

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Neumann

Datum:
09.08.2018

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 153 II "Hanseviertel-Ost/Gewerbe"

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 II „Hanseviertel-Ost /Gewerbe“ eingeleitet.

Der Änderungsbereich liegt westlich der Ostumgehung, zwischen einer Waldfläche im Norden und der Bleckeder Landstraße im Süden. Im Westen wird der Bebauungsplan durch den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 153 I begrenzt.

Ziel der Planung ist es, Flächen für gewerbliche Nutzungen vorzubereiten, eine entsprechende Erschließungsflächen zu sichern und die Planung mit den Erforderlichkeiten und Flächenbedarfen der geplanten Autobahn 39 abzustimmen.

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 Juni 2016 bis Juli 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 Unterlagen wird verzichtet, da sie weiterhin im Ratsinformationssystem einsehbar sind.

Redaktionelle Änderungen nach dem ABS am 23.04.2018 und des 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 II „Hanseviertel-Ost/Gewerbe“ sind folgende redaktionelle Änderungen durch die Verwaltung erfolgt, auf die hier explizit hingewiesen wird:

Dokument: Begründung, Seite 14

Streichung: 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.

Begründung: Der Schulausschuss hat sich am 06.02.2018 mit dem Erfordernis eines Schulstandortes im Hanseviertel auseinandergesetzt und keine Grundschule für erforderlich gehalten. Das Ziel eines Ausschlusses für Spielhallen bleibt auch ohne die Aufzählung der

Schule in der Begründung inhaltlich bestehen. An der Festsetzung im Bebauungsplan ändert sich dadurch nichts.

Dokument: Planzeichnung, Hinweise

Ergänzung der Hinweise um Ziffer 7: 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 II „Hanseviertel-Ost-Gewerbe“ 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 Energiekonzept
- Anlage 7 ALT Planzeichnung
- Anlage 7 NEU Planzeichnung
- 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 Plan Fortschreibung Entwässerungskonzept
- Anlage 17 Fortschreibung Entwässerungskonzept
- Anlage 18 Plan Sanierungs- und Entsorgungskonzept
- Anlage 19 Sanierungs- und Entsorgungskonzept
- Anlage 20 Lärmtechnische Untersuchung
- Anlage 21 Plan zur Lärmtechnischen Untersuchung

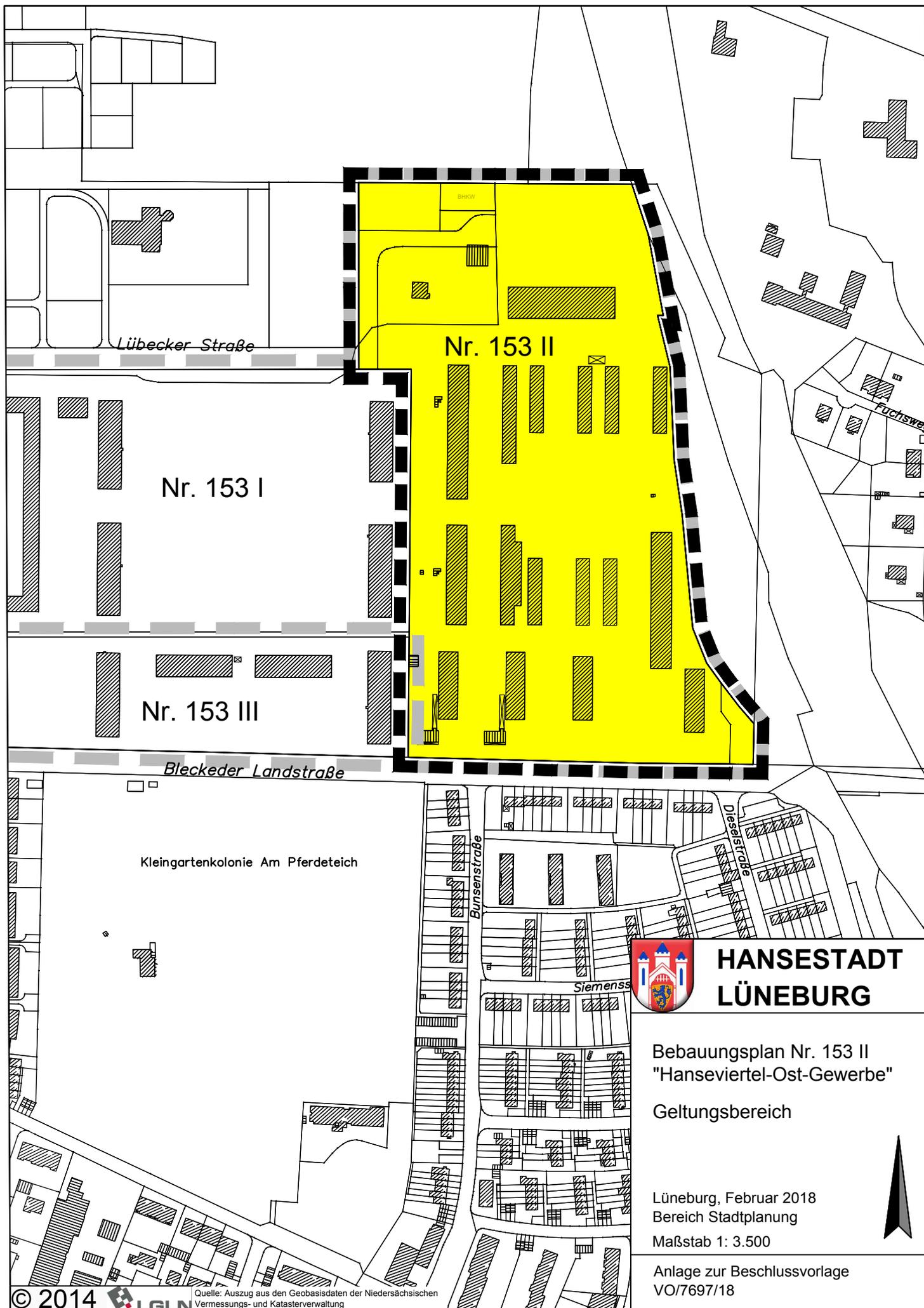
Beratungsergebnis:

	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 II Hanseviertel-Ost-Gewerbe

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	01.06.2016
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	08.06.2016 bis 15.07.2016
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige TöB-Beteiligung	09.06.2016 bis 15.07.2016
<input checked="" type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss	ABS 24.04.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Förmli. 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"/>	Satzungsentwurf	
<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	



Nr. 153 II

Nr. 153 I

Nr. 153 III

Lübecker Straße

Bleckeder Landstraße

Kleingartenkolonie Am Pferdeteich

Bunsenstrasse

Siemensstrasse

**HANSESTADT
LÜNEBURG**



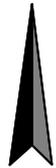
Bebauungsplan Nr. 153 II
"Hanseviertel-Ost-Gewerbe"

Geltungsbereich

Lüneburg, Februar 2018
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 3.500

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/7697/18



Hansestadt Lüneburg, Bebauungsplan Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost-Gewerbe“

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.....	3
1.1	Landkreis Lüneburg, Fachdienst Bauen, 19.06.2017	3
1.2	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	4
1.3	BUND Regionalverband Elbe-Heide, 28.06.2017	5
1.4	NABU Naturschutzbund Deutschland, Kreisgruppe Lüneburg e.V, 29.06.2017	14
1.5	Abwasser, Grün und Lüneburger Service GmbH, 26.06.2017	21
1.6	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, 22.6.2017	25
1.7	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 07.6.2017	26
1.8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 15.06.2017	28
1.9	Industrie - und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, 26.06.2017	28
1.10	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, 22.06.2017	29
1.11	ADFC Lüneburg, 29.06.2017	30
1.12	Deutsche Telekom Technik GmbH, 23.06.2017	30
1.13	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 27.06.2017	30
2	Private.....	32
2.1	idb Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft, 20.06.2017	32

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

- Landkreis Lüneburg, Stabsstelle Regional- und Bauleitplanung, 26.06.2017
- Polizeiinspektion Lüneburg/ Lüchow-Dannenberg/Uelzen, 08.06.17
- Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Gohrde, 08.06.2017
- Wasserverband der Ilmenau-Niederung, 06.06.2017
- Avacon AG, 30.06.2017

1 Behörden / Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Lüneburg, Fachdienst Bauen, 19.06.2017

Die Stellungnahme vom 05.07.2016 hat weiterhin Bestand.

Landkreis Lüneburg, Fachdienst Bauen, 05.07.2016

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- NBrandSchG) 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 dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

2. Zuwegung

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gem. § 4 NBauO vom 03.04.2012 (Nds. GVBL. Nr. 5/2012, S. 46) vorzusehen. Sie sind entsprechend den §§ 1 und 2 der DVO-NBauO vom 26.09.2012 (Nds. GVBL. Nr. 21/2012, S. 382) auszuführen.

Stichstraßen müssen mit ausreichend bemessenen Wendeplätzen versehen wer-

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 und in den städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger aufgenommen.

Die notwendigen Anforderungen und Hinweise der Feuerwehr an die Zuwegungen, Wenderadien und an die Belastbarkeit werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt und an den Erschließungsträger zur Beachtung weitergeleitet.

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

den. Es ist sicherzustellen, dass der Radius des Wendeplatzes am Ende der Lübecker Straße innerhalb der Bordsteinkanten ausgeführt wird.

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 Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

Der ÖPNV, Rad- und Fußweg muss auch für die Feuerwehr durchfahrbar hergestellt werden. Ab einer Grundfläche der Gebäude von 5.000 m² sind Feuerwehrumfahrten erforderlich. Sofern diese eine bauliche Anlage darstellen, bitte ich dies zu berücksichtigen. (BAB 39)

Sofern die geplante Sporthalle als eine Versammlungsstätte genutzt werden soll, sind mindestens zwei Zufahrten erforderlich, um den abfließenden Verkehr bei einem Brandereignis nicht mit den Anfahrtswegen der Feuerwehr kollidieren zu lassen.

Sofern die Gewerbeflächen GE 3 und 4 über den zurzeit geplanten Rad- und Fußweg erschlossen werden sollen, sind die Radien für Zufahrten für die Feuerwehr gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

1.2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Fläche liegt westlich der Bundesstraße ,B 4 | B 209' im Zuge der Ortsumgehung Lüneburg außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen und grenzt zwischen ca. ,Abs. 730 | Stat. 1200' und ,Abs. 740 | Stat. 442' an die jetzige Ortsumgehung.

Hinsichtlich der weiteren Behandlung des Bebauungsplanes sind u.a. nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die weitere Planung der Bundesautobahn ,A 39' im Bereich der jetzigen Ortsumgehung Lüneburg ist weiterhin zu berücksichtigen. Das Bauprojekt ,A 39' befindet sich derzeit im Planfeststellungsverfahren.
- Die maßgebenden Bauverbots- / bzw. Baubeschränkungszone(n) (gem. § 9 FStrG) im Zuge der in Planung befindlichen ,A 39' betragen 40 m bzw.

Das Grundstück für die Sporthalle ist von zwei öffentlichen Verkehrsflächen aus erreichbar, sodass im Bauantragsverfahren zwei Zufahrten berücksichtigt werden können.

Die Radien gem. Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr wurde in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Planung der Bundesautobahn A 39 wurde in die Bebauungsplanung einbezogen und wird auch weiterhin berücksichtigt. Die Bauverbots- / und Baubeschränkungszone(n) sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. In der Bauverbotszone sind keine Bauflächen vorgesehen.

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

100 m vom durchgehenden Fahrbahnrand der Bundesautobahn und sind im Zuge der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen. Stellplatzanlagen, Lagerflächen etc. werden in der Bauverbotszone nicht zugelassen. Die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken sind im Einzelfall zu prüfen.

- Die seitens der Stadt im März 2017 erfolgte Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung ist hinsichtlich der fortlaufenden Planung der ‚A 39‘ entsprechend zu berücksichtigen.
- Die Hansestadt hat gem. § 9 (1) Abs. 24 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm) erforderlich werden.

Die Straßenbauverwaltung ist am weiteren Verfahren zu beteiligen. Danach ist mir die Genehmigung des Bebauungsplanes unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung mitzuteilen.

1.3 BUND Regionalverband Elbe-Heide, 28.06.2017

Wir begrüßen die Konversion des ehemaligen Kasernengeländes zu städtischen Wohn- und Gewerbeflächen, das sich zwischen dem künftigen Baugebiet Hanseviertei-Ost-Wohnen und der B 4/B 209 befindet. Gerade diese Lage erfordert bei der Planung gleichzeitig ökologische und umweltschützende Aspekte zu berücksichtigen.

Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der BUND begrüßt die Begrünung der **Dachflächen**. Wir sehen die Errichtung von Solaranlagen auf Dachflächen, sowie begehbare Dachterrassen nicht als Ausschlusskriterium einer Dachbegrünung an. Wir bitten darum, diesen Passus in der textlichen Festsetzung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung in Nr. 5.6 dem entsprechend zu verändern.

Der BUND begrüßt, dass im Plangebiet **Fassadenbegrünung** in Nr. 5.7 textlich festgesetzt wird.

Im Hinblick auf schädliche Umwelteinwirkungen wurden die Ergebnisse des Lärmgutachtens und des Gutachtens zu Luftschadstoffen, das die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Rahmen der Planfeststellung für die A39 erstellen lassen hat, in den Bebauungsplänen einbezogen. Im Hinblick auf Verkehrslärm wurden Maßnahmen notwendig und entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen getroffen (siehe textliche Festsetzung 4.).

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Grundsätzlich ist das gesamte Dach gemäß der textlichen Festsetzung 5.6 zu begrünen. Durch die Festsetzung wird ein Ausnahmetatbestand bei der Nutzung von erneuerbaren Energien vorgenommen, um die Verhältnismäßigkeit zu wahren. Bei der Einschränkung, für die mit erneuerbaren Energien belegten Flächen, handelt es sich deshalb um eine bauliche Erleichterung für den Bauherrn. Dies gilt auch für Dachterrassen, wobei diese ohnehin nur auf 30 % der Dachfläche inkl. aller technischen Aufbauten zulässig sind.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

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

Wir möchten darauf hinweisen, dass der vorhandene **Gehölzbestand und die Ruderalflächen** im Nordosten des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Grünfläche in seinen derzeitigen Ausmaßen erhalten bleiben. Die im Plangebiet über die Jahre entstandenen Flächen mit Distelbeständen sind aus naturschutzfachlichen Gründen ökologisch wertvoll und haben zur Entwicklung einer Stieglitzpopulation geführt. Daher wäre es im Zuge der Anpflanzungen zu begrüßen, wenn hier Ruderalbereiche dieser Art erhalten bzw. geschaffen werden könnten. Da im Plangebiet Hanseviertel-Ost-Wohnen für die Fauna wertvolle halbruderale Gras- und Staudenflure trockener Standorte verloren zu gehen drohen, fordert der BUND diese Areale im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebiets zu erhalten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine textliche Festsetzung aufzunehmen, in der die Biotope und die nötigen Pflegemaßnahmen näher bezeichnet werden. Siehe dazu die Abb. 1 und 2.

Der BUND fordert den vorhandenen **Baumbestand** entlang der Grundstücksgrenze zur Bleckeder Landstraße zu erhalten. Siehe dazu die Abb. 1 und 2. 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 Plangebiets.

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

Die Straßenverkehrsfläche wird entlang der Bleckeder Landstraße in Richtung Norden verbreitert um eine dauerhafte Verbesserung für den Fuß- und Radverkehr herzustellen. Die notwendiger Weise entfallenden Bäume wurden in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, für sie gibt es entsprechenden Ersatz. Für den an den neuen Fuß- und Radweg angrenzenden Baumbestand gibt es einen 5 m breiten Streifen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.



Abb. 1: Ausschnitt vom Bebauungsplan Nr. 153 II
"Hanseviertel-Ost / Gewerbe" M 1:1.000



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Anhang des Umweltberichts
„Biotoptypen“

Artenschutz

Der BUND verweist an dieser Stelle auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 153 I "Hanseviertel Ost - Wohnen" vom 02.07.2017. Wie schon an dieser Stelle angemerkt, handelt es sich bei dem Gebiet Hanseviertel-Ost um ein ökologisch sensibles Gebiet mit einer hohen Artenvielfalt, die es zu erhalten gilt. 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.

Fledermäuse und Brutvögel

"Insgesamt handelt sich bei dem derzeit überwiegend brachliegendem Plangebiet um einen für Fledermäuse attraktiven Habitatkomplex mit einem Wechsel

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.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes lässt sich kein Schutz aller denkbaren Habitate der geschützten

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>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>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. Eine entsprechende Übernahmeverpflichtung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</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 vorgezogenen 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
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Nach LBV-SH (2011)² müssen CEF-Maßnahmen (hier das Anbringen von Ersatzquartieren vor Baubeginn)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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 Aus-</p>

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)

gleichsmaßnahmen angegeben.

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-

In Bezug auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten gilt, dass diese zwar explizit geschützt sind, sich aber je nach Art aus verschiedenen Habitatelementen zu-

⁴ Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein - Amt für Planfeststellung Energie (2016): Beachtung des Artenschutzrechts bei der Planfeststellung. Bearbeiter Albrecht, R., Drews, A., Dierkes, C., Geisler, J., Mierwald, U., Kiel

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

und Pflanzenarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten, müssen die Habitatansprüche 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.

"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."
Wir begrüßen die Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter wie Mauerseg-

sammensetzen können. Für die Artenschutzprüfung sind die Habitatelemente (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.

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 Kolonie-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

ler, 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 Bruthabitate im Bauplan zu sichern (Erläuterungen dazu den vorangegangenen Text).

Immissionsschutz

Der BUND erwartet, dass aufgrund der Nähe zur Umgehungsstraße neben Schallimmissionen auch die Immissionen von Luftschadstoffen, speziell auch von Stickoxiden, Ozon und Feinstaub PM 2,5, überprüft werden. Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Umgehungsstraße ist auch eine erhöhte Feinstaubkonzentration durch Reifenabrieb zu erwarten. Dem sollte entsprechend § 1 Abs. 7c BauGB durch eine Untersuchung Rechnung getragen werden.

Fazit

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

Der BUND wünscht sich daher eine generell andere Verfahrensweise in der

Abwägungsvorschlag

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.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Bundesautobahn A 39 wurde bereits eine Untersuchung zur Ermittlung der Luftschadstoffbelastung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Immissionen die gültigen Beurteilungswerte der 39. BImSchV für die jeweiligen Luftschadstoffe an der bestehenden Bebauung im Untersuchungsgebiet aus lufthygienischer Sicht deutlich unterschreiten. Da die geplante Bebauung die Abstände der bestehenden Bebauung nicht unterschreitet, ist auch hier davon auszugehen, dass die Beurteilungswerte der 39. BImSchV unterschritten werden.

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
---------------------------	--------------------

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.

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

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

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

1.4 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. Die gute Eignung des Untergrunds spricht für die Anlage von Rigolen in den Bereichen 1, 2 und 5 und für deren Notwendigkeit bei einer Versiegelung von 80% im Plangebiet.

Grundlage

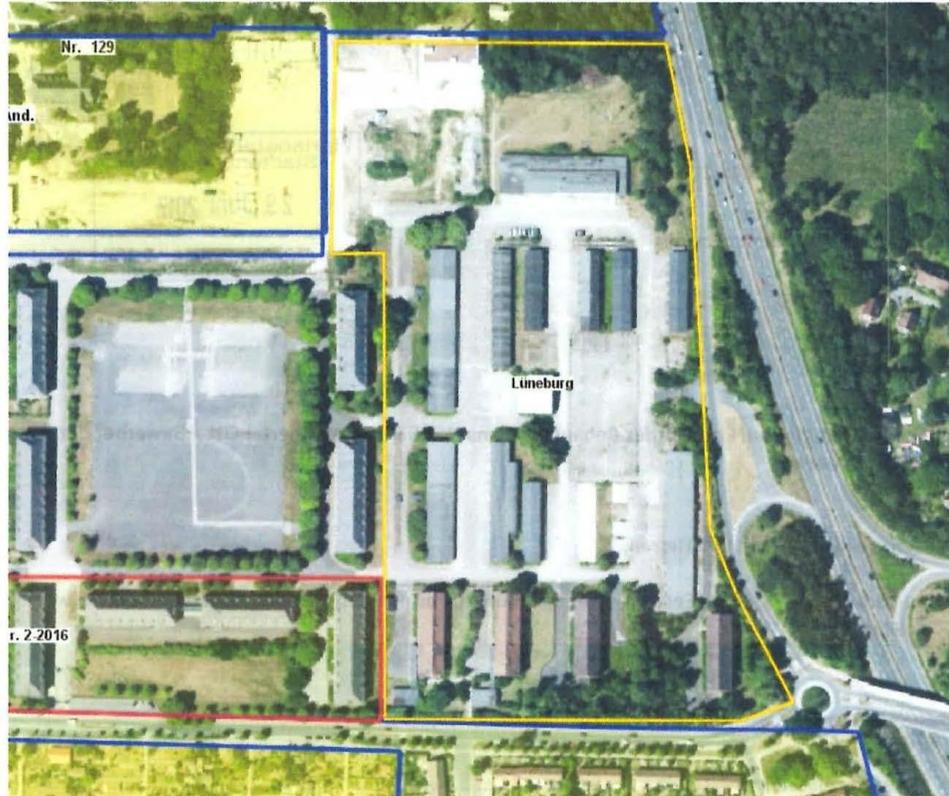


Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets. Quelle: GeoPortal LK Lüneburg. Planfläche ist gelb umrandet

Das Plangebiet umfasst rund 9 ha und liegt zwischen der B4/B209 und dem Bebauungsplan 153 I "Hanseviertel/Wohnen". Es ist gegenwärtig stark versiegelt. Das Ausmaß der Versiegelung wird durch den vorliegenden Plan nicht erhöht.

Baumpflanzungen

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

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)

Dem Vorschlag zur Streichung der Sommerlinde wird 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

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

- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Gestrichen werden muss 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 Gartenamtsleiter² entstanden ist:

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, Honigtauabsonderung
Tilia platyphyllos 'Rubra', Korallenrote Sommerlinde	30-35	15-20	gering	2	nicht geeignet	wie die Art, jedoch regelmäßiger breit kegelförmige Krone, Triebspitzen auffallend orange- bis korallenrot gefärbt im Winter, einjährige Triebe intensiv rot, Honigtauabsonderung

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 hinauszufragen, 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**

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.

