

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung**

**Bebauungsplan Nr. 173 "Kaltenmoor - Teil-/Projektplanungen"**  
**Auslegungsbeschluss**  
**Beschluss über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	19.02.2018	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2017 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 173 „Kaltenmoor-Teil-/Projektplanungen“ für die in der Anlage zeichnerisch beschriebenen Teilgeltungsbereiche aufzustellen.

Der Teilgeltungsbereich 1 grenzt im Westen an die Kurt-Huber-Straße und umfasst eine Fläche von ca. 1.006 m<sup>2</sup>.

Der Teilgeltungsbereich 2 grenzt im Norden an die Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße und im Westen an die Graf-von-Moltke-Straße. Der Teilgeltungsbereich 3 grenzt im Norden an den quartiersinternen Fußweg Julius-Leber-Straße und im Westen an den quartiersinternen Fußweg Graf-von-Moltke-Straße. Teilgeltungsbereich 2 umfasst eine Fläche von ca. 5.155 m<sup>2</sup>, Teilgeltungsbereich 3 eine Fläche von ca. 2.185 m<sup>2</sup>.

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung einer Baufläche für eine Arztpraxis im Teilgeltungsbereich 1, einer Baufläche für einen Kindergarten im Teilgeltungsbereich 2 sowie einer Nachverdichtungsmöglichkeit mit Wohnen und / oder sozialen Anlagen im Teilgeltungsbereich 3.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer Berichtigung angepasst. Daher ist ein Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

Im bisherigen Verfahren wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB durch Aushang an der Bekanntmachungstafel im Bürgeramt der Hansestadt Lüneburg, im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg und auf der Homepage der Hansestadt Lüneburg bekanntgemacht. Die Vorentwürfe hingen in der Zeit vom 16.10.2017 bis einschließlich 10.11.2017 im Bereich Stadtplanung zur Ansicht aus.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom 23.10.2017 bis 20.11.2017 ebenfalls Gelegenheit, die Planungen einzusehen und Stellung zu nehmen. Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen.

Als nächster Verfahrensschritt kann über den Auslegungsentwurf nebst Begründung sowie über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden. Im Rahmen der förmlichen Auslegung für die Dauer von einem Monat wird der Öffentlichkeit erneut Gelegenheit geboten, Anregungen vorzubringen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Die Geltungsbereiche 1, 2 und 3 sind auf beigefügten Lageplänen, die Bestandteil der Beschlussvorlage sind, dargestellt.

Weiterhin sind der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung als Anlagen beigefügt und Bestandteile der Beschlussvorlage.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung fasst folgende Beschlüsse:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 173 „Kaltenmoor-Teil-/Projektplanungen“ nebst Entwurf der Begründung wird beschlossen.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung wird beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel förmlich beteiligt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Kosten (in €)**

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 150,00 €

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Teilhaushalt / Kostenstelle: Sachkonto 4271400/KS 61040

Produkt / Kostenträger: KT 51100104

Haushaltsjahr: 2018

e) mögliche Einnahmen:

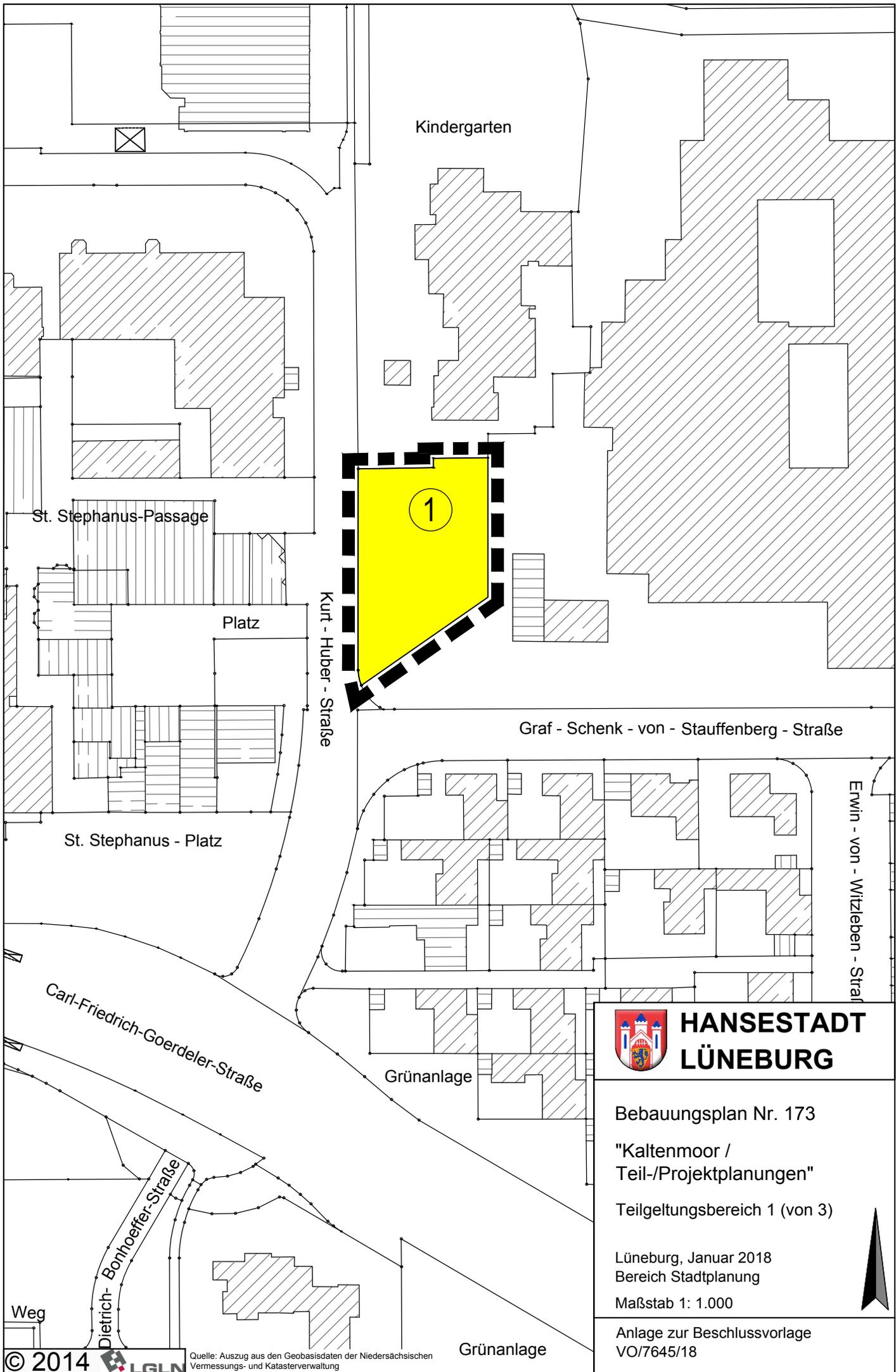
**Anlage/n:** Geltungsbereich, Verfahrensübersicht, Entwurf der Begründung, Entwurf des Bebauungsplans

