

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Neumann

Datum:
09.08.2018

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 153 I "Hanseviertel-Ost/Wohnen"

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	23.08.2018	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat mit Beschluss vom 24.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost-Wohnen“ eingeleitet.

Das Plangebiet liegt östlich des Behördenzentrums-Ost, zwischen der Lübecker Straße und der vorhandenen Erschließungsstraße innerhalb der Kaserne (Wismarer Straße). Im Osten grenzt das Plangebiet an Kasernenflächen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 153 II Hanseviertel-Ost / Gewerbe überplant werden. Der Bereich des Plangebiets ist im Wesentlichen durch Kasernenanlagen, Mannschaftgebäude, ehem. Stallungen und Maschinenunterstände sowie Verkehrsflächen und einen großen Exerzierplatz geprägt.

Ziel ist es, Wohn- und Mischgebietsflächen zu entwickeln. Der Erhalt von vorhandener Bausubstanz wurde geprüft und ist teilweise möglich.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 BauGB mit Erstellung eines Umweltberichtes aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird mit der 73. Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

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 aufgezeigten Anregungen und Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sind vor dem Satzungsbeschluss zu prüfen. Der Vermerk über ihre Bewertung und Abwägung ist als Anlage beigefügt. Über die Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen ist zu beschließen.

Einen vollständigen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen und welche Abwägung dazu getroffen werden soll, kann der beigefügten tabellarischen Abwägungsübersicht entnommen werden.

In der Anlage ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt. Der Geltungsbereich ist auf beigefügtem Lageplan, der Bestandteil der Sitzungsvorlage ist, mit einer dicken unterbrochenen Umrandung dargestellt. Er umfasst eine Fläche von ca. 8,9 ha.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlussvorlage.

Im Sitzungsraum ist die Verfahrensakte mit den Originalstimmungen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zur Einsichtnahme ausgelegt.

Ergänzender Sachverhalt nach Sitzung ABS am 14.03.2018

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 14.03.2018 den Tagesordnungspunkt beraten.

Die bereits während der Sitzung eingebrachten Fragen zum Verfahren, zu regenerativen Energien, Ausgleichsflächen und Klima sowie zu Verkehrsflächen für Fahrradfahrer, zur Werbebeleuchtung, zu Standorten für geförderten Wohnungsbau und den zu schließenden Kaufvertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurden von der Verwaltung mündlich beantwortet.

Um weitergehende Fragestellungen, die auch schriftlich eingereicht wurden (s. Anlage I), durch die Verwaltung sachgerecht beantworten zu lassen, hat der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfohlen, die Vorlage in der nächsten Ausschusssitzung erneut zu beraten.

Die Verwaltung hat sowohl zu den schriftlich eingereichten Fragen als auch zu den Fragen aus der Sitzung in Anlage II schriftlich Stellung genommen. In der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung am 23.04.2018 wird ergänzend vorgetragen.

Zudem sind die Gutachter zur Beantwortung von Fachfragen zugeladen worden.

Auf ein erneutes Versenden der bislang angefügten Anlagen wird verzichtet, da sie weiterhin im Ratsinformationssystem einsehbar sind.

Redaktionelle Änderungen nach ABS 23.04.2018 und VA am 24.04.2018

Die nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen werden dem Rat hiermit vor dem Satzungsbeschluss zur Kenntnis gebracht. Eine Entscheidung hierüber ist nicht erforderlich, da es sich lediglich um redaktionelle Änderungen handelt. Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung ist ebenfalls nicht erforderlich.

In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost/Wohnen“ sind folgende redaktionelle Änderungen durch die Verwaltung erfolgt, auf die hier explizit hingewiesen wird:

Dokument: Begründung, Seite 21

Änderung: Zulässige Leuchtwerbung ist in der Zeit zwischen ~~00:00~~ 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, um Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu unterbinden.

Begründung der Änderung: Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler. Die Abschaltzeit wird korrigiert, damit sie identisch mit der Festsetzung der örtliche Bauvorschrift Nr. 8 auf der Planzeichnung ist. Festsetzung und Begründung dürfen sich nicht widersprechen.

Dokument: Planzeichnung, Textl. Festsetzung Nr. 6.2, 6.3 und 7.1

Änderung: Pflanzliste gem. Festsetzung 5.4 6.1

Begründung der Änderung: Durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 hat sich die Nummerierung der folgenden Festsetzungen verändert. Der Verweis auf die Pflanzliste wurde dabei noch nicht geändert und ist daher nun redaktionell berichtigt worden.

Dokument: Planzeichnung, Hinweise

Ergänzung der Hinweise um Ziffer 5: Die DIN-Vorschriften, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, werden im Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg, Neue Sülze 35 während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Begründung: Aus rechtlichen Gründen reicht es nicht aus, die DIN-Vorschriften, auf die Verwiesen wird, zur Einsichtnahme bereit zu halten, sondern in der Planurkunde ist auf die Einsichtnahmemöglichkeit zusätzlich hinzuweisen.

Die geänderten Anlagen (Begründung, Planzeichnung) sind als Anlage im Ratsinformationssystem beigefügt und mit dem Zusatz NEU versehen. Nur diese Anlagen werden erneut verschickt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Hansestadt Lüneburg beschließt:

1. Die im Rahmen der Beteiligung des Bebauungsplans vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen werden in der mit anliegendem Vermerk vorgeschlagenen Art und Weise behandelt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 190,00 €

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 Verfahrensübersicht II
 - Anlage 2 Geltungsbereich
 - Anlage 3 Abwägung TÖB ÖA
 - Anlage 4 ALT Begründung
 - Anlage 4 NEU Begründung
 - Anlage 5 Umweltbericht
 - Anlage 6 ALT Planzeichnung
 - Anlage 6 NEU Planzeichnung
 - Anlage 7 Energiekonzept
 - Anlage 8 Fragenkatalog
 - Anlage 9 Stellungnahme der Verwaltung zum Fragenkatalog der Stadtratsfraktion Bündnis 90 Grüne
 - Anlage 10 Anregungen aus den Gremien
 - Anlage 11 Altlastenuntersuchung
 - Anlage 12 Artenschutzrechtliches Gutachten
 - Anlage 13 Verkehrstechnische Untersuchung
 - Anlage 14 Baugrunduntersuchung
 - Anlage 15 Entwässerungskonzept 2016
 - Anlage 16 Fortschreibung Entwässerungskonzept
 - Anlage 17 Plan zur Fortschreibung Entwässerungskonzept
 - Anlage 18 Plan zum Sanierungs- und Entsorgungskonzept
 - Anlage 19 Sanierungs- und Entsorgungskonzept
 - Anlage 20 Lärmtechnische Untersuchung
 - Anlage 21 Plan zur Lärmtechnischen Untersuchung
 - Anlage 22 Antrag § 30

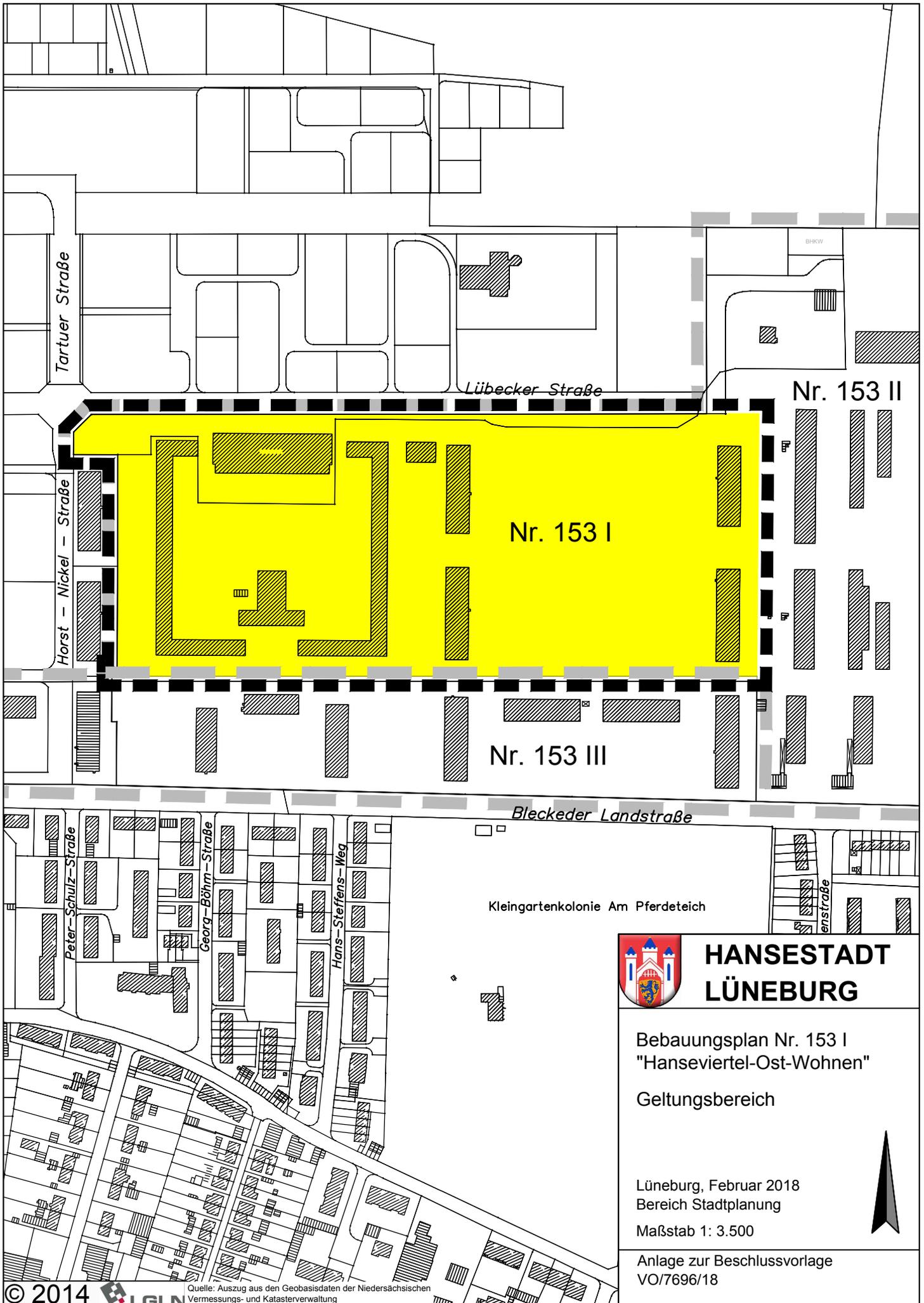
Beratungsergebnis:

	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:

<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr.	153 I Hanseviertel-Ost-Wohnen

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	ABS 16.03.2015
		VA 24.03.2015
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung Bürgeramt/LZ	11.02.2016
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	25.02.2016 bis 24.03.2016
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige TöB-Beteiligung	28.02.2016 bis 11.04.2016
<input checked="" type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss	ABS 24.04.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Förm. Beteiligung der TöB	30.05.2017 bis 30.06.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlichkeitsbeteiligung	22.05.2017 bis 21.06.2017
<input type="checkbox"/>	Vorlage Erschließungsvertrag	
<input checked="" type="checkbox"/>	Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS 14.03.2018
		ABS 23.04.2018
		VA 24.04.2018
		RAT 25.04.2018
<input type="checkbox"/>	Ggf. Anzeige/Genehmigungsantrag	
<input type="checkbox"/>	Ggf. Stellungnahme/Genehmigung	
<input type="checkbox"/>	Ggf. Beitrittsbeschluss	ABS
		VA
		RAT
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft	



**HANSESTADT
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 153 I
"Hanseviertel-Ost-Wohnen"

Geltungsbereich

Lüneburg, Februar 2018
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 3.500

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/7696/18



Hansestadt Lüneburg, Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost-Wohnen“

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

Stand: 27.02.2018

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Volker Rathje

M. Sc. Lisa Walther

Umweltbericht:

Dr. Wiebke Hanke

M. Sc. Sarah Haberstroh

 **ELBBERG**
STADTPLANUNG

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

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 Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg stattgefunden.

1	Behörden / Träger öffentlicher Belange.....	4
1.1	Landkreis Lüneburg, Fachbereich Brandschutz, 19.06.2017	4
1.2	Landesamt für Bergbau, Energie, Geologie, 15.06.2017	5
1.3	BUND Regionalverband Elbe-Heide, 25.06.2017	6
1.4	NABU Naturschutzbund Deutschland, Kreisgruppe Lüneburg e.V., 29.06.2017	16
1.5	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, 13.06.2017	29
1.6	Kriminalpräventionsrat Hansestadt u. Landkreis Lüneburg, 27.09.2017	30
2	Private.....	32
2.1	Bürger 1, 01.06.2017	32
2.2	idb Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft, 20.06.2017	34
2.3	Bürger 2, 16.06.2017	35
2.4	Bürger 3, 19.06.2017	37
2.5	Bürger 4, 19.06.2017	38
2.6	Bürger 5, 20.06.2017	39
2.7	Bürger 6, Sammelstellungnahme, 21.06.2017	40
2.8	Bürger 7, 19.06.2017	42
2.9	Bürger 8, 19.06.2017	42
2.10	Bürger 9, 20.06.2017	43
2.11	Bürger 10, 20.06.2017	43
2.12	Bürger 11, 20.06.2017	43
2.13	Bürger 12, 20.06.2017	43
2.14	Bürger 13, 21.06.2017	43
2.15	Bürger 14, 21.06.2017	43
2.16	Bürger 15, 21.06.2017	43
2.17	Ochtmisser Sport Verein e.V., 05.07.2017.....	46

Aus Datenschutzgründen werden die Stellungnahmen von Privatpersonen ohne Angabe der Namen dargestellt.

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

- Landkreis Lüneburg, Der Landrat, Stabstelle Regional- und Bauleitplanung, 26.06.2017
- Abwasser, Grün und Lüneburger Service GmbH, 28.06.2017
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, 22.06.2017
- IHK Lüneburg-Wolfsburg, 26.06.2017
- Wasserverband der Ilmenau-Niederung, 06.06.2017
- Polizeiinspektion Lüneburg/Lüchow-Dannenberg/Uelzen, 08.06.2017
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, 22.06.2017
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 27.06.2017
- Nds. Landesforsten-Forstamt Gührde, 08.06.2017
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, 13.06.2017
- Kreisverband der Wasser und Bodenverbände Uelzen, 20.06.2017
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 26.06.2017
- Avacon AG, 30.06.2017
- Deutsche Telekom Technik GmbH, 15.06.2017

1 Behörden / Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Lüneburg, Fachbereich Brandschutz, 19.06.2017

1. Löschwasserversorgung

Zur gesicherten Erschließung des Gebietes ist auch die Versorgung mit Löschwasser erforderlich. Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – BrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen. Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein.

Diese Menge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander sollten höchstens 140 m betragen.

Die Löschwasserentnahmestellen sind bereits zur Erschließung herzustellen und zu kennzeichnen.

Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

2. Zuwegung

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für die Feuerwehrfahrzeuge gem. § 4 NBauO vom 3.04.2012 (Nds. GVBL. Nr. 5/2012, S. 46) vorzusehen. Sie sind entsprechend den §§ 1 und 2 der DVONBauO vom 26.09.2012 (Nds. GVBL. Nr. 21/2012, S. 382) auszuführen. Die Befestigung der Zufahrten und der inneren Fahrwege muss so beschaffen sein, dass sie auch für die Fahrzeuge der Feuerwehr ausreicht. Bei der Ermittlung der notwendigen Belastbarkeit der Zufahrt ist die Richtlinie über Flä-

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser und die Ausstattung mit entsprechenden Löschwasserentnahmestellen wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt. Die örtliche Feuerwehr wird im Rahmen der Ausführungsplanung erneut beteiligt. Die Angaben zur notwendigen Löschwassermenge werden in die Begründung aufgenommen.

Die notwendigen Anforderungen der Feuerwehr an die Zuwegungen werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

chen für die Feuerwehr zu berücksichtigen. An Stichstraßen sind Wenderadien zu beachten. Alternativ kann eine Zugänglichkeit der „Rad- und Fußwege, Anlieger frei“ ermöglicht werden.

Auf Grund des Baumbestandes ist bereits zu diesem Zeitpunkt ersichtlich, dass eine Rettung über ein Hubrettungsgerät der Feuerwehr nur bedingt möglich sein wird. Erreichbarkeit durch Bäume/ Abstand Bebauungsgrenze zu Straßenraum z.B. WA 7) Es ist damit zu rechnen, dass die Aufstellflächen auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten sind. Diese sind inkl. der Zuwegung mindestens mit Rasengittersteinen (Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) herzustellen.

Durch die senkrechte Anordnung von Parkflächen wird der zulässige Abstand von maximal 9 m zwischen öffentlichen Verkehrsraum und anleiterbarer Stelle am Gebäude ebenfalls überschritten. Auch hier ist mit der Errichtung von Aufstellflächen auf den Grundstücken zu rechnen.

1.2 Landesamt für Bergbau, Energie, Geologie, 15.06.2017

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 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

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 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN'4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG www.lbeg.niedersachsen.de)

Die Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Zusätzlich ist anzumerken, dass es sich z.B. im WA 7 nicht um Bestandsbäume handelt, sondern um Bäume, die zur Anpflanzung festgesetzt werden und in ihrer genauen Lage örtlich variiert und damit beispielsweise an Aufstellflächen für die Feuerwehr angepasst werden können.

Um den Abstand zwischen Gebäude und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu verringern, wird diese Fläche in Richtung Osten versetzt. Da die Gesamtgröße sowohl der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als auch der allgemeinen Wohngebiete nicht verändert wird, wird die Verschiebung dieser Flächen als redaktionelle Änderung betrachtet.

Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

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.

1.3 BUND Regionalverband Elbe-Heide, 25.06.2017

Wir begrüßen die Konversion des ehemaligen Kasernengeländes zu städtischen Wohnflächen ausdrücklich. Gerade bei diesen in der Stadt gelegenen Flächen muss eine verdichtete Bebauung angestrebt werden, die jedoch gleichzeitig ökologisch und umweltschützende Aspekte berücksichtigt.

Der BUND entnimmt dem Umweltbericht und dem beigelegten 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 Bauplanungen zu integrieren.

Der BUND wünscht sich daher eine generell andere Verfahrensweise in der Bauleitplanung, indem artenschutzrechtliche Untersuchungen den Bauplanungen 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.

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. Somit sieht die Planung vor, dass alle nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume, die nicht erhalten werden können, innerhalb des Plangebiets durch Neupflanzungen ersetzt werden. Darüber hinaus werden die überwiegenden Bestandsbäume im Städtebaulichen Konzept integriert und im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Dass "erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet nicht zu erwarten sind" (Umweltbericht, S.19), möchte der BUND auf schärfste widersprechen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden auf Seite 34-35 tabellarisch die Auswirkungen auf die Schutzgüter, deren Minderungs-, Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahme und die Erheblichkeit des Eingriffs gelistet. Gilt doch nach BNatSchG § 13 "Erhebliche Eingriffe von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. (...)"

Auszug aus Tab. 7 des Umweltberichts, S. 34f:

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt erheblich negativer Eingriff:

1. Überplanung von Biotopflächen mit geringer-mittlerer Wertigkeit: Planexterner Ausgleich
2. Überplanung eines nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG geschützten Biotops (Silbergras und Sandseggen-Pionierrasen) der Wertstufe 5: Vollumfänglicher und gleichwertiger Ausgleich durch Herstellung eines Trockenrasens
3. Verlust von Einzelbäumen des Siedlungsbereiches Ausgleich durch planin- und externe Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung
4. Fledermäuse: Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Vorgezogener Ausgleich durch Anbringung von Ersatzquartieren

ad 1: Im Sinne einer Grünen Infrastruktur sollte stets angestrebt werden, insbesondere wertvolle Grünflächen und Gehölzbestände zu erhalten und in die Planung zu integrieren. So kann nicht nur aus der vorhandenen Bebauung "zitiert" Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost-Wohnen“

Dass im Rahmen der ökologischen Zusammenhänge die einzelnen Schutzgüter miteinander verflochten sind, steht außer Frage. Die Bewertung kommt für die vorliegende Planung jedoch zu dem Ergebnis, dass erhebliche Wechselwirkungen, die über die Auswirkung, die bei den einzelnen Schutzgütern betrachtet wurden, hinausgehen, nicht zu erwarten sind.

In der Planung wurde der bisherige Baumbestand am Exerzierplatz ausreichend berücksichtigt. Die unter der Baumschutzsatzung fallenden Bäume werden ersetzt und werden mittel- bis langfristig wieder als wichtige Habitatstrukturen

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>werden (S. 10 der B-Plan Begründung), sondern auch umfangreich aus dem Grünbestand. Auf S. 8 der Begründung wird richtiggehend festgestellt, dass der Landschaftsplan gerade um den Exerzierplatz herum markante Baumreihen darstellt (vgl. auch Abb. 4 in der Begründung). Diese stellen aus Sicht des BUND ausnahmslos einen wertvollen und deshalb unbedingt zu erhaltenden Baumbestand dar. Soweit erkennbar, finden sich zahlreiche Höhlen in den Bäumen. Es handelt sich damit um wichtige Habitatstrukturen für höhlenbrütende Vögel und für Fledermäuse (...).</p>	<p>dienen. Die artenschutzrechtliche Betrachtung hat mit der Kontrolle der Bäume am Exerzierplatz ergeben, dass diese aufgrund der Stammrisse und Astlöcher, die jedoch in den meisten Fällen nur schwach ausgefault sind, lediglich Potenzial als Tagesversteck oder Zwischenquartier nicht aber die Eignung als Wochenstubenquartier aufweisen. Lediglich an einer Rosskastanie des Exerzierplatzes wurden größere Höhlungen erfasst, die möglicherweise als Wochenstuben dienen könnten. Eine Winterquartiereignung besteht aufgrund der geringen Tiefe der Höhlungen nicht. Darüber hinaus konnten jedoch weder bei der endoskopischen Untersuchung der Höhlungen und Spalten noch in der Zeit der Ausflugsbeobachtungen Nachweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse erbracht werden. Vorsorglich wurden zur Vermeidung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich im Bereich des Exerzierplatzes überwiegend um Arten, die an die Gegenwart des Menschen und Siedlungen angepasst sind oder um Arten der ländlichen Gebiete, die aufgrund der geringen Nutzung durch Menschen und Autos sich ansiedeln konnten. Bei ungefährdeten Arten und Arten der Vorwarnliste kann der Verlust einzelner Reviere generell als Eingriff verstanden werden, der die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet.</p>
<p>ad 2: Das § 30-Biotop stellt in der heutigen Zeit eine Besonderheit dar, die nach Beseitigung nicht beliebig an anderer Stelle geschaffen werden kann. Im Zusammenhang mit der im Planungsgebiet vorhandenen Flora steht die dortige Fauna! Ökologische Zusammenhänge mit Nahrungshabitaten werden allzu leichtfertig ignoriert. Der BUND spricht sich gegen eine Beseitigung des vorhandenen Silbergras- und Sandseggen Pionierrasens (§ 30-Biotop) aus. Nach BNatSchG § 15 Abs. 1 ist "der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (...) und soweit zumutbare Alternativen nicht gegeben sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu begründen. Eine Begründung für die Inanspruchnahme dieses Biotops wird weder in der Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost-Wohnen“</p>	<p>Das derzeitige § 30-Biotop konnte sich an dieser Stelle nur entwickeln und halten, 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 Nährstoffeinträge 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</p>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Begründung des B-Plans noch dem Umweltbericht gegeben!

Der BUND fordert aufgrund des Vermeidungsgebots der Eingriffsregelung einen Erhalt und die Festsetzung als "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Zudem sollte eine textliche Festsetzung aufgenommen werden, in der das Biotop und die nötigen Pflegemaßnahmen näher bezeichnet werden. Wie die untenstehenden Auszüge aus den Planunterlagen (Biotoptypen [Abb.1] und Planzeichnung [Abb.2]) verdeutlichen, ist beabsichtigt, dass die Flächen des gesetzlich geschützten Biotops baulich in Anspruch genommen werden.

Vielmehr sollen diese Bereiche dem städtebaulichen Entwurf zufolge als Grünstrukturen hergestellt werden. Deshalb empfiehlt der BUND, die bereits vorhandenen Strukturen in diesem Bereich zu erhalten und die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im B-Plan vorzusehen.

einem kurzfristigen Erhalt mit schleichendem Wertverlust vorzuziehen. Ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und ist von dieser genehmigt worden.

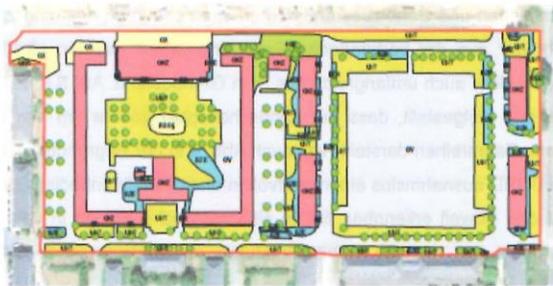
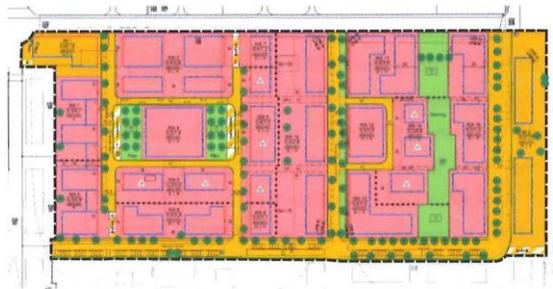


Abb. 1: Ausschnitt aus Biotypen des Umweltberichts (Anhang)

Abb. 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 153 I "Hanseviertel-Ost / Wohnen"
M 1:1.000

ad 3: Von den 113 im Baugebiet erfassten Bäumen werden gerade die Hälfte zum Erhalt festgesetzt! 60 Neupflanzungen mit Stammumfang 10-12 cm sind im Baugebiet geplant.

"Durch das Fällen von Bäumen entfällt deren Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte, hier insbesondere für Vögel und Fledermäuse." Jegliche Hecken und Baumreihen haben Bedeutung als dauernder oder saisonaler Lebensraum (z.B. Brutplatz, Nahrungshabitat) sowie als Leitlinien für Bewegung und Ausbreitung zahlreicher Arten und sollten daher unbedingt erhalten werden. Der BUND fordert bei der Bauplanung den vorhandenen Baumbestand stärker zu berücksichtigen. Hierzu verweisen wir auch auf die Ausführungen unserer Stellungnahme vom 10.04.2016 in der frühzeitigen Beteiligung zur Durchgrünung des Plangebietes.

Angesichts der für ein Allgemeines Wohngebiet dichten Bebauung ist die Anzahl der zu erhaltenden Bäume sehr hoch. Der Baumbestand wurde schon in der städtebaulichen Planung vorrangig berücksichtigt. Alle Bäume, die 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.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>Ad 4: "Insgesamt handelt sich bei dem derzeit überwiegend brachliegendem Plangebiet um einen für Fledermäuse attraktiven Habitatkomplex mit einem Wechsel von Offen- und Gehölzstrukturen und Quartiersmöglichkeiten. Es konnten insgesamt sechs Fledermausarten nachgewiesen werden." Diese gilt es nach dem Bundesnaturschutzgesetz § 44 zu schützen und zu "erhalten". Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form von Aufhängung von Fledermausgroßraumkästen sind daher einerseits zu begrüßen, andererseits erfüllen diese bei weitem nicht die Anforderungen, die von speziellen Fledermausarten an Brut-, Balz-, Sommer- oder Winterquartiere gestellt werden. Dies gilt es zu differenzieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes lässt sich kein Schutz aller denkbaren Habitate der geschützten Arten begründen. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind aus Sicht des Plangebers angemessen.</p> <p>Im aktuellen Plan sind Fledermausgroßraumflachkästen an Gebäuden sowie Fledermausgroßraumflachkästen oder -höhlen an zum Erhalt festgesetzten Bäumen vorgesehen</p> <p>Fledermausgroßraumflachkästen dienen durch ihre Aufteilung in zwei Kammern sowohl Spalten als auch Höhlen bewohnenden Fledermausarten als Sommerquartier. Der größere Raum bietet Hangplätze und ist ebenfalls als Wochenstubenquartier und Paarungsquartier (Balzquartier) nutzbar. Der kleinere Raum kann auch von Spaltenbewohnern aufgesucht werden.</p> <p>Die Gebäude- und Baumhöhlenkontrollen im Zuge der Kartierungen zur Fledermausfauna in 2016 ergaben keine Hinweise auf eine Winterquartiernutzung. Der Ausgleich von Winterquartieren wird demnach nicht als erforderlich erachtet.</p>
<p>Gerade Breitflügel-Fledermäuse, für die hier vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden, stellen besondere Ansprüche an ihre Quartiere. Ein einfaches Anbringen von Quartierskästen genügt für den Erhalt des Lebensraums nicht. Erfahrungen haben gezeigt, dass daher Fledermauskästen von dieser Art oft nicht angenommen werden. Folglich muss, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausschließen zu können, eine Annahme der Quartierskästen nachgewiesen werden, bevor bestehende Quartiere beseitigt werden. Der BUND fordert, dass dies als nachrichtliche Übernahme für den Artenschutz textlich im B-Plan gesichert werden muss.</p>	<p>Würde man der Stellungnahme folgen, so dürften die betreffenden Gebäude erst abgerissen werden, wenn das Ersatzquartier angenommen wird. Davon kann und muss sich die Durchführung des Planvorhabens aber aus folgenden Gründen nicht abhängig machen.</p> <p>Die Untersuchungen des Gebäudebestands auf Fledermausquartiere ergaben lediglich Hinweise einer Sommerquartiernutzung (möglicherweise auch Wochenstuben) durch die Arten Zwergfledermaus, Braunes Langohr und einer nyctaloiden Art (Breitflügel- oder Zweifarbfledermaus). Ein Nachweis einer Wochenstube erfolgte im Untersuchungszeitraum nicht. Aufgrund des unzu-</p>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Generell ist der Einsatz vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen aus ökologischer Sicht grundsätzlich kritisch zu sehen und darf hier keinesfalls so enden wie an der Wittenberger Bahn in Bezug auf die Zauneidechse.

reichenden Erhaltungszustands (NLWKN 2010)¹ der Arten Braunes Langohr und Breitflügelfledermaus soll der Verlust der Quartiersmöglichkeiten durch die Schaffung von Ersatzquartieren als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vor Baubeginn vorsorglich kompensiert werden.
 Nach LBV-SH (2011)² müssen CEF-Maßnahmen (hier das Anbringen von Ersatzquartieren vor Baubeginn)

- innerhalb des Habitatverbundes, d.h. im räumlichen Zusammenhang, der Fledermäuse ergriffen werden, die die betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten besiedeln,
- bei Eintritt der Beeinträchtigung funktionsfähig sein,
- sichern, dass die betroffenen artenschutzrechtlich relevanten ökologischen Funktionen trotz des Eingriffs ohne zeitliche Unterbrechung erfüllt bleiben.

Es ist anzunehmen, dass die räumliche Nähe der neugeschaffenen Quartiere die Wahrscheinlichkeit der Wirksamkeit dieser Maßnahme erhöht. Es bestehen jedoch wenige Angaben zur Erfolgswahrscheinlichkeit über die Annahme von Quartieren. Die Wirksamkeit ist letztendlich von der Anpassungsfähigkeit der Fledermausart abhängig. Nach MKULNV (2013)³ werden den Ersatzquartieren der Breitflügelfledermaus eine mittlere Erfolgswahrscheinlichkeit zugeschrieben. Für die Zwergfledermaus wird eine hohe Wirksamkeit vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen angegeben.

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. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 13 S., unveröff.

² LBV-SH (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein) (Hrsg.) (2011): Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. Kiel. 63 S. + Anhang.

³ MKULNV NRW (2013): Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen. Forschungsprojekt des MKULNV Nordrhein-Westfalen (Az.: III-4 - 615.17.03.09). Bearb. FÖA Landschaftsplanung GmbH (Trier): Bettendorf, J., Heuser, R., Jahns-Lüttmann, U., Klußmann, M., Lüttmann, J., Bosch & Partner GmbH: Vaut, L., Kieler Institut für Landschaftsökologie: Wittenberg, R., Schlussbericht (online)

Eine CEF-Maßnahme wird nach LBV-SH & AfPe (2016)⁴ als funktionsfähig und damit wirksam eingestuft

- wenn die neu geschaffene Lebensstätte mit allen notwendigen Habitatelementen und -strukturen mindestens die gleiche Ausdehnung und Qualität wie die zerstörte oder beschädigte Lebensstätte hat **und**
- wenn eine zeitnahe Besiedlung der neu geschaffenen Lebensstätte unter Berücksichtigung der aktuellen fachwissenschaftlichen Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit attestiert werden kann **oder**
- wenn die neue Lebensstätte vor dem Eingriff bereits von der betroffenen Art angenommen wird.

Danach ist die Annahme des Ersatzquartiers nur eine von mehreren Nachweisen für eine Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahme.

Wenn ein Monitoring der Quartierskästen ergeben sollte, dass diese nicht von Fledermäusen besiedelt werden, so wäre dies indes kein Beleg dafür, dass die Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr funktionsfähig wären. Denkbar wäre auch, dass die betroffenen Individuen, die stets mehrere Quartiere abwechselnd nutzen, auf andere Quartiere innerhalb ihres Aktionsraums ausgewichen sind, und die neu hinzukommenden Quartierskästen gar nicht benötigen.

Aus diesem Grund wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

Um den Tatbestand des Tötungsverbots, des Verbots der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten, müssen die Habi-

In Bezug auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten gilt, dass diese zwar explizit geschützt sind, sich aber je nach Art aus verschiedenen Habitatelementen zusammensetzen können. Für die Artenschutzprüfung sind die Habitatelemente

⁴ Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein - Amt für Planfeststellung Energie (2016): Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung.

Bearbeiter Albrecht, R., Drews, A., Dierkes, C., Geisler, J., Mierwald, U., Kiel

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

tatansprüche der vorkommenden Fledermausarten in der weiteren Planung stärker berücksichtigt werden, so dass ein Erhalt der Habitatstrukturen, mindestens aber die vorzeitige Schaffung funktioneller und gleichwertiger Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes, gewährleistet werden kann. Werden lediglich die Nist- und Zufluchtsstätten durch das Aufhängen von Fledermauskästen als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme realisiert, gleichzeitig aber Nahrungshabitate zerstört und nicht wiederhergestellt, läuft auch das Aufhängen der Fledermauskästen ins Leere, da - wie bereits oben ausgeführt - ökologische Zusammenhänge zwischen Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Nahrungshabitaten negiert werden.

(Nahrungs- und Jagdhabitate) entscheidend für die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Untersuchungen in 2015 und 2016 zur vorkommenden Fledermausfauna ergab, dass es sich bei dem Gelände der ehemaligen Schlieffen-Kaserne um kein bedeutendes, also essentielles Jagdhabitat handelt. Die Arten Zwerg- und Breitflügelfledermaus nutzen es zwar regelmäßig als Jagdgebiet, insgesamt stellt der Bereich des B-Plans jedoch lediglich ein Teilhabitat dar. Für die Breitflügelfledermaus gibt es Angaben zu Aktionsradien zwischen Quartier und Jagdgebieten. Die Art jagt meist innerhalb eines 4,5 km-Radius um das Quartier, selten bis zu 12 km. Es werden dabei 2 bis 10 Teiljagdgebiete angefliegen. Von Einzeltieren weiß man, dass sie auch 48 km² befliegen (Dietz & Kiefer 2014)⁵. Der Verlust eines Teiljagdgebiets führt noch nicht zu einem Zugriffsverbot. Im räumlichen Zusammenhang stehen für die betroffenen Arten Ausweichhabitate zur Verfügung. Zudem entstehen durch die geplante Dachbegrünung, den Baumerhalt, der Schaffung von Grünzügen und Neupflanzung von Bäumen mittelfristig geeignete Habitatstrukturen, die insbesondere den Fledermausarten des Siedlungsbereichs wie Breitflügel- und Zwergfledermäuse zu Gute kommen.

Auszug aus Tab. 7 des Umweltberichts, S. 35:

"Europäische Vogelarten: Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten"

"Es kommen im Plangebiet zwei Brutvogelarten vor, die nach der Roten Liste Niedersachsens als gefährdet gelten (Star und Bluthänfling). Weiterhin sind unter den im Plangebiet auftretenden Brutvögeln sechs Arten, die in Kategorie V (= Arten der Vorwarnliste) geführt werden. Dies sind Feldsperling, Goldammer, Haussperling, Mehlschwalbe, Stieglitz und Turmfalke."

Der Stellungnahme wird gefolgt. Für die Gebäudebrüter wie Mauersegler, Haussperling, Mehlschwalbe und Turmfalke wird die doppelte Anzahl an Nisthilfen festgelegt. Die Hansestadt übernimmt die Verpflichtung und wird die Nistkästen an geeigneten Gebäuden und Bäumen anbringen. Für den Star, der Nistkästen annimmt (Südbeck et al. 2005)⁶ werden je B-Plan-Gebiet zwei Nisthilfen an Gebäuden angebracht.

⁵ Dietz, C., Kiefer, A. (2014): Die Fledermäuse Europas kennen, bestimmen, schützen. 400 Seiten. Kosmos Verlag, Stuttgart.

⁶ Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T., Schröder, K., Sudtfeld, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Wir begrüßen die Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter wie Mauersegler, Haussperling, Mehlschwalbe und Turmfalke. Dennoch erscheint uns die Anzahl der Nisthilfe zu gering, so dass wir die doppelte Anzahl fordern.

Dass im vorliegenden Umweltbericht keinerlei Möglichkeiten genannt werden, die Arten Bluthänfling und Star in ihrer Population zu erhalten, kann vom BUND so nicht hingenommen werden. Wir fordern den Erhalt von Hecken- und Gehölzstrukturen für Gehölzbrüter, und Areale, wie das § 30-Biotop als Fress- und Bruthabitats im Bauplan zu sichern (Erläuterungen dazu den vorangegangenen Text).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dach- und Fassadenbegrünung

Dass eine extensive Begrünung der Dächer textlich festgesetzt wird, begrüßen wir ausdrücklich. Allerdings sollte diese auch für Nebenanlagen und Carports mit einer Dachfläche kleiner 40 m² vorgesehen werden. Wir bitten darum, Nr. 5.6 der textlichen Festsetzung dahingehend zu ändern, dass bereits ab einer Fläche größer 5 m² eine Begrünung vorzunehmen ist.

Des Weiteren sehen wir für die Errichtung von Solaranlagen auf Dachflächen nicht als Ausschlusskriterium einer Dachbegrünung an. Wir bitten darum, diesen Passus in der textlichen Festsetzung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung in Nr. 5.7 zu streichen.

Der Bluthänfling ist laut Brutvogelatlas Niedersachsens (2008)⁷ landesweit und flächendeckend verbreitet. Eine Aufgabe des Reviers aufgrund des Verlusts von Jagdgebieten gilt lediglich als Störung. Die Störung gilt dabei erst als erheblich, wenn die lokale Population betroffen ist.

Da Nebenanlagen und Carports bis 36 m² bauantragsfrei errichtet werden können erfolgt für solche baulichen Anlagen keine Prüfung. Eine Festsetzung für Nebenanlagen ab 5 m² wäre daher unverhältnismäßig und würde zu einem erheblichen Prüfaufwand führen, den der Gesetzgeber aber nicht beabsichtigt. Zugleich wäre es unverhältnismäßig jede sehr kleine Nebenanlage mit einem erhöhten Kostenaufwand für eine Begrünung zu belegen.

Der Bebauungsplan setzt keinen Ausschluss für eine Dachbegrünung bei einer gleichzeitigen Nutzung von Solaranlagen fest. Festgesetzt ist ein Ausnahmetatbestand, der der Verhältnismäßigkeit dient.

⁷ Krüger, T., Ludwig, J., Pfützke, S., Zang, H. (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008 Naturschutz Landschaftspf. Niedersachsen Heft 48 1-552 + DVD Hannover.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Weiterhin sollten Fassaden der geplanten Gebäude und der Bestandsbauten begrünt werden. „Die Möglichkeit der Nutzung von Gebäudeflächen als Grünflächen ohne Bodenverbrauch erzeugt Wertsteigerung von Substanz und Adresse sowie neue Synergien von Nachhaltigkeit und Wohnqualität. Zukunftseignung ist in aller Interesse - dabei geht es um eine beständige Eignung der Begrünungssysteme für die privaten und städtischen Zielsetzungen sowie um deren (messbaren) Beitrag bezüglich der Zukunftsstrategien zu den Klimazielen, der Luftreinhaltung, dem Schutz von Natur und Artenvielfalt.“

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass Dach- und Fassadenbegrünungen zu den Grünfestsetzungen in B-Plänen gehören, bei denen in Lüneburg ein nicht unerhebliches Vollzugsdefizit besteht. Es hat daher in jedem Fall nach Abschluss der Baumaßnahmen eine konsequente Umsetzungskontrolle zu erfolgen.

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

**1.4 NABU Naturschutzbund Deutschland, Kreisgruppe Lüneburg e.V.,
29.06.2017**

Zusammenfassung:

- Die Hansestadt muss sich viel intensiver für biologische Vielfalt einsetzen durch starke Förderung einer extensiven Dachbegrünung.
- Die Sommerlinde muss aus der Pflanzliste gestrichen werden.
- Der NABU fordert, für weniger belastete Verkehrsflächen, die nicht von Autos in Anspruch genommen werden, einen ökologischen Belag mit $\Psi \leq 0,4$ textlich vorzuschreiben. Für Verkehrsflächen (Parkplätze, Zufahrten) ist ein Abflussbeiwert $\Psi \leq 0,7$ festzusetzen.
- Um ortsnahe Versickerung sicherzustellen, sollten dafür Rigolen vorgesehen werden.
- Bereits bei der Planung von Sanierungen und Neubauten sind von Beginn an die Bedürfnisse der Fledermäuse nach adäquaten Quartieren in und an den Häusern zu berücksichtigen.

Fassadenbegrünung ist zulässig. Eine Verpflichtung zur Fassadenbegrünung wird nicht vorgesehen.

Die Festsetzungen für Grünbedachungen werden als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigungen aufgenommen. Damit hat der Bauherr die Verantwortung zur Umsetzung der Maßnahmen. Der Gesetzgeber sieht nicht für alle Bauvorhaben eine Bauabnahme vor. Eine zusätzliche Abnahme oder Kontrolle von Festsetzungen der Dachbegrünung ist daher unverhältnismäßig. Von einem Vollzugsdefizit kann daher nicht gesprochen werden.

- Der NABU fordert, in der Satzung eine jährliche Überprüfung des Erhaltungszustands der Fiedermaus- und der Brutvogelpopulation und des Habitatzustands gemäß § 4c BauGB festzulegen.
- Auf der Ausgleichsfläche muss auf lange Sicht mindestens zweimal jährlich der Entwicklungs- und Erhaltungszustand kontrolliert und ggf. wirksame Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

Grundlage



Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets. Quelle: GoogleMaps 2017

"Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 9,5 ha [von 23 ha des in drei Bebauungspläne aufgeteilten Areals], liegt im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs zwischen den Stadtteilen "Lüne-Moorfeld" im Norden und "Schützenplatz" sowie "Neu Hagen" im Süden. Das Plangebiet ist Teil der ehemalige Schlieffen-Kaserne, deren Konversion zu dem neuen Wohnquartier "Hanseviertel" derzeit auf Grundlage des Bebauungsplans 129 einschließlich der 1. Änderung "Schlieffen-Park" vollzogen wird.[...] Der Bereich des Plangebiets ist im Wesentlichen durch Kasernenanlagen, Mannschaftsgebäude, ehemalige Stallungen und Maschinenunterstände sowie Verkehrsflächen und einen großen Exerzierplatz geprägt."

Dies ist ein Zitat aus der Begründung zum Bebauungsplan.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Baumpflanzungen

Als Pflanzliste für Bäume sind folgende vier Arten vorgegeben (textliche Festsetzungen Nr. 5.1):

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platiphyllos (Sommerlinde)

Warum fehlt in dieser Auflistung die Rot-Eiche, obwohl diese im Plangebiet weit verbreitet ist?" Die häufigsten Arten sind Rosskastanie, Linde und Rot-Eiche." Möglicherweise sieht die Hansestadt die Gefahr der Verbreitung des Eichenprozessionsspinners, der auch Rot-Eichen befällt, wenn auch eher nur im Notfall:

"Oft wird die Frage gestellt, ob alle Eichenarten vom Eichenprozessionsspinner kolonisiert werden. Der Eichenprozessionsspinner hat eine leichte Präferenz für die einheimische Sommereiche, Quercus robur, aber er kommt auch auf der Traubeneiche, Quercus petraea, und der Ungarischen Eiche, Quercus frainetto vor. Andere europäische Eichensorten werden ebenfalls kolonisiert [...]. Die Rot-eiche, Quercus rubra, ist für den Eichenprozessionsspinner weniger attraktiv, aber aus Mangel an Alternativen, wird auch diese kolonisiert."

Wenn diese Bedenken nicht bestehen, besteht kein Grund, die Rot-Eiche nicht in die Pflanzliste aufzunehmen.

Gestrichen werden muss aber die Sommerlinde, die wegen ihrer unzureichenden Trockentoleranz (Rohloff-Einstufung: problematische Trockentoleranz) unter den Folgen des Klimawandels leiden wird. Zur Beurteilung kann hier sinnvollerweise die sogenannte Galk-Liste verwendet werden, die aus der Praxis der Mitglieder der Konferenz der deutschen Gartenamtsleiter 4 entstanden ist:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Rot-Eiche (Quercus rubra) ist, wie auch das Bundesamt für Naturschutz (BfN) feststellt, eine gebietsfremde Art, deren Ausbreitung nach § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes zu verhindern ist.

Dem Vorschlag zur Streichung der Sommerlinde wird ebenfalls nicht gefolgt. Auch wenn die Trockenheitsverträglichkeit bei der Sommerlinde nicht so hoch wie bei anderen Arten ist, sollte auf deren Verwendung als heimische Baumart nicht verzichtet werden. Der Baum gilt als wichtiges Bienen-trachtgehölz. Bei der Standortwahl sind die Ansprüche des Baumes natürlich zu beachten. Insofern werden strahlungsintensive Straßen und Plätzen mit der Art nicht bepflanzt.

Die zitierte GALK-Liste bezieht sich ausschließlich auf Baumstandorte an Straßen.

Botanischer und deutscher Name	Höhe (m)	Breite (m)	L1*	L2*	Verwendbarkeit	Bemerkungen
Tilia platyphyllos, Sommerlinde	30-35 (40)	18-25	gering	2	nicht geeignet	breit eiförmige Krone, ausladende Seitenäste; verlangt tiefgründige, frische, humose Böden, empfindlich gegen Bodenverdichtung, nicht für das innerstädtische Klima geeignet, Honigttauabsonderung
Tilia platyphyllos 'Rubra', Korallenrote Sommerlinde	30-35	15-20	gering	2	nicht geeignet	wie die Art, jedoch regelmäßiger breit kegelförmige Krone, Tribspitzen auffallend orange- bis korallenrot gefärbt im Winter, einjährige Triebe intensiv rot, Honigttauabsonderung

L1=Lichtdurchlässigkeit, L2=Lichtbedarf

Weitergehende Informationen zur GALK-Straßenbaumliste unter www.galk.de

Abbildung 2: Quelle: Galk-Liste

Dachbegrünung

Der NABU begrüßt nachdrücklich die Pflicht zur Dachbegrünung für alle Flachdächer mit Neigungen bis zu 5°. Dieses ist ein guter Ansatz, der jedoch stark ausbaufähig ist. Deswegen hält es der NABU für erforderlich, deutlich darüber hinauszugehen, um die Artenvielfalt vor Ort zu erhöhen und um angesichts der recht hohen Verdichtung von rund 60% und mehr die Wasserretention auf dem Grundstück zu verstärken. Ein Vorbild für den Umgang mit der Begrünung von Dächern könnte beispielsweise die Stadt Luzern {Schweiz} sein:

BEGRÜNDUNG FÜR GRÜNDÄCHER

Gründächer- Eine Chance für eine ökologische Siedlungsentwicklung

Qualitativ hochwertige Dachbegrünungen sind eine sinnvolle und wirtschaftliche Investition in die Zukunft- für Bauherren ebenso wie für unsere Umwelt. Begrünte Flachdächer können wertvolle Ersatzlebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt im Siedlungsraum sein und über die Optimierung des Wasserrückhaltevermögens der Dächer einen wichtigen Beitrag zur Entlastung der Siedlungsentwässerung leisten. Zum leistungsausweis begrünter Dächer gehören darüber hinaus:

- Gestalterische Aufwertung des Arbeits- und Wohnumfelds
- Verbesserung des Stadt- und Siedlungsklimas
- Filterung und Bindung von Luftschadstoffen wie Feinstaub
- Verbesserung des Wärme- und Kälteschutzes von Gebäuden
- Verbesserung des Schallschutzes
- längere Lebensdauer der Dachabdichtung

Die Vorteile einer Dachbegrünung sind bekannt, daher erfolgen die Festsetzungen zur Dachbegrünung.

DURCHFÜHRUNG*Angaben zum Substrat*

Es sind folgende Anforderungen einzuhalten:

- Durchschnittliche Substratstärke von 10 cm (lose Schüttung)
- Gesamtwasserrückhaltekapazität von mindestens 451/m² (Gesamtaufbau System)

- Pflanzenverfügbares Wasserspeichervolumen von mindestens 251/m²

Artenvielfalt erhöhen

Mit folgenden Gestaltungsmaßnahmen und -elementen kann die Artenvielfalt an Pflanzen und das Lebensraumangebot für verschiedenste Tiergruppen (Insekten, Spinnen, Vögel) auf einem Gründach maßgeblich gesteigert werden:

- Variation der Substrathöhen (7 -15 cm) bei der Einrichtung
- Einrichtung von einzelnen Substraterhöhungen (bis 20 cm) mit einer Fläche von jeweils ca. 10- 15 m² an statisch geeigneten Orten.

Saatgut – „Luzerner Mischung“

Zur ökologischen Qualität einer Flachdachbegrünung leistet der Einsatz von geeignetem Saatgut einen wichtigen Beitrag. Wichtige Kriterien sind die Verwendung standortgerechter und naturraumtypischer Arten und die regionale Herkunft des Saatguts. Für die Region Luzern wurden drei verschiedene Samenmischungen entwickelt, die in Kombination mit Sedum-Sprossen-Saaten eingesetzt werden können (Bezugsmöglichkeiten unter www.gruendach-luzern.ch):

- Luzerner Mischung 1 (ca. 60 Arten): für sonnige Standorte mit Substrathöhen von > 8 cm
- Luzerner Mischung 2 (ca. 25 Arten): für sonnige Standorte mit Substrathöhen von < 8 cm
- Luzerner Mischung 3 (ca. 25 Arten): für Retentionsdächer mit künstlichem Wassereinstau

Für die Entwicklung einer artenreichen Begrünung ist die Wahl des optimalen Saatzeitpunkts von besonderer Bedeutung. Er liegt zwischen Anfang März und

Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost-Wohnen“

Der deutsche Dachgärtnerverband empfiehlt eine Dicke der Substratschicht von 6 – 15 cm. Mit 8 cm liegt die festgesetzte Dicke der Substratschicht über dem Mindestmaß und wird damit als ausreichend angesehen, auch im Hinblick auf die Belastung der Eigentümer, die verhältnismäßig bleiben muss. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Dicke von 8 cm um die Mindestdicke des Substrats handelt, das heißt, dass die tatsächliche Ausführung dicker sein kann.