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.

Die Hansestadt übernimmt die Verpflichtung und wird die Nistkästen an geeigneten Gebäuden und Bäumen anbringen.

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

DURCHFÜHRUNG

Angaben zum Substrat

Es sind folgende Anforderungen einzuhalten:

- **Durchschnittliche Substratstärke von 10 cm** (lose Schüttung)
- Gesamtwasserrückhaltekapazität von mindestens 45 l/m² (Gesamtaufbau System)
- Pflanzenverfügbares Wasserspeichervolumen von mindestens 25 l/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 Verwen-**

Der Bebauungsplan setzt keine besondere Saatmischung fest. Es gibt auch keine spezielle Lüneburger Saatmischung. Positiv für die rote Liste Art Haubenler-

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

dung 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 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

che 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 Saadmischung erfolgen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Behörden

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.

Um mit der Dachbegrünung der hohen Versiegelung von 80% entgegenzutreten zu können, muss in den textlichen Festsetzungen in der Nr. 5.6 **die Zulässigkeit von Dachterrassen gestrichen werden** und die Nicht-Begrünung auf die Installation technisch notwendiger Anlagen auf den Dachflächen beschränkt werden.

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. 6.1 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 Nr. 4 und 11 BauGB (Stellplätze, Zufahrten, Wege, usw.)), **die nicht von Autos in Anspruch genommen werden, einen ökologischen Belag (haufwerksporiges Pflaster bzw. Dränpflaster)**

Abwägungsvorschlag

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

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.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es soll den Bauherren ermöglicht werden, Dachterrassen im angegebenen Umfang errichten zu können.

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 Verunreini-

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

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-rinteln.de/rigolen-und-rohrversickerung/>

In der Begründung zum vorliegenden Entwurf wird explizit auf die teilweise Eignung für Versickerung hingewiesen: "Um die Versickerungsfähigkeit der Baugebiete zu überprüfen wurde eine Baugrunduntersuchung zur Wasserdurchlässigkeit im Untergrund durch geolog Ingenieurgesellschaft GmbH durchgeführt.

gungen 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 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.

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

Die Untersuchung vom 07.09.2016 hat ergeben, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1, GEe 2 und GEe 5 eine direkte oberflächennahe Versickerung in die anstehenden Böden hinein größtenteils möglich ist. Der Abstand zur Grundwasseroberfläche ist ausreichend. Im zentralen und südlichen Bereich des Plangebiets (GEe 3, GEe 4, GEe 6 und GEe 7) ist eine Versickerung in die oberflächennah anstehenden Böden (Geschiebelehne und -mergel) hinein dagegen nicht möglich. Das anfallende Regenwasser in diesem Bereich ist daher einer zentralen Regenrückhaltung zuzuleiten." **Dieses spricht deutlich für die gute Eignung des Untergrunds für die Anlage von Rigolen in den Bereichen 1, 2 und 5 und für deren Notwendigkeit bei einer Versiegelung von 80% im Plangebiet.** Und hier fordern wir die Hansestadt auf, durch die textliche Festsetzung von Rigolen die Chance zu nutzen, Erfahrungen mit diesem Instrument der ortsnahen Versickerung von Oberflächenwasser zu gewinnen.

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.

1.5 Abwasser, Grün und Lüneburger Service GmbH, 26.06.2017

Nach Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen teilen wir Ihnen zunächst mit, dass für die von der AGL hier zu vertretenden **Belange keine grundsätzlichen Bedenken** gegen das Planvorhaben zur Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 153 II " Hanseviertel-Ost I Gewerbe" bestehen.

Im vorgesehenen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes, sowie im näheren Umfeld dazu, sind von Seiten der Abwasser, Grün und Lüneburger Service GmbH

Die Hansestadt Lüneburg hat bereits Erfahrung mit Rigolen. So wurde unter dem Stadtplatz im Hanseviertel eine großvolumige Rigole installiert.

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

neben den hier behandelten Planungen zur weiteren Erschließung der ehemaligen Kasernenflächen "Schlieffen - Park" derzeit keine weiteren Fachplanungen oder Maßnahmen am Bestand des vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanalnetzes, oder dem vorhandenen Gewässerbestand vorgesehen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf unsere bisherigen Stellungnahmen zu den weiteren laufenden B.-Planverfahren Nr. 153 I bis III "Hanseviertel-Ost".

Zum vorliegenden Planentwurf möchten wir noch **folgende Hinweise** und Anregungen geben:

1. Im vorliegenden Planentwurf ist zur Sicherung der Abwasserableitungen in die nördlich des Plangebietes gelegen Abwasseranlagen vorgesehen zwischen den Baugebieten GEE2 und GEE 5 ein Leitungsrecht festzusetzen, das durch den Grünzug fortgeführt wird. Die Breite dieser Trasse sollte wegen der erforderlichen Dimensionen des Regenwasserkanales und der parallelen Verlegung eines erforderlichen weiteren Schmutzwasserkanals eine Mindestbreite von 6,00 m (jeweils 3,00 m je Kanal) aufweisen. In dieser Trasse sind dann Abgrabungen, Aufschüttungen und die Errichtung von festen und dauerhaften hochbaulichen Anlagen unzulässig.

2. Der Hinweis 1. in den vorgesehenen textlichen Festsetzungen zum Abschnitt "Kampfmittel" mit der grundsätzlichen Forderung nach Sondierung jeglicher Bauflächen vor der Durchführung von Bodenarbeiten, Bau- und Pflanzmaßnahmen sollte überdacht werden. Diese Forderung führt zu einem erheblichen Arbeits- und Kostenaufwand, der in keiner Weise so gerechtfertigt ist, da für den gesamten Bereich der ehemaligen militärischen Liegenschaft im bisherigen Verfahrens- und Erschließungsverlauf bereits umfangreiche Sondierungen, Untersuchungen und auch Sanierungen durchgeführt wurden, die zu neuen Bewertungen des Gefährdungspotentiales führen und in gar keinem Falle mehr für alle Bereiche grundsätzliche umfangreiche weitere Sondierungen erfordern!

Vielmehr sollte eine entsprechend einzuholende Auskunftspflicht bei der zustän-

Abwägungsvorschlag

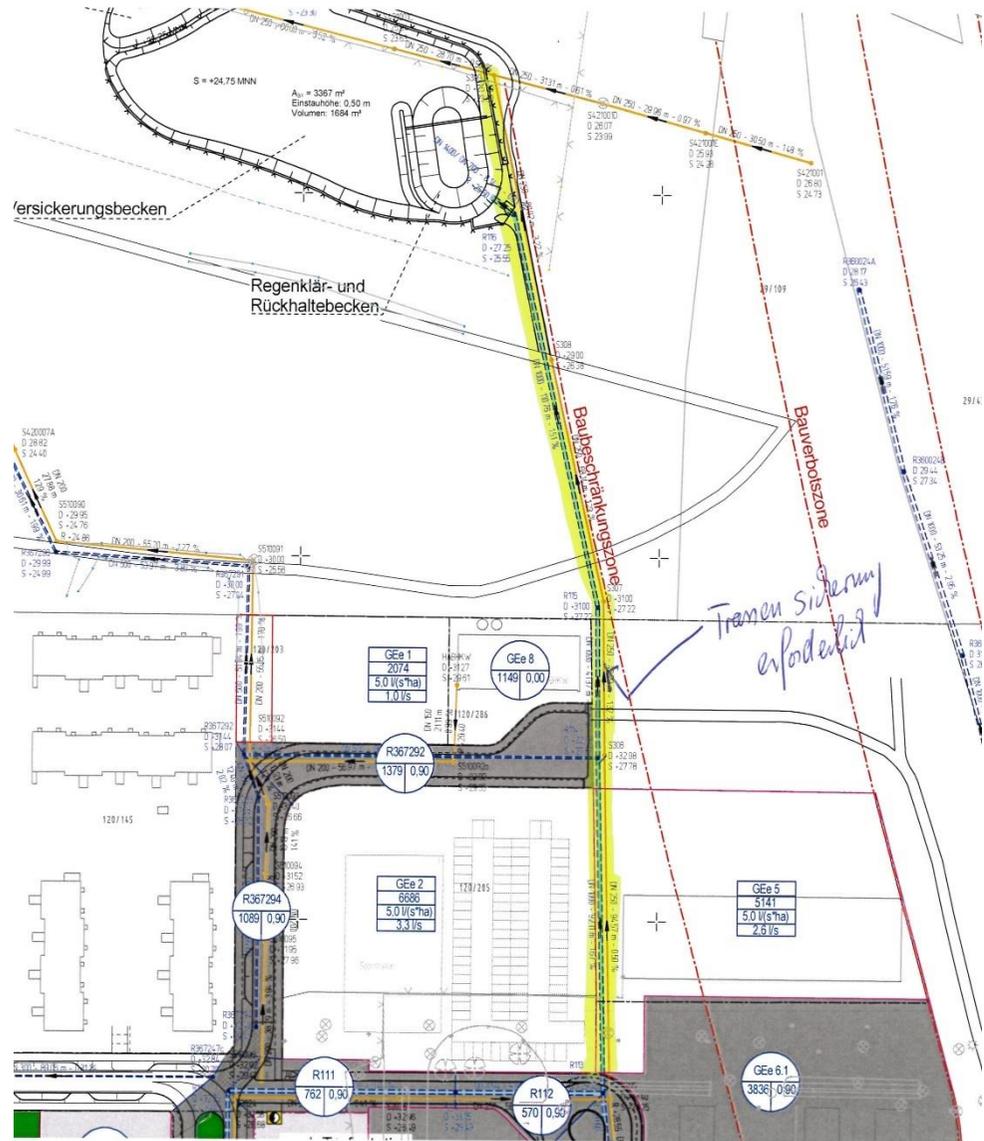
Der Stellungnahme wird gefolgt, das Leitungsrecht wird auf eine Breite von 6 m in Richtung Westen ausgeweitet. Die Baugrenze verschiebt sich um einen Abstand von 1 m zwischen Baugrenze und Leitungsrecht zu bewahren um 2 m in Richtung Osten. Die Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die Verschiebung aufgrund der festgesetzten GRZ und der Baumassenzahl jedoch nicht wesentlich eingeschränkt. Auf die Bilanzierung wirkt sich diese Anpflanzung ebenfalls nicht wesentlich aus, die Anzahl der festgesetzten Bäume kann auch auf der um 140 m² kleineren Fläche gem. den textlichen Festsetzungen realisiert werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Hinweis wird auf Grundlage des Schreibens des Kampfmittelräumdienstes vom 04.08.2016 in den Hinweisen der Planzeichnungen der B-Pläne 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“, 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ und 153 III "Hanseviertel-Ost/Bleckeder Landstraße" wie folgt angepasst: 1. 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 Spezialun-

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

digen Fachbehörde für die militärischen Altlasten festgeschrieben werden.
(Siehe hierzu auch Punkt 5.12 der Begründung zum B.-Plan Nr. 153 III: „**5.12 Kampfmittelverdachtsflächen.** Gemäß Auswertung alliierter Luftbilder des Zweiten Weltkrieges können im gesamten Geltungsbereich noch Kampfmittel vorhanden sein. Nach Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist jedoch nicht mit Blindgängern zu rechnen.“)

ternehmen voraussichtlich erforderlich. Auskunft hierzu erteilt die Gefahrenabwehrbehörde (Hansestadt Lüneburg, Bereich Sicherheit und Ordnung).



1.6 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, 22.6.2017

Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

In dem Plangebiet befinden sich derzeit keine Handwerksbetriebe, die in der Handwerksrolle eingetragen sind. Durch die sehr restriktiven Festsetzungen gehen wir jedoch davon aus, dass eine Reihe von Bauanträgen nicht genehmigungsfähig ist. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 als typisierende Einschränkung sind sämtliche Handwerksbetriebe ausgeschlossen, die typischerweise nicht mischgebietsverträglich sind. Dazu zählen beispielsweise typische Tischlereibetriebe oder größere Backbetriebe, auch wenn diese Gewerbebetriebe die Festsetzung Nr. 3.3 erfüllen (hierzu gängige Rechtsprechung).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 werden Betriebsansiedlungen ausreichend reglementiert, denn das Ziel des Plangebers ist mit der Festsetzung Nr. 1.1 unserer Einschätzung nach ebenfalls der Immissionsschutz. Allerdings trifft die Festsetzung Nr. 1.1 nicht primär den Immissionsschutz, sondern die Typik von Betrieben. Die Ansiedlung von Betrieben in dem geplanten Gewerbegebiet würde sich äußerst schwierig gestalten. Die Festsetzung Nr. 1.1 erscheint somit überflüssig.

Ein anderer Grund für die doppelte Restriktion erschließt sich für uns nicht. Die Emissionskontingente in GEE 2, GEE 4, GEE 7a und GEE 7b belaufen sich für Gewerbegebiete auf sehr niedrige Werte. Zudem empfehlen wir aus den genannten Gründen, die textliche Festsetzung Nr. 1.1 aus dem Planentwurf herauszunehmen.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textliche Festsetzung 1.1.1 wird gestrichen. Die festgesetzten Emissionskontingente genügen um die Ansiedlung von lärmemittierenden Betrieben zu reglementieren.

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

1.7 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 07.6.2017

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

1. Es handelt sich um einen Bereich, der militärisch genutzt wurde. Gemäß Auswertung alliierter Flugbilder des Zweiten Weltkrieges können im gesamten Geltungsbereich noch Kampfmittel vorhanden sein. Nach Auswertung der, dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden, Flugbilder 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).

Anlage:



LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34, 30171 Hannover



Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachs
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren
Satzungsverfahren (§ 4 BauGB, Anlage 17 VV-BauGB)
Träger des öffentlichen Belanges: LGLN, RD Hameln - Hannover
Öffentlicher Belang: Kampfmittelbeseitigung

Vorbemerkung:

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Planende Gemeinde: Hansestadt Lüneburg

Verfahren: Bebauungsplan Nr. 153 II "Hanseviertel-Ost / Gewerbe"

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:

- Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.
 Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:

- Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht.
Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.
 Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht.
Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.

- Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

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

1.8 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 15.06.2017

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

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 23.2.1987, 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) 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.

1.9 Industrie - und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, 26.06.2017

Wir äußern keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Bezüglich der vorgesehenen und auch Sicht der IHK zu begrüßenden Annex-Regelung für Einzelhandelsflächen, die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen, regen wir an, dass zusätzlich zur Begrenzung auf maximal 200 m² Verkaufsfläche eine Formu-

Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.

Die Anregung zur Ergänzung der untergeordneten Fläche wird gefolgt und die textliche Festsetzung entsprechend angepasst.

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

lierung hinsichtlich der "Unterordnung" ergänzt wird.

z.B.: Ausnahmsweise können Verkaufsstellen, wenn sie in einem unmittelbar räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen, diesem hinsichtlich der Fläche deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten, zugelassen werden (Fabrikverkauf).

Ohne eine entsprechende Formulierung kann u.E. nicht verhindert werden, dass sich in den Gewerbegebieten Betriebe ansiedeln, die überwiegend auf den Bereich Einzelhandel ausgerichtet sind. Mit der bisher vorgesehenen Formulierung wäre sogar eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben möglich, die dem Einzelhandelskonzept der Hansestadt Lüneburg an diesem Standort widersprechen würden.

1.10 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, 22.06.2017

Gegen den B-Plan Nr. 153 II bestehen aus Sicht der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald keine grundsätzlichen Bedenken.

Den nach Ziffer 4.1 beizufügenden Umweltbericht habe ich in den Unterlagen nicht gefunden.

Ich bezweifle weiterhin, daß ein „ausreichender Verkehrsablauf“ Richtung Innenstadt nach Ziffer 5.6.1 der Begründung zum B-Plan gewährleistet werden kann. Auch in den umliegenden Gemeinden der Stadt werden neue Baugebiete ausgewiesen.

Das Hauptziel deren Bewohner wird Lüneburg sein, so daß auch dadurch das Verkehrsaufkommen weiter steigen wird.

Alle Anlagen wurden den Behörden und Trägern öffentlicher Belange übersandt. Zudem standen Sie im Internet zur Einsichtnahme zur Verfügung.

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

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

1.11 ADFC Lüneburg, 29.06.2017

Wir begrüßen, dass im Süden ein 3 Meter breiter Streifen für eine zukünftige Verbesserung der Radverkehrsanlagen reserviert wird. Wir fragen uns jedoch, wie diese Radverkehrsanlage aussehen könnte. Dabei können wir uns nur einen vom Gehweg abgesetzten Ein-Richtungs-Radweg vorstellen – unter Beibehaltung des Radwegs auf der Südseite der Bleckeder Landstraße. Interessant wäre auch zu wissen, wie der Radweg dann stadteinwärts weitergeführt wird. Bitte beteiligen Sie uns, wenn die Ausbauplanung anstehen sollte.

Die Ausbauplanung für die Erweiterung des Fuß- und Radweges ist noch nicht abgeschlossen, durch den B-Plan werden die Flächen zunächst planungsrechtlich gesichert.
Die Hinweise werden an den zuständigen Bereich „Straßen und Ingenieurbau“ weitergeleitet.

1.12 Deutsche Telekom Technik GmbH, 23.06.2017

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Kenntnisnahme.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Erschließungsträger ist für die Abstimmung und Koordinierung der Versorgungsträger zuständig. Der Erschließungsträger wird diesbezüglich informiert.

1.13 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 27.06.2017

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Der Erschließungsträger ist für die Abstimmung und Koordinierung der Versorgungsträger zuständig. Der Erschließungsträger wird diesbezüglich informiert.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

2 Private

2.1 idb Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft, 20.06.2017

1.) Kampfmittel

Um Missverständnisse von vornherein zu vermeiden bitten wir den Hinweis

1. *Gemäß Auswertung alliierter Luftbilder des Zweiten Weltkrieges können im gesamten Geltungsbereich noch Kampfmittel vorhanden sein. Vor Durchführung von Bau-, Pflanzungsmaßnahmen oder Bodenbewegungen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche durch Spezialunternehmen zu veranlassen.*

zu streichen und sinnvollerweise durch den Hinweis aus dem Bebauungsplan Nr. 153 I "Hanseviertei-Ost / Wohnen" und Bebauungsplan Nr. 153 III "Hanseviertel-Ost/Bleckeder Landstraße" zu ersetzen.

1. Gemäß Auswertung alliierter Luftbilder des Zweiten Weltkrieges können im gesamten Geltungsbereich noch Kampfmittel vorhanden sein. Nach Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist jedoch nicht mit Blindgängern zu rechnen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das Schreiben (Anhang) des LGLN vom 04.08.2016.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Hinweis wird auf Grundlage des Schreibens des Kampfmittelräumdienstes vom 04.08.2016 in den Hinweisen der Planzeichnungen der B-Pläne 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“, 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ und 153 III "Hanseviertel-Ost/Bleckeder Landstraße" wie folgt angepasst:

1. 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).

Die Anhänge werden nicht mit abgedruckt.

2.) Gebäudehöhe

Die Festsetzung:

Ein erneuter Querschnittsvergleich der bestehenden Mannschaftsgebäude hat ergeben, dass eine maximale Gebäudehöhe von 11 m inklusive Attika der

Stellungnahmen – Private	Abwägungsvorschlag
<p><i>II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gem. § 84 NBauO)</i></p> <p><i>1. Gebäude- und Geschosshöhe (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)</i></p> <p><i>Für alle Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m gegenüber der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der erschließungsseitigen Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch eine Attika bis zu 0,8 m überschritten werden. Technikaufbauten dürfen die Gebäudehöhe ausnahmsweise um max. 1 m überschreiten, wenn sie mindestens 2 m von der Gebäudekante abgerückt sind.</i></p> <p>Erste Interessentengespräche für die Gewerbeflächen haben bereits stattgefunden. Hieraus wurde deutlich, dass die vorgesehene Gebäudehöhe von 10,0 m als nicht ausreichend gewürdigt wurde. Aufgrund der Rückmeldungen diesbezüglich erscheint eine maximale Gebäudehöhe von mind. 12,0 m zielführender, auch um die Anzahl späterer Befreiungsanträge einzudämmen.</p>	<p>Traufhöhe der Mannschaftsgebäude entspricht. Da eine Orientierung an der Höhe der Mannschaftsgebäude das Ziel dieser örtlichen Bauvorschrift war, wird sie wie folgt angepasst: Für alle Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m gegenüber der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der erschließungsseitigen Verkehrsfläche liegen.</p>
<p>3.) Prozessgas</p> <p>Ergänzend zum Punkt 5. unter Hinweise, bitten wir um die Gestattung von "Prozessgas" für die Unternehmen.</p>	<p>Auf S. 17 der Begründung wird erläutert, dass es eine Anschlussmöglichkeit für Prozessgas geben wird.</p>
<p>4.) Erhaltung: Bäume</p> <p>Die Erhaltung der Bäume im Bereich der Tankstelle (GEe 3a) ist aufgrund der Rückbauarbeiten (Erdtanks) sehr fraglich.</p>	<p>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.</p>

3. Änderungen durch die Verwaltung:

3.1. 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. 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 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“

der Hansestadt Lüneburg



Begründung

in der Fassung vom 27.02.2018

Verfahrensstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
gemäß § 10 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.....	7
3 Planungsvorgaben	8
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	8
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Landschaftsplan	9
3.4 Vorhandene Bebauungspläne.....	10
3.5 Kennzeichnungen.....	10
4 Städtebauliches Konzept	11
4.1 Auswirkungen auf die Umwelt.....	12
5 Planinhalt	14
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	15
5.3 Bauliche Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien	16
5.4 Stellplätze.....	16
5.5 Öffentliche Grünflächen.....	17
5.6 Gestaltung.....	17
5.7 Erschließung / Verkehrsflächen	17
5.7.1 Verkehrstechnische Untersuchung.....	18
5.7.2 Einschränkungen für bauliche Anlagen hinsichtlich Bundesfernstraßen	18
5.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	19
5.8 Ver- und Entsorgung	19
5.9 Grünordnung, Natur und Landschaft.....	20
5.10 Altlasten	21
5.11 Immissionsschutz	22
5.12 Klimaschutz und Energieversorgung.....	23
5.13 Kampfmittelverdachtsflächen.....	24

6 Flächen und Kosten 25

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

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Hansestadt Lüneburg betreibt seit 2005 die Konversion der ehemaligen Schlieffen-Kaserne zu einem innenstadtnahen Wohn- und Gewerbequartier. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 129 „Schlieffen-Park“ (März 2008) wurden 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 ist nahezu vollständig bebaut. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 129 konnte in diesem Teil eine stärkere Durchmischung der Wohntypologien realisiert werden, sodass neben freistehenden Einzel- und Doppelhäusern auch Geschosswohnungsbau in Miet- und Eigentumsformen zugunsten einer stärkeren sozialen Durchmischung entstanden sind und sich ein „demografiefestes“ Quartier entwickeln kann.