**Beratungsergebnis:**

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:  

---



Kindergarten

St. Stephanus-Passage

1

Kurt - Huber - Straße

Platz

Graf - Schenk - von - Stauffenberg - Straße

St. Stephanus - Platz

Erwin - von - Witzleben - Stra

Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße

Grünanlage



**HANSESTADT  
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 173

"Kaltenmoor /  
Teil-/Projektplanungen"

Teilgeltungsbereich 1 (von 3)

Lüneburg, Januar 2018  
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 1.000

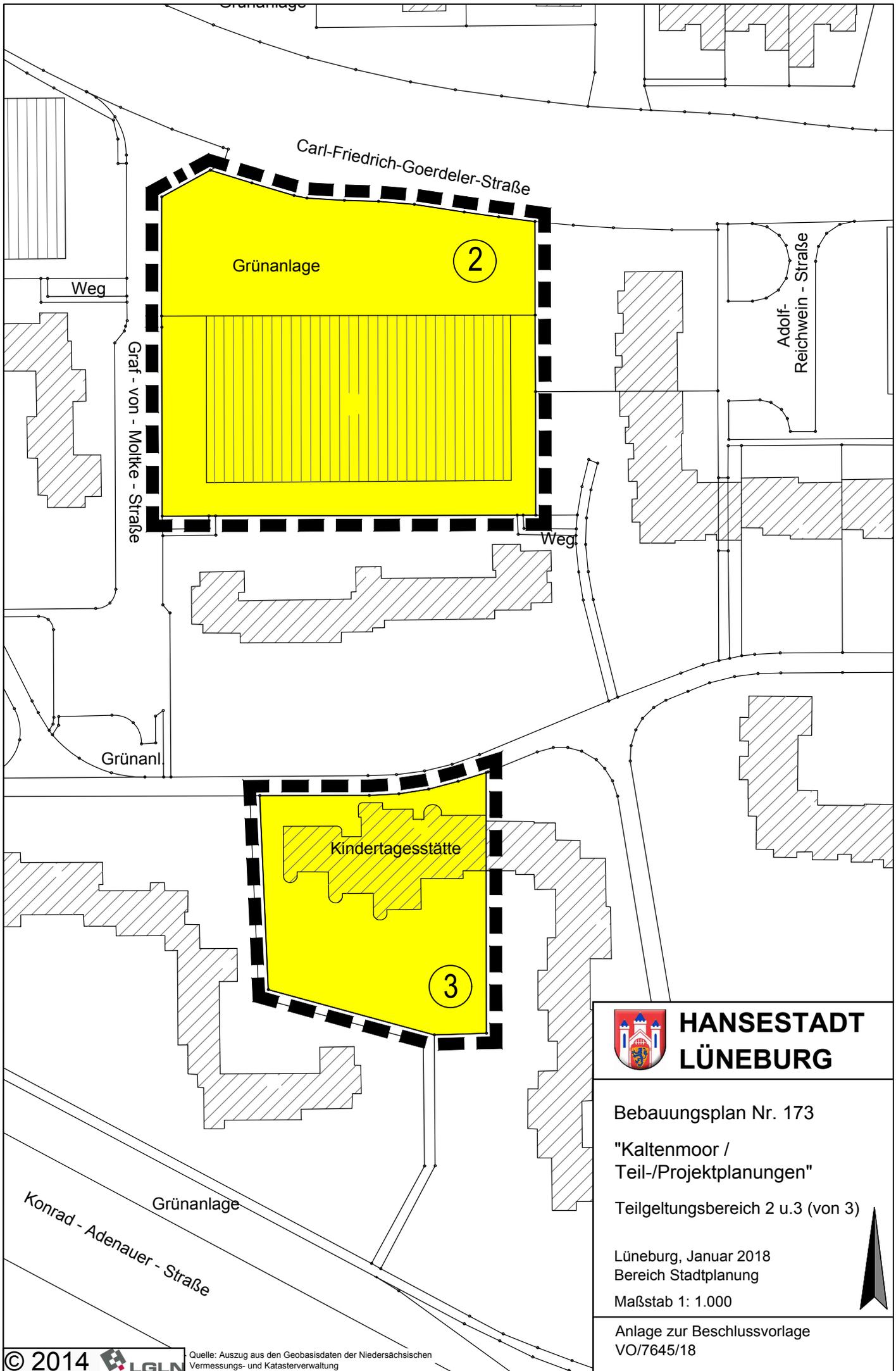
Anlage zur Beschlussvorlage  
VO/7645/18