Der Bebauungsplan setzt keine besondere Saatmischung fest. Es gibt auch keine spezielle Lüneburger Saatmischung. Positiv für die rote Liste Art Haubenlerche wäre es, wenn eine Trockenrasensaadmischung verwendet wird. Da die Festsetzung jedoch nicht auf dem Artenschutz beruht, sondern nur eine allgemeine Festsetzung zur Dachbegrünung darstellt, kann keine Einschränkung auf eine bestimmte Saatmischung erfolgen. Die Stadt empfiehlt eine Extensivbegrünung mit gebietsheimischen Arten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ende April. Das Einbringen von Wildstaudensetzlingen ist eine wichtige zusätzliche Maßnahme zur Förderung spezieller Arten auf dem Gründach. Eine entsprechende Liste potenziell geeigneter Arten findet sich unter www.gruendach-luzern.ch.

BÜNDNIS "KOMMUNEN FÜR BIOLOGISCHE VIelfALT"

Die Hansestadt Lüneburg ist Mitglied im Bündnis "Kommunen für biologische Vielfalt". Dort heißt es: "Wichtigstes Ziel des Bündnisses ist der Schutz und die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt. Kommunen sind dabei besonders wichtige Akteure, da ihr Handeln vor Ort für den Erhalt der biologischen Vielfalt entscheidend ist. Sie repräsentieren die politische Ebene, die den Menschen am nächsten steht und haben die Verantwortung, das öffentliche Bewusstsein zur Bedeutung der biologischen Vielfalt zu stärken. Angesichts ihrer umfassenden Kompetenzen in Planung, Verwaltung und Politik und der damit verbundenen Entscheidung über den Umgang mit der Natur und Landschaft vor Ort verfügen sie über zahlreiche Möglichkeiten zum Erhalt der biologischen Vielfalt beizutragen." Vor diesem Hintergrund ist ein Einsatz der Hansestadt für biologische Vielfalt geradezu verpflichtend, speziell in einem so modernen und gleichzeitig historischen Baugebiet wie dem Hanseviertel.

Das bedeutet für den vorliegenden Entwurf:

- + Erarbeitung einer geeigneten Saatenmischung lokaler Pflanzen.
- + Erhöhung der Mindeststärke der Substratschicht auf generell mindestens 8 cm wie unter Nr. 5.4 der textlichen Festsetzungen.

Wie oben beschrieben, soll keine spezielle Saatmischung vorgeschrieben werden. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm für alle Hauptgebäude (Textl. Festsetzung 6. 4).

In einem gemeinsamen Gespräch mit den Umweltverbänden wurden die Festsetzungen zur Dachbegrünung besprochen. Die Stadt ist bereit bei der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen eine Beteiligung der Umweltverbände vorzunehmen, um insbesondere die Pflanzungen zu berücksichtigen, die die biologische Vielfalt besonders unterstützen. Auf die Umsetzung dieser Maßnahmen hat die Hansestadt unmittelbaren Einfluss im Gegensatz zur Gestaltung der Dachflächen.

Oberflächenentwässerung

Um die Versickerung auf den Baugrundstücken wirklich sicherzustellen, ist es nach Überzeugung des NABU nicht ausreichend, die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien vorzuschreiben (Nr. 7.1 der textlichen Festsetzungen) ohne die Angabe einer Mindestdurchlässigkeit. Wir fordern, für weniger belastete Verkehrsflächen (Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB (Stellplätze, Zufahrten, Wege, usw.)), die nicht von Autos in Anspruch genommen werden, einen ökologischen Belag 8 (haufwerksporiges Pflaster bzw. Dränpflaster) mit $\Psi \leq 0,4$ textlich vorzuschreiben:

- Regenwasser versickert an Ort und Stelle
- Reduzierung des Regenwasserabflusses
- Verstärkung der Grundwasserneubildung
- Verbesserung des Mikroklimas
- Entlastung von Kanalisation und Klärwerken

Für Verkehrsflächen (Parkplätze, Zufahrten) ist ein Abflussbeiwert $\Psi \leq 0,7$ festzusetzen, was heute bautechnisch kein Problem darstellt und gut zu realisieren ist.

Die ortsnahe Versickerung des Oberflächenwassers der Straßen und Wege kann besser erreicht werden, wenn zusätzliche Versickerungsmulden geschaffen werden, die unkontrolliertes Abfließen des Oberflächenwassers bei stärkeren Regenfällen verhindern. Es muss aber auch geprüft werden, ob zusätzlich Rigolen als Speicher sinnvoll sind. Über solche Rigolen kann erreicht werden, dass das gesamte Oberflächenwasser zuverlässig auf der Planfläche versickern kann, da gezielt Stellen ausgewählt werden können, die vom Untergrund her dafür geeignet sind. Der NABU gibt immer der ortsnahen Versickerung aus Bodenschutzgründen und zum Schutz des Grundwassers den Vorzug gegenüber einer Ableitung in Regenrückhaltebecken oder Gewässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Quellen zu Rigolen:

- Stadt Celle: <https://www.celle.de/?object=tx%7c2092.20342.1>

Abwasserbetrieb der Stadt Rinteln: <http://www.abwasserbetrieb-bebauungsplan-nr-153-i-hanseviertel-ost-wohnen>

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) ist das Niederschlagswasser grundsätzlich vor Ort zu versickern, sofern das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird oder wasserwirtschaftliche Belange dem entgegenstehen. Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers von Verkehrs- und Gewerbeflächen jeder Art bedürfen immer einer gesonderten, wasserrechtlichen Erlaubnis. Einer unterirdischen Versickerung des Regenwassers von derartigen Flächen wird im Interesse des Grundwassers grundsätzlich nicht zugestimmt, weil Verunreinigungen möglicherweise nicht erkannt werden.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten von den zuständigen Bereichen diskutiert. Es sind drei Varianten für eine Entwässerung durch ein Ingenieurbüro geprüft worden. Es ist entschieden worden, eine Versickerungsanlage mit einem Vorklärbecken in den topografisch tiefer liegenden Grünflächen nördlich des Hanseviertels zu entwickeln. Zur Umsetzung dieser Maßnahme wurde der Bebauungsplan Nr. 129 „Schlieffen-Park“ im Rahmen einer 2. Änderung angepasst und es erfolgt zusätzlicher Grunderwerb durch den Erschließungsträger.

Die wasserwirtschaftliche Betrachtung einer bisher nahezu vollständig versiegelten Fläche hat anders zu erfolgen als die in einem Neubaugebiet.

Das Gebiet der Schlieffenkaserne war seit den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts entsprechend versiegelt. Es hat sich ein konstanter Grundwasserspiegel eingestellt. Sofern das Grundwasser durch erhebliche, zusätzliche Grundwasserneubildungen aufgrund von Versickerungsanlagen verändert würde, könnte ein nachteiliges Verhalten auf das Grundwasser im gesamten Planungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Durch die jetzige Planung wird das Niederschlagswasser einsehbar vorbehandelt, gedrosselt und teilweise indirekt (Versickerung über die belebte Bodenzone) dem Vorfluter „Lüner Graben“ zugeführt. Der Lüner Graben ist bereits bisher Vorfluter für das oberflächennahe Grundwasser gewesen. Es werden durch die neue Planung das Fließgewässer

Stellungnahmen - Behörden

rinteln.de/rigolen-und-rohrversickerung/

In der Begründung zum vorliegenden Entwurf wird explizit auf die gute Eignung für Versickerung hingewiesen:

"Die Untersuchung vom 07.09.2016 hat ergeben, dass im westlichen und zentralen Bereich des Plangebiets (Planungsgrenze West bis zum heutigen Exerzierplatz) eine direkte oberflächennahe Versickerung in die anstehenden Böden hinein größtenteils möglich ist. Der Abstand zur Grundwasseroberfläche ist ausreichend. Im MI 1, WA 3 und WA 4 ist eine Tiefenversickerung in Abhängigkeit der Bebauung ebenfalls möglich, hierfür müssen jedoch die lokal auch oberflächennah bis in max. 2,6 m Tiefe erkundeten Geschiebelehme ggf. durch grobkörnige, versickerungsfähige Böden ausgetauscht werden. Der Abstand zur Grundwasseroberfläche ist hier ebenfalls ausreichend." Dieses spricht sehr deutlich für die gute Eignung des Untergrunds für die Anlage von Rigolen. Und hier fordern wir die Hansestadt auf, durch die textliche Festsetzung von Rigolen die Chance zu nutzen, Erfahrungen mit diesem Instrument der ortsnahe Versickerung von Oberflächenwasser zu gewinnen.

Artenschutz, § 44 BNatSchG

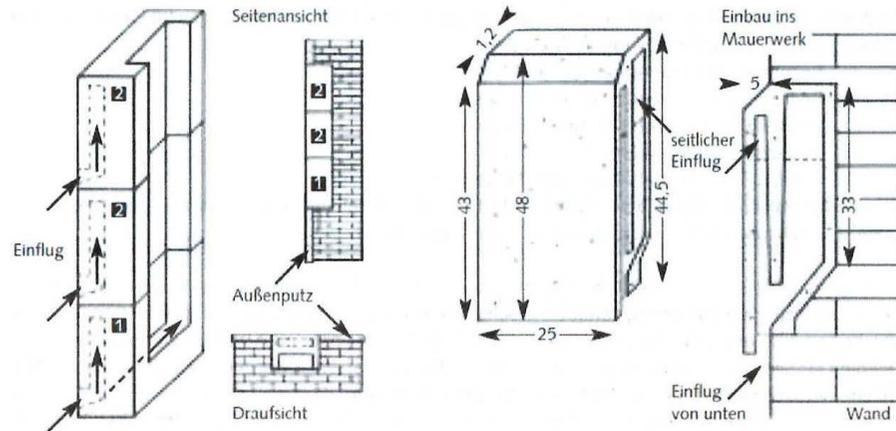
"Um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich." Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden das Anbringen von Gruppen von verschiedenen Fledermauskästen und Nisthilfen für die Mehlschwalbe, den Turmfalke, den Mauersegler und den Haussperling geplant. Dieses kann nach Auffassung des NABU im Hinblick auf die Fledermäuse nur eine Zwischenlösung während der Bau- bzw. Umbauphase sein und keineswegs eine Dauerlösung, da solche Quartiere vielfach nur eine naturferne Notlösung darstellen. Wichtig ist es, die bei der Planung von Sanierungen und Neubauten von Beginn an die Bedürfnisse der Fledermäuse nach adäquaten Quartieren in und an den Häusern zu berücksichtigen:

Abwägungsvorschlag

geschützt und die Grundwasserverhältnisse nicht wesentlich verändert. Einzelne Versickerungsanlagen, wie im Grünstreifen in der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße, in dem eine Mulde zur Versickerung des Niederschlagswassers im Rahmen der Ausführungsplanung vorgesehen ist, verringern den Flächenbedarf für das Rückhalte- und Sickerbecken. Eine gleiche Wirkung soll die Verpflichtung zur Nutzung wasserdurchlässigen Materials erreichen.

Es werden keine besonderen Abflussbeiwerte festgesetzt, da dies nur schwer zu überprüfen ist. Auch eine Festsetzung von Abflussbeiwerten würde nichts an der Verpflichtung ändern.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind aus Sicht des Plangebers angemessen. Im aktuellen Plan sind Fledermausgroßraumflachkästen an Gebäuden sowie Fledermausgroßraumflachkästen oder -höhlen an zum Erhalt festgesetzten Bäumen vorgesehen. Eine entsprechende Übernahmeverpflichtung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Pflicht zur Erhaltung der Kästen an Gebäuden entfällt, wenn bei Errichtung der neuen Gebäude fassadenintegrierte Quartiere (z. B. Einbausteine) geschaffen werden. Fledermausgroßraumflachkästen dienen durch ihre Aufteilung in zwei Kammern sowohl Spalten als auch Höhlen bewohnenden Fledermausarten als Sommerquartier. Der größere Raum bietet Hangplätze und ist ebenfalls als Wochenstubenquartier und Paarungsquartier (Balzquartier) nutzbar. Der kleinere Raum wird von Spaltenbewohnern aufge-

**Fledermauseinbaustein V 1**

Typ 1 (Grundstein) unterscheidet sich vom Typ 2 (Standardstein) durch den durchgehenden Einstieg in den dahinterliegenden größeren Hohlraum. Beide Typen sind miteinander kombinierbar, können aber auch als Einzelsteine eingesetzt werden.

Fledermausgroßraumeinbaustein V 3

Dieser Einbaustein bietet gleichzeitig spaltenbevorzugenden wie auch großräumige Quartiere bewohnenden Arten ein Ersatzquartier. Wird der Stein an seiner Rückseite mit einer Öffnung versehen, kann er auch den Zugang zum Dachinneren herstellen. (Maße in cm)

Abbildung 3: Quelle: Deutscher Verband für Landschaftspflege: Fledermausschutz im Siedlungsbereich (Broschüre)

sucht.

Die Gebäude- und Baumhöhlenkontrollen im Zuge der Kartierungen zur Fledermausfauna in 2016 ergaben keine Hinweise auf eine Winterquartiernutzung. Der Ausgleich von Winterquartieren wird demnach nicht als erforderlich erachtet.

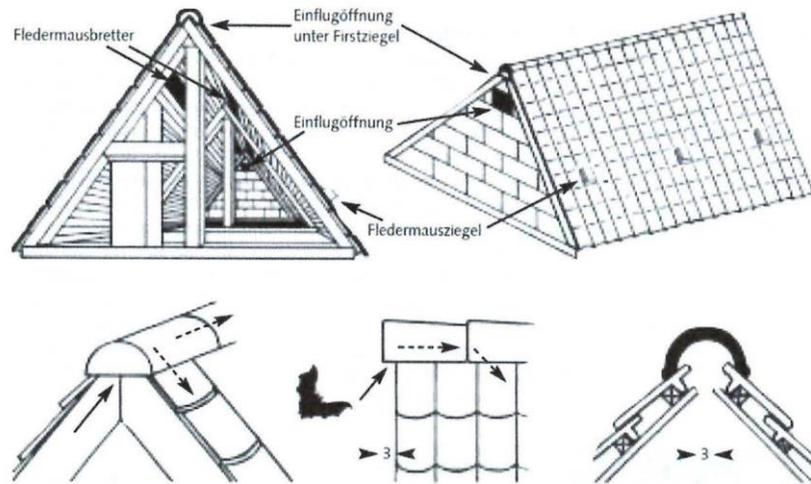


Abbildung 4: Quelle: Deutscher Verband für Landschaftspflege: Fledermausschutz im Siedlungsbereich (Broschüre)

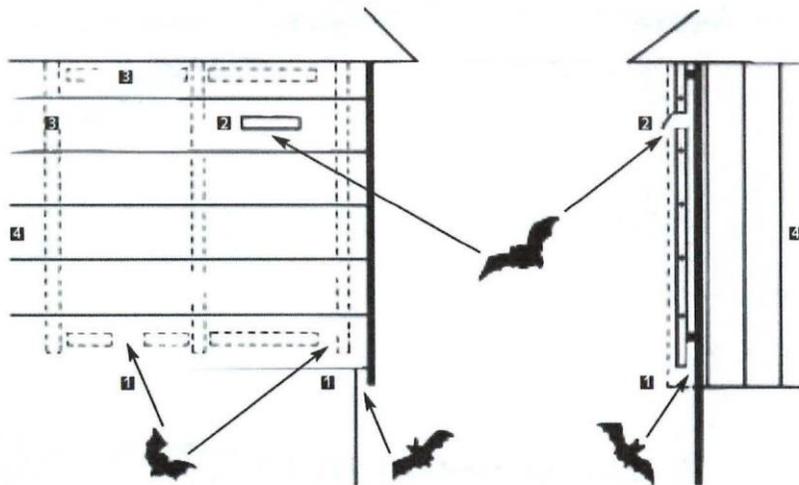


Abbildung 5: Quelle: Deutscher Verband für Landschaftspflege: Fledermausschutz im Siedlungsbereich (Broschüre)

Sehr hilfreich zur Planung von Fledermausquartieren sind außerdem folgende Broschüren:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Fledermausquartiere an Gebäuden. Augsburg-Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost-Wohnen“

burg, 2008.

- Landesamt für Umwelt und Geologie des Freistaats Sachsen: Gestaltung von Fledermausquartieren.

Dresden, 2001.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

"Für das im Plangebiet befindliche nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 Abs. 2 NAG-BNatSchG geschützte Biotop (544 m² Silbergras- und Sandseggen-Pionierrasen) ist ein vollumfänglicher und gleichwertiger Ausgleich sicherzustellen. [...] Der Ausgleich wird extern in ca. 5 km Entfernung (Luftlinie) auf der Poolfläche Ochtmissen westlich des Sportparks Ochtmissen geleistet[...]. Hier soll eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Biotoptyp UHM) der Wertstufe 2 (stark verfilzte Grasnarbe) durch geeignete Maßnahmen (s.u.) zu einem Trockenrasenbiotop der Wertstufe 4 entwickelt werden. Die Fläche umfasst 544m² (= 1.088 Wertpunkte) zuzüglich eines Puffers von ca. 55 m², der dazu dient unerwünschte Einflüsse aus den benachbarten Vegetationsflächen im Rahmen der Pflege besser einschränken zu können. [...] Die ausgewählte Ausgleichsfläche wurde als halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Biotoptyp UHM) erfasst, die allmählich durch Kiefernflug verbuscht. Die Flächen sind arten reich, jedoch bedingt durch die in Teilbereichen verfilzte Vegetationsnarbe geringer als auf östlich gelegenen trockenen Ruderalflächen. Gefährdete Pflanzenarten kommen nicht vor. Störungen der Fläche ergeben sich im Bereich der Verbuschungen durch wühlende Wildschweine. Der Nutzungsdruck durch Naherholung ist hoch, insbesondere durch Spaziergänger mit freilaufenden und wühlenden Hunden. Die Fläche ist zurzeit mit Kiefernflug bestockt. Der Boden ist Sandboden."



Abbildung 6: Quelle: GeoPortal des LK Lüneburg

Der NABU sieht nicht, dass sich diese Fläche mittel- oder gar langfristig zu einem "Biotop" der Wertstufe 4 entwickeln kann, ohne dass auf lange Sicht mindestens zweimal jährlich der Entwicklungs- und Erhaltungszustand kontrolliert wird und ggf. wirksame Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Allein auf Grund des Kiefernanzflugs wird es zu unerwünschtem Bewuchs kommen. Dazu kommt Nutzungsdruck durch Wildschweine und Hunde, der sich an dieser Stelle auch durch den geplanten Zaun kaum verhindern lassen. Der NABU kennt Flächen außerhalb Lüneburgs (Sanddüne, Sand-Magerrasen), die heute mangels Pflege bzw. ungeeignetem Standort den früheren Status einer hohen Wertstufe verloren haben.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine jährliche Kontrolle des Entwicklungs- und Erhaltungszustands wird als ausreichend betrachtet, um ggf. wirksame Gegenmaßnahmen vorzunehmen.

Der Kiefernanzflug wird durch die vorgesehene ein- bis zweimalige Mahd (Juli/September) pro Jahr unterbunden.

Es ist das Aufstellen eines Wildschutzzauns mit einer sichtbaren Höhe von 1,60 m für 6 Jahre geplant. Diese Eigenschaften werden als ausreichend als Schutz vor möglichem Nutzungsdruck durch Wild und Hunde erachtet. Sollte sich dennoch ein Defizit abzeichnen, sind entsprechend angepasste Maßnahmen zum Erhalt des Biotopbereichs zu ergreifen. Die Maßnahme wird entspre-

Monitoring gemäß § 4c BauGB

Insgesamt sind die Eingriffe in die Natur so erheblich, dass umfangreiche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich sind, wie sie im Umweltbericht und im artenschutzrechtlichen Fachgutachten beschrieben sind. Im Umweltbericht wird auch darauf hingewiesen. "Eine dauerhafte Sicherung und Funktionsfähigkeit der Quartierskästen ist sicherzustellen. Hierzu bedarf es alle zwei Jahre einer Kontrolle auf Funktionsfähigkeit." Der NABU fordert, in der Satzung eine jährliche Überprüfung des Erhaltungszustands der Fledermaus- und der Brutvogelpopulation und des Habitatzustands gemäß § 4c BauGB festzulegen, um auf der Basis der Datenerhebung durch das Büro Elbberg in den Jahren 2015 und 2016 die Notwendigkeit zusätzlicher Maßnahmen zu prüfen.

Wir bitten Sie, die Position des NABU unter dem Aspekt des Natur- und Artenschutzes zu würdigen und die bisherigen Planungen noch einmal vor diesem Hintergrund zu reflektieren.

Bitte informieren Sie uns gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB über das Abwägungsergebnis.

chend der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde umgesetzt.

Das artenschutzrechtliche Gutachten, welches auf Kartierungen zu Brutvogel- und Fledermausfauna aus den Jahren 2015 und 2016 gründet, kommt zum Schluss, dass die Verbotstatbestände vermeidbar bzw. durch entsprechende vorgezogene Maßnahmen verhindert werden können. Die artenschutzrechtliche Betrachtung und die daraus abgeleiteten Maßnahmen beziehen sich stets auf die aktuelle Bestandssituation und nicht auf zukünftige Bestände. Unbefristete jährliche Brutvogel- und Fledermauserfassungen sind als Monitoring für einen Bebauungsplan unüblich. Die artenschutzrechtliche Betrachtung setzt bereits voraus, dass es zu Änderungen des Bestandes dieser Artengruppen im Vergleich zu den Kartierungen 2015/16 kommen wird. Daher ist es nicht erforderlich, zusätzliche Maßnahmen für künftige Bestandsänderungen zu entwickeln. Darüber hinaus wäre es auch kaum möglich, in einer Festsetzung konkret alle Maßnahmen festzulegen, die sich aus vielfältigen Bestandsänderungen ergeben könnten. Eine Festsetzung muss praktikabel und hinreichend bestimmt sein. Es werden zur Sicherstellung einer dauerhaften Funktionsfähigkeit und Sicherung der Quartierskästen eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere und Nisthilfen alle zwei Jahre durch eine sachkundige Person als ausreichend erachtet.

Die Hansestadt Lüneburg benachrichtigt alle Privatpersonen, die eine Einwände im Rahmen der Beteiligung vorgebracht haben und unterrichtet die Behörden, entsprechen der gesetzlichen Vorgabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB. Die Benachrichtigung und Unterrichtung erfolgt in der Hansestadt Lüneburg üblicherweise erst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung im Amtsblatt, da in diesem Anschreiben gleichzeitig auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans hingewiesen wird und damit auch der Zeitpunkt der Frist für die Geltendmachung von Verletzungen von Vorschriften feststeht.

Stellungnahmen - Behörden**Abwägungsvorschlag****1.5 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, 13.06.2017**

Das Plangebiet grenzt im Osten an das mit dem Bebauungsplan Nr. 153 II festgesetzte, geplante Gewerbegebiet an. Durch die einschränkenden, textlichen Festsetzungen in den Nr. 1.1.4 und 1.2 im B-Plan Nr. 153 II kann ein verträgliches Miteinander von emittierenden und den schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt werden. Soweit die einschränkende Festsetzung Nr. 1.1.4 durch festgesetzte Emissionskontingente ersetzt werden soll empfehle ich ihnen vorgreifend folgende textliche Festsetzungen:

„Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die durch bauliche Ausbildung, z.B. der Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter – und Torkonstruktionen, Stellung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen unter Einbeziehung der innerbetrieblichen Verkehrsanlagen sicherstellen, dass die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 Tabelle bei bestimmungsgemäßen Betrieb nicht überschritten werden.

Die Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.“ I.d.R. wird Ihnen aber bereits der Schallgutachter ähnliche Festsetzungen vorgeschlagen haben.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass zum Immissionschutz auch der Schutz vor den Auswirkungen von schweren Unfällen gehört. Dem ist durch die textliche Festsetzung im B-Plan Nr. 153 II bereits Rechnung getragen worden.

Begründung und Umweltbericht sollte entsprechend ergänzt werden.

Lärmtechnische Konflikte mit dem nördlich des Plangebietes an der Lübecker Straße gelegenen BHKW der Avacon Natur GmbH sind ausweislich des seinerzeit für dieses Vorhaben erstellten Schallschutzgutachtens nicht zu erwarten.

Im Übrigen bestehen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 153/1 keine Bedenken.

Als TÖB Immissionschutz betreibe ich keine eigenen Planungen.

Diese Nachricht erhalten Sie ausschließlich auf elektronischem Wege.

Zu gegebener Zeit bitte ich um Vorlage von einer Ausfertigung des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost-Wohnen“

Die Festsetzung von Emissionskontingenten ist nicht vorgesehen. Der Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen ist durch die Lärmpegelbereiche und die Anforderungen an den passiven Schallschutz ausreichend sichergestellt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Hansestadt Lüneburg benachrichtigt alle Privatpersonen, die eine Einwände im Rahmen der Beteiligung vorgebracht haben und unterrichtet die Behör-

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

den, entsprechen der gesetzlichen Vorgabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB. Die Benachrichtigung und Unterrichtung erfolgt in der Hansestadt Lüneburg üblicherweise erst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung im Amtsblatt, da in diesem Anschreiben gleichzeitig auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans hingewiesen wird und damit auch der Zeitpunkt der Frist für die Geltendmachung von Verletzungen von Vorschriften feststeht.

1.6 Kriminalpräventionsrat Hansestadt u. Landkreis Lüneburg, 27.09.2017

Der erste Teil der Stellungnahme bezieht sich auf die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 129. Die Abwägung erfolgt im Rahmen dieser 2. Änderung. Daher wird auf einen Abdruck an dieser Stelle verzichtet.

Die im Bebauungsplan Nr. 153/I geplante Nord-Süd-verlaufende Grünachse bietet die Möglichkeit, die Grünflächen im östlichen Stadtgebiet zu vernetzen und eine öffentlich nutzbare Fuß- und Radweg-Verbindung zu schaffen, die das nord-östliche und das südöstliche Stadtgebiet verbindet.

Dies führt zu einer Belebung einzelner bisher separat gelegener Grünflächen und erhöht die soziale Kontrolle und damit das Sicherheitsgefühl durch eine erhöhte Fußgänger- und Radfahrer-Frequentierung.

Näher geprüft werden sollte daher, wie eine südliche Fortführung des im Bebauungsplan 153/I geplanten Grünzugs mit straßenunabhängigem Fuß-/Radweg, zunächst durch die an die Bleckeder Landstraße angrenzende Grünfläche des Bebauungsplanes Nr. 153/III und dann in südliche Richtung über einen der Hauptwege der Kleingarten-Kolonie „Pferdeteich“ erreicht werden kann, die die Wohngebiete im Bereich der Dahlenburger Landstraße nach Norden anbinden kann. Günstig wäre auch eine „Durchbindung“ dieser überörtlich relevanten Fuß-/Radweg-Beziehung an die ebenfalls separat gelegene öffentliche Grünfläche des Vogelparks (z.B. über das aktuell ungenutzte Grundstück der ehem. Wäscherei Marwitz) und damit an das im Lüneburger Südosten bereits vorhandene Grünflä-

Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost-Wohnen“

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Durchwegbarkeit wird im Rahmen der Grünflächen- und Spielplatzplanung berücksichtigt.

Das südlich angrenzende Grundstück ist durch städtische Nutzungen komplett belegt, sodass sich derzeit keine direkte Verbindung in Richtung Süden herstellen lässt. Eine Weiterführung der Fuß- und Radwegeverbindung ist jedoch über das öffentliche Verkehrsnetz sichergestellt.

Die übrigen genannten Flächen liegen außerhalb des Plangebiets. Auf sie kann im Rahmen dieses Verfahrens kein Einfluss genommen werden.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

chen- und Wegenetz, mit den Vorteilen, die dies für Lebensqualität und Kriminalprävention im Städtebau bietet.

2 Private

2.1 Bürger 1, 01.06.2017

Die ProVent Immobilien Beteiligungen GmbH hat zum 31.05.2017 das Grundstück Horst-Nickel-Straße 2 in der Hansestadt Lüneburg in ihr Eigentum übernommen. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans 153 III.

Ein langfristiger Mieter im Gebäude ist die Feinschmeckerei, die für die Versorgung des Behördenzentrums und des Hanseviertels sowie als Lieferant für Lüneburger Schulen und Kindertageseinrichtungen eine bedeutende Rolle in Lüneburg hat. Die Feinschmeckerei benötigt dringend eine Erweiterung des Gastraums als Anbau an unser Gebäude Horst-Nickel-Straße.

2. Diesbezüglich kommen wir in naher Zukunft mit einem neuen Bebauungsvorschlag auf Sie zu.

Mit der geplanten öffentlichen Erschließung des Baugebietes 153-I (Hanseviertel II) über unser Grundstück wird es zudem notwendig, eine Grenzbereinigung durchzuführen, in dessen Zusammenhang wir eine Grundstücksarrondierung in Richtung Osten anstreben. Im Ergebnis fällt damit die heute von der Feinschmeckerei für die An- und Ablieferung genutzte Fläche weg. Hierfür ist im Zuge der Neuordnung eine Ersatzfläche von uns bereit zu stellen.

Dies vorausgeschickt möchten wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung folgende Anregungen zum Planentwurf zu Protokoll geben.

Angrenzend an das Gebäude sieht der Planentwurf eine Festsetzung TGa (Tiefgarage) und lediglich eine ca. 4 x 15 Meter große Fläche für Nebenanlagen fest. Die anteilige Breite der TG beträgt ca. 15 Meter. Die geplanten Festsetzungen werfen aus unserer Sicht folgende Probleme auf:

- Die Realisierung einer Tiefgarage ist auf unserem Grundstück alleine nicht möglich. Errichtet werden müsste diese durch den Nachbareigentümer. Hierauf haben wir keinen Einfluss. Gleichwohl benötigen wir einige ebenerdige Stellplätze

Diese Stellungnahme betrifft nicht den Bebauungsplan 153 I und wird in die Abwägung zum Bebauungsplan 153 III einbezogen.

für besondere Mitarbeiter und gehbehinderte Kunden unmittelbar am Gebäude.

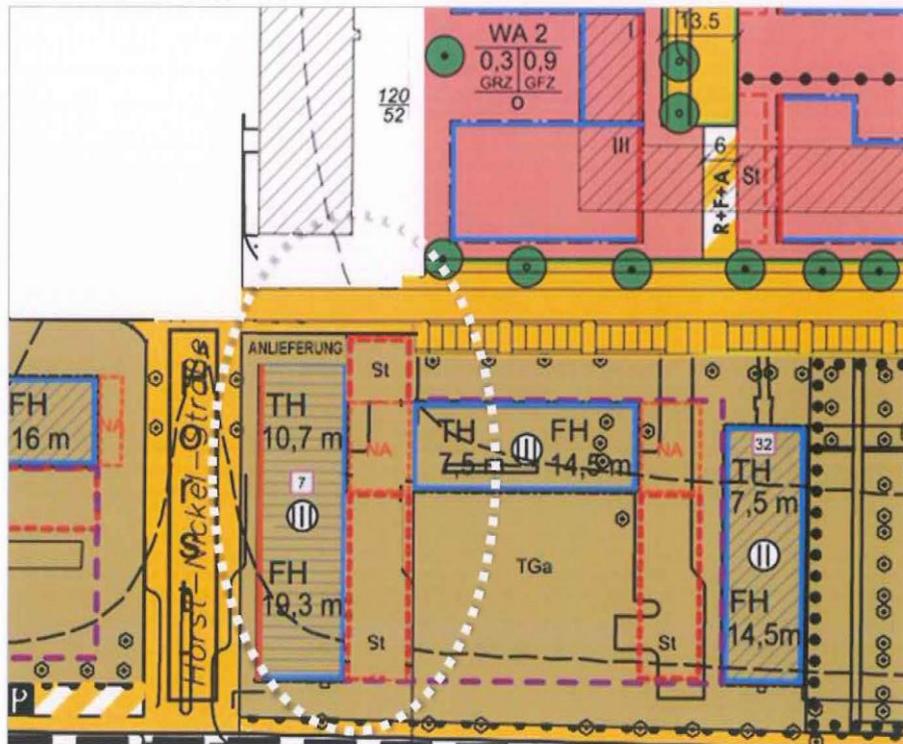
- Die Begrenzung der Fläche für Nebenanlagen (NA) auf 4 x 15 Meter lässt keinen Spielraum für ggf. notwendige Anpassungsmaßnahmen in der Zukunft.
- Die Baugrenze verläuft entlang der hinteren Gebäudegrenze. Der von der Feinschmeckerei angestrebte Erweiterungsbau wäre damit planungsrechtlich unzulässig.
- Die An- und Ablieferung der Feinschmeckerei ist nicht mehr gesichert

Anregung 1: Um die Existenz der Feinschmeckerei durch einen Anbau langfristig zu sichern, regen wir die Verschiebung der hinter unserem Gebäude verlaufenden Baugrenze um ca. 10 Meter nach Osten an.

Anregung 2: Sollte einer Verschiebung der Baugrenze nicht zugestimmt werden, regen wir an, die angedachte Festsetzung am östlichen Rand des Baublocks, in dem sich unser Gebäude befindet, so zu spiegeln, dass sich eine ähnliche Festsetzung zwischen unserem Gebäude und dem benachbarten Baufenster ergibt. Die städtebauliche Struktur des Gebietes bliebe damit nach unserer Auffassung vollständig erhalten und funktionale Nachteile könnten zumindest teilweise behoben werden.

Nördlich der Fläche für Nebenanlagen benötigen wir zudem eine Ausweisung, die eine Anlieferung mit 12-t-Lkw's und das Abstellen von Kleintransportern zulässt. An dieser Stelle sind an der zukünftigen öffentlichen Erschließungsstraße aus dem gleichen Grund keine öffentlichen Stellplätze möglich. Der Straßenquerschnitt sollte auf ein Minimum beschränkt werden, um die Aufstellung größerer Lkw's nördlich unseres Gebäudes zu ermöglichen.

Zur Erläuterung finden Sie auf der nächsten Seite eine unmaßstäbliche Skizze mit den angeregten Planänderungen aus Anregung 2:



B-Plan-Entwürfe 153 I und 153 III mit den angeregten neuen Planfestsetzungen.

2.2 idb Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft, 20.06.2017

1.) Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe für das Mischgebiet MI 1, unter Punkt II. 1., ist unklar definiert. Ergänzend bitten wir die Höhe für IV + Staffelgeschosse entsprechend festzulegen.

Aufgrund der fehlenden festgesetzten Gebäudehöhen für das Mischgebiet MI1 wird die Festsetzung II 1. wie folgt angepasst: Für Gebäude mit 3 Vollgeschossen wird die Oberkante des letzten Vollgeschosses auf 10,0 m gegenüber der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Die Oberkante des Staffelgeschosses von Gebäuden mit 3 Vollgeschossen wird auf 13,0 m gegenüber der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Für Gebäude mit vier Vollgeschossen wird die maximale Gebäudehöhe auf 13,0 m gegenüber der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Die Ober-

Stellungnahmen - Private	Abwägungsvorschlag
--------------------------	--------------------

2.) Werbeanlagen

Apotheken und Ärzte sollten unter II 8.) besonders berücksichtigt werden. Für Notfalldienste ist eine 24 h Beleuchtung sinnvoll.

kante des Fußbodens des jeweiligen Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der erschließungsseitigen Verkehrsfläche liegen.

Aufgrund von möglichen Immissionswirkungen auf die Anwohner wurde die Beleuchtung von Werbeanlagen während der Nachtzeit ausgeschlossen. Für Betriebe mit nächtlichen Öffnungszeiten wird im Mischgebiet eine Ausnahme in die textlichen Festsetzungen übernommen.

3.) Erhaltung: Bäume

Die Erhaltung der Bäume im Bereich der Tankstelle (MI 2) ist aufgrund der Rückbauarbeiten (Erdtanks) sehr fraglich. Ebenso sind einige zum Erhalt festgesetzte Bäume entlang der Wismarer Straße aufgrund der Straßenplanung nicht zu halten.

Es wird angestrebt die zum Erhalt festgesetzten Bäume zu erhalten. Sollte sich bei der Bauausführung herausstellen, dass einzelne Bäume nicht gehalten werden können, sind diese gem. Baumschutzsatzung zu ersetzen.

4.) Neuanpflanzungen

Aufgrund der zahlreich vorhandenen und zu erhaltenden Bäume sowie die umfangreichen Neuanpflanzungen im öffentlichen Bereich, bitten wir die Festsetzung zur Anpflanzung von großkronigen Bäumen unter I. 5.3) zu streichen und dafür die Anpflanzung von Sträuchern mit aufzunehmen.

Die Festsetzung dient einer Mindestbegrünung von großen Grundstücken des Geschoßwohnungsbaus in den allgemeinen Wohngebieten und wird aus diesem Grund nicht gestrichen. Für die Baugebiete mit der Festsetzung H (Hausgruppen) wird die Festsetzung gestrichen.

2.3 Bürger 2, 16.06.2017

Mein Eindruck:

Insgesamt hätte das Hanseviertel von Anfang an anders beplant werden können.

1. Es hätte hier die Chance bestanden, in einem Bereich eine Bebauung zu planen, die nach der Idee "Städtische Ideen statt Siedlungsidylle" arbeitet, d.h. städtisches Bauen in der Stadt, ländliches Bauen auf dem Lande. Stattdessen wurde durch die bereits erfolgte Einzelhaus-/ Doppelhausbebauung (insbes. Hanseviertel I) schon viel Land großzügig verbraucht, auch im neu geplanten Hanseviertel sind noch etliche Freiflächen ersichtlich. Städtebau ist nach meiner Vorstellung das Bauen in Straßenzügen, Haus an Haus. Schöne Beispiele dafür sind die Straßenzüge im Roten Feld, wie Barckhausenstraße (der Abschnitt mit

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde, ist das Ergebnis eines langen und ausführlichen Abwägungsprozesses. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 129 und mit diesem Bebauungsplan wird eine für den Standort angemessene und gleichzeitig verhältnismäßig hohe Dichte verbunden mit hoher Freiraumqualität realisiert.

Stellungnahmen - Private**Abwägungsvorschlag**

höherer Bebauung im Anfangsbereich zur Lindenstraße hin), Feldstraße oder z.B. auch die Dammstraße (mit kleinen Vorgärten) nahe der Bleckeder Straße. Von diesen Hauptzügen verzweigen sich weitere Straßenzüge und bilden nach meinem Empfinden so ein verbundenes Viertel. In den Hinterhöfen können ruhigere Gartenbereiche und Rückzugsorte für die Bewohner entstehen – zu denen ein anderer Bezug entsteht, als wenn ein öffentlicher Park/Grünanlage aufgesucht werden muss. Balkone beleben eine Hausfassade zur Straße hinaus und in den Hinterhof hinaus. Torbögen und Hofeinfahrten unterbrechen die Fassaden und beleben diese dazu. In einigen Gebäuden könnten in den Erdgeschossen kleine Geschäfte/Gastronomie pp. angesiedelt werden. Eine solche Form der Verbindung zu einem Viertel vermisse ich im Hanseviertel.

In solchen Straßenzügen könnten auch Gebäude für Wohngruppen (Jung und Alt, 60 Plus pp.) eingebunden werden.

Sozial geförderter Wohnraum:

Dieser ist in der Vergangenheit dort gar nicht berücksichtigt worden und ist in den folgenden Bauphasen nach meinem Eindruck noch zu gering angesetzt.

Von der Anlage der Gebäude ist es so geplant, dass die Luewo-Bau dort Wohnraum schafft. Die Anwohner mit dem höheren Pkw-Stellplatzschlüssel liegen alle im hinteren, besseren Bereich. D.h. dies führt zu längeren Fahrwegen und auch dazu, dass die Menschen, die einen geringeren Pkw-Stellplatzschlüssel haben, den Mehrverkehr der anderen abbekommen.

Wichtig wäre auch, dass sozial geförderter Wohnraum festen Bestand hat, d.h. die Mieten dauerhaft in einem geschützten Rahmen verbleiben.

Verkehr:

Man hätte bei der Anzahl der Wohneinheiten auch einen eigenen Anschluss von der Ostumgehung in das Hanseviertel schaffen sollen, die Bleckeder Straße und der Meisterweg wären so entlastet (Verkehrslärm, Schadstoffe).

Der Anteil von 30% sozial gefördertem Wohnraum entspricht dem Zielwert der Hansestadt Lüneburg für neue Quartiere und gewährleistet eine sozialgemischte Bevölkerungsstruktur. Der geförderte Wohnungsbau entsteht an verschiedenen, im Quartier verteilten Standorten, sodass keine Mehrbelastung an Verkehr gegenüber Menschen, deren Wohnformen einen geringeren Stellplatzschlüssel haben, entsteht.

Die verkehrliche Situation wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachten geprüft und für ausreichend erachtet, die zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Hanseviertel aufzunehmen.

Stellungnahmen - Private	Abwägungsvorschlag
<p>Auffällig ist, dass das Hanseviertel III in drei Bauplänen bearbeitet wird, obwohl es eine zusammenhängende Fläche ist. Das führt dazu, dass die Probleme und Auswirkungen nicht mehr ganzheitlich bewertet werden. Es ist ja sogar so, dass hier das vereinfachte Verfahren nach Paragraph 13a BauGB zur Anwendung kommt. An einer Stelle war an den Auslegungsplänen sogar ersichtlich, dass eine Lärmüberschreitung so unerheblich wird, obwohl die Summe der neuen Werte die Lärmgrenzwerte relevant überschreitet.</p> <p>Kann dies so richtig sein?</p> <p>Bei einer solchen Größenordnung eines Baugebietes sollte keine Vereinfachung im Verfahrensablauf nach Paragraph 13a BauGB möglich sein. Eigentlich müsste man sogar die Auswirkungen des Hanseviertels I bis III in Gänze betrachten.</p> <p>Da ich mir nicht sicher bin, ob meine Beteiligung per Email der Form entspricht, bitte ich diesbezüglich um eine kurze Bestätigung.</p>	<p>Die Aufteilung in drei Bebauungsplänen liegt der Tatsache begründet, dass die unterschiedlichen Plangebiete in unterschiedlichen zeitlichen Entwicklungsstufen realisiert werden sollten. Aufgrund der unterschiedlichen Geschwindigkeit, in der sich die Bebauungspläne in ihren jeweiligen Verfahren entwickelt haben, hat es sich ergeben, dass die Bebauungspläne sich zeitlich wieder angenähert haben.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 153 III dient vorrangig der Bestandssicherung. Der Bebauungsplan Nr. 153 III wird im einfachen Verfahren gemäß § 13 BauGB und nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.</p> <p>Alle drei Bebauungspläne sind inhaltlich aufeinander abgestimmt und die Gutachten haben die gesamte Flächenentwicklung beurteilt.</p>
<p>2.4 Bürger 3, 19.06.2017</p> <p>Nach Einsichtnahme in den oben genannten Bebauungsplan sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass dieser in der jetzigen Form massive negative Auswirkungen auf uns hat. Wir legen deshalb Einspruch gegen diesen Bebauungsplan ein.</p> <p>Wir haben folgende Einwände:</p> <p>Wir sehen eine massive Beeinträchtigung unseres Grundstückes (Flurstück 120/174) in Form extremer Verschattung durch ein südlich unseres Gebäudes gegenüber im Bereich MI 1 ggf. entstehendes Gebäude.</p> <p>Unsere Wohnräume sind ausschließlich in Richtung Süden orientiert und sind im Erdgeschoss gelegen.</p> <p>In den Unterlagen und Informationen zum vorbezeichneten Bebauungsplan konnten wir keine Verschattungsstudie oder ein vergleichbares Dokument und eine damit einhergehende Prüfung, Bewertung und Abwägung der schützenswerten Eigentümer- und Anwohnerinteressen finden.</p> <p>Die Gesamthöhe eines offenbar im Bereich MI 1 möglichen Gebäudes liegt bei Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost-Wohnen“</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist das Ergebnis eines langen und ausführlichen Diskussions- und Abwägungsprozesses. Das Baufeld des MI 1 ist der letzte Baustein des zentralen Quartiers am Kreisel und der Tartuer Straße. Dieses nimmt neben der Wohnnutzung auch Dienstleistungen und Handel auf und soll im MI 1 um gesundheitliche Angebote (ggf. Ärztehaus) ergänzt werden. Diese Zentralität dokumentiert auch die höhere Dichte des Quartiers, dessen Maß der baulichen Nutzung prinzipiell dem der drei umliegenden Baufelder entspricht.</p> <p>Eine Verschattung der gegenüberliegenden Gebäude ist zu bestimmten Tageszeiten nicht auszuschließen. Durch den nach Westen und Osten offenen Stadtraum der Lübecker Straße ist aber von einer ausreichenden Belichtung und gesunden Wohnverhältnisse aller Quartiere nördlich der Lübecker Straße auszugehen. Um eine mögliche Verschattung jedoch zu minimieren wird die Gebäudehöhe auf maximal 13 m gegenüber der der Oberkante des Fußbodens</p>

Stellungnahmen - Private	Abwägungsvorschlag
--------------------------	--------------------

mind. 13 Metern über unserem Bodenniveau.
 Insbesondere in den Wintermonaten ist eine Verschattung sämtlicher Wohnungsfenster einschließlich der Terrassen zu befürchten. Die Südseite soll nun zusätzlich mit „einem Hochhaus“, gepaart mit einer sehr engen Bebauung, verbaut und die Sonne komplett abgeschattet werden. Der Zeitraum der Verschattung wird sich dadurch massiv vergrößern.

Dazu kommt die erdrückende Wirkung des geplanten „Hochhauses“ mit einer Gesamthöhe von 13 m Metern und mehr über unserem Bodenniveau.

Zudem drohen über ein etwaiges Staffelgeschoss und etwaige Dachaufbauten weitere Vergrößerungen der Gebäudehöhe zu unseren Lasten.

Dies verschärft nochmals die Beeinträchtigung, da hier der Eindruck einer massiven Mauer in Richtung Süden entsteht und nochmals längere Verschattungszeiten durch die längere Front nach Osten die Folge wäre.

Fazit:

Wir sehen in dem Bebauungsplan gravierende negative Auswirkungen in Bezug auf die Wohnqualität, die Privatsphäre und auch den Werterhalt unseres Wohnhauses.

Wir stellen fest, dass der vorgenannte Bebauungsplan jegliche Rücksichtnahme auf den nördlich gegenüberliegenden Wohnbestand (u.a. unser Wohnhaus Lübecker Straße 85) vermissen lässt.

Die geplante Bebauung hat zudem keinen Bezug zur umliegenden Bebauung, da kein einziges Haus im näheren Umfeld eine Kombination aus dieser Höhe und einer derartig geschlossenen Bebauung (insbesondere Länge in Ost-West-Richtung) aufweist.

Gerne stehen wir für ein Gespräch zur Verfügung. Rechtliche Schritte behalten wir uns vor.

2.5 Bürger 4, 19.06.2017

Als langjährige Anwohner der Hügelstraße in Lüneburg (39 Jahre) möchten wir Stellung nehmen zu den geplanten Baumaßnahmen im Hanse-Viertel.

Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost-Wohnen“

des Erdgeschosses begrenzt.

Eine relevante Wertminderung durch die weitere Entwicklung und Bebauung an der Lübecker Straße ist nicht erkennbar. Im Gegenteil, erst durch die Realisierung des dritten Teilquartiers des Hanseviertels wird der neue Stadtteil komplettiert und so ein nachhaltiges Stadtentwicklungsprojekt auf brachliegenden ehemaligen Kasernenflächen erst abgeschlossen.

Im Zuge der Realisierung des Nahversorgungsbereiches an der Lübecker Straße wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt, das eine deutliche Begrenzung der

Stellungnahmen - Private	Abwägungsvorschlag
--------------------------	--------------------

Wir empfinden, dass viel zu wenig Gewerbe für das Gebiet eingeplant wurde, welches doch "das größte Neubaugebiet der Hanse-Stadt" ist. Im Vergleich zu den wesentlich kleineren Baugebieten im Moorfeld und um die Soltauer-Allee (Loewe-Center bzw. Garbers-Center) ist das Hanse-Viertel mit nur einem Rewe-Markt unterversorgt. Dringend notwendig erscheint uns ein weiterer Lebensmittel-Markt sowie ein Blumen- und Pflanzenhandel (Blumengeschäft Bleckeder Landstraße u am Bahnhof sind schon lange geschlossen). Außerdem fehlt ein geräumiger Drogerie- und Getränkemarkt, sobald die Einkaufsmöglichkeiten für uns an der Bleckeder Landstraße wegfallen.

Ein Ärztehaus wäre im Neubaugebiet ebenfalls angebracht, um die dort lebenden vielen Kinder und auch die Senioren optimal zu versorgen.

Falls das Lucia-Gelände zu einem späteren Zeitpunkt mit Gewerbe bebaut wird, müssten wir in zwei verschiedenen Richtungen unsere Einkäufe tätigen, wo hingegen in anderen Einkaufszentren alle Fachbetriebe vereint sind.

Für die Senioren im Hanse-Viertel ist dies doch ein weiter Weg und zum Tragen der Einkäufe nicht zumutbar.

Des Weiteren wünschen wir uns eine Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer von der Rabensteinstraße in Höhe Köppelweg direkt in das Hanse-Viertel, damit Umwege über den ehemaligen Exerzierplatz vermieden werden.

Wir bitten Ihre Planungen zu überdenken und unsere Stellungnahme zu berücksichtigen.

2.6 Bürger 5, 20.06.2017

- Südliche Nachbarbebauung muss niedriger werden und darf zumindest den westlichen Blöcken (Alnatura-Gebäude) mit insgesamt drei Geschossen von der Höhe nicht überschreiten.

- Verschattung und reduzierte Sicht sind nicht vertretbar

Handelsflächen und Sortimente erforderlich machte, um andere Versorgungsbereiche und auch die Lüneburger Innenstadt nicht erheblich zu schwächen. Deshalb kann von weiteren relevanten Einzelhandelsansiedlungen im Hanseviertel nicht ausgegangen werden.

Hinsichtlich der ärztlichen Versorgung bemüht sich der Vorhabenträger um die Ansiedlung eines Ärztehauses im MI 1 am Kreisverkehr.

