

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

73. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich "Hanseviertel-Ost" Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	14.03.2018	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	24.04.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	25.04.2018	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat mit Beschluss vom 21.03.2013 die 73. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Bezeichnung „Hanseviertel-Ost“ eingeleitet.

Der Änderungsbereich reicht im Norden an die Flächen der Lübecker Straße, im Osten bis zur Ostumgehung (B 4 / B 209), im Süden bis zur Bleckeder Landstraße und im Westen bis zum Behördenzentrum Ost. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung, die in der Anlage beigefügt ist. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 21,9 ha.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans werden die Bebauungspläne Nr. 153 I bis 153 III aufgestellt.

Im Änderungsbereich sollen zukünftig Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde von Februar 2016 bis März 2016 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Entwurf zum Bebauungsplan eingeflossen.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 22.05.2017 bis einschließlich 21.06.2017 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 30.05.2017 bis einschließlich 30.06.2017 stattgefunden. Eine Veröffentlichung im Internet fand statt.

Die eingegangenen und in der Anlage zu dieser Vorlage aufgelisteten Anregungen und Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sind vor dem Feststellungsbeschluss zu prüfen. Der Vermerk über ihre Bewertung und Abwägung ist als Anlage beigefügt. Über die Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen ist zu beschließen.

Die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im weiteren Verfahren dem Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg zur Genehmigung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Hansestadt Lüneburg beschließt:

1. Die im Rahmen der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg für den Teilbereich „Hanseviertel-Ost“ vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen werden in der mit anliegendem Vermerk vorgeschlagenen Art und Weise behandelt.
2. Der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg für den Teilbereich „Hanseviertel-Ost“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.

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
Nein
Teilhaushalt / Kostenstelle:
Produkt / Kostenträger:
Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

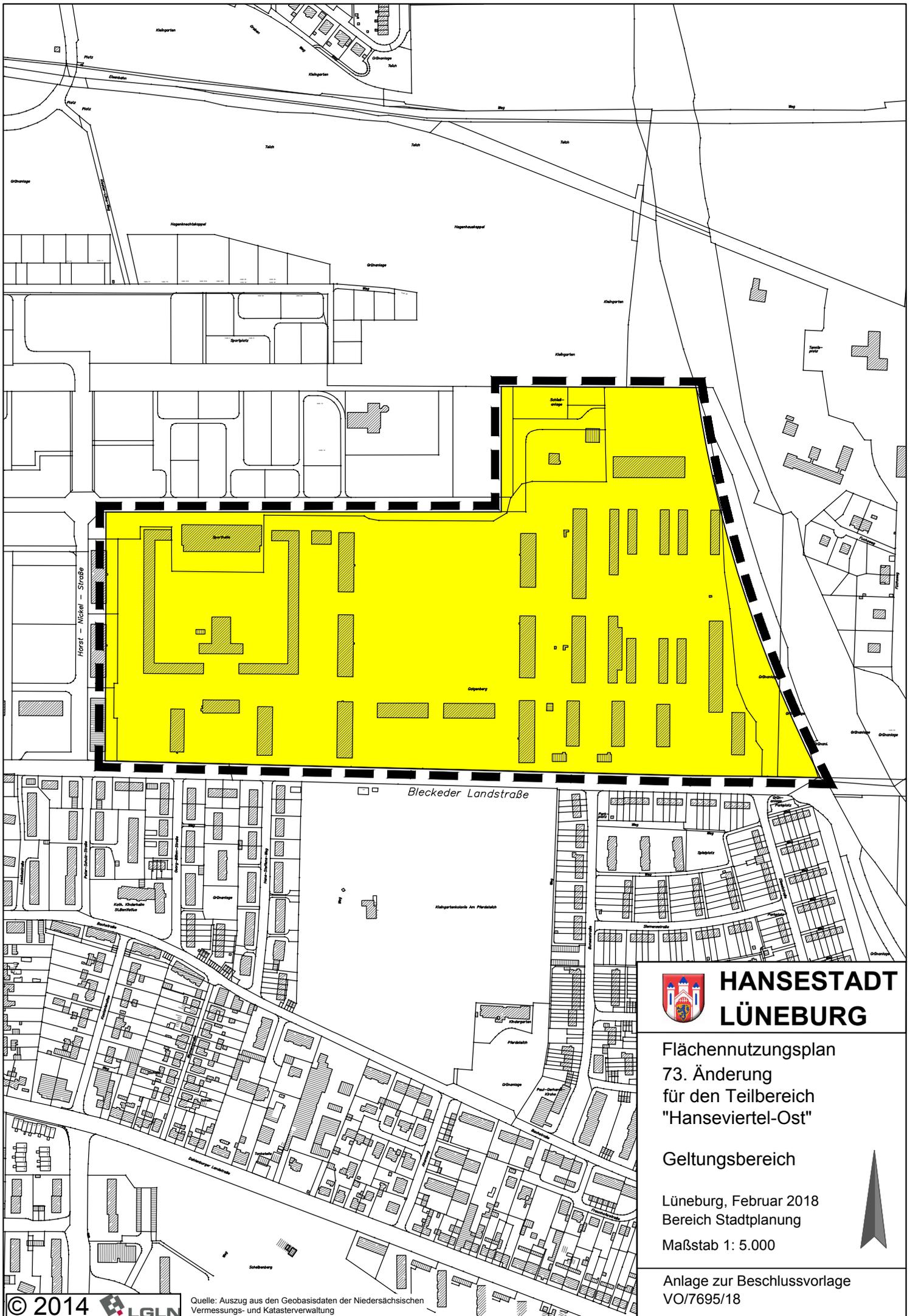
Anlage/n:

Geltungsbereich
Verfahrensübersicht
Abwägung
Flächennutzungsplanänderung-Planung
Flächennutzungsplan-wirksame Fassung
Verfahrensvermerke
Begründung und Umweltbericht

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:



**HANSESTADT
LÜNEBURG**

Flächennutzungsplan
73. Änderung
für den Teilbereich
"Hanseviertel-Ost"

Geltungsbereich

Lüneburg, Februar 2018
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 5.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/7695/18



X	73. Flächennutzungsplan- änderung	für den Teilbereich "Hanseviertel-Ost"
----------	--	---

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
X	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	ABS 11.03.2013
		VA 21.03.2013
X	Öffentl. Bekanntmachung Bürgeramt/LZ	11.02.2016
X	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	25.02.2016 bis 24.03.2016
X	Frühzeitige Behördenbeteiligung	28.02.2016 bis 11.04.2016
X	Auslegungsbeschluss	ABS 24.04.2017
	Bürger-/Anliegerversammlung	
X	Förmliche Behördenbeteiligung	30.05.2017 bis 30.06.2017
X	Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung	22.05.2017 bis 21.06.2017
	Satzungsentwurf	
	Vorlage Erschließungsvertrag	
X	Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS 14.03.2018
		VA 24.04.2018
		RAT 25.04.2018
	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft	

Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Stand: 26.02.2018

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Volker Rathje

M. Sc. Lisa Walther

Umweltbericht:

Dr. Wiebke Hanke/ M. Sc. Sarah Haberstroh

Inhalt

Die Behördenbeteiligung hat vom 30.05.2017 bis zum 30.06.2017 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung hat vom 22.05.2017 bis 21.06.2017 im Rathaus der Hansestadt Lüneburg stattgefunden.

1	Behörden / Träger öffentlicher Belange.....	3
1.1	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, 07.06.2017	3
1.2	UDSchB-Archäologie, 13.06.2017	3
1.3	BUND, 13.07.2017	5
1.4	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), 12.06.2017.....	13
1.5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 15.2.2018	13
1.6	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 28.06.2017	13

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert (auf Abdruck wurde daher verzichtet):

- Wasserverband der Ilmenau Niederung, 06.06.2018
- Niedersächsische Landesforsten, 08.06.2017
- Polizeiinspektion Lüneburg/ Lüchow-Dannenberg/Uelzen, 08.06.17
- Avacon, 16.06.2017
- Landkreis Lüneburg – Brandschutz, 19.06.2017
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, 21.06.2017
- Kreisverband der Wasser und Bodenverbände Uelzen, 22.06.2017
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, 22.06.2017
- Deutsche Telekom Technik, 23.06.17
- Handwerkskammer Braunschweig/Lüneburg/Stade, 26.06.2017
- IHK Lüneburg-Wolfsburg, 26.06.2017
- Landkreis Lüneburg, 26.06.2017
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 27.06.2017

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

1 Behörden / Träger öffentlicher Belange

1.1 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, 07.06.2017

Die Planungen tangieren ein Urnengräberfeld der jüngeren Bronzezeit (FStNr. 99) das beidseits der Bleckeder Straße im Bereich des Bebauungsplans 153 III vorliegt. Der Stellungnahme wurde gefolgt. Es wurde Kontakt mit der UDSchB-Archäologie (Prof. Dr. E. Ring) aufgenommen. Bei der Recherche zur Fundstelle 99 stellte sich heraus, dass es sich wahrscheinlich um eine Gruppe heute sämtlich verschwundener Grabhügel handelt, in deren Randbereichen es zur Anlage mehrerer kleinerer jungbronzezeitlicher Urnenfriedhöfe kam. Von einem großflächigen Urnengräberfeld ist nicht auszugehen. Dennoch ist es natürlich möglich, auch in dem hier in Rede stehenden Planungsgebiet noch auf Reste von Bestattungen zu stoßen. Aus diesem Grund wird in den Bebauungsplan Nr. 153 II und Nr. 153 III sowie deren Begründung ein Hinweis aufgenommen, dass falls bei Erdarbeiten archäologische Denkmale erfasst werden, die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren ist.

Baumaßnahmen und Erdarbeiten können daher zur Zerstörung von archäologischer Substanz im Boden führen. Da die Stadt Lüneburg gem. § 20,2 NDSchG von der Benehmsherstellung mit dem NLD befreit ist, muss die Wahrnehmung der Belange der archäologischen Denkmalpflege durch die UDSchB (Prof. Dr. E. Ring) erfolgen. Die UDSchB steht Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

1.2 UDSchB-Archäologie, 13.06.2017

Sie baten mich, die erhaltenen Nachrichten über die jüngerbronzezeitlichen Funde die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan Nr. 153 II der in der ADAB erfassten Fundstelle 99 und des Umfeldes einmal zu sichten. und 153 III sowie deren Begründung wird aufgenommen, dass falls bei Erdarbeiten archäologische Denkmale erfasst werden, die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren ist.

Tatsächlich erweckt die Kartierung der mit der Lüneburger FStNr. 99 versehenen Fundstelle eines jungbronzezeitlichen Urnenfriedhofes den Eindruck, als sei diese quasi „punktgenau“ auf dem in Rede stehenden Grundstück zu verorten. Der Katalog der Vorgeschichte hilft hier nur bedingt weiter; die unter der Fundortbezeichnung „Bleckeder Landstrasse“ im Lüneburger Museum inventarisierten Gefäße tragen die Inventarnummern 136 bzw. 4794, was auf einen Erwerb um 1900 hindeutet. Weiterführende Angaben sind dem Katalog nicht zu entnehmen.

Tatsächlich jedoch deuten die erhaltenen Hinweise etwas anderes an.

So schreibt bereits Franz Krüger unter dem Titel „Das vorgeschichtliche Lüneburg“ im Lüneburger Tageblatt (April 1935):

„Die jüngere Bronzezeit, etwa 1200 – 750 v. Chr. ist auf dem Stadtgebiet vertreten durch Funde im Ostteile der Stadt, zu beiden Seiten der Bleckeder Landstraße. Nach der Stadt zu sind vor langen Jahren eine doppelkonische Urne und ein Gefäß mit Fingernagelornament gefunden worden, und auf der Höhe, dem späteren Galgenberg, eine doppelkonische Urne in schöner Steinpackung. Da auch auf der südlichen Seite der Bleckeder Landstraße beim Bau des Proviantamts zahlreiche Scherben spätbronzezeitlicher Art sich fanden, ist anzunehmen, daß hier ein ziemlich ausgedehnter Friedhof lag, der nach der Form der Urnen (Beigaben fanden sich nicht) in Periode IV der Bronzezeit, etwa 1200 – 1000 v. Chr., benutzt worden ist.“

Die in der „Vorgeschichte im Landkreis Lüneburg“ unter der Fundortbezeichnung „Urnenfriedhof II“ fassen diese Ausführungen lediglich zusammen, indem sie sich auf ein größeres Gräberfeld zu beiden Seiten der Bleckeder Landstraße beziehen.

Auf dieser Zusammenfassung beruht auch der ADAB-Eintrag.

Ein jungbronzezeitliches Urnengräberfeld von solchen Ausmaßen (bis hin zum Galgenberg / Köppelweg) jedoch wäre in dieser Region ungewöhnlich.

Tatsächlich finden sich derartige Gräberfelder meist am Rande älterer Grabhügel und weisen einen deutlich geringeren Umfang auf. Ähnliches gilt auch für die Urnenfriedhöfe der frühen Eisenzeit, der sog. Stufe von Wessenstedt. Erst kürzlich konnte F. Laux diese Beobachtungen am Beispiel der Gemarkung Ehlbeck verifizieren (Veröff. i. Vb.).

Erst in der älteren vorrömischen Eisenzeit, der sog. Jastorfzeit, kommt es zur Anlage größerer Urnenfriedhöfe (Bsp. Soderstorf).

Bezogen auf die hier in Rede stehende Fundstelle ist es also eher wahrscheinlich, von einer Gruppe heute sämtlich verschwundener Grabhügel auszugehen, in deren Randbereichen es zur Anlage mehrerer kleinerer jungbronzezeitlicher Urnenfriedhöfe kam. Die exponierte Lage dieses Areals wäre hierfür sehr geeignet; ähnliche Gründe spielten schließlich auch für den Bau der mittelalterlichen Richtstätte

eine Rolle. Von einem großflächigen Urnengräberfeld ist daher nicht auszugehen. Dennoch ist es natürlich möglich, auch in dem hier in Rede stehenden Planungsgebiet noch auf Reste von Bestattungen zu stoßen.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Denkmale erfasst werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

1.3 BUND, 13.07.2017

Bezugnehmend auf die Bebauungspläne Nr. 153 I "Hanseviertel-Ost-Wohnen", Nr. 153 II "Hanseviertel-Ost-Gewerbe" und Nr. 153 III "Hanseviertel-Ost-Bleckeder Landstraße" begrüßen wir die Konversion des ehemaligen Kasernengeländes zu städtischen Wohnflächen ausdrücklich und möchten in dessen Geltungsbereich auf unsere diesbezüglichen Stellungnahmen vom 02.07.2017 verweisen.