Weg

Dietrich-  
Bornhoeffter-Straße

Grünanlage



**HANSESTADT  
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 173

"Kaltenmoor /  
Teil-/Projektplanungen"

Teilgeltungsbereich 2 u.3 (von 3)

Lüneburg, Januar 2018  
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 1.000

Anlage zur Beschlussvorlage  
VO/7645/18



<input type="checkbox"/>	<b>Flächennutzungsplan</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Bebauungsplan Nr.</b>	173 "Kaltenmoor-Teil-/Projektplanungen"

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Aufstellungs-/Änderungsbeschluss</b>	ABS 23.01.2017
		VA 24.01.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	16.10.2017 bis 10.11.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige TöB-Beteiligung	23.10.2017 bis 20.11.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Auslegungsbeschluss</b>	ABS 19.02.2018
<input type="checkbox"/>	Förmli. Beteiligung der TöB	
<input type="checkbox"/>	Öffentlichkeitsbeteiligung	
<input type="checkbox"/>	Satzungsentwurf	
<input type="checkbox"/>	Vorlage Erschließungsvertrag	
<input type="checkbox"/>	<b>Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss</b> (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS
		VA
		RAT
<input type="checkbox"/>	Ggf. Anzeige/Genehmigungsantrag	
<input type="checkbox"/>	Ggf. Stellungnahme/Genehmigung	
<input type="checkbox"/>	Ggf. Beitrittsbeschluss	ABS
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft	

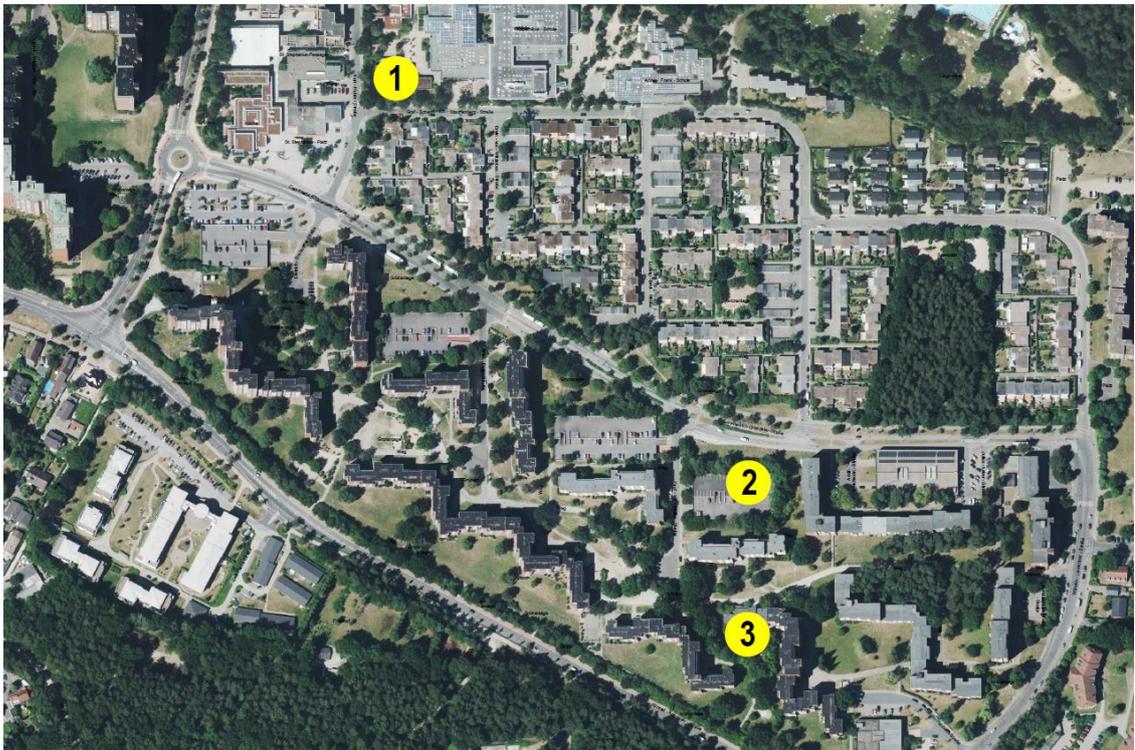
Hansestadt Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 173

# „Kaltenmoor - Projekt-/Teilplanungen“

Begründung



## **Inhalt:**

1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2	Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	1
3	Art des Verfahrens .....	1
4	Räumliche und strukturelle Situation / bisherige Festsetzungen.....	2
4.1	Flächennutzungsplan.....	2
4.2	RROP .....	2
4.3	Sanierungsgebiet „Soziale Stadt - Kaltenmoor“.....	3
4.4	Besondere fachrechtliche Vorgaben .....	3
5	Erforderliche Fachgutachten .....	3
6	Geplante Festsetzungen / Planungsalternativen .....	3
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / GRZ / GFZ.....	4
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen.....	4
6.4	Bauweise .....	4
6.5	Erschließung.....	5
6.6	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	5
6.7	Boden- und Grundwasserschutz.....	5
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Artenschutz.....	5
6.9	Kampfmittel / Sondierungen.....	5
7	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	6

## 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan besteht aus drei Teilgeltungsbereichen im Stadtteil Kaltenmoor.