Anschließend an diese Bebauungsplanänderung erfolgt im südöstlichen Bereich der ehemaligen Schlieffen-Kaserne die weitere städtebauliche Erschließung der verbliebenen ca. 23 ha Kasernengelände, die zuletzt durch die Bundespolizei genutzt wurden. Durch intensive Gespräche der Hansestadt Lüneburg mit dem Verteidigungsministerium und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) konnte eine Freigabe der verbliebenen Flächen aus der militärischen Nutzung erreicht werden. Die militärische Nutzung und auch die temporäre Nutzung durch die Bundespolizei ist 2015 beendet worden, wodurch ein großes zusammenhängendes Flächenpotenzial mobilisiert werden konnte.

Für den westlichen Teil des verbliebenen Areals ist bereits ein Bebauungsplan erarbeitet worden, der sich derzeit ebenfalls im Verfahren befindet. Daran anschließend soll nun die verbliebene östliche Fläche des ehemaligen Kasernenareals durch den Bebauungsplan Nr. 153 II „Hanseviertel - Ost / Gewerbe“ entwickelt werden, um auch dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Hansestadt gerecht zu werden.

1.2 Fachbeiträge und Umweltbericht

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

- 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 damals noch verbliebene 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 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ beschlossen.

Das städtebauliche Konzept für den gesamten östlichen Abschnitt wurde seit Frühjahr 2015 durch das Büro ELBBERG Stadtplanung erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang im Bereich Stadtplanung vom 08.06.2016 bis 04.07.2016 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in den Entwurf des Bebauungsplans 153 II 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. 8,9 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, es grenzt im Osten an die B 4/B 209 (zukünftig BAB 39) und den Landschaftsraum „Neue Forst“. Die Altstadt liegt im Westen in ca. 3 km Entfernung.

Westlich des Plangebietes stehen dreigeschossige ehemalige Mannschaftsgebäude. Der Planbereich ist im Wesentlichen durch Mannschaftsgebäude, Garagen und Maschinenunterstände, die teilweise von dem Deutschen Roten Kreuz und andere Betriebe genutzt werden, sowie durch Verkehrsflächen geprägt. An der Bleckeder Landstraße werden zwei Gebäude temporär als Flüchtlingsunterbringung genutzt.



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

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 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2-).

2.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Denkmäler festgestellt. Es ist ein jungbronzezeitliches Urnengräberfeld mit der Fundstelle 99 verzeichnet. Als Fundstelle ist lediglich die Bleckeder Landstraße angegeben. Eine genaue Lage lässt sich nicht beschreiben. Daher wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Untere Denkmalschutzbehörde oder der Beauftragte für die archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen ist, wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Ein Fund und die Fundstelle müssen bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand erhalten werden.

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 getroffene Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) mit Grünflächen und Straßenverkehrsflächen steht den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

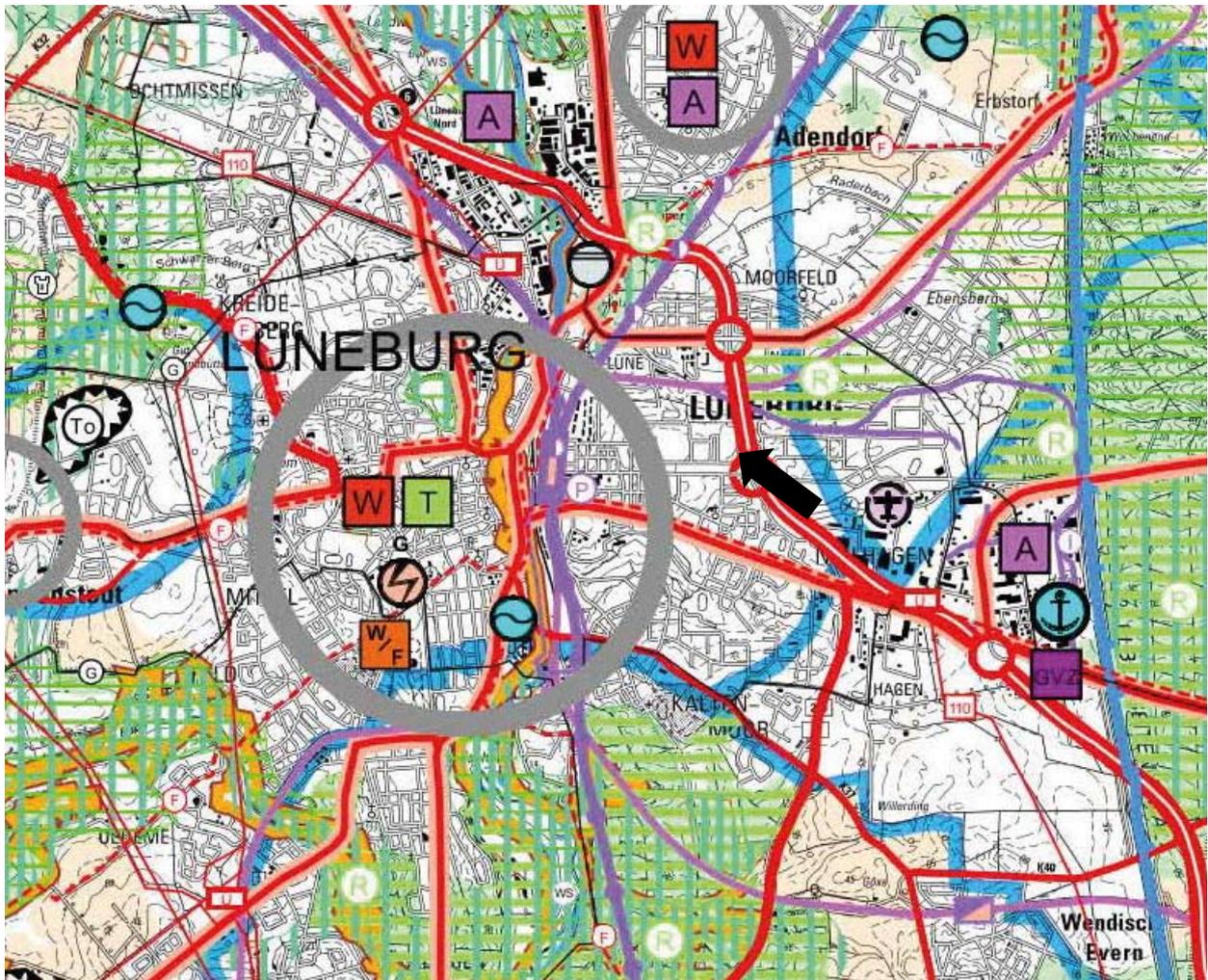


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Sondergebietsflächen dar (siehe Abb. 3). 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 westlich anschließenden Areals mit ein. Zukünftig stellt der FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 II Gewerbe-, und Grünflächen dar.

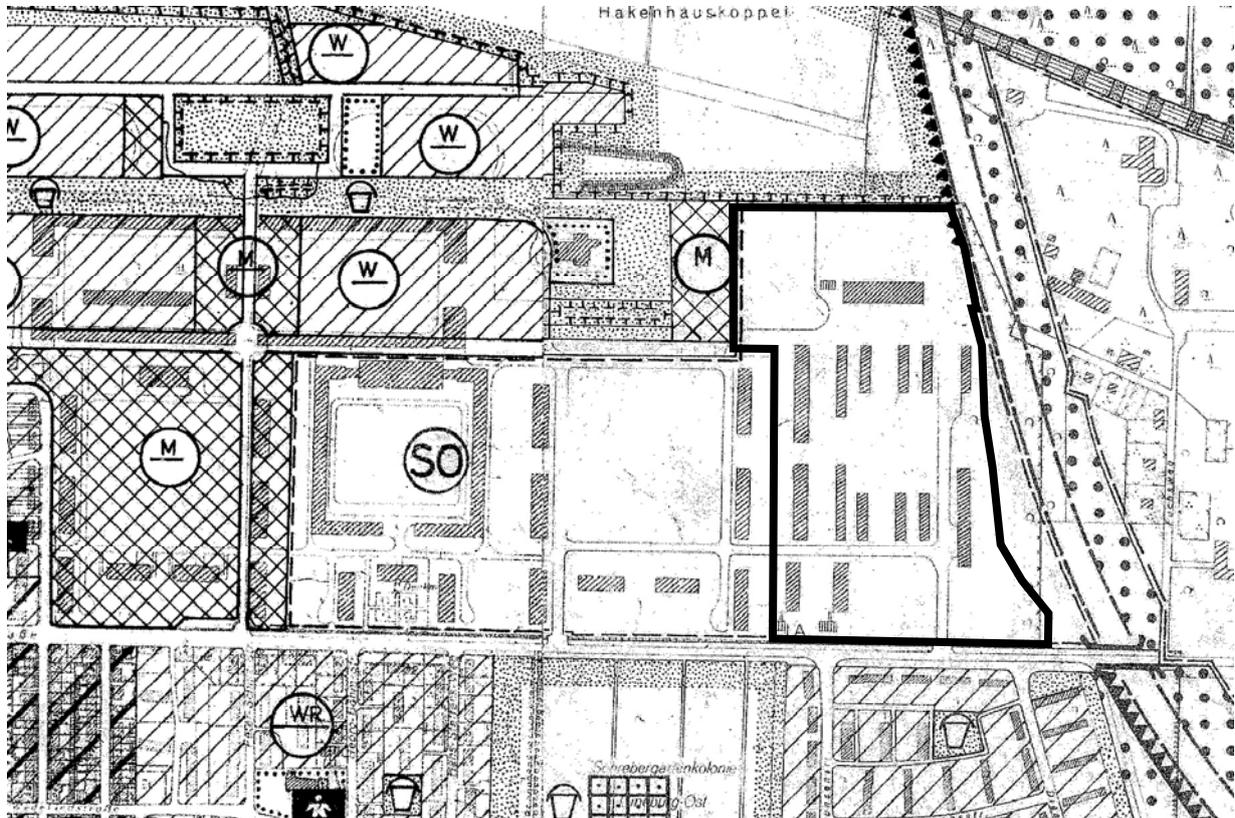


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 153 II (schwarze Umrandung), ohne Maßstab

3.3 Landschaftsplan

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



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

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

Darüber hinaus werden die großen Freiflächen am südlichen Rand der Kaserne zur Bleckeder Landstraße als „Grünland“ dargestellt.

Das Kasernenareal soll aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

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 129 „Schlieffen-Kaserne“ mit seiner 1. Änderung grenzt im Nordwesten lückenlos an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an.

3.5 Kennzeichnungen

Bundesautobahn

Die B 4/ B 209 am östlichen Rand des Plangebiets soll zukünftig zur Bundesautobahn ausgebaut werden. Derzeit befindet sich die BAB 39 im Planfeststellungsverfahren.

Mit dem Ausbau zur BAB 39 sind Einschränkungen der Bebaubarkeit im Plangebiet verbunden, die durch die Kennzeichnung der Bauverbotszone (40 m) und Baubeschränkungszone (100 m) von der Außenlinie des befestigten Streckenabschnitts in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurden.

4 Städtebauliches Konzept

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

Der westliche Teil soll im Wesentlichen Wohnnutzungen und nur nachgeordnet gemischte Nutzungen aufnehmen. Hierzu wird der Bebauungsplan 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“ aufgestellt. 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.

Der östliche Teil, im Lageplan rot gestrichelt, wird vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 153 II umschlossen und soll gewerbliche Nutzungen und den Neubau einer Sporthalle aufnehmen.

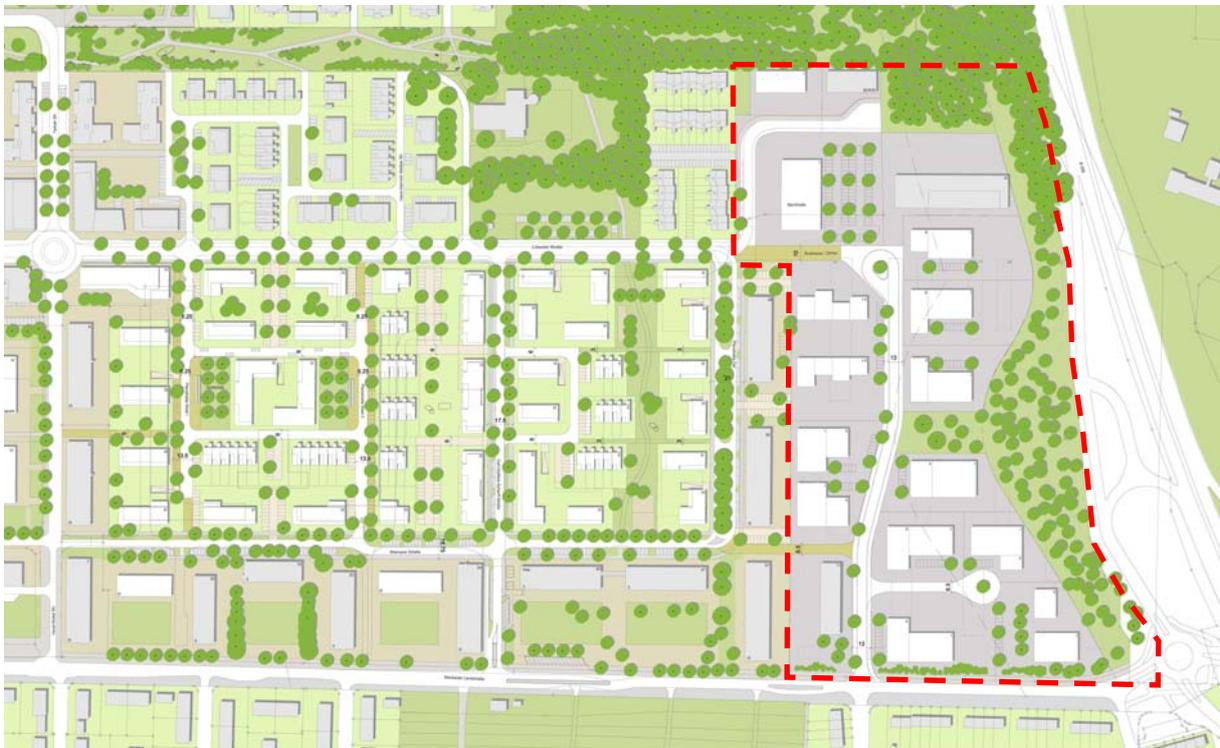


Abb. 5: Städtebauliches Konzept mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 II (rote Strichlinie), Stand März 2017 (ohne Maßstab)

Städtebau

Mit dieser Planung ist beabsichtigt, das verbleibende Flächenpotenzial der Schlieffen-Kaserne auszu-schöpfen und in Anbetracht der Nähe zur geplanten BAB 39 und den damit verbundenen Lärmemis-sionen eine adäquate Nutzung zu etablieren. Als Puffer zur Wohnbebauung des übrigen Hansevier-tels dient die gemischte Nutzung am östlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 153 I. Daran anschlie-ßend werden im Osten Gewerbestandorte entstehen. Als Übergang zur B 4/ B 209 bzw. zukünftigen BAB 39 wird ein Grünzug im Osten des Gebiets entwickelt.

Im Norden des Plangebiets befindet sich bereits ein Blockheizkraftwerk (BHKW), das das Hanseviertel mit Fernwärme versorgt. Südlich davon befindet sich ein potenzieller Standort für eine neue Dreifeld-Sporthalle, da die bestehende Sporthalle im Bereich des Bebauungsplan Nr. 153 I abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Von der bisherigen Bebauung sollen nur die Gebäude mit der Nummer 30 und ggf. 43 erhalten bleiben. Die derzeitige Nutzung als Flüchtlingsunterkunft kann mittelfristig aus dem Gebiet verlagert werden, da noch Kapazitäten in anderen Teilen der Hansestadt vorhanden sind. Für das Gebäude 30 gibt es bereits einen Kaufinteressenten der eine Nutzung als Archiv anstrebt. Das Gebäude 43, das Werkstattgebäude im Nord-Osten, könnte bestehen bleiben und als Werkstatt weitergenutzt werden.

Freiraumsystem

Um einen Übergang des Gewerbegebietes zur künftigen BAB 39 und den notwendigen Abstand (Bauverbotszone 40 m) zur Fahrbahn zu gewährleisten, verläuft parallel zur B 4/B 209 ein circa 40 m breiter Grünzug. Die Erreichbarkeit des Grünzugs wird durch das direkte Angrenzen der Grünfläche an die Wendeanlage der Lübecker Straße im Norden und durch eine Querung im mittleren Bereich des Plangebiets sowie einen Anschluss an die Bleckeder Landstraße gewährleistet.

Erschließung

Die Erschließung bindet an der Bleckeder Landstraße in einem gemeinsamen Knoten mit der gegenüberliegenden Bunsenstraße an und wird dann über eine zentrale Nord-Süd-Achse (Anna-Vogeley-Straße) in der Mitte des Plangebietes geführt. Für den Knotenpunkt ist nach Einschätzung des Verkehrsgutachters eine Lichtsignalanlage derzeit nicht erforderlich. Die Anna-Vogeley-Straße endet im Norden in einer großen LKW-gerechten Wendeanlage. Eine Verbindung für den Individual- und Gewerbeverkehr in das westliche Hanseviertel ist nicht vorgesehen, um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität zu vermeiden.

Für den Fuß- und Radverkehr sowie den ÖPNV (Bus) wird im Norden auf Höhe der Lübecker Straße ein Durchlass über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Im Süden wird auf Höhe der Wismarer Straße eine weitere Fuß- und Radverbindung hergestellt, um auch hier auf kurzem Weg die Teilquartiere zu verbinden und gleichzeitig als Grundstückserschließung dienen kann.

Das BHKW im Norden wird über eine Verlängerung der Lübecker Straße erschlossen, die ebenfalls in einem Wendehammer endet.

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 vorzufinden sind, 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 Biotypenkartierung 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.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird der Großteil des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet) festgesetzt. Daran schließt sich in östlicher Richtung eine öffentliche Grünfläche an, die den nötigen Abstand der Bebauung (Bauverbotszone) zur zukünftigen Bundesautobahn gewährleistet.

Gewerbegebiete (GE)

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Da schutzbedürftige Nutzungen im Süden und Westen direkt an das Plangebiet grenzen, werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Von den im § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Durch den Ausschluss soll einer Verdrängung der gewerblichen Betriebe im engeren Sinne durch Einzelhandelsbetriebe, die im Regelfall aufgrund ihrer hohen Wertschöpfung zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges führen können, durch den Ausschluss an diesem Standort vorgebeugt werden. Einzelhandelsbetriebe sollen sich möglichst in dem zentralen Bereich des Hanseviertels an der Tartuer Straße entwickeln und nicht in diesem gewerblich geprägten Randbereich.

Ausnahmsweise können Verkaufsstellen jedoch zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen, diesem hinsichtlich der Fläche deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten (Fabrikverkauf). Damit wird modernen Ansprüchen heutiger Betriebsformate entsprochen, zentrumbildende Wirkungen oder Konkurrenz zum zentralen Bereich des Hanseviertels oder anderer Zentraler Versorgungsbereiche mit einer erheblichen Kaufkraftbindung sind hierdurch aber nicht zu erwarten.

Außerdem werden Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen ausgeschlossen, um das Areal langfristig einer hochwertigen Gewerbenutzung zuzuführen.

Es werden auch Vergnügungsstätten, sowie Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Darstellung und Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (Bordelle und bordellartige Betriebe), Wettbüros sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 in der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen ausgeschlossen.

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. Bordellbetriebe sind Einrichtungen, für die sich im Hinblick auf die sich aus dem „Milieu“ ergebenden Begleiterscheinungen eher ein Standort eignet, der außerhalb oder allenfalls am Randes des „Blickfeldes“ und der Treffpunkte einer größeren und allgemeinen Öffentlichkeit liegt und auch nicht in der Nachbarschaft von Wohnungen (vgl. Urf. V. 25.11.1983 – 4 C 21.83, BVerwGE 68,213,215).

Der Ausschluss von Wettbüros und Spielhallen dient ebenfalls der Vorbeugung von Nutzungskonflikten mit dem potenziellen Schul- oder Sporthallenstandort und negativen Auswirkungen auf das Umfeld bzw. Imageverlust der Gewerbebetriebe.

Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke in den GE-Gebieten allgemein zulässig, um die Ansiedelung beispielsweise vom DRK zu begünstigen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Zur Sicherung einer verträglichen Dichte werden eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß sowie die maximalen Bauhöhen festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Ausweisung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 erfolgt im Hinblick auf eine wirtschaftliche Ausnutzung der Gewerbegrundstücke in dieser innenstadtnahen Lage. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen wird ausgeschlossen, um eine unverhältnismäßige Versiegelung der Grundstücke zu vermeiden und die Grundstücke entsprechend eingrün zu können.

Baumassenzahl (BMZ)

Neben der Festsetzung einer maximalen baulichen Höhe wird eine Baumassenzahl als Höchstmaß festgesetzt, um die Ausbildung großvolumiger Gewerbebauten auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die Berechnung erfolgt gemäß § 21 BauNVO. Die Baumassenzahl wird in den östlichen Baugebieten auf 5 festgesetzt, da hier eine lärmabschirmende Wirkung der B4 bzw. zukünftigen BAB 39 erzielt werden kann. In den westlichen Baugebieten wird die BMZ mit 4 festgesetzt, da hier die Misch- und Wohngebiete im angrenzenden Bebauungsplan angrenzen.