Die Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen werden im jeweiligen Verfahren zu den Bebauungsplänen zur Abwägung gestellt.

Die angestrebte Bebauung sollte jedoch auch gleichzeitig ökologische und umweltschützende Aspekte berücksichtigen. Der BUND entnimmt dem Umweltbericht und dem beigefügten Artenschutzgutachten, dass es sich bei den zu beplanenden Flächen um z.T. hochwertige Areale handelt, die geschützten Arten von Fauna und Flora Lebensräume bieten. Gerade diese sind in der jetzigen Zeit mit verstärkt festzustellendem Rückgang der Artenvielfalt ausgesprochen selten. Diese sensiblen Areale gilt es zu schützen und bestmöglich in die Planungen zu integrieren.

Wie der Begründung auf Seite 7 zu entnehmen ist, können kleinflächige erhaltenswerte Grünstrukturen auf der Ebene der Bebauungspläne gesichert werden. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können dann Festsetzungen zur Sicherung getroffen werden. Der Satz auf Seite 7 der Begründung wird daher entsprechend umformuliert.

Wie den Bebauungsplänen Nr. 153 I und II zu entnehmen ist, ist dies auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht vorgesehen. Ganz im Gegenteil sollen § 30-Biotop [Silbergras- und Sandseggen-Pionierrasen (RSS) und sonstiger Sandtrockenrasen (RSZ)] per Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beseitigt werden. Anstatt diese in die Bauleitplanung zu integrieren, um der vorhandenen Fauna nicht die komplette Nahrungsgrundlage zu entziehen, werden diese zum

Die Stellungnahme bezieht sich im Weiteren auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Bebauungsplan Nr. 153 I zur Abwägung gestellt. Das derzeitige § 30-Biotop konnte sich an dieser Stelle nur entwickeln und hal-

Ausgleich in Ochtmissen auf einer Luftlinie 5 km weit entfernten Fläche neu geschaffen. Damit stehen diese Flächen bei Realisierung der Planung nicht länger für die Arten, insbesondere Vögel und Fledermäuse, zur Verfügung, deren Lebensraum sich derzeit im Plangebiet befindet. Dieser Umstand ist nicht notwendig. In unseren Stellungnahmen zu den o.g. B-Plänen haben wir dargelegt, dass die geschützten Biotop im Zuge der Planungen weitgehend erhalten werden können. Wir empfehlen, dies nach dem Leitbild einer "Grünen Infrastruktur" umzusetzen.

ten, da hier sehr geringe Einflüsse von außen und Beanspruchungen einwirkten. Im Rahmen der angestrebten Nachverdichtung ist die Erhaltung des § 30-Biotops nicht zu gewährleisten, da die Außeneinflüsse und der Nutzungsdruck auf die Fläche sich stark verändern werden. Ein isolierter Erhalt des Silbergras- und Sandseggen-Pionierrasens innerhalb einer Wohnsiedlung erscheint kaum möglich, da das Biotop empfindlich auf Betreten und Nährstoff-einträge reagiert. Der Erhalt wäre daher nur möglich unter einem weiträumigen Verzicht auf die angrenzende Bebauung, was aber dem Planungsziel insgesamt widerspricht. Der vorgesehene Ersatz ist somit aus naturschutzfachlicher Sicht einem kurzfristigen Erhalt mit schleichendem Wertverlust vorzuziehen. Ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG wurde durch das Planungsbüro MIX gestellt und ist genehmigt worden. Es wird davon ausgegangen, dass die Stellungnahme fälschlicherweise von § 45 Abs. 7 BNatSchG spricht. Hierbei würde es sich um eine artenschutzrechtliche Ausnahme handeln. Diese ist für die Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotops nicht nötig, da hierdurch keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Der BUND möchte darauf hinweisen, dass der vorhandene **Gehölzbestand und die Ruderalflächen im Nordosten** des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Grünfläche in ihren derzeitigen Ausmaßen erhalten bleiben. Die im Plangebiet über die Jahre entstandenen Flächen mit Distelbeständen sind aus naturschutzfachlichen Gründen ökologisch wertvoll und haben zur Entwicklung einer Stieglitzpopulation geführt. Daher wäre es im Zuge der Anpflanzungen zu begrüßen, wenn hier Ruderalbereiche dieser Art erhalten (bzw. geschaffen) werden.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Brutvogelkartierung 2016 ergab ein Brutrevier im Bereich des B-Plangebiets Nr. 153 I in einer Gehölzstruktur südlich der Gebäude mit den Nummern 40 und 41. Nach Umsetzung der Planung, die eine Intensivierung impliziert, ist zwar damit zu rechnen, dass die Art dort nicht mehr brüten wird, aber bei ungefährdeten Arten und Arten der Vorwarnliste kann der Verlust einzelner Brutreviere generell als Eingriff verstanden werden, der die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Alle Gehölzflächen und Ruderalbereiche, die innerhalb der Fläche des geplanten Grünzugs liegen, sind in der Festsetzung zum Erhalt (und Anpflanzung) von Gehölzen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen inbegriffen und damit zu erhalten. Darüber hinaus ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession zu entsiegeln und von Neuversiegelungen freizuhalten. Auch hier werden die bestehenden Gehölze erhalten. Die Vegetation ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Aufgrund der

relativ trockenen Standortbedingungen ist davon auszugehen, dass sich auch hier Ruderalfluren trockener Standorte entwickeln werden, die als Nahrungsgrundlage u.a. für Stieglitze dienen werden.

Der BUND fordert, dass diese Flächen im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebiets erhalten bleiben und entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird der verbindende Grünzug entlang der Ostumgehung sowie Gewerbeflächen dargestellt, um daraus die Bebauungspläne zu entwickeln. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen hier im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden.

Siehe dazu den schwarz umrandeten Bereich in Abbildung 1.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Anhang des Umweltberichts "Biotoptypen"

Der BUND wertet die im artenschutzrechtlichen Gutachten genannten Wirkfaktoren¹ verursacht durch die Eingriffe der Baumaßnahmen maßgebend als erheblich negative Störung von Tieren streng geschützter Arten (hier insbesondere Fledermäuse und Europäische Brutvögel), die nicht nur durch vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen mit Schaffung von künstlichen Ersatzquartieren für vereinzelte Arten minimiert werden können. Der BUND sieht bei der Prüfung der Verbotstatbestän-

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme bezieht sich darüber hinaus inhaltlich auf die Bebauungspläne. Auf der Ebene der Bebauungspläne wird eine entsprechende Bilanzierung durchgeführt und auf dieser Ebene erfolgt auch eine Abwägung. Für den Flächennutzungsplan ergeben sich keine weiteren Änderungen.

de² folgende Tatsachen als nicht ausreichend berücksichtigt:

1. *Erheblichkeit der Störung*: Da es sich bei den abzureißenden Gebäuden und Baumhöhlen um Ruhe- und Fortpflanzungsstätten handelt und sich bei deren Abriss die Reproduktionsfähigkeit und/oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population der einzelnen Arten erheblich verschlechtern wird, ist davon auszugehen, dass es sich um eine erhebliche Störung handelt. Dies gilt auch für Arten, die in Niedersachsen nach NLWKN (2010) als ungefährdet gelten³ wie die Zwergfledermaus, die in der lokalen Population in großer Zahl vorzufinden ist.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Es scheint, als ob hier die Verbotstatbestände des § 44 Abs 1 Nr. 2 und 3 in dieser Stellungnahme nicht deutlich voneinander getrennt werden. Der § 44 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG beinhaltet "Störungstatbestände", wobei es verboten ist, "wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert."

Fledermäuse: Prinzipiell sind der Bau und der Betrieb von baulichen Anlagen geeignet, Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten von Fledermäusen auszulösen. Zu Störungen, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population auslösen, kann es infolge eines drastischen Rückgangs des Nahrungsangebots in einem bedeutsamen Jagdgebiet oder infolge einer Meidung des bedeutsamen Jagdgebiets durch die Fledermäuse kommen. Der Eintritt des Verbotstatbestandes wird von der Bedeutung und Exklusivität des betroffenen Jagdgebiets bestimmt. Weiterhin kann der Störungstatbestand eintreten, wenn eine Zerschneidung von bedeutenden Flugrouten und somit Einschränkung der Erreichbarkeit von Jagdgebieten zu erwarten ist.

Die Fledermauserfassung ergab, dass innerhalb des Plangebietes insbesondere die von Gehölzen gesäumten und beleuchteten Straßen ein regelmäßig genutztes Jagdgebiet der Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus darstellen. Ein bedeutendes Jagdgebiet liegt jedoch nicht vor. Weitere Arten nutzen das Gebiet nur sporadisch zur Jagd. Zwerg- und Breitflügelfledermaus sind Arten des Siedlungsraumes und als Kulturfolger relativ störungsresistent. Sie gelten als unempfindlich und anpassungsfähig gegenüber Einwirkungen wie Schall, Lichtimmissionen oder der Anwesenheit von Menschen. Für diese Arten werden durch die eingeplanten Dachbegrünungen und Grünflächen an gleicher Stelle wieder

nutzbare Jagdgebiete entstehen. Bedeutende Flugrouten bestehen im Plangebiet nicht. Erhebliche Sperrwirkungen, die die Wanderbewegungen zwischen den Jagdrevieren bzw. zwischen Tageseinständen und Jagdrevieren behindern könnten, sind durch die geplanten Maßnahmen daher nicht zu erwarten.

Europäische Vogelarten:

Bei denen im Plangebiet festgestellten Vogelarten handelt es sich um verbreitete und häufige Arten, die auch in Grünflächen in Siedlungsbereichen brüten, soweit geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind. Störungen einzelner Individuen, die mit den Bauarbeiten und der Nutzung nach Planumsetzung entstehen, sind nicht als erheblich einzustufen, da sie bei häufigen Arten nicht zu Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen führen. Während der Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sind ebenfalls keine erheblichen Störungen zu erwarten, da dem Gebiet diesbezüglich keine relevante Bedeutung zukommt.

2. Ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Durch die Überbauung und somit Vernichtung von verwilderten Freiflächen werden Nahrungs- und Jagdhabitats, Flugrouten und/oder Wanderkorridore zerstört, womit sich in der Konsequenz auch ein Wegfall der Nutzungsmöglichkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ergeben kann.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG umfasst den Verbotstatbestand der "Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: "Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören." Kommt es jedoch zum Funktionsverlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte, weil die hierfür unabdingbaren Strukturen wie Nahrungshabitats beseitigt werden, kann darin jedoch eine Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegen. Diese ist jedoch nur tatbestandsmäßig, wenn sie für die lokale Population relevant ist

Fledermäuse:

Für die Arten Zwergfledermaus, Braunes Langohr und eine nyctaloide Art (Breitflügel- oder Zweifarbfledermaus) ergaben sich durch die Kartierungen Hinweise auf genutzte Sommerquartiere. Bei Abriss oder bei Sanierung von Gebäuden oder Beseitigung von Gehölzen besteht grundsätzlich die Gefahr der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr. 3). Für die anpassungsfähige und mittlerweile nach NLWKN (2010) in Nieder-

Flächennutzungsplan 73. Änderung „Hanseviertel-Ost“
sachsen als ungefährdet geltende Zwergfledermaus kann davon ausgegangen werden, dass das Angebot an Quartiersmöglichkeiten im umliegenden Siedlungsgebiet ausreichend ist, um die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern. Zur Vermeidung des Verbotstatbestands (§ 44 Abs. 1 Nr. 3) für die Arten Braunes Langohr¹ und Breitflügelfledermaus² bzw. cf. Zweifarbfledermaus³, deren Erhaltungszustand nach Unterlagen des NLWKN⁴ von 2010 weiterhin als unzureichend eingestuft wird, ist der Verlust der Quartiersmöglichkeiten durch die Schaffung von Ersatzquartieren als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vorzunehmen. Weiterhin ergaben die Untersuchungen der Bäume zwar innerhalb der Untersuchungszeit keine Hinweise auf Besatz, da aber grundsätzlich eine Eignung bei zwei Höhlenbäumen besteht, ist das Anbringen von zwei Gruppen Fledermausgroßraumkästen oder -höhlen an zu erhaltene Bäume vorgesehen.

Europäische Vogelarten:

Auch bei einer Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit erfolgt eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für europäische Vogelarten, weil durch Gehölzrodungen und Abrissarbeiten sowohl unmittelbar Nester entfernt werden als auch die Reviere der entsprechenden Arten überplant werden. Jedoch tritt der Verbotstatbestand nur dann ein, wenn auch die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen

¹ NLWKN (Hrsg.) (2010): Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen. Teil 3: Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Braunes Langohr (*Plecotus austriacus*). – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 12 S., unveröff.

² NLWKN (Hrsg.) (2010): Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen. Teil 3: Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 13 S., unveröff.

³ NLWKN (Hrsg.) (2010): Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen. Teil 3: Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen. – Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*). – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 10 S., unveröff.

⁴ Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft-, Küsten- und Naturschutz

Zusammenhang verloren geht.

Die potenziell vorkommenden Brutvögel sind überwiegend an die Gegenwart von Menschen und Siedlungen angepasst. Für diese Arten bietet auch die zukünftige Nutzung der Fläche Vegetations- und Gebäudestrukturen, die als Bruthabitats dienen werden. Auch handelt es sich um Arten, die in der Region flächendeckend vorhanden sind (Krüger et al. 2014)⁵. Es ist davon auszugehen, dass die Beeinträchtigungen einzelner Individuen bzw. Flächenverluste einzelner Reviere zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führt. Weil es im Zuge der Umbaumaßnahmen jedoch zum Verlust nischenreicher Altbauten kommt, sind für die Arten Haussperling, Mehlschwalbe, Turmfalke und Mauersegler, Star Nisthilfen in ausreichender Höhe an Gebäuden im Plangebiet vorgesehen.

Gerade in einem Gebiet wie dem des Hanseviertels-Ost, das sich durch eine Vielzahl schützenswerte Arten in Flora und Fauna auszeichnet, entfallen auch "durch das Fällen von Bäumen deren Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte, hier insbesondere für Vögel und Fledermäuse."⁴ Jegliche Hecken und Baumreihen haben Bedeutung als dauernder oder saisonaler Lebensraum (z.B. Brutplatz, Nahungshabitat) sowie als Leitlinien für Bewegung und Ausbreitung zahlreicher Arten und sollten daher unbedingt erhalten werden. Der BUND fordert bei der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes den vorhandenen Baum- und Heckenbestand stärker zu berücksichtigen, indem diese nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden. Als vorbereitenden Bauleitplan kommt dem FNP hier auch für die beabsichtigten Festsetzungen in den ebenfalls in Aufstellung befindlichen B-Plänen eine lenkende Funktion zu. Diese sollte, auch wenn eine Änderung des FNP im Parallelverfahren erfolgt, nicht missachtet werden. Die Änderung des FNP

Der Stellungnahme wird bereits weitestgehend gefolgt.