Teilgeltungsbereich 1 umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 525 der Flur 50, grenzt im Westen an die Kurt-Huber-Straße und umfasst eine Fläche von ca. 1.006 m<sup>2</sup>.

Teilgeltungsbereich 2 umfasst die Flurstücke 42/966 und 42/433 der Flur 50 und grenzt im Norden an die Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße und im Westen an die Graf-von-Moltke-Straße. Er umfasst eine Fläche von ca. 5.155 m<sup>2</sup>.

Teilgeltungsbereich 3 umfasst das Flurstück 42/440 der Flur 50 und grenzt im Norden an den quartiersinternen Fußweg Julius-Leber-Straße und im Westen an den quartiersinternen Fußweg Graf-von-Moltke-Straße. Er umfasst eine Fläche von ca. 2.185 m<sup>2</sup>.

## 2 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der im Zentrum Kaltenmoor ansässige Kinderarzt möchte einen Neubau auf dem städtischen Grundstück der Integrierten Gesamtschule in Kaltenmoor errichten (Teilgeltungsbereich 1).

Zudem soll der am Ende der Graf-von-Moltke-Straße liegende Kindergarten der Arbeiterwohlfahrt (AWO) auf einer Fläche nördlich davon, an der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße neu errichtet werden (Teilgeltungsbereich 2). Der ursprüngliche Standort soll zur Nachverdichtung mit Wohnungsbau und / oder sozialen Einrichtungen etc. vorbereitet werden (Teilgeltungsbereich 3).

Um die betroffenen Belange und verschiedenste Anforderungen z.B. zu erforderlicher Bereitstellung von sozialen Infrastrukturen und Naturschutz zu ermitteln und gerecht untereinander abzuwägen sowie eine geregelte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

## 3 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird in drei Teilgeltungsbereichen aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit festzusetzenden Grundflächen von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (2) BauGB. Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird daher abgesehen.

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 auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete).

Zur Sicherung einer breiten Beteiligung, wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Aushang gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, wie im üblichen Bebauungsplanverfahren, durchgeführt.

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

## 4 Räumliche und strukturelle Situation / bisherige Festsetzungen

Der für den Teilgeltungsbereich 1 derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 28/VI „Kaltenmoor-Zentrum“ setzt für den Bereich der geplanten Arztpraxis eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und Kindergarten fest. Zurzeit befindet sich auf dem städtischen Grundstück ein eingeschossiges Flachdach-Zweck-Gebäude, das eine Fahrradgarage, die dem Schulbetrieb zugeordnet ist, zwei Garagenstellplätze für Kfz, Müllbehälter sowie eine Trafostation beherbergt. Die Freiflächen gehören zu den Außenanlagen der Schule und sind teilweise baum- und strauchbestanden. Die durch einige Treppenstufen gegliederten Außenanlagen bilden eine Fußwegeverbindung zwischen St. Stephanus-Zentrum, Schule und benachbartem Kindergarten. Das Grundstück wird über die Kurt-Huber-Straße erschlossen. Der Hauptzugang zur Schule geht von der (außerhalb des Geltungsbereichs liegenden) Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Straße aus.

Der für die Teilgeltungsbereiche 2 und 3 derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 28/IIa „Kaltenmoor“ setzt für den Bereich des geplanten Neubaus des Kindergartens (Teilgeltungsbereich 2) im Norden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Parkflächen für 64 Pkw als Reserveflächen fest sowie im Süden ein reines Wohngebiet mit Flächen für Garagen und zwingend zwei Vollgeschossen sowie Parkflächen für 101 Pkw und Stellplätze für 151 Pkw. Für das Parkhaus wurde im Zuge der Untersuchungen für die laufende Stadtteilsanierung eine Unternutzung festgestellt. Das von der Graf-von-Moltke-Straße erschlossene Parkhaus soll daher abgerissen werden und Platz für den geplanten Kita-Neubau schaffen. Das Parkhaus ist von Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Die nördlich des Parkhauses befindlichen Flächen sind Rasenflächen entlang der (außerhalb des Geltungsbereiches liegenden) Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße. An der Straße befindet sich eine Bushaltestelle sowie öffentliche Müllsammelbehälter.

Für den Bereich des bisherigen Standortes des Kindergartens (Teilgeltungsbereich 3) setzt der Bebauungsplan Nr. 28/IIa „Kaltenmoor“ derzeit eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte fest. Dort befindet sich ein eingeschossiger Gebäudekörper, der stark sanierungsbedürftig ist und eine Kita beherbergt. Zudem befinden sich hier die Außenanlagen der Kita. Östlich angrenzend und rundherum benachbart befinden sich mehrgeschossige Wohnbauten. Der Bereich liegt ist sehr ruhig abseits größerer Straßen in einem reinen Wohngebiet und ist quasi autofrei über Fußwege erschlossen.

### 4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt den Teilgeltungsbereich 1 (künftiges Ärztehaus) als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und Kindergarten dar.