Bauweise

Es wird überwiegend eine abweichende Bauweise festgesetzt, um bauliche Anlagen mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zu ermöglichen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 kann eine Gebäudelänge von über 50 m aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht realisiert werden. In den Baugebieten mit abweichender Bauweisen sind auf den eigenen Grundstücken die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen werden auf 11 m beschränkt. Damit passt sich die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet den Gebäudehöhen der Traufhöhe der ehemaligen Mannschaftsgebäude an. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die jeweils mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen verlaufen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen in einem Abstand von 5 m. Die Baufenster wurden bewusst weit gefasst, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen.

Mit dem Ausbau zur BAB 39 sind Einschränkungen der Bebaubarkeit im Plangebiet verbunden, die durch die Kennzeichnung der Bauverbotszone (40 m) und Baubeschränkungszone (100 m) von der Außenlinie des befestigten Streckenabschnitts in die Planzeichnung übernommen wurden.

Im Bebauungsplan halten die überbaubaren Grundstücksteile einen Mindestabstand von 40 m zur zukünftigen BAB 39 ein. In der 100 m-Baubeschränkungszone sind bauliche Anlagen gemäß den Regelungen des Bebauungsplans zulässig, bedürfen aber einer gesonderten Prüfung im Genehmigungsverfahren.

5.3 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 Eigennutzung oder Weiterverteilung im gesamten Gebäude auch an Dritte ist damit möglich. Das Mieterstrom-Modell mit einer Bonusvergütung gemäß EEG kann zur Zeit nicht angewendet werden, da die Gebäude einen Wohnanteil von mindestens 40 Prozent der Fläche haben müssten (§ 21 EEG), was im Gewerbegebiet aufgrund der zulässigen Nutzungen nicht möglich ist.

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.

5.4 Stellplätze

Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf den Betriebsgrundstücken herzustellen. Die Dimensionierung des öffentlichen Straßenraumes ermöglicht außerdem das Parken in Längsaufstellung entlang der Fahrbahn, auch für LKW.

5.5 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche entlang der B 4/ B 209 bzw. der zukünftigen BAB 39 festgesetzt, die als Übergang zwischen den gewerblich genutzten Flächen zu dieser Straßenverkehrsfläche dienen soll und zusätzlich eine adäquate Nutzung der 40 m breiten Bauverbotszone an der zukünftigen Autobahn darstellt. Die Fläche wird zum Großteil als Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit wird zum einen der Baumbestand östlich des Blockheizkraftwerkes geschützt, zum anderen wird die Fläche für Ersatzmaßnahmen für entfallene Bäume, auch aus dem Planverfahren des Bebauungsplans 153 I Hanseviertel Ost/Wohnen, genutzt.

Die zukünftigen Flächen für die BAB 39 werden ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Flächen dienen allerdings der Sukzession, sodass eine Pflege entbehrlich ist und die Fläche dem Ausbau der Bundesstraße zur Autobahn im Rahmen der Planfeststellung vorbehalten bleiben.

Eine weitere öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebiets soll als Zuwegung in das nördlich angrenzende Waldstück und als Abstandsgrün zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet dienen.

5.6 Gestaltung

Nach § 84 der Landesbauordnung (NBauO) werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Diese Festsetzungen sollen die Entwicklung eines Gewerbegebiets befördern, dass sich in seiner äußeren Gestaltung in das Umfeld des Hanseviertels einfügt.

Werbeanlagen werden in Ihrer Höhe auf maximal 10 m begrenzt. Zudem soll nur Werbung für vorhandene Betriebe möglich sein, so dass Werbung nur an der Stätte der Leistung zugelassen wird. Leuchtwerbung mit sich bewegendem und veränderlichen Licht oder Laufschriften wird ausgeschlossen, um Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden. Zulässige Leuchtwerbung ist in der Zeit zwischen 0:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, um negative Einwirkungen durch Lichtimmissionen auf die Bewohner in den angrenzenden Wohngebieten zu verhindern. Ausnahmsweise kann eine Leuchtwerbung für Betriebe mit nächtlichen Öffnungszeiten auch zwischen 0:00 Uhr und 6:00 Uhr zugelassen werden.

5.7 Erschließung / Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung erfolgt über die Anna-Vogeley-Straße, die an der Bleckeder Landstraße einen gemeinsamen Knotenpunkt mit der Bunsenstraße ausbildet. Eine Straßenbreite von 14 m ermöglicht seitliches einseitiges Parken, auch für LKW sowie einen Bürgersteig entlang der Ostseite.

Verbindungen in das westlich angrenzende Hanseviertel gibt es im Norden für den ÖPNV, Fuß- und Radverkehr mit Anschluss an die Lübecker Straße. Im Süden gibt es eine Ost-West-Verbindung auf Höhe der Wismarer Straße für den Fuß- und Radverkehr. Mit einer Breite von 6 m kann hier ggf. auch eine Erschließung des GEe 3 und 4 erfolgen, falls die Gewerbeflächen kleiner parzelliert werden sollten. Beide Ost-West-Verbindungen gewährleisten eine autofreie Durchlässigkeit des Plangebiets, „Schleichverkehre“ durch den Individualverkehr sollen jedoch vermieden werden.

Im Süden wird vorsorglich eine Erweiterung der Verkehrsfläche der Bleckeder Landstraße um 3 m vorgesehen, um hier einen Ausbau von Radverkehrsanlagen zu ermöglichen, da die bestehenden Anlagen nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen.

Da die Abwicklung des Verkehrs über die Anna-Vogeley-Straße erfolgen soll, sind Ein- und Ausfahrten zur Bleckeder Landstraße unzulässig.

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 III einschließlich der 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 verkehrstechnische 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 / Lünertorstraße / Schießgrabenstraße kann noch ein ausreichender Verkehrsablauf nachgewiesen werden, wobei hier jedoch die Kapazitätsgrenze erreicht wird.

Der Anschluss des Gewerbegebietes am Knotenpunkt Bleckeder Landstraße /Bunsenstraße/ Anna-Vogeley-Straße ist ohne Signalanlage möglich. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass hier ein Linksabbiegestreifen in der Bleckeder Landstraße eingerichtet werden sollte.

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

5.7.2 Einschränkungen für bauliche Anlagen hinsichtlich Bundesfernstraßen

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m längs von Bundesautobahnen nicht errichtet werden. Dies gilt ebenfalls für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Bauliche Anlagen an der Autobahn in einer Entfernung bis zu 100 m bedürfen im Baugenehmigungsverfahren der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

Die Abstände werden gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn inkl. Seitenstreifen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. In die Planzeichnung wurde die Bauverbots- als auch Baubeschränkungszone als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

5.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das gesamte Hanseviertel wird durch eine neue Buslinie an das Netz des ÖPNV angebunden werden. In diesem Zusammenhang werden zwei neue Haltestellen eingerichtet werden. Eine Haltestelle befindet sich direkt am Kreisverkehr in der Horst-Nickel-Straße, die zweite ist am östlichen Ende der Lübecker Straße am Beginn der ÖPNV Trasse im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vorgesehen. Hier wird die Fläche besonderer Zweckbestimmung aufgeweitet, um die erforderlichen Wartebereiche für die Haltestelle zu sichern. Die neue Buslinie führt aus Richtung des Bahnhofs in die Horst-Nickel-Straße durch die Lübecker Straße, bedient dabei die beiden Haltestellen und fährt dann über die ÖPNV-Trasse in die Anna-Vogeley-Straße. An der Kreuzung Anna-Vogeley-Straße/ Bleckeder Landstraße fährt der Bus weiter in Richtung Stadtkoppel für den Anschluss weiterer Wohn- und Gewerbegebiete. Der Linienverkehr erfolgt in beide Fahrtrichtungen. Somit ist die Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr gesichert.

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.

Abwasser und Oberflächenentwässerung

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 in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1, GEe 2 und GEe 5 eine direkte oberflächennahe Versickerung in die anstehenden Böden hinein größtenteils möglich ist. Der Abstand zur Grundwasseroberfläche ist ausreichend. Im zentralen und südlichen Bereich des Plangebiets (GEe 3, GEe 4, GEe 6 und GEe 7) ist eine Versickerung in die oberflächennah anstehenden Böden (Geschiebelehme und -mergel) hinein dagegen nicht möglich. Das anfallende Regenwasser in diesem Bereich ist daher einer zentralen Regenrückhaltung zuzuleiten. Für die zentrale Regenrückhaltung wird ein Regenrückhaltebecken nördlich des Plangebiets angelegt. Dieses dient zur Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen im gesamten Hanseviertel sowie der Baugebiete, in denen eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist. 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 Regenrückhaltebeckenvorzubehandeln.

Die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Es ist vorgesehen die Schmutz- und Regenwasserkanäle in den öffentlichen Straßenräumen zu verlegen. Um die Anbindung des Kanalnetzes nach Norden zum Regenrückhaltebecken zu sichern wird ein Lei-

tungsrecht zwischen den Baugebieten GEe2 und GEe 5 festgesetzt und durch den Grünzug fortgeführt.

Für die Entwässerung ist das Unternehmen Abwasser, Grün & Lüneburger Service GmbH (AGL) zuständig.

Elektrizität

Die Elektrizitätsleitungen werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Innerhalb des Plangebietes werden mehrere Standorte für Versorgungsanlagen festgelegt. Standorte für Trafoanlagen sind auch ohne besondere Festsetzung im öffentlichen Straßenraum zulässig.

Fernwärme

Im Norden befindet sich ein Blockheizkraftwerk, welches bereits die Fernwärme für das Hanseviertel erzeugt. Der Standort wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) festgesetzt.

Im Erschließungsgebiet wird das zentral gespeistes Wärmeverteilnetz erweitert. 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 Allgemeine 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. In der Anna-Vogelely-Straße wird jedoch eine Niederdruckgasleitung verlegt, so dass Gewerbebetrieben eine Anschlussmöglichkeit für Prozessgas ermöglicht werden kann.

Kommunikationseinrichtungen

Die Kommunikationseinrichtungen werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Auch eine entsprechende Breitbandversorgung wird im Gebiet vorgehalten werden. 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 Geltungsbereich dieses Bebauungsplans (im GEe 3) 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 werden mit ausgelegt.

5.11 Immissionsschutz

Im Rahmen eines Schallgutachtens durch M+O Immissionsschutz – Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH wurden anhand von Prognoseberechnungen die Schallimmissionen im Geltungsbereich ermittelt und mögliche Konflikte aufgezeigt.

Verkehrslärm

In Bezug auf Verkehrslärm kommt das Gutachten 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 überwiegend Büronutzungen im Gewerbegebiet geschützt werden würden und das Kosten/Nutzen-Verhältnis deshalb ungünstig ausfällt.

In den verbleibenden Bereichen 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 arbeitenden (und wohnenden) Bevölkerung werden aus diesem Grund die Lärmpegelbereiche von IV und V gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um und Ausbauten“ festgesetzt (siehe textliche Festsetzung 3.1). Der Lärmpegelbereich VI liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, deshalb wird auf dessen Ausweisung verzichtet. Der Lärmpegelbereich III betrifft nur vereinzelt Grundstücksteile, deshalb wird auch auf dessen Ausweisung zugunsten eines höheren Schalldämmmaßes verzichtet. Im Einzelfall ist ohnehin die Öffnungsklausel gem. textlicher Festsetzung 3.1 wirksam.

Durch die Festsetzung der Lärmpegelbereiche muss die Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) ein erforderliches Schalldämmmaß von mindestens 40 dB(A) für Wohnräume und von mindestens 35 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.

Die Verkehrslärmänderung durch die Ausweisung des Gewerbegebiets liegt unter Berücksichtigung einer worst-case-Betrachtung mit 0,2 bis 0,3 dB(A) deutlich unter der Schwelle der Erheblichkeit von 3 dB(A) im Sinne des BauGB. Beiderseits der Bleckeder Landstraße werden an den Gebäuden die Gesundheitsschwellen von 70/60 dB(A) nicht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV werden jedoch im Nahbereich der Bleckeder Landstraße nicht eingehalten. Aus diesem Grund wird auf die Änderung der Schallsituation hingewiesen, auch wenn sie unter der Schwelle der Erheblichkeit liegt.

Außenwohnbereiche werden aufgrund des Immissionsschutzes im Lärmpegelbereich V ausgeschlossen. Im Einzelfall können Außenwohnbereiche jedoch zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass ein Pegel von 65 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

Gewerbelärm

Um einen Lärmschutz für die Wohnnutzung in den Wohn- und Mischgebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 I sowie in den südlich angrenzenden Wohngebieten gegenüber Emissionen der Gewerbebetriebe zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gem. DIN 45691 festgesetzt. Die Emissionskontingente sorgen dafür, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die berechneten Kontingente am Tag von 60 dB(A)/m² und mehr entsprechen den Emissionen eines normalen Gewerbegebietes am Tag. Die Kontingente in der Nacht von 50 dB(A) /m² sind für ein Gewerbegebiet in dem Betriebsleiterwohnungen zulässig sind, durchaus üblich. Ein Nachtbetrieb ist auf fast allen Flächen eingeschränkt möglich und vorwiegend in geschlossenen Hallen durchzuführen. Im GEe 4 und GEe7b bestehen hohe Einschränkungen für den Nachtbetrieb. Ursache hierfür sind die Immissionsorte 14 bis 17 südlich der Bleckeder Landstraße.

Das Lärmgutachten wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung ausgelegt.

Feinstaub

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Bundesautobahn A 39 wurde eine Untersuchung zur Ermittlung der Luftschadstoffbelastung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Immissionen die gültigen Beurteilungswerte der 39. BImSchV für die jeweiligen Luftschadstoffe an der bestehenden Bebauung im Untersuchungsgebiet aus lufthygienischer Sicht deutlich unterschreiten. Da die geplante Bebauung die Abstände der bestehenden Bebauung nicht unterschreitet, ist auch hier davon auszugehen, dass die Beurteilungswerte der 39. BImSchV unterschritten 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 wesentli-

chen 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.

In der Anna-Vogeley-Straße soll eine öffentlich zugängliche Ladesäule für Elektro-Autos eingerichtet werden.

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).

6 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 8,9 ha. Davon entfallen auf:

Gewerbegebiet (GE)	55.492 m ²	62,5 %
Öffentliche Grünfläche	21.344 m ²	24,0 %
Flächen für Versorgungsanlagen	1.320 m ²	1,5 %
Straßenverkehrsfläche	9.800 m ²	11,0 %
Sonstige Verkehrsflächen	990 m ²	1,1 %
Gesamt	88.825 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 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“

der Hansestadt Lüneburg



Begründung

in der Fassung vom 02.05.2018

Verfahrensstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
gemäß § 10 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.....	7
3 Planungsvorgaben	8
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	8
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Landschaftsplan	9
3.4 Vorhandene Bebauungspläne.....	10
3.5 Kennzeichnungen.....	10
4 Städtebauliches Konzept	11
4.1 Auswirkungen auf die Umwelt.....	12
5 Planinhalt	14
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	15
5.3 Bauliche Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien	16
5.4 Stellplätze.....	16
5.5 Öffentliche Grünflächen.....	17
5.6 Gestaltung.....	17
5.7 Erschließung / Verkehrsflächen	17
5.7.1 Verkehrstechnische Untersuchung.....	18
5.7.2 Einschränkungen für bauliche Anlagen hinsichtlich Bundesfernstraßen	18
5.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	19
5.8 Ver- und Entsorgung	19
5.9 Grünordnung, Natur und Landschaft.....	20
5.10 Altlasten	21
5.11 Immissionsschutz	22
5.12 Klimaschutz und Energieversorgung.....	23
5.13 Kampfmittelverdachtsflächen.....	24

6 Flächen und Kosten 25

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

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Hansestadt Lüneburg betreibt seit 2005 die Konversion der ehemaligen Schlieffen-Kaserne zu einem innenstadtnahen Wohn- und Gewerbequartier. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 129 „Schlieffen-Park“ (März 2008) wurden 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 ist nahezu vollständig bebaut. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 129 konnte in diesem Teil eine stärkere Durchmischung der Wohntypologien realisiert werden, sodass neben freistehenden Einzel- und Doppelhäusern auch Geschosswohnungsbau in Miet- und Eigentumsformen zugunsten einer stärkeren sozialen Durchmischung entstanden sind und sich ein „demografiefestes“ Quartier entwickeln kann.

Anschließend an diese Bebauungsplanänderung erfolgt im südöstlichen Bereich der ehemaligen Schlieffen-Kaserne die weitere städtebauliche Erschließung der verbliebenen ca. 23 ha Kasernengelände, die zuletzt durch die Bundespolizei genutzt wurden. Durch intensive Gespräche der Hansestadt Lüneburg mit dem Verteidigungsministerium und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) konnte eine Freigabe der verbliebenen Flächen aus der militärischen Nutzung erreicht werden. Die militärische Nutzung und auch die temporäre Nutzung durch die Bundespolizei ist 2015 beendet worden, wodurch ein großes zusammenhängendes Flächenpotenzial mobilisiert werden konnte.

Für den westlichen Teil des verbliebenen Areals ist bereits ein Bebauungsplan erarbeitet worden, der sich derzeit ebenfalls im Verfahren befindet. Daran anschließend soll nun die verbliebene östliche Fläche des ehemaligen Kasernenareals durch den Bebauungsplan Nr. 153 II „Hanseviertel - Ost / Gewerbe“ entwickelt werden, um auch dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Hansestadt gerecht zu werden.

1.2 Fachbeiträge und Umweltbericht

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

- 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 damals noch verbliebene 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 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ beschlossen.

Das städtebauliche Konzept für den gesamten östlichen Abschnitt wurde seit Frühjahr 2015 durch das Büro ELBBERG Stadtplanung erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang im Bereich Stadtplanung vom 08.06.2016 bis 04.07.2016 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in den Entwurf des Bebauungsplans 153 II 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. 8,9 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, es grenzt im Osten an die B 4/B 209 (zukünftig BAB 39) und den Landschaftsraum „Neue Forst“. Die Altstadt liegt im Westen in ca. 3 km Entfernung.

Westlich des Plangebietes stehen dreigeschossige ehemalige Mannschaftsgebäude. Der Planbereich ist im Wesentlichen durch Mannschaftsgebäude, Garagen und Maschinenunterstände, die teilweise von dem Deutschen Roten Kreuz und andere Betriebe genutzt werden, sowie durch Verkehrsflächen geprägt. An der Bleckeder Landstraße werden zwei Gebäude temporär als Flüchtlingsunterbringung genutzt.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 153 II, 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 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2-).

2.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Denkmäler festgestellt. Es ist ein jungbronzezeitliches Urnengräberfeld mit der Fundstelle 99 verzeichnet. Als Fundstelle ist lediglich die Bleckeder Landstraße angegeben. Eine genaue Lage lässt sich nicht beschreiben. Daher wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Untere Denkmalschutzbehörde oder der Beauftragte für die archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen ist, wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Ein Fund und die Fundstelle müssen bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand erhalten werden.

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 getroffene Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) mit Grünflächen und Straßenverkehrsflächen steht den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

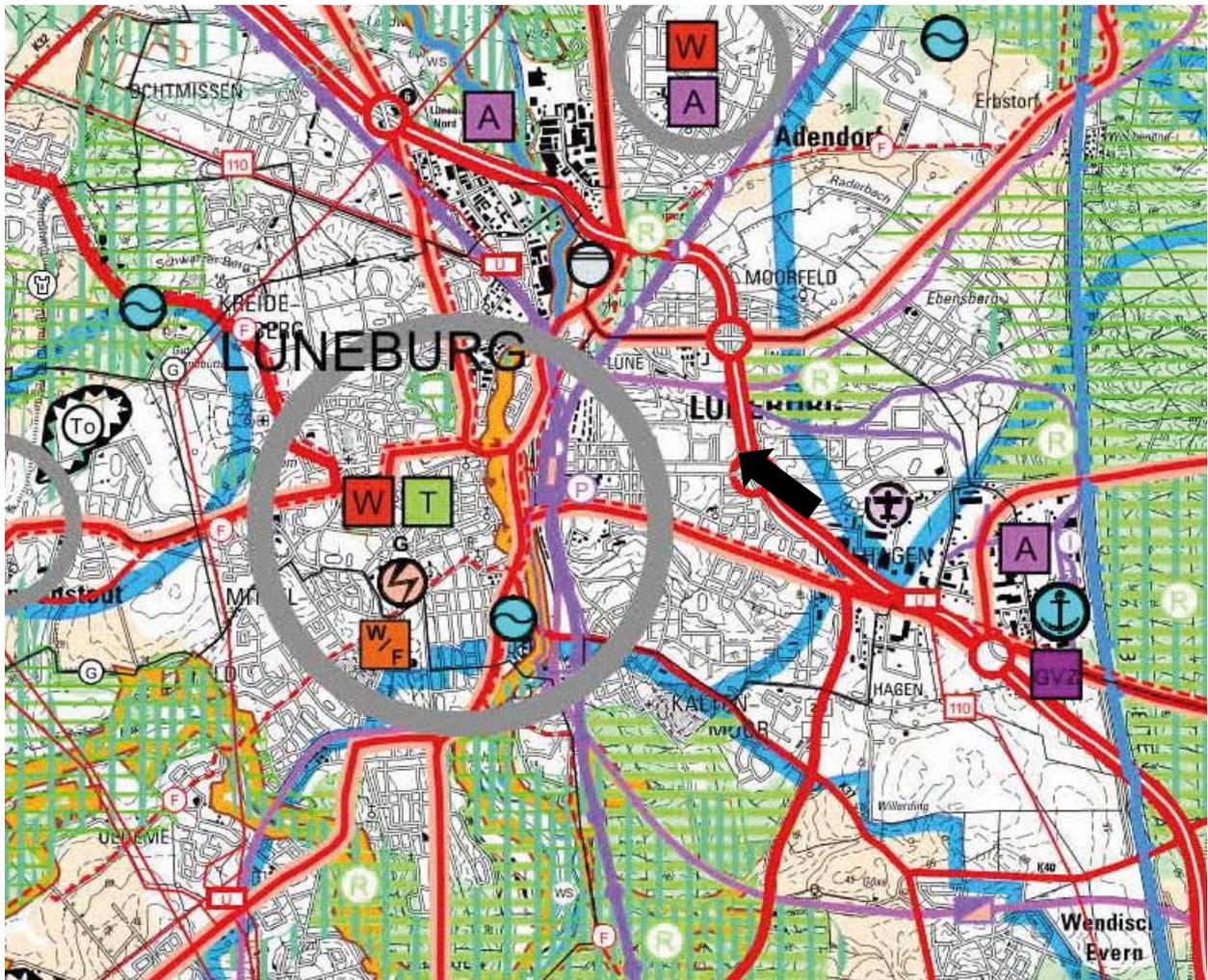


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Sondergebietsflächen dar (siehe Abb. 3). 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 westlich anschließenden Areals mit ein. Zukünftig stellt der FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 II Gewerbe-, und Grünflächen dar.

