

Bereich 61 - Stadtplanung  
Herr Eberhard

Datum:  
07.05.2018

## **Beschlussvorlage**

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

### **Vorstellung des Entwurfs für ein Baugebiet "Digital-Campus" im Bereich Volgershall**

#### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	28.05.2018	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

#### **Sachverhalt:**

1. Am 30.09.2014 im Verwaltungsausschuss und am 01.10.2014 im Rat wurde der Antrag "Grüngürtel Lüneburg-West - Landschaftsschutz und Naherholung sichern" beraten.  
Die Stellungnahme der Verwaltung legte dar, dass das Regionale Raumordnungsprogramm und der Flächennutzungsplan bereits durchgängig frei zu haltende Landschaftsräume im Westen der Stadt sichern. Die seinerzeitigen Fassungen der Landschaftsplans und des Landschaftsrahmenplans - beide aus 1996 - belegten den naturschutzfachlich hohen Wert einzelner Flächen. Teilflächen in Oedeme, Rettmer und Häcklingen sowie bei Wienebüttel wurden bereits durch das 2011 neu aufgestellte Landschaftsschutzgebiet des Landkreises geschützt. Eine planerische Sicherung in den jeweiligen Fortschreibungen des Landschaftsplans und des Landschaftsrahmenplans war beabsichtigt.  
Der Antrag wurde angenommen. Die Verwaltung hat daraufhin einen Vorschlag für die Sicherung eines Grüngürtels im Westen des Stadtgebiets ausgearbeitet.
2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 162 "Ausgleichsflächenpool Lüneburg" wurde am 21.07.2015 durch den Verwaltungsausschuss gefasst.  
Ziel der Planung war und ist die Sicherung von im Wesentlichen im Westen des Stadtgebiets liegenden Freiflächen für Kompensationsmaßnahmen und für räumliche Abstände zwischen den Siedlungsbereichen der Stadt und der Randgemeinden Bardowick und Reppenstedt.
3. In einer gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung und des Grünflächen- und Forstausschusses wurde am 09.05.2016 ein Zwischenbericht zum Stand der Sicherung des Grüngürtels-West gegeben. Ergebnis war, dass durch

vorhandene Waldgebiete und Kleingartenanlagen sowie Landschaftsschutz-/ Naturschutz-/ Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und Ausgleichsflächen bereits große zusammenhängende Flächen gesichert sind. Hinzu kommt der im Aufstellungsverfahren befindliche Ausgleichsflächenpool. Auf das zu beauftragende Klimagutachten und den auszuarbeitenden Landschaftsrahmenplan, auf den dann der Landschaftsplan folgen soll, wurde hingewiesen.

4. Die grafische Darstellung des Grüngürtels-West aus der Sitzung vom 09.05.2016 und der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 werden erläutert.
5. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich zwischen Reppenstedt und Lüneburger Siedlungsbereichen im Wesentlichen Flächen für die Landwirtschaft dar. Für die Flächen um den Uni-Standort Volgershall stellt er ein umfangreiches Sondergebiet dar, das insbesondere auch den Königsweg, die Freiflächen um den Kalkbruchsee und die für die Frischluftzufuhr in Richtung Innenstadt wichtigen Flächen westlich und südlich des Uni-Gebäudes umfasst. Für die als Sondergebiet dargestellten Flächen besteht durch die Festsetzung als Sondergebiet Hochschulen im Bebauungsplan Nr. 82/I "Hochschulen Volgershall-West" Baurecht (zulässig 3 Vollgeschosse, GFZ 0,6).
6. Es soll die sich aktuell bietende Gelegenheit genutzt werden, aus der am Uni-Standort "Volgershall" sich etablierenden 3-D-Druck-Technik weitere Unternehmensgründungen zu fördern.  
Dazu sollen in unmittelbarer Nähe zum Universitätsstandort auch Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere Hochtechnologie-Unternehmen angeboten werden.

Entsprechend der hier bevorzugten innovativen Unternehmensmodelle ist die enge Verbindung von wohnverträglichem, nicht-störenden Gewerbe mit dem Wohnen für Inhaber und Mitarbeiter vorgesehen. Damit sind folgende vorteilhafte Merkmale verbunden, die auch planerisch zu fördern sind:

- kurze Wege durch das Wohnen am Arbeitsort
- Vermeidung von Kfz-Verkehr
- gebietsinterner Austausch von "Hardware" fußläufig oder per Fahrrad.