Angesichts der Größe des Gebiets mit den Nutzungen Wohnen und Gewerbe ist die Anzahl der zu erhaltenden Bäume sehr hoch. Der Baumbestand wurde demnach in der städtebaulichen Planung berücksichtigt. Mitunter wurde aber den städtebaulichen Belangen, eine Konversionsfläche im Sinne einer kompakten Stadt möglichst optimal auszunutzen, ein Vorrang vor den naturschutzfachlichen Belangen eingeräumt. Alle Bäume, die dadurch nicht erhalten werden können und unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen, werden innerhalb des Plangebiets ersetzt und es werden neue Grünzüge hergestellt. Die besonderen Funktionen der Bäume für den Naturhaushalt sind dem Plangeber bekannt und sind in die Abwägung eingeflossen.

⁵ Krüger, T., Ludwig, J., Pfützke, S., Zang, H. (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008 Schriftenreihe Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft 48 1-552 + DVD Hannover

bietet vielmehr die Möglichkeit, die Auswirkungen der Planungen in einem räumlich übergeordneten Zusammenhang zu betrachten und so Beeinträchtigungen durch die in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang stehenden B-Pläne besser erkennen und vermeiden zu können. Der BUND sieht die dringende Notwendigkeit die Möglichkeiten, die der FNP hier als übergeordnete Planung bietet, stärker zu nutzen. Der FNP sollte dazu genutzt werden, einen Verbund möglichst vieler bestehender Biotope innerhalb der Geltungsbereiche der drei o.g. B-Pläne herzustellen umso der Biotopvernetzung Rechnung zu tragen. Durch Nutzung von schon vorhandenen Gehölzstrukturen lassen sich im Plangebiet neben den beiden Nord-Süd-Achsen im B-Plan Nr. 153 I und Nr. 153 II auch Ost-West-Achsen herstellen.

Die oben bezeichneten Flächen sollten im FNP als Grünflächen oder Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt und parallel entsprechend im jeweiligen B-Plan festgesetzt werden.

Der BUND wünscht sich eine generell andere Verfahrensweise in der vorbereiteten Bauleitplanung, indem artenschutzrechtliche Untersuchungen den Planungen vorangestellt werden und sensible Gebiete in den Planungen integriert und damit stärker berücksichtigt werden. In diesem Sinne sollte der vorhandene Bestand wertvoller Biotopstrukturen nach dem Leitbild einer "Grünen Infrastruktur" in die Planung der Grauen Infrastruktur einbezogen werden. Fauna und Flora lassen sich nicht beliebig "bauplanungsorientiert" von einer Stelle zur anderen versetzen. Es sind teils über Jahre gewachsene Artenbestände, die standortspezifische Ansprüche haben. Werden diese verändert, ist nicht mit einer unmittelbaren "Anpassung" zu rechnen, so dass in der Konsequenz mit dem Verlust von Arten zu rechnen ist.

Wir bitten Sie, den Belangen von Natur- und Umweltschutz in der Abwägung das ihnen gebührende hohe Gewicht beizumessen.

¹ Artenschutzrechtliches Gutachten der Hansestadt Lüneburg, Hanseviertel-Ost, Stand 07.04.2017, S. 6/7

² § 44 Abs. 1 BNatSchG

³ Artenschutzrechtliches Gutachten der Hansestadt Lüneburg, Hanseviertel-Ost, Stand 07.04.2017, S. 33

⁴ Artenschutzrechtliches Gutachten, S. 8

Der Flächennutzungsplan stellt bereits Grünzüge dar, die eine Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen nördlich und südlich des Änderungsbereichs ermöglichen soll. Diese Strukturen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiterentwickelt. Es bedarf hier keiner Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Verfahrensweise der Bauleitplanung ist im Baugesetzbuch geregelt. Darin gibt es für die Träger öffentlicher Belange und für die Öffentlichkeit bereits frühzeitig Gelegenheiten zur Äußerung. Im Rahmen der Abwägung führt die Beteiligung regelmäßig zu Änderungen der Planung.

Der Artenschutz nimmt bereits in der Entwurfsphase der Planung eine wichtige Rolle ein und wird von Beginn an in der Planung beachtet. Der überwiegende Teil der Bestandsbäume wurde in das städtebauliche Konzept integriert und im Bebauungsplan festgesetzt. Alle nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume, die nicht erhalten werden können, werden innerhalb des Plangebiets durch Neupflanzungen ersetzt.

1.4 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), 12.06.2017

Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung bitte ich den Quellvermerk gem. den Datenbenutzungsbedingungen in jeder Karte/ Luftbild anzubringen: Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Kartengrundlage wird aktualisiert und der Quellenvermerk entsprechend angepasst.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.niedersachsen.de) zu enthalten.

1.5 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 15.2.2018

Aus Sicht des Fachbereichs Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund der Planungsfläche sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefährdung (Gefährungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden. Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.

Bei Bauvorhaben sind für die geotechnische Erkundung des Baugrundes die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

1.6 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 28.06.2017

Gegen die 73. Änderung bestehen soweit keine Bedenken. Die Änderungsfläche Im Hinblick auf schädliche Umwelteinwirkungen wurden die Ergebnisse des

liegt westlich der Bundesstraße ‚B4‘ im Zuge der Ortsumgehung Lüneburg (geplan- Lärmgutachtens und des Gutachtens zu Luftschadstoffen, das die Niedersächsi- te Bundesautobahn ‚A 39‘) zwischen Abschnitt 730/1200 und Abschnitt 7 40/442. sche Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Rahmen der Planfeststel- Die Hansestadt hat gem. § 5 (2) Abs. 6 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungenlung für die A39 erstellen lassen hat, in den Bebauungsplänen einbezogen. Im oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u.a. Straßenlärm) er- Hinblick auf Verkehrslärm wurden Maßnahmen notwendig und entsprechende forderlich werden. Am weiteren Verfahren ist die Straßenbauverwaltung zu betei- Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen getroffen (siehe textliche Festset- ligen. Danach ist mir die Genehmigung der 73. Flächennutzungsplanänderung zung 3.). unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung mitzuteilen. Nach der Abwägung und dem Feststellungsbeschluss wird die 73. Änderung des Flächennutzungsplans der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wird öffentlich Bekannt gemacht. Anschließend wird eine beglaubigte Kopie der 73. Änderung des Flächennutzungsplans an die Straßenbauverwaltung übersandt.

Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg

73. Änderung „Hanseviertel-Ost“



in der Fassung vom 09.02.2018

HANSESTADT LÜNEBURG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 73. ÄNDERUNG

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg diese 73. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Darstellungen, beschlossen.

Lüneburg, den

LS

Oberbürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Maßstab: 1 : 5.000, Gemarkung Lüneburg Flur 41 und 42

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber:

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand 2015).

Ein örtlicher Feldvergleich wurde nicht durchgeführt.

PLANVERFASSER

Die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von ELBBERG Stadtplanung, Kruse und Rathje Partnerschaft mbB, Architekt und Stadtplaner, 20251 Hamburg.

Lüneburg, den

Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 21.03.2013 beschlossen, den Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern.

Der Beschluss, den Flächennutzungsplan zu ändern, wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 25.02.2016 bis 24.03.2016 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel im Bürgeramt ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem ist der Beschluss, den Flächennutzungsplan zu ändern, am 11.02.2016 in der Landeszeitung für die Lüneburger Heide bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den

LS

Oberbürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 24.01.2017 dem Entwurf der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 04.05.2017 bis 21.06.2017 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel im Bürgeramt ortsüblich bekannt gemacht.

Außerdem sind Ort und Dauer der Auslegung am 04.05.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr.7/2017 bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom 22.05.2017 bis 21.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüneburg, den

LS

Oberbürgermeister

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Lüneburg, den

LS

Oberbürgermeister

GENEHMIGUNG

Die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Erlass der Regierungsvertretung Lüneburg (Az.:) vom heutigen Tage mit Maßgaben/unter Auflagen/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den

LS

BEITRITTSBESCHLUSS

Der Rat der Hansestadt Lüneburg ist den in dem Genehmigungserlass vom
(Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am
beigetreten.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern
öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4
BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

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 in der Landeszeitung für die
Lüneburger Heide bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den

LS

Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6
Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr.
bekannt gemacht worden.

Die 73. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Lüneburg, den

LS

Oberbürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den

LS

Oberbürgermeister



HANSESTADT LÜNEBURG

Flächennutzungsplan 73. Änderung "Hanseviertel-Ost"

Maßstab: 1:5.000

Wirksame Fassung vom 30.01.1981

Stand: 2/2018

ELBERG
STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnhof 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elberg.de, www.elberg.de

Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

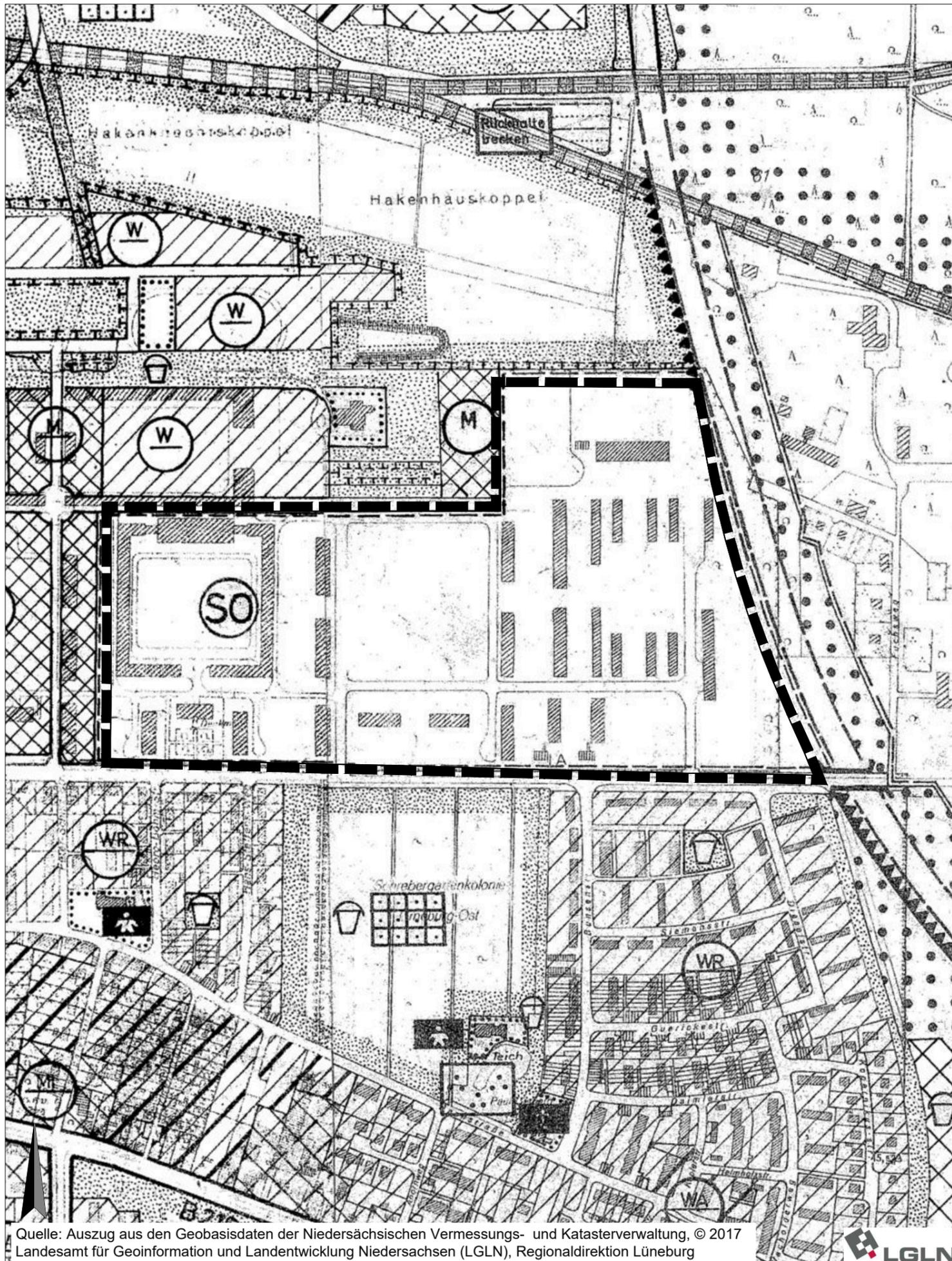


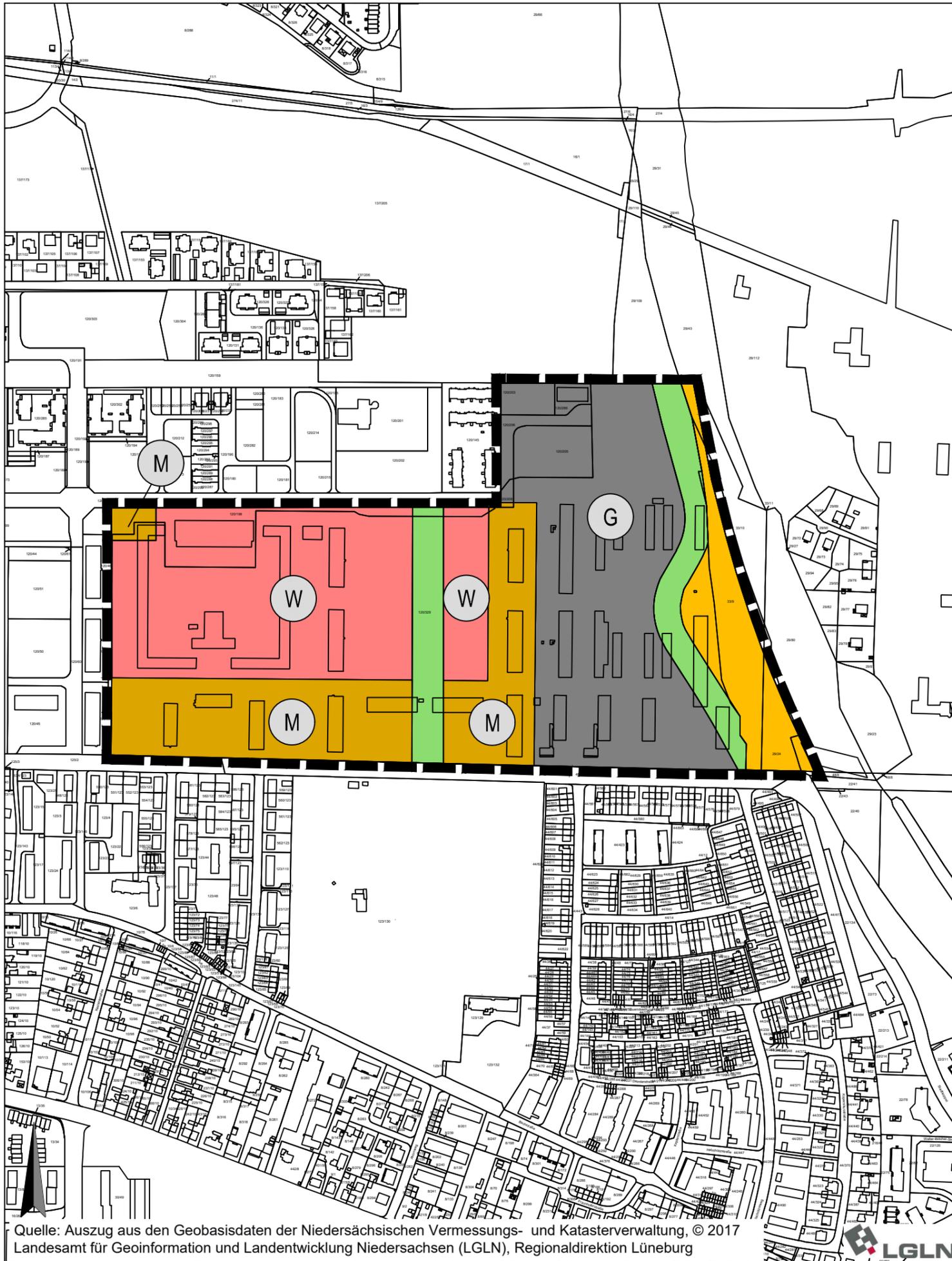
Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der F-Planänderung