Der Teilgeltungsbereich 2 (zukünftiger Kindergartenstandort) ist als reines Wohngebiet und Teilgeltungsbereich 3 (bisheriger Kindergartenstandort) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer Berichtigung angepasst. Daher ist ein Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

### 4.2 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.

### **4.3 Sanierungsgebiet „Soziale Stadt - Kaltenmoor“**

Kaltenmoor wurde bereits 1999 in das Städtebauförderprogramm: „Soziale Stadt“ aufgenommen. Die Großsiedlung Kaltenmoor wurde als Demonstrativbauvorhaben im Sinne der „autogerechten Stadt“ im Wesentlichen zwischen 1966 und 1975 realisiert. Die Siedlungsstruktur mit Hochhäusern, Parkpaletten und breiten Straßen ist typisch für diese Zeit und galt damals als fortschrittlich. Einen großen Anteil der Wohnbebauung stellen dabei Sozialwohnungen, einen kleineren Teil Eigentumswohnungen. Viel Wohnraum auf kleiner Fläche mit den Standards der damaligen Zeit, breite Straßen, die wie Barrieren wirken und zu wenig Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, machten ein Sanierungsverfahren notwendig. Es wurden bereits mehrere Maßnahmen umgesetzt. Die Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Zielen des Sanierungsverfahrens und sind mit der Sanierungsstelle abgestimmt.

### **4.4 Besondere fachrechtliche Vorgaben**

Sonstige besondere fachrechtliche Vorgaben für die Fläche sind nicht bekannt.

## **5 Erforderliche Fachgutachten**

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Um ein mögliches Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sinnvoll ausschließen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorgenommen (Div. Bauvorhaben in Kaltenmoor, Artenschutzuntersuchung, 22.01.2018, Peter Mix, Landschaft & Freiraum, Barnstedt). Im Ergebnis sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG nicht zu erwarten, wenn die Parkpalette vor Abriss auf Sommerquartiere von Fledermäusen untersucht wird, zu erhaltende Bäume während der Bauzeit vor Beschädigungen geschützt werden und Rodungen nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. erfolgen. Die genannten Punkte werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen (s. „Hinweise“).

Wesentliche Auswirkungen werden durch die ermöglichten Vorhaben im Vergleich zu dem bisherigen Zulässigkeitsrahmen nicht erwartet (s. auch „Voraussichtliche Auswirkungen der Planung“).

## **6 Geplante Festsetzungen / Planungsalternativen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Teilgebungsbereich 1 / Kinderarzt:**

Es wird ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Darin können Wohnnutzungen mit bestimmten Auflagen im Bebauungsplan zugelassen werden. Anlagen für gesundheitliche Zwecke oder Arztpraxen als freiberufliche Nutzungen oder sonstige Gewerbebetriebe sind darin allgemein zulässig. Es sind hohe Ausnutzungsziffern (GRZ bis zu 0,6 und GFZ bis zu 1,2) möglich. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

#### **Teilgebungsbereich 2 / Neubau Kita:**

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Familienzentrum und Kinderbetreuung“ festgesetzt. Damit wird der Zielrichtung aus dem Konzept zur Stadtteilsanierung bzw. dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ entsprochen.

### **Teilgeltungsbereich 3 / Sanierung Altbestand / Ermöglichung Neubebauung:**

Derzeit ist die Sanierung des Bestandsgebäudes und Nutzung als Stadtteilhaus (planungsrechtlich einzustufen als Anlage für soziale Zwecke) geplant. Ggf. soll bei einem späteren Entfall der Nutzung auch Wohnen sowie evt. eine Nachverdichtungsmöglichkeit erreichbar sein. Festgesetzt wird daher ein reines Wohngebiet (WR). Darin sind Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig (die geplante Nutzung erfüllt die Ausnahmekriterien).

Im Süden sichert ein Spielflächensymbol eine eventuelle Freiflächennutzung.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / GRZ / GFZ**

### **Teilgeltungsbereich 1 / Kinderarzt:**

Es werden max. 2 Vollgeschosse ermöglicht. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) entspricht dem der umgebenden Bebauung.

### **Teilgeltungsbereich 2 / Neubau Kita:**

Auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird mit dem Ziel einer größtmöglichen Gestaltungsfreiheit für diese durch die Stadt erfolgende Planung verzichtet, damit die Anordnung der baulichen Anlagen dem noch nicht feststehenden Entwurf frei entsprechen kann.

### **Teilgeltungsbereich 3 / Sanierung Altbestand / Ermöglichung Neubebauung:**

Für eine evtl. spätere Neubebauung zwecks Wohnen werden bis zu vier Vollgeschosse ermöglicht. Eine GRZ wird analog dem bestehenden Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die GFZ wird dem in der Umgebung festgesetzten Wert (1,0) angepasst.

## **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen**

Für alle Teilgeltungsbereiche wird festgesetzt, dass hochbauliche Nebenanlagen sowie überbaute Stellplätze und Garagen außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig sind, da diese Bereiche einen offenen Straßenraumcharakter behalten sollen.

### **Teilgeltungsbereich 1 / Kinderarzt:**

Das Baufenster grenzt einen Bereich von ca. 17 x 16 m ab, verläuft im Osten auf der Geltungsbereichsgrenze und hält nach Westen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze 6 m Abstand und nach Norden zur nächsten Grundstücksgrenze ebenso. Im Norden kann so die bestehende Fußwegeverbindung zwischen Schule, Kita und Zentrum erhalten bleiben. Der Abstand nach Westen erhält einen für eine Vorplatznutzung mit Abstellmöglichkeiten und Fahrradständern etc. angemessenen Abstand zum bestehenden Fußweg an der Kurt-Huber-Straße.

### **Teilgeltungsbereich 2 / Neubau Kita:**

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

### **Teilgeltungsbereich 3 / Sanierung Altbestand / Ermöglichung Neubebauung:**

Das Baufenster lässt Spielraum auch für das gegenüber den angrenzenden Mehrfamilienhäusern etwas aus der Flucht springende Bestandsgebäude.

## **6.4 Bauweise**

### **Teilgeltungsbereich 1 / Kinderarzt:**

Die Bauweise wird nicht festgesetzt, sodass mit städtischer Zustimmung (ggf. Baulast erforderlich) auch grenzständig gebaut werden kann.