Eine Zuwegung von der Rabensteinstraße ist im Geltungsbereich des BP 158 auf der westlichen Seite des Nahversorgungsmarktes gesichert worden und wird im Zuge der Neubebauung hergestellt.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist das Ergebnis eines langen und ausführlichen Diskussions- und Abwägungsprozesses. Das Baufeld des MI 1 ist der letzte Baustein des zentralen Quartiers am Kreisel und der Tartuer Straße. Dieses nimmt neben der Wohnnutzung auch Dienstleistungen und Handel auf und soll im MI 1 um gesundheitliche Angebote (ggf. Ärztehaus) ergänzt werden. Diese Zentralität dokumentiert auch die höhere Dichte des Quartiers, dessen Maß der baulichen Nutzung prinzipiell dem der drei umliegenden Baufelder

Stellungnahmen - Private	Abwägungsvorschlag
--------------------------	--------------------

- Nördlich Lübecker Straße ist genügend Einzelhandelsgewerbe vorhanden, teilweise auch Leerstand, so dass Geschossreduzierung notwendig

- Schaffung ausreichender Stellplätze in MI 1, damit keine Verlagerung in Straßenraum stattfindet

2.7 Bürger 6, Sammelstellungnahme, 21.06.2017

Gegen den am 26.04. 2017 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 153 I "Hanseviertel-Ost-Wohnen" möchten wir, die Unterzeichner dieses Schreibens, folgende Einwände vorbringen:

Das Gebäude, in dem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich am Kreisverkehr im Süden der Lübecker Str. (siehe Bildausschnitt), darf lt. Bebauungsplan mit vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss gebaut werden. Dieses Gebäude liegt dem unseren, Lübecker Straße 83 und 85 sowie Tartuer Straße 15, direkt gegenüber. Bei einer 4- bzw. 5-geschossigen Bebauung, wenn noch ein Staffelgeschoss ausgeführt wird, ist mit einem beachtlichen Verschattungseffekt, besonders in der Übergangsphase und in der dunklen Jahreszeit, zu rechnen. Dies wird durch die relative Nähe des Gebäudes noch verstärkt. Wir, als Eigentümer und Bewohner einer Wohnung in der Lübecker Str. 83 und 85 sowie Tartuer Straße 15 werden Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost-Wohnen“

entspricht.

Eine Verschattung der gegenüberliegenden Gebäude ist zu bestimmten Tageszeiten nicht auszuschließen. Durch den nach Westen und Osten offenen Stadt- raum der Lübecker Straße ist aber von einer ausreichenden Belichtung und gesunden Wohnverhältnisse aller Quartiere nördlich der Lübecker Straße auszugehen. Um eine mögliche Verschattung jedoch zu minimieren wird die Gebäudehöhe auf maximal 13 m gegenüber der der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses begrenzt.

Das an der Tartuer Straße noch nicht jedes Ladengeschäft vermietet ist, kann angesichts der schrittweisen Bebauung des Hanseviertels insgesamt nicht verwundern. Es rechtfertigt auch nicht von dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept abzuweichen.

Die nach NBauO erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen.

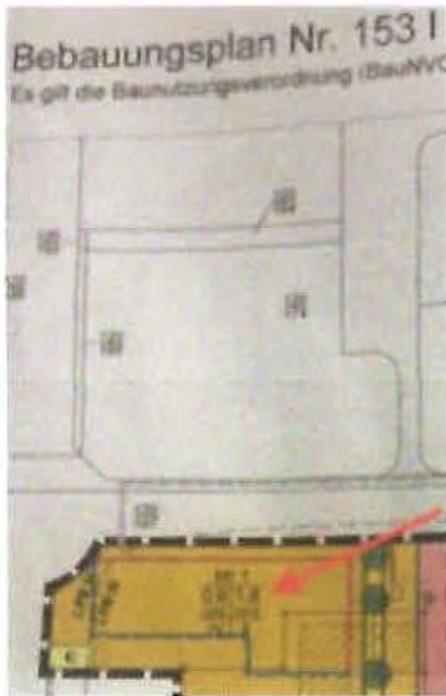
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist das Ergebnis eines langen und ausführlichen Diskussions- und Abwägungsprozesses. Das Baufeld des MI 1 ist der letzte Baustein des zentralen Quartiers am Kreisel und der Tartuer Straße. Dieses nimmt neben der Wohnnutzung auch Dienstleistungen und Handel auf und soll im MI 1 um gesundheitliche Angebote (ggf. Ärztehaus) ergänzt werden. Diese Zentralität dokumentiert auch die höhere Dichte des Quartiers, dessen Maß der baulichen Nutzung prinzipiell dem der drei umliegenden Baufelder entspricht.

Eine Verschattung der gegenüberliegenden Gebäude ist zu bestimmten Tageszeiten nicht auszuschließen. Durch den nach Westen und Osten offenen Stadt- raum der Lübecker Straße ist aber von einer ausreichenden Belichtung und

Stellungnahmen - Private

hinsichtlich des Aspektes: Gesundes Wohnen hierdurch beeinträchtigt. Weiterhin ist eine Wertminderung unserer Eigentumswohnung auf Grund der Verdunkelung durch die Höhe des besagten Gebäudes zu erwarten.

Beim Verkauf der zur Lübecker Straße ausgerichtete Wohnungen durch die Sparkasse Lüneburg, bei der Sie im Aufsichtsrat sitzen, wurde extra darauf hingewiesen, dass aus der Fläche zwischen dem Verwaltungsgebäude und der Lübecker Straße eine Grünanlage erstellt wird. Dies war auch ausschlaggebend für unsere Kaufentscheidung. Die Änderung stellt eine zusätzliche Wertminderung des Eigentums dar.



Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost-Wohnen“

Abwägungsvorschlag

gesunden Wohnverhältnisse aller Quartiere nördlich der Lübecker Straße auszugehen. Um eine mögliche Verschattung jedoch zu minimieren wird die Gebäudehöhe auf maximal 13 m gegenüber der der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses begrenzt. Ob ein Staffelgeschoss errichtet wird ist nicht absehbar, aber planungsrechtlich möglich, wenn die maximale Gebäudehöhe von 13 m dabei nicht überschritten wird.

Eine Behauptung, dass am Kreisverkehr eine Grünanlage errichtet werden wird, kann nicht nachvollzogen werden, da diese zu keinem Zeitpunkt Inhalt planerischer Überlegungen war.

Zeichnungsausschnitt nächste Seite:
Bei dem besagten Bau würden dies 4 Geschosse umfassen (ohne Staffelgeschoss). Aus unserer Sicht macht dies städtebaulich eher Sinn und daher ist der Bebauungsplan anzupassen. Auch über die ursprünglich vorgesehene Grünfläche sollte erneut befunden werden, um das Gebiet städtebaulich aufzuwerten.

2.8 Bürger 7, 19.06.2017

Gegen den am 26.04. 2017 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 153 I " Hanseviertel-Ost/Wohnen" möchten wir folgende Einwände vorbringen:

Das Gebäude, in dem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich am Kreisverkehr im Süden der Lübecker Str. (siehe Bildausschnitt), darf lt. Bebauungsplan mit vier Vollgeschossen gebaut werden. Dieses Gebäude liegt dem unseren direkt gegenüber. Bei einer 4-geschossigen Bebauung bzw. 5-geschossigen, wenn noch ein Staffelgeschoss genehmigt wird, ist mit einem beachtlichen Verschattungseffekt, besonders in dunklen Jahreszeit sowie den Übergangszeiten, zu rechnen. Dies wird durch die relative Nähe des Gebäudes noch verstärkt. Wir, als Eigentümer und Bewohner einer Wohnung in der Lübecker Str. 85, werden hinsichtlich des Aspektes: Gesundes Wohnen hierdurch beeinträchtigt. Weiterhin ist eine Wertminderung unserer Eigentumswohnung auf Grund der Verdunkelung durch die Höhe des besagten Gebäudes gegeben.

Ergänzend zu den oben genannten Einwänden, können wir auch nicht nachvollziehen, warum die Straßenfront zur Lübecker Str. des besagten Gebäudes deutlich länger ist als bei den anderen Gebäuden am Kreisel. In Hinblick auf die Gebäudehöhe stellt dies eine benachteiligende Ungleichheit gegenüber der Bebauung auf der westlichen Seite des Kreisels dar. Außerdem stört diese Ungleichheit das Erscheinungsbild der Lübecker Str. nachhaltig.

Es wird gebeten, die Einwände bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen.

2.9 Bürger 8, 19.06.2017

Gleichlautende Stellungnahme wie Bürger 7.

Rechtliche Schritte gegen den Bebauungsplan behalten wir uns ausdrücklich vor.

Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost-Wohnen“

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist das Ergebnis eines langen und ausführlichen Diskussions- und Abwägungsprozesses. Das Baufeld des MI 1 ist der letzte Baustein des zentralen Quartiers am Kreisel und der Tartuer Straße. Dieses nimmt neben der Wohnnutzung auch Dienstleistungen und Handel auf und soll im MI 1 um gesundheitliche Angebote (ggf. Ärztehaus) ergänzt werden. Diese Zentralität dokumentiert auch die höhere Dichte des Quartiers, dessen Maß der baulichen Nutzung prinzipiell dem der drei umliegenden Baufelder entspricht.

Eine Verschattung der gegenüberliegenden Gebäude ist zu bestimmten Tageszeiten nicht auszuschließen. Durch den nach Westen und Osten offenen Stadtraum der Lübecker Straße ist aber von einer ausreichenden Belichtung und gesunden Wohnverhältnisse aller Quartiere nördlich der Lübecker Straße auszugehen. Um eine mögliche Verschattung jedoch zu minimieren wird die Gebäudehöhe auf maximal 13 m gegenüber der der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses begrenzt.

Die geplante Bebauung im MI 1 schließt das Baufeld östlich des Behördenplatzes nach Norden ab und orientiert sich dabei in seiner Körnung am Gebäudebestand der kräftigen Kasernenbauten.

Auch westlich des Kreisels sind größere und längere Baustrukturen ablesbar, so insbesondere der Riegel auf dem SB-Markt.

Das Erscheinungsbild der Lübecker Straße soll östlich des Kreisels beidseitig von vier- bzw. dreigeschossigen Wohngebäuden geprägt werden. Auf der Westseite ist dieses ebenso vorgesehen.

Gleicher Abwägungsvorschlag wie Abwägung 2.3

Stellungnahmen - Private	Abwägungsvorschlag
--------------------------	--------------------

2.10 Bürger 9, 20.06.2017

Gleichlautende Stellungnahme wie Bürger 7.

Gleicher Abwägungsvorschlag wie Abwägung 2.3

2.11 Bürger 10, 20.06.2017

Gleichlautende Stellungnahme wie Bürger 7.

Gleicher Abwägungsvorschlag wie Abwägung 2.3

2.12 Bürger 11, 20.06.2017

Gleichlautende Stellungnahme wie Bürger 7.

Gleicher Abwägungsvorschlag wie Abwägung 2.3

2.13 Bürger 12, 20.06.2017

Gleichlautende Stellungnahme wie Bürger 7.

Gleicher Abwägungsvorschlag wie Abwägung 2.3

2.14 Bürger 13, 21.06.2017

Gleichlautende Stellungnahme wie Bürger 7.

Gleicher Abwägungsvorschlag wie Abwägung 2.3

2.15 Bürger 14, 21.06.2017

Gleichlautende Stellungnahme wie Bürger 7.

Gleicher Abwägungsvorschlag wie Abwägung 2.3

2.16 Bürger 15, 21.06.2017

1. Das Hanseviertel III ist Teil des städtischen Wohnungsbauförderprogramm Zwo 21 der Stadt Lüneburg. Das Wohnungsbauförderprogramm fußt u.a. auf der GEWOS Studie von 2016. Die GEWOS Studie ist die Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg (Bericht / Hamburg / 2016). Dieses ist nur eine Prognose und nicht von einem unabhängigen Institut oder Firma entwickelt / erstellt.

Die GEWOS Studie / Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg 2016 wurde zeitgleich zu der Flüchtlingskrise entwickelt. Wir haben keine Flüchtlingskrise mehr insofern hat das städtische Wohnungsförderprogramm Zwo 21 der Stadt Lüneburg keine Grundlage mehr. Es ist sozusagen überholt in seinem Bedarf. Da hier mit Ressourcen und Flächen der Stadt umgegangen wird als hätte die Stadt

Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost-Wohnen“

GEWOS ist ein unabhängiges Beratungs- und Forschungsinstitut und berät und begleitet seit über 40 Jahre private und öffentliche Auftraggeber der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Eine Prognose der Zahl der Flüchtlinge wurde aufgrund der diesbezüglich sehr großen prognostischen Unsicherheit in der GEWOS Studie nicht durchgeführt.

Auch wenn der Flüchtlingsstrom zurückgegangen ist, kann nicht pauschal von einem Ende der Flüchtlingskrise gesprochen werden.

Das Thema Flüchtlinge wurde in der GEWOS Studie lediglich in einem Exkurs gesondert betrachtet.

Stellungnahmen - Private	Abwägungsvorschlag
<p>genügend davon, bitte ich doch ausdrücklich das zu überprüfen vor allem im Hinblick auf unseren nachfolgenden Generationen, die ja auch noch Flächen zur Verfügung haben möchten.</p>	<p>Für die Prognose der GEWOS Studie wurden vielmehr die Geburtenziffer, durchschnittliche Lebenserwartung und Wanderungen als zentrale Komponente der Prognose berücksichtigt.</p>
<p>2. Das Hanseviertel III sollte dringend mit kleineren Wohnungen bestückt werden. Außerdem muss dort viel mehr sozialer Wohnungsbau umgesetzt werden, weil die Stadt ja so viele soziale Wohnungen benötigt und nicht weiter am Stadtrand und in die Fläche zersiedeln kann.</p> <p>Im Hanseviertel III sollte viel höher und kompakter gebaut werden, damit die vielen Wohnungen die Lüneburg benötigt, vor allem der bezahlbare Wohnraum dort mit untergebracht werden kann.</p> <p>Eine Stadt muss jetzt höher + kompakter bauen und sich Innenentwickelt das ist ein Gesetz.</p>	<p>Ziel der Bebauungspläne für das Hanseviertel war es, eine Durchmischung von unterschiedlichen Wohntypen und Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Es werden 210 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau geschaffen.</p> <p>Bei der Widernutzung der Schlieffen-Kaserne handelt es sich um eine Innenentwicklung. Damit wird die gesetzliche Anforderung erfüllt.</p>
<p>3. Es sollten nur Mietswohnungen entstehen und keine Einfamilienhäuser damit der Platz für genügend Wohnraum geschaffen wird.</p> <p>Es sollten ausreichend soziale Wohnungen entstehen, die dann auch für immer soziale Wohnungen bleiben, weil wir keine Flächen mehr in Niedersachsen weiter zubauen dürfen. 30 ha Ziel der Bundesregierung 3 ha Ziel der Landesregierung in Niedersachsen. Ich möchte die Stadt Lüneburg dringend auffordern diese übergeordneten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen hier einzuhalten.</p>	<p>Das 30 ha Ziel der Bundesregierung ist bekannt.</p> <p>Die Stadt hält die gesetzlichen Anforderungen des BauGB ein.</p>
<p>4. Es sollte ein komplett autofreies Wohngebiet entstehen, damit die übrigen Gemeinden um Lüneburg herum nicht noch weiter mit dem Individualverkehr und anderen Verkehren weiter belastet wird.</p> <p>Wir haben jetzt schon zu viele Autos zu viel Lärm und zu viel Abgase und zu wenig Sicherheit auf unseren Straßen.</p> <p>Das Hanseviertel III ist sehr gut an den ÖPNV angebunden und gut mit dem Fahrrad zu erreichen, dass hier komplett autofrei gebaut werden kann.</p>	<p>Das Verkehrsgutachten von der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert hat die Auswirkungen des städtebaulichen Konzepts „Hanseviertel-Ost“ untersucht. Dabei wurde mit den prognostizierten Belastungen die Leistungsfähigkeit wesentlicher Knotenpunkte untersucht. Es wird ein guter bis ausreichender Verkehrsablauf nachgewiesen.</p> <p>Gemäß NBauO sind für Gebäude Stellplatznachweise zu erbringen.</p> <p>Durch das Baugebiet „Hanseviertel-Ost“ wird in Teilen der Hansestadt Lüneburg das Verkehrsaufkommen steigen. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass</p>
<p>5. Wir wohnen in Vögelsen direkt an der K21 und in Vögelsen auf der K21 und in Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost-Wohnen“</p>	<p>44</p> <p>Anlage zur Vorlage VO/7696/18</p>

Stellungnahmen - Private	Abwägungsvorschlag
--------------------------	--------------------

den Nebenstraßen kommt es jetzt schon zu teilweise chaotischen Zuständen mit dem Verkehr. Wenn das Baugebiet Hanseviertel III realisiert wird haben wir in Vögelsen noch mehr Verkehr noch mehr Lärm, noch mehr Autoabgase, noch mehr keine Sicherheit auf unseren Straßen.

6. Ich spreche mich gegen das Baugebiet aus, weil durch die zusätzliche Bebauung auch durch die neuen Verkehre mein Grundstückswert und mein Immobilienwert immer weiter gemindert wird. Außerdem kann ich dann meine Mietswohnung nicht mehr vermieten, die ich jetzt schon günstiger vermieten musste weil es hier in Vögelsen so laut ist.

7. Weiterhin bin ich gegen das Baugebiet weil dadurch die Lebensqualität in der Stadt und insbesondere auf unseren Dörfern um Lüneburg gemindert wird. Es kommen zu viele Menschen nach Lüneburg der auch auf die umliegenden Erholungsgebiete, Landschaftsschutz und Naturschutzgebiete, FFH Gebiete, Biotope mit vom Aussterben bedrohten Tier- und Pflanzenarten erhöht sich extrem. Das führt zu einer ständigen Belastung dieser Biotope durch z.B. Freizeitverhalten und Verlärmung der Landschaft und Schädigung durch Autoabgase. Es zerstört unsere Lebensqualität in der Stadt- und den umliegenden Gemeinden / Dörfer für unsere Generation und für unsere nachfolgenden Generationen. Außerdem bin ich der Auffassung das für ein derartiges Städtebauprojekt Hanseviertel und auch für das Wohnungsförderprogramm Zwo 21 der Stadt Lüneburg, wobei das Hanseviertel ein Teil davon ist, eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemacht werden muss. Dieses ist hier mit nichten in Lüneburg geschehen. Ich fordere die Stadt Lüneburg auf die Gesetze Richtlinien und Vorgaben die für eine Stadt gelten endlich umzusetzen.

auch in Vögelsen das Verkehrsaufkommen steigt, da die nächste Anschlussstelle zur B4/209 unmittelbar östlich am Baugebiet liegt. Der verbindliche Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf den Grundstückswert in der Gemeinde Vögelsen.

Mit der Entwicklung des Baugebietes „Hanseviertel-Ost“ versucht die Stadt, die Wohnungsmarktsituation in Lüneburg zu entlasten. Gleichzeitig soll die Entwicklung des Baugebiets keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung haben. Daher wurden, im Zuge der Entwicklung der Bebauungspläne, unterschiedliche Fachgutachten wie Verkehrsgutachten, Bodengutachten, Lärmgutachten und ein Artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet. Keines der Gutachten prognostiziert eine wesentliche Verschlechterung der Lebensqualität in und um Lüneburg und kein Aussterben von bedrohten Tieren oder Pflanzen.

Eine Umweltprüfung gemäß BauGB wurde für die Bebauungspläne 153 I und II durchgeführt. Für den Bebauungsplan 153 III, der nach § 13 BauGB im Vereinfachten aufgestellt wird, wurde darauf verzichtet.

Nachhaltigkeitsstrategie 2016 30 ha Ziel der Bundesregierung 3 ha Ziel der Landesregierung in Niedersachsen. Klimaschutzziele, ökologisches Bauen, Elektromobilität, etc. endlich zu berücksichtigen.

PS: Bitte beachten Sie im Baubereich und in der Stadtplanung doch endlich das menschliche Maß!

2.17 Ochtmisser Sport Verein e.V., 05.07.2017

Bebauungsplan Nr. 153 I (Hanseviertel-Ost/Wohnen)

Anlage: Darstellung der Erweiterung der Sportanlage

In dem Umweltbericht zu o.g. Bebauungsplan sind Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen auf den „Ausgleichspoolflächen westlich Ochtmissen“ geplant.

Diese Fläche liegt in Nachbarschaft zur Sportanlage des Ochtmisser Sportvereins. Im vergangenen Jahr wurde bei der Vorstellung der in Ochtmissen geplanten Flächen des „Ausgleichsflächenpools“ während einer Ortsratssitzung darauf hingewiesen, dass dieser Bereich die einzige Möglichkeit für eine Erweiterung der Sportanlage ist. Der Ortsrat bat die Verwaltung diese „Erweiterungsflächen“ nicht in den Flächenausgleichspool aufzunehmen.

Inzwischen wurde durch den Ochtmisser Sportverein eine Bauvoranfrage gestellt (Az. 233/17), die die Erweiterung auf den Flächen auf ein Minimum reduziert. Im geringen Umfang sind jedoch weiterhin Flächen hiervon erforderlich.

Wir bitten bei der Festsetzung der Ausgleichs- /Ersatzmaßnahmen die Flächen aus der Bauvoranfrage heraus, die für die Erweiterung unserer Sportanlage unabdingbar sind frei zu halten.

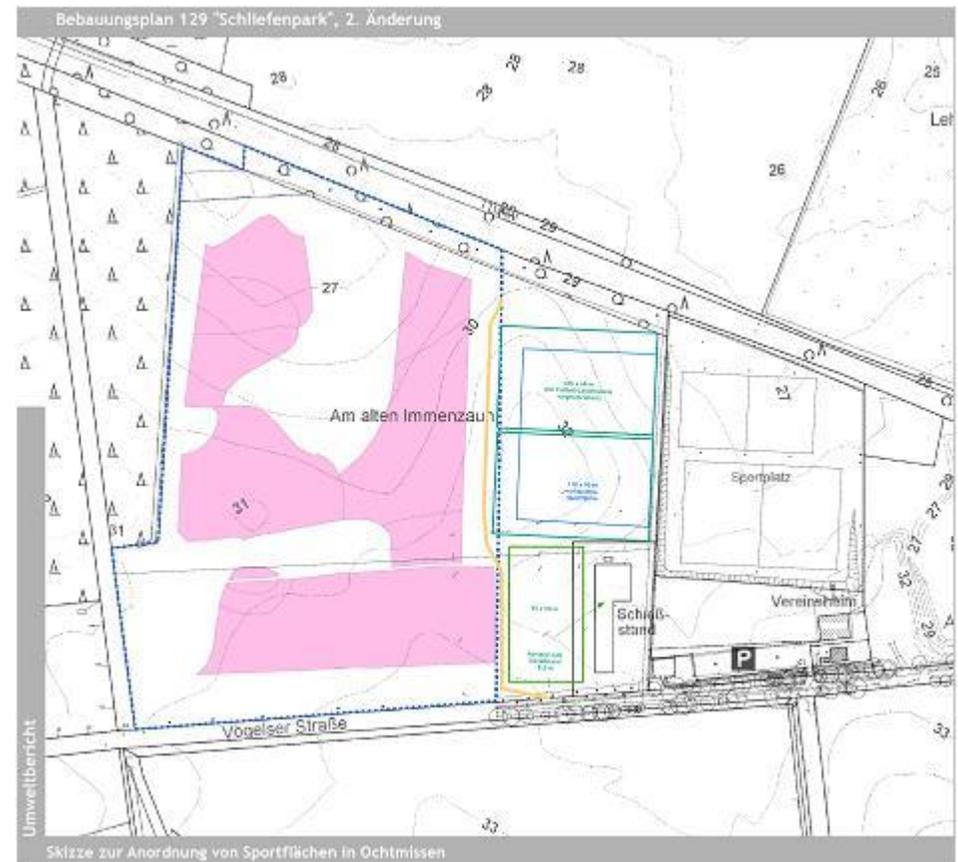
Anlage: Darstellung der Erweiterung der Sportfläche

Die Bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des OSV e.V. sind bisher nicht gegeben.

Der Flächenbedarf, den der Einwänder anmeldet, wurde mit diesem erörtert. Die Verwaltung hat einen Plan erarbeitet, in dem eine Erweiterung möglich ist und nicht durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verhindert wird.

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des Sportvereins vor. Die Bauvoranfrage befindet sich noch in der verwaltungsinternen Erarbeitung.

Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, dass die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Erweiterung des Sportplatzes zulassen. Dies stellt jedoch noch keine Vorwegnahme der Zulässigkeit einer Erweiterung des Sportplatzes dar.



Skizze zur Anordnung von Sportflächen in Ochtmissen (8.5.2017)

3. Änderungen durch die Verwaltung:

3.1. Durch die Novelle der BauNVO 2017 hat der Ordnungsgeber im § 13a klargestellt, dass Ferienwohnungen zu den nichtstörenden Gewerbebetrieben oder zu Gewerbebetrieben zu rechnen sind. Um sicherzustellen, dass dringend benötigter Wohnraum sowohl im Allgemeinen Wohngebiet wie auch im Mischgebiet nicht zu Ferienwohnungen umgenutzt wird, wurde im Zulässigkeitskatalog Ferienwohnungen textlich ausgeschlossen. Bisher waren nur Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen, diese hätten aber Ferienwohnungen nach der neuen Rechtslage nicht umfasst.

3.2. Zur Nutzung solarer Energie wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b) festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen vorzusehen sind, die eine Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie zulassen bzw. deren Nachrüstung ermöglichen. Zudem soll im Hausanschlussraum oder einem anderen geeigneten Raum eine Fläche von mind. 2,00 m² für eine Stromspeichermöglichkeit vorgehalten werden, um den solar erzeugten Strom speichern zu können. Eine Weiterverteilung im gesamten Haus könnte dann auch im Sinne von Mieterstrom erfolgen. Um den solar erzeugten Strom auch zur Ladung von elektrisch betriebenen Autos zu nutzen, wird festgesetzt, dass 25 Prozent der notwendigen Stellplätze mit technischen Maßnahmen vorbereitet werden sollen, um eine Lademöglichkeit am Stellplatz einrichten oder nachrüsten zu können.

Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“

der Hansestadt Lüneburg



Begründung

in der Fassung vom 27.02.2018

Verfahrensstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

Inhalt:

Abbildungsverzeichnis:	4
1 Allgemeines	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Fachbeiträge und Umweltbericht	5
1.3 Verfahren	6
1.4 Rechtliche Grundlagen.....	6
2 Plangebiet	7
2.1 Lage und Bestand.....	7
2.2 Denkmalschutz.....	8
3 Planungsvorgaben	8
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	8
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Landschaftsplan	10
3.4 Vorhandene Bebauungspläne.....	10
4 Städtebauliches Konzept	11
4.1 Auswirkungen auf die Umwelt.....	15
5 Planinhalt	16
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	16
5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....	18
5.4 Bauliche Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien	19
5.5 Öffentliche Grünflächen, Spielplätze	19
5.6 Gestaltung.....	20
5.7 Erschließung / Verkehrsflächen	21
5.7.1 Verkehrstechnische Untersuchung.....	21
5.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	22
5.7.3 Private Stellplätze	22
5.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	23
5.8 Ver- und Entsorgung	23
5.9 Grünordnung, Natur und Landschaft.....	24
5.10 Altlasten	25
5.11 Immissionsschutz	26
5.12 Klimaschutz und Energieversorgung.....	27
5.13 Kampfmittelverdachtsflächen.....	28

Flächen und Kosten 29

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs	7
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm	8
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.....	9
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan.....	10
Abb. 5:	Städtebauliches Konzept	11
Abb. 6:	Die ehemaligen Stallungen im Westen.....	13
Abb. 7:	Perspektive von Süden, Entrée-Ost	14

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Hansestadt Lüneburg betreibt seit 2005 die Konversion der ehemaligen Schlieffen-Kaserne zu einem innenstadtnahen Wohnquartier. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 129 „Schlieffen-Park“ (März 2008) wurden bereits erste Wohnareale an der Hansestraße erschlossen und unter dem neuen Quartiersnamen „Hanseviertel“ erfolgreich vermarktet. Nachdem der südliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 129 geändert und beschlossen wurde (Mai 2013), befindet sich auch dieser Teil in weitestgehend abgeschlossener Vermarktung und wird derzeit bebaut. Anlass der Planänderung war die Ergänzung des bisherigen Nutzungskonzepts des Hanseviertels, derzeit überwiegend bestehend aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, zu Gunsten einer stärkeren Mischung der Wohntypologien. Im Gebiet der Planänderung wurde eine stärkere Betonung des Geschosswohnungsanteils in Miet- und Eigentumsformen verfolgt, so dass neben einer moderaten Verdichtung des Stadtteils vorrangig auch eine soziale Mischung durch Eigentümer und Mieter in unterschiedlichen Haushaltsformen und somit ein „demografiefestes“ Quartier entwickelt werden kann.

Anschließend an diese Bebauungsplanänderung erfolgt nun im südöstlichen Bereich der ehemaligen Schlieffen-Kaserne die weitere städtebauliche Entwicklung der verbliebenen ca. 23 ha Kasernengelände, die zuletzt durch die Bundespolizei genutzt wurden. Die Hansestadt Lüneburg hat intensive Gespräche mit dem Verteidigungsministerium und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) geführt, um eine Freigabe der verbliebenen Flächen aus der militärischen Nutzung zu erreichen. Die militärische Nutzung und auch die temporäre Nutzung durch die Bundespolizei ist 2015 beendet worden.

Das Areal ist unter wirtschaftlichen, städtebaulichen, ökologischen und verkehrstechnischen Gesichtspunkten in den umgebenden Siedlungszusammenhang zu integrieren. Der Nutzungsschwerpunkt liegt auf der Wohnnutzung, bestehende Gebäude- und Infrastrukturen sollen integriert, vorhandene Erschließungssysteme möglichst mitgenutzt werden.

Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung innerhalb des Plangebietes kann ein großes zusammenhängendes Flächenpotenzial entwickelt werden. Hierzu ist eine Bauleitplanung zu erarbeiten, die sowohl die Nutzungsansprüche aus der Nachfrage nach Grundstücken für stadtnahes Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungseinrichtungen und den besonderen Freiraumcharakter des Ortes berücksichtigt.

1.2 Fachbeiträge und Umweltbericht

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind folgende Fachgutachten erarbeitet und in den Planungen berücksichtigt worden:

- Umweltbericht einschl. Ermittlung des Eingriffs-/Ausgleichsbedarfes, ELBBERG, Stand 31.03.17
- Artenschutzrechtliches Gutachten, ELBBERG, Stand 31.03.17
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 153 „Hanseviertel Ost“ in der Hansestadt Lüneburg – Aktualisierung, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Stand 03/17

- Lärmtechnische Untersuchung für die Hansestadt Lüneburg, M+O Immissionsschutz, Stand 05.04.17
- Ergänzende Baugrunduntersuchungen zur Wasserdurchlässigkeit im Untergrund, geo-log Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 07.09.16
- Lüneburg Schlieffen-Kaserne - Altlastenuntersuchung, WESSLING GmbH, Stand 21.11.16
- Sanierungs- und Entsorgungskonzept einschl. Bodenmanagement auf der Grundlage des Gutachtens „Lüneburg Schlieffen-Kaserne - Altlastenuntersuchung“, Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen, 02/2017

Die Gutachten wurden im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt.

1.3 Verfahren

Im Jahr 2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 153 „Hanseviertel-Ost“ für die noch verbleibende Fläche der Schlieffen-Kaserne gefasst, um die dortige Entwicklung (Dritter Abschnitt) voranzutreiben.

Die Gesamtfläche wurde anschließend in drei Abschnitte gegliedert, da hierdurch eine Entwicklung in unterschiedlichen Geschwindigkeiten möglich wird. Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat am 24.03.2015 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel – Ost / Wohnen“ aufzustellen.

Im Frühjahr 2015 wurde das Büro ELBBERG Stadtplanung von der Hansestadt Lüneburg beauftragt, das städtebauliche Konzept für das gesamte Areal zu erarbeiten.

Nach Vorstellung und Diskussion des städtebaulichen Konzeptes in den Gremien wurde mit der Erarbeitung dieses Bebauungsplans begonnen.

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 den Entwurf des Bebauungsplans 153 I eingearbeitet worden.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat durch Aushang im Bereich Stadtplanung vom 22.05.2017 bis einschließlich 21.06.2017 stattgefunden. Die Auslegungsunterlagen waren zudem im Internet einsehbar.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung wurden geprüft. Wie im Einzelnen mit Ihnen Umgegangen wurde, ergibt sich aus der Abwägungsübersicht, über die der Rat der Hansestadt Lüneburg zum Satzungsbeschluss entschieden hat.

1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48).

2 Plangebiet

2.1 Lage und Bestand

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 9,5 ha, liegt im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs zwischen den Stadtteilen „Lüne-Moorfeld“ im Norden und „Schützenplatz“ sowie „Neu Hagen“ im Süden. Das Plangebiet ist Teil der ehem. Schlieffen-Kaserne, deren Konversion zu dem neuen Wohnquartier „Hanseviertel“ derzeit auf Grundlage des Bebauungsplans 129 einschließlich der 1. Änderung „Schlieffen-Park“ vollzogen wird. An das Areal der Schlieffen-Kaserne grenzt im Osten, hinter der B 4/B 209 (zukünftig A 39), der Landschaftsraum „Neue Forst“ und im Westen in ca. 3 km Entfernung, getrennt durch die Bahnlinie, die Altstadt an.

Das Plangebiet liegt östlich des Behördenzentrums-Ost, zwischen der Lübecker Straße und der vorhandenen Erschließungsstraße innerhalb der Kaserne. Im Osten grenzt das Plangebiet an Kasernenflächen, die teilweise noch von der Bundespolizei bzw. einzelnen Mietern wie dem Roten Kreuz genutzt werden. Der Bereich des Plangebiets ist im Wesentlichen durch Kasernenanlagen, Mannschaftsgebäude, ehem. Stallungen und Maschinenunterstände sowie Verkehrsflächen und einen großen Exerzierplatz geprägt.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 153 I, ohne Maßstab (Google Earth)

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-).

2.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Denkmäler oder archäologischen Befunde bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde erfasst werden, ist unverzüglich die Untere Denkmal-schutzbehörde zu informieren.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg (Fassung 2010) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich 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 durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

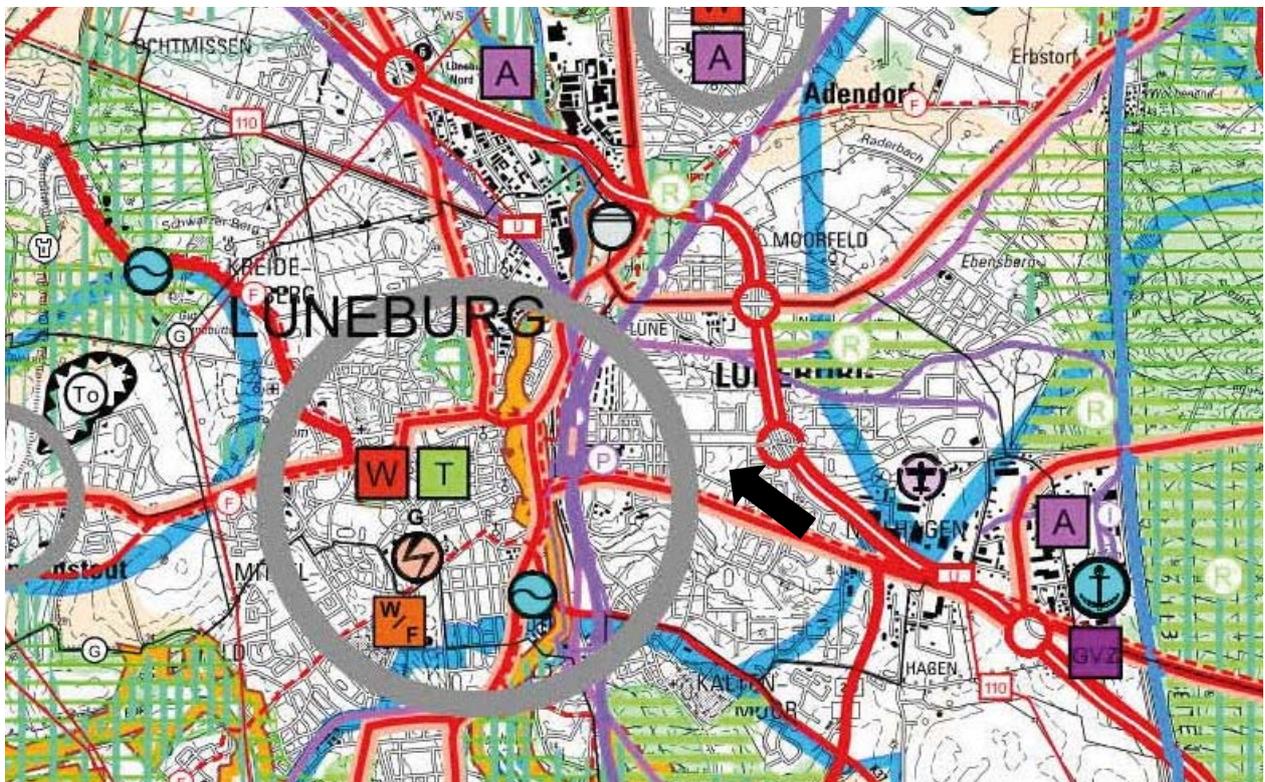


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Sondergebietsflächen dar, nur im Nordwesten wird ein kleiner Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Diese 73. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB und schließt die Flächen des östlich anschließenden Areals sowie die südlichen Flächen mit den Kasernenbauten an der Bleckeder Landstraße mit ein.

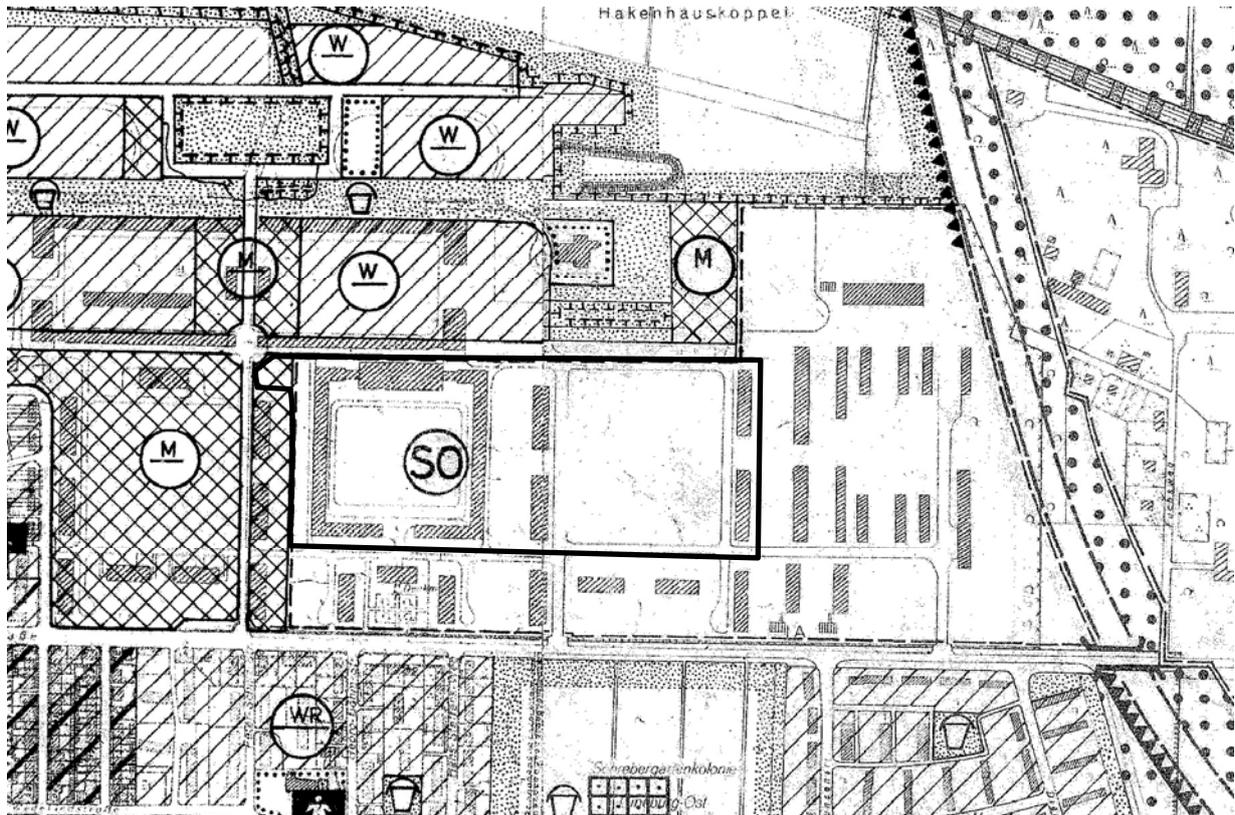


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 153 I (schwarze Umrandung), ohne Maßstab

3.3 Landschaftsplan

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 konnten nicht berücksichtigt werden.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg (1996), ohne Maßstab

Der bisherige Landschaftsplan stellt jedoch 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 berücksichtigt und finden sich auch im Bebauungsplan wieder.

Darüber hinaus werden die großen Freiflächen am Rand der Kaserne zur Bleckeder Landstraße als „Grünland“ dargestellt. Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die bereits vorliegenden Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind berücksichtigt und inhaltlich in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

3.4 Vorhandene Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überplant keine vorhandenen Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan Nr. 129 „Schlieffen-Kaserne“ mit seiner 1. Änderung grenzt im Norden lückenlos an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an.

4 Städtebauliches Konzept

Im Vorwege dieses Bebauungsplanverfahrens wurde für das Areal des sog. „Hanseviertel III“ ein städtebauliches Konzept vom Büro ELBBERG erarbeitet. Dieses berücksichtigt drei Nutzungsbereiche:

Im östlichen Teil sind gewerbliche Nutzungen in der Nähe zur zukünftigen BAB 39 vorgesehen. Hier ist die Aufstellung des B-Plans 153 II – Hanseviertel-Ost / Gewerbe in einem gesonderten Verfahren erforderlich. Im Bereich der erhaltenen Mannschaftsgebäude an der Bleckeder Landstraße sind gemischte Nutzungen und Wohnen vorgesehen. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 153 III – Hanseviertel-Ost /Bleckeder Landstraße aufgestellt.

Die inneren Flächen, im Lageplan rot gestrichelt umrandet, werden vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 153 I umschlossen und sollen im Wesentlichen Wohnnutzungen und nur nachgeordnet gemischte Nutzungen aufnehmen.



Abb. 5: Städtebauliches Konzept mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 153 I (rote Strichlinie), März 2017 (ohne Maßstab)

Städtebau

Es ist beabsichtigt, die planerischen Prämissen des nordwestlich angrenzenden Hanseviertels fortzuführen und einen angemessenen Übergang zwischen dem neuen Stadtraum und der bestehenden Bebauung im Süden zu schaffen. Ein starkes Raumgerüst mit orthogonalem Erschließungsraster und einem großzügigen Freiraumsystem bildet die Grundstruktur des Gesamtquartiers. Die verdichtete Randbebauung entlang der Quartiersränder ist hierbei die raumbildende Struktur, die mit aufgelockerten Stadthausstrukturen in den Innenbereichen ein Wechselspiel bildet.

Es wird im Plangebiet eine Betonung des Geschosswohnanteils in Miet- und Eigentumsformen erfolgen, so dass bei einer vertretbaren Dichte eine soziale Mischung durch Eigentümer und Mieter in

unterschiedlichen Haushaltsformen erreicht wird. Durch unterschiedliche ergänzende Wohntypologien (Stadthäuser) entsteht ein „demografiefestes“ Stadtquartier mit attraktiven Angeboten für Familien, Paare, Studenten, Singles und Senioren. Besondere Wohnformen wie seniorenrechtliches Wohnen oder Projekte von Baugruppen- und Bauherrengemeinschaften sollen das Hanseviertel III konzeptionell abrunden. Rund ein Drittel der Wohneinheiten im Hanseviertel III soll zudem als geförderter Wohnungsbau entstehen.

Das städtebauliche Konzept nimmt die orthogonale Grundstruktur der ehem. Kasernenanlagen auf und entwickelt vielfältige Teilquartiere innerhalb eines klaren Gesamtsystems. Neben dem vorhandenen Zugang zum Behördenzentrum und dem Bereich Tartuer Straße (Entrée West) wird ein zweiter Quartierszugang von der Bleckeder Landstraße geschaffen. Als neues Entrée Ost wird das ehem. Kasernentor freiräumlich inszeniert, die zentrale Erschließung erhält eine großzügige Freiraumausstattung mit Baumpflanzungen und entwickelt eine Blickachse auf das ehem. Casino im Norden.

Einen Beitrag zur besonderen Gestaltung des neuen Wohngebiets sollen die kleinen Quartiersplätze und der Erhalt bzw. Teilerhalt der Fassaden der ehemaligen Stallungen leisten. In einem neu entstehenden Stadtquartier können „Zitate“ der historischen Bausubstanz und Nutzung im Zusammenhang mit bestehenden Gehölzstrukturen für eine besondere Atmosphäre und eine hohe Gestaltqualität sorgen. Aus diesem Grund wird der Erhalt der Stallungen bzw. deren Integration in eine Neubebauung eine Auflage für die Bauherren, welche durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger gesichert wird.

Die Bereiche, in denen Teile der Stallungen erhalten werden könnten, umfassen die Wohngebiete WA 1 und 2 im Westen des Plangebietes sowie das WA 8. Über den städtebaulichen Vertrag wird ebenfalls geregelt, dass ein Abriss der Stallungen zugelassen wird, wenn eine Vermarktung der Baufelder mit der dargestellten Bindung in einem Zeitraum von 2 Jahren nach gesicherter Erschließung der entsprechenden Baufelder nicht gelingen sollte.



Abb. 6: Die ehemaligen Stallungen im Westen (WA 1 und 2)

In den westlichen Wohnquartieren werden Teile der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen erhalten und zu begrüntem Quartiersplätzen umgestaltet. Weitere thematische Schwerpunkte des städtebaulichen Konzepts sind:

- Weitgehende Einbeziehung der bestehenden Gebäude- und Erschließungsstruktur und der vorhandenen Vegetation in das Gesamtkonzept,
- Verträgliche Verdichtung der Bebauung auf Grund des hohen Wohnbedarfes in Lüneburg. Sicherung der Freiraum- bzw. Außenraumqualitäten durch Schaffung des Stellplatznachweises bei Eigentumsmaßnahmen in Tiefgaragen,
- Anpassung des Stellplatzschlüssels für besondere Wohnformen und Kleinhaushalte analog zum B-Plan 129, 1. Änderung.

Freiraumsystem

Um eine hohe Qualität im Wohnumfeld zu schaffen, werden attraktive öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität geschaffen. Neben dem Grünzug im östlichen Teil, der das neue Quartier mit dem nördlichen Grünzug und der Kleingartenanlage südlich der Bleckeder Landstraße verbinden soll, entstehen im westlichen Plangebiet zwei grüne Plätze, die als wohnungsnaher Erholungsflächen gestaltet werden und auch Funktionen wie Spielflächen aufnehmen sollen.

Auch der Grünzug soll als Erholungsfläche dienen und Raum für Spielplätze bieten. Hier sind verschiedene Gestaltungsoptionen möglich. Zusammen mit den Verbindungen in Ost-West-Richtung

entsteht im gesamten Quartier eine vernetzte Freiraumstruktur, weitgehend ungestört vom Kfz-Verkehr.

Neben diesen prägenden Freiraumelementen sieht das Konzept entlang der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße eine begleitende Grünachse vor. Diese führt im Süden an der Bleckeder Landstraße in das neue Quartier und bildet so einen großzügigen Eingangsbereich. Durch die Betonung dieser Sichtachse bis zum ehemaligen Offiziers-Casino im Hanseviertel wird eine repräsentative Zugangssituation geschaffen.



Abb. 7: Perspektive von Süden, Entrée-Ost, März 2017 (ohne Maßstab)

Erschließung

Das Erschließungssystem basiert auf dem vorhandenen Grundgerüst des Kasernengeländes. Die beiden Nord-Süd-Achsen im Osten und in der Mitte des Gebiets sowie die südliche Ost-West Erschließung bilden hierbei die Grundstruktur. Ergänzt werden sie durch kleinere Wohnstraßen, die die innenliegenden Quartiere erschließen. Auf eine direkte Verbindung für den Individualverkehr zwischen Lübecker und Wismarer Straße wird im Westen bewusst verzichtet, um den Verkehr in den innenliegenden Quartieren zu entschleunigen und Schleichverkehr zu vermeiden. Die innenliegenden Wohnstraßen werden zum Teil als gemischte Verkehrsflächen gestaltet, um den öffentlichen Straßenraum stärker für die BewohnerInnen nutzbar zu machen.

Zusätzliche Fuß- und Radwegesystem ermöglichen die direkte Durchquerung des Quartiers in Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung. So wird im gesamten Wohngebiet das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ weiterentwickelt.

4.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB erstellt. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen auf die Umwelt aufgezeigt worden, die ihren Niederschlag in den Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden haben. Unter Beachtung der planerischen Vorgaben des Umweltschutzes und unter Berücksichtigung des Bestandes und der gegebenen Vorbelastungen sowie der Art und Ausgestaltung der städtebaulichen Planung kann festgehalten werden, dass von der Umsetzung der Planung überwiegend die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen betroffen sind. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Da im Plangebiet Altlasten bestehen, sind Maßnahmen notwendig, um eine Belastung der Umwelt durch Freisetzung vorhandener Schadstoffe im Boden zu vermeiden (Sicherung und Sanierung der betroffenen Bereiche). In den Jahren 2015 und 2016 wurden auf dem Gelände eine detaillierte Biotoptypenkartierung und Kartierungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt, die als Datengrundlagen für die vorliegende Umweltprüfung dienen. Es erfolgte eine Eingriffsausgleichsbilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 BauGB entsprechend der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013). Die bestehenden Bäume werden nach Möglichkeit zum Erhalt festgesetzt, ein Teil des Baumbestandes muss jedoch gefällt werden. Die Eingriffe werden gemäß Baumschutzsatzung ausgeglichen. Erkenntnisse zum Artenschutz liegen in Form eines Artenschutzrechtlichen Gutachtens vor. Insbesondere Europäische Vogelarten und Fledermäuse sowie weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden untersucht. Im Gutachten werden Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Alle Gutachten wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit mit ausgelegt.