HANSESTADT LÜNEBURG

Flächennutzungsplan 73. Änderung "Hanseviertel-Ost"

Maßstab: 1:5.000

Stand: 02/2018

ELBERG
STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)



Wohnbaufläche



gemischte Bauflächen



gewerbliche Bauflächen

2. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

3. Grünflächen



Grünflächen

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der F-Planänderung



Flächennutzungsplan
73. Änderung
„Hanseviertel-Ost“

der Hansestadt Lüneburg



Begründung

in der Fassung vom 16.02.2018

Verfahrensstand:

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

Teil I	3
1. Vorbemerkungen zur 73. Änderung	3
2. Ziele der Raumordnung	3
3. Anlass und Gründe für die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
4. Lage des Änderungsbereiches	5
5. Räumliche und strukturelle Situation	5
6. Rechtliche Situation	6
7. Städtebauliche Ziele (Inhalt) der 73. Änderung	7
8. Flächenbilanz	8
Teil II	9
9. Umweltbericht	9

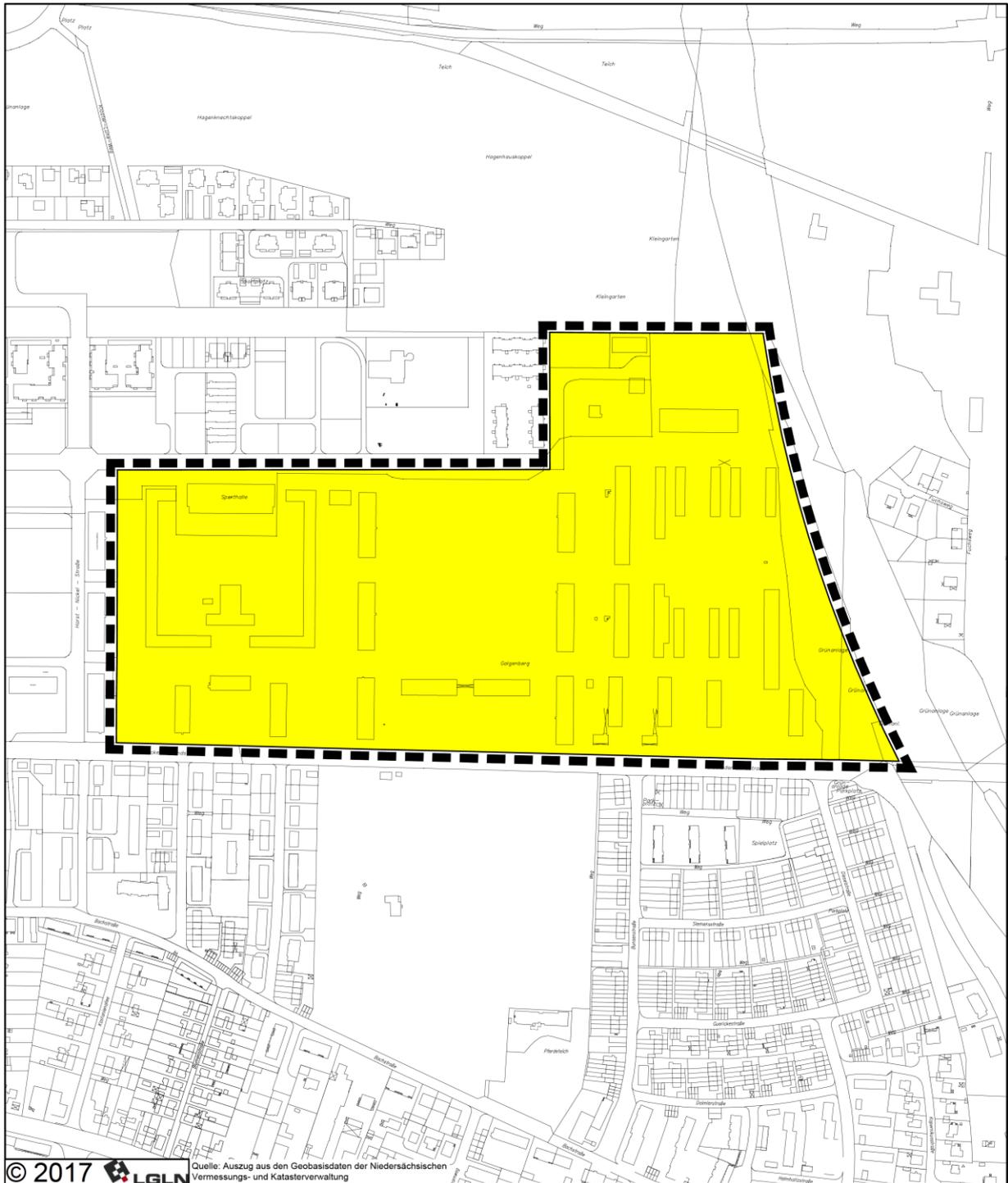


Abb. 1: Geltungsbereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lüneburg

Teil I

1. Vorbemerkungen zur 73. Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 21.3.2013 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) für den in den Planunterlagen zeichnerisch dargestellten Teilbereich "Hanseviertel-Ost" zu ändern.

Die 73. Änderung erfolgt auf der Grundlage des am 30.01.1981 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes einschließlich seiner bisherigen Änderungen.

Der Geltungsbereich der 73. Flächennutzungsplanänderung ist auf der vorgenannten Karte durch eine unterbrochene Linie umrandet.

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg die Aufstellung der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, beschlossen.

Außerdem sind der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes

- die Verfahrensvermerke und
- die Begründung mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie
- eine zusammenfassende Erklärung im Sinne von § 6a BauGB (*wird nach dem Feststellungsbeschluss von der Verwaltung erarbeitet und beigelegt*)

beigelegt.

Die verwendeten Planzeichen entsprechen der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang im Bereich Stadtplanung vom 25.2.2016 bis 24.3.2016 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in die Erarbeitung der vorliegenden Fassung der 73. Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet worden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.05.2017 bis 21.06.2017 stattgefunden.

2. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

In der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378) ist der Hansestadt Lüneburg im System der zentralen Orte die Funktion eines Oberzentrums innerhalb der Metropolregion Hamburg zugewiesen worden. In Oberzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Oberzentren haben für die dortige Bevölkerung und Wirtschaft zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten.

Es ist eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die u. a. die zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt sowie eine ausreichende Wohnraumversorgung ermöglicht, dem regionalen Wohnungsbedarf gerecht wird und den Wohnungsneubau an Schwerpunkten für Wohn- und Arbeitsstätten kon-

zentriert. Schwerpunktaufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten haben Gemeinden mit ober- und mittelzentraler Funktion. Der angestrebten räumlichen Struktur des Landes entsprechend soll auch eine ausgewogene, vielfältige, langfristig wettbewerbsfähige, umwelt- und sozialverträgliche Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen erhalten und geschaffen werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg (Fassung 2010) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich der Hansestadt Lüneburg ohne besondere Kennzeichnung dargestellt (siehe Abb. 2). Die Hansestadt Lüneburg wird insgesamt u.a. als Oberzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ ausgewiesen.

Die im Bereich der 73. Änderung vorgesehene Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen entspricht daher den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Die Darstellungen der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes sind somit den Zielen der Raumordnung angepasst.

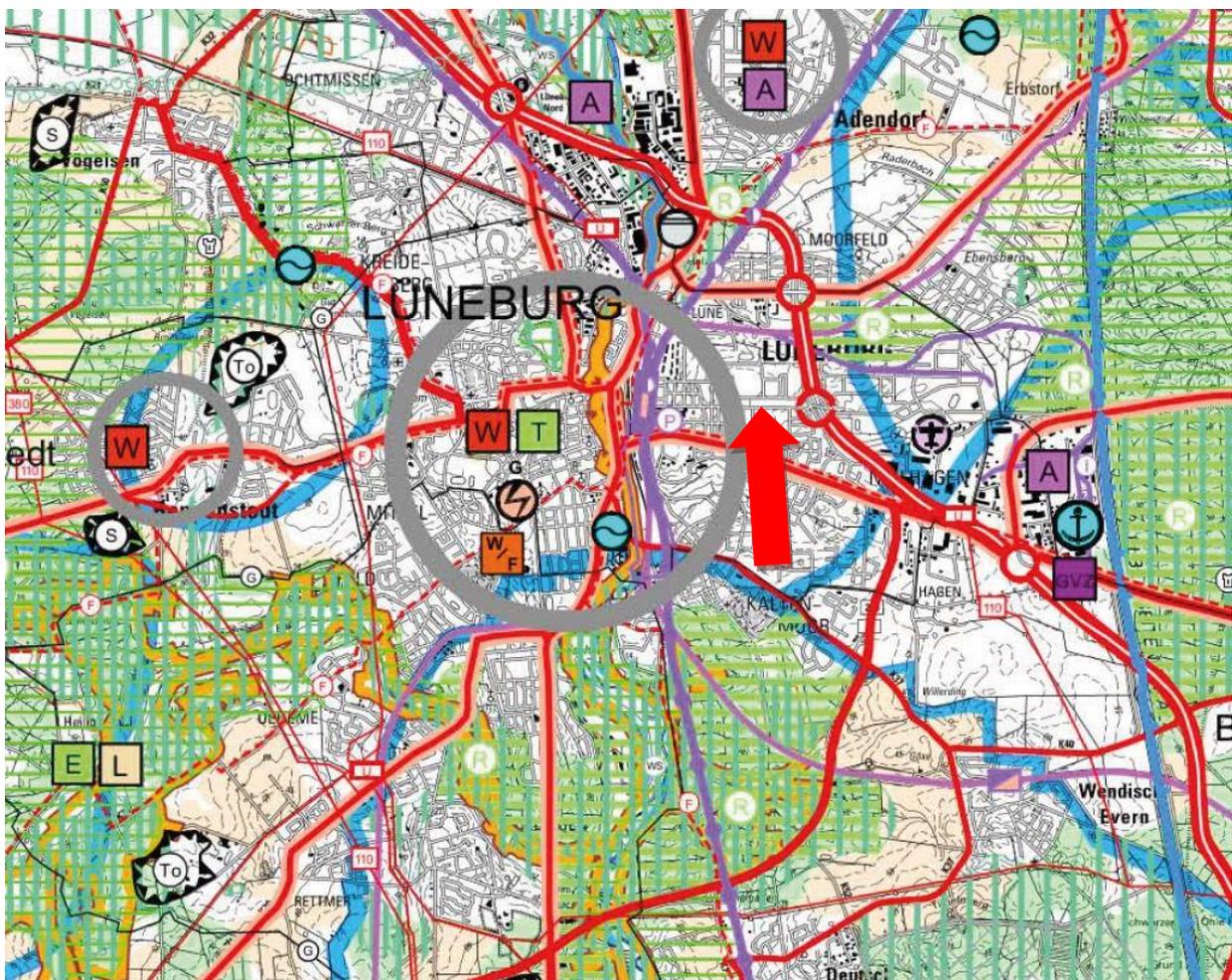


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebiets (Pfeil), ohne Maßstab

3. Anlass und Gründe für die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Hansestadt Lüneburg betreibt seit 2005 die Konversion der ehemaligen Schlieffen-Kaserne zu einem innenstadtnahen Wohnquartier. Im nördlichen Teil des Kasernengeländes wurden bereits erste Wohnareale entwickelt und unter dem Quartiersnamen „Hanseviertel“ erfolgreich vermarktet. Damit

ergibt sich für die Hansestadt Lüneburg ein großes Entwicklungspotenzial, wenn die verbliebenen Flächen der Schlieffen-Kaserne für eine weitere bauliche Entwicklung genutzt werden können.

Dieser hier geplante Teil des ehem. Kasernengeländes wurde zuletzt durch die Bundespolizei genutzt. Die Hansestadt Lüneburg hat intensive Gespräche mit dem Verteidigungsministerium und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) geführt, um eine Freigabe der verbliebenden Flächen aus der militärischen Nutzung zu erreichen. Die militärische Nutzung und auch die temporäre Nutzung durch die Bundespolizei ist 2015 beendet worden.

Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung kann ein großes zusammenhängendes innerstädtisches Flächenpotenzial einbezogen werden. Hierzu ist eine Bauleitplanung zu erarbeiten, die sowohl die Nutzungsansprüche aus der hohen Nachfrage nach stadtnahen Wohnangeboten, als auch Flächen für Gewerbe sowie für Dienstleistungseinrichtungen berücksichtigt. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche erfüllt damit den Grundsatz der Bauleitplanung, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Um das Areal von ca. 23 ha planungsrechtlich für diese bauliche Wiedernutzung vorzubereiten und die Nutzung als künftigen Wohn- und Gewerbestandort planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

4. Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 23 ha, liegt im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs zwischen den Stadtteilen „Lüne-Moorfeld“ im Norden und „Schützenplatz“ sowie „Neu Hagen“ im Süden. Der Bereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes ist etwa 3 km vom Stadtzentrum entfernt. Die öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sowie die zahlreichen Arbeitsplätze des Dienstleistungsbereiches im Stadtzentrum sowie der Lüneburger Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

Der Änderungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Flächen des Hanseviertels,
- im Osten durch die Ortsumgehung B 4/B 209 (zukünftig BAB 39),
- im Süden durch die Bleckeder Landstraße
- im Westen durch das Behördenzentrum Ost.

Die zeichnerische Abgrenzung des Änderungsbereiches ist dem Kartenausschnitt auf Seite 3 zu entnehmen.

Im Untergrund der Planungsfläche sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefährdung (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2-).

5. Räumliche und strukturelle Situation

Als Teil der ehemaligen Schlieffen-Kaserne ist der Änderungsbereich im Wesentlichen durch Kasernenanlagen, Mannschaftgebäude, ehem. Stallungen und Maschinenunterstände sowie Verkehrsflächen und einen großen Exerzierplatz geprägt.

6. Rechtliche Situation

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan vom 30.01.1981, einschließlich der wirksamen Änderungen, ist der Bereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet (SO) und Verkehrsfläche dargestellt.

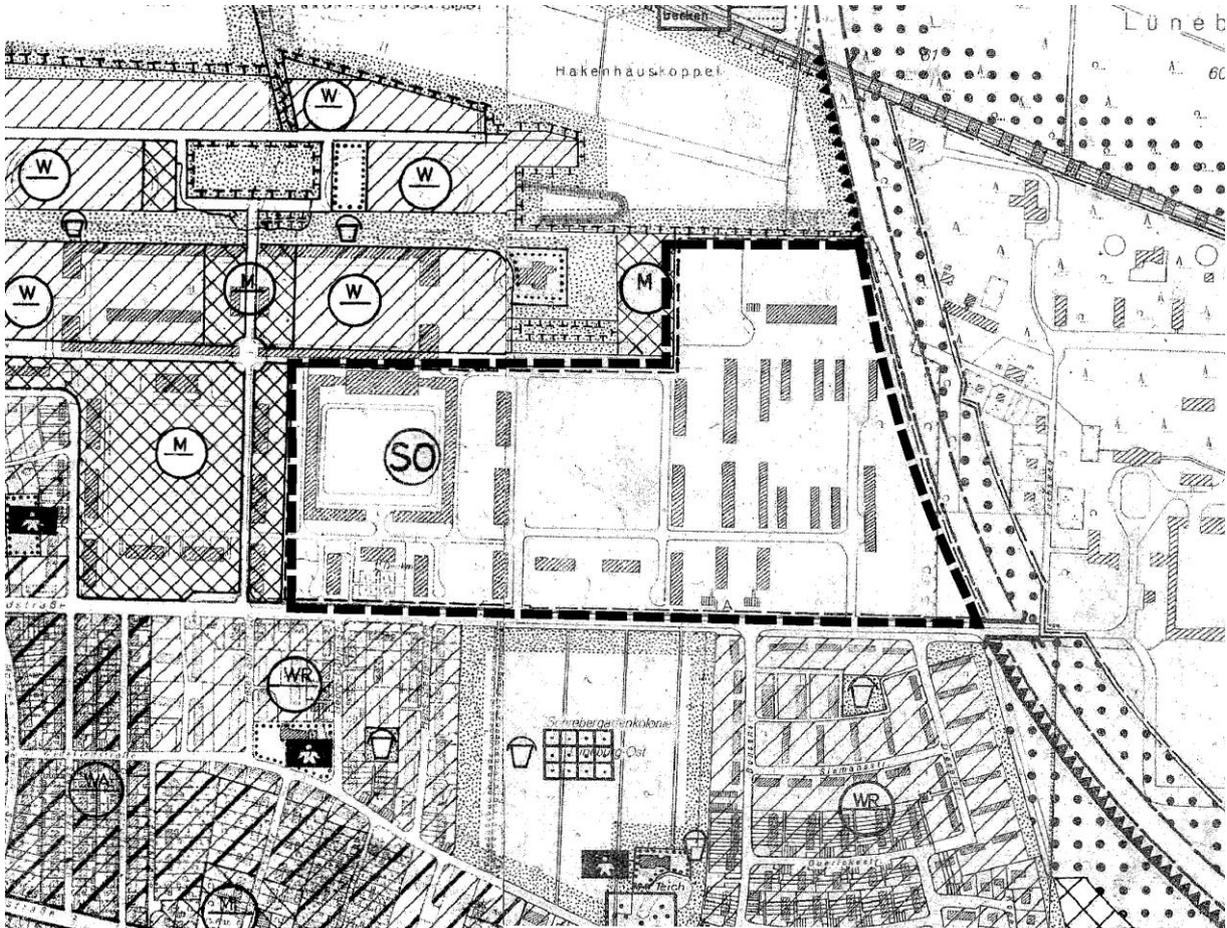


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 73. Änderung, ohne Maßstab

Die vorgesehenen Darstellungen für Wohnbauflächen (W), gemischte (M) und gewerbliche (G) Bauflächen, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen machen eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Angrenzend an das Plangebiet liegen am nördlichen Rand im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbau-, Grün- und gemischte Bauflächen. Östlich des Gebiets sind Straßenverkehrsflächen dargestellt. Im Süden sind Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt, im Westen grenzen gemischte Bauflächen an das Gebiet an.

Der Änderungsbereich umfasst die Bebauungspläne Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“, Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ und den Bebauungsplan Nr. 153 III „Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße“. Die Aufstellung der Bebauungspläne erfolgt im Parallelverfahren.

Durch die sich in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 153 I, 153 II sowie 153 III werden keine bestehenden Bebauungspläne überplant.

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

derzeitigen Zeitpunkt noch nicht berücksichtigt werden. Grundsätzlich entgegenstehende Darstellungen sind aufgrund der Vornutzung nicht zu erwarten.

Der bisherige Landschaftsplan stellt für das Kasernengelände eine Siedlungsfläche dar. Es werden markante Bäume bzw. Baumreihen insbesondere um den Exerzierplatz herum dargestellt. Die Baumstrukturen wurden nach Möglichkeit im städtebaulichen Konzept bereits berücksichtigt und finden sich auch im Entwurf des Bebauungsplans wieder.

Über den Erhalt von erhaltenswerten Grünstrukturen wird auf der Ebene der Bebauungspläne entschieden und bei Bedarf entsprechende Festsetzungen zur Sicherung getroffen. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen wird auf der Ebene der Bebauungspläne durchgeführt. Entsprechende Festsetzungen werden die Bebauungspläne Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“, Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ und Nr. 153 III „Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße“ enthalten.

7. Städtebauliche Ziele (Inhalt) der 73. Änderung

Die gegenwärtige Grundstücksmarktsituation in Lüneburg ist nach wie vor auch durch eine starke Nachfrage nach Grundstücken für Wohngebäude gekennzeichnet. Im Vorwege dieses Änderungsverfahrens ist für das Areal des sog. „Hanseviertel III“ ein städtebauliches Konzept erarbeitet worden, das diese Nachfrage berücksichtigt. Das Ziel dieses Konzepts ist es die planerischen Prämissen des nördlich angrenzenden Hanseviertels fortzuführen und einen angemessenen Übergang zwischen dem neuen Stadtraum und der bestehenden Bebauung an der Bleckeder Landstraße zu schaffen.

Durch die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Wohnbauflächen (W) dargestellt werden, die im Nordwesten direkt an das bereits entstandene Hanseviertel angrenzen. Im zentralen Bereich Tartuer Straße wird gemischte Baufläche dargestellt, um die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Wohnen in den Obergeschossen zu ermöglichen. Gemischte Bauflächen (M) werden ebenfalls entlang der Bleckeder Landstraße und im Bereich der östlichen Mannschaftsgebäude dargestellt, um hier die Ansiedlung von nicht-störendem Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen.

Der im Norden bestehende Grünzug soll nach Süden fortgesetzt werden und eine Verbindung zu den Kleingärten südlich der Bleckeder Landstraße herstellen.

Gewerbliche Bauflächen im Osten des Änderungsbereiches sollen einen Übergang zur künftigen BAB 39 bilden. Diese Flächen sind aufgrund der Lärmbelastung durch die B 4 nicht für das Wohnen oder gemischte Nutzungen geeignet. Damit das Schutzniveau in den benachbarten Wohn- und Mischgebieten durch die geplanten Gewerbeflächen nicht gefährdet wird, muss auf der Ebene des Bebauungsplans eine lärmtechnische Einschränkung der Gewerbegebiete erfolgen.

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die Bleckeder Landstraße. Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist durch eine neue Buslinie vorgesehen.

Für den Bau der zukünftigen BAB 39 wird ein Teil der Fläche als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, in der die Zu- und Abfahrt auf der westlichen Seite der Autobahn liegen wird.

Weitere Gutachten

Erforderliche Gutachten wurden im Rahmen der Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

8. Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz gibt einen Überblick über die bisherigen und die künftigen Darstellungen innerhalb des Geltungsbereiches der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg für den Teilbereich „Hanseviertel-Ost“.

Art der Nutzung	bisherige Darstellung Fläche in ha	künftige Darstellung Fläche in ha
Sondergebiet	23,1	-----
Wohnbaufläche	-----	6,98
Gemischte Baufläche	-----	4,99
Gewerbliche Baufläche	-----	7,15
Grünfläche	-----	2,23
Verkehrsfläche	-----	1,74
Gesamtgröße	23,1	23,1

Teil II

9. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB erstellt. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Auf der Ebene der Bebauungspläne wurde eine detaillierte Umweltprüfung mit den notwendigen artenschutzrechtlichen Gutachten durchgeführt. Aussagen oder Maßnahmen die die Ebene des Flächennutzungsplans betreffen, ergeben sich daraus nicht.

Lüneburg, den

Mädge

Oberbürgermeister

Flächennutzungsplan 73. Änderung **„Hanseviertel-Ost“**

der Hansestadt Lüneburg



Umweltbericht (Teil II der Begründung)

in der Fassung vom 16.02.2018

Verfahrensstand:
Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Inhalt

1 Einleitung	3
1.1 Allgemeines.....	3
1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	3
1.3 Planungsvorgaben.....	4
2 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	5
2.1 Bestand	5
2.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	6
3 Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
3.1 Bestand	6
3.1.1 Bäume.....	6
3.1.2 Biotoptypen	6
3.1.3 Tiere	7
3.2 Auswirkungen	7
3.2.1 Auswirkungen aus artenschutzrechtlicher Sicht	8
4 Schutzgut Boden	10
4.1 Bestand	10
4.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	12
5 Schutzgut Wasser	13
5.1 Bestand	13
5.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	14
6 Schutzgut Luft und Klima	14
6.1 Bestand	14
6.2 Auswirkungen und geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	15
7 Schutzgut Landschaftsbild	16
7.1 Bestand	16
7.2 Auswirkungen und geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	16
8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	16
8.1 Bestand	16
8.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	16
9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	17
10 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Maßnahmen	17

11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
12 Zusätzliche Angaben	18
12.1 Schwierigkeiten und Kenntnislücken	18
12.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	18
13 Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
14 Quellen	19

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht wird auf der Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB erstellt. Er ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und setzt sich aus den in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dargestellten Bestandteilen zusammen.

Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Für die Umweltprüfung liegen folgende Gutachten und Fachbeiträge vor:

- Landschaftsplan der Stadt Lüneburg, 1996
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg (Fortschreibung, Stand Entwurf vom 17.11.2016)
- Ergänzende Baugrunduntersuchungen zur Wasserdurchlässigkeit im Untergrund (Auftraggeber: IGBV Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen, Auftragnehmer: geo-log Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 07.09.2016)
- Altlastenuntersuchung (Auftraggeber: Idb Lüneburg - Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft, Auftragnehmer: Wessling GmbH, Stand: 21.11.2016)
- Lärmtechnische Untersuchung für die Hansestadt Lüneburg, M+O Immissionsschutz, Stand 05.04.17
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Elbberg, März 2017

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung wurde förmlich nicht festgelegt. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde je nach Bedarf das nähere Umfeld in die einzelnen Untersuchungen einbezogen.

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet. Die Beurteilung, ob die zu erwartenden Auswirkungen der Planung erheblich sind, richtet sich dabei nach den fachgesetzlichen Maßstäben. Hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich die Maßstäbe aus dem Naturschutzrecht. Dabei sind die Auswirkungen umso eher als erheblich nachteilig zu bewerten, je wertvoller oder je empfindlicher die betroffenen Ausschnitte oder Ausprägungen von Natur und Landschaft sind. Im Weiteren werden schutzgutbezogen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf ihre Erheblichkeit erläutert. Dabei wird zwischen voraussichtlich nicht erheblichen (= geringe oder nicht feststellbare) und voraussichtlich erheblichen (= deutliche oder schwerwiegende) Vorhabenauswirkungen unterschieden.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Das ca. 23 ha umfassende Plangebiet ist Teil der ehemaligen Schlieffen-Kaserne. Es befindet sich im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs zwischen den Stadtteilen „Lüne-Moorfeld“ im Norden und „Schützenplatz“ sowie „Neu Hagen“ im Süden.

Die Hansestadt Lüneburg betreibt seit 2005 die Konversion der ehemaligen Schlieffen-Kaserne zu einem innenstadtnahen Wohnquartier. Im nördlichen Teil des Kasernengeländes wurden bereits erste Wohnareale entwickelt und unter dem Quartiersnamen „Hanseviertel“ erfolgreich vermarktet. Durch die 73. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die verbliebenen Bereiche der ehemaligen Kaserne entwickelt werden. Um das Areal planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung vorzubereiten und um die Nutzung als künftigen Wohn- und Gewerbestandortes planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Im Westen des Änderungsbereiches sollen Wohnbauflächen dargestellt werden. Der zentrale Bereich wird als gemischte Baufläche dargestellt, um die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen in den Obergeschossen zu ermöglichen und zu fördern. Gemischte Bauflächen werden ebenfalls entlang der Bleckeder Landstraße und im Bereich der östlichen Mannschaftsgebäude dargestellt, um hier die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen. Gewerbliche Bauflächen im Osten des Änderungsbereiches sollen einen Übergang zur künftigen BAB 39 bilden. Diese Flächen sind aufgrund der Lärmbelastung nicht für das allgemeine Wohnen oder gemischte Nutzungen geeignet.