Der Schwerpunkt der gewerblichen Tätigkeit liegt in der Vorbereitung von Produktionsprozessen, der Herstellung von Mustern und Modellen sowie damit verbundenen Dienstleistungen.

Die Gebiete zum Wohnen und Arbeiten sind nördlich von Volgershall und westlich davon an der Stadtgrenze zu Reppenstedt geplant. Die Grünfläche dazwischen verbindet die Gebiete und erhält einen Campus-Charakter. Über sie führen die Verbindungswege. Sie ist so zu gestalten, dass sie als Treffpunkt zum Aufenthalt und zur Kommunikation einladen.

Die Grünfläche zwischen den Baugebieten ist und bleibt ein Bestandteil des Grüngürtels-West. Die Freiflächen werden durch den im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 162 "Ausgleichsflächenpool" weiterhin planerisch gesichert. Der Grüngürtel erhält gegenüber Jüttgenmoor das geforderte Maß von mindestens 200 m Breite, gegenüber Volgershall ist er mindestens 350 m breit.

Die Frischluftzufuhr für die Innenstadt durch den Grüngürtel bleibt unverändert erhalten. Die dafür wichtigen Flächen nördlich des "Kranken Hinrich" werden nicht bebaut oder mit Straßen versehen. Die Freiflächen südlich des Uni-Gebäudes bleiben unverändert

erhalten. Der weitere städtebauliche Entwurf wird von einem Klimagutachter begleitet werden.

Die Baugebiete selbst erhalten ein Netz von Grünzügen, durch das die Haupt-, Geh- und Radwege geführt werden. Sie verbinden die Wohn- und Arbeitsstätten über den Campus-Anger, sie schaffen und ergänzen Wegeverbindungen durch die neuen Baugebiete hindurch. Über die Landesstraße hinweg erhalten die Grünzüge Querungshilfen. Die Durchlüftung der Gebiete wird damit, in Abstimmung mit einem Klimagutachter, gewährleistet.

Alle Baugebiete sind weitgehend autofrei geplant. Dafür werden unmittelbar an den Gebietszufahrten Quartiersparkplätze oder –häuser eingerichtet. Die Zufahrten von der Landesstraße erfolgen über geschwindigkeitsdämpfende Kreisel.

In Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Baugebiet in Reppenstedt soll eine Sicherung des auf Reppenstedter Gemeindegebiet liegenden Abschnitts des Grünzugs-West erfolgen.

7. Es ist weder erforderlich noch beabsichtigt, den Ratsbeschluss zur Sicherung eines Grüngürtels-West aufzuheben. Die damit verfolgten Ziele haben unverändert Gültigkeit. Am westlichen Stadtrand bleibt ein mindestens 200 m breiter Streifen erhalten, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

An den Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Grundlage für die Entwicklung des Digital-Campus darstellt, ist lediglich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 anzupassen.

Dessen Gesamtfläche verringert sich dadurch von ca. 385,2 ha auf 375,5 ha (ca. 2,5 %), im Gegenzug werden mit einer Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für den "Digital-Campus" ca. 3 ha des gegenwärtig festgesetzten Sondergebiets Hochschulen Bestandteil des Grünzugs. Hinzu kommt die Sicherung von ca. 4,7 ha für den Grünzug auf Reppenstedter Gebiet.

Mit der Gemeinde Reppenstedt soll im Rahmen einer gemeinsamen Bauleitplanung vereinbart werden, dass auch die südlich des Sülzwegs liegenden Freiflächen als Bestandteil des Grünzugs gesichert werden und damit die bisherige Lücke im Grüngürtel über das Reppenstedter Gemeindegebiet hinweg verbindlich geschlossen wird.

Die Entwicklung eines "Digital-Campus" stimmt mit den Zielen der Sicherung eines Grünzugs-West überein und eröffnet die Möglichkeit, innovative Baugebiete mit neuen Formen der Verbindung von Wohnen und Arbeiten und der inneren - autofreien - Verkehrserschließung zu entwickeln.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung erteilt der Verwaltung folgende Aufträge.