Um einen Ausgleich für ein besonders geschütztes Biotop (Trockenrasen) auf einer externen Fläche herstellen zu können wurde ein Ausnahmeantrag gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und von dieser genehmigt.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung als Wohnquartier werden überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Nordwesten, an den zentralen Bereich Tartuer Straße angrenzend, wird entlang der Lübecker Straße ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses soll vorwiegend durch Wohnen, Büros sowie kleinteilige Dienstleistungen und Einzelhandel genutzt werden. Ebenso werden die östlichen Flächen mit den bestehenden Mannschaftsgebäuden, die den Übergang zu dem Bebauungsplan Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ darstellen, als Mischgebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den im § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hier Betriebe des Gartenbaus und Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohngebietes, durch Zu- und Abfahrtsverkehr beeinträchtigen bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme das Wohnangebot stark verringern könnten. Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, damit der Wohnraum vollständig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.

Mischgebiete (MI)

Im Kreuzungsbereich der Lübecker Straße / Tartuer Straße sowie im Osten des Plangebiets werden Mischgebiete gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten würden dem Charakter des geplanten Wohnquartieres widersprechen und unverträgliche Immissionen aus Verkehr und ihrer Nutzung produzieren. Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, damit der Wohnraum vollständig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.

Weiterhin sind in dem östlichen Mischgebiet MI 2 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dies soll eine Konzentration von möglichen Einzelhandelsbetrieben im zentralen Bereich des Hanseviertels an der Tartuer Straße unterstützen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Zur Sicherung einer verträglichen Dichte und zur Begrenzung der Flächenversiegelung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt. Weiterhin werden Geschossflächenzahlen (GFZ), die Bauweise sowie Vollgeschosse als Obergrenzen festgesetzt. Mit dieser detaillierten Regelung soll die gewünschte Dichte gezielt geregelt und das städtebauliche Konzept mit der Mischung von Geschosswohnungsbau und Stadt-/Reihenhaustypologien möglichst konkret umgesetzt werden.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die GRZ auf 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt und entspricht damit den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Um eine hohe Freiraumqualität im Quartier zu sichern, wird bei Realisierung von Tiefgaragen eine weitere Überschreitung der festgesetzten GRZ zugelassen, insbesondere in den Baugebieten mit hoher Lagegunst (s. Festsetzung 2.1).

Im Gegenzug wird festgesetzt, dass in den Baugebieten ebenerdige Stellplatzanlagen nur innerhalb der mit „St“ und „Ga“ gekennzeichneten Flächen bzw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die vorgeschriebenen wasserdurchlässigen Materialien für ebenerdige Stellplätze, Hofflächen, Wege und Zufahrten ermöglichen es, dass die Versiegelung von diesen Flächen nur mit 75% in die Berechnung der GRZ eingehen müssen.

In den Mischgebieten (MI) wird eine GRZ von 0,6 bzw. 0,4 festgesetzt. Im Mischgebiet MI 1 ist zur Realisierung einer Tiefgarage eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 möglich.

Die GFZ wird in den Allgemeinen Wohngebieten überwiegend zwischen 0,5 und 1,2 festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das WA 4 mit einer GFZ von 1,4, in dem der besonderen Lage des Baufeldes im Quartier Rechnung getragen werden soll. Die beiden angrenzenden Quartiersplätze schaffen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität, sodass eine dichtere Struktur an dieser Stelle durchaus verträglich ist.

Im Mischgebiet MI 1 wird eine GFZ von 1,8 festgesetzt, um die viergeschossige Bebauung am Kreisel zur Tartuer Straße planungsrechtlich zu ermöglichen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Allgemeinen Wohngebieten auf zwei bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt. Da es einen hohen Anteil an Geschosswohnungsbau gibt, soll mit dem Höchstmaß von III Vollgeschossen eine angemessene Dichte gesichert werden, die sich in die umgebende Bestandsbebauung einfügt.

In dem Mischgebiet im Nordwesten wird die Zahl der Vollgeschosse an der Lübecker Straße auf maximal vier Geschosse festgesetzt. Diese Bebauung bildet das Pendant zu den gegenüberliegenden Baufeldern an der Tartuer Straße und nimmt deren Dichte auf. Das Baufeld bildet den finalen Baustein im zentralen Bereich des Hanseviertels.

In dem östlichen Mischgebiet MI 2 wird die Bebauung mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschoszahl entspricht auch an dieser Stelle der Bestandsbebauung und bildet den Übergang zwischen Allgemeinen Wohngebietsflächen und östlich angrenzenden geplanten Gewerbeflächen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sichern die ehemaligen Mannschaftsgebäude.

Höhe baulicher Anlagen

Um das Einfügen des neuen Wohnquartiers in die umgebende Bestandsbebauung sicher zu stellen wird die Höhe von Hausgruppen, orientiert an der Traufhöhe der ehemaligen Mannschaftsgebäude, mit 10,0 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe der übrigen Gebäude wird einschließlich möglicher Staffelgeschosse auf 13,0 m festgesetzt.

Um ein homogenes Erscheinungsbild sicherzustellen und das Herausragen von Kellergeschossen über Gelände zu verhindern, wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens über der erschließungsseitigen Verkehrsfläche auf max. 0,5 m begrenzt.

Für Technikaufbauten und Dachabschlüsse (Attika) werden ergänzende Höhenregelungen getroffen.

Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet in der Regel durch Baugrenzen festgesetzt. Sie beschreiben die aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Bereiche, in denen die Gebäude zu errichten sind, lassen in ihrem Zuschnitt aber auch Flexibilität in der weiteren baulichen Ausgestaltung zu.

Entlang der zentralen Erschließungsstraßen und im Mischgebiet MI 1 entlang der Lübecker Straße werden zudem Baulinien festgesetzt. Diese sollen die städtebaulich angestrebte Gesamtstruktur und die Gebäudefluchten sichern. Hierbei sind Rücksprünge bis zu einer Breite von maximal 5 m zulässig.

Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Loggien oder Erker können im Mischgebiet 1 und den Allgemeinen Wohngebieten WA 11, WA 12 und WA 13 ab dem 2. Vollgeschoss bis zu maximal 2 m zugelassen werden, um ebenfalls eine ausreichende Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung zu sichern. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 11, WA 12 und WA 13 ist die zulässige Überschreitung durch Balkone, Loggien oder Erkern auch erforderlich um die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr von der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße aus sicherstellen zu können.

Im Plangebiet wird überwiegend eine offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO) festgesetzt. Auf der Westseite der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße wird aufgrund des geplanten geförderten Wohnungsbaus eine abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt, sodass eine Realisierung der Gebäude mit über 50 m Länge möglich ist.

In den Wohngebieten WA 5, 8 und 14 werden Hausgruppen festgesetzt, damit eine Durchmischung durch unterschiedliche Typologien gewährleistet ist und in dieser Lagegunst auch das gartenbezogene Wohnen realisiert werden kann.

5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielstellung, Stellplätze vorrangig in Tiefgaragen unterzubringen oder in geordneten Teilflächen (St) zu bündeln, um eine hohe Gestaltungsqualität der Wohnbau- und Freiflächen sicherzustellen.

Flächen für Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind deshalb ebenerdig nur in den mit "St" bzw. „Ga I + St“ gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb dieser benannten Flächen sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig, wobei ihre Deckenoberkante einschließlich der erforderlichen Überdeckung für Begrünungsmaßnahmen im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen darf. So ist auch bei Tiefgaragen eine natürliche Belüftung möglich.

Im WA 10 soll geförderter Wohnungsbau in drei Baukörpern entstehen. Hier ist die Anlage von zwei Garagen mit Dachstellplätzen möglich, um platzsparend und kostengünstig möglichst viele Stellplätze unterzubringen.

Die Straßenräume im Umfeld der Quartierplätze (Platz) und der Stallungen sollen von Nebenanlagen wie Garagen oder Carports freigehalten werden, um eine hohe Gestaltungsqualität zu sichern. Deshalb wird deren Errichtung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 8 ausgeschlossen.

5.4 Bauliche Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Alle Grundstücke werden grundsätzlich mit einem Anschluss an das Fernwärmenetz versehen, wodurch die rechtlichen Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG) erfüllt werden. Zusätzlich lässt die Verordnung über die Allgemeine Bedingung zur Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) zu, dass Eigentümer zur Brauchwassererwärmung auch Solarkollektoren errichten können, um solare Energie zu nutzen.

Darüber hinaus können auf den Dächern der Gebäude auch Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie errichtet werden. Damit dies für spätere Eigentümer oder Nutzer einfach möglich wird, sollen die Bauherren bereits Vorkehrungen bei der Errichtung der Gebäude treffen. Daher wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt, bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen vorzusehen sind, die eine Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie zulassen bzw. deren Nachrüstung ermöglichen.

Zudem soll im Hausanschlussraum oder einem anderen geeigneten Raum eine Fläche von mind. 2,00 m² für eine Stromspeichermöglichkeit vorgehalten werden, um den solar erzeugten Strom speichern zu können. Eine Weiterverteilung im gesamten Haus könnte dann auch im Sinne von Mieterstrom (gemäß Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) 2017) erfolgen.

Um den solaren Strom auch zur Ladung von elektrisch betriebenen Autos zu nutzen, wird festgesetzt, dass 25 Prozent der notwendigen Stellplätze mit technischen Maßnahmen vorbereitet werden sollen, um eine Lademöglichkeit am Stellplatz einzurichten oder nachzurüsten. Da diese Verpflichtung für alle Vorhaben gilt, auch wenn keine Photovoltaikanlagen geplant sind, wird es ermöglicht, die vorgesehene Ladeinfrastruktur auch mit dem Strom aus den öffentlichen Versorgungsnetz nutzen zu dürfen.

Damit viele Haushalte zukünftig ihre Fahrzeuge elektrisch laden können, wird das elektrische Versorgungsnetz im Gebiet bereits so ausgelegt, dass 150 Fahrzeuge im Gebiet gleichzeitig laden können.

5.5 Öffentliche Grünflächen, Spielplätze

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der Nutzung und Erholung der BewohnerInnen des Hanseviertels sowie der umliegenden Quartiere dienen sollen.

Der Grünzug hat hierbei Verbindungsfunktion und bietet mit seiner Breite zwischen 20 und 30 m genügend Raum, um Aufenthaltsangebote und Spielflächen aufnehmen zu können.

Entlang der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße wird ostseitig ein Begleitgrün mit Baumpflanzungen in einer Breite von 6,25 m festgesetzt. Hierdurch wird der Zugang ins Quartier vom Entreé-Ost betont, gleichzeitig können wasserwirtschaftliche Funktionen als Mulden und Versickerungsflächen aufgenommen werden.

Die beiden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Platz“ im Westen des Plangebiets sind als offene Grünräume mit Erholungsnutzung und als Spielflächen zu gestalten. Weitere Spielplätze für Kinder und Jugendliche sind im nördlichen und südlichen Teil des Grünzugs vorgesehen. Spielplätze für Kleinkinder gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) sind auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen.

5.6 Gestaltung

Nach § 84 der Landesbauordnung (NBauO) werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. In Verbindung mit den Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien sollen sie die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit modernem Charakter befördern. Dabei steht die Ausführung der Gebäude in kubischen Grundformen mit orthogonaler / paralleler Stellung zu den Straßenachsen im Vordergrund.

Über die Festsetzung der Gebäudehöhe für Hausgruppen mit II Vollgeschossen soll die Einheitlichkeit dieser Bautypologien gesichert werden.

Mit der Festlegung des zulässigen Farbspektrums für Sichtmauerwerk soll ein Farbkanon bestimmt und extrem hervorstechende Gestaltungsmerkmale („das blaue Haus“) ausgeschlossen werden, die der angestrebten Gestaltsprache im Quartier nicht entsprechen. Mit dem ausgewählten Farbspektrum von rot, rotbraun bis dunkelgrau wurde eine sehr breite Farbpalette gewählt, um den Bauherren einen individuellen Gestaltungsrahmen zu geben. Es ist aber beabsichtigt insbesondere gelbe Klinkersteine oder schwarze glänzende Steine zu verhindern.

Die Gestaltungsfestsetzungen bezüglich der Dachneigung sowie Dach- und Fassadengestaltung und Grundstückseinfriedungen ermöglichen ein verträgliches Einfügen in die Umgebung und gewährleisten die Entwicklung eines homogenen Siedlungsbildes.

Nebengebäude (Garagen, Carports, Geräteschuppen usw.) werden gestalterisch zusammen mit dem Hauptgebäude als Einheit wahrgenommen, sobald sie an das Hauptgebäude angebaut sind oder eine gewisse Größe (mehr als 20 m² Grundfläche) aufweisen. Deshalb sind die Nebengebäude sowohl vom Material, als auch von der Farbe wie das Hauptgebäude herzustellen. Freistehende Nebenanlagen sind ebenfalls in der Gestaltung ähnlich wie die Hauptgebäude zu errichten, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu generieren.

Da Mülltonnen ebenfalls Einfluss auf das Wohnumfeld nehmen, sind diese so unterzubringen oder zu verdecken, dass sie das Blickfeld nicht stören. Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke sind aus diesem Grund mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubeziehen. Unterirdische Anlagen sind zulässig. Für Mülltonnenschränke ist keine Bepflanzung oder Berankung notwendig, sofern sie sich hinter einer Grundstückseinfriedung mit Heckenpflanzung befinden, da eine optische Störung des Straßenbildes in dem Fall nicht zu erwarten ist.

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen (Grün- oder Straßenverkehrsflächen) sind in einem einheitlichen Bild und ausschließlich in Form von landschaftstypischen Laubhecken mit einer Höhe von maximal 1,5 m herzustellen. Die Höhenbegrenzung von 1,5 m soll die Einsehbarkeit des Straßenraumes und der privaten Grün- und Vorgartenflächen sichern und so die Entstehung unübersichtlicher (Angst-) Räume verhindern. Grundstücksseitig können Zäune zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecken nicht überragen.

Werbeanlagen sind in Wohngebieten relativ selten. Umso mehr können sie das Straßenbild stören. Deshalb werden Werbeanlagen in den WA-Gebieten nur an der Stätte der Leistung und nur an das Gebäude angebracht zugelassen, freistehende Anlagen sind unzulässig. Weiterhin sind Werbeanlagen nur in einer Größe von bis zu 0,5 m² Fläche in den WA-Gebieten zulässig. Um die Fernwirkung zu begrenzen, sind sie im gesamten Geltungsbereich nur unterhalb der Brüstung des zweiten Vollge-

schosses zulässig. Die in der Dunkelheit sehr auffällige und stark beeinträchtigende selbstleuchtende Laufschrift sowie Leuchtwerbung mit veränderlichem Licht sind in allen Gebieten unzulässig. Zulässige Leuchtwerbung ist in der Zeit zwischen 0:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, um Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu unterbinden. Ausnahmen werden im Mischgebiet zugelassen für Nutzungen, die auch nächtliche Öffnungszeiten haben, wie zum Beispiel Apotheken.

5.7 Erschließung / Verkehrsflächen

Das Haupterschließungsgerüst des Kasernengeländes wird grundsätzlich beibehalten und ergänzt. Die Haupterschließung erfolgt in Nord-Süd-Richtung über die Carl-Gottlieb-Scharff-Straße, die an der Bleckeder Landstraße den Hauptzugang in das Quartier bildet und bis zur Lübecker Straße fortgeführt wird. Sie stellt gleichzeitig den Anschluss an das nördliche Hanseviertel her. Die Carl-Gottlieb-Scharff-Straße wird in ihrem Profil mit 17,25 m festgesetzt, beinhaltet dabei eine 6 m breite Fahrbahn, Parkplätze längs zur Fahrbahn, das Begleitgrün auf der Ostseite sowie Fußwege.

In Ost-West-Richtung erfolgt die Erschließung des Plangebiets über die Wismarer Straße, die im Westen an die Horst-Nickel-Straße anzuschließen ist. Die Wismarer Straße wird mit einer Breite von 18,75 m festgesetzt und ermöglicht damit im Unterschied zur Carl-Gottlieb-Scharff-Straße auch das Parken in Senkrechtaufstellung, wodurch eine höhere Anzahl von Parkplätzen im öffentlichen Raum geschaffen werden kann. Die Wismarer Straße knickt nach Norden zur Lübecker Straße ab und nimmt die bestehenden Kastanien als mittlere Baumreihe zwischen den Fahrbahnen auf.

Die Erschließung der nördlichen Baufelder erfolgt über die bereits planungsrechtlich gesicherte Lübecker Straße (B-Plan Nr. 129, außerhalb des Plangebiets), von der die Marga-Jess-Straße in südliche Richtung abgeht. Entlang der Marga-Jess-Straße sollen öffentliche Parkplätze angelegt werden, entlang der Marie-Diederich-Straße sind Stellplatzflächen in Senkrechtaufstellung auf privatem Grund festgesetzt, die den Hausgruppen zugeordnet sind. In Nord-Süd-Richtung werden als Verlängerungen der Marga-Jess-Straße und der Marie-Diederich-Straße Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Anlieger, Rad- und Fußweg“ festgesetzt, um Durchgangs- und Schleichverkehr zu unterbinden und die dortigen Stellplatzanlagen anfahren zu können. Gleichzeitig dienen sie dem Fuß- und Radverkehr zur schnellen Durchwegung des Quartiers.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatzreserve“ sind als Platz in die Grünflächen zu integrieren. Sollte jedoch ein Parkplatzdefizit im öffentlichen Raum bestehen, können diese Fläche zu Parkplätzen ausgebaut werden.

5.7.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Durch das Verkehrsgutachten vom Dezember 2015 wurde die Leistungsfähigkeit wesentlicher Knotenpunkte im Umfeld des „Hanseviertels“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Verkehrsmengen aus dem Hanseviertel einschließlich der östlich angrenzenden Gewerbeflächen mit einer guten bzw. zufriedenstellenden Verkehrsqualität aufgenommen werden können. Auch für den Knotenpunkt Schifferwall / Lünertorstraße / Schießgrabenstraße konnte noch ein ausreichender Verkehrsablauf nachgewiesen werden.

Um die erfolgten Anpassungen des Baukonzepts seit der frühzeitigen Beteiligung und die prognostizierte Belastung für das Straßennetz mit der BAB 39 zu berücksichtigen, wurde die ver-

kehrtechnische Untersuchung vom Dezember 2015 aktualisiert. Die Untersuchung vom März 2017 zeigt, dass die grundsätzlichen Aussagen in der Verkehrsuntersuchung 2015 weiterhin Bestand haben. Die Verkehrsmengen können mit einer guten bzw. zufriedenstellenden Verkehrsqualität von den untersuchten Knotenpunkten aufgenommen werden. Auch für den Knotenpunkt Schifferwall / Lünedorstraße / Schießgrabenstraße kann noch ein ausreichender Verkehrsablauf nachgewiesen werden, wobei hier jedoch die Kapazitätsgrenze erreicht wird.

Der Anschluss des Hanseviertels-Ost an die Bleckeder Landstraße über die Carl-Gottlieb-Scharff-Straße kann ohne Signalregelung erfolgen. Nennenswerte Kapazitätsreserven sind jedoch nicht mehr vorhanden. Auch am Knotenpunkt Bleckeder Landstraße /Bunsenstraße/ Anna-Vogelely-Straße ist eine Signalanlage entbehrlich. Analog zur Einmündung Carl-Gottlieb-Scharff-Straße kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass hier Linksabbiegestreifen in der Bleckeder Landstraße eingerichtet werden sollten.

Als Ergebnis der Aktualisierung ist festzuhalten, dass durch den Bau der BAB 39 unter Berücksichtigung der Prognose 2030 mit einer zusätzlichen Belastung der Bleckeder Landstraße in einer Größenordnung von rd. 1.000 Kfz/Werks-Tag zu rechnen ist. Die Verkehrsqualität an den untersuchten Knotenpunkten verschlechtert sich z. T. um eine Qualitätsstufe.

5.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Förderung der straßenunabhängigen Durchwegung der Baugebiete – insbesondere für Kinder - werden in den Wohngebieten WA 8, WA 10, WA 14 und WA 15 Flächen mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 10 wird darüber hinaus noch ein Fahrrecht eingeräumt, damit die Stellplatzanlagen im rückwertigen Bereich der Grundstücke angefahren werden können. Im WA 2 wird ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt, wodurch eine mögliche Durchwegung in Richtung Westen gesichert werden soll.

5.7.3 Private Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen ist in ausreichender Zahl auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Es wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von über 75 m² 1,5 Stellplätze zu errichten sind. Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von unter 75 m² ist 1 Stellplatz zu errichten. Hierbei wird davon ausgegangen, dass Wohnungen unter 75 m² (1-3 Zimmer Wohnungen) von kleineren Haushaltsformen (Senioren, Singles und Paare) gefragt sein werden, die in der Regel nur 1 Pkw besitzen. Wohnungen über 75 m² eignen sich gut für Familien oder Wohngemeinschaften, die zum Teil auch 2 Stellplätze benötigen. Somit passt sich der Stellplatzschlüssel den unterschiedlichen Haushaltstypen an. (Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der 2. Wohnflächenberechnungsverordnung).

Zudem wird festgesetzt, dass bei der Realisierung besonderer Wohnkonzepte wie beispielsweise Seniorenwohnen oder Studentenwohnen abweichende Regelungen entsprechend der NBauO für den Stellplatznachweis getroffen werden können. Ein geminderter Stellplatzschlüssel ist sinnvoll, wenn Wohnkonzepte verfolgt werden, die für unterschiedliche kleinere oder besondere Haushalte ausgelegt sind. Bewohnergruppen wie Senioren oder Studenten benötigen in der Regel weniger Stellplätze. Dies wird durch die innenstadtnahe Lage und den guten ÖPNV-Anschluss unterstützt. Falls es ein

eigenes Angebot an Car-Sharing gibt, können dessen Stellplätze auf den Nachweis der sonst erforderlichen Stellplätze angerechnet werden.

Ergänzend wird festgesetzt, dass im geförderten Wohnungsbau je Wohneinheit 0,75 Stellplätze zu errichten sind. Die Bewohnergruppen des geförderten Wohnungsbaus verfügen, in der Regel nicht über mehrere Fahrzeuge innerhalb eines Haushaltes; ein Schlüssel von 1 zu 0,75 erscheint damit sinnvoll.

5.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Hanseviertel wird durch eine Buslinie an das Netz des ÖPNV angebunden werden. In diesem Zusammenhang werden zwei neue Haltestellen eingerichtet. Eine Haltestelle befindet sich direkt am Kreisverkehr in der Horst-Nickel-Straße, eine weitere ist am östlichen Ende der Lübecker Straße vorgesehen. Die neue Buslinie führt aus Richtung des Bahnhofs in die Horst-Nickel-Straße, durch die Lübecker Straße, bedient die beiden Haltestellen und fährt dann über die ÖPNV-Trasse in die Anna-Vogeley-Straße im Osten des Plangebietes. An der Kreuzung Anna-Vogeley-Straße/ Bleckeder Landstraße fährt der Bus weiter in Richtung Stadtkoppel. Der Linienverkehr erfolgt in beide Fahrtrichtungen.

Zusätzlich zum ÖPNV befindet sich in der Lübecker Straße mit einem Stadtrad-Standort ein Angebot für ein öffentliches Leihrad und im nahen Umfeld ist auch die Einrichtung eines Car-Sharing Angebotes in Vorbereitung.

5.8 Ver- und Entsorgung

Wasser

Die Wasserleitungen für die Trinkwasserbereitstellung werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h wird durch das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet.

Oberflächenentwässerung und Abwasser

Um die Versickerungsfähigkeit der Baugebiete zu überprüfen wurde eine Baugrunduntersuchung zur Wasserdurchlässigkeit im Untergrund durch geo-log Ingenieurgesellschaft GmbH durchgeführt. Die Untersuchung vom 07.09.2016 hat ergeben, dass im westlichen und zentralen Bereich des Plangebiets (Planungsgrenze West bis zum heutigen Exerzierplatz) eine direkte oberflächennahe Versickerung in die anstehenden Böden hinein größtenteils möglich ist. Der Abstand zur Grundwasseroberfläche ist ausreichend. Im MI 1, WA 3 und WA 4 ist eine Tiefenversickerung in Abhängigkeit der Bebauung ebenfalls möglich, hierfür müssen jedoch die lokal auch oberflächennah bis in max. 2,6 m Tiefe erkundeten Geschiebelehme ggf. durch grobkörnige, versickerungsfähige Böden ausgetauscht werden. Der Abstand zur Grundwasseroberfläche ist hier ebenfalls ausreichend.

Im östlichen Teil des Plangebiets, im öffentlichen Grünzug, im WA 15 sowie MI 2 ist eine direkte Versickerung in die oberflächennah anstehenden Böden (Geschiebelehme und -mergel) hinein nicht möglich. Das anfallende Regenwasser im öffentlichen Grünzug, im WA 15 und MI 2 kann deshalb in das öffentliche Entwässerungsnetz eingeleitet werden. Für die Entwässerung wird ein Regenrückhaltebecken nördlich des Plangebietes errichtet, das das anfallende Oberflächenwasser aus dem gesam-

ten Hanseviertel III aufnehmen wird. Für die planerische Absicherung der Regenrückhalteanlagen wird der Bebauungsplan Nr. 129 „Schlieffen-Park“ geändert. Die Fläche für das Becken wird vorab mit einer Baulast belegt, so dass die Erschließung dieses Bebauungsplans als gesichert angesehen werden kann.

Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor Einleitung in das Regenrückhaltebecken vorzubehandeln.

Die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Es ist vorgesehen, die Schmutz- und Regenwasserkanäle in den öffentlichen Straßenräumen zu verlegen. Für die Entwässerung ist das Unternehmen Abwasser, Grün & Lüneburger Service GmbH (AGL) zuständig.

Elektrizität

Die Elektrizitätsleitungen werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Das Mittelspannungsversorgungsnetz wird mit einer hohen Kapazität ausgelegt, um im gesamten Gebiet das Laden von E-Autos auf den privaten Grundstücken zu ermöglichen. Um dies zu gewährleisten werden daher im Plangebiet mehr Versorgungsanlagen (Trafos) als bisher üblich vorgesehen und im Plan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Fernwärme

Im Erschließungsgebiet wird ein zentral gespeistes Wärmeverteilnetz errichtet. Aus diesem Grund werden alle Grundstücke mit einer Dienstbarkeit versehen, um an das Wärmenetz angeschlossen zu werden. Durch den Fernwärmeanschluss werden die Anforderungen des Erneuerbare Energien Wärme Gesetz erfüllt. Aufgrund der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) ist es aber möglich, für die Erwärmung des Brauchwassers Sonnenkollektoren zu nutzen.

Gas

Es wird kein Gasnetz verlegt, da alle Grundstücke an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Kommunikationseinrichtungen

Die Kommunikationseinrichtungen werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Mit dem Erschließungsträger ist vereinbart, dass ein Glasfasernetz bis zu allen Grundstücken verlegt wird.

Hausmüll

Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch die Gesellschaft für Abfallwirtschaft Lüneburg (GfA). Innerhalb des Gebietes befindet sich kein gesonderter Standort für Wertstoffcontainer.

5.9 Grünordnung, Natur und Landschaft

Um im Osten des Plangebiets einen Grünzug mit hoher Freiraumqualität und Erholungsfunktion zu schaffen, wird als Abgrenzung zur Wohnbebauung eine Heckenanpflanzung festgesetzt sowie das Anpflanzen von 20 Bäumen.

Um einen naturnahen und nachhaltigen Umgang mit dem Grundwasser umzusetzen, wird in den Bereichen, in denen eine direkte oberflächennahe Versickerung in die anstehenden Böden (Sande) möglich ist, das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert. In den Bereichen, in denen eine Versickerung in die oberflächennah anstehenden Böden (Geschiebelehme und -mergel) hinein nicht möglich ist, wird das anfallende Regenwasser einer zentralen Regenrückhaltung zugeleitet, die ca. 300 m nördlich des Plangebiets geplant ist.

Im Rahmen des Umweltberichts werden weitergehende Aussagen zur Grünordnung, zu Natur und Landschaft getroffen. Der Umweltbericht wird der Begründung als separater Teil beigelegt.

5.10 Altlasten

Um zu erkunden, ob ein hinreichender Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast i.S.d. § 9 Abs. 2 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) besteht oder ausgeräumt werden kann, wurde auf dem gesamten Gebiet der Schlieffen-Kaserne eine Altlastenuntersuchung durch die WESSLING GmbH durchgeführt. Die Altlastenuntersuchung kommt im Bericht vom 15.09.2016 zu dem Ergebnis, dass die betrachtete Fläche in Bezug auf Boden-Schadstoffgehalte, mit Ausnahme der ehemaligen Tankanlage, die sich im angrenzenden Bebauungsplan 153 II / Gewerbe befindet, unauffällig ist. Alle dem Bereich der ehemaligen Schlieffen-Kaserne entnommenen Bodenproben (Bodenmischproben) unterschreiten bereits die in der BBodSchV für die sensibelste Nutzungsfunktion (Kinderspielfläche) ausgewiesenen Prüfwerte regelmäßig und deutlich. In Bezug auf die untersuchten Parameter konnte der Verdacht des Vorhandenseins einer für den Menschen schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt werden.

Ebenso wurde der Verdacht des Vorhandenseins einer für das Grundwasser schädlichen Bodenveränderung, mit Ausnahme der vorgenannten Tankanlage, ausgeräumt.

Im Hinblick auf die Wiederverwendbarkeit des Bodenmaterials kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass 14 von 36 untersuchten Proben nur mit Einschränkungen für eine stoffliche Verwertung geeignet wären. Eine Bodenmischprobe überschreitet die zulässigen Werte und steht für eine Verwertung nicht mehr zur Verfügung, d.h. ein solches Material ist in der Regel kostenpflichtig aus dem Stoffkreislauf auszuschleusen.

Um den im Bereich der ehemaligen Schlieffen-Kaserne verwendeten Asphalt in Bezug auf Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Asbest zu charakterisieren, wurden 17 Asphalt-Bohrkerne entnommen und analysiert. Zur Verifizierung eines Asbestbefundes im Bereich des Exerzierplatzes wurden drei zusätzliche Asphalt-/Tragschicht-Proben manuell entnommen (Hammer und Meißel) und auf Asbest untersucht. In 10 von 17 entnommenen Asphaltbohrkernen wurde ein PAK-Gehalt von über 25 mg/kg nachgewiesen, sodass der Asphalt in den betroffenen Bereichen als gefährlicher Abfall einzustufen und 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 nordöstlichen Bereich des Exerzierplatzes Asbest in relevanter Größenordnung im Asphalt nachgewiesen, sodass hier beim Ausbau Schutzbestimmungen der Beschäftigten und anderer Personen greifen. Darüber hinaus wird in dem Gutachten 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.

Auf der Grundlage der Altlastenuntersuchung der Wessling GmbH (2016) hat die IGBV (Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen) Anfang 2017 ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept einschließlich Bodenmanagement erstellt. Gemäß dem Gutachten fallen verschiedene Ausbaustoffe (Ausbauasphalt, hydraulisch gebundenen Straßenbaustoffen, Naturstein, Bodenaushub usw.) mit unterschiedlichen Belastungen an. Auf Grundlage der Ergebnisse aus den durchgeführten Untersuchungen von Baugrund und Fahrbahnaufschlüssen und den labortechnischen Analysen wurde das voraussichtlich anfallende Material hinsichtlich seiner Belastung und Wiederverwendungsfähigkeit eingestuft und massenmäßig abgeschätzt. In den weiteren Planungsschritten sind die anfallenden Materialien mit den entsprechenden Belastungen weiter einzugrenzen und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen. Dabei ist der Grundsatz der Wiederverwendung zu berücksichtigen. Zu entsorgende Materialien sind je nach Belastung in den Ausschreibungsunterlagen den entsprechenden Abfallschlüsseln zuzuordnen und zu entsorgen. Die Überwachung und Nachverfolgung der Entsorgung sind zu dokumentieren.

Die Altlastenuntersuchung sowie das Sanierungs- und Entsorgungskonzept wurden mit ausgelegt.

5.11 Immissionsschutz

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Wohn- und Mischgebiete mit dem Verkehrs- und Gewerbelärm wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Im Rahmen des Schallgutachtens durch M+O Immissionsschutz – Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH wurden anhand von Prognoseberechnungen die Schallimmissionen im Geltungsbereich ermittelt und mögliche Konflikte aufgezeigt.

Verkehrslärm

Die geplante Wohn- und Mischgebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen nördlich der Bleckeder Landstraße, ca. 200 m in östliche Richtung entfernt befindet sich die B 4, die in naher Zukunft zur BAB 39 ausgebaut werden soll. Ein besonderer Fokus liegt deshalb auf der verkehrsbedingten Lärmbelastung, die auf das Plangebiet einwirkt.

Das Gutachten kommt in Bezug auf Verkehrslärm zu dem Schluss, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen entlang der Bleckeder Landstraße aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen sind. An der B 4/BAB 39 sind aktive Lärmschutzmaßnahmen möglich, aber aus der Sicht des Gutachtens nicht verhältnismäßig, da im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans 153 II überwiegend Büronutzungen im Gewerbegebiet geschützt werden würden und das Kosten/Nutzen-Verhältnis deshalb ungünstig ausfällt.

In den verbleibenden Bereichen, auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, wird es für vertretbar gehalten, den Beeinträchtigungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu begegnen. Es muss dort ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Zum Schutz der Gesundheit der zukünftig dort wohnenden Bevölkerung wird aus diesem Grund im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Lärmpegelbereiche III und IV gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um und

Ausbauten“ festgesetzt (siehe textliche Festsetzung 3.).

Mit der Festsetzung von Lärmpegelbereich III bzw. IV muss die Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) ein erforderliches Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) für Wohnräume und von mindestens 30 dB(A) für Büroräume aufweisen. Falls im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen abgewichen werden, um die Eigentümer nicht unnötig mit Kosten für den passiven Schallschutz zu belasten. Beim Nachweis ist die Berücksichtigung der Abschirmung durch Nachbargebäude unzulässig, da der Erhalt der Einzelgebäude nicht gesichert ist.

Auf die Ausweisung von Lärmpegelbereich II wird verzichtet, da Anforderungen an die Fassaden bis einschließlich Lärmpegelbereich III heute bereits durch die Anforderungen aus Wärmeschutzgründen (Isolierglasfenster), bei ansonsten üblicher Massivbauweise und entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster, erfüllt sind.

Gewerbelärm

Um den Schutz der Wohnbebauung gegenüber den Gewerbebetrieben im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 153 II zu gewährleisten, werden dort den Gewerbegebieten Emissionskontingente zugewiesen. Durch die flächenbezogenen Emissionskontingente ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und damit der Schutz der Wohnbebauung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gesichert.

Die Lärmtechnische Untersuchung wurde öffentlich ausgelegt.

Störfallbetriebe

Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 153 II werden Anlagen, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen ausgeschlossen, damit potenzielle Gefahren, die von solchen Anlagen ausgehen vorsorglich ausgeschlossen werden.

5.12 Klimaschutz und Energieversorgung

Die Hansestadt Lüneburg hat sich bereits Anfang der 1990er-Jahre durch seinen Beitritt zum Klimabündnis Ziele bzgl. des Klimaschutzes gesetzt. Um diese zu erreichen, wurden in den wesentlichen Handlungsfeldern wie z.B. Verkehr, kommunaler Energiebedarf und Energieversorgung bereits vielfältige Maßnahmen umgesetzt. Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen ebenfalls von entscheidender Bedeutung.

Im Sinne des Klimaschutzes sollen im Plangebiet die Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser genutzt werden.

Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind deshalb neu zu errichtende Gebäude an ein Wärmenetz anzuschließen, welches überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Im Falle der Realisierung eines Passivhauses kann hiervon ausnahmsweise abgesehen werden. Durch die mit diesem Anschluss- und Benutzungsgebot einhergehende Einsparung von Primärenergie wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert und der Klimaschutz unterstützt. Zusätzlich wird

durch die Festsetzung von Gründächern das Kleinklima verbessert und der Oberflächenabfluss verringert.

Im Bereich Verkehr werden im Besonderen Car-Sharing-Angebote gefördert, außerdem wird es Ladestationen für Elektroautos geben.

5.13 Kampfmittelverdachtsflächen

Es handelt sich um einen Bereich, der militärisch genutzt wurde. Gemäß Auswertung alliierter Luftbilder des Zweiten Weltkrieges können im gesamten Geltungsbereich noch Kampfmittel vorhanden sein. Nach Auswertung der, dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden, Luftbilder ist keine Bombardierung im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar. Vor Durchführung von Bau-, Pflanzungsmaßnahmen oder Bodenbewegungen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche durch Spezialunternehmen voraussichtlich erforderlich. Auskunft hierzu erteilt die Gefahrenabwehrbehörde (Hansestadt Lüneburg, Bereich Sicherheit und Ordnung).

Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 9,5 ha. Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	57.660 m ²	60,5 %
Mischgebiet	8.627 m ²	9,1 %
Öffentliche Grünfläche	7.729 m ²	8,1 %
Straßenfläche	19.911 m ²	20,9%
Sonstige Verkehrsfläche	1.241 m ²	1,3 %
Versorgungsfläche	104 m ²	0,1 %
Gesamt	95.272 m²	100 %

Kosten

Zwischen der Hansestadt Lüneburg und dem Erschließungsträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in denen die Übernahme von Erschließungskosten und sonstige Vereinbarungen geregelt werden.

Lüneburg

Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“

der Hansestadt Lüneburg



Begründung

in der Fassung vom 02.05.2018

Verfahrensstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

Inhalt:

Abbildungsverzeichnis:	4
1 Allgemeines	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Fachbeiträge und Umweltbericht	5
1.3 Verfahren	6
1.4 Rechtliche Grundlagen.....	6
2 Plangebiet	7
2.1 Lage und Bestand.....	7
2.2 Denkmalschutz.....	8
3 Planungsvorgaben	8
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	8
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Landschaftsplan	10
3.4 Vorhandene Bebauungspläne.....	10
4 Städtebauliches Konzept	11
4.1 Auswirkungen auf die Umwelt.....	15
5 Planinhalt	16
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	16
5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....	18
5.4 Bauliche Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien	19
5.5 Öffentliche Grünflächen, Spielplätze	19
5.6 Gestaltung.....	20
5.7 Erschließung / Verkehrsflächen	21
5.7.1 Verkehrstechnische Untersuchung.....	21
5.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	22
5.7.3 Private Stellplätze	22
5.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	23
5.8 Ver- und Entsorgung	23
5.9 Grünordnung, Natur und Landschaft.....	24
5.10 Altlasten	25
5.11 Immissionsschutz	26
5.12 Klimaschutz und Energieversorgung.....	27
5.13 Kampfmittelverdachtsflächen.....	28

Flächen und Kosten 29

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs	7
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm	8
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.....	9
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan.....	10
Abb. 5:	Städtebauliches Konzept	11
Abb. 6:	Die ehemaligen Stallungen im Westen.....	13
Abb. 7:	Perspektive von Süden, Entrée-Ost	14

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Hansestadt Lüneburg betreibt seit 2005 die Konversion der ehemaligen Schlieffen-Kaserne zu einem innenstadtnahen Wohnquartier. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 129 „Schlieffen-Park“ (März 2008) wurden bereits erste Wohnareale an der Hansestraße erschlossen und unter dem neuen Quartiersnamen „Hanseviertel“ erfolgreich vermarktet. Nachdem der südliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 129 geändert und beschlossen wurde (Mai 2013), befindet sich auch dieser Teil in weitestgehend abgeschlossener Vermarktung und wird derzeit bebaut. Anlass der Planänderung war die Ergänzung des bisherigen Nutzungskonzepts des Hanseviertels, derzeit überwiegend bestehend aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, zu Gunsten einer stärkeren Mischung der Wohntypologien. Im Gebiet der Planänderung wurde eine stärkere Betonung des Geschosswohnungsanteils in Miet- und Eigentumsformen verfolgt, so dass neben einer moderaten Verdichtung des Stadtteils vorrangig auch eine soziale Mischung durch Eigentümer und Mieter in unterschiedlichen Haushaltsformen und somit ein „demografiefestes“ Quartier entwickelt werden kann.

Anschließend an diese Bebauungsplanänderung erfolgt nun im südöstlichen Bereich der ehemaligen Schlieffen-Kaserne die weitere städtebauliche Entwicklung der verbliebenen ca. 23 ha Kasernengelände, die zuletzt durch die Bundespolizei genutzt wurden. Die Hansestadt Lüneburg hat intensive Gespräche mit dem Verteidigungsministerium und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) geführt, um eine Freigabe der verbliebenen Flächen aus der militärischen Nutzung zu erreichen. Die militärische Nutzung und auch die temporäre Nutzung durch die Bundespolizei ist 2015 beendet worden.

Das Areal ist unter wirtschaftlichen, städtebaulichen, ökologischen und verkehrstechnischen Gesichtspunkten in den umgebenden Siedlungszusammenhang zu integrieren. Der Nutzungsschwerpunkt liegt auf der Wohnnutzung, bestehende Gebäude- und Infrastrukturen sollen integriert, vorhandene Erschließungssysteme möglichst mitgenutzt werden.

Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung innerhalb des Plangebietes kann ein großes zusammenhängendes Flächenpotenzial entwickelt werden. Hierzu ist eine Bauleitplanung zu erarbeiten, die sowohl die Nutzungsansprüche aus der Nachfrage nach Grundstücken für stadtnahes Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungseinrichtungen und den besonderen Freiraumcharakter des Ortes berücksichtigt.

1.2 Fachbeiträge und Umweltbericht

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind folgende Fachgutachten erarbeitet und in den Planungen berücksichtigt worden:

- Umweltbericht einschl. Ermittlung des Eingriffs-/Ausgleichsbedarfes, ELBBERG, Stand 31.03.17
- Artenschutzrechtliches Gutachten, ELBBERG, Stand 31.03.17
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 153 „Hanseviertel Ost“ in der Hansestadt Lüneburg – Aktualisierung, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Stand 03/17

- Lärmtechnische Untersuchung für die Hansestadt Lüneburg, M+O Immissionsschutz, Stand 05.04.17
- Ergänzende Baugrunduntersuchungen zur Wasserdurchlässigkeit im Untergrund, geo-log Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 07.09.16
- Lüneburg Schlieffen-Kaserne - Altlastenuntersuchung, WESSLING GmbH, Stand 21.11.16
- Sanierungs- und Entsorgungskonzept einschl. Bodenmanagement auf der Grundlage des Gutachtens „Lüneburg Schlieffen-Kaserne - Altlastenuntersuchung“, Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen, 02/2017

Die Gutachten wurden im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt.

1.3 Verfahren

Im Jahr 2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 153 „Hanseviertel-Ost“ für die noch verbleibende Fläche der Schlieffen-Kaserne gefasst, um die dortige Entwicklung (Dritter Abschnitt) voranzutreiben.

Die Gesamtfläche wurde anschließend in drei Abschnitte gegliedert, da hierdurch eine Entwicklung in unterschiedlichen Geschwindigkeiten möglich wird. Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat am 24.03.2015 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel – Ost / Wohnen“ aufzustellen.

Im Frühjahr 2015 wurde das Büro ELBBERG Stadtplanung von der Hansestadt Lüneburg beauftragt, das städtebauliche Konzept für das gesamte Areal zu erarbeiten.

Nach Vorstellung und Diskussion des städtebaulichen Konzeptes in den Gremien wurde mit der Erarbeitung dieses Bebauungsplans begonnen.

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 den Entwurf des Bebauungsplans 153 I eingearbeitet worden.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat durch Aushang im Bereich Stadtplanung vom 22.05.2017 bis einschließlich 21.06.2017 stattgefunden. Die Auslegungsunterlagen waren zudem im Internet einsehbar.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung wurden geprüft. Wie im Einzelnen mit Ihnen Umgegangen wurde, ergibt sich aus der Abwägungsübersicht, über die der Rat der Hansestadt Lüneburg zum Satzungsbeschluss entschieden hat.

1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48).

2 Plangebiet

2.1 Lage und Bestand

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 9,5 ha, liegt im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs zwischen den Stadtteilen „Lüne-Moorfeld“ im Norden und „Schützenplatz“ sowie „Neu Hagen“ im Süden. Das Plangebiet ist Teil der ehem. Schlieffen-Kaserne, deren Konversion zu dem neuen Wohnquartier „Hanseviertel“ derzeit auf Grundlage des Bebauungsplans 129 einschließlich der 1. Änderung „Schlieffen-Park“ vollzogen wird. An das Areal der Schlieffen-Kaserne grenzt im Osten, hinter der B 4/B 209 (zukünftig A 39), der Landschaftsraum „Neue Forst“ und im Westen in ca. 3 km Entfernung, getrennt durch die Bahnlinie, die Altstadt an.

Das Plangebiet liegt östlich des Behördenzentrums-Ost, zwischen der Lübecker Straße und der vorhandenen Erschließungsstraße innerhalb der Kaserne. Im Osten grenzt das Plangebiet an Kasernenflächen, die teilweise noch von der Bundespolizei bzw. einzelnen Mietern wie dem Roten Kreuz genutzt werden. Der Bereich des Plangebiets ist im Wesentlichen durch Kasernenanlagen, Mannschaftsgebäude, ehem. Stallungen und Maschinenunterstände sowie Verkehrsflächen und einen großen Exerzierplatz geprägt.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 153 I, ohne Maßstab (Google Earth)

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-).

2.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Denkmäler oder archäologischen Befunde bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde erfasst werden, ist unverzüglich die Untere Denkmal-schutzbehörde zu informieren.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg (Fassung 2010) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich 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 durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

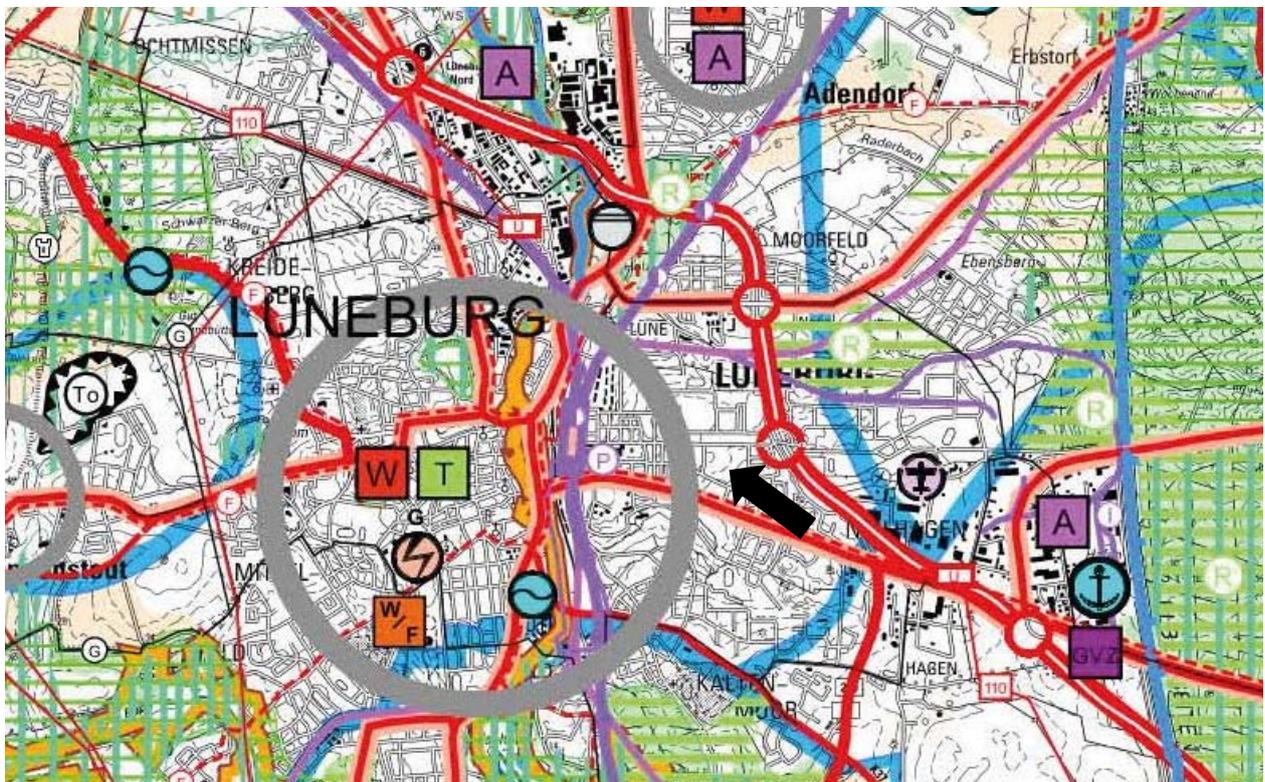


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Sondergebietsflächen dar, nur im Nordwesten wird ein kleiner Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Diese 73. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB und schließt die Flächen des östlich anschließenden Areals sowie die südlichen Flächen mit den Kasernenbauten an der Bleckeder Landstraße mit ein.

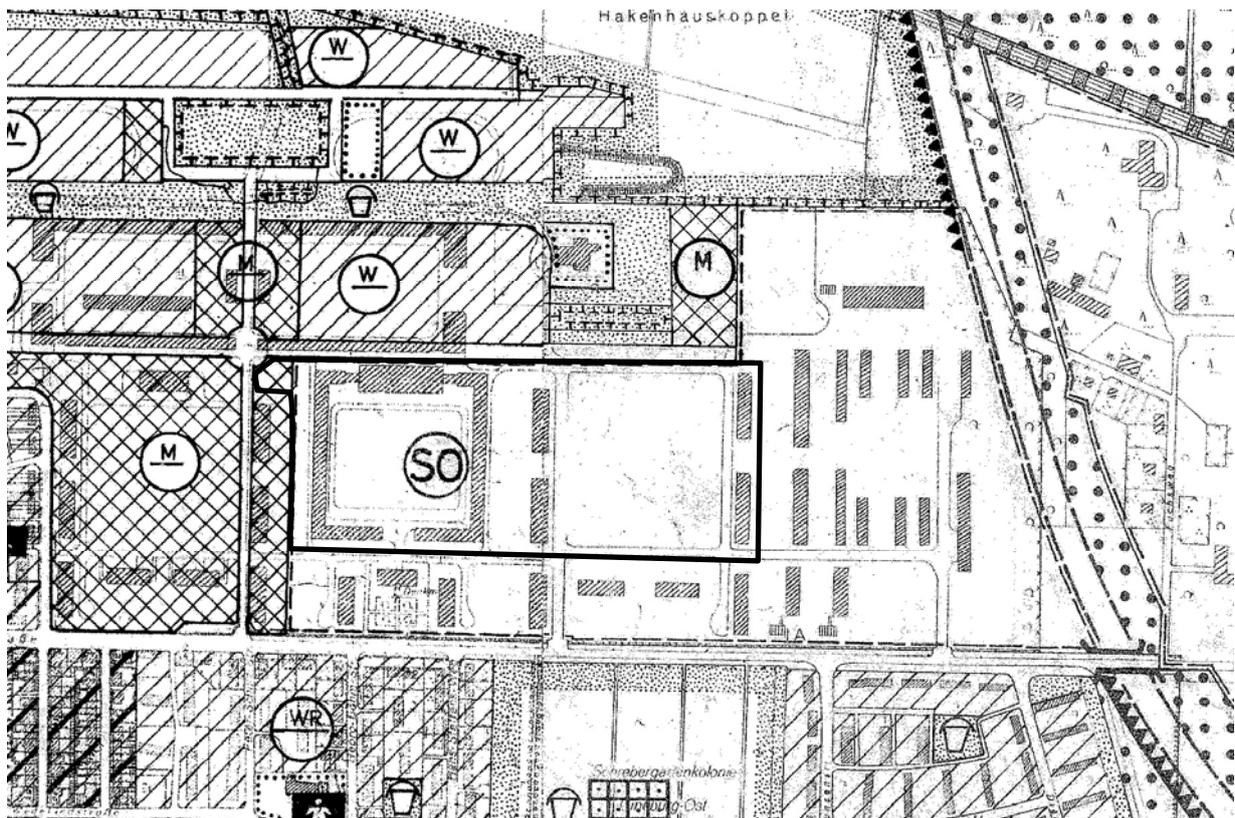


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 153 I (schwarze Umrandung), ohne Maßstab

3.3 Landschaftsplan

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 konnten nicht berücksichtigt werden.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg (1996), ohne Maßstab

Der bisherige Landschaftsplan stellt jedoch 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 berücksichtigt und finden sich auch im Bebauungsplan wieder.