Auf der nachgeordneten Planungsebene wird der Änderungsbereich in drei Bebauungspläne (B-Plan) gegliedert:

- B-Plan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“
- B-Plan Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“
- B-Plan Nr. 153 III „Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße“

Die Aufstellung der Bebauungspläne erfolgt im Parallelverfahren zur 73. Änderung des FNP.

1.3 Planungsvorgaben

Flächige Schutzansprüche nach Naturschutzrecht liegen im Plangebiet und angrenzend nicht vor. Die nächsten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000-Gebiet) befinden sich in etwa 1 km Entfernung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet Ilmenau mit Nebenbächen (Nr. 2628-331). Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht erforderlich, da für das geplante Vorhaben aufgrund der Entfernung negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen der Bearbeitung der Schutzgüter wird übergeordnet auf den Landschaftsrahmenplan sowie standort- und vorhabenbezogen auf den Landschaftsplan zurückgegriffen. Die für das Gebiet formulierten Aussagen und Planungsziele werden nachfolgend jeweils im Rahmen der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter aufgeführt. Weitere Planungsvorgaben wie der Flächennutzungsplan und das regionale Raumordnungsprogramm werden im allgemeinen Teil der Begründung berücksichtigt.

Der gültige Landschaftsrahmenplan ist von 1996. Derzeit befindet sich eine neue Fassung in der Aufstellung, welche als Entwurf vorliegt (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans, Stand Entwurf 2016, Karten über das Geoportal des Landkreises online einsehbar unter dem Link: http://geo.lklg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=lrp&mobil=false&size=mittel&map

Width=1862&mapHeight=608). Der neue Landschaftsrahmenplan stellt in seiner Karte 1 „Biotop- und Nutzungstypen“ dar. Das Plangebiet wird als (Innen-)Stadtbereich abgebildet. In Karte 2 „Ziel- und Entwicklungskonzept“ wird im Bereich des Plangebiets bisher ein Militärgelände dargestellt. Schutzgebiete und Gebiete mit der Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes und Gebiete mit besonderer ökologischer Funktion sowie nachrichtliche Informationen sind im Geltungsbereich nicht verzeichnet.

Die Hansestadt Lüneburg verfügt über einen Landschaftsplan von 1996. Der gültige Landschaftsplan stellt für das Kasernengelände eine Siedlungsfläche dar (s. Abbildung 1). Es werden markante Bäume bzw. Baumreihen insbesondere um den zentralen Exerzierplatz herum dargestellt. Darüber hinaus sind die großen Freiflächen am Rand der Kaserne zur Bleckeder Landstraße als „Grünland“ verzeichnet, wobei dies nicht als Grünland im Sinne von landwirtschaftlichen Flächen verstanden werden darf.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg (1996), rote Umrandung = Plangebiet, ohne Maßstab

2 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

2.1 Bestand

Das Plangebiet ist Teil der ehemaligen Schlieffen-Kaserne, deren Konversion zu einem neuen Wohn- und Gewerbequartier erfolgen soll. Die alten Mannschaftsgebäude im westlichen Bereich stehen derzeit leer. Im östlichen Bereich des Gebiets wird bzw. wurde der Gebäudebestand zum Teil von Mietern wie dem Roten Kreuz und durch die Bundespolizei genutzt. Weiterhin dienen im Südosten einige der Gebäude als Flüchtlingsunterkunft.

Nördlich grenzt das Gebiet an Neubausiedlungen an, im Osten befindet sich die Bundesstraße B 4 / B 209 (zukünftig BAB 39), im Süden die Bleckeder Landstraße und eine Kleingartenkolonie und im Westen das Behördenzentrum-Ost.

Das Plangebiet weist keine Erholungsfunktion auf, da die Fläche im Ist-Zustand aufgrund fehlender Zugänglichkeit und der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung nicht für die Erholungsnutzung zur Verfügung steht. In ca. 360 m Entfernung liegt das Biotopverbundsystem Wald einschließlich halboffener Landschaft (außerhalb von Auen/ Niederungen) (Nr. BV W 05), welches gemäß LRP Erholungsgebiet ist (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans, Stand 17.11.2016).

In Bezug auf die Lärmsituation sind die bestehende B 4 / B 209 (zukünftig BAB 39) und die Bleckeder Landstraße zu nennen. Das Plangebiet und dessen Umfeld sind durch den emittierten Verkehrslärm vorbelastet. Zur Beurteilung der Lärmsituation wird für die Ebene der nachgeordneten Planverfahren ein Schallgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Bebauungsplanung einfließen.

2.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Gewerbliche Bauflächen im Osten des Änderungsbereiches sollen einen Übergang zur B 4 / B 209 (zukünftig BAB 39) bilden. Diese Flächen sind aufgrund der Lärmbelastung nicht für das allgemeine Wohnen oder gemischte Nutzungen geeignet. Zur Beurteilung der Lärmsituation wird für die Ebene der nachgeordneten Planverfahren ein Schallgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Bebauungsplanung einfließen.

Negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen bestehen durch die Planung nicht, da das Plangebiet und die nähere Umgebung im Ist-Zustand keine Bedeutung für die Erholungsnutzung hat.

3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

3.1 Bestand

3.1.1 Bäume

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen umfangreichen Baumbestand aus, der sich in Baumreihen, Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume gliedert. Bei der Vermessung des Bestandes im Jahr 2016 durch das Büro Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen (IGBV) wurden insgesamt 386 Bäume erfasst (156 Bäume mit Stammdurchmessern unter 30 cm, 191 Bäume mit Stammdurchmessern zwischen 30 cm - 50 cm und 39 Bäume mit Stammdurchmessern zwischen 60 cm - 90 cm). Die häufigsten Arten sind Rosskastanie, Linde und Ahorn (Näheres s. Kapitel 3.1.2). Von den im Plangebiet vorkommenden Bäumen unterliegen 219 dem Schutz der Baumschutzsatzung.

3.1.2 Biototypen

Die Biotopstrukturen im Plangebiet sind von der bestehenden Bebauung und sonstigen Versiegelung (dreigeschossige Mannschaftsgebäude, ehemalige Stallungen, Maschinenunterstände, Verkehrsflächen, Exerzierplatz) geprägt. Als weitere prägende Elemente sind die vorhandenen Baumreihen und alten Einzelbäume zu nennen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes stehen die alten Mannschaftsgebäude und Stallungen derzeit leer. Hier bestehen zwischen den Gebäuden verwilderte Grünanlagen mit Gehölzen und

Grasfluren, teils mit Anklängen an Trockenrasengesellschaften. Im östlichen Bereich des Gebietes besteht der Gebäudebestand überwiegend aus Maschinenunterständen und neueren Gebäuden, die derzeit noch genutzt werden. Weiterhin dienen im Südosten einige der Gebäude als Flüchtlingsunterkunft. Im östlichen und zentralen Gebietsteil sind die Bereiche zwischen den Gebäuden überwiegend versiegelt. Stellenweise bildet sich auf dem aufbrechenden Pflaster eine Pioniervegetation aus.

Im Juli 2016 wurde eine Biotoptypenkartierung unter Verwendung des aktuellen Biotoptypenschlüssels von Drachenfels (2016) durchgeführt. Tabelle 1 gibt eine Übersicht über die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen. Eine Biotoptypenkarte sowie eine detaillierte Beschreibung der Biotope mit Artenliste werden im Rahmen der Umweltprüfungen auf Ebene der nachgeordneten Bebauungspläne erstellt.

Tabelle 1: Im Plangebiet vorkommende Biotoptypen

Biotoptyp	Schutz
BZE - Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	-
HE - Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereiches (HEB) und Allee/Baumreihe des Siedlungsbereiches (HEA)	-
HSE - Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	-
OK - Gebäudekomplex der Energieversorgung	-
ONZ - Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex	-
OV - Verkehrsfläche	-
OX - Baustelle	-
OX - Baustelle	-
OZ - Zeilenbebauung	-
PSZ - Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	-
RSS - Silbergras- und Sandseggen-Pionierrasen	§
RSZ - Sonstiger Sandtrockenrasen	§
UHT - Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte	-
WXR - Robinienforst	-

Schutz: § = geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG

3.1.3 Tiere

Die vorkommenden, planungsrelevanten Tierarten werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (s. separates Fachgutachten) betrachtet. Es wurden Kartierungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt.

3.2 Auswirkungen

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Biotopflächen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit (Wertstufe 1-3). Auf der nachgeordneten Planungsebene erfolgt eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 BauGB entsprechend der Arbeitshilfe des Niedersächsi-

schen Städtetages (2013). Besonderer Berücksichtigung bedürfen die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 Abs. 2 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) geschützten Trockenrasenbiotope. Die wertvollen Baumstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Nicht vermeidbare Eingriffe sind gemäß Baumschutzsatzung durch entsprechende Neupflanzungen auszugleichen.

3.2.1 Auswirkungen aus artenschutzrechtlicher Sicht

Im Folgenden wird das Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung wiedergegeben: Aus Sicht des Artenschutzes ist das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeidbar oder kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden. In der folgenden Tabelle sind Maßnahmen dargestellt, die erforderlich sind, um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Die Maßnahmen werden in der Tabelle den drei nachgeordneten Bebauungsplanverfahren zugeordnet, in die sich das betrachtete Gebiet gliedert (B-Plan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“, B-Plan 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ und B-Plan Nr. 153 III „Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße“).

Tabelle 2: Zusammengefasste Prüfung der Verbotstatbestände, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Arten- gruppe	§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Verletzung, Tötung etc.)	§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme oder Zerstörung von Fortpflan- zungs- und Ruhestätten)	§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (erhebl. Stö- rung)
Fleder- mäuse	<p>Vermeidung durch bauzeitliche Regelungen</p> <p><u>Für alle drei B-Pläne gilt:</u></p> <p>Fällungen von Bäumen mit Baumhöhlen, Abrissarbeiten und Sanierungsarbeiten auf den Dachböden der Kasernengebäude nur außerhalb der Wochenstubezeit (15. April bis 15. August) oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Besatz und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.</p>	<p>Vermeidung durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahme</p> <p>Vor Beginn der Abriss-, bzw. Sanierungs- und Fällarbeiten sind in einer Mindesthöhe von 3 m Ersatzquartiere anzubringen. Im Einzelnen sind folgende Kästen aufzuhängen:</p> <p><u>Für Eingriffe durch den B-Plan Nr. 153 I:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 Gruppen à 5 Fledermausflachkästen an Gebäuden (jeweils eine Gruppe an Gebäude 40 und 41 im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 153 III; verschiedene Expositionen) (s. Abbildung in Artenschutzrechtlichem Gutachten) • 1 Gruppe à 3 Fledermausgroßraumflachkästen oder -höhlen an zum Erhalt festgesetzten Bäumen im Grünzug im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 153 I (s. Abbildung in Artenschutzrechtlichem Gutachten) <p><u>Für Eingriffe durch den B-Plan Nr. 153 III:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Gruppe à 5 Fledermausflachkästen an Gebäude 34 im Geltungsbereich des B- 	tritt nicht ein

Arten- gruppe	§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Verletzung, Tötung etc.)	§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme oder Zerstörung von Fortpflan- zungs- und Ruhestätten)	§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (erhebl. Stö- rung)
		<p>Planes Nr. 153 III (verschiedene Expositionen) (s. Abbildung in Artenschutzrechtlichem Gutachten)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Gruppe à 3 Fledermausgroßraumflächkästen oder -höhlen an zum Erhalt festgesetzten Bäumen im Grünzug im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 153 II (s. Abbildung in Artenschutzrechtlichem Gutachten) <p>Die Auswahl der Kästen und ihrer genauen Anbringungsorte sind durch eine sachverständige Person in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu bestimmen. Es sind selbstreinigende Modelle zu nutzen. Eine dauerhafte Sicherung und Funktionsfähigkeit der Quartierskästen ist sicherzustellen. Hierzu bedarf es alle zwei Jahre einer Kontrolle auf Funktionsfähigkeit.</p> <p>Die Pflicht zur Erhaltung der Kästen an den Gebäuden entfällt, wenn bei Errichtung der neuen Gebäude fassadenintegrierte Quartiere (z.B. Einbausteine) geschaffen werden. Hierfür eignen sich z.B. die 3 Blöcke im WA 10 des B-Planes Nr. 153 I (s. Abbildung in Artenschutzrechtlichem Gutachten). Eine entsprechende Übernahmeverpflichtung ist im städtebaulichen Vertrag vorzunehmen.</p> <p>Minderung von Beeinträchtigungen der Jagdgebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teilweiser Erhalt des Baumbestandes • Dachbegrünung 	
Vögel	<p>Vermeidung</p> <p><u>Für alle drei B-Pläne gilt:</u></p> <p>Baufeldräumung, die Beseitigung von Gehölzen und Abrissarbeiten außerhalb des Brutzeitraumes (1.3. - 30.9) oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Niststätten und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen wer-</p>	<p>Vorsorgliche Maßnahme</p> <p>Aufgrund des Verlusts nischenreicher Gebäude Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter. Die Anbringung ist auch an den neuen Gebäuden möglich, da die Maßnahmen nicht vorgezogen durchgeführt werden müssen. Die Auswahl der Kästen und ihrer Anbringungsorte sind durch eine sachverständige Person in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu bestimmen.</p>	tritt nicht ein

Arten- gruppe	§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Verletzung, Tötung etc.)	§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme oder Zerstörung von Fortpflan- zungs- und Ruhestätten)	§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (erhebl. Stö- rung)
	den können.	<p><u>Für Eingriffe durch den B-Plan Nr. 153 I:</u></p> <p>An Gebäuden im WA 10 im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 153 I</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 Kolonie-Nisthilfe Mehlschwalbe • 2 Nistkasten Turmfalke • 2 Nistkasten Star • 2 Kolonie-Nisthilfe Mauersegler <p><u>Für Eingriffe durch den B-Plan Nr. 153 II:</u></p> <p>An Gebäuden im GE 2 im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 153 II</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 Kolonie-Nisthilfe Mehlschwalbe • 2 Kolonie-Nisthilfe Mauersegler • 2 Nistkasten Star <p><u>Für Eingriffe durch den B-Plan Nr. 153 III:</u></p> <p>An den Gebäuden 40 und 41 im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 153 III</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 Kolonie-Nisthilfen Haussperling • 2 Kolonie-Nisthilfe Mauersegler • 2 Nistkasten Star • 2 Kolonie-Nisthilfe Mehlschwalbe 	
Reptilien	<p><u>Für alle drei B-Pläne gilt:</u></p> <p>Verbotstatbestände nicht erfüllt, da kein Vorkommen von Arten des Anh. IV der FFH-Richtlinie</p>		
Weitere Tierarten	<p><u>Für alle drei B-Pläne gilt:</u></p> <p>Verbotstatbestände nicht erfüllt, da kein Vorkommen weiterer Tierarten des Anh. IV der FFH-Richtlinie</p>		
Pflanzenarten	<p><u>Für alle drei B-Pläne gilt:</u></p> <p>Verbotstatbestände nicht erfüllt, da kein Vorkommen von Pflanzen des Anh. IV der FFH-Richtlinie</p>		

4 Schutzgut Boden

4.1 Bestand

Der Untergrund des Plangebiets besteht oberflächennah aus fluviatilen Ablagerungen bzw. im Osten aus Geschiebelehmen und glazifluviatilen Ablagerungen des Pleistozäns (Weichseleiszeit). Gemäß der Boden-Übersichtskarte 1:50.000 im LRP kommt im Plangebiet überwiegend Gley-Podsol, daneben im östlichen Bereich Pseudogley-Braunerde vor (Fortschreibung des Landschafts-

rahmenplans, Stand 17.11.2016). Die Flächen des Plangebiets sind in weiten Teilen bereits bebaut oder auf sonstige Weise versiegelt. Es handelt es sich aufgrund der Versiegelung um Böden mit beeinträchtigter Funktionsfähigkeit. Ein besonderer Schutzbedarf gemäß der Arbeitshilfe zur Eingriffsregelung (Niedersächsischer Städtetag 2006) besteht nicht. Auch in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS Kartenserver 2016, LBEG) ist der Boden im Plangebiet nicht gekennzeichnet.