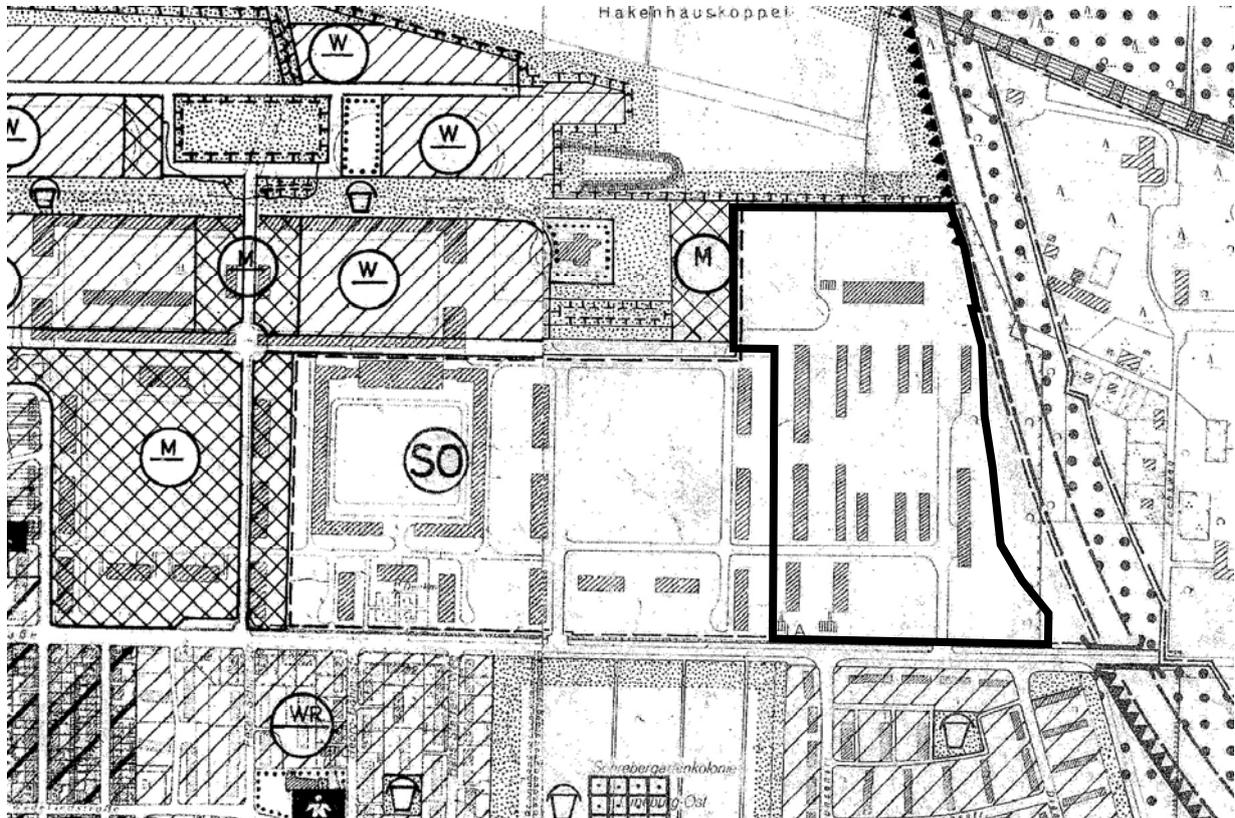


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 153 II (schwarze Umrandung), ohne Maßstab

3.3 Landschaftsplan

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



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

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

Darüber hinaus werden die großen Freiflächen am südlichen Rand der Kaserne zur Bleckeder Landstraße als „Grünland“ dargestellt.

Das Kasernenareal soll aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

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 129 „Schlieffen-Kaserne“ mit seiner 1. Änderung grenzt im Nordwesten lückenlos an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an.

3.5 Kennzeichnungen

Bundesautobahn

Die B 4/ B 209 am östlichen Rand des Plangebiets soll zukünftig zur Bundesautobahn ausgebaut werden. Derzeit befindet sich die BAB 39 im Planfeststellungsverfahren.

Mit dem Ausbau zur BAB 39 sind Einschränkungen der Bebaubarkeit im Plangebiet verbunden, die durch die Kennzeichnung der Bauverbotszone (40 m) und Baubeschränkungszone (100 m) von der Außenlinie des befestigten Streckenabschnitts in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurden.

4 Städtebauliches Konzept

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

Der westliche Teil soll im Wesentlichen Wohnnutzungen und nur nachgeordnet gemischte Nutzungen aufnehmen. Hierzu wird der Bebauungsplan 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“ aufgestellt. 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.

Der östliche Teil, im Lageplan rot gestrichelt, wird vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 153 II umschlossen und soll gewerbliche Nutzungen und den Neubau einer Sporthalle aufnehmen.

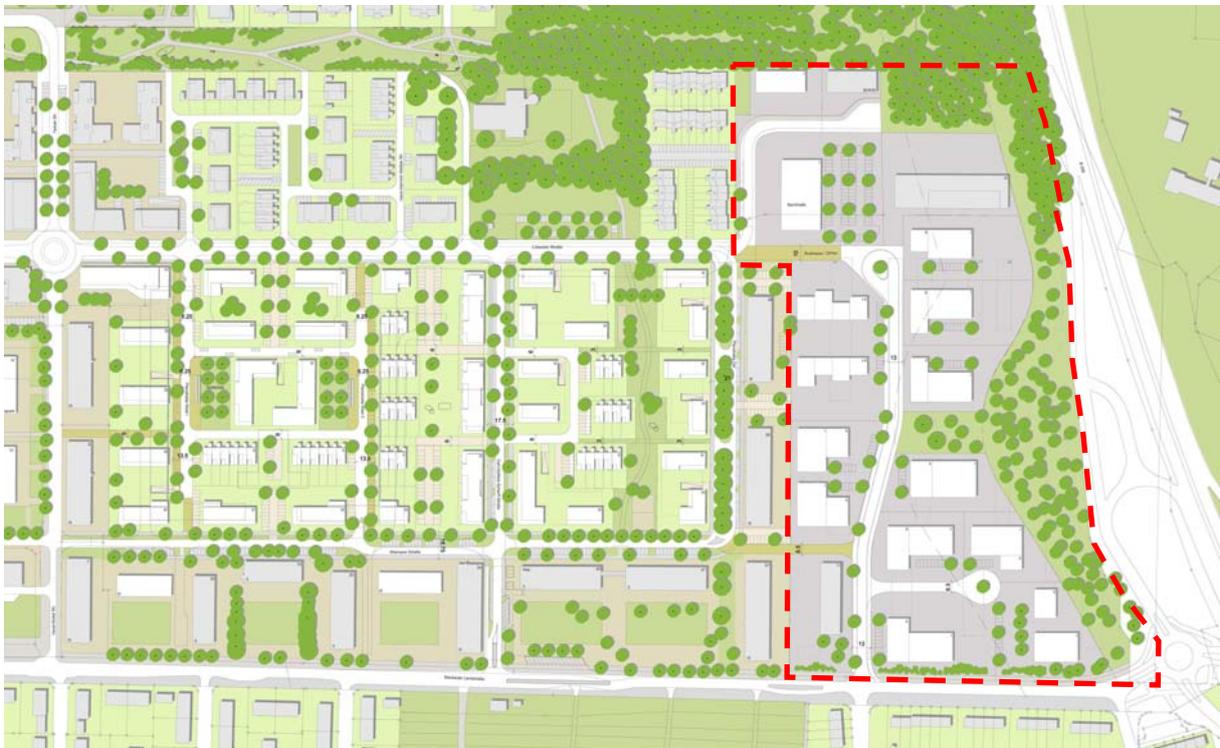


Abb. 5: Städtebauliches Konzept mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 II (rote Strichlinie), Stand März 2017 (ohne Maßstab)

Städtebau

Mit dieser Planung ist beabsichtigt, das verbleibende Flächenpotenzial der Schlieffen-Kaserne auszu-schöpfen und in Anbetracht der Nähe zur geplanten BAB 39 und den damit verbundenen Lärmemissionen eine adäquate Nutzung zu etablieren. Als Puffer zur Wohnbebauung des übrigen Hansevier-tels dient die gemischte Nutzung am östlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 153 I. Daran anschlie-ßend werden im Osten Gewerbestandorte entstehen. Als Übergang zur B 4/ B 209 bzw. zukünftigen BAB 39 wird ein Grünzug im Osten des Gebiets entwickelt.

Im Norden des Plangebiets befindet sich bereits ein Blockheizkraftwerk (BHKW), das das Hanseviertel mit Fernwärme versorgt. Südlich davon befindet sich ein potenzieller Standort für eine neue Dreifeld-Sporthalle, da die bestehende Sporthalle im Bereich des Bebauungsplan Nr. 153 I abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Von der bisherigen Bebauung sollen nur die Gebäude mit der Nummer 30 und ggf. 43 erhalten bleiben. Die derzeitige Nutzung als Flüchtlingsunterkunft kann mittelfristig aus dem Gebiet verlagert werden, da noch Kapazitäten in anderen Teilen der Hansestadt vorhanden sind. Für das Gebäude 30 gibt es bereits einen Kaufinteressenten der eine Nutzung als Archiv anstrebt. Das Gebäude 43, das Werkstattgebäude im Nord-Osten, könnte bestehen bleiben und als Werkstatt weitergenutzt werden.

Freiraumsystem

Um einen Übergang des Gewerbegebietes zur künftigen BAB 39 und den notwendigen Abstand (Bauverbotszone 40 m) zur Fahrbahn zu gewährleisten, verläuft parallel zur B 4/B 209 ein circa 40 m breiter Grünzug. Die Erreichbarkeit des Grünzugs wird durch das direkte Angrenzen der Grünfläche an die Wendeanlage der Lübecker Straße im Norden und durch eine Querung im mittleren Bereich des Plangebiets sowie einen Anschluss an die Bleckeder Landstraße gewährleistet.

Erschließung

Die Erschließung bindet an der Bleckeder Landstraße in einem gemeinsamen Knoten mit der gegenüberliegenden Bunsenstraße an und wird dann über eine zentrale Nord-Süd-Achse (Anna-Vogeley-Straße) in der Mitte des Plangebietes geführt. Für den Knotenpunkt ist nach Einschätzung des Verkehrsgutachters eine Lichtsignalanlage derzeit nicht erforderlich. Die Anna-Vogeley-Straße endet im Norden in einer großen LKW-gerechten Wendeanlage. Eine Verbindung für den Individual- und Gewerbeverkehr in das westliche Hanseviertel ist nicht vorgesehen, um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität zu vermeiden.

Für den Fuß- und Radverkehr sowie den ÖPNV (Bus) wird im Norden auf Höhe der Lübecker Straße ein Durchlass über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Im Süden wird auf Höhe der Wismarer Straße eine weitere Fuß- und Radverbindung hergestellt, um auch hier auf kurzem Weg die Teilquartiere zu verbinden und gleichzeitig als Grundstückserschließung dienen kann.

Das BHKW im Norden wird über eine Verlängerung der Lübecker Straße erschlossen, die ebenfalls in einem Wendehammer endet.

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 vorzufinden sind, 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.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird der Großteil des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet) festgesetzt. Daran schließt sich in östlicher Richtung eine öffentliche Grünfläche an, die den nötigen Abstand der Bebauung (Bauverbotszone) zur zukünftigen Bundesautobahn gewährleistet.

Gewerbegebiete (GE)

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Da schutzbedürftige Nutzungen im Süden und Westen direkt an das Plangebiet grenzen, werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Von den im § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Durch den Ausschluss soll einer Verdrängung der gewerblichen Betriebe im engeren Sinne durch Einzelhandelsbetriebe, die im Regelfall aufgrund ihrer hohen Wertschöpfung zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges führen können, durch den Ausschluss an diesem Standort vorgebeugt werden. Einzelhandelsbetriebe sollen sich möglichst in dem zentralen Bereich des Hanseviertels an der Tartuer Straße entwickeln und nicht in diesem gewerblich geprägten Randbereich.

Ausnahmsweise können Verkaufsstellen jedoch zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen, diesem hinsichtlich der Fläche deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten (Fabrikverkauf). Damit wird modernen Ansprüchen heutiger Betriebsformate entsprochen, zentrumbildende Wirkungen oder Konkurrenz zum zentralen Bereich des Hanseviertels oder anderer Zentraler Versorgungsbereiche mit einer erheblichen Kaufkraftbindung sind hierdurch aber nicht zu erwarten.

Außerdem werden Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen ausgeschlossen, um das Areal langfristig einer hochwertigen Gewerbenutzung zuzuführen.

Es werden auch Vergnügungsstätten, sowie Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Darstellung und Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (Bordelle und bordellartige Betriebe), Wettbüros sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 in der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen ausgeschlossen.

Der Ausschluss dient dem Schutz der gewerblichen Bauflächen für Betriebe des produzierenden, verarbeitenden und lagernden Gewerbes sowie des potenziellen neuen Standorts einer Sporthalle sowie der angrenzenden Wohnnutzung. Bordellbetriebe sind Einrichtungen, für die sich im Hinblick auf die sich aus dem „Milieu“ ergebenden Begleiterscheinungen eher ein Standort eignet, der außerhalb oder allenfalls am Randes des „Blickfeldes“ und der Treffpunkte einer größeren und allgemeinen Öffentlichkeit liegt und auch nicht in der Nachbarschaft von Wohnungen (vgl. Urt. V. 25.11.1983 – 4 C 21.83, BVerwGE 68,213,215).

Der Ausschluss von Wettbüros und Spielhallen dient ebenfalls der Vorbeugung von Nutzungskonflikten mit dem potenziellen Sporthallenstandort und negativen Auswirkungen auf das Umfeld bzw. Imageverlust der Gewerbebetriebe.

Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke in den GE-Gebieten allgemein zulässig, um die Ansiedelung beispielsweise vom DRK zu begünstigen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Zur Sicherung einer verträglichen Dichte werden eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß sowie die maximalen Bauhöhen festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Ausweisung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 erfolgt im Hinblick auf eine wirtschaftliche Ausnutzung der Gewerbegrundstücke in dieser innenstadtnahen Lage. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen wird ausgeschlossen, um eine unverhältnismäßige Versiegelung der Grundstücke zu vermeiden und die Grundstücke entsprechend eingrün zu können.

Baumassenzahl (BMZ)

Neben der Festsetzung einer maximalen baulichen Höhe wird eine Baumassenzahl als Höchstmaß festgesetzt, um die Ausbildung großvolumiger Gewerbebauten auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die Berechnung erfolgt gemäß § 21 BauNVO. Die Baumassenzahl wird in den östlichen Baugebieten auf 5 festgesetzt, da hier eine lärmabschirmende Wirkung der B4 bzw. zukünftigen BAB 39 erzielt werden kann. In den westlichen Baugebieten wird die BMZ mit 4 festgesetzt, da hier die Misch- und Wohngebiete im angrenzenden Bebauungsplan angrenzen.

Bauweise

Es wird überwiegend eine abweichende Bauweise festgesetzt, um bauliche Anlagen mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zu ermöglichen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 kann eine Gebäudelänge von über 50 m aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht realisiert werden. In den Baugebieten mit abweichender Bauweisen sind auf den eigenen Grundstücken die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen werden auf 11 m beschränkt. Damit passt sich die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet den Gebäudehöhen der Traufhöhe der ehemaligen Mannschaftsgebäude an. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die jeweils mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen verlaufen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen in einem Abstand von 5 m. Die Baufenster wurden bewusst weit gefasst, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen.

Mit dem Ausbau zur BAB 39 sind Einschränkungen der Bebaubarkeit im Plangebiet verbunden, die durch die Kennzeichnung der Bauverbotszone (40 m) und Baubeschränkungszone (100 m) von der Außenlinie des befestigten Streckenabschnitts in die Planzeichnung übernommen wurden.

Im Bebauungsplan halten die überbaubaren Grundstücksteile einen Mindestabstand von 40 m zur zukünftigen BAB 39 ein. In der 100 m-Baubeschränkungszone sind bauliche Anlagen gemäß den Regelungen des Bebauungsplans zulässig, bedürfen aber einer gesonderten Prüfung im Genehmigungsverfahren.

5.3 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 Eigennutzung oder Weiterverteilung im gesamten Gebäude auch an Dritte ist damit möglich. Das Mieterstrom-Modell mit einer Bonusvergütung gemäß EEG kann zur Zeit nicht angewendet werden, da die Gebäude einen Wohnanteil von mindestens 40 Prozent der Fläche haben müssten (§ 21 EEG), was im Gewerbegebiet aufgrund der zulässigen Nutzungen nicht möglich ist.

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.

5.4 Stellplätze

Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf den Betriebsgrundstücken herzustellen. Die Dimensionierung des öffentlichen Straßenraumes ermöglicht außerdem das Parken in Längsaufstellung entlang der Fahrbahn, auch für LKW.

5.5 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche entlang der B 4/ B 209 bzw. der zukünftigen BAB 39 festgesetzt, die als Übergang zwischen den gewerblich genutzten Flächen zu dieser Straßenverkehrsfläche dienen soll und zusätzlich eine adäquate Nutzung der 40 m breiten Bauverbotszone an der zukünftigen Autobahn darstellt. Die Fläche wird zum Großteil als Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit wird zum einen der Baumbestand östlich des Blockheizkraftwerkes geschützt, zum anderen wird die Fläche für Ersatzmaßnahmen für entfallene Bäume, auch aus dem Planverfahren des Bebauungsplans 153 I Hanseviertel Ost/Wohnen, genutzt.

Die zukünftigen Flächen für die BAB 39 werden ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Flächen dienen allerdings der Sukzession, sodass eine Pflege entbehrlich ist und die Fläche dem Ausbau der Bundesstraße zur Autobahn im Rahmen der Planfeststellung vorbehalten bleiben.

Eine weitere öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebiets soll als Zuwegung in das nördlich angrenzende Waldstück und als Abstandsgrün zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet dienen.

5.6 Gestaltung

Nach § 84 der Landesbauordnung (NBauO) werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Diese Festsetzungen sollen die Entwicklung eines Gewerbegebiets befördern, dass sich in seiner äußeren Gestaltung in das Umfeld des Hanseviertels einfügt.

Werbeanlagen werden in Ihrer Höhe auf maximal 10 m begrenzt. Zudem soll nur Werbung für vorhandene Betriebe möglich sein, so dass Werbung nur an der Stätte der Leistung zugelassen wird. Leuchtwerbung mit sich bewegendem und veränderlichen Licht oder Laufschriften wird ausgeschlossen, um Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden. Zulässige Leuchtwerbung ist in der Zeit zwischen 0:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, um negative Einwirkungen durch Lichtimmissionen auf die Bewohner in den angrenzenden Wohngebieten zu verhindern. Ausnahmsweise kann eine Leuchtwerbung für Betriebe mit nächtlichen Öffnungszeiten auch zwischen 0:00 Uhr und 6:00 Uhr zugelassen werden.

5.7 Erschließung / Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung erfolgt über die Anna-Vogeley-Straße, die an der Bleckeder Landstraße einen gemeinsamen Knotenpunkt mit der Bunsenstraße ausbildet. Eine Straßenbreite von 14 m ermöglicht seitliches einseitiges Parken, auch für LKW sowie einen Bürgersteig entlang der Ostseite.

Verbindungen in das westlich angrenzende Hanseviertel gibt es im Norden für den ÖPNV, Fuß- und Radverkehr mit Anschluss an die Lübecker Straße. Im Süden gibt es eine Ost-West-Verbindung auf Höhe der Wismarer Straße für den Fuß- und Radverkehr. Mit einer Breite von 6 m kann hier ggf. auch eine Erschließung des GEe 3 und 4 erfolgen, falls die Gewerbeflächen kleiner parzelliert werden sollten. Beide Ost-West-Verbindungen gewährleisten eine autofreie Durchlässigkeit des Plangebiets, „Schleichverkehre“ durch den Individualverkehr sollen jedoch vermieden werden.

Im Süden wird vorsorglich eine Erweiterung der Verkehrsfläche der Bleckeder Landstraße um 3 m vorgesehen, um hier einen Ausbau von Radverkehrsanlagen zu ermöglichen, da die bestehenden Anlagen nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen.

Da die Abwicklung des Verkehrs über die Anna-Vogeley-Straße erfolgen soll, sind Ein- und Ausfahrten zur Bleckeder Landstraße unzulässig.

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 III einschließlich der 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 verkehrstechnische 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 / Lünertorstraße / Schießgrabenstraße kann noch ein ausreichender Verkehrsablauf nachgewiesen werden, wobei hier jedoch die Kapazitätsgrenze erreicht wird.

Der Anschluss des Gewerbegebietes am Knotenpunkt Bleckeder Landstraße /Bunsenstraße/ Anna-Vogeley-Straße ist ohne Signalanlage möglich. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass hier ein Linksabbiegestreifen in der Bleckeder Landstraße eingerichtet werden sollte.

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

5.7.2 Einschränkungen für bauliche Anlagen hinsichtlich Bundesfernstraßen

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m längs von Bundesautobahnen nicht errichtet werden. Dies gilt ebenfalls für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Bauliche Anlagen an der Autobahn in einer Entfernung bis zu 100 m bedürfen im Baugenehmigungsverfahren der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

Die Abstände werden gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn inkl. Seitenstreifen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. In die Planzeichnung wurde die Bauverbots- als auch Baubeschränkungszone als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

5.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das gesamte Hanseviertel wird durch eine neue Buslinie an das Netz des ÖPNV angebunden werden. In diesem Zusammenhang werden zwei neue Haltestellen eingerichtet werden. Eine Haltestelle befindet sich direkt am Kreisverkehr in der Horst-Nickel-Straße, die zweite ist am östlichen Ende der Lübecker Straße am Beginn der ÖPNV Trasse im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vorgesehen. Hier wird die Fläche besonderer Zweckbestimmung aufgeweitet, um die erforderlichen Wartebereiche für die Haltestelle zu sichern. Die neue Buslinie führt aus Richtung des Bahnhofs in die Horst-Nickel-Straße durch die Lübecker Straße, bedient dabei die beiden Haltestellen und fährt dann über die ÖPNV-Trasse in die Anna-Vogeley-Straße. An der Kreuzung Anna-Vogeley-Straße/ Bleckeder Landstraße fährt der Bus weiter in Richtung Stadtkoppel für den Anschluss weiterer Wohn- und Gewerbegebiete. Der Linienverkehr erfolgt in beide Fahrtrichtungen. Somit ist die Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr gesichert.