### **Teilgeltungsbereich 2 / Neubau Kita:**

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

### **Teilgeltungsbereich 3 / Sanierung Altbestand / Ermöglichung Neubebauung:**

Die Bauweise wird nicht festgesetzt, sodass bei bestehender Grenzbebauung (oder mit entsprechender Nachbarzustimmung bei gleichzeitiger Eintragung einer Baulast) entsprechend auch grenzständig gebaut werden kann.

## **6.5 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen. Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die erschließenden Straßen außerhalb der Geltungsbereiche liegen und wie im Bestand festgesetzt bleiben.

## **6.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im südlichen Bereich des Teilgeltungsbereichs 1 verläuft eine Lichtwellenleitung (LWL-Kabeltrasse). Zudem eine Fernwärmeleitung. In diesem Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lüneburg, bzw. des jeweiligen Leitungsträgers (AGL, Avacon AG) festgesetzt in einer Breite von insgesamt 4 m. Der Bereich darf nicht überbaut werden und muss für Wartungsarbeiten etc. zugänglich sein.

## **6.7 Boden- und Grundwasserschutz**

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten (und so auch die Auswirkungen auf Boden und Grundwasser sowie bei Starkregenereignissen) sind begehbare Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. als Aqua-Dränpflasterung, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke etc..

## **6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Artenschutz**

Um bei Starkregenereignissen eine gewisse Rückhaltung zu erreichen und um die Artenvielfalt im Gebiet zu stärken, sollen Dächer von Hauptgebäuden begrünt werden. Dies wird textlich festgesetzt.

Um artenschutzrechtlich bedenkliche Auswirkungen zu verhindern, werden drei Hinweise aus der Artenschutzuntersuchung aufgenommen. Es darauf hingewiesen, dass vor Abriss der Parkpalette die untere Ebene auf Vorhandensein von Fledermaus-Sommerquartieren zu untersuchen ist. Zudem müssen zu erhaltende Bäume während der Bauzeit vor Beschädigungen geschützt werden und dürfen Rodungen nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. erfolgen. Mit diesen Maßnahmen ist die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sichergestellt.

## **6.9 Kampfmittel / Sondierungen**

Der Teilbereich 1 befindet sich im Radius einer im Zweiten Weltkrieg bombardierten Fläche. Im Bereich der bombardierten Fläche sind auf dem gesamten Grundstück Sondierungsmaßnahmen notwendig. Vor Durchführung von Bodenarbeiten, Bau- oder Pflanzmaßnahmen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche durch Spezialunternehmen zu veranlassen. Bodenarbeiten, die mit größeren Erdbewegungen einhergehen, sind durch eine geeignete Fachfirma zu überwachen.

Die anderen Teilgeltungsbereiche sind davon nicht betroffen.

## 7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich. Dennoch werden im Folgenden die zu erwartenden Auswirkungen beschrieben.

### Teilgeltungsbereich 1 / Kinderarzt:

Der bestehende Zweckbau mit Fahrradstellplätzen, Garagen und Trafo etc. wird abgerissen und in etwas anderer Lage durch einen neuen, höheren Baukörper ersetzt, der für Praxisräume oder anderes Gewerbe und untergeordnet ggf. für Wohnungen genutzt wird. Der Baukörper wird den Straßenraum der Kurt-Huber-Straße stärker prägen, als der bisherige Baukörper. Die Lage des neuen Baukörpers ist mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Da der Schulhof neu gestaltet und mit einer zentralen Zuwegung diagonal vom Zebrastreifen Richtung Haupteingang versehen werden soll, wurde der Baukörper so platziert, dass die geplante Zuwegung hergestellt werden kann. Das Volumen, die Lage und die Höhe des künftigen Baukörpers werden stärker reglementiert als zuvor. Bestehende Bäume bleiben voraussichtlich erhalten. Einige Büsche und andere Bepflanzungen werden entfernt. Die bisherigen Fahrradstellplätze werden auf dem Schulhofgelände ersetzt. Es werden einige kleine, bisher unversiegelte Flächen versiegelt. Ein bestehender Trafo wird versetzt. Die durchs Gebiet verlaufende Fernwärmeleitung wird auf dem Schulgrundstück verlegt. Mithilfe der Festsetzung eines Gründachs und zu verwendender wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze und Zuwegungen werden mögliche Auswirkungen der Versiegelungen vermindert. Zum Schutz vor Unfällen durch ggf. vorhandene Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg werden Sondierungen vorgenommen. Um den Artenschutz nicht zu gefährden sind für Rodungen bestimmte Zeiträume einzuhalten und zu erhaltende Bäume bei Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen. Erheblich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