Darüber hinaus werden die großen Freiflächen am Rand der Kaserne zur Bleckeder Landstraße als „Grünland“ dargestellt. Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die bereits vorliegenden Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind berücksichtigt und inhaltlich in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

3.4 Vorhandene Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überplant keine vorhandenen Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan Nr. 129 „Schlieffen-Kaserne“ mit seiner 1. Änderung grenzt im Norden lückenlos an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an.

4 Städtebauliches Konzept

Im Vorwege dieses Bebauungsplanverfahrens wurde für das Areal des sog. „Hanseviertel III“ ein städtebauliches Konzept vom Büro ELBERG erarbeitet. Dieses berücksichtigt drei Nutzungsbereiche:

Im östlichen Teil sind gewerbliche Nutzungen in der Nähe zur zukünftigen BAB 39 vorgesehen. Hier ist die Aufstellung des B-Plans 153 II – Hanseviertel-Ost / Gewerbe in einem gesonderten Verfahren erforderlich. Im Bereich der erhaltenen Mannschaftsgebäude an der Bleckeder Landstraße sind gemischte Nutzungen und Wohnen vorgesehen. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 153 III – Hanseviertel-Ost /Bleckeder Landstraße aufgestellt.

Die inneren Flächen, im Lageplan rot gestrichelt umrandet, werden vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 153 I umschlossen und sollen im Wesentlichen Wohnnutzungen und nur nachgeordnet gemischte Nutzungen aufnehmen.



Abb. 5: Städtebauliches Konzept mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 153 I (rote Strichlinie), März 2017 (ohne Maßstab)

Städtebau

Es ist beabsichtigt, die planerischen Prämissen des nordwestlich angrenzenden Hanseviertels fortzuführen und einen angemessenen Übergang zwischen dem neuen Stadtraum und der bestehenden Bebauung im Süden zu schaffen. Ein starkes Raumgerüst mit orthogonalem Erschließungsraster und einem großzügigen Freiraumsystem bildet die Grundstruktur des Gesamtquartiers. Die verdichtete Randbebauung entlang der Quartiersränder ist hierbei die raumbildende Struktur, die mit aufgelockerten Stadthausstrukturen in den Innenbereichen ein Wechselspiel bildet.

Es wird im Plangebiet eine Betonung des Geschosswohnanteils in Miet- und Eigentumsformen erfolgen, so dass bei einer vertretbaren Dichte eine soziale Mischung durch Eigentümer und Mieter in

unterschiedlichen Haushaltsformen erreicht wird. Durch unterschiedliche ergänzende Wohntypologien (Stadthäuser) entsteht ein „demografiefestes“ Stadtquartier mit attraktiven Angeboten für Familien, Paare, Studenten, Singles und Senioren. Besondere Wohnformen wie seniorenrechtliches Wohnen oder Projekte von Baugruppen- und Bauherrengemeinschaften sollen das Hanseviertel III konzeptionell abrunden. Rund ein Drittel der Wohneinheiten im Hanseviertel III soll zudem als geförderter Wohnungsbau entstehen.

Das städtebauliche Konzept nimmt die orthogonale Grundstruktur der ehem. Kasernenanlagen auf und entwickelt vielfältige Teilquartiere innerhalb eines klaren Gesamtsystems. Neben dem vorhandenen Zugang zum Behördenzentrum und dem Bereich Tartuer Straße (Entrée West) wird ein zweiter Quartierszugang von der Bleckeder Landstraße geschaffen. Als neues Entrée Ost wird das ehem. Kasernentor freiräumlich inszeniert, die zentrale Erschließung erhält eine großzügige Freiraumausstattung mit Baumpflanzungen und entwickelt eine Blickachse auf das ehem. Casino im Norden.

Einen Beitrag zur besonderen Gestaltung des neuen Wohngebiets sollen die kleinen Quartiersplätze und der Erhalt bzw. Teilerhalt der Fassaden der ehemaligen Stallungen leisten. In einem neu entstehenden Stadtquartier können „Zitate“ der historischen Bausubstanz und Nutzung im Zusammenhang mit bestehenden Gehölzstrukturen für eine besondere Atmosphäre und eine hohe Gestaltqualität sorgen. Aus diesem Grund wird der Erhalt der Stallungen bzw. deren Integration in eine Neubebauung eine Auflage für die Bauherren, welche durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger gesichert wird.

Die Bereiche, in denen Teile der Stallungen erhalten werden könnten, umfassen die Wohngebiete WA 1 und 2 im Westen des Plangebietes sowie das WA 8. Über den städtebaulichen Vertrag wird ebenfalls geregelt, dass ein Abriss der Stallungen zugelassen wird, wenn eine Vermarktung der Baufelder mit der dargestellten Bindung in einem Zeitraum von 2 Jahren nach gesicherter Erschließung der entsprechenden Baufelder nicht gelingen sollte.



Abb. 6: Die ehemaligen Stallungen im Westen (WA 1 und 2)

In den westlichen Wohnquartieren werden Teile der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen erhalten und zu begrüntem Quartiersplätzen umgestaltet. Weitere thematische Schwerpunkte des städtebaulichen Konzepts sind:

- Weitgehende Einbeziehung der bestehenden Gebäude- und Erschließungsstruktur und der vorhandenen Vegetation in das Gesamtkonzept,
- Verträgliche Verdichtung der Bebauung auf Grund des hohen Wohnbedarfes in Lüneburg. Sicherung der Freiraum- bzw. Außenraumqualitäten durch Schaffung des Stellplatznachweises bei Eigentumsmaßnahmen in Tiefgaragen,
- Anpassung des Stellplatzschlüssels für besondere Wohnformen und Kleinhaushalte analog zum B-Plan 129, 1. Änderung.

Freiraumsystem

Um eine hohe Qualität im Wohnumfeld zu schaffen, werden attraktive öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität geschaffen. Neben dem Grünzug im östlichen Teil, der das neue Quartier mit dem nördlichen Grünzug und der Kleingartenanlage südlich der Bleckeder Landstraße verbinden soll, entstehen im westlichen Plangebiet zwei grüne Plätze, die als wohnungsnaher Erholungsflächen gestaltet werden und auch Funktionen wie Spielflächen aufnehmen sollen.

Auch der Grünzug soll als Erholungsfläche dienen und Raum für Spielplätze bieten. Hier sind verschiedene Gestaltungsoptionen möglich. Zusammen mit den Verbindungen in Ost-West-Richtung

entsteht im gesamten Quartier eine vernetzte Freiraumstruktur, weitgehend ungestört vom Kfz-Verkehr.

Neben diesen prägenden Freiraumelementen sieht das Konzept entlang der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße eine begleitende Grünachse vor. Diese führt im Süden an der Bleckeder Landstraße in das neue Quartier und bildet so einen großzügigen Eingangsbereich. Durch die Betonung dieser Sichtachse bis zum ehemaligen Offiziers-Casino im Hanseviertel wird eine repräsentative Zugangssituation geschaffen.

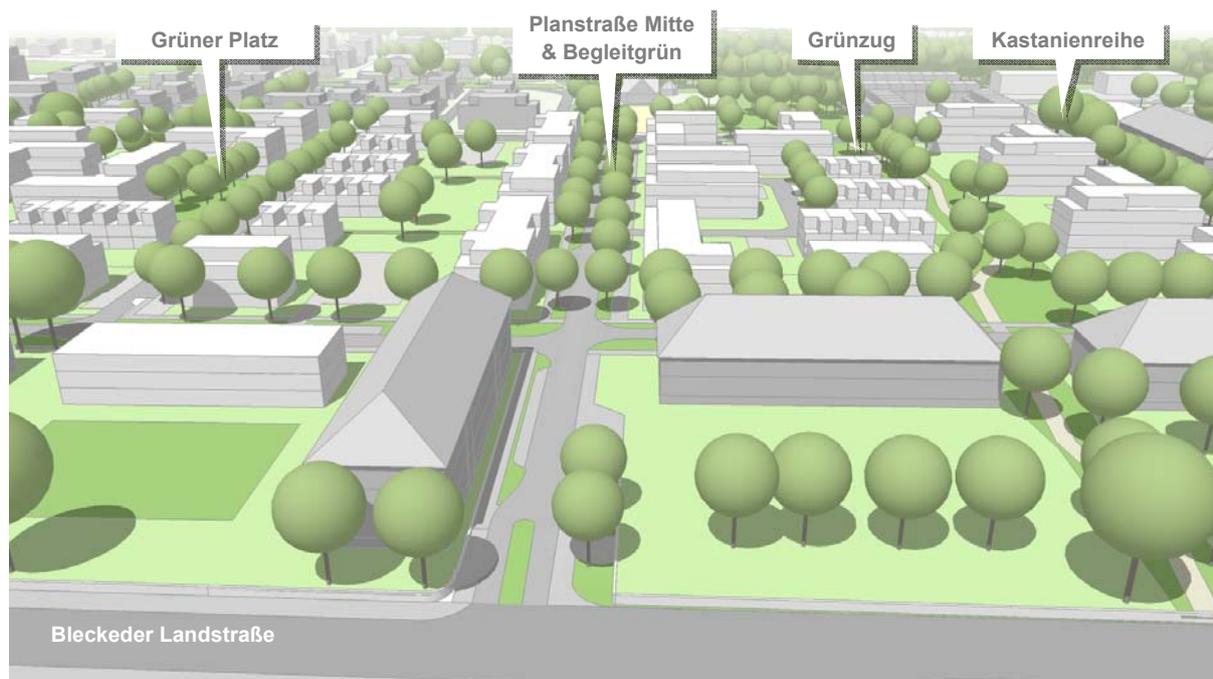


Abb. 7: Perspektive von Süden, Entrée-Ost, März 2017 (ohne Maßstab)

Erschließung

Das Erschließungssystem basiert auf dem vorhandenen Grundgerüst des Kasernengeländes. Die beiden Nord-Süd-Achsen im Osten und in der Mitte des Gebiets sowie die südliche Ost-West Erschließung bilden hierbei die Grundstruktur. Ergänzt werden sie durch kleinere Wohnstraßen, die die innenliegenden Quartiere erschließen. Auf eine direkte Verbindung für den Individualverkehr zwischen Lübecker und Wismarer Straße wird im Westen bewusst verzichtet, um den Verkehr in den innenliegenden Quartieren zu entschleunigen und Schleichverkehr zu vermeiden. Die innenliegenden Wohnstraßen werden zum Teil als gemischte Verkehrsflächen gestaltet, um den öffentlichen Straßenraum stärker für die BewohnerInnen nutzbar zu machen.

Zusätzliche Fuß- und Radwegesystem ermöglichen die direkte Durchquerung des Quartiers in Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung. So wird im gesamten Wohngebiet das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ weiterentwickelt.

4.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB erstellt. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen auf die Umwelt aufgezeigt worden, die ihren Niederschlag in den Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden haben. Unter Beachtung der planerischen Vorgaben des Umweltschutzes und unter Berücksichtigung des Bestandes und der gegebenen Vorbelastungen sowie der Art und Ausgestaltung der städtebaulichen Planung kann festgehalten werden, dass von der Umsetzung der Planung überwiegend die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen betroffen sind. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Da im Plangebiet Altlasten bestehen, sind Maßnahmen notwendig, um eine Belastung der Umwelt durch Freisetzung vorhandener Schadstoffe im Boden zu vermeiden (Sicherung und Sanierung der betroffenen Bereiche). In den Jahren 2015 und 2016 wurden auf dem Gelände eine detaillierte Biotoptypenkartierung und Kartierungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt, die als Datengrundlagen für die vorliegende Umweltprüfung dienen. Es erfolgte eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 BauGB entsprechend der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013). Die bestehenden Bäume werden nach Möglichkeit zum Erhalt festgesetzt, ein Teil des Baumbestandes muss jedoch gefällt werden. Die Eingriffe werden gemäß Baumschutzsatzung ausgeglichen. Erkenntnisse zum Artenschutz liegen in Form eines Artenschutzrechtlichen Gutachtens vor. Insbesondere Europäische Vogelarten und Fledermäuse sowie weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden untersucht. Im Gutachten werden Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Alle Gutachten wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit mit ausgelegt.

Um einen Ausgleich für ein besonders geschütztes Biotop (Trockenrasen) auf einer externen Fläche herstellen zu können wurde ein Ausnahmeantrag gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und von dieser genehmigt.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung als Wohnquartier werden überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Nordwesten, an den zentralen Bereich Tartuer Straße angrenzend, wird entlang der Lübecker Straße ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses soll vorwiegend durch Wohnen, Büros sowie kleinteilige Dienstleistungen und Einzelhandel genutzt werden. Ebenso werden die östlichen Flächen mit den bestehenden Mannschaftsgebäuden, die den Übergang zu dem Bebauungsplan Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ darstellen, als Mischgebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den im § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hier Betriebe des Gartenbaus und Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohngebietes, durch Zu- und Abfahrtsverkehr beeinträchtigen bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme das Wohnangebot stark verringern könnten. Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, damit der Wohnraum vollständig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.

Mischgebiete (MI)

Im Kreuzungsbereich der Lübecker Straße / Tartuer Straße sowie im Osten des Plangebiets werden Mischgebiete gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten würden dem Charakter des geplanten Wohnquartieres widersprechen und unverträgliche Immissionen aus Verkehr und ihrer Nutzung produzieren. Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, damit der Wohnraum vollständig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.

Weiterhin sind in dem östlichen Mischgebiet MI 2 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dies soll eine Konzentration von möglichen Einzelhandelsbetrieben im zentralen Bereich des Hanseviertels an der Tartuer Straße unterstützen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Zur Sicherung einer verträglichen Dichte und zur Begrenzung der Flächenversiegelung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt. Weiterhin werden Geschossflächenzahlen (GFZ), die Bauweise sowie Vollgeschosse als Obergrenzen festgesetzt. Mit dieser detaillierten Regelung soll die gewünschte Dichte gezielt geregelt und das städtebauliche Konzept mit der Mischung von Geschosswohnungsbau und Stadt-/Reihenhaustypologien möglichst konkret umgesetzt werden.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die GRZ auf 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt und entspricht damit den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Um eine hohe Freiraumqualität im Quartier zu sichern, wird bei Realisierung von Tiefgaragen eine weitere Überschreitung der festgesetzten GRZ zugelassen, insbesondere in den Baugebieten mit hoher Lagegunst (s. Festsetzung 2.1).

Im Gegenzug wird festgesetzt, dass in den Baugebieten ebenerdige Stellplatzanlagen nur innerhalb der mit „St“ und „Ga“ gekennzeichneten Flächen bzw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die vorgeschriebenen wasserdurchlässigen Materialien für ebenerdige Stellplätze, Hofflächen, Wege und Zufahrten ermöglichen es, dass die Versiegelung von diesen Flächen nur mit 75% in die Berechnung der GRZ eingehen müssen.

In den Mischgebieten (MI) wird eine GRZ von 0,6 bzw. 0,4 festgesetzt. Im Mischgebiet MI 1 ist zur Realisierung einer Tiefgarage eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 möglich.

Die GFZ wird in den Allgemeinen Wohngebieten überwiegend zwischen 0,5 und 1,2 festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das WA 4 mit einer GFZ von 1,4, in dem der besonderen Lage des Baufeldes im Quartier Rechnung getragen werden soll. Die beiden angrenzenden Quartiersplätze schaffen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität, sodass eine dichtere Struktur an dieser Stelle durchaus verträglich ist.

Im Mischgebiet MI 1 wird eine GFZ von 1,8 festgesetzt, um die viergeschossige Bebauung am Kreisel zur Tartuer Straße planungsrechtlich zu ermöglichen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Allgemeinen Wohngebieten auf zwei bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt. Da es einen hohen Anteil an Geschosswohnungsbau gibt, soll mit dem Höchstmaß von III Vollgeschossen eine angemessene Dichte gesichert werden, die sich in die umgebende Bestandsbebauung einfügt.

In dem Mischgebiet im Nordwesten wird die Zahl der Vollgeschosse an der Lübecker Straße auf maximal vier Geschosse festgesetzt. Diese Bebauung bildet das Pendant zu den gegenüberliegenden Baufeldern an der Tartuer Straße und nimmt deren Dichte auf. Das Baufeld bildet den finalen Baustein im zentralen Bereich des Hanseviertels.

In dem östlichen Mischgebiet MI 2 wird die Bebauung mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschoszahl entspricht auch an dieser Stelle der Bestandsbebauung und bildet den Übergang zwischen Allgemeinen Wohngebietsflächen und östlich angrenzenden geplanten Gewerbeflächen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sichern die ehemaligen Mannschaftsgebäude.

Höhe baulicher Anlagen

Um das Einfügen des neuen Wohnquartiers in die umgebende Bestandsbebauung sicher zu stellen wird die Höhe von Hausgruppen, orientiert an der Traufhöhe der ehemaligen Mannschaftsgebäude, mit 10,0 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe der übrigen Gebäude wird einschließlich möglicher Staffelgeschosse auf 13,0 m festgesetzt.

Um ein homogenes Erscheinungsbild sicherzustellen und das Herausragen von Kellergeschossen über Gelände zu verhindern, wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens über der erschließungsseitigen Verkehrsfläche auf max. 0,5 m begrenzt.

Für Technikaufbauten und Dachabschlüsse (Attika) werden ergänzende Höhenregelungen getroffen.

Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet in der Regel durch Baugrenzen festgesetzt. Sie beschreiben die aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Bereiche, in denen die Gebäude zu errichten sind, lassen in ihrem Zuschnitt aber auch Flexibilität in der weiteren baulichen Ausgestaltung zu.

Entlang der zentralen Erschließungsstraßen und im Mischgebiet MI 1 entlang der Lübecker Straße werden zudem Baulinien festgesetzt. Diese sollen die städtebaulich angestrebte Gesamtstruktur und die Gebäudefluchten sichern. Hierbei sind Rücksprünge bis zu einer Breite von maximal 5 m zulässig.

Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Loggien oder Erker können im Mischgebiet 1 und den Allgemeinen Wohngebieten WA 11, WA 12 und WA 13 ab dem 2. Vollgeschoss bis zu maximal 2 m zugelassen werden, um ebenfalls eine ausreichende Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung zu sichern. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 11, WA 12 und WA 13 ist die zulässige Überschreitung durch Balkone, Loggien oder Erkern auch erforderlich um die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr von der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße aus sicherstellen zu können.

Im Plangebiet wird überwiegend eine offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO) festgesetzt. Auf der Westseite der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße wird aufgrund des geplanten geförderten Wohnungsbaus eine abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt, sodass eine Realisierung der Gebäude mit über 50 m Länge möglich ist.

In den Wohngebieten WA 5, 8 und 14 werden Hausgruppen festgesetzt, damit eine Durchmischung durch unterschiedliche Typologien gewährleistet ist und in dieser Lagegunst auch das gartenbezogene Wohnen realisiert werden kann.

5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielstellung, Stellplätze vorrangig in Tiefgaragen unterzubringen oder in geordneten Teilflächen (St) zu bündeln, um eine hohe Gestaltungsqualität der Wohnbau- und Freiflächen sicherzustellen.

Flächen für Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind deshalb ebenerdig nur in den mit "St" bzw. „Ga I + St“ gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb dieser benannten Flächen sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig, wobei ihre Deckenoberkante einschließlich der erforderlichen Überdeckung für Begrünungsmaßnahmen im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen darf. So ist auch bei Tiefgaragen eine natürliche Belüftung möglich.

Im WA 10 soll geförderter Wohnungsbau in drei Baukörpern entstehen. Hier ist die Anlage von zwei Garagen mit Dachstellplätzen möglich, um platzsparend und kostengünstig möglichst viele Stellplätze unterzubringen.

Die Straßenräume im Umfeld der Quartierplätze (Platz) und der Stallungen sollen von Nebenanlagen wie Garagen oder Carports freigehalten werden, um eine hohe Gestaltungsqualität zu sichern. Deshalb wird deren Errichtung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 8 ausgeschlossen.

5.4 Bauliche Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Alle Grundstücke werden grundsätzlich mit einem Anschluss an das Fernwärmenetz versehen, wodurch die rechtlichen Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG) erfüllt werden. Zusätzlich lässt die Verordnung über die Allgemeine Bedingung zur Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) zu, dass Eigentümer zur Brauchwassererwärmung auch Solarkollektoren errichten können, um solare Energie zu nutzen.

Darüber hinaus können auf den Dächern der Gebäude auch Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie errichtet werden. Damit dies für spätere Eigentümer oder Nutzer einfach möglich wird, sollen die Bauherren bereits Vorkehrungen bei der Errichtung der Gebäude treffen. Daher wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt, bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen vorzusehen sind, die eine Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie zulassen bzw. deren Nachrüstung ermöglichen.

Zudem soll im Hausanschlussraum oder einem anderen geeigneten Raum eine Fläche von mind. 2,00 m² für eine Stromspeichermöglichkeit vorgehalten werden, um den solar erzeugten Strom speichern zu können. Eine Weiterverteilung im gesamten Haus könnte dann auch im Sinne von Mieterstrom (gemäß Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) 2017) erfolgen.

Um den solaren Strom auch zur Ladung von elektrisch betriebenen Autos zu nutzen, wird festgesetzt, dass 25 Prozent der notwendigen Stellplätze mit technischen Maßnahmen vorbereitet werden sollen, um eine Lademöglichkeit am Stellplatz einzurichten oder nachzurüsten. Da diese Verpflichtung für alle Vorhaben gilt, auch wenn keine Photovoltaikanlagen geplant sind, wird es ermöglicht, die vorgesehene Ladeinfrastruktur auch mit dem Strom aus den öffentlichen Versorgungsnetz nutzen zu dürfen.

Damit viele Haushalte zukünftig ihre Fahrzeuge elektrisch laden können, wird das elektrische Versorgungsnetz im Gebiet bereits so ausgelegt, dass 150 Fahrzeuge im Gebiet gleichzeitig laden können.

5.5 Öffentliche Grünflächen, Spielplätze

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der Nutzung und Erholung der BewohnerInnen des Hanseviertels sowie der umliegenden Quartiere dienen sollen.

Der Grünzug hat hierbei Verbindungsfunktion und bietet mit seiner Breite zwischen 20 und 30 m genügend Raum, um Aufenthaltsangebote und Spielflächen aufnehmen zu können.

Entlang der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße wird ostseitig ein Begleitgrün mit Baumpflanzungen in einer Breite von 6,25 m festgesetzt. Hierdurch wird der Zugang ins Quartier vom Entreé-Ost betont, gleichzeitig können wasserwirtschaftliche Funktionen als Mulden und Versickerungsflächen aufgenommen werden.

Die beiden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Platz“ im Westen des Plangebiets sind als offene Grünräume mit Erholungsnutzung und als Spielflächen zu gestalten. Weitere Spielplätze für Kinder und Jugendliche sind im nördlichen und südlichen Teil des Grünzugs vorgesehen. Spielplätze für Kleinkinder gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) sind auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen.

5.6 Gestaltung

Nach § 84 der Landesbauordnung (NBauO) werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. In Verbindung mit den Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien sollen sie die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit modernem Charakter befördern. Dabei steht die Ausführung der Gebäude in kubischen Grundformen mit orthogonaler / paralleler Stellung zu den Straßenachsen im Vordergrund.

Über die Festsetzung der Gebäudehöhe für Hausgruppen mit II Vollgeschossen soll die Einheitlichkeit dieser Bautypologien gesichert werden.

Mit der Festlegung des zulässigen Farbspektrums für Sichtmauerwerk soll ein Farbkanon bestimmt und extrem hervorstechende Gestaltungsmerkmale („das blaue Haus“) ausgeschlossen werden, die der angestrebten Gestaltsprache im Quartier nicht entsprechen. Mit dem ausgewählten Farbspektrum von rot, rotbraun bis dunkelgrau wurde eine sehr breite Farbpalette gewählt, um den Bauherren einen individuellen Gestaltungsrahmen zu geben. Es ist aber beabsichtigt insbesondere gelbe Klinkersteine oder schwarze glänzende Steine zu verhindern.

Die Gestaltungsfestsetzungen bezüglich der Dachneigung sowie Dach- und Fassadengestaltung und Grundstückseinfriedungen ermöglichen ein verträgliches Einfügen in die Umgebung und gewährleisten die Entwicklung eines homogenen Siedlungsbildes.

Nebengebäude (Garagen, Carports, Geräteschuppen usw.) werden gestalterisch zusammen mit dem Hauptgebäude als Einheit wahrgenommen, sobald sie an das Hauptgebäude angebaut sind oder eine gewisse Größe (mehr als 20 m² Grundfläche) aufweisen. Deshalb sind die Nebengebäude sowohl vom Material, als auch von der Farbe wie das Hauptgebäude herzustellen. Freistehende Nebenanlagen sind ebenfalls in der Gestaltung ähnlich wie die Hauptgebäude zu errichten, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu generieren.

Da Mülltonnen ebenfalls Einfluss auf das Wohnumfeld nehmen, sind diese so unterzubringen oder zu verdecken, dass sie das Blickfeld nicht stören. Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke sind aus diesem Grund mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubeziehen. Unterirdische Anlagen sind zulässig. Für Mülltonnenschränke ist keine Bepflanzung oder Berankung notwendig, sofern sie sich hinter einer Grundstückseinfriedung mit Heckenpflanzung befinden, da eine optische Störung des Straßenbildes in dem Fall nicht zu erwarten ist.

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen (Grün- oder Straßenverkehrsflächen) sind in einem einheitlichen Bild und ausschließlich in Form von landschaftstypischen Laubhecken mit einer Höhe von maximal 1,5 m herzustellen. Die Höhenbegrenzung von 1,5 m soll die Einsehbarkeit des Straßenraumes und der privaten Grün- und Vorgartenflächen sichern und so die Entstehung unübersichtlicher (Angst-) Räume verhindern. Grundstücksseitig können Zäune zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecken nicht überragen.

Werbeanlagen sind in Wohngebieten relativ selten. Umso mehr können sie das Straßenbild stören. Deshalb werden Werbeanlagen in den WA-Gebieten nur an der Stätte der Leistung und nur an das Gebäude angebracht zugelassen, freistehende Anlagen sind unzulässig. Weiterhin sind Werbeanlagen nur in einer Größe von bis zu 0,5 m² Fläche in den WA-Gebieten zulässig. Um die Fernwirkung zu begrenzen, sind sie im gesamten Geltungsbereich nur unterhalb der Brüstung des zweiten Vollge-

schosses zulässig. Die in der Dunkelheit sehr auffällige und stark beeinträchtigende selbstleuchtende Laufschrift sowie Leuchtwerbung mit veränderlichem Licht sind in allen Gebieten unzulässig. Zulässige Leuchtwerbung ist in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, um Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu unterbinden. Ausnahmen werden im Mischgebiet zugelassen für Nutzungen, die auch nächtliche Öffnungszeiten haben, wie zum Beispiel Apotheken.

5.7 Erschließung / Verkehrsflächen

Das Haupterschließungsgerüst des Kasernengeländes wird grundsätzlich beibehalten und ergänzt. Die Haupterschließung erfolgt in Nord-Süd-Richtung über die Carl-Gottlieb-Scharff-Straße, die an der Bleckeder Landstraße den Hauptzugang in das Quartier bildet und bis zur Lübecker Straße fortgeführt wird. Sie stellt gleichzeitig den Anschluss an das nördliche Hanseviertel her. Die Carl-Gottlieb-Scharff-Straße wird in ihrem Profil mit 17,25 m festgesetzt, beinhaltet dabei eine 6 m breite Fahrbahn, Parkplätze längs zur Fahrbahn, das Begleitgrün auf der Ostseite sowie Fußwege.

In Ost-West-Richtung erfolgt die Erschließung des Plangebiets über die Wismarer Straße, die im Westen an die Horst-Nickel-Straße anzuschließen ist. Die Wismarer Straße wird mit einer Breite von 18,75 m festgesetzt und ermöglicht damit im Unterschied zur Carl-Gottlieb-Scharff-Straße auch das Parken in Senkrechtaufstellung, wodurch eine höhere Anzahl von Parkplätzen im öffentlichen Raum geschaffen werden kann. Die Wismarer Straße knickt nach Norden zur Lübecker Straße ab und nimmt die bestehenden Kastanien als mittlere Baumreihe zwischen den Fahrbahnen auf.

Die Erschließung der nördlichen Baufelder erfolgt über die bereits planungsrechtlich gesicherte Lübecker Straße (B-Plan Nr. 129, außerhalb des Plangebiets), von der die Marga-Jess-Straße in südliche Richtung abgeht. Entlang der Marga-Jess-Straße sollen öffentliche Parkplätze angelegt werden, entlang der Marie-Diederich-Straße sind Stellplatzflächen in Senkrechtaufstellung auf privatem Grund festgesetzt, die den Hausgruppen zugeordnet sind. In Nord-Süd-Richtung werden als Verlängerungen der Marga-Jess-Straße und der Marie-Diederich-Straße Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Anlieger, Rad- und Fußweg“ festgesetzt, um Durchgangs- und Schleichverkehr zu unterbinden und die dortigen Stellplatzanlagen anfahren zu können. Gleichzeitig dienen sie dem Fuß- und Radverkehr zur schnellen Durchwegung des Quartiers.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatzreserve“ sind als Platz in die Grünflächen zu integrieren. Sollte jedoch ein Parkplatzdefizit im öffentlichen Raum bestehen, können diese Fläche zu Parkplätzen ausgebaut werden.

5.7.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Durch das Verkehrsgutachten vom Dezember 2015 wurde die Leistungsfähigkeit wesentlicher Knotenpunkte im Umfeld des „Hanseviertels“ untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Verkehrsmengen aus dem Hanseviertel einschließlich der östlich angrenzenden Gewerbeflächen mit einer guten bzw. zufriedenstellenden Verkehrsqualität aufgenommen werden können. Auch für den Knotenpunkt Schifferwall / Lünertorstraße / Schießgrabenstraße konnte noch ein ausreichender Verkehrsablauf nachgewiesen werden.

Um die erfolgten Anpassungen des Baukonzepts seit der frühzeitigen Beteiligung und die prognostizierte Belastung für das Straßennetz mit der BAB 39 zu berücksichtigen, wurde die ver-

kehrtechnische Untersuchung vom Dezember 2015 aktualisiert. Die Untersuchung vom März 2017 zeigt, dass die grundsätzlichen Aussagen in der Verkehrsuntersuchung 2015 weiterhin Bestand haben. Die Verkehrsmengen können mit einer guten bzw. zufriedenstellenden Verkehrsqualität von den untersuchten Knotenpunkten aufgenommen werden. Auch für den Knotenpunkt Schifferwall / Lünedorstraße / Schießgrabenstraße kann noch ein ausreichender Verkehrsablauf nachgewiesen werden, wobei hier jedoch die Kapazitätsgrenze erreicht wird.

Der Anschluss des Hanseviertels-Ost an die Bleckeder Landstraße über die Carl-Gottlieb-Scharff-Straße kann ohne Signalregelung erfolgen. Nennenswerte Kapazitätsreserven sind jedoch nicht mehr vorhanden. Auch am Knotenpunkt Bleckeder Landstraße /Bunsenstraße/ Anna-Vogelely-Straße ist eine Signalanlage entbehrlich. Analog zur Einmündung Carl-Gottlieb-Scharff-Straße kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass hier Linksabbiegestreifen in der Bleckeder Landstraße eingerichtet werden sollten.

Als Ergebnis der Aktualisierung ist festzuhalten, dass durch den Bau der BAB 39 unter Berücksichtigung der Prognose 2030 mit einer zusätzlichen Belastung der Bleckeder Landstraße in einer Größenordnung von rd. 1.000 Kfz/Werks-Tag zu rechnen ist. Die Verkehrsqualität an den untersuchten Knotenpunkten verschlechtert sich z. T. um eine Qualitätsstufe.

5.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Förderung der straßenunabhängigen Durchwegung der Baugebiete – insbesondere für Kinder - werden in den Wohngebieten WA 8, WA 10, WA 14 und WA 15 Flächen mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 10 wird darüber hinaus noch ein Fahrrecht eingeräumt, damit die Stellplatzanlagen im rückwertigen Bereich der Grundstücke angefahren werden können. Im WA 2 wird ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt, wodurch eine mögliche Durchwegung in Richtung Westen gesichert werden soll.

5.7.3 Private Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen ist in ausreichender Zahl auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Es wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von über 75 m² 1,5 Stellplätze zu errichten sind. Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von unter 75 m² ist 1 Stellplatz zu errichten. Hierbei wird davon ausgegangen, dass Wohnungen unter 75 m² (1-3 Zimmer Wohnungen) von kleineren Haushaltsformen (Senioren, Singles und Paare) gefragt sein werden, die in der Regel nur 1 Pkw besitzen. Wohnungen über 75 m² eignen sich gut für Familien oder Wohngemeinschaften, die zum Teil auch 2 Stellplätze benötigen. Somit passt sich der Stellplatzschlüssel den unterschiedlichen Haushaltstypen an. (Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der 2. Wohnflächenberechnungsverordnung).

Zudem wird festgesetzt, dass bei der Realisierung besonderer Wohnkonzepte wie beispielsweise Seniorenwohnen oder Studentenwohnen abweichende Regelungen entsprechend der NBauO für den Stellplatznachweis getroffen werden können. Ein geminderter Stellplatzschlüssel ist sinnvoll, wenn Wohnkonzepte verfolgt werden, die für unterschiedliche kleinere oder besondere Haushalte ausgelegt sind. Bewohnergruppen wie Senioren oder Studenten benötigen in der Regel weniger Stellplätze. Dies wird durch die innenstadtnahe Lage und den guten ÖPNV-Anschluss unterstützt. Falls es ein

eigenes Angebot an Car-Sharing gibt, können dessen Stellplätze auf den Nachweis der sonst erforderlichen Stellplätze angerechnet werden.

Ergänzend wird festgesetzt, dass im geförderten Wohnungsbau je Wohneinheit 0,75 Stellplätze zu errichten sind. Die Bewohnergruppen des geförderten Wohnungsbaus verfügen, in der Regel nicht über mehrere Fahrzeuge innerhalb eines Haushaltes; ein Schlüssel von 1 zu 0,75 erscheint damit sinnvoll.

5.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Hanseviertel wird durch eine Buslinie an das Netz des ÖPNV angebunden werden. In diesem Zusammenhang werden zwei neue Haltestellen eingerichtet. Eine Haltestelle befindet sich direkt am Kreisverkehr in der Horst-Nickel-Straße, eine weitere ist am östlichen Ende der Lübecker Straße vorgesehen. Die neue Buslinie führt aus Richtung des Bahnhofs in die Horst-Nickel-Straße, durch die Lübecker Straße, bedient die beiden Haltestellen und fährt dann über die ÖPNV-Trasse in die Anna-Vogeley-Straße im Osten des Plangebietes. An der Kreuzung Anna-Vogeley-Straße/ Bleckeder Landstraße fährt der Bus weiter in Richtung Stadtkoppel. Der Linienverkehr erfolgt in beide Fahrtrichtungen.

Zusätzlich zum ÖPNV befindet sich in der Lübecker Straße mit einem Stadtrad-Standort ein Angebot für ein öffentliches Leihrad und im nahen Umfeld ist auch die Einrichtung eines Car-Sharing Angebotes in Vorbereitung.

5.8 Ver- und Entsorgung

Wasser

Die Wasserleitungen für die Trinkwasserbereitstellung werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h wird durch das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet.

Oberflächenentwässerung und Abwasser

Um die Versickerungsfähigkeit der Baugebiete zu überprüfen wurde eine Baugrunduntersuchung zur Wasserdurchlässigkeit im Untergrund durch geo-log Ingenieurgesellschaft GmbH durchgeführt. Die Untersuchung vom 07.09.2016 hat ergeben, dass im westlichen und zentralen Bereich des Plangebiets (Planungsgrenze West bis zum heutigen Exerzierplatz) eine direkte oberflächennahe Versickerung in die anstehenden Böden hinein größtenteils möglich ist. Der Abstand zur Grundwasseroberfläche ist ausreichend. Im MI 1, WA 3 und WA 4 ist eine Tiefenversickerung in Abhängigkeit der Bebauung ebenfalls möglich, hierfür müssen jedoch die lokal auch oberflächennah bis in max. 2,6 m Tiefe erkundeten Geschiebelehme ggf. durch grobkörnige, versickerungsfähige Böden ausgetauscht werden. Der Abstand zur Grundwasseroberfläche ist hier ebenfalls ausreichend.

Im östlichen Teil des Plangebiets, im öffentlichen Grünzug, im WA 15 sowie MI 2 ist eine direkte Versickerung in die oberflächennah anstehenden Böden (Geschiebelehme und -mergel) hinein nicht möglich. Das anfallende Regenwasser im öffentlichen Grünzug, im WA 15 und MI 2 kann deshalb in das öffentliche Entwässerungsnetz eingeleitet werden. Für die Entwässerung wird ein Regenrückhaltebecken nördlich des Plangebietes errichtet, das das anfallende Oberflächenwasser aus dem gesam-

ten Hanseviertel III aufnehmen wird. Für die planerische Absicherung der Regenrückhalteanlagen wird der Bebauungsplan Nr. 129 „Schlieffen-Park“ geändert. Die Fläche für das Becken wird vorab mit einer Baulast belegt, so dass die Erschließung dieses Bebauungsplans als gesichert angesehen werden kann.

Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor Einleitung in das Regenrückhaltebecken vorzubehandeln.

Die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Es ist vorgesehen, die Schmutz- und Regenwasserkanäle in den öffentlichen Straßenräumen zu verlegen. Für die Entwässerung ist das Unternehmen Abwasser, Grün & Lüneburger Service GmbH (AGL) zuständig.

Elektrizität

Die Elektrizitätsleitungen werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Das Mittelspannungsversorgungsnetz wird mit einer hohen Kapazität ausgelegt, um im gesamten Gebiet das Laden von E-Autos auf den privaten Grundstücken zu ermöglichen. Um dies zu gewährleisten werden daher im Plangebiet mehr Versorgungsanlagen (Trafos) als bisher üblich vorgesehen und im Plan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Fernwärme

Im Erschließungsgebiet wird ein zentral gespeistes Wärmeverteilnetz errichtet. Aus diesem Grund werden alle Grundstücke mit einer Dienstbarkeit versehen, um an das Wärmenetz angeschlossen zu werden. Durch den Fernwärmeanschluss werden die Anforderungen des Erneuerbare Energien Wärme Gesetz erfüllt. Aufgrund der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) ist es aber möglich, für die Erwärmung des Brauchwassers Sonnenkollektoren zu nutzen.

Gas

Es wird kein Gasnetz verlegt, da alle Grundstücke an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Kommunikationseinrichtungen

Die Kommunikationseinrichtungen werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Mit dem Erschließungsträger ist vereinbart, dass ein Glasfasernetz bis zu allen Grundstücken verlegt wird.

Hausmüll

Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch die Gesellschaft für Abfallwirtschaft Lüneburg (GfA). Innerhalb des Gebietes befindet sich kein gesonderter Standort für Wertstoffcontainer.

5.9 Grünordnung, Natur und Landschaft

Um im Osten des Plangebiets einen Grünzug mit hoher Freiraumqualität und Erholungsfunktion zu schaffen, wird als Abgrenzung zur Wohnbebauung eine Heckenanpflanzung festgesetzt sowie das Anpflanzen von 20 Bäumen.

Um einen naturnahen und nachhaltigen Umgang mit dem Grundwasser umzusetzen, wird in den Bereichen, in denen eine direkte oberflächennahe Versickerung in die anstehenden Böden (Sande) möglich ist, das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert. In den Bereichen, in denen eine Versickerung in die oberflächennah anstehenden Böden (Geschiebelehme und -mergel) hinein nicht möglich ist, wird das anfallende Regenwasser einer zentralen Regenrückhaltung zugeleitet, die ca. 300 m nördlich des Plangebiets geplant ist.

Im Rahmen des Umweltberichts werden weitergehende Aussagen zur Grünordnung, zu Natur und Landschaft getroffen. Der Umweltbericht wird der Begründung als separater Teil beigelegt.

5.10 Altlasten

Um zu erkunden, ob ein hinreichender Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast i.S.d. § 9 Abs. 2 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) besteht oder ausgeräumt werden kann, wurde auf dem gesamten Gebiet der Schlieffen-Kaserne eine Altlastenuntersuchung durch die WESSLING GmbH durchgeführt. Die Altlastenuntersuchung kommt im Bericht vom 15.09.2016 zu dem Ergebnis, dass die betrachtete Fläche in Bezug auf Boden-Schadstoffgehalte, mit Ausnahme der ehemaligen Tankanlage, die sich im angrenzenden Bebauungsplan 153 II / Gewerbe befindet, unauffällig ist. Alle dem Bereich der ehemaligen Schlieffen-Kaserne entnommenen Bodenproben (Bodenmischproben) unterschreiten bereits die in der BBodSchV für die sensibelste Nutzungsfunktion (Kinderspielfläche) ausgewiesenen Prüfwerte regelmäßig und deutlich. In Bezug auf die untersuchten Parameter konnte der Verdacht des Vorhandenseins einer für den Menschen schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt werden.

Ebenso wurde der Verdacht des Vorhandenseins einer für das Grundwasser schädlichen Bodenveränderung, mit Ausnahme der vorgenannten Tankanlage, ausgeräumt.

Im Hinblick auf die Wiederverwendbarkeit des Bodenmaterials kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass 14 von 36 untersuchten Proben nur mit Einschränkungen für eine stoffliche Verwertung geeignet wären. Eine Bodenmischprobe überschreitet die zulässigen Werte und steht für eine Verwertung nicht mehr zur Verfügung, d.h. ein solches Material ist in der Regel kostenpflichtig aus dem Stoffkreislauf auszuschleusen.

Um den im Bereich der ehemaligen Schlieffen-Kaserne verwendeten Asphalt in Bezug auf Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Asbest zu charakterisieren, wurden 17 Asphalt-Bohrkerne entnommen und analysiert. Zur Verifizierung eines Asbestbefundes im Bereich des Exerzierplatzes wurden drei zusätzliche Asphalt-/Tragschicht-Proben manuell entnommen (Hammer und Meißel) und auf Asbest untersucht. In 10 von 17 entnommenen Asphaltbohrkernen wurde ein PAK-Gehalt von über 25 mg/kg nachgewiesen, sodass der Asphalt in den betroffenen Bereichen als gefährlicher Abfall einzustufen und 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 nordöstlichen Bereich des Exerzierplatzes Asbest in relevanter Größenordnung im Asphalt nachgewiesen, sodass hier beim Ausbau Schutzbestimmungen der Beschäftigten und anderer Personen greifen. Darüber hinaus wird in dem Gutachten 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.

Auf der Grundlage der Altlastenuntersuchung der Wessling GmbH (2016) hat die IGBV (Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen) Anfang 2017 ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept einschließlich Bodenmanagement erstellt. Gemäß dem Gutachten fallen verschiedene Ausbaustoffe (Ausbauasphalt, hydraulisch gebundenen Straßenbaustoffen, Naturstein, Bodenaushub usw.) mit unterschiedlichen Belastungen an. Auf Grundlage der Ergebnisse aus den durchgeführten Untersuchungen von Baugrund und Fahrbahnaufschlüssen und den labortechnischen Analysen wurde das voraussichtlich anfallende Material hinsichtlich seiner Belastung und Wiederverwendungsfähigkeit eingestuft und massenmäßig abgeschätzt. In den weiteren Planungsschritten sind die anfallenden Materialien mit den entsprechenden Belastungen weiter einzugrenzen und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen. Dabei ist der Grundsatz der Wiederverwendung zu berücksichtigen. Zu entsorgende Materialien sind je nach Belastung in den Ausschreibungsunterlagen den entsprechenden Abfallschlüsseln zuzuordnen und zu entsorgen. Die Überwachung und Nachverfolgung der Entsorgung sind zu dokumentieren.

Die Altlastenuntersuchung sowie das Sanierungs- und Entsorgungskonzept wurden mit ausgelegt.

5.11 Immissionsschutz

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Wohn- und Mischgebiete mit dem Verkehrs- und Gewerbelärm wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Im Rahmen des Schallgutachtens durch M+O Immissionsschutz – Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH wurden anhand von Prognoseberechnungen die Schallimmissionen im Geltungsbereich ermittelt und mögliche Konflikte aufgezeigt.

Verkehrslärm

Die geplante Wohn- und Mischgebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen nördlich der Bleckeder Landstraße, ca. 200 m in östliche Richtung entfernt befindet sich die B 4, die in naher Zukunft zur BAB 39 ausgebaut werden soll. Ein besonderer Fokus liegt deshalb auf der verkehrsbedingten Lärmbelastung, die auf das Plangebiet einwirkt.

Das Gutachten kommt in Bezug auf Verkehrslärm zu dem Schluss, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen entlang der Bleckeder Landstraße aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen sind. An der B 4/BAB 39 sind aktive Lärmschutzmaßnahmen möglich, aber aus der Sicht des Gutachtens nicht verhältnismäßig, da im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans 153 II überwiegend Büronutzungen im Gewerbegebiet geschützt werden würden und das Kosten/Nutzen-Verhältnis deshalb ungünstig ausfällt.

In den verbleibenden Bereichen, auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, wird es für vertretbar gehalten, den Beeinträchtigungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu begegnen. Es muss dort ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Zum Schutz der Gesundheit der zukünftig dort wohnenden Bevölkerung wird aus diesem Grund im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Lärmpegelbereiche III und IV gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um und

Ausbauten“ festgesetzt (siehe textliche Festsetzung 3.).

Mit der Festsetzung von Lärmpegelbereich III bzw. IV muss die Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) ein erforderliches Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) für Wohnräume und von mindestens 30 dB(A) für Büroräume aufweisen. Falls im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen abgewichen werden, um die Eigentümer nicht unnötig mit Kosten für den passiven Schallschutz zu belasten. Beim Nachweis ist die Berücksichtigung der Abschirmung durch Nachbargebäude unzulässig, da der Erhalt der Einzelgebäude nicht gesichert ist.

Auf die Ausweisung von Lärmpegelbereich II wird verzichtet, da Anforderungen an die Fassaden bis einschließlich Lärmpegelbereich III heute bereits durch die Anforderungen aus Wärmeschutzgründen (Isolierglasfenster), bei ansonsten üblicher Massivbauweise und entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster, erfüllt sind.

Gewerbelärm

Um den Schutz der Wohnbebauung gegenüber den Gewerbebetrieben im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 153 II zu gewährleisten, werden dort den Gewerbegebieten Emissionskontingente zugewiesen. Durch die flächenbezogenen Emissionskontingente ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und damit der Schutz der Wohnbebauung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gesichert.

Die Lärmtechnische Untersuchung wurde öffentlich ausgelegt.

Störfallbetriebe

Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 153 II werden Anlagen, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen ausgeschlossen, damit potenzielle Gefahren, die von solchen Anlagen ausgehen vorsorglich ausgeschlossen werden.

5.12 Klimaschutz und Energieversorgung

Die Hansestadt Lüneburg hat sich bereits Anfang der 1990er-Jahre durch seinen Beitritt zum Klimabündnis Ziele bzgl. des Klimaschutzes gesetzt. Um diese zu erreichen, wurden in den wesentlichen Handlungsfeldern wie z.B. Verkehr, kommunaler Energiebedarf und Energieversorgung bereits vielfältige Maßnahmen umgesetzt. Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen ebenfalls von entscheidender Bedeutung.

Im Sinne des Klimaschutzes sollen im Plangebiet die Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser genutzt werden.

Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind deshalb neu zu errichtende Gebäude an ein Wärmenetz anzuschließen, welches überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Im Falle der Realisierung eines Passivhauses kann hiervon ausnahmsweise abgesehen werden. Durch die mit diesem Anschluss- und Benutzungsgebot einhergehende Einsparung von Primärenergie wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert und der Klimaschutz unterstützt. Zusätzlich wird

durch die Festsetzung von Gründächern das Kleinklima verbessert und der Oberflächenabfluss verringert.

Im Bereich Verkehr werden im Besonderen Car-Sharing-Angebote gefördert, außerdem wird es Ladestationen für Elektroautos geben.

5.13 Kampfmittelverdachtsflächen

Es handelt sich um einen Bereich, der militärisch genutzt wurde. Gemäß Auswertung alliierter Luftbilder des Zweiten Weltkrieges können im gesamten Geltungsbereich noch Kampfmittel vorhanden sein. Nach Auswertung der, dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden, Luftbilder ist keine Bombardierung im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar. Vor Durchführung von Bau-, Pflanzungsmaßnahmen oder Bodenbewegungen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche durch Spezialunternehmen voraussichtlich erforderlich. Auskunft hierzu erteilt die Gefahrenabwehrbehörde (Hansestadt Lüneburg, Bereich Sicherheit und Ordnung).

Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 9,5 ha. Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	57.660 m ²	60,5 %
Mischgebiet	8.627 m ²	9,1 %
Öffentliche Grünfläche	7.729 m ²	8,1 %
Straßenfläche	19.911 m ²	20,9%
Sonstige Verkehrsfläche	1.241 m ²	1,3 %
Versorgungsfläche	104 m ²	0,1 %
Gesamt	95.272 m²	100 %

Kosten

Zwischen der Hansestadt Lüneburg und dem Erschließungsträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in denen die Übernahme von Erschließungskosten und sonstige Vereinbarungen geregelt werden.