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.

Abwasser und Oberflächenentwässerung

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 in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1, GEe 2 und GEe 5 eine direkte oberflächennahe Versickerung in die anstehenden Böden hinein größtenteils möglich ist. Der Abstand zur Grundwasseroberfläche ist ausreichend. Im zentralen und südlichen Bereich des Plangebiets (GEe 3, GEe 4, GEe 6 und GEe 7) ist eine Versickerung in die oberflächennah anstehenden Böden (Geschiebelehme und -mergel) hinein dagegen nicht möglich. Das anfallende Regenwasser in diesem Bereich ist daher einer zentralen Regenrückhaltung zuzuleiten. Für die zentrale Regenrückhaltung wird ein Regenrückhaltebecken nördlich des Plangebiets angelegt. Dieses dient zur Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen im gesamten Hanseviertel sowie der Baugebiete, in denen eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist. 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 Regenrückhaltebeckenvorzubehandeln.

Die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Es ist vorgesehen die Schmutz- und Regenwasserkanäle in den öffentlichen Straßenräumen zu verlegen. Um die Anbindung des Kanalnetzes nach Norden zum Regenrückhaltebecken zu sichern wird ein Lei-

tungsrecht zwischen den Baugebieten GEe2 und GEe 5 festgesetzt und durch den Grünzug fortgeführt.

Für die Entwässerung ist das Unternehmen Abwasser, Grün & Lüneburger Service GmbH (AGL) zuständig.

Elektrizität

Die Elektrizitätsleitungen werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Innerhalb des Plangebietes werden mehrere Standorte für Versorgungsanlagen festgelegt. Standorte für Trafoanlagen sind auch ohne besondere Festsetzung im öffentlichen Straßenraum zulässig.

Fernwärme

Im Norden befindet sich ein Blockheizkraftwerk, welches bereits die Fernwärme für das Hanseviertel erzeugt. Der Standort wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) festgesetzt.

Im Erschließungsgebiet wird das zentral gespeistes Wärmeverteilnetz erweitert. 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 Allgemeine 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. In der Anna-Vogelei-Straße wird jedoch eine Niederdruckgasleitung verlegt, so dass Gewerbebetrieben eine Anschlussmöglichkeit für Prozessgas ermöglicht werden kann.

Kommunikationseinrichtungen

Die Kommunikationseinrichtungen werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Auch eine entsprechende Breitbandversorgung wird im Gebiet vorgehalten werden. 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 Geltungsbereich dieses Bebauungsplans (im GEe 3) 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 werden mit ausgelegt.

5.11 Immissionsschutz

Im Rahmen eines Schallgutachtens durch M+O Immissionsschutz – Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH wurden anhand von Prognoseberechnungen die Schallimmissionen im Geltungsbereich ermittelt und mögliche Konflikte aufgezeigt.

Verkehrslärm

In Bezug auf Verkehrslärm kommt das Gutachten 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 überwiegend Büronutzungen im Gewerbegebiet geschützt werden würden und das Kosten/Nutzen-Verhältnis deshalb ungünstig ausfällt.

In den verbleibenden Bereichen wird es für vertretbar gehalten, den Beeinträchtigungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu begegnen. Es muss dort ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fernstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Zum Schutz der Gesundheit der zukünftig dort arbeitenden (und wohnenden) Bevölkerung werden aus diesem Grund die Lärmpegelbereiche von IV und V gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um und Ausbauten“ festgesetzt (siehe textliche Festsetzung 3.1). Der Lärmpegelbereich VI liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, deshalb wird auf dessen Ausweisung verzichtet. Der Lärmpegelbereich III betrifft nur vereinzelt Grundstücksteile, deshalb wird auch auf dessen Ausweisung zugunsten eines höheren Schalldämmmaßes verzichtet. Im Einzelfall ist ohnehin die Öffnungsklausel gem. textlicher Festsetzung 3.1 wirksam.

Durch die Festsetzung der Lärmpegelbereiche muss die Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) ein erforderliches Schalldämmmaß von mindestens 40 dB(A) für Wohnräume und von mindestens 35 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.

Die Verkehrslärmänderung durch die Ausweisung des Gewerbegebiets liegt unter Berücksichtigung

einer worst-case-Betrachtung mit 0,2 bis 0,3 dB(A) deutlich unter der Schwelle der Erheblichkeit von 3 dB(A) im Sinne des BauGB. Beiderseits der Bleckeder Landstraße werden an den Gebäuden die Gesundheitsschwellen von 70/60 dB(A) nicht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV werden jedoch im Nahbereich der Bleckeder Landstraße nicht eingehalten. Aus diesem Grund wird auf die Änderung der Schallsituation hingewiesen, auch wenn sie unter der Schwelle der Erheblichkeit liegt.

Außenwohnbereiche werden aufgrund des Immissionsschutzes im Lärmpegelbereich V ausgeschlossen. Im Einzelfall können Außenwohnbereiche jedoch zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass ein Pegel von 65 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

Gewerbelärm

Um einen Lärmschutz für die Wohnnutzung in den Wohn- und Mischgebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 I sowie in den südlich angrenzenden Wohngebieten gegenüber Emissionen der Gewerbebetriebe zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gem. DIN 45691 festgesetzt. Die Emissionskontingente sorgen dafür, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die berechneten Kontingente am Tag von 60 dB(A)/m² und mehr entsprechen den Emissionen eines normalen Gewerbegebietes am Tag. Die Kontingente in der Nacht von 50 dB(A) /m² sind für ein Gewerbegebiet in dem Betriebsleiterwohnungen zulässig sind, durchaus üblich. Ein Nachtbetrieb ist auf fast allen Flächen eingeschränkt möglich und vorwiegend in geschlossenen Hallen durchzuführen. Im GEe 4 und GEe7b bestehen hohe Einschränkungen für den Nachtbetrieb. Ursache hierfür sind die Immissionsorte 14 bis 17 südlich der Bleckeder Landstraße.

Das Lärmgutachten wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung ausgelegt.

Feinstaub

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Bundesautobahn A 39 wurde eine Untersuchung zur Ermittlung der Luftschadstoffbelastung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Immissionen die gültigen Beurteilungswerte der 39. BImSchV für die jeweiligen Luftschadstoffe an der bestehenden Bebauung im Untersuchungsgebiet aus lufthygienischer Sicht deutlich unterschreiten. Da die geplante Bebauung die Abstände der bestehenden Bebauung nicht unterschreitet, ist auch hier davon auszugehen, dass die Beurteilungswerte der 39. BImSchV unterschritten 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.

In der Anna-Vogeley-Straße soll eine öffentlich zugängliche Ladesäule für Elektro-Autos eingerichtet werden.

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).

6 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 8,9 ha. Davon entfallen auf:

Gewerbegebiet (GE)	55.492 m ²	62,5 %
Öffentliche Grünfläche	21.344 m ²	24,0 %
Flächen für Versorgungsanlagen	1.320 m ²	1,5 %
Straßenverkehrsfläche	9.800 m ²	11,0 %
Sonstige Verkehrsflächen	990 m ²	1,1 %
Gesamt	88.825 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 II „Hanseviertel-Ost Gewerbe“

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	3
2.1 Bestand	3
2.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	3
3 Schutzgut Tiere und Pflanzen	4
3.1 Bestand	4
3.1.1 Bäume.....	4
3.1.2 Biotoptypen	4
3.1.3 Tiere	8
3.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	8
3.2.1 Bäume.....	8
3.2.2 Biotoptypen	8
3.2.3 Auswirkungen aus artenschutzrechtlicher Sicht	8
4 Schutzgut Boden	11
4.1 Bestand	11
4.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	13
5 Schutzgut Wasser	13
5.1 Bestand	13
5.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	14
6 Schutzgut Luft und Klima	15
6.1 Bestand	15
6.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	16
7 Schutzgut Landschaftsbild	16
7.1 Bestand	16
7.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	16
8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	17
8.1 Bestand	17
8.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	17
9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	17

10 Grünordnungskonzept	17
11 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Maßnahmen	20
11.1.1 Bäume.....	20
11.1.2 Biotoptypen	22
12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
13 Zusätzliche Angaben	24
13.1 Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24
13.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	24
13.3 Feinstaub.....	24
14 Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
15 Quellen	27

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)
- 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
- Lärmtechnische Untersuchung für die Hansestadt Lüneburg, M+O Immissionschutz, Stand 05.04.17
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Elbberg, März 2017

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

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

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Das ca. 8,9 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 Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 153 II sollen gewerbliche Nutzungen und eine Sporthalle entstehen. Die Flächen sind aufgrund der Lärmbelastung nicht für das allgemeine Wohnen geeignet. Die gewerbliche Baufläche soll einen Übergang zwischen den westlich entstehenden Wohngebieten zur künftigen BAB 39 bilden.

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 aus dem Jahr 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 Schutzgebiets und Gebiete mit besonderer ökologischer Funktion sowie nachrichtliche Informationen sind im Geltungsbereich nicht verzeichnet

Die Hansestadt Lüneburg verfügt über einen Landschaftsplan von 1996. Der gültige Landschaftsplan stellt für das Kasernengelände eine Siedlungsfläche dar (s. Abbildung 1). Es werden markante Bäume 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 Landschaftsplanes in der Aufstellung.

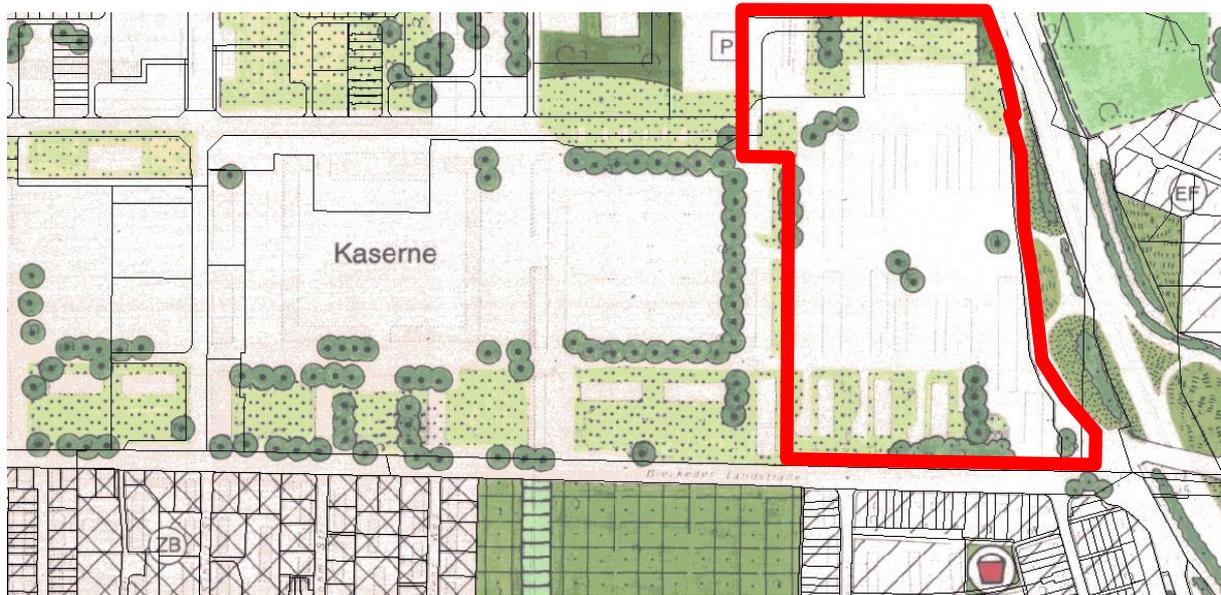


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg (1996), rote Umrandung = Plangebiet, ohne Maßstab

2 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

2.1 Bestand

Das Plangebiet ist Teil der ehemaligen Schlieffen-Kaserne, deren Konversion derzeit erfolgt. Der Gebäudebestand im Plangebiet wurde zuletzt von Mietern wie dem Roten Kreuz und durch die Bundespolizei genutzt. Weiterhin dienen im Südosten einige der Gebäude als Flüchtlingsunterkünfte. Nördlich grenzt das Gebiet an Neubausiedlungen und Wald an, im Osten befindet sich die Bundesstraße B 4 / B 209 (zukünftig BAB 39), im Süden die Bleckeder Landstraße und im Westen setzt sich das Kasernengelände 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 bestehende B 4 / B 209 (zukünftig BAB 39) und die Bleckeder Landstraße zu nennen. Das Plangebiet und dessen Umfeld sind durch den emittierten Verkehrslärm vorbelastet. Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde ein Schallgutachten erarbeitet.

2.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

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.

In Bezug auf die Lärmsituation ist das Plangebiet aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende B 4 / B 209 (zukünftig BAB 39) nicht für das allgemeine Wohnen geeignet. Die geplante Gewerbe-

nutzung soll einen Übergang zwischen der künftigen BAB 39 und dem westlich des Geltungsbereichs entstehenden Wohnquartiers bilden. 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 daher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Gewerbegebiete werden so eingeschränkt, dass ihre Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören wird (Mischgebietstypische Betriebe). 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 einen Lärmschutz für die Wohnnutzung in den Wohn- und Mischgebieten im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 153 I sowie in den südlich angrenzenden Wohngebieten gegenüber Emissionen der Gewerbebetriebe zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gem. DIN 45691 festgesetzt. Die Emissionskontingente sorgen dafür, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden.

3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

3.1 Bestand

3.1.1 Bäume

Bei der Vermessung des Baumbestandes im Jahr 2016 durch das Büro Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen (IGBV) wurden insgesamt 108 Bäume erfasst (71 Bäume mit Stammdurchmessern unter 30 cm, 32 Bäume mit Stammdurchmessern zwischen 30 cm - 50 cm und 5 Bäume mit Stammdurchmessern zwischen 60 cm - 90 cm). Die häufigsten Arten sind Linde und Ahorn. Von den im Plangebiet vorkommenden Bäumen unterliegen 33 dem Schutz der Baumschutzsatzung.

3.1.2 Biotoptypen

Die Biotopstrukturen im Plangebiet sind von der bestehenden Bebauung (Maschinenunterstände, Hallen, Zeilenbebauung) und sonstigen Versiegelungen (Verkehrsflächen, Lagerflächen) geprägt. Stellenweise bildet sich auf dem aufbrechenden Pflaster eine Pioniervegetation aus. Die Hallen werden nicht mehr genutzt. Die Zeilenbebauung im südlichen Bereich dient als Flüchtlingsunterkunft. Lediglich im nördlichen und südlichen Gebietsteil gibt es größere zusammenhängende Bereiche, die unversiegelt sind. Es handelt sich um teils gepflegte, teils verwilderte Grünanlagen mit Gehölzen und Grasfluren. Als weitere Strukturelemente sind die vorhandenen Bäume zu nennen.

Im Juli 2016 wurde eine Biotoptypenkartierung unter Verwendung des aktuellen Biotoptypenschlüssels von Drachenfels (2016) durchgeführt. Tabelle 1 gibt eine Übersicht über die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen. Eine Biotoptypenkarte 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 Bundesartenschutz-

verordnung 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 - Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte	3	-
GRR - Artenreicher Scherrasen	1	-
HE - Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB) und Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)	2-4	-
BZE - Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	2	-
BZN - Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten	2	-
ER - Rabatte	1	-
HSE - Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	3	-
WXR - Robinienforst	3	-
OX - Baustelle	0	-
ONZ - Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex	0	-
OV - Verkehrsfläche	0	-
OZ - Zeilenbebauung	0	-
OK - Gebäudekomplex der Energieversorgung	0	-

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

UHT - Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (Wertstufe 3)
<p>Es handelt sich um verwildernde Grünflächen zwischen den Gebäuden. 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 (<i>Acer spec.</i>) und Zitter-Pappel (<i>Populus tremula</i>).</p> <p>Arten: Acker-Hornkraut (<i>Cerastium arvense</i>), Acker-Schachtelhalm (<i>Equisetum arvense</i>), Bastard-Luzerne (<i>Medicago x varia</i>), Behaarte Segge (<i>Carex hirta</i>), Behaarter Hornklee (<i>Lotus corniculatus</i>), Breit-Wegerich (<i>Plantago major</i>), Dach-Trespe (<i>Bromus tectorum</i>), Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>), Drüsiges Hornkraut (<i>Cerastium dubium</i>), Artengruppe Schaf-Schwengel (<i>Festuca ovina</i> agg.), Echter Steinklee (<i>Melilotus officinalis</i>), Einjähriges Rispengras (<i>Poa annua</i>), Feld-Hainsimse (<i>Luzula campestris</i>), Feld-Klee (<i>Trifolium campestre</i>), Frühlings-Greiskraut (<i>Senecio vernalis</i>), Frühlings-Hungerblümchen (<i>Erophila verna</i>), <u>Gänseblümchen (<i>Bellis perennis</i>)</u>, Gänse-Fingerkraut (<i>Potentilla anserina</i>), Gemeine Ackerwinde (<i>Convolvulus arvensis</i>), Gemeine Nachtkerze (<i>Oenothera biennis</i>), <u>Gemeine Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>)</u>, Gemeine Wegwarte (<i>Cichorium intybus</i>), Gemeine Weiche Trespe (<i>Bromus hordeaceus</i>), Gemeine Weiße Lichtnelke (<i>Silene latifolia</i>), Gemeiner Beifuß (<i>Artemisia vulgaris</i>), Gemeiner Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>), Gemeiner Natternkopf (<i>Echium vulgare</i>), Gemeiner Reiherschnabel (<i>Erodium cicutarium</i>), Gemeiner Rot-Klee (<i>Trifolium pratense</i>), <u>Gemeiner Rotschwengel (<i>Festuca rubra</i>)</u>, <u>Gemeines Ferkelkraut (<i>Hypochaeris radicata</i>)</u>, Gemeines Hirtentäschel (<i>Capsella bursa-pastoris</i>), Gemeines Leinkraut (<i>Linaria vulgaris</i>), Gemeines Rispengras (<i>Poa trivialis</i>), Gemeines Ruchgras (<i>Anthoxanthum odoratum</i>), Glatthafer (<i>Arr-</i></p>

henatherum 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 squarrosa*), 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*).

GRR - Artenreicher Scherrasen (Wertstufe 1)

Gemähte Rasenfläche.

Arten: Breit-Wegerich (*Plantago major*), annua), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gemeiner Rotschwingel (*Festuca rubra*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Gemeines Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*).

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

Bei der Vermessung des Bestandes im Jahr 2016 durch das Büro Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen (IGBV) wurden insgesamt 108 Bäume erfasst (71 Bäume mit Stammdurchmessern unter 30 cm, 32 Bäume mit Stammdurchmessern zwischen 30 cm - 50 cm und 5 Bäume mit Stammdurchmessern zwischen 60 cm - 90 cm). Die häufigsten Arten sind Linde und Ahorn. Von den im Plangebiet vorkommenden Bäumen unterliegen 34 dem Schutz der Baumschutzsatzung.

Arten: Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*).

BZE - Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (Wertstufe 2)

Angepflanzte Gehölzstrukturen auf den Grünflächen zwischen den Gebäuden.

Arten: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeine Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Blasenstrauch (*Colutea spec.*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*), Efeu (*Hedera helix*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*), Großer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Finger-Strauch (*Potentilla fruticosa*), Lorbeerkirsche (*Prunus laurocerasus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Mittelmeer-Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Eiche (*Quercus rubra*), Essigbaum (*Rhus hirta*), Blut-Johannisbeere (*Ribes sanguineum*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Kartoffel-Rose (*Rosa rugo-*

<p>sa), Brombeere (<i>Rubus spec.</i>), Bruch-Weide (<i>Salix fragilis</i>), Japanischer Spierstrauch (<i>Spiraea japonica</i>), Gemeine Schneebeere (<i>Symphoricarpos albus</i>), 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 Gebäuden mit Dominanz von Ziersträuchern.</p> <p>Arten: <u>Liguster</u> (<i>Ligustrum vulgare</i>), Mahonie (<i>Mahonia aquifolium</i>), Lorbeerkirsche (<i>Prunus laurocerasus</i>), Gemeine Schneebeere (<i>Symphoricarpos albus</i>), <u>Kartoffel-Rose</u> (<i>Rosa rugosa</i>), daneben oben genannte Arten (s. Beschreibung des Biotoptypen BZE)</p>
<p>ER - Rabatte (Wertstufe 1) Verwildernde Beete, an den Gebäuderändern. Stauden, Zwergsträucher, zerstreut auch größere Sträucher. Überwiegend nicht heimische Arten.</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</u> (<i>Aesculus hippocastanum</i>), Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>), Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>), <u>Rotbuche</u> (<i>Fagus sylvatica</i>), Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>), Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>), <u>Spitz-Ahorn</u> (<i>Acer platanoides</i>), Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>), Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>), Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>).</p>
<p>WXR - Robinienforst (Wertstufe 3) Gehölzbestand mit Dominanz von Robinie. Stammdurchmesser 20-40 cm.</p> <p><u>Robinie</u> (<i>Robinia pseudoacacia</i>), Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>), Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>), Blaue Stechfichte (<i>Picea pungens 'Glauca'</i>), Armenische Brombeere (<i>Rubus armeniacus</i>).</p>
<p>OZ - Zeilenbebauung (Wertstufe 0) Mehrgeschossige in Reihen angeordnete Wohngebäude. Zum Kartierzeitpunkt Nutzung als Flüchtlingsunterkunft.</p>
<p>OK - Gebäudekomplex der Energieversorgung (Wertstufe 0) Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Blockheizkraftwerk, das das Hanseviertel mit Fernwärme versorgt.</p>
<p>OX - Baustelle (Wertstufe 0) Zum Kartierzeitpunkt Baustelle. Schutt- und Bodenablagerungen, Vegetation spärlich.</p>
<p>ONZ - Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (Wertstufe 0) Maschinenunterstände, Hallen</p>
<p>OV - Verkehrsfläche (Wertstufe 0) Versiegelte Straßen, sonstige Verkehrsflächen und Lagerflächen; auf dem aufbrechenden Pflaster breitet sich stellenweise Pioniervegetation aus (vgl. Artenliste des Biotoptypen UHT - Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte)</p>

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

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 bestehenden Bäume werden nach Möglichkeit zum Erhalt festgesetzt, ein Teil des Baumbestandes muss jedoch gefällt werden. Die Eingriffe sind unter Anwendung der Baumschutzsatzung auszugleichen (Näheres zur Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung s. Kapitel 11). Bäume, die nicht unter den Schutz der Satzung fallen, werden über den flächenbezogenen Wertfaktor der Biotoptypen erfasst und ausgeglichen.