1. Mit den Gemeinden Reppenstedt, Samtgemeinde Gellersen, Landkreis Lüneburg und der Leuphana-Universität Lüneburg sollen die Planungen weiter entwickelt werden.
2. Gemeinsam ist ein Planungsbüro per Ausschreibung zu suchen.
3. Die Beauftragung des Planungsbüros ist dem Ausschuss für Bauen und Stadt-

entwicklung zur Vorbereitung der Beschlussfassung durch den Verwaltungsausschuss vorzulegen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Kosten (in €)**

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 155,00 €

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:** Anlage 1 Konzept Digital-Campus

**Beratungsergebnis:**

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

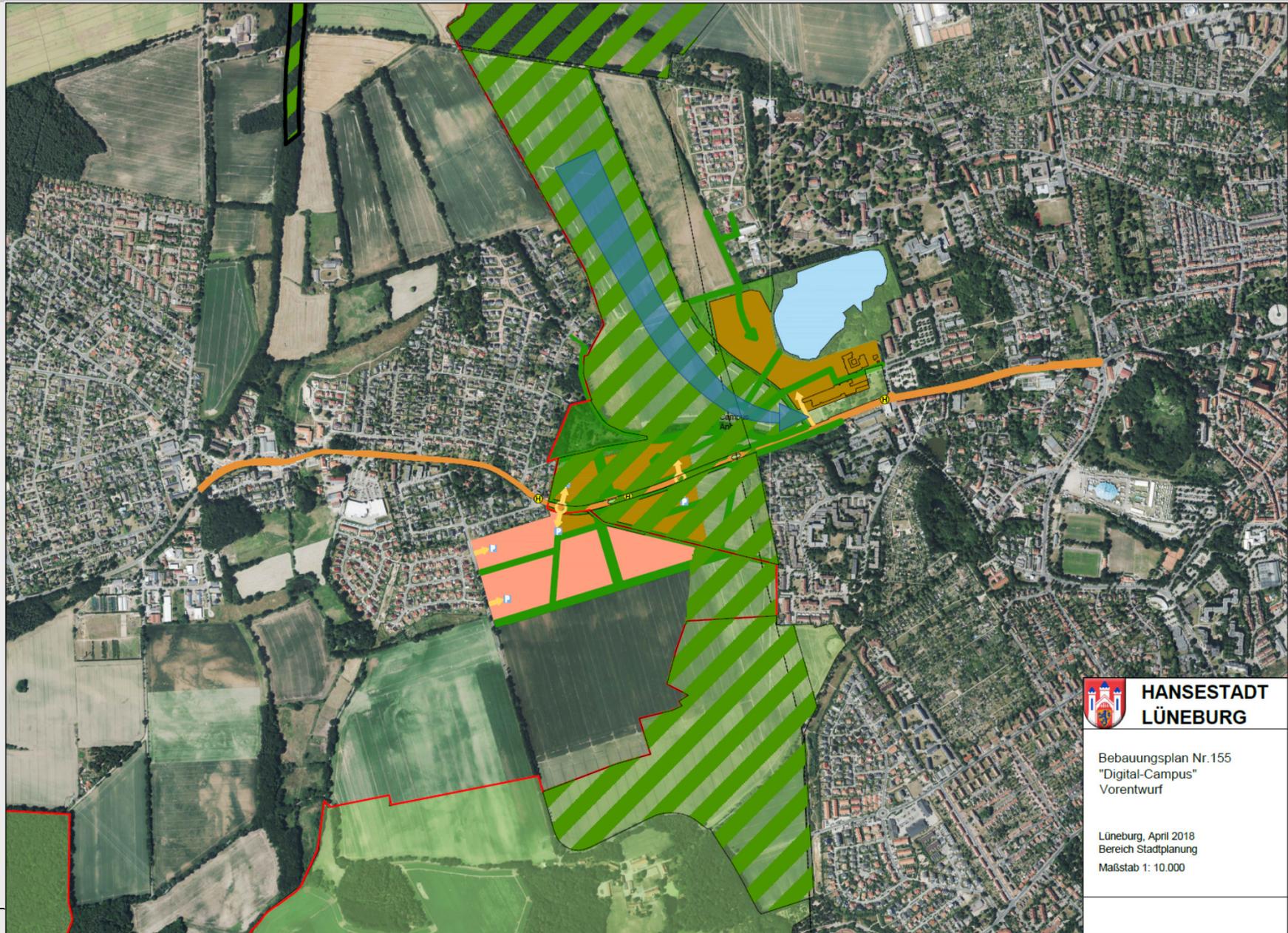
---

# „Digital-Campus“



Luftbild

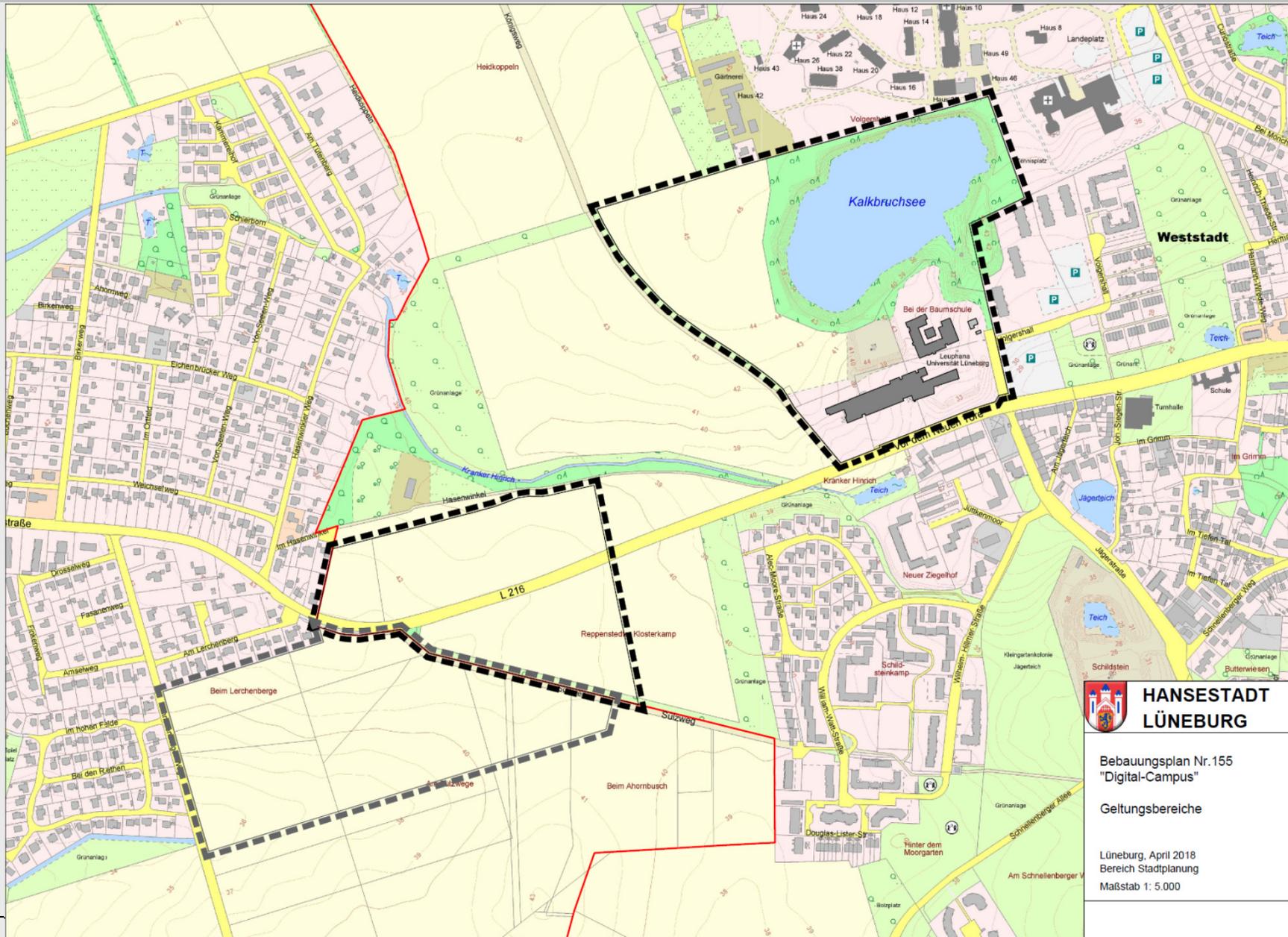
# „Digital-Campus“



Grünzug, Frischluftschneise und Ausgleichsflächenpool



# „Digital-Campus“



Geltungsbereiche künftiger Bebauungspläne