Lüneburg

Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 153 I
„Hanseviertel-Ost / Wohnen“

der Hansestadt Lüneburg



Umweltbericht (Teil II der Begründung)

in der Fassung vom 27.02.2018

Inhalt

1 Einleitung	1
1.1 Allgemeines.....	1
1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	2
1.3 Planungsvorgaben.....	2
2 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	4
2.1 Bestand	4
2.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	5
3 Schutzgut Tiere und Pflanzen	5
3.1 Bestand	5
3.1.1 Bäume.....	5
3.1.2 Biotoptypen	5
3.1.3 Tiere	10
3.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	10
3.2.1 Bäume.....	10
3.2.2 Biotoptypen	10
3.2.3 Auswirkungen aus artenschutzrechtlicher Sicht und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	11
4 Schutzgut Boden	13
4.1 Bestand	13
4.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	15
5 Schutzgut Wasser	16
5.1 Bestand	16
5.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	17
6 Schutzgut Luft und Klima	17
6.1 Bestand	17
6.2 Auswirkungen und geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	18
7 Schutzgut Landschaftsbild	19
7.1 Bestand	19
7.2 Auswirkungen und geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	19
8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	19
8.1 Bestand	19
8.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	19

9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	20
10 Grünordnungskonzept.....	20
11 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Maßnahmen	23
11.1.1 Bäume.....	23
11.1.2 Biotope	25
11.1.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen	27
12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
13 Zusätzliche Angaben.....	33
13.1 Schwierigkeiten und Kenntnislücken	33
13.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	33
14 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	33
15 Quellen	36

Anhang: Biotoptypenkarte

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht wurde auf der Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht 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)
- 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 Februar 2017
- Lärmtechnische Untersuchung für die Hansestadt Lüneburg, M+O Immissionschutz, Stand 05.04.17
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Elbberg, Stand 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. 9,5 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. Im Bereich des vorliegenden B-Plans werden entsprechend der angestrebten Nutzung als Wohnquartier überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der östliche Bereich wird mit den bestehenden Mannschaftsgebäuden, die den Übergang zu dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ darstellen, als Mischgebiet festgesetzt.

1.3 Planungsvorgaben

Flächige Schutzansprüche nach Naturschutzrecht liegen im Plangebiet und angrenzend nicht vor. Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000-Gebiet) befinden sich nicht in der Umgebung. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich etwa 1 km westlich des Plangebiets. 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&mapWidth=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 aus dem Jahr 1996. Der 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 einige Freiflächen als „Grünland“ verzeichnet, wobei dies nicht als

Grünland im Sinne von landwirtschaftlicher Nutzung verstanden werden darf. Derzeit befindet sich eine neue Fassung des Landschaftsplans in der Aufstellung, für die bereits eine im Jahr 2015 vom Büro EGL durchgeführte Biotoptypenkartierung vorliegt (s. Abbildung 2).



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

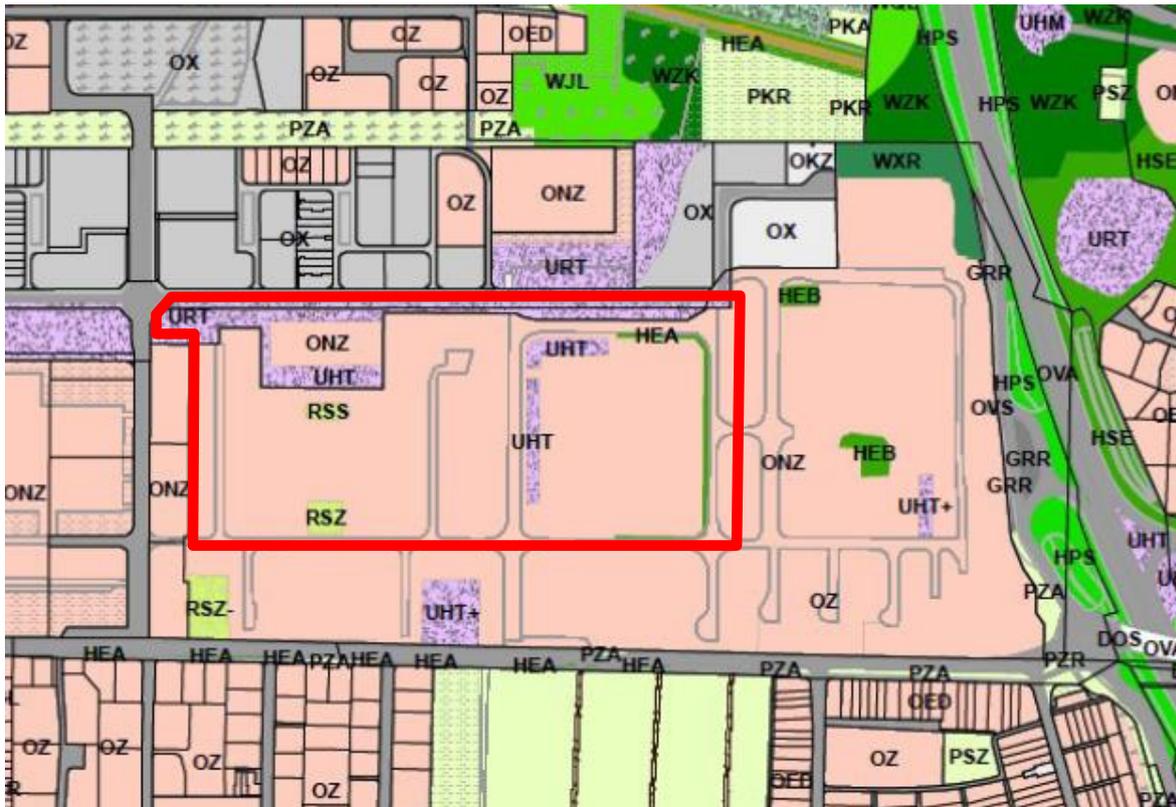


Abbildung 2: Biotoptypenkarte aus der Neuaufstellung des Landschaftsplans (Entwurf, Stand 2016), ohne Maßstab, ONZ = Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex, OZ = Zeilenbebauung, UHT= Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte, RSZ = Sonstiger Sandtrockenrasen, RSS = Silbergras- und Sandseggen-Pionierrasen, HEA = Allee / Baumreihe des Siedlungsbereiches, HEB = Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereiches (Details zu den vorkommenden Biotoptypen s. Kapitel 2.1)

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 stehen derzeit leer.

Nördlich grenzt das Gebiet an eine Neubausiedlung an, im Westen an das Behördenzentrum-Ost. Im Osten und Süden setzt sich das Kasernengelände bis zur Bundesstraße B 4 / B 209 (zukünftig BAB 39) bzw. bis zur Bleckeder Landstraße fort.

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 Bezug auf die Lärmsituation sind die Bundesstraße 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 wurde ein Schallgutachten erarbeitet.

2.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Gewerbliche Bauflächen östlich des Geltungsbereiches (benachbarter B-Plan Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“) sollen einen Übergang zur künftigen BAB 39 bilden. Diese Flächen sind aufgrund der Lärmbelastung nicht für das allgemeine Wohnen oder gemischte Nutzungen geeignet. Es ist zu erwarten, dass anlagebedingt Lärmimmissionen von den Betrieben welche sich künftig in den als Gewerbliche Baufläche dargestellten Bereichen ansiedeln, ausgehen. Die gewerbliche Baufläche soll im benachbarten B-Plan Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ daher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Gewerbegebiete werden so eingeschränkt, dass ihre Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören wird (Mischgebietstypische Betriebe). Den Übergang zu den Gewerbegebieten des Bebauungsplans Nr. 153 II bildet ein als Mischgebiet festgesetzter Bereich innerhalb des Plangebietes. Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde ein Schallgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Bebauungsplanung einfließen. Zum Schutz der Gesundheit der zukünftig dort lebenden und arbeitenden Bevölkerung werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten“ festgesetzt (siehe auch Kapitel zum Immissionsschutz in Teil I der Begründung). Um den Schutz der Wohnbebauung gegenüber den Gewerbebetrieben im Geltungsbereich des benachbarten B-Plans Nr. 153 II zu gewährleisten, werden dort den Gewerbegebieten Emissionskontingente zugewiesen. Durch die flächenbezogenen Emissionskontingente ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und damit der Schutz der Wohnbebauung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gesichert.

Von den als Wohnbauflächen dargestellten Bereichen ist hingegen keine nennenswerte Lärmproblematik für die Nachbarschaft erkennbar, da bei der Beurteilung des Lärms, der von Wohngebieten ausgeht, im Regelfall von keiner schädlichen Umwelteinwirkung auszugehen ist.

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 165 Bäume erfasst (46 Bäume mit Stammdurchmessern unter 30 cm, 99 Bäume mit Stammdurchmessern zwischen 30 cm - 50 cm und 20 Bäume mit Stammdurchmessern zwischen 60 cm - 90 cm). Die häufigsten Arten sind Rosskastanie, Linde und Rot-Eiche. Von den im Plangebiet vorkommenden Bäumen unterliegen 113 dem Schutz der Baumschutzsatzung.

3.1.2 Biototypen

Die Biotopstrukturen im Plangebiet sind von der bestehenden Bebauung (dreigeschossige Mannschaftsgebäude, ehemalige Stallungen) und sonstigen Versiegelung (Verkehrsflächen, Exerzier-

platz) geprägt. Die Gebäude stehen derzeit leer. Stellenweise bildet sich auf dem aufbrechenden Pflaster eine Pioniervegetation aus.

Es bestehen zwischen den Gebäuden verwilderte Grünanlagen mit Gehölzen und Grasfluren, teils mit Anklängen an Trockenrasengesellschaften. Als weitere prägende Elemente sind die vorhandenen Baumreihen und alten Einzelbäume zu nennen.

Im Juli 2016 wurde eine Biotoptypenkartierung unter Verwendung des aktuellen Biotoptypenschlüssels von Drachenfels (2016) durchgeführt. Die Offenflächen wurden hauptsächlich dem Biotoptypen Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte und die Gehölze den Biotoptypen Ziergebüsch und Siedlungsgehölz zugeordnet. Im zentralen Plangebiet befindet sich eine 544 m² große Fläche mit Silbergras- und Sandseggen-Pionierrasen (RSS), die unter den Schutz nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 Abs. 2 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) fällt.

In der im Jahr 2015 vom Büro EGL durchgeführte Biotoptypenkartierung (s. Abbildung 2) wurde zudem im südlichen Bereich ein Sonstiger Sandtrockenrasen (RSZ) kartiert, der ebenfalls unter den Schutz nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG fallen würde. Abweichend davon wurde diese Fläche in der vorliegenden Kartierung jedoch dem Biotoptyp Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) zugeordnet. Es handelt sich um einen hochwüchsigen, dichten Rasen mit Dominanz von Gemeiner Rotschwengel und Rotes Straußgras. Die Vegetationsnarbe ist verfilzt. Kennarten der Trockenrasen kommen hier nur an vereinzelt Stellen und in geringer Anzahl und Abundanz vor.

Tabelle 1 gibt eine Übersicht über die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen. Eine Biotoptypenkarte befindet sich im Anhang. Danach erfolgt eine Beschreibung der Biotope mit Artenliste. Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Plangebiet nicht vor. Hervorzuheben ist das Vorkommen der gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Sand-Grasnelke (*Armeria maritima* ssp. *elongata*) und des Deutschen Filzkrauts (*Filago vulgaris*), das in der Roten Liste Niedersachsens von 2004 als stark gefährdet (Kategorie 2) eingestuft wird.

Tabelle 1: Im Plangebiet vorkommende Biotoptypen

Biotoptyp	Wertstufe	Schutz
UHT - Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte	3	
RSS - Silbergras- und Sandseggen-Pionierrasen	5	§
HE - Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereiches (HEB) und Allee/Baumreihe des Siedlungsbereiches (HEA)	2-4	
BZE - Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	2	
BZN - Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten	2	
HSE - Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	3	
ER - Rabatte	1	
GRR - Artenreicher Scherrasen	1	

ONZ - Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex	0	
OX - Baustelle	0	
OV - Verkehrsfläche	0	

Schutz: § = geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG; Wert: Wertstufe gemäß der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Eingriffsbilanzierung (Niedersächsischer Städtetag 2013): 5 = sehr hohe Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung; Arten: dominante Arten unterstrichen

Tabelle 2: Beschreibung der Biotoptypen mit Artenlisten (dominante Arten unterstrichen)

UHT - Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (Wertstufe 3)

Es handelt sich um verwildernde Grünflächen zwischen den Kasernengebäuden. Zumeist filziger Rasen mit Dominanz von Gemeiner Rotschwengel und Rotes Straußgras. Auf weniger dicht bewachsenen Stellen mit Anklängen an Trockenrasengesellschaften (Kennarten der Trockenrasen wie z.B. Kleines Habichtskraut). Stellenweise beginnende Verbuschung mit Ahornarten (*Acer spec.*) und Zitter-Pappel (*Populus tremula*).

Arten: Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*), Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*), Bastard-Luzerne (*Medicago x varia*), Behaarte Segge (*Carex hirta*), Behaarter Hornklee (*Lotus corniculatus*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Dach-Trespe (*Bromus tectorum*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Drüsiges Hornkraut (*Cerastium dubium*), Artengruppe Schaf-Schwengel (*Festuca ovina* agg.), Echter Steinklee (*Melilotus officinalis*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*), Feld-Klee (*Trifolium campestre*), Frühlings-Greiskraut (*Senecio vernalis*), Frühlings-Hungerblümchen (*Erophila verna*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*), Gemeine Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gemeine Wegwarte (*Cichorium intybus*), Gemeine Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), Gemeine Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gemeiner Natternkopf (*Echium vulgare*), Gemeiner Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Gemeiner Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Gemeiner Rotschwengel (*Festuca rubra*), Gemeines Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Gemeines Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Gemeines Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Gemeines Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Graukresse (*Berteroa incana*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hasen-Klee (*Trifolium arvense*), Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*), Hohe Rauke (*Sisymbrium altissimum*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Kleiner Vogelfuß (*Ornithopus perpusillus*), Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*), Kohl-Gänsedistel (*Sonchus oleraceus*), Kronen-Lichtnelke (*Lychnis coronaria*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Orangerotes Habichtskraut (*Hieracium aurantiacum*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Raue Gänsedistel (*Sonchus asper*), Rispiger Sauerampfer (*Rumex thyrsoiflorus*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Ruprechts-Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Saat-Mohn (*Papaver dubium*), Sand-Segge (*Carex arenaria*), Sand-Vergissmeinnicht (*Myosotis stricta*), Schmalblättrige Wicke (*Vicia angustifolia*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*), Sparriger Runzelpeter (*Rhynchospora squarrosus*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Sand-Grasnelke (*Armeria maritima* ssp. *elongata*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*).

An den Rändern, in denen sich die Ruderalflur in gepflasterte Flächen ausbreitet kommen darüber hinaus folgende Arten vor: Deutsches Filzkraut (*Filago vulgaris*), Finger-Steinbrech (*Saxifraga tridactylites*), Grüne Borstenhirse (*Setaria viridis*), Hasen-Gerste (*Hordeum murinum*), Hopfen-Klee (*Medicago lupulina*),

Hunds-Rose (*Rosa canina*), Kahles Bruchkraut (*Herniaria glabra*), Kanadisches Berufskraut (*Conyza canadensis*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Nordisches Feinstrahl-Berufskraut (*Erigeron annuus*), Quendel-Sandkraut (*Arenaria serpyllifolia*), Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*).

§ RSS - Silbergras- und Sandseggen-Pionierrasen (Wertstufe 5)

Mit Silbergras bestandener Bereich auf Sandboden (Aufschüttung), umgeben von durch Luzerne dominierter Ruderalflur, teilweise offener und sandiger Boden.

Arten: Berg-Sandknöpfchen (*Jasione montana*), Dach-Trespe (*Bromus tectorum*), Schaf-Schwingel (*Festuca ovina agg.*), Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), Gemeiner Rotschwingel (*Festuca rubra*), Gemeines Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Kleiner Vogelfuß (*Ornithopus perpusillus*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*), Silbergras (*Corynephorus canescens*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*), Flechte (*Cladonia furcata subsp. furcata*).



HE - Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereiches (HEB) und Allee / Baumreihe des Siedlungsbereiches (HEA) (Wertstufe 2-4)

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen umfangreichen Baumbestand aus, der sich in Baumreihen, Alleeen, Baumgruppen und Einzelbäume gliedert. Bei der Vermessung des Bestandes im Jahr 2016 durch das Büro Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen (IGBV) wurden insgesamt 165 Bäume erfasst (46 Bäume mit Stammdurchmessern unter 30 cm, 99 Bäume mit Stammdurchmessern zwischen 30 cm - 50 cm und 20 Bäume mit Stammdurchmessern zwischen 60 cm - 90 cm). Die häufigsten Arten sind Rosskastanie, und Linde. Von den im Plangebiet vorkommenden Bäumen unterliegen 111 dem Schutz der Baumschutzsatzung.

Arten: Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Gemeine Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Rot-Eiche (*Quercus rubra*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), verschiedene Koniferen.

BZE - Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (Wertstufe 2)

Angepflanzte Gehölzstrukturen auf den Grünflächen zwischen den Kasernengebäuden. Es handelt sich um Komplexe aus Gebüschgruppen und heckenartigen Strukturen.

<p>Arten: Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>), Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>), Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Gemeine Roßkastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>), Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>), Blasenstrauch (<i>Colutea spec.</i>), Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), <u>Gemeine Hasel (<i>Corylus avellana</i>)</u>, <u>Zwergmispel (<i>Cotoneaster spec.</i>)</u>, <u>Efeu (<i>Hedera helix</i>)</u>, <u>Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)</u>, Mahonie (<i>Mahonia aquifolium</i>), Wild-Apfel (<i>Malus sylvestris</i>), Großer Pfeifenstrauch (<i>Philadelphus coronarius</i>), Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>), Finger-Strauch (<i>Potentilla fruticosa</i>), Lorbeerkirsche (<i>Prunus laurocerasus</i>), <u>Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)</u>, Mittelmeer-Feuerdorn (<i>Pyracantha coccinea</i>), Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>), Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>), Essigbaum (<i>Rhus hirta</i>), Blut-Johannisbeere (<i>Ribes sanguineum</i>), Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>), <u>Kartoffel-Rose (<i>Rosa rugosa</i>)</u>, Brombeere (<i>Rubus spec.</i>), Bruch-Weide (<i>Salix fragilis</i>), Japanischer Spierstrauch (<i>Spiraea japonica</i>), <u>Gemeine Schneebeere (<i>Symphoricarpos albus</i>)</u>, Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>), Spierstrauch (<i>Spiraea spec.</i>).</p>
<p>BZN - Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten (Wertstufe 2) Offen gelassene Rabatten oder sonstige angepflanzte Gehölzstrukturen auf den Grünflächen zwischen den Kasernengebäuden mit Dominanz von Ziersträuchern.</p> <p>Arten: <u>Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)</u>, Mahonie (<i>Mahonia aquifolium</i>), Lorbeerkirsche (<i>Prunus laurocerasus</i>), <u>Gemeine Schneebeere (<i>Symphoricarpos albus</i>)</u>, <u>Kartoffel-Rose (<i>Rosa rugosa</i>)</u>, daneben oben genannte Arten (s. Beschreibung des Biotoptypen BZE)</p>
<p>HSE - Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (Wertstufe 3) Es handelt sich zumeist um Gehölzbestände aus Baumgruppen, teils mit strauchigem Unterwuchs.</p> <p>Arten: Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Brombeere (<i>Rubus spec.</i>), Bruch-Weide (<i>Salix fragilis</i>), Efeu (<i>Hedera helix</i>), Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>), Gemeine Hasel (<i>Corylus avellana</i>), <u>Gemeine Roßkastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)</u>, Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>), Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>), <u>Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)</u>, Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>), Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>), <u>Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)</u>, Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>), Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>), Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>).</p>
<p>ER - Rabatte (Wertstufe 1) Verwildernde Beete, an den Gebäuderändern. Stauden, Zwergsträucher, zerstreut auch größere Sträucher. Überwiegend nicht heimische Arten.</p>
<p>GRR - Artenreicher Scherrasen (Wertstufe 1) Gemähte Rasenfläche.</p> <p>Arten: Breit-Wegerich (<i>Plantago major</i>), annua), <u>Gänseblümchen (<i>Bellis perennis</i>)</u>, <u>Gemeine Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>)</u>, Gemeiner Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>), <u>Gemeiner Rotschwingerl (<i>Festuca rubra</i>)</u>, Gemeines Rispengras (<i>Poa trivialis</i>), Herbst-Löwenzahn (<i>Leontodon autumnalis</i>), <u>Kleiner Sauerampfer (<i>Rumex acetosella</i>)</u>, <u>Gemeines Ferkelkraut (<i>Hypochaeris radicata</i>)</u>.</p>
<p>ONZ - Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (Wertstufe 0) Alte Kasernenanlagen, Mannschaftsgebäude, ehem. Stallungen; leerstehend.</p>
<p>OX - Baustelle (Wertstufe 0) Zum Kartierzeitpunkt Baustelle. Schutt- und Bodenablagerungen, Vegetation spärlich.</p>
<p>OV - Verkehrsfläche (Wertstufe 0) Versiegelte Straßen, Gehwege, sonstige Verkehrsflächen und ein großer Exerzierplatz; auf dem aufbrechenden Pflaster breitet sich stellenweise Pioniervegetation aus (vgl. Artenliste des Biotoptypen UHT - Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte)</p>

§ = geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG; Wertstufe gemäß der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Eingriffsbilanzierung (Niedersächsischer Städtetag 2013); Arten: dominante Arten unterstrichen

3.1.3 Tiere

Planungsrelevante Tierarten werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (s. separates Fachgutachten) behandelt. Es wurden Kartierungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt.

3.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

3.2.1 Bäume

Die Baumstrukturen wurden nach Möglichkeit bereits im städtebaulichen Konzept berücksichtigt und finden sich als Erhaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan wieder. Ein Teil des Baumbestandes kann jedoch nicht erhalten werden. Die Eingriffe sind gemäß Baumschutzsatzung durch Neupflanzungen auszugleichen. Bäume, die nicht unter den Schutz der Satzung fallen, werden über den flächenbezogenen Wertfaktor der Biotoptypen miterfasst (Näheres s. Kapitel 11).

3.2.2 Biotoptypen

Bei Durchführung des Bebauungsplans werden überwiegend Biotopflächen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit überplant (Wertstufe 1-3). Jedoch geht durch das Vorhaben auch eine Biotopfläche (Silbergras- und Sandseggen-Pionierrasen) der Wertstufe 5 verloren. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG geschütztes Biotop. Das derzeitige § 30-Biotop konnte sich an dieser Stelle nur entwickeln und halten, 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 Nährstoffeinträge 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. Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt worden. Es liegt bereits eine Genehmigung vor, mit der die Hansestadt Lüneburg einen vollumfänglichen und gleichwertigen Ausgleich sicherstellen kann. Es erfolgt eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 BauGB entsprechend der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013) (Näheres zur Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung s. Kapitel 11).

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Minderung der Auswirkungen getroffen. Neben dem Erhalt von Bäumen, beinhaltet dies Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen u.a. auf den Stellplatzanlagen und Festsetzungen zur Dachbegrünung. Weiterhin sind verschiedene artenschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen (Näheres s. folgendes Unterkapitel).

3.2.3 Auswirkungen aus artenschutzrechtlicher Sicht und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. In der folgenden Tabelle sind die notwendigen Maßnahmen, die sich aus der artenschutzrechtlichen Betrachtung (separates Fachgutachten) ergeben, zusammenfassend dargestellt. Aufgrund der gleichartigen ökologischen Struktur des Geländes umfasst das Untersuchungsgebiet das Gesamtareal der 73. FNP-Änderung, das sich in die B-Pläne Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“, Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ und Nr. 153 III „Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße“ gliedert. In der Tabelle werden die Ergebnisse für die gesamte Untersuchungsfläche dargestellt, da es hinsichtlich der Auswirkungen und erforderlichen Maßnahmen zwischen den B-Plänen Querbezüge gibt.

Tabelle 3: Zusammengefasste Prüfung der Verbotstatbestände, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Artengruppe	§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Verletzung, Tötung etc.)	§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)	§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (erhebl. Störung)
Fledermäuse	<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-Planes Nr. 153 III (verschiedene Expositionen) (s. Abbildung in Artenschutzrechtlichem Gutachten) 	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. Störung)
		<p>chem Gutachten)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Gruppe à 3 Fledermausgroßraumflachkästen 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).</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 werden können.</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> <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>	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. Störung)
		<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"> • 2 Kolonie-Nisthilfen Haussperling • 1 Kolonie-Nisthilfe Mauersegler • 1 Kolonie-Nisthilfe Mehlschwalbe • Die gleiche Anzahl an Nisthilfen sowie 2 Nistkästen für den Star übernimmt die Hansestadt und bring diese an Gebäuden oder geeigneten Bäumen an. 	
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 des Pleistozäns (Weichseleiszeit). Gemäß der Boden-Übersichtskarte 1:50.000 im LRP kommt im Plangebiet überwiegend Gley-Podsol (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans, Stand 17.11.2016) vor.

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). Die Altlastenuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet in Bezug auf Bodenschadstoffgehalte unauffällig ist. Die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die sensibelste Nutzungsfunktion (Kinderspielfläche) ausgewiesenen Prüfwerte werden unterschritten. Weiterhin wurde festgestellt, dass keine für das Grundwasser schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind. Östlich angrenzend an das Plangebiet (im Geltungsbereich des benachbarten B-Plans 153 II östlich des Bestandgebäudes 38) wurde bezüglich der BTEX- und MKW-Belastungen im Untergrund der ehemaligen Tankanlage ein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung (Altlast) i. S. d. §9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG hergeleitet. 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 ein Teil der untersuchten Proben nur mit Einschränkungen für eine stoffliche Verwertung geeignet sind (> Z0¹). Eine der Bodenmischproben südlich des Plangebiets (Geltungsbereich des südlich angrenzenden B-Plans 153 III) 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.

Um den Asphalt in Bezug auf polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Asbest zu charakterisieren, wurden zusätzlich Asphalt-Bohrkerne entnommen und analysiert. In den entnommenen Asphaltbohrkernen wurde teilweise 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 nordöstlichen Bereich des Exerzierplatzes Asbest in relevanter Größenordnung im Asphalt nach-

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, Z 3 - Z 5 Einbau in Deponien

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)

gewiesen, sodass hier beim Ausbau Schutzbestimmungen der Beschäftigten und anderer Personen greifen.

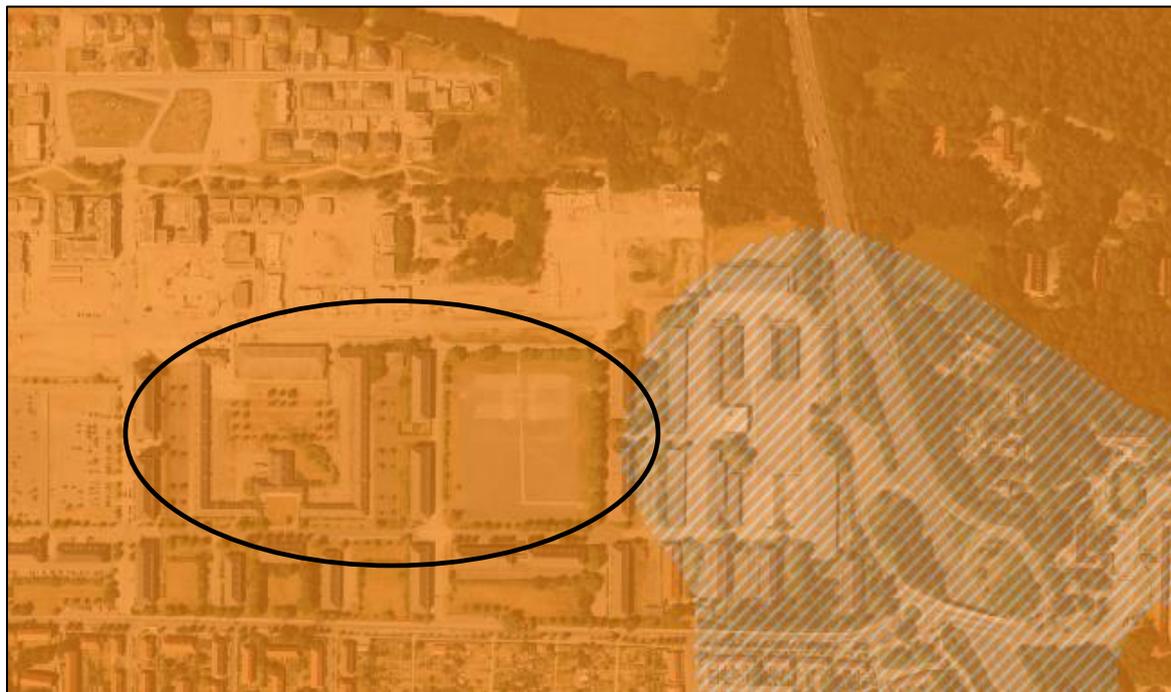


Abbildung 3: Leitbodentypen gemäß Bodenübersichtskarte 1:50.000 (orange = Bodenartlicher Profiltyp Reinsand, Geologischer Profiltyp fluviatile Ablagerungen, Bodentyp Gley-Podsol; hellgrün/orange gestreift = Bodenartlicher Profiltyp Lehmsand, Geologischer Profiltyp Geschiebedecksand, Geschiebelehm und 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. Die Bodenversiegelung wird auf das geringstmögliche Maß begrenzt. Zu einer Erhöhung der Versiegelung kommt es durch die Umsetzung der Planung insgesamt nicht (Näheres s. Eingriffsbilanzierung in Kapitel 11), so dass Bodenfunktionen nicht zusätzlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der geplanten Bauarbeiten sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig, um schädliche Schadstofffreisetzungen aus dem Boden und Asphalt zu verhindern. Für das Gelände der Tankanlage östlich des Geltungsbereiches, 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 asbesthalti-

gen Asphalts vorzunehmen, um den Mehraufwand, den das Arbeiten mit (potenziell) asbesthaltigem Asphalt mit sich bringt, so gering wie möglich zu halten.

Auf der Grundlage der Altlastenuntersuchung der Wessling GmbH (2016) hat die IGBV (Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen) Anfang 2017 im Auftrag der Idb Lüneburg ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept einschließlich Bodenmanagement erstellt. Gemäß dem Gutachten der IGBV fallen verschiedene Ausbaustoffe (Ausbauasphalt, hydraulisch gebundene Straßenbaustoffe, Naturstein, Bodenaushub usw.) mit unterschiedlichen Belastungen an. Auf Grundlage der Ergebnisse aus den durchgeführten Untersuchungen von Baugrund und Fahrbahnaufschlüssen und den labortechnischen Analysen wurde das voraussichtlich anfallende Material hinsichtlich seiner Belastung und Wiederverwendungsfähigkeit eingestuft und massenmäßig abgeschätzt. In den weiteren Planungsschritten sind die anfallenden Materialien mit den entsprechenden Belastungen weiter einzugrenzen und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen. Dabei wird der Grundsatz der Wiederverwendung berücksichtigt. Zu entsorgende Materialien sind je nach Belastung in den Ausschreibungsunterlagen den entsprechenden Abfallschlüsseln zuzuordnen und zu entsorgen. Die Überwachung und Nachverfolgung der Entsorgung sind zu dokumentieren (Näheres s. separate Fachgutachten).

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) im Bereich 201 - 250 mm/a. Tatsächlich liegt sie jedoch durch die hohe Versiegelungsrate weit darunter.

Im Zuge der ergänzenden Baugrunduntersuchung zur Wasserdurchlässigkeit im Untergrund (geolog Ingenieurgesellschaft mbH 2016) wurde im Juli 2016 ab einer Tiefe von 3,55 m unter Geländeoberkante Grundwasser angetroffen. Gemäß Gutachten wird die hydrogeologische Situation durch saaleiszeitliche Sande bestimmt. Diese als durchlässig bis stark durchlässig zu bezeichnenden Sande der Saale-Eiszeit bilden den lateral aushaltenden oberflächennahen Grundwasserleiter. Im überwiegenden Teil des Plangebiets (bis Exerzierplatz) ist eine direkte oberflächennahe Versickerung in die anstehenden Böden hinein möglich. Der Abstand zur Grundwasseroberfläche ist ausreichend. Im östlichen Bereich 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 östlich des Plangebietes (im Geltungsbereich des angrenzenden B-Plans 153 II) aufgrund der BTEX- und MKW-Belastungen im Untergrund der östlich des Bestandgebäudes 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).

Zu einer Erhöhung der Versiegelung kommt es durch die Umsetzung der Planung nicht (Näheres s. Eingriffsbilanzierung in Kapitel 11), so dass das Schutzgut Grundwasser keine Beeinträchtigung durch zusätzliche Überbauung des Bodens erfährt. Es wird in den Bereichen, in denen eine direkte oberflächennahe Versickerung in die anstehenden Böden (Sande) möglich ist, das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert. In den Bereichen, in denen eine Versickerung in die oberflächennah anstehenden Böden (Geschiebelehme und -mergel) hinein nicht möglich ist, wird das anfallende Regenwasser einer zentralen Regenrückhaltung zugeleitet, die ca. 300 m nördlich des Plangebiets geplant ist.

Dadurch wird ein naturnaher und nachhaltiger Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser umgesetzt. Das Wasser wird innerhalb bzw. in der Nähe des Plangebiets zur Versickerung gebracht. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht als erheblich einzustufen. Eine gesonderte Kompensation ist nicht erforderlich.

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 Schadstoff-

konzentration sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten, als im ländlichen Umland vorherrschen. Die Ausprägung der so genannten städtischen Wärmeinsel ist abhängig von der Einwohnerzahl und der Bebauungsstruktur. 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.

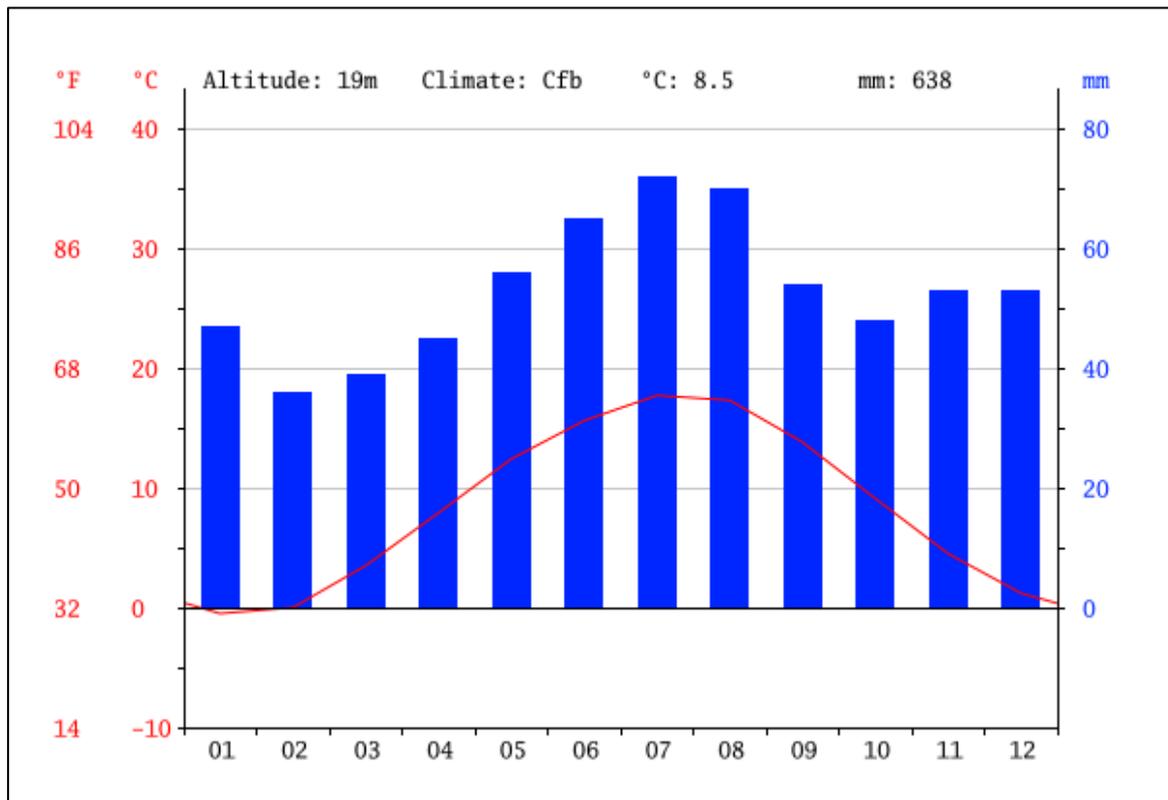


Abbildung 4: Modelliertes Klimadiagramm für die Hansestadt Lüneburg (Quelle: climate-data.org, Zugriff am 17.11.2016). In der Kopfzeile Angabe der Höhe, des Klimatyps nach Köppen und Geiger, Jahresdurchschnittstemperatur, Jahresniederschlag.

6.2 Auswirkungen und geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Baubedingt kann es zur Staubeentwicklung 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.

Da die Planung nicht zu zusätzlicher Bodenversiegelung führt, ergibt sich keine negative Veränderung des örtlichen Kleinklimas. Der im Plangebiet vorhandene klimatisch und lufthygienisch wertvolle Baumbestand soll teilweise erhalten bleiben und neue Bäume gepflanzt werden. Bäume wirken sich positiv in Bezug auf die Parameter Luftbefeuchtung, Staubfilterung und Beschattung versiegelter Flächen aus. Die Dächer der Neubauten werden begrünt. Im Vergleich zur harten Beda-

chung 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.

Die Auswirkungen der Planrealisierung sind nicht als erheblich anzusehen. Ein gesonderter Kompensationsbedarf für das Schutzgut ist somit nicht gegeben.

7 Schutzgut Landschaftsbild

7.1 Bestand

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in der Landschaftsbildeinheit „Siedlungsfläche“ (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans, online abgerufen am 17.11.2016). Das Landschaftsbild im Plangebiet ist von der bestehenden Bebauung und sonstigen Versiegelungen (dreigeschossige Mannschaftsgebäude, ehemalige Stallungen, Verkehrsflächen, Exerzierplatz) vorbelastet. Das Plangebiet ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und besitzt somit keine Erholungsfunktion.

Stellenweise hat sich auf den versiegelten Bereichen eine Pioniervegetation ausgebildet. Die unversiegelten Bereiche stellen sich derzeit als verwilderte Grünanlagen mit Gehölzen und Grasfluren dar, 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 Umfeld wird durch das Vorhaben nicht verändert. Sichtbeziehungen werden sich nicht nachteilig verändern. Es werden möglichst viele Bäume zum Erhalt festgesetzt, jedoch geht durch das Vorhaben ein Teil des Baumbestandes verloren. Die Eingriffe in den Baumbestand werden über die Anwendung der Baumschutzsatzung bzw. den flächenbezogenen Wertfaktor der Biotoptypen miterfasst und ausgeglichen.

8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

8.1 Bestand

Für das Plangebiet sind derzeit weder archäologische Baudenkmale noch andere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt. 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 ist nicht erkennbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Maßnahmen erforderlich. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde erfasst werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

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 Grünordnungskonzept

Dieser Umweltbericht enthält neben dessen eigentlichen Aussagen auch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und formuliert zudem nachfolgend die notwendigen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen.

Um die Art der Begrünung für die anzupflanzenden Einzelbäume sowohl im Straßenraum als auch auf den privaten Grundstücksflächen zu steuern, werden Vorgaben zu Art der Anpflanzung und allgemeine Vorschriften, die der Entwicklung der Bäume dienen, gemacht.

Festsetzungsvorschlag:

Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbaumarten in der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Acer platanoides (Spitzahorn)

Aesculus hippocastanum (Roskastanie)

Tilia cordata (Winterlinde)

Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raums bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Standorte können zur Anlage von notwendigen Zufahrten örtlich variiert werden, wenn sich die Gesamtzahl der Bäume dadurch nicht verringert. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. (Festsetzung 6.1)

Um ebenerdige Stellplatzanlagen zu begrünen, werden bei einer Anzahl von mehr als 5 Stellplätzen Baumanpflanzungen festgesetzt.

Festsetzungsvorschlag:

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je sechs Stellplätze ein Baum der Pflanzliste gem. 5.1 zu pflanzen.

Um einen Beitrag zur Begrünung, insbesondere von für Geschosswohnungsbau typischen großen Grundstücken zu sorgen, wird eine Anzahl von zu pflanzenden Bäumen in Abhängigkeit von der

Grundstücksgröße festgesetzt. Die Anrechenbarkeit gegenüber Bestandsbäume dient dem Anreiz des Baumerhalts.

Festsetzungsvorschlag:

In den Baugebieten ist je angefangenen 1.500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der Pflanzliste gem. Festsetzung 6.1 anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzte Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Das Plangebiet wird zur Erhaltung bzw. Schaffung eines einheitlichen Gesamtbildes komplett mit Flachdachgebäuden bebaut. Es bietet sich nicht nur aus gestalterischen Gründen an, sondern ist vielmehr aus ökologisch/klimatischen Gründen sinnvoll, alle Dächer zu begrünen.

Festsetzungsvorschlag:

Gebäudedächer bis zu einer Neigung von 5° sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

Um eine hohe Freiraumqualität zu schaffen, wird der Bau von Tiefgaragen durch unterschiedliche Festsetzungen gefördert. Damit eine natürliche Belichtung und Belüftung möglich wird, ist das Übertagen der Geländehöhe durch Tiefgaragen bis 1,40 m zulässig. Um das Einfügen der Tiefgaragen in das städtebauliche Bild zu gewährleisten, wird die Begrünung von nicht überbauten Garagen festgesetzt.

Festsetzungsvorschlag:

Nicht überbaute Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Damit auch die Nebengebäude und -anlagen zur Schaffung eines einheitlichen Gesamtbildes beitragen, sind auch diese zu begrünen.

Festsetzungsvorschlag:

Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Grundfläche größer als 40 m² sind mit einem mindestens 5 cm starken Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

Da die Dachbegrünung und technische Anlagen o.ä. sich ausschließen, ist für deren Anbringung eine Ausnahme von der Dachbegrünung möglich. Damit das Dach dennoch auf einem Großteil der Dachfläche begrünt wird, sind solche Anlagen auf 30 % der Dachflächen beschränkt.

Festsetzungsvorschlag:

Von einer Dachbegrünung gemäß oben genannten Festsetzungen kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Dachterrassen und technische Anla-

gen, außer solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind insgesamt auf höchstens 30 % der Dachflächen von Gebäuden zulässig.

Um den Erhalt von Bestandsbäumen zu unterstützen, wird deren Pflege, Ersatz und Vegetationsfläche geregelt.

Festsetzungsvorschlag:

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist in der folgenden Pflanzperiode gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 12 m² zu schaffen bzw. zu erhalten.

Die Art der Begrünung des Grundstücks soll gesteuert werden. Deshalb wird die Anpflanzung von nicht standortheimischen Nadelgehölzen des Grundstücks begrenzt, um negative Auswirkungen auf die Qualität des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Festsetzungsvorschlag:

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist beschränkt auf 10 % der Anpflanzungen je Grundstück.

Damit negativen Auswirkungen auf Insekten durch Beleuchtungsanlagen vorgebeugt wird, ist die Beleuchtung insektenfreundlich zu gestalten.

Festsetzungsvorschlag:

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen, wie z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.

Um einen Grünzug mit hoher Freiraumqualität und Erholungsfunktion zu schaffen, wird als Abgrenzung zur Wohnbebauung eine Heckenanpflanzung festgesetzt sowie das Anpflanzen von 20 Bäumen.

Festsetzungsvorschlag:

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit der Zweckbestimmung Grünzug, sind 20 Bäume der Pflanzliste gem. Festsetzung 6.1 anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist eine Heckenpflanzung aus heimischen Laubsträuchern in einer Breite von 2 m an den äußeren Rändern des Grünzugs als Abgrenzung zu den Wohngebieten herzustellen und zu unterhalten. Für

die Anlage von Wegen darf die Hecke an 4 Stellen auf einer Breite von max. 3 m unterbrochen werden.

11 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Maßnahmen

11.1.1 Bäume

Es wurden bei der Baumvermessung insgesamt 113 Bäume erfasst, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Von diesen werden 66 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die übrigen 47 unter Schutz stehenden Bäume entfallen. Für die 47 entfallenden Satzungsbäume sind gemäß Baumschutzsatzung insgesamt 121 Ersatzpflanzungen erforderlich (s. Tabelle 4). Bäume, die nicht unter den Schutz der Satzung fallen, werden über den flächenbezogenen Wertfaktor der Biotoptypen erfasst und ausgeglichen (s. folgendes Unterkapitel).

Innerhalb des Plangebietes werden 40 anzupflanzende Bäume standortgebunden festgesetzt (s. Planzeichnung). Es wird zudem festgesetzt, dass im Plangebiet auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit der Zweckbestimmung Grünzug, 20 Bäume anzupflanzen sind. In der Summe werden somit planintern mindestens 60 Bäume³ gepflanzt.

Die übrigen 61 erforderlichen Ersatzbäume werden planextern im Geltungsbereich des benachbarten B-Planes Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ in der Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug gepflanzt. Dabei soll die Pflanzdichte 1 Baum / 80 m² nicht überschreiten. Die neu gepflanzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es sind Baumarten der folgenden Pflanzliste in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, zu verwenden:

Acer platanoides (Spitzahorn)

Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)

Tilia cordata (Winterlinde)

Tilia platiphyllos (Sommerlinde)

Die Trockenheitsverträglichkeit bei der Sommerlinde ist nicht so hoch wie bei anderen Arten. Der Baum gilt aber als wichtiges Bienentrachtgehölz. Bei der Standortwahl sind die Ansprüche des Baumes zu beachten. Insofern sollten strahlungsintensive Straßen und Plätzen mit der Art nicht bepflanzt werden.

Tabelle 4: Berechnung der erforderlichen Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung

³ Weitere Baumpflanzungen ergeben sich aus den Festsetzungen, dass pro angefangene 1.500 m² Grundstückgröße und auf ebenerdigen Stellplätzen je sechs Stellplätze ein Baum gepflanzt werden muss. Diese Pflanzungen werden jedoch nicht mitbilanziert, da eine Kontrolle der Umsetzung in der Praxis nur mit zu hohem Aufwand möglich ist.

Baum-Nr	Entfallende Bäume Art Ø Stamm / Krone in m	Anzahl erforderlicher Ersatzbäume gemäß Baum- schutzzatzung	
323	Winterlinde 0,4/7		3
217	Winterlinde 0,3/5		2
225	Winterlinde 0,3/5		2
216	Winterlinde 0,3/3		2
324	Winterlinde 0,4/8		3
260	Winterlinde 0,3/8		2
262	Winterlinde 0,3/8		2
264	Winterlinde 0,3/8		2
315	Winterlinde 0,3/7		2
226	Winterlinde 0,3/6		2
227	Winterlinde 0,3/6		2
312	Winterlinde 0,3/6		2
314	Winterlinde 0,3/6		2
220	Winterlinde 0,3/5		2
221	Winterlinde 0,3/5		2
222	Winterlinde 0,3/5		2
224	Winterlinde 0,3/5		2
297	Winterlinde 0,3/4		2
		Zwischensumme:	38
38	Spitzahorn 0,5/8		3
34	Spitzahorn 0,3/5		2
8	3x Spitzahorn 0,3/7		6
		Zwischensumme:	11
281	Sommerlinde 0,6		2
326	Sommerlinde 0,5/6		3
257	Sommerlinde 0,3/6		2
330	Sommerlinde 0,3/6		2
303	Sommerlinde 0,3/5		2
304	Sommerlinde 0,3/5		2
300	Sommerlinde 0,3/4		2
329	Sommerlinde 0,3/4		2
328	Sommerlinde 0,3/10		2
		Zwischensumme:	19
180	Roskastanie 1,0/14		3
147	Roskastanie 0,8/12		5
173	Roskastanie 0,8/10		7
174	Roskastanie 0,8/10		6
145	Roskastanie 0,7/10		2
144	Roskastanie 0,6/10		3
162	Roskastanie 0,6/10		4
164	Roskastanie 0,6/10		4

Baum-Nr	Entfallende Bäume Art Ø Stamm / Krone in m	Anzahl erforderlicher Ersatzbäume gemäß Baum- schutzzatzung	
142	Rosskastanie 0,5/8		3
136	Rosskastanie 0,5/10		3
137	Rosskastanie 0,5/10		3
121	Rosskastanie 0,3/4 (tot)		0
119	Rosskastanie 0,3/4		3
113	Rosskastanie 0,2/3		2
148	Rosskastanie /14		5
		Zwischensumme:	53
		Gesamtsumme:	121

11.1.2 Biotope

Es erfolgt eine 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 Biototyps mit einem Biototypenspezifischen Wertfaktor multipliziert. Der so gebildete Flächenwert ist die maßgebliche Größe für den Vergleich von Bestand und Planung. Der Vergleich des Bestandsflächenwerts (88.694 Wertpunkte) mit dem Flächenwert nach Durchführung der Planung (78.882 Wertpunkte) ergibt ein **Wertdefizit von 9.812 Wertpunkten**.