3.2.2 Biotoptypen

Bei Durchführung des Bebauungsplans werden überwiegend Biotopflächen mit geringer und zum Teil mittlerer Wertigkeit überplant (Wertstufe 1-3). 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

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

Arten- gruppe	§ 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)
Fleder-	Vermeidung durch bauzeit-	Vermeidung durch vorgezogene Ausgleichs-	tritt nicht

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)
mäuse	<p>liche 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>maßnahme</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) • 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-</p>	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>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> <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. 	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)
Reptilien	Für alle drei B-Pläne gilt: Verbotstatbestände nicht erfüllt, da kein Vorkommen von Arten des Anh. IV der FFH- Richtlinie		
Weitere Tierarten	Für alle drei B-Pläne gilt: Verbotstatbestände nicht erfüllt, da kein Vorkommen weiterer Tierarten des Anh. IV der FFH- Richtlinie		
Pflan- zenarten	Für alle drei B-Pläne gilt: Verbotstatbestände nicht erfüllt, da kein Vorkommen von Pflanzen des Anh. IV der FFH- Richtlinie		

4 Schutzgut Boden

4.1 Bestand

Der Untergrund des Plangebiets besteht oberflächennah aus Geschiebelehmen und glazifluviatilen Ablagerungen des Pleistozäns (Weichseleiszeit). Gemäß der Boden-Übersichtskarte 1:50.000 im Landschaftsrahmenplan kommt im Plangebiet überwiegend Pseudogley-Braunerde vor (Fort-schreibung des Landschaftsrahmenplans, Stand 17.11.2016). Die Flächen des Plangebiets sind in weiten Teilen bereits bebaut oder auf sonstige Weise versiegelt. Es handelt es sich aufgrund der Versiegelung um Böden mit beeinträchtigter Funktionsfähigkeit. Ein besonderer Schutzbedarf gemäß der Arbeitshilfe zur Eingriffsregelung (Niedersächsischer Städtetag 2006) besteht nicht. Auch in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS Kartenserver 2016, LBEG) ist der Boden im Plangebiet nicht gekennzeichnet.

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

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

Im Hinblick auf die Wiederverwendbarkeit des Bodenmaterials gemäß LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) kam das Gutachten zu dem Ergebnis, dass ein Teil der untersuchten Proben nur mit Einschränkungen für eine stoffliche Verwertung geeignet sind (> Z0¹). Eine der Bodenmischproben südwestlich des Plangebiets (Geltungsbereich des südwestlich angrenzenden B-Planes 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. Westlich des Plangebiets (Geltungsbereich des westlich angrenzenden B-Planes 153 I) wurde in einem Teil der Asphaltbohrkerne 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. 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.



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

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)

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. Zu einer Erhöhung der Versiegelung kommt es durch die Umsetzung der Planung nicht (Näheres s. Eingriffsbilanzierung in Kapitel 11), so dass Bodenfunktionen nicht zusätzlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der geplanten Bauarbeiten sind gemäß der Altlastenuntersuchung (Wessling GmbH 2016) Vermeidungsmaßnahmen notwendig, um schädliche Schadstofffreisetzungen aus dem Boden und Asphalt zu verhindern. Für das Gelände der Tankanlage, wo eine für das Grundwasser schädliche Bodenveränderung vermutet wird, wurde im Altlastengutachten eine Sanierungsempfehlung ausgesprochen. Weiterhin sind bei Umsetzung der Baumaßnahmen die in der Bestandsbeschreibung genannten Einschränkungen hinsichtlich der Wiederverwendung von Boden und Materialien gemäß LAGA zu beachten. Asphalt mit PAK-Gehalten von über 25 mg/kg ist als gefährlicher Abfall einzustufen und entsprechend der Vorgaben der RuVA-STB 01 zu behandeln.

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 nicht mit schädlichen Schadstofffreisetzungen 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) in den Bereichen 201 – 250 mm/a und 101 - 150 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 3,86 m unter Geländeoberkante Grundwasser angetroffen. Gemäß dem Gutachten wird die hydrogeologische Situation im nördlichen Gebietsteil durch saaleeiszeitlichen 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 stellen Geschiebelehme und -mergel einen Wasserstauer dar. Diese sind schwach und sehr schwach durchlässig. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine direkte oberflächennahe Versickerung in die anstehenden Böden hinein möglich. Im übrigen 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 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 Schadstoffkonzentration sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten, als im ländlichen Umland vorherrschen. Die Ausprägung der sogenannten städtischen Wärmeinsel ist abhängig von der Einwohnerzahl und der 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.

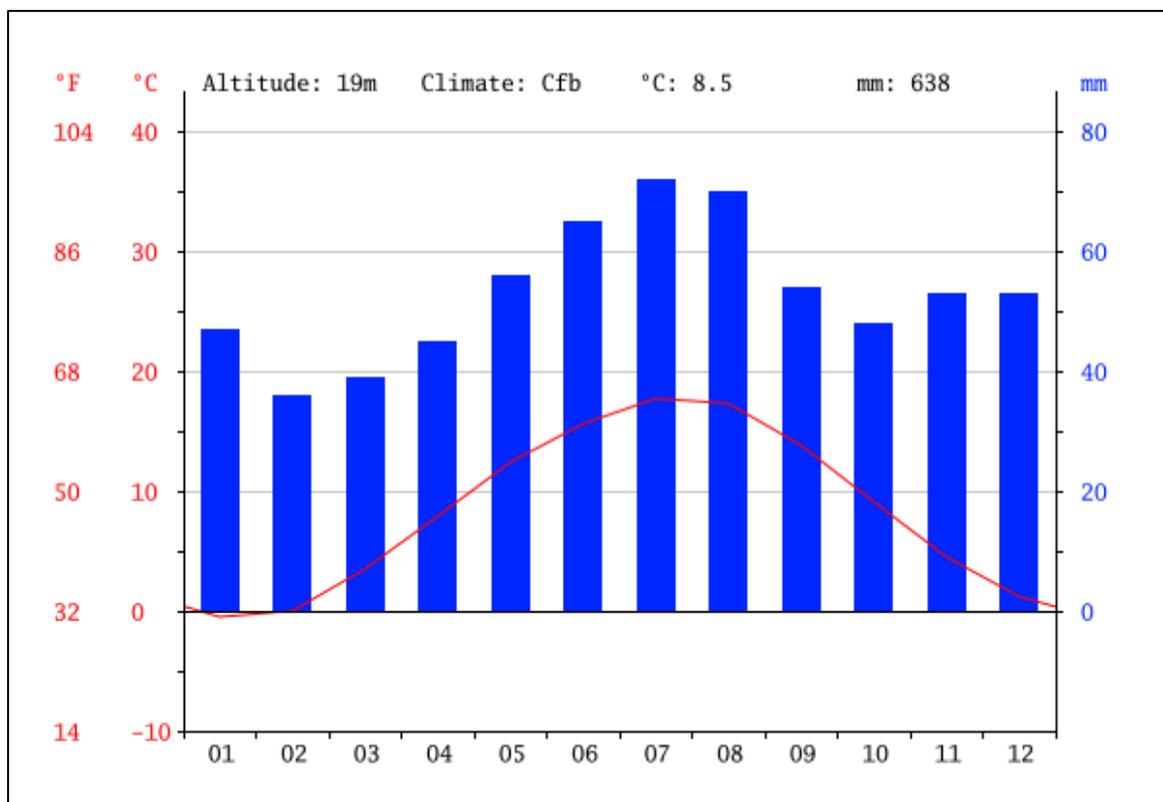


Abbildung 3: Modelliertes Klimadiagramm für die Hansestadt Lüneburg (Quelle: climate-data.org, Zugriff am 17.11.2016). In der Kopfzeile Angabe der Höhe, des Klimatyps nach Köppen und Geiger, Jahresdurchschnittstemperatur, Jahresniederschlag.

6.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

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

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 von Neubauten werden begrünt. Im Vergleich zur harten Bedachung reduzieren begrünte Dächer die Wärmeentwicklung und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatisch und lufthygienisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld.

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“. Angrenzend an die Verkehrsachse ist ein prägender Gehölzbestand dargestellt (Straßengrün der B 4) (Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans, online abgerufen am 17.11.2016).

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist von der bestehenden Bebauung und sonstigen Versiegelungen (Maschinenunterstände, Zeilenbebauung, Verkehrsflächen, Lagerflächen) vorbelastet. Als vorbelastendes Element ist auch die östlich angrenzende B 4/ B 209 (zukünftig BAB 39) zu nennen. Das Plangebiet ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und besitzt somit keine Erholungsfunktion.

Die Bereiche zwischen den Gebäuden sind überwiegend versiegelt. Stellenweise hat sich auf dem aufbrechenden Pflaster eine Pioniervegetation ausgebildet. Im nördlichen und südlichen Gebiets- teil gibt es auch größere zusammenhängende Bereiche, die unversiegelt sind. Es handelt sich um teils gepflegte, teils verwilderte Grünanlagen mit Gehölzen und Grasfluren. Als das Landschaftsbild positiv prägende Elemente sind die vorhandenen Bäume zu nennen.

7.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Durch die Planung erfolgt kein Eingriff in Bereiche mit einem besonderen Schutzbedarf. Der Erholungswert der Landschaft im weiteren Umfeld wird durch das Vorhaben nicht verändert. Sichtbeziehungen werden sich nicht nachteilig verändern. Durch das Vorhaben geht ein Teil des Baumbestandes verloren. Die Eingriffe in den Baumbestand werden durch die Anwendung der Baumschutzsatzung bzw. den flächenbezogenen Wertfaktor der Biotoptypen erfasst und ausgeglichen.

8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

8.1 Bestand

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

Die bestehenden Gebäude haben keinen Denkmalschutz.

8.2 Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Eine Beeinträchtigung geschützter Denkmäler und sonstiger schützenswerter Kultur- und Sachobjekte kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Denkmale erfasst werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

10 Grünordnungskonzept

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

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 einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

In den Gewerbegebieten ist von einer Beleuchtung der Grundstücke, Gebäude oder Werbeschilder auszugehen. Um negativen Auswirkungen, auch im Straßenraum, auf Insekten durch Beleuchtungsanlagen vorzubeugen, wird die Beleuchtung insektenfreundlich gestaltet.

Festsetzungsvorschlag:

Zur Beleuchtung der Außen- und Verkehrsflächen im Bereich des Gewerbegebiets 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.

Da die bestehende Vegetation entlang der Bleckeder Landstraße erhalten werden soll, wird ein 5 m breiter Streifen als Fläche zum Erhalt dieser Strukturen festgesetzt.

Festsetzungsvorschlag:

Auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist in der folgenden Pflanzperiode gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Um die erschließungsseitigen Grundstücksflächen zu begrünen und ein einheitliches Straßenbild entlang der Anna-Vogelei-Straße zu erzeugen, werden in einem 3 m breiten Streifen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Außerdem soll der rückwärtige Bereich, der Grundstücke entlang des Grünzugs begrünt werden, um die Gewerbenutzung besser von der öffentlichen Grünfläche zu trennen. Hier wird eine 2 m breite Fläche zur Anpflanzung festgesetzt. Qualitäten und Arten werden festgesetzt.

Festsetzungsvorschlag:

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu entsiegeln, von Neuversiegelung freizuhalten und mit Sträuchern zu bepflanzen. Es ist je 1 m² ein Strauch in der Mindestqualität 1 × verpflanzt, 100-150 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der folgenden Pflanzliste zu nutzen:

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Feldahorn (Acer campestre)

Gemeine Hasel (Corylus avellana)

Holunder (Sambucus nigra)

Hundsrose (Rosa canina)

Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus carthartica)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Schlehdorn (Prunus spinosa)

Weißdorn (Crataegus monogyna)

Für die Anlage von einer Zufahrt pro Grundstück sind Versiegelungen und die Unterbrechung der Bepflanzung auf einer Breite von max. 6 m zulässig.

Um die Bestandsbäume im neuen Grünzug zu erhalten und gleichzeitig den Grünraum für Ersatzpflanzungen, auch aus dem benachbarten B-Plan 153 I, zu nutzen, wird die gesamte öffentliche Grünfläche, die nicht für den Ausbau der B 4 zur BAB 39 beansprucht wird oder auf der ein Leitungsrecht verläuft, als Fläche zum Erhalt und Anpflanzen festgesetzt. Auch hier werden Qualität und Arten benannt, die zu verwenden sind.

Festsetzungsvorschlag:

Die Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug sind zu entsiegeln und von Neuversiegelung freizuhalten. Bestehende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Des Weiteren sind auf der Fläche 102 Bäume der folgenden Artenliste in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine maximale Pflanzdichte von 1 Baum / 80 m² einzuhalten. Es sind Baumarten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Acer platanoides (Spitzahorn)

Aesculus hippocastanum (Roskastanie)

Tilia cordata (Winterlinde)

Tilia platiphyllos (Sommerlinde)

Um Flächen für den Ausbau der B 4 zur BAB 39 vorzuhalten, werden diese Fläche keiner Nutzung unterzogen. Sie werden aber entsiegelt, um eine freie Vegetationsentwicklung zuzulassen.

Festsetzungsvorschlag:

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession ist zu entsiegeln und von Neuversiegelungen freizuhalten. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Die Vegetation ist der natürlichen Sukzession (= freie Vegetationsentwicklung) zu überlassen.

Um auch die Art der Begrünung für die anzupflanzenden Einzelbäume im Straßenraum zu steuern, werden auch hier Vorgaben zu Art der Anpflanzung und allgemeine Vorschriften, die der Entwicklung der Bäume dienen, gemacht.

Festsetzungsvorschlag:

Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind in der Qualität Hochstamm 3 × verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, Baumarten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Acer platanoides (Spitzahorn)

Aesculus hippocastanum (Roskastanie)

Tilia cordata (Winterlinde)

Tilia platiphyllos (Sommerlinde)

Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raumes 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.

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.

Von einer Dachbegrünung gemäß oben genannten Festsetzungen kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Dachterrassen und technische Anlagen, außer solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind insgesamt höchstens auf 30 % der Dachflächen von Gebäuden zulässig.

Um eine Gewerbenutzung mit hoher städtebaulicher Qualität zu schaffen und große montone Fassadenflächen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Fassaden unter bestimmten Voraussetzungen zu begrünen sind.

Festsetzungsvorschlag:

Bei ungegliederten, geschlossenen Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10,0 m keine Fenster, Tore oder Türöffnungen aufweisen, sind pro angefangene 5,0 m Wandfläche mindestens zwei Kletterpflanzen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen:

Clematis vitalba - Gemeine Walderebe

Hedera helix - Efeu

Lonicera periclymenum - Geißblatt

Parthenocissus spec. - Wilder Wein

Polygonum aubertii - Knöterich

11 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Maßnahmen

11.1.1 Bäume

Es wurden bei der Baumvermessung insgesamt 33 Bäume erfasst, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Von diesen werden 14 Bäume zum Erhalt festgesetzt, als Einzelbäume oder durch ihre Lage auf einer Maßnahmen-/Erhaltungsfläche. Die übrigen 19 unter Schutz stehenden Bäume entfallen. Für die 19 entfallenden Satzungsbäume sind gemäß Baumschutzsatzung insgesamt 50 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 Plangebiets werden 9 anzupflanzende Bäume standortgebunden festgesetzt (s. Planzeichnung). Die übrigen 41 erforderlichen Ersatzbäume sind in der Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug zu pflanzen. 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

Baum-Nr	Entfallende Bäume Art Ø Stamm / Krone in m	Anzahl erforderlicher Ersatzbäume gemäß Baum- schutzsatzung	
58	Stieleiche 0,3/8		2
56	Stieleiche 0,3		2
		Zwischensumme:	4
21	Spitzahorn 0,4/10		3
35	Spitzahorn 0,3/8		2
36	Spitzahorn 0,3/8		2
37	Spitzahorn 0,3/8		2
194	Spitzahorn 0,3/8		2
		Zwischensumme:	11
291	Sommerlinde 0,7/20		3
287	Sommerlinde 0,7/15		5
327	Sommerlinde 0,6/10		4
198	Sommerlinde 0,5/10		3
270	Sommerlinde 0,4/8		3
318	Sommerlinde 0,4/10		3
319	Sommerlinde 0,4/10		3
320	Sommerlinde 0,4/10		3
267	Sommerlinde 0,3/9		2
258	Sommerlinde 0,3/8		2
259	Sommerlinde 0,3/8		2
247	Sommerlinde 0,3/12		2
		Zwischensumme:	35
		Gesamtsumme:	50

11.1.2 Biotoptypen

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 Biotoptyps mit einem Biotoptypen-spezifischen Wertfaktor multipliziert. Der so gebildete Flächenwert ist die maßgebliche Größe für den Vergleich von Bestand und Planung. Der Vergleich des Bestandsflächenwerts (81.862 Wertpunkte) mit dem Flächenwert nach Durchführung der Planung (86.752 Wertpunkte) ergibt einen Kompensationsüberschuss von 4.890 Wertpunkten. Ein planexternes Ausgleichserfordernis ergibt sich somit nicht.

Der 4.890 Wertpunkte umfassende Kompensationsüberschuss soll „gutgeschrieben werden“ und zur Kompensation von Eingriffen des benachbarten B-Planes Nr. 153 I „Hanseviertel Ost-Wohnen“ geltend gemacht werden.

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

Biotoptyp	Fläche m ²	Wertstufe	Flächenwert
OK - Gebäudekomplex der Energieversorgung	1.147	0	0
ONZ - Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex	10.401	0	0
OV - Verkehrsfläche	33.063	0	0
OX - Baustelle	9.740	0	0
OZ - Zeilenbebauung	3.103	0	0
ER - Rabatte	573	1	573
GRR - Artenreicher Scherrasen	2.200	1	2.200
BZE - Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	6.135	2	12.270
BZN - Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten	396	2	792
HSE - Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	5.189	3	15.567
UHT - Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte	13.854	3	41.562
WXR - Robinienforst	2.966	3	8.898
Summe	rd. 88.800		81.862

Biotoptypen gemäß Drachenfels (2016); Wertstufe gemäß Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Eingriffsbilanzierung (Niedersächsischer Städtetag 2013)

Tabelle 6: Flächenwerte im Plan-Zustand

Darstellung im B-Plan	Bezeichnung und Kürzel nach Städtetagsmodell	Fläche m ²	Wertstufe	Flächenwert
Gewerbegebiet (versiegelt), GRZ 0,8	Versiegelte Fläche / Unbegrünte Gebäude (X)	28.856	0	0
Gewerbegebiet (Flächen mit Dachbegrünung)*	Dach (begrünt) (TD)	15.538	0,5	7.769
Gewerbegebiet (Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)**	Ziergebüsch / -hecke aus einheimischen Arten (BZ)	4.650	2	9.300
Gewerbegebiet (unversiegelt)	Unversiegelte Flächen (TF) voraussichtl. Scher- und Trittrassen (GR)	6.448	1	6.448
Straßenverkehrsfläche (versiegelt)***	Versiegelte Fläche (X)	9.800	0	0
Flächen für Versorgungsanlagen (versiegelt)	Versiegelte Fläche / Unbegrünte Gebäude (X)	1.189	0	0
Flächen für Versorgungsanlagen (unversiegelte Flächen auf dem Gelände des Blockheizkraftwerkes)****	voraussichtl. Scher- und Trittrassen (GR) oder sonstige Bepflanzung	132	1,5	198
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Versiegelte Fläche (X)	990	0	0
Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Siedlungsgehölz aus einheimischen Baumarten (HSE) / Robinienforst (WXR)	16.270	3	48.809
Öffentliche Grünfläche (Grunderwerb BAB 39, Sukzessionsfläche)	Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) / Siedlungsgehölz aus einheimischen Baumarten (HSE)	4.480	3	13.441
Öffentliche Grünfläche mit Leitungsrecht	Ziergebüsch / -hecke aus einheimischen Arten (BZ)	105	2	210
Öffentliche Grünfläche mit Leitungsrecht	voraussichtl. Scher- und Trittrassen (GR) oder sonstige Bepflanzung	384	1,5	576
Summe		rd. 88.800		86.752

*Die in den Gewerbegebieten festgesetzte Dachbegrünung wird wegen der Technik-Aufbauten nur zu 70 % angerechnet (siehe Festsetzungen). Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass innerhalb der GRZ von 0,8 real ca. 50 % durch Gebäude beansprucht werden wird, so dass ca. 50 % der versiegelbaren Fläche für Dachbegrünung zur Verfügung steht. Erfahrungen zeigen jedoch, dass nicht alle Gründächer die volle ökologische Wertigkeit erreichen. Zudem ist die regelmäßige Kontrolle der Dachbegrünung in der Praxis nur mit hohem Aufwand umsetzbar. Aufgrund dieser Einschränkungen fließt die Dachbegrünung abweichend vom Städtetagsmodell statt mit dem Wertfaktor 1, nur mit einem reduzierten Wertfaktor von 0,5 ein. Der Flächenwert der Dachbegrünung in den Gewerbegebieten wurde entsprechend folgendermaßen berechnet: 55.492 m² (Gewerbegebiet) × 0,8 (GRZ) × 0,5 (50 %) × 0,7 (70 %) × 0,5 (reduzierter Wertfaktor) = 7.769 Wertpunkte

**Mittels Festsetzung wurde die Anzahl von Zufahrten auf 1 Zufahrt pro Grundstück beschränkt. Anhand des städtebaulichen Konzepts wurden 11 Zufahrten als realistische Anzahl von Zufahrten ermittelt und jeweils 6 m x 3 m (insgesamt 198 m²) zur Anlage von Zufahrten von der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen abgezogen.

