren Grünflächen gehören als Gemeinschaftseigentum zu den umliegenden Grundstücken und werden entsprechend als private Grünfläche festgesetzt. Die im Urplan festgesetzten Spielplatzbereiche auf den platzartigen Erweiterungen dieser Grünfläche werden übernommen um diese Spielplatzbereiche planungsrechtlich abzusichern.

Dieser innere Grünzug ist jeweils an die umliegenden Verkehrsflächen angeschlossen. Textlich ist geregelt, dass die Allgemeinheit diesen Grünzug als Fußweg nutzen darf. Um dieses Recht dinglich zu sichern, sind entsprechende Grundbucheintragen erforderlich.

Der äußere Grünzug wurde parkartig hergerichtet und bepflanzt. Entsprechend wird er als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Zur Entwässerung der angrenzenden Verkehrsflächen und der Fußwege (meist Trampelpfade) sind Mulden angelegt, die die Versickerung bzw. Verdunstung vor Ort sichern und damit den Intentionen des Bebauungsplanes entsprechen. Der östliche Teilbereich des Grünzuges mit dem dort festgesetzten Spiel- und Bolzplatzbereich wurde mittlerweile in den Bebauungsplan Nr. 40 „Vor der Westermarsch“ integriert, so dass er sich nun nicht mehr im Geltungsbereich der vorliegenden Neufassung des Bebauungsplanes befindet. Die Bepflanzung ist vollständig hergestellt, entsprechend befinden sich im vorliegenden Bebauungsplan nun keine detaillierten Pflanzgebote, sondern lediglich das Gebot der Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes, bzw. ein Nachpflanzgebot bei Abgängigkeit einzelner Gehölze. Um bei Bedarf auch eine Neugestaltung zu ermöglichen, wird dies ebenfalls explizit geregelt.

#### **4.4 Oberflächenentwässerung / Immissionsschutz**

Das Oberflächenwasser auf den privaten Bauflächen ist laut geltendem Planungsrecht auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und dort zur Versickerung zu bringen. Diese Regelung wird in die Neufassung übernommen, wobei auch eine Brauchwassernutzung zulässig ist.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist wie bisher auch in den umliegenden Grünzügen innerhalb der dort hergerichteten Mulden zur Versickerung zu bringen.

Gegenüber dem Plangebiet befindet sich im Norden eine Spedition. Im Zuge der Aufstellung des Urplanes wurde deshalb eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass entlang der Straße „Im Kuhreiher“ ein 3 m hoher Lärmschutzwall errichtet werden muss. Außerdem müssen an Wohngebäuden im nördlichen Teil des Plangebietes an den Lärm zugewandten Fassaden (siehe Anlage) bestimmte passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden (Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftung in den Wohn- und Schlafräumen im Obergeschoss).

Diese im Urplan festgesetzten Maßnahmen bleiben auch weiterhin bestehen, da der Speditonsbetrieb nach wie vor besteht und deshalb die Wohngebäude immer noch diesen Anforderungen genügen müssen.

# Anlage 1

## Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