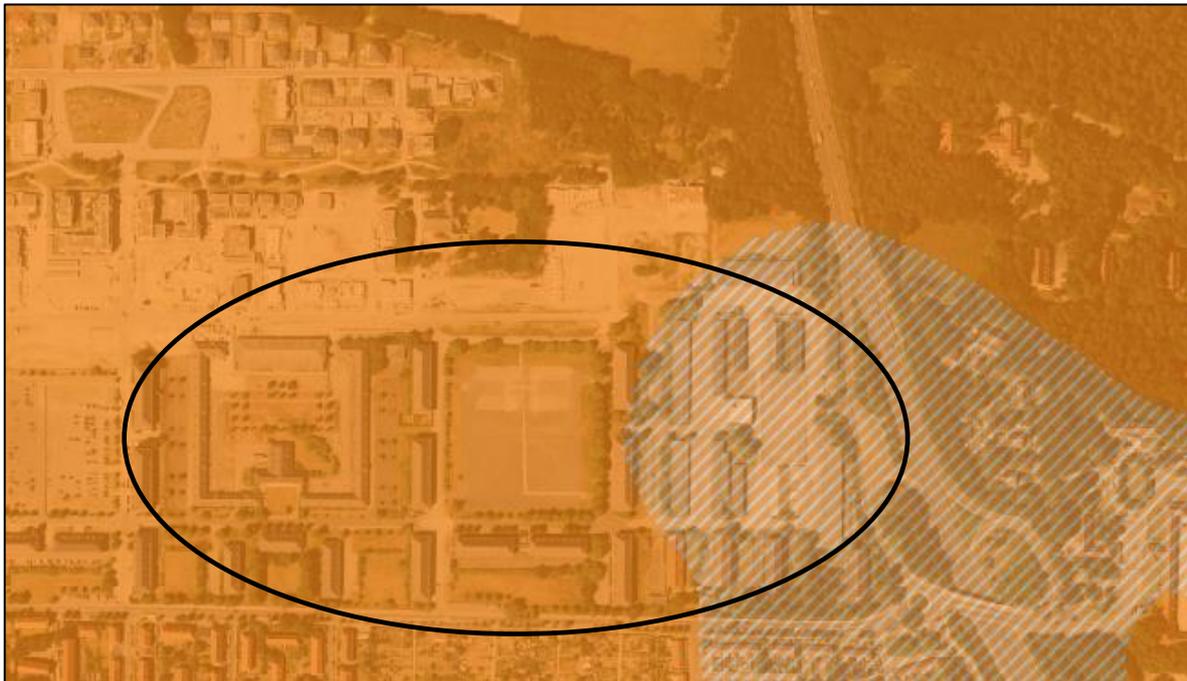
Im Untergrund der Planungsfläche sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefährdung (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2-).

Im Rahmen der Planung wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt (Wessling GmbH 2016), bei der bezüglich der BTEX- und MKW-Belastungen im Untergrund der östlich des Bestandsgebäudes 38 gelegenen ehemaligen Tankanlage ein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung (Altlast) i. S. d. § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG hergeleitet wurde. Ansonsten kommt die Altlastenuntersuchung zu dem Ergebnis, dass die betrachtete Fläche in Bezug auf Bodenschadstoffgehalte, mit Ausnahme der ehemaligen Tankanlage, unauffällig ist. Die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die sensibelste Nutzungsfunktion (Kinderspielfläche) ausgewiesenen Prüfwerte werden unterschritten. Weiterhin wurde festgestellt, dass, mit Ausnahme der ehemaligen Tankanlage östlich des Bestandsgebäudes 38, keine für das Grundwasser schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind. Für das Gelände der Tankstelle wird eine Sanierungsempfehlung ausgesprochen.

Im Hinblick auf die Wiederverwendbarkeit des Bodenmaterials gemäß LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) kam das Gutachten zu dem Ergebnis, dass 14 von 36 untersuchten Proben nur mit Einschränkungen für eine stoffliche Verwertung geeignet sind (> Z0¹). Eine der Bodenmischproben überschritt zudem die zulässigen Werte für Z2-Material aufgrund eines pH-Wertes von 5,1. Das Material ist aus dem Stoffkreislauf auszuschleusen, was im Rahmen des Bodenmanagementkonzeptes für die geplante Baumaßnahme zu berücksichtigen ist.

¹ Die Einbauklassen nach LAGA TR Boden (2004) haben folgende Bedeutung: Z0 Uneingeschränkter Einbau, Z1 Eingeschränkter offener Einbau, unterteilt nochmals in Z1.1 und Z1.2, Z2 Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen, Z3 - Z5 Einbau in Deponien

Um den Asphalt in Bezug auf polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Asbest zu charakterisieren, wurden zusätzlich Asphalt-Bohrkerne entnommen und analysiert. In 10 von 17



entnommenen Asphaltbohrkernen wurde ein PAK-Gehalt von über 25 mg/kg nachgewiesen, sodass der Asphalt in den betroffenen Bereichen gemäß RuVA-STB 01² als gefährlicher Abfall einzustufen und entsprechend zu behandeln ist. So wurde PAK-haltiger Straßenaufbruch im Bereich des Exerzierplatzes (ca. 17.000 m²), auf einer befestigten Fläche westlich der Gebäude 35 und 36 (ca. 3.000 m²) sowie westlich des Gebäudes 26 (ca. 35.000 m²) nachgewiesen. Zudem wurde im nord-östlichen Bereich des Exerzierplatzes Asbest in relevanter Größenordnung im Asphalt nachgewiesen, sodass hier beim Ausbau Schutzbestimmungen der Beschäftigten und anderer Personen greifen.

Abbildung 2: Leitbodentypen gemäß Bodenübersichtskarte 1:50.000 (orange = Bodenartlicher Profiltyp Reinsand, Geologischer Profiltyp fluviatile Ablagerungen, Bodentyp Gley-Podsol; hellgrün/orange gestreift = Bodenartlicher Profiltyp Lehmsand, Geologischer Profiltyp Geschiebebedecksand, Geschiebelehm und glazifluviatile Ablagerungen, Bodentyp Pseudogley-Braunerde)

4.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Wie aus der Bestandsbeschreibung hervorgeht, werden keine Böden mit besonderem Schutzbedarf für das Vorhaben beansprucht. Stattdessen werden nahezu ausschließlich anthropogen veränderte, z.T. bereits jetzt schon versiegelte Böden überplant. Zusätzliche Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung bzw. zu einem weitgehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und ist als erhebliche Belastung des Schutzgutes einzustufen. Zur Minderung von Beeinträchtigungen wird für die nachgeordnete Planungsebene empfohlen, die Bodenversiegelung auf ein geringstmögliches Maß zu begrenzen. Der ggf. erforderliche Ausgleich für neuversiegelte Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Ebene der nachgeordneten Planung.

² Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie die Verwertung von Ausbauasphalt im Straßenbau, RuVA-StB 01, Ausgabe 2001, Fassung 2001 (RuVA-StB 01-2005)

Im Rahmen der geplanten Bauarbeiten sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig, um schädliche Schadstofffreisetzungen aus dem Boden und Asphalt zu verhindern. Für das Gelände der Tankanlage, wo eine für das Grundwasser schädliche Bodenveränderung vermutet wird, wurde im Altlastengutachten eine Sanierungsempfehlung ausgesprochen. Weiterhin sind bei Umsetzung der Baumaßnahmen die in der Bestandsbeschreibung genannten Einschränkungen hinsichtlich der Wiederverwendung von Boden und Materialien gemäß LAGA zu beachten. Asphalt mit PAK-Gehalten von über 25 mg/kg ist als gefährlicher Abfall einzustufen und entsprechend der Vorgaben der RuVA-STB 01 zu behandeln. Beim Ausbau des Asphalts mit Asbest in relevanter Größenordnung greifen Schutzbestimmungen der Beschäftigten und anderer Personen. Darüber hinaus wird in dem Altlastengutachten empfohlen, eine Eingrenzung des asbesthaltigen Asphalts vorzunehmen, um den Mehraufwand, den das Arbeiten mit (potenziell) asbesthaltigem Asphalt mit sich bringt, so gering wie möglich zu halten. Bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist mit schädlichen Schadstofffreisetzungen nicht zu rechnen.

5 Schutzgut Wasser

5.1 Bestand

Oberflächengewässer: Innerhalb des Plangebiets und angrenzend kommen keine Oberflächengewässer vor. Die nächstgelegenen Gewässer (Teiche / Rückhaltebecken) befinden sich in über 200 m Entfernung.

Grundwasser: Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Das Trinkwasserschutzgebiet Lüneburg (WSG) (Nr. 03355022101) ist mit einer Entfernung von ca. 1,6 km zum Geltungsbereich das nächstgelegene Gebiet. Das Trinkwasserschutzgebiet Adendorf (Nr. 03355407101) liegt in einer Entfernung von rd. 2 km. Die Grundwasserneubildung liegt nach der Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen (NIBIS Kartenserver 2016) überwiegend im Bereich 201 - 250 mm/a und am östlichen Rand im Bereich 101 - 150 mm/a. Tatsächlich liegt sie jedoch durch die hohe Versiegelungsrate darunter. Gemäß der hydrogeologischen Karte (M = 1:50.000) des LBEG steht Grundwasser bei etwa +17,5 mNN (Westseite) bis etwa +22,5 mNN (Ostseite) an. Bei einer mittleren Geländeoberfläche bei etwa +35 mNN entspricht dies einem Flurabstand von minimal 12,5 m. Im Zuge der ergänzenden Baugrunduntersuchung zur Wasserdurchlässigkeit im Untergrund (geo-log Ingenieurgesellschaft mbH 2016) wurde im Juli 2016 ab einer Tiefe von 3,55 m unter Geländeoberkante Grundwasser angetroffen. In dem Gutachten heißt es weiter, dass die hydrogeologische Situation durch saaleiszeitliche Sande bestimmt wird. Diese als durchlässig bis stark durchlässig zu bezeichnenden Sande der Saale-Eiszeit bilden den lateral aushaltenden oberflächennahen Grundwasserleiter. Die Geschiebelehme und -mergel stellen einen Wasserstauer dar. Diese sind schwach und sehr schwach durchlässig. Im westlichen und zentralen Bereich des Plangebiets (Planungsgrenze West bis Exerzierplatz) ist eine direkte oberflächennahe Versickerung in die anstehenden Böden hinein größtenteils möglich. Der Abstand zur Grundwasseroberfläche ist ausreichend. In einigen Bereichen des Plangebiets ist eine Versickerung in die oberflächennah anstehenden Böden (Geschiebelehme und -mergel) hinein dagegen nicht möglich.

Im Rahmen der Planung wurde eine Altlastenuntersuchung (Wessling GmbH 2016) durchgeführt, bei der aufgrund der BTEX- und MKW-Belastungen im Untergrund der östlich des Bestandgebäu-

des 38 gelegenen ehemaligen Tankanlage ein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung (Altlast) i. S. d. §9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG hergeleitet wurde. Die Altlastenuntersuchung kommt ansonsten zu dem Ergebnis, dass mit Ausnahme der ehemaligen Tankanlage, keine für das Grundwasser schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind. Für das Gelände der Tankstelle wird eine Sanierungsempfehlung ausgesprochen.

5.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Oberflächengewässer: Da im Plangebiet und angrenzend keine Gewässer vorhanden sind, wirkt sich das Vorhaben nicht auf Oberflächengewässer aus.

Grundwasser: Von dem Vorhaben gehen keine erheblichen Schadstoffeinträge in das Grundwasser aus (bzw. sind durch die Sanierung der ehemaligen Tankanlage vermeidbar).

Zusätzliche Versiegelung bedingt i.d.R. eine Veränderung des natürlichen Wasserkreislaufes durch die Erhöhung des Oberflächenabflusses bei gleichzeitigem Entzug von Sickerwasser. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird für die nachgeordnete Planungsebene daher empfohlen, die Bodenversiegelung auf das geringstmögliche Maß zu begrenzen. Zudem wird empfohlen, durch Festsetzungen einen naturnahen und nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser sicherzustellen. Das Wasser sollte innerhalb bzw. in der Nähe des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden. Unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt als nicht erheblich einzustufen.

6 Schutzgut Luft und Klima

6.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von atlantischem und kontinentalem Klima mit ausgeglichenem Temperaturverlauf. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8.5 °C. Am wärmsten ist es im Monat Juli. Es werden dann durchschnittliche Temperaturen von 17.7 °C erreicht. Die Durchschnittstemperatur ist im Januar am niedrigsten und beträgt -0.5 °C. Die Jahresniederschläge liegen im Mittel bei 638 mm (Abfrage bei climate-data.org, Stand 17.11.2016). Westwinde herrschen vor.