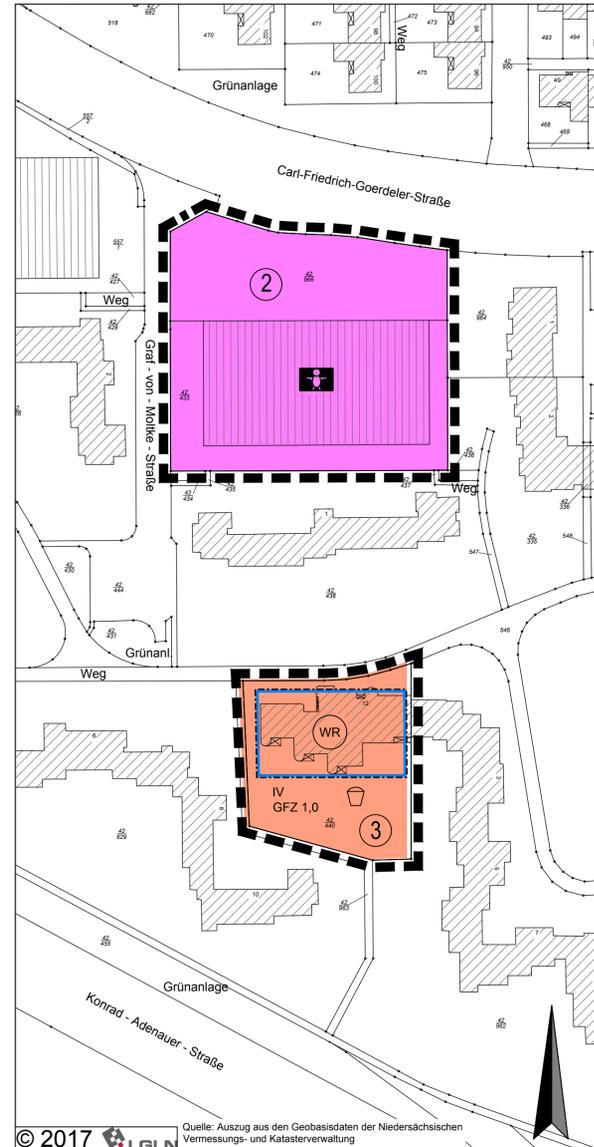
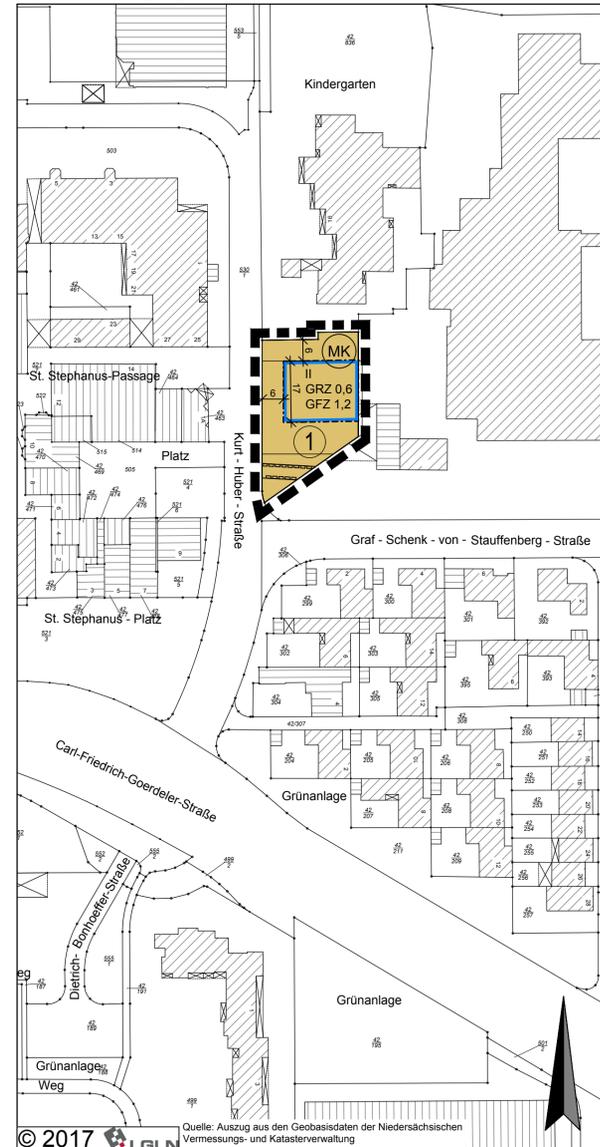
### Teilgeltungsbereich 2 / Neubau Kita:

Die bestehende Parkpalette und die bisher als Verkehrsflächen festgesetzten Grünflächen werden bebaut mit einem Neubau, der einem Familienzentrum und Kinderbetreuung und ggf. weiteren ergänzenden sozialen Angeboten dienen soll. Erhebliche Mehrversiegelungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen sind nicht zu erwarten. Die bisherige Grünfläche wird voraussichtlich für Stellplätze benötigt. Mithilfe der Festsetzung eines Gründachs und zu verwendender wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze und Zuwegungen werden mögliche Auswirkungen der Versiegelungen vermindert. Zentral auf dem Grundstück befindlicher Baum-/Strauchbestand wird voraussichtlich entfernt. Randlich bleibt er soweit möglich und sofern mit den Abrissarbeiten vereinbar voraussichtlich erhalten. Um den Artenschutz nicht zu gefährden sind für Rodungen bestimmte Zeiträume einzuhalten und zu erhaltende Bäume bei Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen. Zudem ist die untere Etage der bestehenden Tiefgarage auf Sommerquartiere von Fledermäusen zu untersuchen und ggf. sind Kästen anzubringen. Erheblich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### Teilgeltungsbereich 3 / Sanierung Altbestand / Ermöglichung Neubebauung:

Derzeit ist die Sanierung des Bestandsgebäudes und Nutzung als Stadtteilhaus (planungsrechtlich einzustufen als Anlage für soziale Zwecke) geplant. Ggf. soll bei einem späteren Entfall der Nutzung auch Wohnen sowie evtl. eine Nachverdichtungsmöglichkeit erreichbar sein. Mehrversiegelungen in erheblichem Ausmaß sind nicht zu erwarten. Mithilfe der Festsetzung eines Gründachs und zu verwendender wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze und Zuwegungen werden mögliche Auswirkungen der Versiegelungen vermindert. Der bestehende Baum-/Strauchbestand ist auch bisher nicht per Bebauungsplan geschützt und kann ggf. in Zukunft verändert werden. Um den Artenschutz nicht zu gefährden sind für Rodungen bestimmte Zeiträume einzuhalten und zu erhaltende Bäume bei Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen. Erheblich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