Tabelle 5: Flächenwerte im Ist-Zustand (auf Basis einer 2016 durchgeführten Kartierung)

Biototyp	Fläche m ²	Wert- stufe	Flächen- wert
ONZ - Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex	13.517	0	0
OV - Verkehrsfläche	47.709	0	0
OX - Baustelle	2.313	0	0
ER - Rabatte	928	1	928
GRR - Artenreicher Scherrasen	106	1	106
BZE - Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	3.176	2	6.352
BZN - Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten	2.313	2	4.626
HSE - Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	1.946	3	5.838
UHT - Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte	22.708	3	68.124
RSS § - Silbergras- und Sandseggen-Pionierrasen	544	5	2.720
Summe	rd. 95.300		88.694

Biototypen gemäß Drachenfels (2016); Wertstufe gemäß Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Eingriffsbilanzierung (Niedersächsischer Städtetag 2013); § = geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG

Tabelle 6: Flächenwerte im Plan-Zustand

Darstellung im B-Plan	Bezeichnung und Kürzel nach Städtetagsmodell	Fläche m ²	Wertstufe	Flächenwert
Allgemeine Wohngebiete (versiegelt)	Versiegelte Fläche / Unbegrünte Gebäude (X)	27.755	0	0
Allgemeines Wohngebiet (Flächen mit Dachbegrünung)*	Dach (begrünt) (TD)	6.714	0,5	3.357
Allgemeines Wohngebiet (Restflächen unversiegelt)**	Grünanlagen verschiedener Biotope (Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA), Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PZR), Scher- und Trittrassen (GR), Hausgarten (PH), Ziergebüsch / -hecke aus einheimischen Arten (BZ), Unversiegelte Flächen (TF))	23.191	2	46.382
Mischgebiete (versiegelt)	Versiegelte Fläche / Unbegrünte Gebäude (X)	5.578	0	0
Mischgebiete (Flächen mit Dachbegrünung in Mischgebiet 1)*	Dach (begrünt) (TD)	346	0,5	173
Mischgebiete (unversiegelt)	Scher- und Trittrassen (GR), sonstige Vegetation	2.703	1,5	4.054
(Straßen-)Verkehrsflächen (versiegelt)***	Versiegelte Fläche (X)	19.037	0	0
(Straßen-)Verkehrsflächen (unversiegelt)***	Baumbestand des Siedlungsbereiches (HE)	2.115	3	6.346
Versorgungsfläche	Unbegrünte Gebäude (X)	103	0	0
Grünzug	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	4.617	2	9.235
Grünfläche (Platz), Erholungsfläche	Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR)****	2.033	3	6.100
Grünfläche (Begleitgrün)	Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR)****	1.078	3	3.235
Summe		rd. 95.300		78.882

*Es wird davon ausgegangen, dass die jeweils festgesetzte GRZ in den Wohngebieten und im Mischgebiet 1 vollständig durch Hauptgebäude ausgenutzt wird (Mischgebiet 2 keine Dachbegrünung, da Bestand). Unter Berücksichtigung der möglichen Staffelgeschosse ist zur Berechnung der Dachfläche $\frac{1}{3}$ von der Grundfläche der Hauptgebäude abzuziehen. Von dieser Dachfläche stehen wegen der zulässigen Technik-Aufbauten mindestens 70 % für eine Begrünung zur Verfügung (siehe Festsetzungen). Erfahrungen zeigen jedoch, dass nicht alle Gründächer die volle ökologische Wertigkeit erreichen und dass eine regelmäßige Kontrolle der Dachbegrünung in der Praxis nur mit hohem Aufwand umsetzbar ist. Zudem ist derzeit nicht vorhersagbar, ob bzw. in welchem Umfang auf den Flächen Solaranlagen entstehen werden. Aufgrund dieser Einschränkungen fließt die Dachbegrünung abweichend vom Städtetagsmodell statt mit dem Wertfaktor 1, mit einem reduzierten Wertfaktor von nur 0,5 ein. Der Flächenwert der Dachbegrünung in den Allgemeinen Wohngebieten wurde folgendermaßen berechnet: 28.921 m^2 (zulässige Versiegelung durch Hauptgebäude) \times 0,66 ($\frac{1}{3}$ Abzug aufgrund von Staffelgeschossen) \times 0,7 (70 %) \times 0,5 (reduzierter Wertfaktor) = 3.340 Wertpunkte; die Begrünung von Nebengebäuden und Carportanlagen mit einer Dachfläche von 40 m^2 und mehr fließt nicht in diese Bilanz ein

** Bei den unversiegelten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete liegen die Wertfaktoren der Biotope, die hier entwickelt werden zwischen 1 und 3. Da die genaue Zusammensetzung derzeit unbekannt ist, wird ein pauschaler Durchschnittswert von 2 angenommen.

***Bei der Straßenverkehrsfläche wird von einer 90%igen Versiegelung ausgegangen, die restlichen 10 % sind Baumstandorte oder Begleitgrün

****Als alter Baumbestand werden Bäume mit Stammdurchmessern ab 30 cm gewertet

11.1.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das externe Ausgleichserfordernis umfasst 9.812 Wertpunkte. Von diesen werden 4.890 Wertpunkte durch Inanspruchnahme des Wertüberschusses im benachbarten B-Plan Nr. 153 II „Gewerbe“, der im Parallelverfahren durchgeführt wird, abgegolten. Darüber hinaus werden auf den stadteignen Poolflächen „Ausgleichspoolfläche westlich Ochtmissen“ 1.088 Wertpunkte und auf der „Ökopoolfläche Ilmenauniederung“ 3.834 Wertpunkte in Anspruch genommen. Das Ausgleichserfordernis (4.890 Wertpunkte + 1.088 Wertpunkte + 3.834 Wertpunkte = 9.812 Wertpunkte) ist damit vollständig ausgeglichen. Im Folgenden werden die Ausgleichsmaßnahmen auf den Ökopoolflächen beschrieben:

Ausgleich auf der „Ausgleichspoolfläche westlich Ochtmissen“

Für das im Plangebiet befindliche nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG geschützte Biotop (544 m² Silbergras- und Sandseggen-Pionierrasen) ist ein vollumfänglicher und gleichwertiger Ausgleich sicherzustellen. Parallel zur Auslegung wurde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. § 30 (3) BNatSchG gestellt, der durch das Büro MIX Landschaft und Freiraum (Stand April 2017) erstellt wurde. Die Ausnahmegenehmigung liegt bereits vor. Der Ausgleich wird extern in ca. 5 km Entfernung (Luftlinie) auf der Poolfläche Ochtmissen westlich des Sportparks Ochtmissen geleistet (s. folgende Abbildungen). Hier soll eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Biototyp UHM) der Wertstufe 2 (stark verfilzte Grasnarbe) durch geeignete Maßnahmen (s.u.) zu einem Trockenrasenbiotop der Wertstufe 4 entwickelt werden. Die Fläche umfasst 544 m² (= 1.088 Wertpunkte) zuzüglich eines Puffers von ca. 55 m², der dazu dient unerwünschte Einflüsse aus den benachbarten Vegetationsflächen im Rahmen der Pflege besser einschränken zu können. Im Folgenden werden die in dem erstellten Antrag auf Ausnahme dargestellten Maßnahmen zur Herrichtung der Trockenrasenfläche zusammenfassend wiedergegeben:

Es handelt sich um eine Teilfläche des 12,2 ha großen Flurstücks in der Gemarkung Ochtmissen Flur 6, Flurstücksnummer 5/1. Die bestehende Biotopsituation auf der zum Ausgleich bestimmten Fläche wurde durch eine Kartierung der Niedersächsischen Landgesellschaft mit Stand vom Juni 2016 aufgenommen. Die ausgewählte Ausgleichsfläche wurde als halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Biototyp UHM) erfasst, die allmählich durch Kiefernflug verbuscht. Die Flächen sind artenreich, jedoch bedingt durch die in Teilbereichen verfilzte Vegetationsnarbe geringer als auf östlich gelegenen trockenen Ruderalflächen. Gefährdete Pflanzenarten kommen nicht vor. Störungen der Fläche ergeben sich im Bereich der Verbuschungen durch wühlende Wildschweine. Der Nutzungsdruck durch Naherholung ist hoch, insbesondere durch Spaziergänger mit freilaufenden und wühlenden Hunden. Die Fläche ist zurzeit mit Kiefernflug bestockt. Der Boden ist Sandboden. Zur Anlage der Trockenrasenfläche sind folgende Arbeitsschritte vorgesehen:

- Kennzeichnen und Vorbereiten des neuen Standorts zur Anlage einer Trockenrasenfläche
- Roden des vorhandenen Kiefernbestands, Abfuhr des Holzes und der Stubben und Wurzelreste
- Abschieben der nach der Rodung verbliebenen Vegetationsnarbe, Auskoffern des Oberbodens bis zu einer Tiefe von 15 cm unter GOF (ca. 300 m³); Abtransport des Oberbodens.

- Tiefpflügen der anzulegenden Trockenrasenfläche um mindestens 40 cm, um den Sandboden an die Oberfläche zu holen und Saatgut unerwünschter Vegetation nach unten zu bringen.
- Auffüllen der gepflügten Fläche mit 20 cm, weitestgehend lehmfreiem Sand aus tieferen Lagen des Sandabbaus (ca. 500 m³), so dass die Oberfläche der zu entwickelnden Trockenrasens uhrglasförmig leicht über die umgebende Fläche hinausragt.
- Ansaat der Fläche mit einer Saatgutmischung „Mager- und Sandrasen“, insbesondere mit überwiegend niederwüchsigen, konkurrenzschwachen und trockenheitsverträglichen Arten (Saatgutmenge 3 g/m², zur besseren Verteilung mit 10 g/m² Füllstoff hochgemischt). Die Wuchshöhe der Ansaat beträgt 60-100 cm. Die verwendeten Arten entstammen den Vegetationskomplexen Magerrasen und mageren, lichten Säumen. Der Blühaspekt reicht vom zeitigen Frühjahr bis in den späten Herbst.
- Sicherung der neu angelegten Trockenrasenfläche durch Einzäunen (Wildschutzzaun ohne Kaninchenschutz, sichtbare Höhe 1,6 m, Draht wird 20 cm eingegraben) für eine Zeit von mindestens 6 Jahren nach Fertigstellung.
- Entscheidend für den Erfolg der Maßnahme ist das Freihalten von unerwünschtem Aufwuchs. Im Ansaatjahr sollten auflaufende Unkräuter durch einen gezielten Schnitt geschwächt werden, um den konkurrenzschwächeren Magerrasen-Arten Licht zu verschaffen. Ansonsten ist eine ein- bis zweimalige Mahd (Juli/September) zu empfehlen.
- Monitoring des Entwicklungserfolges durch Kartieren des hergestellten Trockenrasens nach Ausdehnung und Artenspektrum einmal nach der Fertigstellung im Herbst 2018 und jeweils einmal im Frühsommer 2019 und 2020. Beurteilung des Entwicklungszustandes einschließlich Bericht und Karte, ggf. Maßnahmenvorschläge zur Optimierung der weiteren Entwicklung.



Abbildung 5: Lage der Poolfläche westlich Ochtmissen

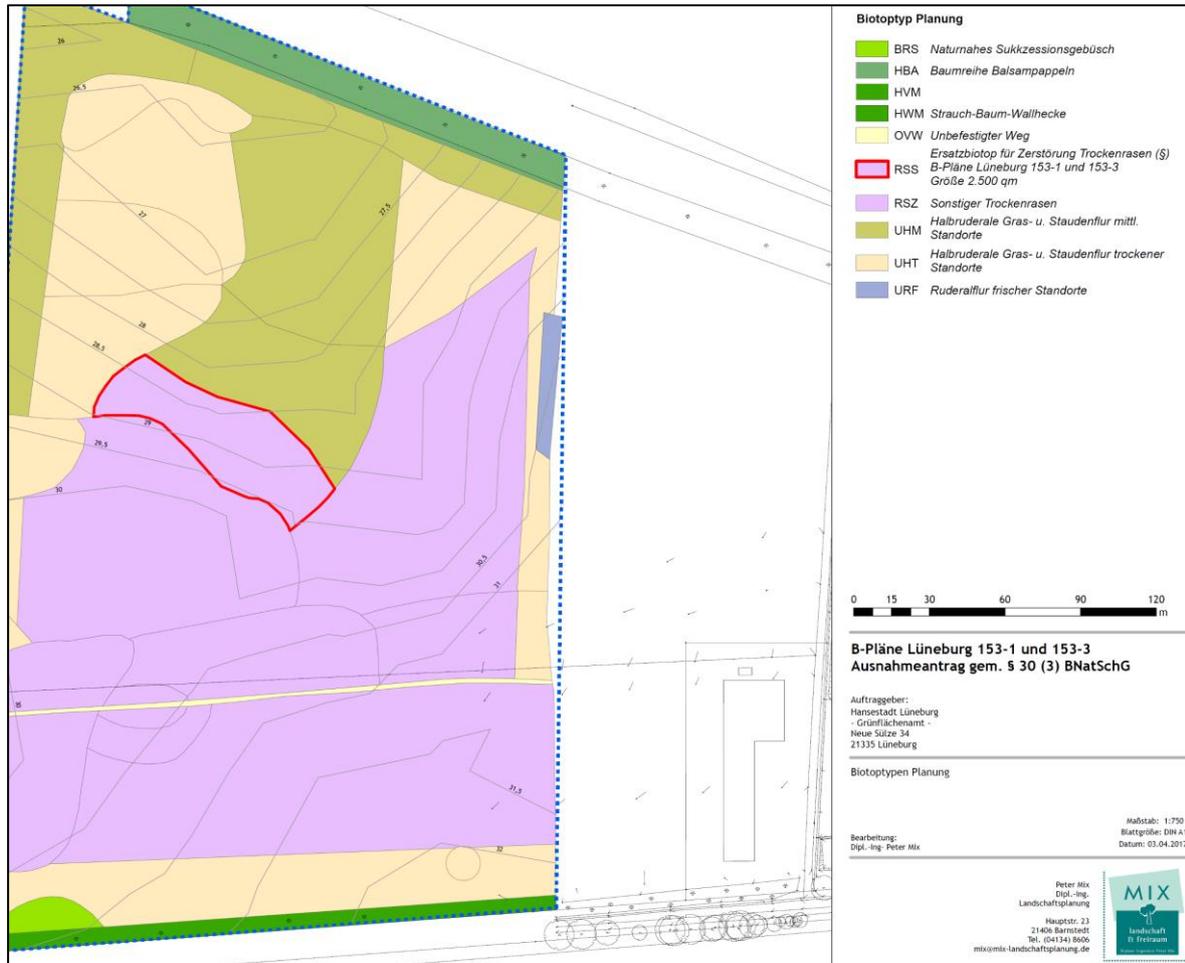


Abbildung 6: Geplante Biotoptypen der Ausgleichspoolfläche westlich Ochtmissen. Die rot umrandete Fläche zeigt die genaue Lage der Ausgleichsfläche im Pool. Quelle: Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. § 30 (3) BNatSchG (Büro MIX Landschaft und Freiraum, Stand April 2017)

Ausgleich auf der Ökopoolfläche „Ilmenauniederung“

Das verbleibende Ausgleichserfordernis wird auf der Fläche K14 des Flächenpools in den Ilmenauwiesen südlich des Stadtgebietes geleistet (s. folgende Abbildungen). Die erforderlichen Wertpunkte werden von Fläche K14, eine Teilfläche des Flurstücks 26, Flur 32, Gemarkung Lüneburg abgebucht. Auf der Fläche K14 sind noch 5.500 m² (11.000 Wertpunkte) frei (Stand 03.04.2017). Für die vorliegende Planung werden 3.834 Wertpunkte abgebucht. Dies entspricht einer Flächengröße von 7.668 m².

Die in der folgenden Abbildung rot dargestellte Fläche ist K14 und die grüne Fläche ist K18. Diese Flächen bilden zusammen die Ökopoolfläche „Ilmenauniederung“. Bis vor einigen Jahren waren diese beiden Flächen verpachtet und wurden als Ackerfläche bzw. Intensivgrünland (Wertstufe I) genutzt. Das Entwicklungskonzept für diese Gesamtfläche sieht vor, dass die Fläche K14 aufgeforstet wird, um den schon vorhandenen Waldbestand im Westen mit einheimischem Laubwald (Wertstufe III) zu ergänzen. Das Forstamt hat die Fläche K14 im November 2016 komplett aufgeforstet. Auf der Fläche wurde Stieleiche angepflanzt. Die Sämlinge (Forstware) sind von regionaler Herkunft (Heide oder Göhrde) und wurden manuell im Verband 1,8 * 0,8 gepflanzt. Als Übergang

zum Freiland (Fläche K18) wurde ein mehrreihiger Waldrand aus standortgerechten Sträuchern aus heimischen Herkünften gepflanzt (Pfaffenhütchen, Hasel, Weiß- und Schwarzdorn); im Verband 2*2. Die gesamte Anpflanzung wurde mit einem Wildschutzzaun versehen, der nach ca. 5 Jahren wieder abgebaut wird. Die Fläche K18 soll als Extensivgrünland (Wertstufe III) entwickelt und erhalten werden. Um vernetzende Biotopstrukturen zu entwickeln, wurde im März 2017 eine Feldhecke an der Nordseite von K 18 angelegt.



Abbildung 7: Lage der Ökopoolfläche „Ilmenauniederung“ südlich von Lüneburg (Kennzeichnung mit roter Umrandung)



Abbildung 8: Ökopoolfläche „Ilmenauniederung“. Die rot dargestellte Fläche ist K14 und die grüne Fläche ist K18.

12 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 (Hanseviertel). Im nördlichen Teil des Kasernengeländes wurden bereits erste Wohnareale entwickelt und unter dem Quartiersnamen „Hanseviertel“ erfolgreich vermarktet. In der Entwurfsphase wurden mehrere Alternativen in Bezug auf die bauliche Dichte und die Erschließung geprüft. Unter Berücksichtigung der Marktfähigkeit der Wohnbaugrundstücke bei gleichzeitig möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept ausgewählt. Hierin sind die Erschließungsflächen möglichst gering bemessen. Die Größe der Baugrundstücke und die bauliche Dichte wurden so gewählt, dass sie eine für den Standort angemessene Dichte aufweisen. Alternativen

zur Wohnnutzung wurden für den Standort nicht in Betracht gezogen, da aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Ziel der Planung die Schaffung von Wohnbauflächen ist.

Da der Geltungsbereich bereits bebaut ist, weist er aus naturschutzfachlicher Sicht ein geringes Konfliktniveau auf. 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.

13 Zusätzliche Angaben

13.1 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

13.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der Ausgleich auf der „Poolfläche westlich Ochtmissen“ für das im Plangebiet befindliche nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG geschützte Biotop bedarf eines Monitorings. Die fachgerechte Herstellung ist durch Kartieren des hergestellten Trockenrasens nach Ausdehnung und Artenspektrum einmal nach der Fertigstellung im Herbst 2018 und jeweils einmal im Frühsommer 2019 und 2020 nachzuweisen. Abschließend erfolgt eine Beurteilung des Entwicklungszustandes einschließlich Bericht und Karte sowie ggf. Maßnahmenvorschläge zur Optimierung der weiteren Entwicklung.

Im separaten Artenschutzrechtlichen Fachgutachten wird als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme festgelegt, Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen. Eine dauerhafte Sicherung und Funktionsfähigkeit der Quartierskästen ist sicherzustellen. Hierzu bedarf es alle zwei Jahre einer Kontrolle auf Funktionsfähigkeit.

14 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet die ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für den B-Plan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“ nach dem Baugesetzbuch. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der planerischen Vorgaben des Umweltschutzes und unter Berücksichtigung des Bestandes und der gegebenen Vorbelastungen sowie der Art und Ausgestaltung der Planung ergeben sich für die jeweiligen Schutzgüter die in der folgenden Tabelle aufgeführten planungsbedingten Auswirkungen. In der Tabelle ist auch angegeben, wie die Auswirkungen vermieden, gemindert bzw. ausgeglichen werden sollen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass von der Umsetzung der Planung überwiegend die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden betrof-

fen sind. Im Rahmen des Verfahrens sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen entwickelt worden, die ihren Niederschlag in den Festsetzungen gefunden haben.

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 (bauzeitliche Regelungen sowie die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Nisthilfen für Vögel). Das Gutachten wird im Rahmen der Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung mit ausgelegt.

Es wurde eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 BauGB entsprechend der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013) durchgeführt. Das externe Ausgleichserfordernis umfasst 9.812 Wertpunkte. Von diesen werden 4.890 Wertpunkte durch Inanspruchnahme des Wertüberschusses im benachbarten B-Plan Nr. 153 II „Gewerbe“, der im Parallelverfahren durchgeführt wird, abgegolten. Darüber hinaus werden auf den stadteignen Poolflächen „Ausgleichspoolfläche westlich Ochtmissen“ 1.088 Wertpunkte und auf der „Ökopoolfläche Ilmenauniederung“ 3.834 Wertpunkte in Anspruch genommen. Das Ausgleichserfordernis ist damit vollständig ausgeglichen. Für das im Plangebiet befindliche nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG geschützte Biotop (Silbergras- und Sandseggen-Pionierrasen) stellt das Ausgleichskonzept einen vollumfänglichen und gleichwertigen Ausgleich sicher.

Darüber hinaus wurde der Eingriff in den Baumbestand gemäß Baumschutzsatzung bilanziert. Die Eingriffe werden entsprechend der Satzungsvorgaben durch Neupflanzungen teils planintern und teils planextern im Geltungsbereich des benachbarten B-Planes Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ gepflanzt.

Tabelle 7: Liste zu erwartender Vorhabenswirkungen, Minderungs-, Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sowie Bewertung der Erheblichkeit (unter Berücksichtigung der Maßnahmen); o = nicht erheblich, + = erheblich positiv, - = erheblich negativ

Auswirkungen	Minderungs-, Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahme	Erheblichkeit
Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit		
Vorbelastung des Plangebiets durch Lärm durch B 4 / B 209 (zukünftig BAB 39)	Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109	o
Lärmimmissionen aus dem künftigen Gewerbegebiet des benachbarten B-Plans Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“	Eingeschränktes Gewerbegebiet, Zuweisung flächenbezogener Emissionskontingente / im Übergang zu den Gewerbegebieten Festsetzung eines Mischgebietes	o
Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt		
Überplanung von Biotopflächen mit geringer-mittlerer Wertigkeit	Planexterner Ausgleich	-

Auswirkungen	Minderungs-, Vermeidungs- oder Ausgleichmaßnahme	Erheblichkeit
Überplanung eines nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG geschützten Biotops (Silbergras- und Sandseggen-Pionierrasen) der Wertstufe 5	Vollumfänglicher und gleichwertiger Ausgleich durch Herstellung eines Trockenrasens	-
Verlust von Einzelbäumen des Siedlungsbereiches	Ausgleich durch planin- und externe Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung	-
Europäische Vogelarten: Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Vorsorglich Anbringung von Nisthilfen (Näheres s. separates Artenschutzrechtliches Fachgutachten)	o
Fledermäuse: Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Vorgezogener Ausgleich durch Anbringung von Ersatzquartieren (Näheres s. separates Artenschutzrechtliches Fachgutachten)	-
Schutzgut Boden		
Ver- und Entsiegelung, im Vergleich zum Ist-Zustand insgesamt keine Erhöhung der Versiegelung	Begrenzung der Versiegelung	o
Potenziell Belastung der Umwelt durch Freisetzung vorhandener Schadstoffe im Boden (Altlasten)	Sicherung und Sanierung der betroffenen Bereiche (Altlastenuntersuchung Sanierungs- und Entsorgungskonzept einschließlich Bodenmanagement)	o
Schutzgut Wasser		
Keine Erhöhung der Versiegelungsrate	Das anfallende Oberflächenwasser wird überwiegend innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht.	o
Schutzgut Luft und Klima		
Keine Auswirkungen	-	o
Schutzgut Landschaftsbild		
Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Eingriff in den Baumbestand	Erhalt von möglichst vielen Bäumen, Ersatzpflanzungen	o
Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter		
Für Plangebiet derzeit keine Bodendenkmalsubstanz bekannt	Einhaltung der einschlägigen Vorschriften	o

15 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)



Biotypen

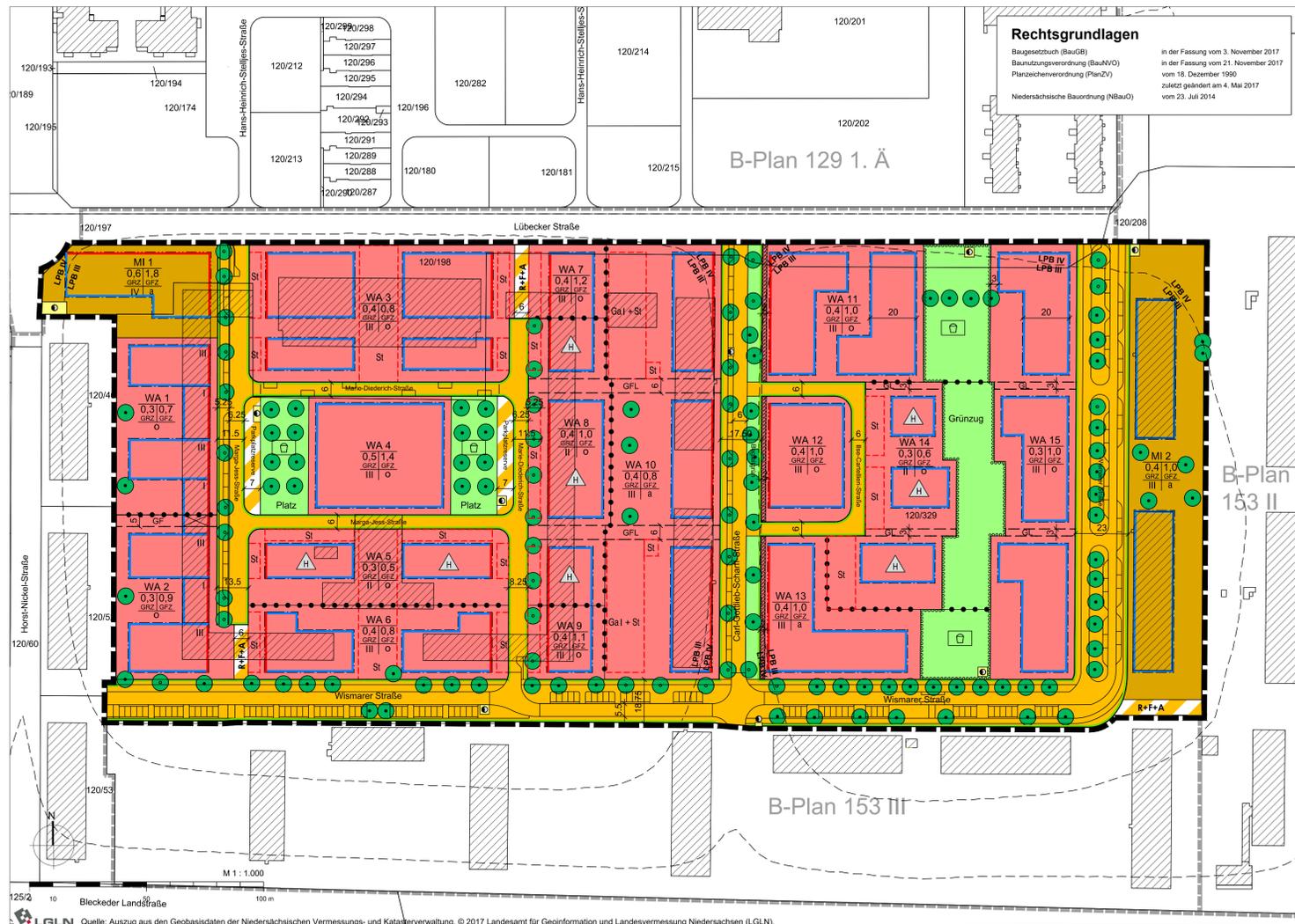
- HE - Baumbestand des Siedlungsbereiches
- GRR - Artenreicher Scherrasen
- RSS § - Silbergras- und Sandseggen-Fionterrasen
- UHT - Halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte
- ER - Rabatte
- BZE - Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- BZN - Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten
- HSE - Siedlunggehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
- ONZ - sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex
- OV - Verkehrsfläche
- OX - Baustelle

Hansestadt Lüneburg
 Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel Ost - Wohnen“
 Biotopenkartierung

Stand: 14.02.2017

Bebauungsplan Nr. 153 I "Hanseviertel-Ost / Wohnen"

M 1:1.000



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung
z.B. **WA 1** Allgemeine Wohngebiete (mit Ordnungsnummer)
z.B. **MI 1** Mischgebiete (mit Ordnungsnummer)

Maß der baulichen Nutzung
z.B. 0,4 GFZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. 1,0 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
offene Bauweise
abgewinkelte Bauweise
nur Hausgruppen zulässig
Baulinie
Baugrenze

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

R+F+A Rad- und Fußweg, Anlieger frei
Stellplatz-reserve Stellplatzreserve

Versorgungsflächen
Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung
Elektrizität

Grünflächen
Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung
Grünzug
Platz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung
Stellplätze
Garage mit 1. Geschoss und Dachstellplätze
Spielplatz
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Darstellung ohne Normcharakter
z.B. **LPB III** Grenze der Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung 3.)
z.B. **12** Bemaßigung in Metern
Durchgang
Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Bestandsdarstellungen
Die in dem Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders in der Zeichenerklärung dargestellt, den Zeichenvorschriften vermessungstechnischer Karten und Risse im Maßstab 1:1.000. Abgetretene Gebäude werden nicht dargestellt.

Gebäude und Nebengebäude
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Topografische Umrisslinie

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den WA-Gebieten (Allgemeine Wohngebiete)

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 (5) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Zulässigkeit von Nutzungen in den MI-Gebieten (Mischgebieten)

1.2.1 In dem Mischgebiet MI 1 sind gem. § 1 (5) BauNVO folgende nach § 6 (2) BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

1.2.2 In dem Mischgebiet MI 2 sind gem. § 1 (5) BauNVO folgende nach § 6 (2) BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

1.3 Einstellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.3.1 In den Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten sind für Wohnheiten in einer Größe von mehr als 75 m² Wohnfläche je 1,5 Einstellplätze, für Wohnheiten in einer Größe von nicht mehr als 75 m² Wohnfläche je 1 Einstellplatz im Sinne des § 47 (1) NBauO auf demselben Grundstück oder einem anderen Grundstück im Sinne des § 47 (7) NBauO herzustellen. Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

Zur Realisierung besonderer Wohnformen (z.B. Senioren- oder Studentenwohnheim) können abweichende Regelungen getroffen werden. Für Wohnheiten im geförderten Wohnungsbau sind 0,75 Einstellplätze je Wohnheim herzustellen.

1.3.2 Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge können auf notwendige Stellplätze angerechnet werden.

1.3.3 Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten ebenerdig nur innerhalb der überbauten Grundstückflächen oder in den mit "St" bzw. "Ga" + "St" gekennzeichneten Flächen zulässig. Außerhalb dieser benannten Flächen sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig, wobei ihre Deckenoberkante einschließlich der erforderlichen Überdeckung für Begrümnungsmaßnahmen (siehe Festsetzung 5.5) im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen darf.

1.3.4 Die Garagen mit Dachstellplätzen sind mindestens um 1 m gegenüber der Geländeoberfläche abzusenken. Die Dachstellplätze dürfen im Mittel nicht höher als 1,4 m über der Geländeoberfläche liegen.

1.3.5 An den Stellplatzanlagen sind im Sinne des § 9 Abs. 24 BauGB feste Einfriedungen oder dichte Anpflanzungen zu errichten, um eine Blendwirkung auf Nachbargrundstücke zu vermeiden.

1.3.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 8 sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zur Anlage von Tiefgaragen kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten bis zu folgenden Werten überschritten werden, wenn die technische Marktbarkeit der Ableitung des anfallenden Regenwassers nachgewiesen werden kann:

- WA 1: 0,6
- WA 2, WA 11 und WA 15: 0,7
- WA 12 und WA 13: 0,8
- WA 4: 0,9

2.2 Im Mischgebiet MI 1 kann die festgesetzte GRZ zur Anlage von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.3 Ebenerdige Stellplätze, die gem. 7.1 errichtet werden, sind bei der Berechnung der GRZ mit 3/4 ihrer Grundfläche anzurechnen.

2.4 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

2.5 Im Mischgebiet MI 1 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 11, 12 und 13 können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für Balkone, Erker oder Loggien ab dem 2. Vollgeschoss in einer Tiefe von bis zu maximal 2,0 m zugelassen werden.

2.6 Rücksprünge in den festgesetzten Baulinien können bis zu einer Breite von maximal 5 m zugelassen werden.

3. Bauliche Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien

3.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind technische Maßnahmen vorzubereiten, die eine Erzeugung von Strom aus Erneuerbarer Energie zulassen bzw. deren Nachrüstung ermöglichen.

Im Hausanschlussraum oder einem geeigneten anderen Raum ist eine Fläche von mind. 2,00 m² für eine Stromspeichermöglichkeit, die aus Erneuerbarer Energie erzeugt wird, vorzuziehen.

3.2 Zur Nutzung von erneuerbar erzeugtem Strom sind technische Maßnahmen zur Vorbereitung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge auf mindestens 20% der notwendigen Stellplätze vorzubereiten. Die Lademöglichkeiten dürfen auch mit dem Strom aus dem öffentlichen Versorgungsnetz benutzt werden.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden im Geltungsbereich die Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten" festgesetzt. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches bewertetes Schaltniveau der Außenbauteile	Wohnräume	Büro Räume
III	61 - 65 dB(A)	> 35 dB(A)	> 30 dB(A)	> 30 dB(A)
IV	66 - 70 dB(A)	> 40 dB(A)	> 35 dB(A)	> 35 dB(A)

Die schallechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet Bereiche für zum Schlafen geeignete Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren bzw. die Nachtruhe und Befindung durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann. Beim Nachweis ist die Berücksichtigung der Abschirmung durch Nachbargebäude zu berücksichtigen.

5. Öffentliche Grünflächen

5.1 In der mit „Grünzug“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Grünzug mit Fuß- und Radwegeverbindungen und Erholungsflächen herzustellen.

5.2 In der mit „Platz“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind Erholungsflächen und Spielplätze herzustellen.

5.3 In der mit „Begleitgrün“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche für offene Oberflächenentwässerung (Mulde) und Baumpflanzungen herzustellen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte mittel- bis großkrönige Laubbäume in der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Standorte können zur Anlage von notwendigen Ständerorten örtlich variiert werden, wenn sich die Gesamtzahl der Bäume dadurch nicht verringert. Zufahrten für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

6.2 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je sechs Stellplätze ein Baum der Pflanzliste gem. Festsetzung 5.1 zu pflanzen.

6.3 In den Baugebieten ist je angefangenen 1.500 m² Grundstücksfläche ein großkröniger Baum der Pflanzliste gem. Festsetzung 5.1 anzupflanzen, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzte Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

6.4 Gebäudehöhen bis zu einer Neigung von 5° sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und externiv zu begrünen.

6.5 Nicht überbaute Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

6.6 Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Grundfläche größer als 40 m² sind mit einem mindestens 5 cm starken Substrataufbau zu versehen und externiv zu begrünen.

6.7 Von einer Dachbegrünung gemäß oben genannten Festsetzungen kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Belüftung, als begehbarer Dachterrasse oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Dachterrassen und technische Anlagen, außer solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind insgesamt auf höchstens 30 % der Dachflächen von Gebäuden zulässig.

6.8 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist in der folgenden Planperiode gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 12 m² zu schaffen bzw. zu erhalten.

6.9 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist beschränkt auf 10 % der Anpflanzungen je Grundstück.

6.10 Für die öffentliche Straßenbeleuchtung ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Insekten wirksames Spektrum aufweisen, wie z.B. Natriumdampf/Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit der Zweckbestimmung Grünzug, sind 20 Bäume der Pflanzliste gem. Festsetzung 5.1 anzupflanzen, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist eine Heckenanlage aus heimischen Laubsträuchern in einer Breite von 2 m an den äußeren Rändern des Grünzugs als Abgrenzung zu den Wohngebieten herzustellen und zu unterhalten. Für die Anlage von Wegen darf die Hecke an 4 Stellen auf einer Breite von max. 3 m unterbrochen werden.

8. Oberflächenentwässerung

8.1 Im Mischgebiet MI 1 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 ist das Oberflächenwasser auf den privaten Flächen zu versickern. Ebenerdige Stellplätze, Hofflächen, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

8.2 Im Mischgebiet MI 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 15 darf das Oberflächenwasser in das öffentliche Entwässerungsnetz abgeleitet werden.

II. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (gem. § 84 NBauO)

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

9.1 Innerhalb der mit GFL bezeichneten Flächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger einzuräumen.

9.2 Innerhalb der mit GL bezeichneten Flächen ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger einzuräumen.

10. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

10.1 In den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch nach Landesrecht genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen, sowie Stellplätze, Garagen, Carports unzulässig.

1. Gebäude- und Geschosshöhe (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Für Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 Metern gegenüber der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Für Gebäude mit drei Vollgeschossen wird die Höhe des letzten Vollgeschosses auf 10,0 m gegenüber der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Die Oberkante des Staffelsgeschosses von Gebäuden mit drei Vollgeschossen wird auf 13,0 m gegenüber der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Für Gebäude mit vier Vollgeschossen wird die maximale Gebäudehöhe auf 13,0 m gegenüber der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der erschließungsgerechten Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch eine Attika bis zu 0,8 m überschritten werden. Technikaufbauten dürfen die Gebäudehöhe ausnahmsweise um max. 1,2 m überschreiten, wenn sie mindestens 2 m von der Gebäudekante abgerückt sind.

2. Auswah der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

In den Allgemeinen Wohngebieten 3-15 und in den Mischgebieten sind die Außenwände aus Verbund- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis braun, braun oder dunkelgrau sowie aus Putz in den Farben weiß bis hellweiß herzustellen. Verkleidungen und Gliederungselemente können in einem Anteil bis zu 20% in Holz in Naturfarben oder farbig gestrichelten Flächen zugelassen werden. Fensterflächen sind nicht mitzurechnen.

3. Dachdeckung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und an Fassaden ist allgemein zulässig. Hierfür sind ausnahmsweise in Abstimmung mit der Hansestadt Lüneburg direkt untergeordnete Neben-Dachflächen mit abweichenden Dachneigungen zulässig. Auf Dachbegrünung kann im Bereich unterhalb von Anlagen zur solaren Nutzung verzichtet werden.

4. Dachneigung und Form der Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Dächer von Hauptgebäuden, angebauten Nebenanlagen, Carports und Garagen sind ausschließlich als Flachdächer oder fach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 5° herzustellen. Ausgenommen sind freistehende Nebenanlagen. Die Dachdeckung und die Traufe der Hauptgebäude sind durch eine umlaufende Verkleidung (Attika) zu verdecken. Die Ausbildung von Dachtraufen ohne Attika ist ausnahmsweise zulässig, sofern davon nur Teile des Daches betroffen sind.

Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Ausgenommen hiervon sind Dachüberstände über Staffelschossen.

5. Sonstige bauliche Anlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO)

Wenn Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebengebäude direkt an das Wohngebäude angebaut werden oder eine Größe von mehr als 20 m² Grundfläche aufweisen, sind Materialien und Farben der Außenwände dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen. Freistehende offene Kleingärten (Carports) sind in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

6. Mülltonnen (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenränder sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubinden. Unterirdische Anlagen sind zulässig. Für Mülltonnenränder ist keine Bepflanzung oder Berankung notwendig, sofern sie sich hinter einer Grundstücksneinfriedung mit Heckpflanzung befinden.

7. Grundstückseinfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Entlang der Grünflächen (Begleitgrün) an der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße sowie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur landschaftstypische Laubhecken, die dauerhaft zu erhalten sind, in einer Höhe von maximal 1,5 m gegenüber der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche sowie Ziegelmauern in einer Höhe von maximal 0,5 m gegenüber der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche zulässig. Grundstückseinfriedung hinter den Hecken Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überagen.

8. Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur als an das Gebäude angebrachte Anlagen und nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht größer als 0,5 m² sein. Freistehende Anlagen und Leuchtbewerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig. Leuchtbewerbung ist zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten. Im Mischgebiet ist Leuchtbewerbung für Betriebe mit nachtlernen Öffnungszeiten ausnahmsweise auch zwischen 22:00 und 6:00 Uhr zulässig.

9. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den oben genannten Vorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoVfG), jeweils in der beim Satzungsbeschluss geltenden Fassung, hat der Rat der Hansestadt Lüneburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den örtlichen Bauvorschriften und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Hamburg, den Volker Rathje

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 24.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Luftschallschutzbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB örtlich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptatzung der Hansestadt Lüneburg vom 23.02.2016 bis 24.03.2016 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel im Bürgeramt bekannt gemacht worden. Außerdem ist der Aufstellungsbeschluss am 11.02.2016 in der Landeszeitung für die Lüneburger Heide bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den Oberbürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)
Maßstab: 1 : 1.000 für die Gemarkung Lüneburg, Flur 41 und 42
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) © 2017

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand 09/2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den Oberbürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 24.04.2017 dem Entwurf der Satzung und der Begründung zugestimmt und die 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 örtlich bekannt gemacht.

Außerdem sind Ort und Dauer der Auslegung am 04.05.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 72017 in der Landeszeitung für die Lüneburger Heide bekannt gemacht worden. Der Entwurf der Satzung und der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.05.2017 bis 21.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Lüneburg, den Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Lüneburg, den Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die Hansestadt Lüneburg hat am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB den Beschluss über die Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift örtlich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Lüneburg, den Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften im Sinne von § 214 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den Oberbürgermeister

Übersichtskarte

Maßstab: 1 : 10.000

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

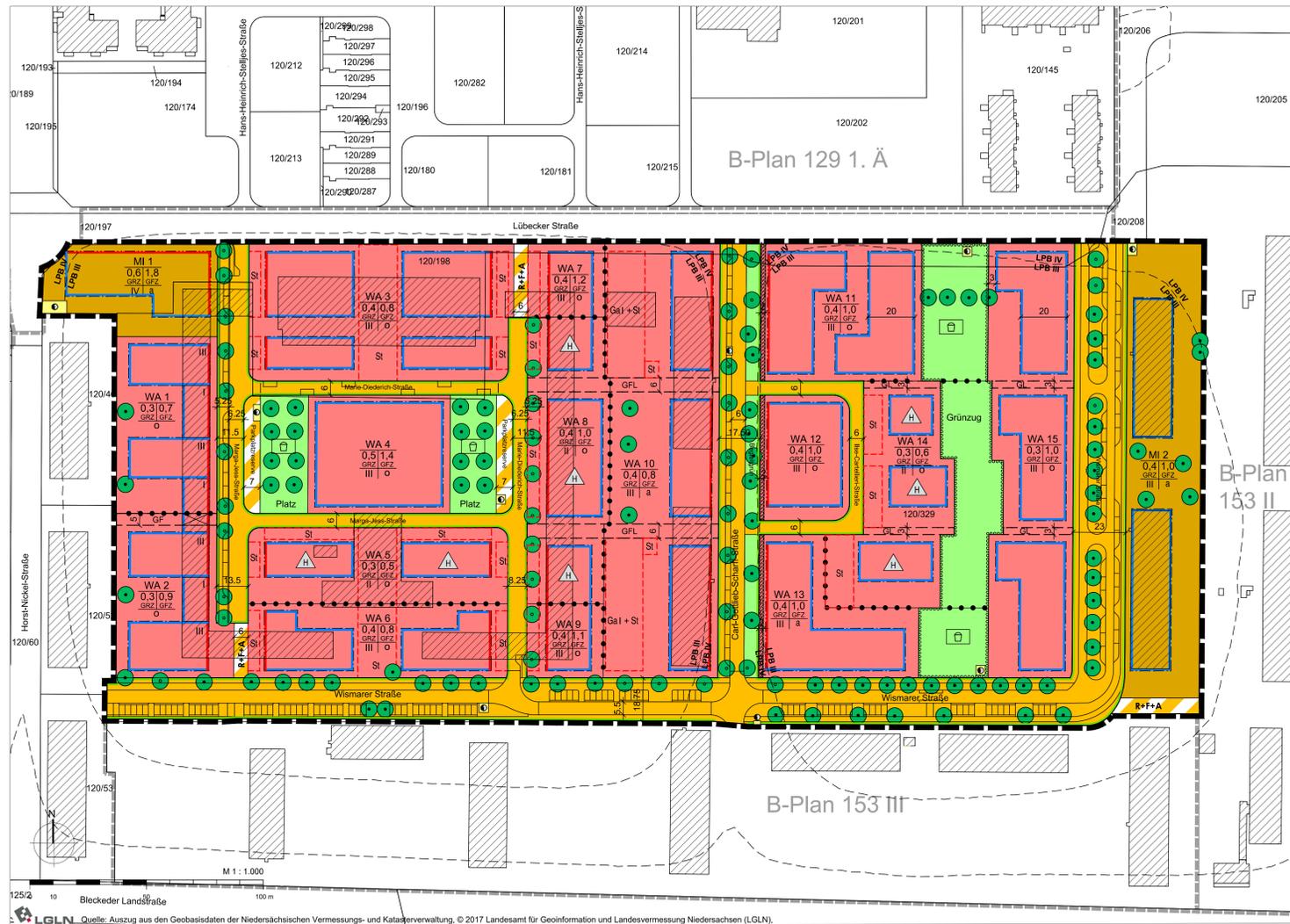
Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss, 27.02.2018

ELBERG STADT PLANUNG

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

Bebauungsplan Nr. 153 I "Hanseviertel-Ost / Wohnen"

M 1:1.000



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichnerverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung
z.B. **WA 1** Allgemeine Wohngebiete (mit Ordnungsnummer)

z.B. **Mi 1** Mischgebiete (mit Ordnungsnummer)

z.B. 0,4 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. 1,0 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

▲ nur Hausgruppen zulässig

▲ Baulinie

▲ Baugrenze

Verkehrsflächen

▲ Straßenverkehrsflächen

▲ Straßenbegrenzungslinie

▲ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

R+F+A Rad- und Fußweg, Anlieger frei

Stellplatzreserve

▲ Stellplatzreserve

Versorgungsflächen

▲ Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung

● Elektrizität

Grünflächen

▲ Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

Grünzug Grünzug

Platz Platz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● Anpflanzen: Bäume

● Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

▲ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung

▲ Stellplätze

▲ Garage mit 1 Geschoss und Dachstellplätzen

▲ Spielplatz

▲ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

▲ Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

▲ Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

▲ Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

▲ Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

▲ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

▲ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Darstellung ohne Normcharakter

z.B. **LPB III** Grenze der Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung 3)

z.B. **12** Bemalung in Metern

▲ Durchgang

▲ Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Bestandsdarstellungen

▲ Gebäude und Nebengebäude

▲ Gemarkungsgrenze

▲ Flurgrenze

▲ Flurstücksgrenze

▲ Topografische Umrisslinie

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den WA-Gebieten (Allgemeine Wohngebiete)

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 (5) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Zulässigkeit von Nutzungen in den Mi-Gebieten (Mischgebieten)

1.2.1 In dem Mischgebiet MI 1 sind gem. § 1 (5) BauNVO folgende nach § 6 (2) BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2.2 In dem Mischgebiet MI 2 sind gem. § 1 (5) BauNVO folgende nach § 6 (2) BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3 Einstellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.3.1 In den Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten sind für Wohneinheiten in einer Größe von mehr als 75 m² Wohnfläche je 1 Einstellplätze, für Wohneinheiten in einer Größe von unter 75 m² Wohnfläche je 1 Einstellplätze im Sinne des 47 (1) NBO auf demselben Grundstück oder einem anderen Grundstück im Sinne des 47 (7) NBO zu herzustellen. Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

Zur Realisierung besonderer Wohnformen (z.B. Senioren- oder Studentenwohn) können abweichende Regelungen getroffen werden. Für Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau sind 0,75 Einstellplätze je Wohneinheit herzustellen.

1.3.2 Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge können auf notwendige Stellplätze angerechnet werden.

1.3.3 Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten ebenerdig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den mit 'St' bzw. 'Ga I + St' gekennzeichneten Flächen zulässig. Außerhalb dieser benannten Flächen sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig, wobei ihre Deckenoberkante einschließlich der erforderlichen Überdeckung für Begrünungsmaßnahmen (siehe Festsetzung 5.5) im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen darf.

1.3.4 Die Garagen mit Dachstellplätzen sind mindestens um 1 m gegenüber der Geländeoberfläche abzusenken. Die Dachstellplätze dürfen im Mittel nicht höher als 1,4 m über der Geländeoberfläche liegen.

1.3.5 An den Stellplatzanlagen sind im Sinne des 9 Abs. 24 BauGB feste Einfriednungen oder dichte Anpflanzungen zu errichten, um eine Blendwirkung auf Nachbargrundstücke zu vermeiden.

1.3.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 sind Garagen im Sinne des 9 Abs. 24 BauGB und Nebenanlagen im Sinne des 9 Abs. 24 BauGB zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zur Anlage von Tiefgaragen kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten bis zu folgenden Werten überschritten werden, wenn die technische Machbarkeit der Ableitung des anfallenden Regenwassers nachgewiesen werden kann:

WA 1: 0,6

WA 2, WA 11 und WA 15: 0,7

WA 12 und WA 13: 0,8

WA 4: 0,9

2.2 Im Mischgebiet MI 1 kann die festgesetzte GRZ zur Anlage von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.3 Ebenerdige Stellplätze, die gem. 8.1 errichtet werden, sind bei der Berechnung der GRZ mit 3/4 ihrer Grundfläche anzurechnen.

2.4 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

2.5 Im Mischgebiet MI 1 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 11, 12 und 13 können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für Balkone, Erker oder Loggien ab dem 2. Vollgeschoss in einer Tiefe von bis zu maximal 2,0 m zugelassen werden.

2.6 Rückspalten in den festgesetzten Baulinien können bis zu einer Breite von maximal 5 m zugelassen werden.

3. Bauliche Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien

3.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind technische Maßnahmen vorzubereiten, die eine Erzeugung von Strom aus Erneuerbarer Energie zulassen bzw. deren Nachrüstung ermöglichen.

Im Hausanschlussraum oder einem geeigneten anderen Raum ist eine Fläche von mind. 2,00 m² für eine Stromspeichermöglichkeit, die aus Erneuerbarer Energie erzeugt wird, vorzuzulassen.

3.2 Zur Nutzung von erneuerbar erzeugtem Strom sind technische Maßnahmen zur Vorbereitung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge auf mindestens 25% der notwendigen Stellplätze vorzubereiten. Die Lademöglichkeiten dürfen auch mit dem Strom aus dem öffentlichen Versorgungsnetz benutzt werden.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

4.1 Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden im Geltungsbereich die Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten" festgesetzt. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

III

IV

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebietsbereich für zum Schlafen geeignete Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren bzw. die Nachtruhe und Belüftung durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann. Beim Nachweis ist die Berücksichtigung der Abschirmung durch Nachbargebäude zu berücksichtigen.

5. Öffentliche Grünflächen

5.1 In der mit „Grünzug“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Grünzug mit Fuß- und Radwegeverbindungen und Erholungsflächen herzustellen.

5.2 In den mit „Platz“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind Erholungsflächen und Spielplätze herzustellen.

5.3 In der mit „Baugrün“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche für offene Oberflächenentwässerung (Müde) und Baumpflanzungen herzustellen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Für festgesetzte Bepflanzungen sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäumen in der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Acer platanoides (Spitzahorn)

Aesculus hippocastanum (Roskastanie)

Tilia cordata (Winterlinde)

Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfluten mit Kitz zu sichern. Die Standorte können zur Anlage von notwendigen Zufahrten örtlich variiert werden, wenn sich die Gesamtlänge der Bäume dadurch nicht verringert. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

6.2 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je sechs Stellplätze ein Baum der Pflanzliste gem. Festsetzung 6.1 zu pflanzen.

6.3 In den Baugebieten ist je angefangenen 1.500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der Pflanzliste gem. Festsetzung 6.1 anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzte Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

6.4 Gebäudeächer bis zu einer Neigung von 5° sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

6.5 Nicht überbaute Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

6.6 Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Grundfläche größer als 40 m² sind mit einem mindestens 5 cm starken Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

6.7 Von einer Dachbegrünung gemäß oben genannten Festsetzungen kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbarer Dachterrasse oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Dachterrassen und technische Anlagen, außer solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind insgesamt auf höchstens 30 % der Dachflächen von Gebäuden zulässig.

6.8 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist in der folgenden Pflanzliste gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 12 m² zu schaffen bzw. zu erhalten.

6.9 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist beschränkt auf 10 % der Anpflanzungen je Grundstück.

6.10 Für die öffentliche Straßenbeleuchtung ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Insekten wirksames Spektrum aufweisen, wie z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit der Zweckbestimmung Grünzug, sind 20 Bäume der Pflanzliste gem. Festsetzung 6.1 anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist eine Heckenpflanzung aus heimischen Laubbäumen in einer Breite von 2 m an den äußeren Rändern des Grünzugs als Abgrenzung zu den Wohngebieten herzustellen und zu unterhalten. Für die Anlage von Wegen darf die Hecke an 4 Stellen auf einer Breite von max. 3 m unterbrochen werden.