Durch die Lage am Rand des Stadtgebiets von Lüneburg ist davon auszugehen, dass das lokale Klima gegenüber dem Freilandklima verändert ist. Die Bebauung sowie die Emission von Luftschadstoffen und Abwärme führen zu einer höheren Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten, als im ländlichen Umland vorherrschen. Die Ausprägung der sogenannten städtischen Wärmeinsel ist abhängig von der Einwohnerzahl und der Bauungsstruktur. In Lüneburg ist dieser Effekt nicht so stark ausgeprägt wie in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern. Kleinklimatisch wirkt die neben den versiegelten Bereichen bestehende Ruderal- und Gehölzvegetation dem Stadtklima entgegen und sorgt für eine Dämpfung der Maximaltemperaturen und für eine Befeuchtung der Luft durch Verdunstung.

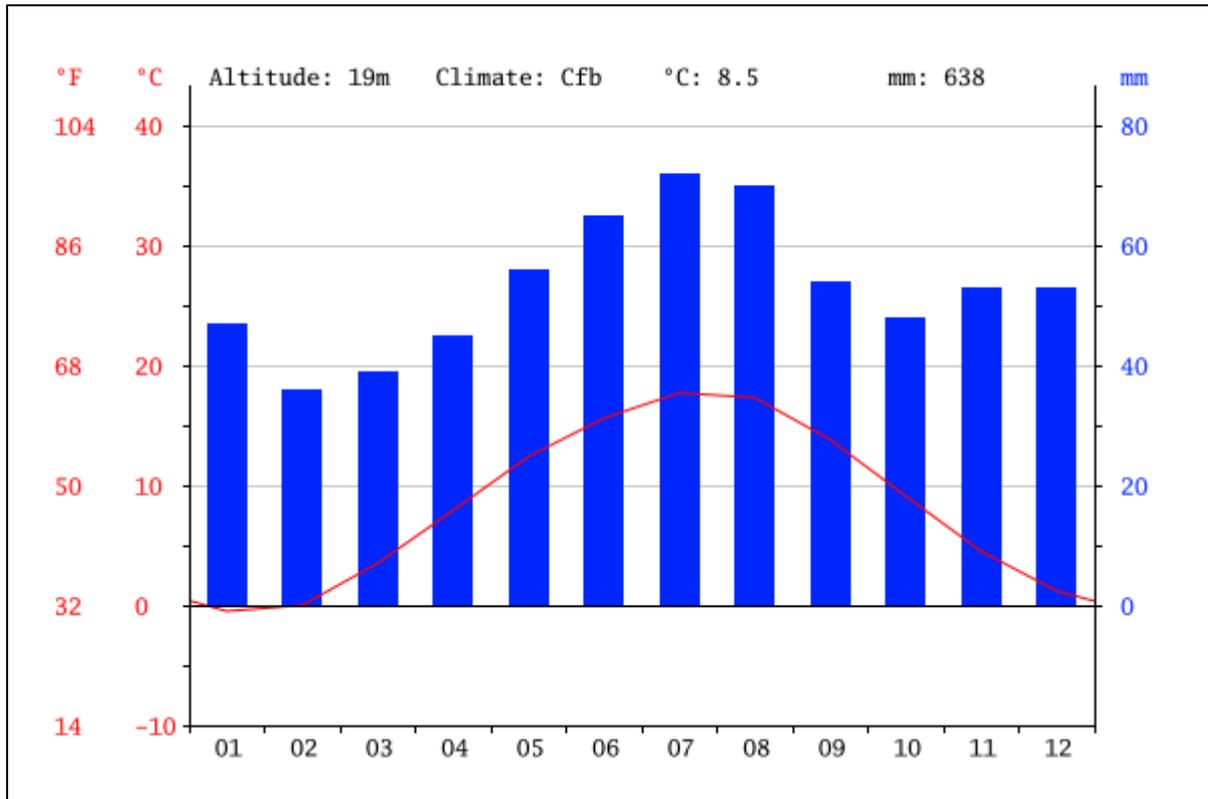


Abbildung 3: Modelliertes Klimadiagramm für die Hansestadt Lüneburg (Quelle: climate-data.org, Zugriff am 17.11.2016). In der Kopfzeile Angabe der Höhe, des Klimatyps nach Köppen und Geiger, Jahresdurchschnittstemperatur, Jahresniederschlag.

6.2 Auswirkungen und geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Baubedingt kann es zur Staubentwicklung bei Erdbauarbeiten und zu zusätzlichen Schadstoffemissionen durch Fahrzeugverkehr kommen. Da diese Belastungen aber nur lokal und zeitlich begrenzt auftreten werden, liegt keine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität vor.

Zusätzliche Versiegelung bedingt i.d.R. eine Veränderung des örtlichen Kleinklimas. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird für die nachgeordnete Planungsebene daher empfohlen, die Bodenversiegelung auf das geringstmögliche Maß zu begrenzen. Der im Plangebiet vorhandene klimatisch und lufthygienisch wertvolle Baumbestand sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben bzw. Ersatzbäume gepflanzt werden. Bäume wirken sich positiv in Bezug auf die Parameter Luftbefeuchtung, Staubfilterung und Beschattung versiegelter Flächen aus. Es wird weiterhin empfohlen Dächer von Neubauten zu begrünen. Im Vergleich zur harten Bedachung reduzieren begrünte Dächer die Wärmeentwicklung und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatisch und lufthygienisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen sind die Auswirkungen der Planung nicht als erheblich anzusehen. Ein gesonderter Kompensationsbedarf für das Schutzgut ist somit nicht zu erwarten.

7 Schutzgut Landschaftsbild

7.1 Bestand

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in der Landschaftsbildeinheit „Siedlungsfläche“. Angrenzend an die Verkehrsachse ist ein prägender Gehölzbestand dargestellt (Straßengrün der B 4) (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans, online abgerufen am 17.11.2016).

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung und sonstige Versiegelung (dreigeschossige Mannschaftsgebäude, ehemalige Stallungen, Maschinenunterstände, Verkehrsflächen, Exerzierplatz) vorbelastet. Als vorbelastendes Element ist auch die östlich angrenzende B 4/ B 209 (zukünftig BAB 39) zu nennen. Das Plangebiet ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und besitzt somit keine Erholungsfunktion.

Insbesondere im Zentrum und im östlichen Gebietsteil sind die Bereiche zwischen den Gebäuden überwiegend versiegelt. Stellenweise hat sich auf dem aufbrechenden Pflaster eine Pioniervegetation ausgebildet. Im Westen und Süden gibt es zwischen den Gebäuden auch viele unversiegelte Bereiche. Es handelt sich um verwilderte Grünanlagen mit Gehölzen und Grasfluren, teils mit Anklängen an Trockenrasengesellschaften. Als das Landschaftsbild positiv prägende Elemente sind die vorhandenen Baumreihen und alten Einzelbäume zu nennen.

7.2 Auswirkungen und geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Planung erfolgt kein Eingriff in Bereiche mit einem besonderen Schutzbedarf. Der Erholungswert der Landschaft im weiteren Umfeld wird durch das Vorhaben nicht verändert. Sichtbeziehungen werden sich nicht nachteilig verändern. Eingriffe in den Baumbestand sind durch die Anwendung der Baumschutzsatzung zu erfassen und auszugleichen.

8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

8.1 Bestand

Nach Auskunft des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege befindet sich ein Urnengräberfeld der jüngeren Bronzezeit (Fundstellen-Nr. 99) beiderseits der Bleckeder Straße. Bei der von Herrn Prof. Dr. E. Ring (Untere Denkmalschutzbehörde) durchgeführten Nachforschung stellte sich heraus, dass es sich wahrscheinlich um eine Gruppe heute sämtlich verschwundener Grabhügel handelt, in deren Randbereichen es zur Anlage mehrerer kleinerer jungbronzezeitlicher Urnenfriedhöfe kam. Von einem großflächigen Urnengräberfeld ist nicht auszugehen. Dennoch ist es nicht ausgeschlossen, auch in dem hier in Rede stehenden Planungsgebiet noch auf Reste von Bestattungen zu stoßen.

Die bestehenden Gebäude haben keinen Denkmalschutz.

8.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Eine Beeinträchtigung geschützter Denkmäler und sonstiger schützenswerter Kultur- und Sachobjekte kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §14 NDSchG die Untere Denkmal-

schutzbehörde (Hansestadt Lüneburg) oder der Beauftragte für die archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten. Entsprechende Hinweise wurden in die Bebauungspläne Nr. 153 II und Nr. 153 III aufgenommen.

9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

10 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Maßnahmen

Im Umweltbericht der nachgeordneten Bebauungspläne erfolgt eine detaillierte Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 BauGB entsprechend der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013). Dabei wird die Flächengröße eines Biotoptyps mit einem Biotoptypen-spezifischen Wertfaktor multipliziert. Der so gebildete Flächenwert ist die maßgebliche Größe für den Vergleich von Bestand und Planung.

11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung der Schlieffen-Kaserne besteht im Stadtgebiet innenstadtnah ein großes zusammenhängendes Flächenpotenzial, das bereits durch Bebauung und einen hohen Versiegelungsgrad vorbelastet ist. Die Hansestadt Lüneburg betreibt seit 2005 die Konversion zu einem Wohnquartier. Im nördlichen Teil des Kasernengeländes wurden bereits erste Wohnareale entwickelt und unter dem Quartiersnamen „Hanseviertel“ erfolgreich vermarktet. Anlass für die 73. FNP-Änderung auf dem Gebiet der verbliebenen Flächen der Schlieffen-Kaserne ist die nach wie durch eine starke Nachfrage nach Grundstücken für Wohngebäude gekennzeichnete Grundstücksmarktsituation in Lüneburg. Durch FNP-Änderung sollen in den Bereichen, die direkt an die bereits entwickelten Flächen des Hanseviertels angrenzen, Wohnbauflächen und gemischte Flächen dargestellt werden. Gewerbliche Bauflächen im Osten des Änderungsbereiches sollen einen Übergang zur Bundesstraße B 4 / B 209 (zukünftig BAB 39) schaffen. Diese Flächen sind aufgrund der Lärmbelastung nicht für das allgemeine Wohnen geeignet.

Da der Geltungsbereich bereits bebaut ist, weist er aus naturschutzfachlicher Sicht ein geringes Konfliktniveau auf. Es werden im Landschaftsrahmenplan weder Schutzgebiete oder Gebiete mit der Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes noch Gebiete mit besonderer ökologischer Funktion dargestellt. Die vorgesehene Fläche ist im Norden, Süden und Westen schon von Siedlungsstrukturen umgeben und grenzt im Osten an die Bundesstraße B 4 / B 209 (zukünftig BAB 39). Mit der Bleckeder Landstraße besitzt die Fläche bereits eine verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz. Mit Blick auf die Umweltauswirkungen wäre die Auswahl einer Standortalternative für ein Vorhaben in dieser Größenordnung in Lüneburg nur auf Flächen mit höherem Konfliktniveau möglich. Die Wiedernutzung der Kasernenfläche entspricht damit dem städtebaulichen Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

12 Zusätzliche Angaben

12.1 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Flächeneigentümer (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) hat die Zugänglichkeit des Geländes und zu den Gebäuden im erforderlichen Maße gewährt. Es bestanden daher keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung. Insbesondere haben sich keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse ergeben.

12.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Rahmen der Verfahren der nachgeordneten B-Pläne werden Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet und es wird festgelegt, in welcher Weise deren fachgerechte Umsetzung zu überwachen ist.

13 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet die ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für die 73. Änderung des Flächennutzungsplans nach dem Baugesetzbuch. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen auf die Umwelt aufgezeigt worden, die ihren Niederschlag in den Festsetzungen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung finden.

Unter Beachtung der planerischen Vorgaben des Umweltschutzes und unter Berücksichtigung des Bestands und der gegebenen Vorbelastungen sowie der Art und Ausgestaltung der städtebaulichen Planung kann zusammenfassend festgehalten werden, dass von der Umsetzung der Planung überwiegend das Schutzgut Tiere und Pflanzen betroffen ist. Es wurden Kartierungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Erkenntnisse zum Artenschutz liegen in Form eines Artenschutzrechtlichen Gutachtens vor. In dem Gutachten werden Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Es wird im Rahmen der Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung mit ausgelegt. Im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bebauungsplanung erfolgt eine Biotoptypenkartierung und eine detaillierte Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 BauGB entsprechend der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013). Es wird empfohlen, die bestehenden Bäume nach Möglichkeit zum Erhalt festzusetzen. Nicht vermeidbare Eingriffe sind gemäß Baumschutzsatzung auszugleichen.

Daneben sind die Schutzgüter Boden und Wasser potenziell betroffen. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Altlastenuntersuchung im Plangebiet durchgeführt. Da Altlasten bestehen, sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig, um eine Belastung der Umwelt durch Freisetzung vorhandener Schadstoffe im Boden zu vermeiden (Sicherung und Sanierung der betroffenen Bereiche). Darüber hinaus sollte, um zusätzliche Bodenversiegelung zu vermeiden, die Grundflächenzahl in der nachgeordneten verbindlichen Bebauungsplanung auf das geringstmögliche Maß begrenzt werden.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auch für das Schutzgut Mensch infolge der Vorbelastung durch Lärm. Zur Beurteilung der Lärmsituation wird für die Ebene der nachgeordneten Planverfahren ein Schallgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Bebauungsplanung einfließen werden.

Andere Schutzgüter sind voraussichtlich nicht erheblich negativ betroffen.

14 Quellen

Drachenfels, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen: unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie.- in Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, hrsg. v. NLWKN

geo-log (2016): Ergänzende Baugrunduntersuchungen zur Wasserdurchlässigkeit im Untergrund (Auftraggeber: IGBV Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen, Auftragnehmer: geo-log Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 07.09.2016)

Hansestadt Lüneburg (1996): Landschaftsplan Lüneburg. - Bearbeitet vom Planungsbüro EGL im Auftrag der Stadt Lüneburg / Garten- u. Friedhofsamt

IGBV (2017): Bebauungsplan Nr. 153 „Hanseviertel - Ost“ Sanierungs- und Entsorgungskonzept einschl. Bodenmanagement auf der Grundlage des Gutachtens „Lüneburg Schlieffen-Kaserne – Altlastenuntersuchung“ (Wessling GmbH, Hamburg, vom 21.11.2016), IGBV (Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen), Stand 02/2017

Landkreis Lüneburg (2016): Landschaftsrahmenplan (Fortschreibung, Stand Entwurf vom 17.11.2016)

Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.- 9. Völlig überarbeitete Auflage

Wessling GmbH (2016): Altlastenuntersuchung (Auftraggeber: Idb Lüneburg - Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft, Auftragnehmer: Wessling GmbH, Stand: 21.11.2016)