# Bebauungsplan Nr. 173 "Kaltenmoor- Teil- / Projektplanung" Maßstab: 1:1.000



- Planzeichenerklärung (gemäß PlanV90)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Reine Wohngebiete (WR)
  - Kerngebiet (MK)
  - Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Familienzentrum und Kinderbetreuung
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
  - 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
- Spielplatz
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter
- Wohn- und Geschäftsgebäude
  - öffentliche Gebäude
  - gewerbliche Gebäude und Nebengebäude
  - Flurstücksgrenze
  - Bemaßung
  - Flurstücksnummer

- Textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 4 (3) 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:  
Im Kerngebiet (MK) sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO folgende nach § 7 (2) BauNVO allgemein bzw. nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Tankstellen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Vergnügungsstätten.
- 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**  
Außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen sind hochbauliche Nebenanlagen sowie überbaute Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- 3. Boden- und Grundwasserschutz (§ 9 (1) 14 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG)**  
Im Plangebiet sind begehbare Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. als Aqua-Dränpflasterung, Schotterterrassen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke etc.. Der maximale Spitzenabflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten.
- 4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**  
Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lüneburg, bzw. des jeweiligen Leitungsträgers (AGL, Avacon AG) einzuräumen. Die festgesetzten Bereiche sind von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Abgrabungen oder Aufschüttungen, die den Kabel- oder Kanal-, oder Leitungsbestand negativ beeinflussen können, sind unzulässig. Vorhandene Kontrollschächte dürfen nicht verändert oder überbaut werden und müssen für Kontroll- und Unterhaltungsarbeiten stets zugänglich bleiben.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
Dächer von Hauptgebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

- Hinweise**
1. Der Teilbereich 1 befindet sich im Radius einer im Zweiten Weltkrieg bombardierten Fläche. Im Bereich der bombardierten Fläche sind auf dem gesamten Grundstück Sondierungsmaßnahmen notwendig. Vor Durchführung von Bodenarbeiten, Bau- oder Pflanzmaßnahmen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche durch Spezialunternehmen zu veranlassen. Bodenarbeiten, die mit größeren Erdbewegungen einhergehen, sind durch eine geeignete Fachfirma zu überwachen.
  2. Vor Abriss ist die im Teilgeltungsbereich 2 bestehende Parkpalette im Bereich der unteren Etage auf das Bestehen möglicher Fledermausquartiere (Sommerquartiere) zu überprüfen. Sollten solche vorhandenen sein, sind für jedes Quartier zwei Fledermausflachkästen im Umfeld an geeigneten Stellen zu installieren.
  3. Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen.
  4. Rodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg ist zu beachten.

**Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 80 (5) NBauO).

**PRÄAMBEL**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NVKomG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 173 „Kaltenmoor- Teil- / Projektplanung“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den .....  
Oberbürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**  
**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg.

Lüneburg, den .....  
Planverfasser

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 24.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung der Hansestadt Lüneburg vom 04.10.2017 bis 10.11.2017 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel im Bürgeramt bekannt gemacht worden. Außerdem ist der Aufstellungsbeschluss am 04.10.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 16/2017 bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den .....  
Oberbürgermeister

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)  
Maßstab: 1 : 1.000, Gemarkung Lüneburg Flur 50  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber:  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand 2017). Ein örtlicher Feldvergleich wurde nicht durchgeführt.

Lüneburg, den .....

**Öffentliche Auslegung**  
Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom ..... bis ..... durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel im Bürgeramt ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem sind Ort und Dauer der Auslegung am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. .... bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lüneburg, den .....  
Oberbürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lüneburg, den .....  
Oberbürgermeister

**Inkrafttreten**  
Die Hansestadt Lüneburg hat am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB den Beschluss über den Bebauungsplan ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. .... bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lüneburg, den .....  
Oberbürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften im Sinne von § 214 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den .....  
Oberbürgermeister

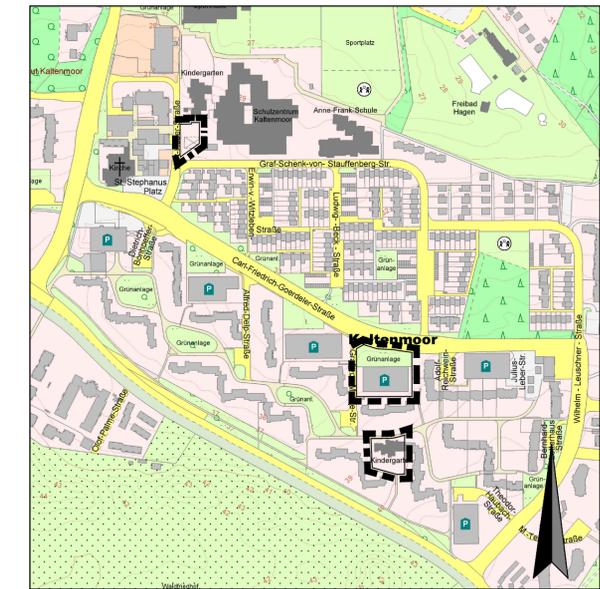
- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
  - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. März 2017 (BGBl. I S. 1057)



# HANSESTADT LÜNEBURG

## Bebauungsplan Nr. 173 „Kaltenmoor-Teil- / Projektplanung“

Stand: Januar 2018



Übersicht M 1 : 5.000