8. Oberflächenentwässerung

8.1 Im Mischgebiet MI 1 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 ist die Oberflächenwasser auf den privaten Flächen zu versickern. Ebenerdige Stellplätze, Hofflächen, Wege und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.

8.2 Im Mischgebiet MI 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 15 darf das Oberflächenwasser in das öffentliche Entwässerungssystem abgeleitet werden.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

9.1 Innerhalb der mit GLF bezeichneten Flächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger einzuräumen.

9.2 Innerhalb der mit GLZ bezeichneten Flächen ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger einzuräumen.

10. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

10.1 In den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch nach Landesrecht genehmigungsfrei und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen, sowie Stellplätze, Garagen, Carports unzulässig.

II. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (gem. § 84 BauNBO)

1. Gebäude- und Geschosshöhe (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNBO)

Für Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 Metern gegenüber der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Für Gebäude mit drei Vollgeschossen wird die Höhe des letzten Vollgeschosses auf 10,0 m gegenüber der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Die Oberkante des Staffelsgeschosses von Gebäuden mit drei Vollgeschossen wird auf 13,0 m gegenüber der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Für Gebäude mit vier Vollgeschossen wird die maximale Gebäudehöhe auf 13,0 m gegenüber der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der erschließungssseitigen Verkehrsfläche liegen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch eine Attika bis zu 0,8 m überschritten werden. Technikaufbauten dürfen die Gebäudehöhe ausnahmsweise um max. 1,2 m überschreiten, wenn sie mindestens 2 m von der Gebäudekante abgedeckt sind.

2. Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten 3-15 und in den Mischgebieten sind die Außenwände aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun, braun oder dunkelgrau sowie aus Putz in den Farben weiß bis hellweiß herzustellen.

Verkleidungen und Gliederungselemente können in einem Anteil bis zu 20% in Holz in Naturfarben oder farbig gestrichelten Flächen zugelassen werden. Fensterflächen sind nicht mitzuzurechnen.

3. Dachdeckung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNBO)

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und an Fassaden ist allgemein zulässig. Hierfür sind ausnahmsweise in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeckung die untergeordnete Neben-Dachflächen mit abweichenden Dachneigungen zulässig. Auf Dachbegrünung kann im Bereich unterhalb von Anlagen zur solaren Nutzung verzichtet werden.

Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Ausgenommen hiervon sind Dachüberstände über Staffelschüssen.

4. Dachneigung und Form der Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNBO)

Dächer von Hauptgebäuden, angebauten Nebenanlagen, Carports und Garagen sind ausschließlich als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 5° herzustellen. Ausgenommen sind freistehende Nebenanlagen. Die Dachdeckung und die Traufe der Hauptgebäude sind durch eine umlaufende Verkleidung (Attika) zu verdecken. Die Auskleidung von Dachtraufen ohne Attika ist ausnahmsweise zulässig, sofern davon nur Teile des Daches betroffen sind.

Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Ausgenommen hiervon sind Dachüberstände über Staffelschüssen.

5. Sonstige bauliche Anlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 BauNBO)

Wenn Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebengebäude direkt an das Wohngebäude angebaut werden oder eine Größe von mehr als 20 m² Grundfläche aufweisen, sind Materialien und Farben der Außenwände dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen. Freistehende offene Kleingaragen (Carports) sind in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

6. Mülltonnen (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 BauNBO)

Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenstände sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper der Nebengebäude baulich einzubeziehen. Unterirdische Anlagen sind zulässig. Für Mülltonnenstände ist keine Bepflanzung oder Berankung notwendig, sofern sie sich hinter einer Grundstücksbefriedung mit Heckenpflanzung befinden.

7. Grundstücksbefriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 BauNBO)

Entlang der Grünflächen (Begrünung) an der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße sowie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur landschaftstypische Laubbäume, die dauerhaft zu erhalten sind, in einer Höhe von maximal 1,5 m gegenüber der Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche sowie Ziegelmauern in einer Höhe von maximal 0,5 m gegenüber der Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche zulässig. Grundstücksseitig sind hinter den Hecken Zaune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überagen.

8. Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 BauNBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur als an das Gebäude angebrachte Anlagen und nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht größer als 0,5 m² sein. Freistehende Anlagen und Leuchtbewerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig. Leuchtbewerbung ist zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten. Im Mischgebiet ist Leuchtbewerbung für Betriebe mit nächtlichen Öffnungszeiten ausnahmsweise auch zwischen 22:00 und 6:00 Uhr zulässig.

9. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 Nr. 2 BauNBO)

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 Nr. 2 BauNBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den oben genannten Vorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 BauNBO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Verfahrensvermerke

Planverfasser
Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von ELBERG Stadtplanung, Kruse und Rathje Partnerschaft mbH, Architekt und Stadtplaner, Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg, Tel. 040/460955-60, Fax 040/460955-70, mail@elberg.de

Hamburg, den
Volker Rathje

Lüneburg, den
Oberbürgermeister

Energiekonzept

zum

Bebauungsplan Nr. 153 I

Bebauungsplan Nr. 153 II

Bebauungsplan Nr. 153 III

der Hansestadt Lüneburg



Stand: 01.03.2018

Vorwort

Das vorliegende Energiekonzept wurde vom Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg erarbeitet.

Es stellt eine Ergänzung zu den Begründungen der Bebauungspläne Nr. 153 Hanseviertel-Ost I bis III dar und soll den rechtlichen Rahmen der Energieversorgung und -nutzung im Gebiet der drei Bebauungspläne darlegen. Insbesondere wird auf die planerischen Grundlagen der Energieeinsparung und der Nutzung erneuerbarer Energien eingegangen.

Dieses Konzept stellt keine Berechnungen zum Energieverbrauch oder zu CO₂-Bilanzen auf.

1. Ausgangslage

Die Schlieffen-Kaserne ist in den 1930er Jahren im Osten Lüneburgs entstanden. Teile der Kaserne sind Anfang der 2000er Jahre von der Bundeswehr aufgegeben und die vorhandenen Gebäude zu einem Behördenzentrum mit Landesbehörden und Gerichten (Behördenzentrum-Ost) umgenutzt worden.

Als die militärische Nutzung aufgegeben wurde, sind große Teile für eine städtebauliche Entwicklung veräußert worden. Die Hansestadt hat den Bebauungsplan Nr. 129 „Schlieffen-Park“ nach einem Wettbewerb ab 2004 erarbeiten lassen. Dieser ist am 24.7.2009 rechtskräftig geworden. Die Erschließung des heutigen Hanseviertels hat mit einem Spatenstich im Jahr 2010 begonnen. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 129 wurde ein Energiekonzept von UTEC erarbeitet. Auf dieser Grundlage ist über den Bau einer Fernwärmeversorgung und eines Blockheizkraftwerkes entschieden worden.

Das Blockheizkraftwerk wird von der Avacon Natur betrieben und versorgt den zweiten Bauabschnitt zwischen der Lübecker Straße im Süden und dem Grünzug im Norden vollständig und im ersten Bauabschnitt die Gebäude im Geschosswohnungsbau östlich des grünen Stadtplatzes. Darüber hinaus wird das Speicherviertel mit Fernwärme versorgt.

Die Hansestadt Lüneburg hat im Jahr 2013 begonnen, die planerischen Voraussetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung der übrigen Kasernenflächen zu schaffen und die Aufstellung der Bebauungspläne

Nr. 153 I Hanseviertel-Ost / Wohnen

Nr. 153 II Hanseviertel-Ost / Gewerbe

Nr. 153 III Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße

eingeleitet.

Als aktuell größte zu entwickelnde innerstädtische Fläche besteht das städtebauliche Ziel, hier einen großen Beitrag an erforderlichem Wohnraum zu schaffen. Im schallbelasteten Bereich der heutigen Bundesstraße und zukünftigen Autobahn 39 ist die Entwicklung eines kleinen Gewerbegebietes vorgesehen (Bebauungsplan Nr. 153 II).

2. Klimaschutzplan der Bundesregierung

Die Bundesregierung hat sich im Klimaschutzplan 2050 (dt. Klimaschutzlangfriststrategie) eine Minderung von Treibhausgasen bis zum Jahr 2050 um 80 bis 95 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 vorgenommen, um damit die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens zu erfüllen. Maßnahmen dazu zielen auf den Ausbau erneuerbarer Energiequellen und den effizienten Einsatz von Energie ab. Mittelfristiges Ziel ist das Senken der Treibhausgasemissionen in Deutschland bis 2030 um mindestens 55 Prozent gegenüber dem Niveau von 1990.¹

Der Klimaschutzplan 2050 legt für verschiedene Handlungsfelder Sektorziele fest, dazu gehört u. a. der Sektor Gebäude.

„Im Gebäudebereich gibt es einen "Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand". Gebäude sind besonders langlebig, darum müssen hier schon früh die Weichen für 2050 gestellt werden. Bis 2030 soll die Minderung 66 bis 67 Prozent (gegenüber 1990) betragen. Um das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050 zu erreichen, sind sowohl anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien für den Gebäudebestand wie auch die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen Voraussetzung. Für Neubauten wird deshalb der ab 2021 geltende Niedrigstenergiegebäudestandard schrittweise weiterentwickelt, um mittelfristig einen Neubaustandard zu erreichen, der nahezu klimaneutral ist. Eine Neuinstallation von Heizsystemen, die erneuerbare Energien effizient nutzen, wird dann im Vergleich zu Heizsystemen mit fossilen Brennstoffen deutlich attraktiver sein. Zur Unterstützung des Ziels sollen künftig auch geeignete Anreize zur Nutzung und Errichtung von Gebäuden geprüft werden, die mehr Energie erzeugen, als für den Betrieb erforderlich ist. Bestandsgebäude sollen bis zum Jahr 2050 ebenfalls durch Energieeffizienzmaßnahmen und eine verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien derart saniert werden, dass sie dem Anspruch eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands genügen. Die energetischen Anforderungen an Bestandsgebäude werden daher schrittweise bis 2030 und in wirtschaftlicher Weise weiterentwickelt“²

Um die Minderungsziele zu erreichen steht an erster Stelle das Erfordernis von Energieeinsparung, welches insbesondere im Gebäudesektor umzusetzen ist. An zweiter Stelle steht das Ersetzen von fossilen Energieträgern durch erneuerbare Energien.

Der Bundesgesetzgeber hat bereits mit verschiedenen Gesetzen und Verordnungen die Rahmenbedingungen zur Energieeinsparung vorgegeben und entwickelt diese kontinuierlich weiter. Dabei setzt die Bundesregierung auch europäisches Recht in nationales Recht um.

Im Bereich Gebäudeplanung sind insbesondere

- die Energieeinsparverordnung (EnEV) und
- das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

zu beachten.

Die Nutzung von Solarenergie und die Einspeisung ins öffentliche Netz bzw. die neuen Regelungen zum Mieterstrom sind im

- Erneuerbare Energien Gesetz

verankert.

¹ <https://www.bmub.bund.de/themen/klima-energie/klimaschutz/nationale-klimapolitik/klimaschutzplan-2050/>

² <https://www.bmub.bund.de/themen/klima-energie/klimaschutz/nationale-klimapolitik/klimaschutzplan-2050/>

3. Rechtliche Umsetzung der Klimaschutzziele im Rahmen der Bauleitplanung zum Hanseviertel-Ost

Die Hansestadt Lüneburg setzt mit der vorliegenden Bauleitplanung den Rahmen zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers. Bei der Errichtung neuer Gebäude sind die gesetzlichen Anforderungen an die Gebäudedämmung und die Vorgaben zum Heizen umzusetzen.

Im Rahmen der planerischen Entscheidungen wurde ein kompaktes Quartier entwickelt, das entsprechend seiner innerstädtischen Lage mit einer hohen Baudichte entstehen soll, die sich in der Geschossigkeit und Höhe baulich in das nähere Umfeld einfügt.

Die Stadt ist zudem bestrebt einen Teil der Bestandsgebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Umgesetzt wird dieses durch eine Verpflichtung des Erschließungsträgers im städtebaulichen Vertrag, bestimmte Gebäude zu erhalten. Nicht nur die städtebauliche Bedeutung dieser Gebäude soll damit gewahrt werden, sondern auch ein Beitrag zur Energieeinsparung entstehen, denn die Weiternutzung von Gebäuden sichert die darin gespeicherte „Graue Energie“.

4. Energieeinsparung im Gebäudebereich

4.1. Sicherung der Grauen Energie durch Gebäudenachnutzung

Unter dem Begriff der „Grauen Energie“ versteht man die Energiemenge, die für Herstellung, Transport, Lagerung und Verkauf sowie Entsorgung eines Produktes benötigt wird. Bei der Errichtung von Gebäuden wird sehr viel Energie für die Baustoffe und Bauteile, den Transport zum Bauort und die Herstellung des Gebäudes verbraucht. Insbesondere die Herstellung von Zement ist sehr energieaufwendig. Diese Energie ist damit im Gebäude gebunden. Durch einen Abriss eines Gebäudes und die erforderliche Entsorgung von Baumaterialien jeglicher Art wird zusätzlicher Energieaufwand erforderlich.

Der genaue Energieaufwand zur Herstellung eines Gebäudes lässt sich nur durch eine auf das Einzelvorhaben bezogene Ökobilanz beziffern.

Die Wiedernutzung von Gebäuden stellt daher eine erhebliche Energieeinsparung dar, denn die bereits gebundene „Graue Energie“ zur Herstellung des Gebäudes wird erhalten. Auch wenn alte Gebäude entkernt und vollständig saniert werden müssen, so ist dies mit einem deutlich geringeren Energieaufwand möglich, als würde man diese Gebäude abreißen und vollständig durch neue Gebäude ersetzen, auch wenn diese den neuesten technischen und energetischen Anforderungen entsprechen.

Natürlich können nicht alle Gebäude der ehemaligen Kaserne sinnvoll für Nachfolgenutzungen umgebaut werden. Die Hansestadt hat jedoch mit dem zukünftigen Erschließungsträger im städtebaulichen Vertrag vereinbart, welche städtebaulich bedeutsamen Gebäude im Rahmen der Entwicklung bestehen bleiben und für Nachfolgenutzungen weiterveräußert werden sollen. Jedes erhaltene und umgenutzte Kasernengebäude trägt somit zur Energieeinsparung bei der Entwicklung des Standortes bei.

In der Abbildung 1 sind die Gebäude farblich dargestellt, die für eine Weiternutzung bestehen bleiben sollen.



Abbildung 1: Bereich des Hanseviertel-Ost mit Kennzeichnung der zu erhaltenden Gebäude (gelb)

4.2. Energieeinsparung durch Wärmedämmung

Die energetischen Anforderungen an Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden, sind in der Energieeinsparverordnung (EnEV) festgelegt.

Die EnEV gilt für fast alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden; ihre Vorgaben beziehen sich neben der Heizungs- und Klimatechnik vor allem auf den Wärmedämmstandard des Gebäudes. Die EnEV trägt somit auch wesentlich dazu bei, ein behagliches Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen und die Heizkosten zu reduzieren.

Die derzeitige Fassung der EnEV ist am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. In der Verordnung war bereits die Anhebung der Neubauanforderungen für Anfang 2016 enthalten, so dass für Neubauten ab dem 1. Januar 2016 bereits hohe Energieeffizienzanforderungen bestehen.³

Bei allen Neubauten, aber auch bei der Erneuerung und Modernisierung von Gebäuden, müssen die Anforderungen der EnEV erfüllt werden.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert mit zinsgünstigen Darlehen den Bau und die Sanierung von Gebäuden, die besondere Effizienzstandards einhalten. Diese Mittel können von den Bauherren auch hier genutzt werden.

Hierzu wird im städtebaulichen Vertrag eine Verpflichtung der Bauherren für eine Energieberatung durch die Klimaschutzleitstelle oder einen qualifizierten Energieberater festgeschrieben.

³ <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/energieeinsparverordnung-enev-13886>

5. Nutzung erneuerbarer Energie

5.1. Heizen der Gebäude

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) dient dazu den Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch an Wärme und Kälte bis zum Jahr 2020 auf 14 Prozent zu erhöhen (§ 1 EEWärmeG).

Um das EEWärmeG zu erfüllen, müssen neu errichtete Gebäude den Wärme- und Kälteenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbarer Energie decken.

Da an der Lübecker Straße bereits ein mit Bioerdgas betriebenes Blockheizkraftwerk mit ausreichender Kapazität besteht, ist für den Bereich des Hanseviertel-Ost vorgesehen, alle Grundstücke an dieses BHKW anzuschließen. Dies wird mittels Dienstbarkeit durch den Erschließungsträger gesichert. Mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz werden die rechtlichen Anforderungen des EEWärmeG erfüllt.

Zusätzlich lässt die Verordnung über die Allgemeine Bedingung zur Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) zu, dass Eigentümer zur Brauchwassererwärmung auch Solarkollektoren errichten können, um solare Energie zu nutzen.

5.2. Erzeugung und Nutzung von Solarenergie

Auf den Dächern der Gebäude können Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie errichtet werden.

Wenn dies von Anfang an bei der Neuplanung der Gebäude vorgesehen ist, lässt sich dies einfach durch den Bauherren realisieren.

Damit die zukünftigen Eigentümer oder Nutzer eine Photovoltaikanlage einfach errichten bzw. nachrüsten können, sollen die Bauherren bereits Vorkehrungen bei der Errichtung der Gebäude treffen. Daher wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen vorzusehen sind, die eine Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie zulassen bzw. deren Nachrüstung ermöglichen.

Zudem soll im Hausanschlussraum oder einem anderen geeigneten Raum eine Fläche von mind. 2 m² für eine Stromspeichermöglichkeit und die Voraussetzung für Mieterstromnutzung vorgehalten werden, um den solar erzeugten Strom speichern zu können.

Eine Weiterverteilung im gesamten Haus könnte dann auch im Sinne von Mieterstrom (gemäß Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) 2017) konsequent erfolgen.

6. Elektromobilität

Um den solaren Strom auch zur Ladung von elektrisch betriebenen Autos zu nutzen, setzen die Bebauungspläne fest, dass 25 Prozent der notwendigen Stellplätze mit technischen Maßnahmen so vorbereitet werden, um eine Lademöglichkeit am Stellplatz einzurichten oder nachzurüsten. Da diese Verpflichtung für alle Vorhaben gilt, wird es ermöglicht, die vorgesehene Ladeinfrastruktur auch mit dem Strom aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zu nutzen.

Damit viele Haushalte zukünftig ihre Fahrzeuge elektrisch laden können, muss dies bereits beim Netzausbau berücksichtigt werden. Die Avacon Netz als Betreiber des öffentlichen Versorgungsnetzes geht im Rahmen des Netzausbaus („Stromnetz 2040“) von einer Annahme einer 100 prozentigen E-Mobilität aus.

Bei der Berechnung der Ladeleistung für 650 Wohneinheiten wird angenommen, dass die Hälfte der Wohneinheiten mit einer Ladeleistung von 11 kW und die andere Hälfte mit 22 kW ausgestattet wird. Daraus ergibt sich eine Ladeleistung von $325 \times 11 \text{ kW} + 325 \times 22 \text{ kW} = 10.725 \text{ kW} = 10,7 \text{ MW}$.

Um die Netzleistung zu bestimmen, wird angenommen, dass die Lademöglichkeiten mit einer 11 kW-Leistung gleichzeitig von 70 Prozent der Fahrzeuge genutzt werden. Da die Ladung mit 22 kW schneller funktioniert, wird angenommen, dass bei diesen Anschlüssen nur 50 Prozent der Nutzer gleichzeitig laden.

Die Netzleistung muss daher mindestens 6,1 MW abdecken können. Um dies sicherzustellen, werden deutlich größere Kabelquerschnitte im Niederspannungsnetz zu verlegt und eine deutlich höhere Anzahl an Trafostationen eingerichtet, als bisher zur Versorgung von vergleichbaren Baugebieten üblich ist.

Eine öffentlich zugängliche Ladestation mit zwei Ladeanschlüssen ist von der Avacon bereits in der Tarturer Straße nahe des zentralen Einkaufsbereichs eingerichtet worden. Eine weitere öffentliche Ladestation ist in der Anna-Vogeley-Straße vorgesehen.

7. Fazit

Im Rahmen des rechtlich Möglichen, treffen die Bebauungspläne Festsetzungen, um den Einsatz von Solarenergie vorzubereiten. Die gesetzlichen Anforderungen des EEWärmeG werden bereits durch die Versorgung mit Fernwärme für alle Grundstücke gesichert.

Durch die Vorgabe, Flächen für Stromspeicher und die erforderliche Technik vorzuhalten, wird ein Anfang gemacht, um Mieterstrom-Modelle im Gebiet zu ermöglichen.

Durch die höhere Netzleistung im Versorgungsnetz wird bereits heute vorbereitet, dass eine Versorgung aller Haushalte und Betriebe auch dann sichergestellt ist, wenn diese über eine zunehmende Anzahl an Elektrofahrzeugen verfügen und diese auch gleichzeitig geladen werden sollen.

Nr.	Thema / Erörterung
0.	Verfahren der B-Plan-Aufstellung
0.1	<p>Aus der Verfahrensübersicht wird deutlich, dass die Mitglieder des Rates, fachlich vertreten durch diesen Ausschuß für Bauen und Stadtentwicklung, formal an dem Verfahren nicht beteiligt sind.</p> <p>Im Gegensatz zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger der öffentlichen Belange führt die Verwaltung keine Liste über die hier im Ausschuß geäußerten Meinungen, Bedenken und Stellungnahmen. Sie gibt auch keine begründeten Ablehnungen oder zustimmende Aufnahmen von Anregungen in die B-Plan-Satzung.</p> <p>Ohne die Zustimmung der Ratsmitglieder können die Bebauungspläne nicht gültig werden. Wieso sollen die gewählten Ratsmitglieder einem Plan zustimmen, wenn ihre Stellungnahmen formal nicht in das Verfahren einfließen?</p>
0.2	<p>In den Unterlagen fehlt eine dreidimensionale Darstellung einer oder mehrerer Entwürfe, die sich aus den Bebauungsplan-Festsetzungen ergeben könnten. Eine räumliche Beurteilung von Qualitäten der vorgesehenen Straßen- und Platzräume sowie der Garten- und Parkräume und ist somit schwer möglich.</p>
0.3	<p>Wir bedauern wiederholt das Fehlen eines städtebaulichen Wettbewerbs, mit dem sich vor allem unterschiedliche räumliche Konzepte hätten vergleichen und beurteilen lassen.</p>
1.	Hanseviertel 153 / I Ost - Wohnen
1.1	<p>Bauflächen ohne Raumbildung.</p> <p>Auf die Stellungnahme des Bürgers 2, Seite 35 der Abwägung, der konkrete städtebauliche Beispiele gibt, kann die Verwaltung das gewählte andersartige städtebauliche Konzept nicht erläutern.</p> <p>Die Aussagen im Kapitel 4 der Begründung geben keine Auskünfte über Regeln für die Anordnungen der Gebäudezeilen wie sie der dort beigefügte Bebauungsentwurf zeigt.</p> <p>Dessen Abbildungsqualität ist zudem zu klein und unscharf. Lage und Masse der vorgesehenen KfZ-Stellplatzanlagen sind kaum zu erkennen.</p>
1.2	<p>Warum werden Baulinien (das sind die vorgeschriebenen Fassadenlagen) zur Straßenraumbildung der drei mittleren Nord-Süd-Straßen festgesetzt, aber an den umlaufenden Straßen und an den beiden Plätzen nicht?</p> <p>Insbesondere gegenüber den vorhandenen bzw. zu erhaltenden Gebäuden des östlichen MI 2 Gebietes und des B-Planes 153 – III, Bleckeder Landstraße, bietet sich das doch an.</p> <p>Antrag auf Festsetzung einer Baulinie längs der Lübecker und der Wismarer Straße sowie an den beiden Plätzen der Diederichs- und Jess-Straße.</p>

1.3	Die Hauszugänge sollten ausschließlich über die Fassaden auf den Baulinien gestattet werden. Dadurch erfolgt eine Stärkung des lautereren öffentlichen Raumes auf der einen und des ruhigeren privaten Gartenraumes an der entgegengesetzten Fassade.
1.4	In den westlichen Bereichen WA 3 bis 6 und WA 7 bis 9 sind KfZ-Stellplatz- und Garagenanlagen zwischen die Gebäude gelegt, was die in Abb. 5 der Begründung, Seite 11, Städtebauliches Konzept, sichtbaren Gartenräume stark verlärmmt. Warum war hier keine andere Anordnung möglich? Und wie ist die KfZ-Stellplatz-Unterbringung in den anderen WA-Gebieten geregelt? In den ganz westlichen WA-Bereichen 1 und 2 sowie in den östlichen WA-Bereichen 11, 12,13 und 15? Wenn schon Parkpaletten (Ga1 / St) möglich sind, warum konnten diese nicht an die Haupteinfahrungs-Straßen Lübecker und Wismarer gelegt werden? Differenzierte Regelungen des Stellplatz-Schlüssels werden begrüßt.
1.5	Alle Wege mit Gehrecht sollten auch für Fahrräder freigegeben werden.
1.6	Textl. F. II, Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Die einzelnen Bauabschnitte des gesamten Hanseviertels könnten sich durchaus gegeneinander absetzen! Übernahme der Flachdach-Form aus dem vorhergehenden Hanseviertel für die Neubauten gut. Das gewählte Farbspektrum für die Verblendsteine ist gut und findet unsere Zustimmung. Aber die Farbigkeit könnte durchaus erweitert werden: Statt ausschließlich weiße Putzfassaden zuzulassen, sollte Weiß (und auch Schwarz) vielmehr ausgeschlossen werden und das Farbspektrum in Pastelltönen bis zu einer moderaten Sättigung zugelassen werden. Auswahl der (Fassaden-) Baustoffe gemäß der Textl. Fests. II.2., Begründung S. 20, Kap. 5.6: Gibt es für die westlichen WA-Gebiete 1 und 2 keine Vorgaben?

2.	Hanseviertel 153 / II Ost - Gewerbe
2.1	<p>Wieso sollen genau 2 m² Fläche im Hausanschlußraum für Stromspeichermöglichkeit nachgewiesen werden?</p> <p>Ist diese Größe überhaupt ausreichend?</p> <p>Kann nicht ein Raum vorgeschrieben werden, der dann auch separat gelüftet und brandschutztechnisch entsprechend geschützt werden könnte?</p> <p>Textliche Festsetzungen I.</p>
2.2	<p>Textliche Festsetzungen II, Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, 2. Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile: Grundsätzliche Farben für die Außenwände: Weiß ausschließen, Gelb aufnehmen Auf Teilflächen bis 30 % Anteil: Alle Farben, Weiß und Schwarz, Holz, auch mit farbllichem Anstrich.</p>
3.	Hanseviertel 153 / III Ost – Bleckeder Landstraße
3.1	<p>Wieso ist im östlichen Bereich ein zusätzliches Gebäude in die sonst von Bebauung freigehaltene U-Form eingefügt worden?</p> <p>Am Anfang der B-Plan-Aufstellung war mal von der Sicherung dieser U-förmigen Freiflächen längs der Bleckeder Landstraße die Rede.</p>
3.2	<p>Die beiden neu eingefügten Gebäude im mittleren Bereich an der Wismarer Straße könnten auch fünfgeschossig ausgeführt werden! Statt dreigeschossig.</p>

Lüneburg, 12.03.2018 / Alfons Bauer-Ohlberg, Beratung Bau- und Stadtentwicklung

Stellungnahme der Verwaltung zum Fragenkatalog der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen zum Hanseviertel III im ABS 14.03.2018

Vorbemerkung:

Der Fragenkatalog wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung am 14.03.2018 zu den TOP 7 bis 9 gestellt. Im Rahmen der Beratung zu den TOP ist die Verwaltung direkt auf die Fragen eingegangen.

Im Folgenden beantwortet die Verwaltung die Fragen schriftlich zur Vorbereitung der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung am 23.04.2018.

In der Sitzung wird zu den einzelnen Fragen mit einer Präsentation weitergehend ergänzend vorgetragen.

Stellungnahme:

Zu 0.1

Der Rat und damit alle seine Mitglieder sind Träger des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Sie sind keine Beteiligte sondern vielmehr Entscheidungsträger. Die Positionen, Anregungen und Fragen von Mitgliedern des Rates werden in den Ausschusssitzungen und im Rat diskutiert, beraten und mehrheitlich entschieden. Die Verwaltung berücksichtigt Anregungen entsprechend des mehrheitlichen Arbeitsauftrages und der rechtlichen Möglichkeiten. Den Ratsmitgliedern stehen alle Rechte gemäß NKomVG auch im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zu. Daher können die Ratsmitglieder auch Anfragen an die Verwaltung sowie Anträge zu den Vorlagen stellen. Diese werden im üblichen Verfahren beraten und die Verwaltung gibt schriftliche Stellungnahmen ab.

Es steht jedem Ratsmitglied frei, während den Beteiligungsphasen ausliegende Unterlagen einzusehen und als zusätzliche Informationsquelle für seine Entscheidung zu nutzen.

Das gesetzliche Verfahren des Baugesetzbuches sieht formale Beteiligungsschritte für die Öffentlichkeit und für Behörden vor. Die Verwaltung bereitet für die Mitglieder des Rates fachlich und rechtlich geprüfte Abwägungsvorschläge vor.

Mit der Zustimmung zu diesen Abwägungsvorschlägen trifft der Rat seine Abwägung. Sofern er der Abwägung nicht folgen will, kann er dies durch Ablehnung zum Ausdruck bringen oder durch Beschluss eine andere Abwägung treffen, die ggf. auch eine Änderung des Planentwurfes bedeutet. Ein Ratsmitglied kann seinen Standpunkt unmittelbar in die Debatte im ABS, VA und Rat einbringen und darüber abschließend mitentscheiden. Dies unterscheidet ihn von anderen Beteiligten im Verfahren gemäß BauGB.

Eine Übersicht zu den Anmerkungen aus den Gremien ist beigelegt.

Zu 02.

Für das Hanseviertel wurde ein städtebauliches Konzept vom Büro Elbberg entwickelt. Dazu ist seit Beginn der Planung auch eine digitale 3-D-Modellierung erzeugt und in allen Sitzungen des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung dargestellt und erläutert worden. In der Sitzung am 24.04.2017 wurde zudem ein animierter 3 D Flug über das Gelände gezeigt, bevor der Ausschuss über den Entwurf des Bebauungsplans zur förmlichen Beteiligung beschlossen hat.

Zu 0.3

Die Gruppe SPD und Bündnis 90/Die Grünen haben am 12.10.2013 einen Antrag zur Beauftragung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Hanseviertel III beantragt. Die Verwaltung hat in der Vorlage VO5378/13 dazu ausführlich Stellung genommen und die verschiedenen Wettbewerbsarten und mögliche Kosten eines städtebaulichen Wettbewerbes dargelegt. Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat sich in seiner Sitzung am 28.11.2013 damit befasst und den Antrag an den ABS verwiesen. Im Jahr 2014 hat ein Gespräch zwischen der Stadtbaurätin, dem Bauausschussvorsitzenden Herrn Dörbaum sowie Ratsfrau Puschmann, Rats Herrn Salewski und Rats Herrn Bauer-Ohlberg stattgefunden, in dem man sich darauf verständigt hat, dass ein städtebaulicher Wettbewerb bei einem Erhalt der Bestandsgebäude und der Orientierung am vorhandenen Straßennetz nicht zu wesentlich unterschiedlichen Ergebnissen führe. Stattdessen soll vermehrt die Möglichkeit von Architektenwettbewerben für die Entwicklung der Hochbauten angeregt werden. Aufgrund dieses Gesprächs ist der Antrag nicht mehr im ABS behandelt worden.

Zu 1.1

Das städtebauliche Konzept des Hanseviertels besteht aus einer verdichteten (Wohn-)Bebauung, die regelmäßig durchbrochen wird und Raum für Wegeverbindungen und Grünstrukturen lässt. Es entstehen dennoch Raumkanten, die Straßen- und Freiräume deutlich begrenzen. Soweit diese Freiräume auch für Stellplatzanlagen zur Verfügung stehen sollen, ist dies zeichnerisch festgesetzt. Städtebaulich ist dadurch klar vorgegeben, welche Flächen zum Abstellen von Kfz genutzt werden dürfen und welche davon frei zu halten sind. Da die konkrete Zahl abzustellender Kfz zwar kalkuliert, aber nicht exakt bestimmt werden kann, sind nur die äußeren Grenzen der dafür bestimmten Flächen dargestellt.

Zu 1.2

Durch Baulinien sollen im Wesentlichen die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupteerschließungsachsen betont werden. Ansonsten sind Vor- und Rücksprünge entlang der breiteren Erschließungsräume und der Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung durchaus erwünscht. Die orthogonale Grundstruktur wird durch die Lage der Baugrenzen und Straßen-/Wegeverbindungen hinreichend vorgegeben und bedarf keiner übermäßigen Regulierung durch weitere Baulinien.

Zu 1.3

Der abschließende Katalog des § 9 BauGB enthält keine Rechtsgrundlage, durch die die Ausrichtung der Hauseingänge vorgeschrieben werden kann.

Die Ausrichtung eines Hauses auf eine Straße, eine Freifläche oder die Mittags- bzw. Abendsonne bleibt im Rahmen der weiteren Festsetzungen dem Bauherren überlassen. Damit einher geht auch die Anordnung des Hauseingangs.

Zu 1.4

Die für Stellplätze nutzbaren Flächen wurden durchgängig so angeordnet, dass sie sich nicht südlich von Wohngebäuden - und damit an der bevorzugten Gartenseite - befinden. Die Anordnung in relativ schmalen zusammenhängenden Räumen in Nord-Süd-Richtung unterstützt die orthogonale städtebauliche Struktur und beeinflusst die Raumbildung durch Baukörper nur in geringem Maße. Eine Anordnung von Stellplätzen oder Parkpaletten an den Haupteerschließungsstraßen würde das städtebauliche Grundkonzept konterkarieren und die straßenbegleitende Anordnung von Wohnhäusern verhindern.

Zu 1.5

Die Durchwegbarkeit des Gebiets ist für Fahrräder auch über die mit Geh- (und Leitungsrechten) belegten Flächen möglich und bereits beabsichtigt. Der Verzicht auf ein zusätzliches Fahrrecht schließt lediglich motorisierten Verkehr aus, keinen Radverkehr.

Zu 1.6

Das Hanseviertel erhält seinen eigenständigen Charakter und die Wahrnehmbarkeit als geschlossenes Quartier gerade durch seine typischen Gestaltungsmerkmale. Auch im 3. Abschnitt wird die explizit moderne Formensprache fortgesetzt: Klare Flächen in Putz oder Verblender, rechte Winkel und eine hanseatisch zurückhaltende Farbpalette. Über dem gesamten Quartier liegt eine gestalterische Klammer, die identitätsbildend ist.

Zu 2.1

2 m² Fläche für eine Stromspeichermöglichkeit sind für die angestrebten Hausgrößen ausreichend. Der Flächenbedarf ist durch Mitarbeiter der Avacon bestätigt worden. In der Sitzung werden Beispiele dargestellt.

Zu 2.2

Bei größeren gestalterischen Freiheiten für das Gewerbegebiet soll das grundlegende Farbspektrum des Hanseviertels zur Anwendung kommen. Gelb ist nicht enthalten und für das Gewerbegebiet als nur hier ausführbare besondere Farbe auch nicht begründbar, ebenso ist ein Ausschluss von Weiß nicht nachvollziehbar. Ein 30-% Anteil von Holz oder andersfarbigen Flächen ist bereits zulässig.

Zu 3.1

Das städtebauliche Ziel der Abfolge von Freiräumen und quer dazu stehenden Einzelbaukörpern wird nicht gestört, da sich das Baufeld am Ende der Reihe im Übergangsbereich zum Gewerbegebiet befindet. Es ist daher nicht als Fremdkörper wahrnehmbar, sondern markiert hier als östliche Kante den Abschluss der Freiraumfolge. Es handelt sich um eine bauliche Flächenreserve für die Hansestadt.

Zu 3.2

Die neuen Gebäude müssen sich in den baulichen Zusammenhang einfügen und sollen nicht den Bestand überragen. Im Vordergrund steht hier die Bildung von nach Süden offenen Freiräumen, die von einer Bebauung mit annähernd gleichförmiger Höhe eingefasst werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung am 14.03.2018 sind zudem Fragen mündlich gestellt worden, zu denen die Verwaltung im Folgenden Stellung bezieht:

Frage:

Im Bebauungsplan Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost/ Gewerbe“ wird in der Begründung der Ausschluss von Wettbüros mit einem möglichen Schulstandort begründet. Dies entspräche nicht der Beschlusslage des Schulausschusses.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Schulausschuss hat sich in seiner Sitzung am 06.02.2018 mit dem Standort einer Grundschule im Hanseviertel beschäftigt und diesen als nicht erforderlich angesehen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost/Gewerbe“ wird auf der Seite 14 durch Streichung redaktionell wie folgt geändert:

Der Ausschluss dient dem Schutz der gewerblichen Bauflächen für Betriebe des produzierenden, verarbeitenden und lagernden Gewerbes sowie des potenziellen neuen Standorts einer ~~Schule~~ oder Sporthalle sowie der angrenzenden Wohnnutzung.

Frage:

Im Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost/Wohnen“ sollte eine Nachtabschaltung für Werbung bereits ab 22 Uhr und nicht ab 0 Uhr vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

In den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 153 I findet sich unter der Nr. 8 bereits ein Nachtabschaltgebot für beleuchtete Werbeanlagen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr. In der Begründung stand versehentlich 0 Uhr bis 6 Uhr. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost/Wohnen“ wird auf der Seite 21 redaktionell wie folgt geändert:

Zulässige Leuchtwerbung ist in der Zeit zwischen ~~00:00~~ 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, um Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu unterbinden

Frage:

Die Umweltverbände fordern einen Substrataufbau für die Dachbegrünung von mind. 10 cm. Warum wird ein Substrataufbau von 8 cm vorgeschlagen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Es sollte an der Festsetzung zur Substratdicke von 8 cm für Hauptgebäude festgehalten werden. Dies entspricht dem Stand der Technik für extensive Dachbegrünung und ist somit auch wirtschaftlich vertretbar. Für Nebengebäude wird eine dünnere Substratschicht von 5 cm als Mindestmaß vorgeschrieben, um die Verhältnismäßigkeit für den Bauherren zu wahren.

Frage:

Wie soll der Radverkehr auf der Bleckeder Landstraße zukünftig geführt werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist ein Ingenieurbüro mit einer Ausführungsplanung beauftragt worden, um Lösungen für eine richtlinienkonforme Radverkehrsführung zu entwickeln. Die Bebauungspläne Nr. 153 II und 153 III sichern mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche lediglich eine erforderliche Fläche für eine zukünftige Straßenverbreiterung ab. Das Ingenieurbüro erarbeitet zur Zeit mehrere Ausführungsvarianten, die anschließend von den zuständigen Verwaltungsbereichen geprüft werden. Daher kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine Ausführungsplanung präsentiert werden. Es ergibt sich eine gewisse Abhängigkeit mit der weiteren Planung Richtung Bahnhof im Zusammenhang mit der Brückenplanung.

Übersicht der Diskussionsbeiträge im ABS zum Hanseviertel-Ost

ABS 16.03.2015**TOP 8 - Aufstellungsbeschluss**

Frage/Anregung	Stellungnahme / Bebauungsplan Festsetzung
Grünflächen zwischen den Wohnblöcken sollen nicht vollständig zu Stellplätzen umgenutzt werden	In den überwiegenden Baufeldern wurden konkrete Festsetzungen getroffen, wo Stellplatzanlagen/Garagen zulässig sind. Im Bebauungsplan Nr. 153 III sind zwischen den Bestandsgebäuden zur Bleckeder Landstraße nur Tiefgaragen zulässig.
Es soll eine Wegebeziehung von der Bleckeder Landstraße kommend durch das Quartier führen	Der Grünzug ist zwischen der Lübecker Straße und Wismarer Straße festgesetzt. Um zur Kleingartenanlage südlich der Bleckeder Landstraße zu gelangen ist eine Nutzung des öffentlichen Straßennetzes gegeben. Zudem soll eine Wegeanbindung am Rande des städtischen Grundstücks (Gebäude 41) entwickelt werden.
Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs	Ein städtebaulicher Wettbewerb wurde nicht durchgeführt, da am bestehenden Straßengitter und den Bestandsgebäuden als städtebaulichem Rahmen festgehalten wurde. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den ersten beiden Abschnitten des Hanseviertels.

ABS 18.01.2016**TOP 7 - Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes**

Frage/Anregung	Stellungnahme / Bebauungsplan Festsetzung
Der aufgezeigte Grünzug soll durch das ganze Hanseviertel bis zur Eichenallee mit Wegebeziehung durchgezogen werden.	Der Grünzug zwischen Lübecker Straße und Wismarer Straße ist gesichert. Eine Weiterführung bis zur Eichenallee im Norden wird über das städtische Grundstück des Casino ermöglicht. Für den Lückenschluss bis zur Eichenallee müssen noch Flächen vom Land Niedersachsen erworben werden. Dazu führt die Verwaltung Verhandlungsgespräche nachdem der Bebauungsplan Nr. 129, 2. Änderung geändert wurde.
Ist vom Abriss der Gebäude Abstand genommen worden? Eine Nachnutzung vorhandener Gebäude könnte Sinn machen.	Die Verwaltung hat im Laufe der Bebauungsplanentwicklung viele Nutzer gesucht, die die Bestandsgebäude umbauen und weiternutzen könnten. Für ein Teil der Gebäude gibt es konkrete Interessenten. Die Stadt hat bereits die Gebäude 40 und 41 übernommen. Es wird auf das Kapitel 4.1 im Energiekonzept (Seite 5) verwiesen, dort sind die Gebäude dargestellt, die erhalten bleiben können.
Durchmischung bestehender und neuer Bebauung hat Qualität. Prüfung, ob die 2 Gebäude, die abgerissen werden sollen, nicht doch erhalten werden könnten. Siehe	Aus städtebaulichen Gründen bleiben die Gebäude am Rande des Plangebietes erhalten, um einen Rahmen zu schaffen. Auf dem Grundstück der beiden Gebäude errichtet die LüWoBau Neubauten für den sozialen Wohnungsbau.

Behördenzentrum	
Stadhäuser sollen auch 4-geschossig mit Staffelgeschoss möglich sein	Es ist eine durchgängige dreigeschossige Bebauung mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss festgesetzt worden. Lediglich im Mischgebiet am Kreisverkehr sind vier Vollgeschosse aber ohne zusätzliches Staffelgeschoss festgesetzt. Die Reihenhaustypen sind zweigeschossig mit einem Staffelgeschoss möglich.
Wären Doppelhäuser notwendig?	Doppelhäuser wurden nicht festgesetzt, um eine möglichst hohe Verdichtung in diesem städtischen Quartier zu erreichen. Für Einzelerwerber sind Reihenhaustypen festgesetzt worden.
Wäre Quartiersparken möglich? (keine unbedingte Zielsetzung)	Es wurde ein differenzierter Stellplatzschlüssel entwickelt. Grundsätzlich bleibt es die Pflicht, den Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Dies ist im Geschosswohnungsbau häufig auch mit Tiefgaragen unter dem Gebäude gut zu erreichen.
Ist autofreies Wohnen vorgesehen?	Gemäß der NBauO sind Stellplatznachweise bei jedem Vorhaben erforderlich. Im Ausnahmefall kann im Rahmen der Baugenehmigung die Herstellung von einzelnen Stellplätzen ausgesetzt werden. Die Fläche für den Nachweis zur späteren Einrichtung der Stellplätze muss aber erbracht werden. Zudem bietet die NBauO die Möglichkeit, Ablösevereinbarungen zu schließen.
Der Baumbestand solle gesichert und die Eingangsbereiche ins Quartier aufgewertet werden	Ein Großteil der vorhandenen Bäume konnte im Rahmen der Bauleitplanung als Bestandsbäume in die Pläne übernommen und zum Erhalt festgesetzt werden. Im Umweltbericht ist dargelegt, wie der Ausgleich durch Neuanpflanzung von Bäumen im Grünstreifen an der zukünftigen A39 für Wegfallende Bäume geplant ist.

ABS 24.04.2017**TOP 5 – 9 - Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse**

Frage/Anregung	Stellungnahme /Bebauungsplan Festsetzung
Werden die Mannschaftsgebäude Ost für den Lärmschutz erhalten?	Im Lärmgutachten wird mit einer freien Schallausbreitung gerechnet. Es ist aber ein dauerhafter Erhalt der Gebäude 37, 38 und 39 an der Wismarer Straße (Mischgebiet) vorgesehen.
Können Flachdächer mit dem Altbestand kombiniert werden?	Die Bestandsgebäude behalten ihre Dachform. Für Neubauten sind Flachdächer mit zwingender Dachbegrünung festgesetzt.
Kann die Leuchtreklame im Gewerbegebiet bereits ab 22:00 Uhr abgestellt werden?	Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist in den Wohn- und Mischgebieten in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr morgens abzuschalten. Im Gewerbegebiet gibt es eine geringere Betroffenheit, daher ist hier eine Nachtabschaltung der Beleuchtung von Werbeanlagen zwischen 0.00 Uhr und 6.00 Uhr vorgesehen
Werden Balkone an den Bestandsbauten möglich sein	Ja
Kann der Stellplatzschlüssel verringert werden?	Der Stellplatzschlüssel ist nach Wohnungsgrößen differenziert worden. Zudem wird der Stellplatzschlüssel für den gebundenen Wohnungsbau reduziert. (siehe

Frage/Anregung	Stellungnahme /Bebauungsplan Festsetzung
	textliche Festsetzung 1.3.1 im BPlan Nr. 153 I)
Kann von der Fernwärmeversorgung befreit werden, wenn Sonnenenergie genutzt wird?	Für die Erzeugung von Brauchwasser ist die Einrichtung von Solarkollektoren bei einem gleichzeitigen Fernwärmeanschluss zulässig.
Welchen Zweck verfolgt die Aufweitung der Bleckeder Landstraße	Durch die Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche wird eine richtlinienkonforme Gestaltung von Radverkehrsanlagen ermöglicht.
Wer erwirbt das Gelände von der BlmA, zu welchem Preis	Direkt von der BlmA kann eine Kommune oder ein kommunal dominiertes Unternehmen erwerben. Hier wird die SHI (vormals IDB) als Erwerber auftreten. Ausgenommen hiervon sind die Gebäude 40 und 41, die die Hansestadt Lüneburg direkt erwirbt (vgl. Ratsvorlage 25.4.2018). Die Kaufverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen.
Wer wird auf welcher Grundlage das Gebiet entwickeln? Wer wird Vertragspartner für Kaufinteressenten? Wie wird vergeben? Werden Grundstücke für Baugruppen reserviert?	Das Gebiet wird durch die SHI als Erschließungsträger entwickelt. Durch den städtebaulichen Vertrag werden die hierfür notwendigen Aufgaben übertragen. Die SHI wird die Flächen auch vermarkten. Die Grundstücksvergabe erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Vertraglich wird geregelt, dass auch Baugruppen berücksichtigt werden.
Sicherung der Nutzung des Photovoltaikpotentials auf Dachflächen	Solaranlagen sind auf allen Dächern zulässig.
Sicherung künftiger E-Mobilität	Es sind Ladesäulen im Gebiet vorgesehen und die Netzkapazität wird so ausgelegt, dass ausreichende Leistungen für Elektrolademöglichkeiten auf den privaten Grundstücken ermöglicht ist (siehe Energiekonzept Kapitel 6 Elektromobilität).
Festsetzung von Tiefgaragen, um Flächenverbrauch zu verringern	Tiefgaragen sind möglich. Eine verpflichtende Festsetzung zum Bau von Tiefgaragen besteht nicht.
Ermöglichen Schallschutzmaßnahmen weiteren Wohnungsbau im Bereich des Gewerbegebietes?	Die Lärmbelastung lässt gesundes Wohnen näher an der zukünftigen A39 nur mit erheblichem Aufwand an Schallschutzmaßnahmen zu. Eine Ausdehnung von Wohnen würde aber das Gewerbe zu stark einschränken, so dass kein Wohnungsbau festgesetzt wird

ABS 28.08.2017**TOP 12 - Antrag Die Linke: Zulassung sämtlicher EE für das Hanseviertel und****TOP 13 - Antrag Die Grünen: Maßnahmen zum Hanseviertel III**

Die Fragen wurden bereits schriftlich in der Vorlage VO/7376/17 durch die Verwaltung ausführlich beantwortet, auf die hier verwiesen wird.

Frage/Anregung	Stellungnahme
Mieterstromnetz über ein Leerrohrsystem ermöglichen	Ein Leerrohrsystem über privaten Grund ist nur über Dienstbarkeiten zu regeln. Das ist Angelegenheit der Käufer und kann nicht von der Stadt vorgeschrieben werden. Des Weiteren gibt es Alternativen im Leitungsbau.
Nutzung des Photovoltaik-Potentials des Dachflächen sichern	Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf allen Dächern zulässig. Ein Zwang zur Errichtung von Photovoltaikanlagen besteht nicht.
Verlegung eines Quartiersstromnetzes parallel zur Primär-Stromversorgung	Die Umsetzung der Forderung ist rechtlich nicht möglich.
Dachbegrünung für jedes Flachdach	Für Neubauten sind Flachdächer mit einer zwingenden Dachbegrünung festgesetzt.
Komptabilität von Gründächern und PV- bzw. Solarthermieanlagen	Solaranlagen sind gleichzeitig mit Dachbegrünung zulässig. Es gibt jedoch eine Ausnahmeregelung, um auf eine Dachbegrünung unterhalb von Solaranlagen zu verzichten.
Solarthermie bleibt trotz des Anschlusszwangs an die Fernwärme möglich	Für die Erzeugung von Brauchwasser ist die Einrichtung von Solarkollektoren bei einem gleichzeitigen Fernwärmeanschluss zulässig.
Stadt fördert Gewerbeansiedlung für Betriebe mit hoher Wärmeabnahme	Es ist eine Aufgabe der WLG darauf hinzuweisen.
Ertüchtigung von Carportdächern für Begrünung	Auf Dächern für Nebenanlagen ab einer Größe von 40 m ² ist die Dachbegrünung vorgeschrieben.
Größtmögliche Artenvielfalt bei Dachbegrünung, Begleitgrün und Grünflächen erreichen	Die Dachbegrünung soll extensiv ausgeführt werden, um ein Habitatpotential für die Haubenlerche zu ermöglichen. Begleitgrün und Grünflächen für die die Hansestadt verantwortlich bleibt, werden insektenfreundlich gestaltet.
Angebot von Saatgut durch die AGL	Dies ist rechtlich nicht möglich.