***Bei der Straßenverkehrsfläche wird von einer nahezu 100%igen Versiegelung ausgegangen

****Für das Gelände des Blockheizkraftwerkes wird von einer 90%igen Versiegelung ausgegangen

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. Die Gewerblichen Bauflächen des Plangebiets sollen einen Übergang zur Bundesstraße B 4 / B 209 (zukünftig BAB 39) bilden. Die Flächen sind aufgrund der Lärmbelastung nicht für das allgemeine Wohnen geeignet. Da der Geltungsbereich bereits bebaut ist, weist er aus naturschutzfachlicher Sicht ein geringes Konfliktniveau auf. Die Wiedernutzung der Kasernenfläche entspricht dem städtebaulichen Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

13 Zusätzliche Angaben

13.1 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

13.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Die Stadt Lüneburg setzt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg über die fachgerechte Umsetzung der erforderlichen Baumpflanzungen im Grünzug in Kenntnis.

13.3 Feinstaub

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Bundesautobahn A 39 wurde eine Untersuchung zur Ermittlung der Luftschadstoffbelastung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Immissionen die gültigen Beurteilungswerte der 39. BImSchV für die jeweiligen Luftschadstoffe an der bestehenden Bebauung im Untersuchungsgebiet aus lufthygienischer Sicht deutlich unterschreiten. Da die geplante Bebauung die Abstände der bestehen-

den Bebauung nicht unterschreitet, ist auch hier davon auszugehen, dass die Beurteilungswerte der 39. BImSchV unterschritten werden.

14 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet die ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für den B-Plan Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ 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 betroffen 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 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. Der Vergleich des Bestandsflächenwerts mit dem Flächenwert nach Durchführung der Planung ergibt einen Kompensationsüberschuss von 4.890 Wertpunkten. Ein planexternes Ausgleichserfordernis ergibt sich somit nicht. Der Kompensationsüberschuss soll gutgeschrieben werden und zur Kompensation von Eingriffen des benachbarten B-Planes Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost /Wohnen“ geltend gemacht werden.

Darüber hinaus wurde der Eingriff in den Baumbestand gemäß Baumschutzsatzung bilanziert. Die Eingriffe werden entsprechend der Satzungsvorgaben durch Neupflanzungen planintern innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug ausgeglichen.

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
--------------	---	---------------

Auswirkungen	Minderungs-, Vermeidungs- oder Ausgleichmaßnahme	Erheblichkeit
Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit		
Vorbelastung des Plangebiets durch Lärm durch B 4 / B 209 (zukünftig BAB 39)	Festsetzung von Gewerbeflächen (keine allgemeine Wohnnutzung)	o
Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete des benachbarten B-Planes Nr. 153 I durch Gewerbelärm	Gewerblichen Baufläche lediglich eingeschränktes Gewerbegebiet, Zuweisung flächenbezogener Emissionskontingente	o
Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt		
Überplanung von Biotopflächen mit geringer-mittlerer Wertigkeit	Flächenwert nach Durchführung der Planung höher als Bestandsflächenwert	+
Verlust von Einzelbäumen des Siedlungsbereiches	Ausgleich durch planinterne Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung erforderlich	-
Europäische Vogelarten: Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Vorsorglich Anbringung von Nisthilfen (Näheres s. separates Artenschutzrechtliches Fachgutachten)	o
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 innerhalb bzw. in der Nähe des Plangebiets zur Versickerung gebracht.	o
Potenziell Belastung des Grundwassers durch Freisetzung vorhandener Schadstoffe im Boden (Altlasten)	Sicherung und Sanierung der betroffenen Bereiche	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		

Auswirkungen	Minderungs-, Vermeidungs- oder Ausgleichmaßnahme	Erheblichkeit
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)

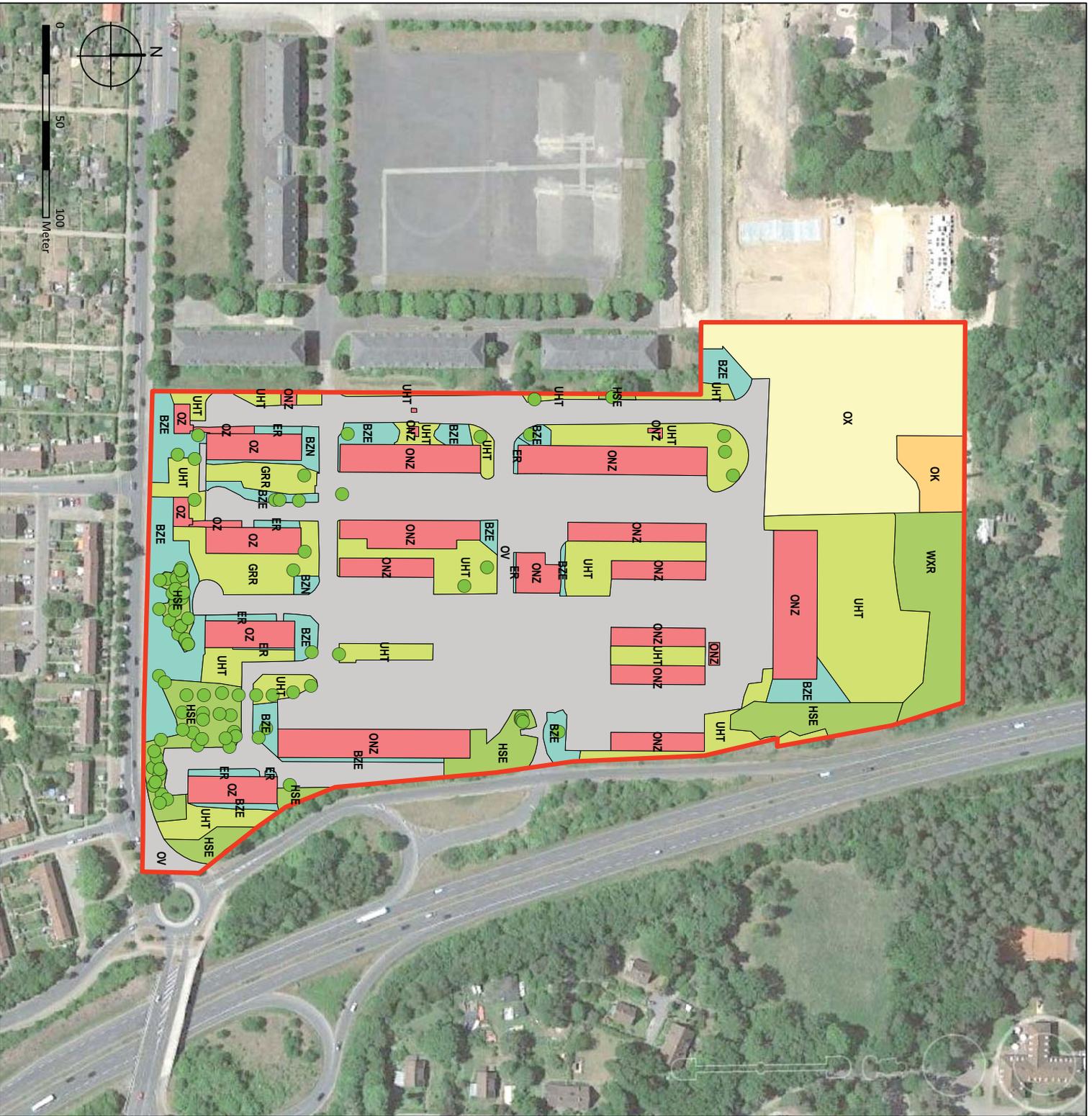
Hansestadt Lüneburg (1996): Landschaftsplan Lüneburg. - Bearbeitet vom Planungsbüro EGL im Auftrag der Stadt Lüneburg / Garten- u. Friedhofsamt

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)



Biotoptypen

- HE - Baumbestand des Stedlungsbereiches
- GRR - Artenreicher Scherrasen
- UHT - Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte
- ER - Rabatte
- BZE - Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- BZN - Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten
- WXR - Robinienforst
- HSE - Stedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
- OZ - Zeilenbebauung
- ONZ - Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex
- OK - Gebäudekomplex der Energieversorgung
- OV - Verkehrsfläche
- OX - Baustelle

Hansestadt Lüneburg
 Bebauungsplan Nr. 153 II „Hanseviertel Ost - Gewerbe“
 Biotoptypenkartierung

Stand: 14.02.2017

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-Wärmegezet (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

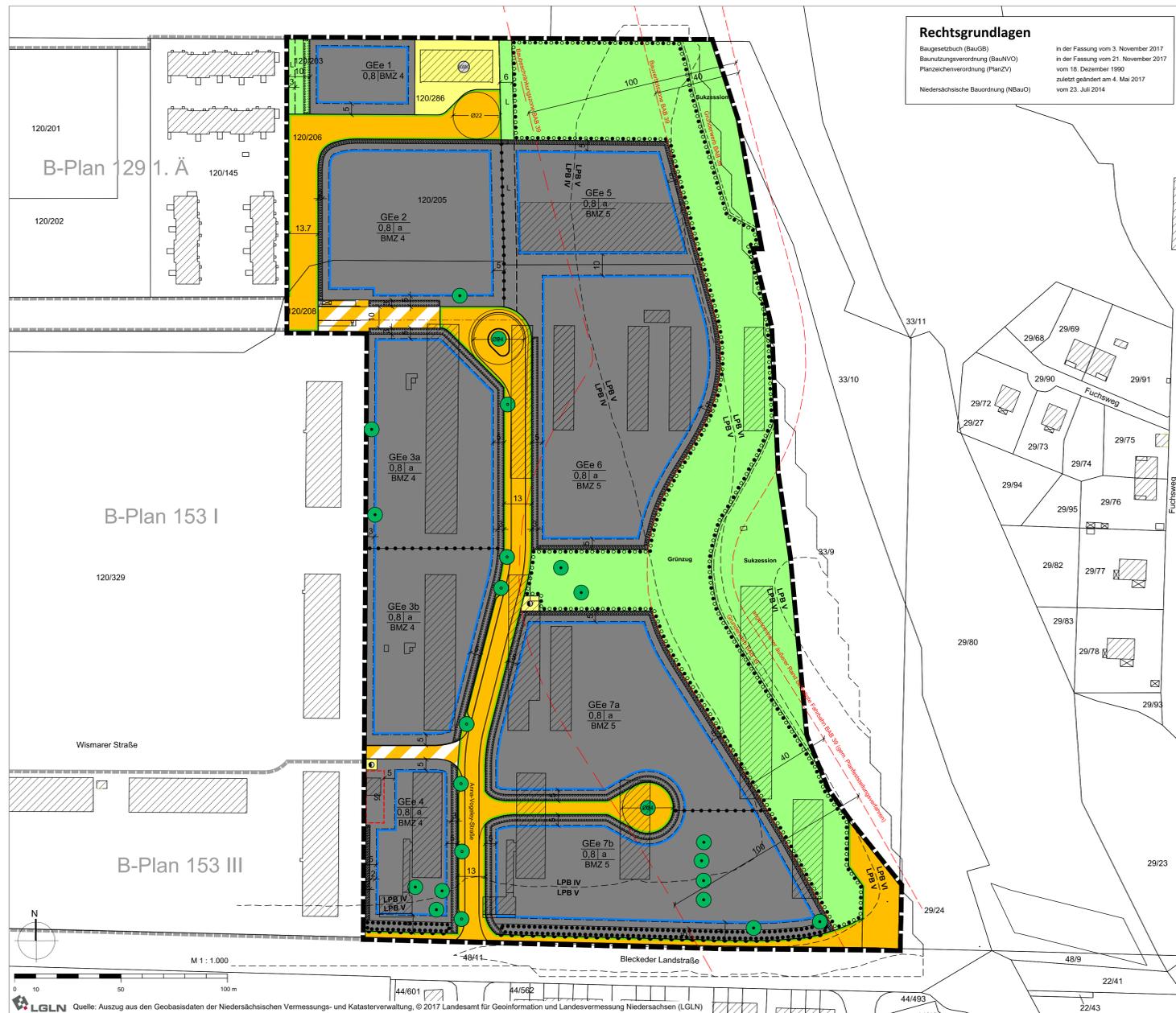
Im Rahmen des rechtlich Möglichen, treffen die Bebauungspläne Festsetzungen, um den Einsatz von Solarenergie vorzubereiten. Die gesetzlichen Anforderungen des EEWärmeG werden bereits durch die Versorgung mit Fernwärme für alle Grundstücke gesichert.

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.

Bebauungsplan Nr. 153 II "Hanseviertel-Ost / Gewerbe"

M 1:1.000



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 21. November 2017
Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zuletzt geändert am 4. Mai 2017
vom 23. Juli 2014

Zeichenerklärung
Es gilt die Planzeichnungsverordnung 1990

- Art der baulichen Nutzung**
 - z.B. **GE 1** eingeschränktes Gewerbegebiet mit Ordnungsnummer (siehe textliche Festsetzung 1.1.4)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - z.B. BMZ 4 Baumassenzahl von 4
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 2.3)
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen**
 - Straßenverkehrsfächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- R+F+A** Rad- und Fußweg, Anlieger frei
- ÖPNV + R + F** ÖPNV, Rad- und Fußweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**
- Versorgungsflächen**
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Kraft-Wärme-Kopplung
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Grünzug** Grünzug
- Sukzession** Sukzession
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Anpflanzen: Bäume
 - Erhaltung: Bäume
 - Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Kennzeichnung/ Nachrichtliche Übernahmen**
 - Linienführung für geplante BAB 39, übernommen gem. Planfeststellungsverfahren (noch nicht abgeschlossen)
 - Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz
 - Baubeschränkungszone
- Darstellung ohne Normcharakter**
 - z.B. **LPB III** Grenze der Lampegebietere (siehe textliche Festsetzung 3.)
 - z.B. **LPB IV** Bemaßung in Metern
 - Geltungsbereich anderer Bebauungspläne
- Bestandsdarstellungen**
 - Die in dem Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders in der Zeichenerklärung dargestellt, den Zeichenschriften vermessungstechnischer Karten und Pläne im Land Niedersachsen. Abgebrochene Gebäude werden nicht dargestellt.
- Gebäude und Nebengebäude**
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Topografische Umrisslinie

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGVG), 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
Planverfahren
Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von ELBERG Stadtplanung, Kruse und Rathje Partnerschaft mbB, Architekt und Stadtplaner, Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg, Tel. 040/460955-60, Fax 040/460955-70, mail@elberg.de

Hamburg, den
Volker Rathje

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 24.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung der Hansestadt Lüneburg vom 01.06.2016 bis 15.07.2016 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel im Bürgeramt bekannt gemacht worden. Außerdem ist der Aufstellungsbeschluss am 01.06.2016 in der Landeszeitung für die Lüneburger Heide bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den
Oberbürgermeister

Planunterlage
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)

Die Planunterlage entspricht 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 die Ortlichkeit 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 ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem sind Ort und Dauer der Auslegung am 04.05.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 7/2017 bekannt gemacht worden. Der Entwurf der 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 ausgelegt.

Lüneburg, den
Oberbürgermeister

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

Lüneburg, den
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Die Hansestadt Lüneburg hat am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB den Beschluss über die Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Lüneburg, den
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Zulässigkeit von Nutzungen in den GE-Gebieten (eingeschränkte Gewerbegebiete):
 - In den GE-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Unterart Gewerbebetriebe aller Art)
 - Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise können Verkaufsstellen, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen, diesem hinsichtlich der Fläche deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsstelle von 200 m² nicht überschreiten zugelassen werden (Fabrikverkauf).
 - Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes)
 - Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebs Tankstellen
 - In den GE-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.
 - In den GE-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Vergnügungsstätten, sowie Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Darstellung und Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (Bordelle und bordellartige Betriebe). Wettbüros sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 in der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen.
 - Anlagen, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV, Zweifelte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterliegen, sind nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
 - Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 in den GE-Gebieten darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
 - 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.
 - Bauliche Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien**
 - 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.
 - Zur Nutzung von erneuerbar erzeugtem Strom sind technische Maßnahmen zur Vorbereitung einer Lademöglichkeit von elektrisch betriebenen Fahrzeugen auf mindestens 25% der notwendigen Stellplätze vorzubereiten. Die Lademöglichkeiten dürfen auch mit dem Strom aus dem öffentlichen Versorgungsnetz benutzt werden.
 - Vorkerhalten zum Schutz vor Immissionen**
 - Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden unterschiedliche Lärmpegelbereiche 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 Schalldämmmaß der Außenbauteile	
		Wohnräume	Büro Räume
IV	66 - 70 dB(A)	> 40 dB(A)	> 35 dB(A)
V	71 - 75 dB(A)	> 45 dB(A)	> 40 dB(A)
 - Die schallschutztechnischen 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 Planungsbereich für zum Schlafen geeignete Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungen vorzuziehen, 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 resultierenden Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren bzw. die Nachtruhe und Belüftung durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann. Beim Nachweise ist die Berücksichtigung der Abschirmung durch Nachbargebäude unzulässig.
 - Im Lärmpegelbereich V werden Außenwohnbereiche ausgeschlossen. Im Einzelfall können Außenwohnbereiche zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass ein Pegel von 65 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.
 - Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45 691 (Ausgabe Dezember 2006) weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L _{eq} Tag und Nacht in dB(A)	Teilfläche	L _{eq} Tag	L _{eq} Nacht
GEe 1	63	50	
GEe 2	50	43	
GEe 3a	62	50	
GEe 3b	62	45	
GEe 4	52	37	
GEe 5	63	50	
GEe 6	62	45	
GEe 7a	58	43	
GEe 7b	52	36	
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Auf ebenen Stellplatzanlagen ist je sechs Stellplätze ein einheimischer Laubbau zu pflanzen.
 - Zur Beleuchtung der Außen- und Verkehrsflächen im Bereich des Gewerbegebietes ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für insensitiven wirtungsarmes Spektrum aufweisen, wie z.B. Nahtumarm/Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.
 - Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist in der folgenden Pflanzenliste gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu entsiegeln, von Neuerosung freizuhalten und mit Sträuchern zu bepflanzen. Es ist je 1 m² ein Strauch in der Mindestquerschnitt 1 x verpflanzt, 100-150 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der folgenden Pflanzenliste zu nutzen:
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Holunder (Sambucus nigra)
 - Gemeine Hasel (Corylus avellana)
 - Hundrose (Rosa canina)
 - Purpur-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
 - Pflaflenhöhler (Euonymus europaeus)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Für die Anlage von einer Zufahrt pro Grundstück sind Versiegelungen und die Unterbrechung der Bepflanzung auf einer Breite von max. 6 m zulässig.
 - Die Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug sind zu entsiegeln und von Neuerosung freizuhalten. Bestehende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Des Weiteren sind auf der Fläche 102 Bäume der folgenden Artenliste in der Mindestquerschnitt-Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine maximale Pflanzdichte von 1 Baum/ 80 m² einzuhalten. Es sind Baumarten der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Aesculus hippocastanum (Roskastanie)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
 - Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession ist zu entsiegeln und von Neuerosungen freizuhalten. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Die Vegetation ist der natürlichen Sukzession (= freie Vegetationsentwicklung) zu überlassen.
 - Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind in der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, Baumarten der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Aesculus hippocastanum (Roskastanie)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Kennzeichnung/ Nachrichtliche Übernahmen**
 - Linienführung für geplante BAB 39, übernommen gem. Planfeststellungsverfahren (noch nicht abgeschlossen)
 - Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz
 - Baubeschränkungszone
- Darstellung ohne Normcharakter**
 - z.B. **LPB III** Grenze der Lampegebietere (siehe textliche Festsetzung 3.)
 - z.B. **LPB IV** Bemaßung in Metern
 - Geltungsbereich anderer Bebauungspläne
- Bestandsdarstellungen**
 - Die in dem Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders in der Zeichenerklärung dargestellt, den Zeichenschriften vermessungstechnischer Karten und Pläne im Land Niedersachsen. Abgebrochene Gebäude werden nicht dargestellt.
- Gebäude und Nebengebäude**
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Topografische Umrisslinie

- 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 Zufahrten örtlich variiert werden, wenn sich die Gesamtzahl der Bäume dadurch nicht verringert. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb oder Baumscheiben nicht zulässig.
- Gebäudedächer bis zu einer Neigung von 5° sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
 - Von einer Dachbegrünung gemäß oben genannten Festsetzungen kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Dachterrassen und technische Anlagen, außer solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind insgesamt höchstens auf 30 % der Dachflächen von Gebäuden zulässig.
- 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.
- Bei ungeländerten, geschlossenen Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10,0 m keine Fenster, Tore oder Türöffnungen aufweisen, sind pro angefangene 5,0 m Wandfläche mindestens zwei Kletterpflanzen gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu pflanzen:
 - Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe
 - Hedera helix - Efeu
 - Lonicera periclymenum - Geißblatt
 - Parthenocissus spec. - Wilder Wein
 - Platanum auberti - Kriecherich
- Oberflächenentwässerung**
 - In den Gewerbegebieten GE 1, 2 und 5 ist das Oberflächenwasser auf den privaten Flächen zu versickern. Ebenenartige Stellplätze, Hofflächen, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
 - Im Gewerbegebieten 3, 4, 6 und 7 darf das Oberflächenwasser in das öffentliche Entwässerungsnetz abgeleitet werden.

- Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gem. § 84 NBauO)**
 - Gebäude- und Geschosshöhe (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
 - Für alle Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m gegenüber der Oberkante des Erdgeschosses festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschosses ist die Oberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der erschließungstauglichen 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 abgetrennt sind.
 - Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
 - Die Außenwände sind aus Verblend- oder Sichtmauerwerk sowie Putz in den Farben rot bis braun, braun, grau oder weiß herzustellen. Verkleidungen oder Gliederungselemente können in einem Anteil bis 30 % in Holz, in Naturfarben oder farbig gestrichelten Flächen zugelassen werden. Fensterflächen sind nicht mit zu rechnen. Ausnahmsweise sind Produktanstriche mit Blechfassaden oder anderen Materialien zulässig, wenn sie entsprechend dem oben genannten Spektrum farblich gestaltet sind.
 - 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. Die Dachneigung und die Traufe der Hauptgebäude sind durch eine umlaufende Verblendung (Attika) zu verdecken. Die Ausbildung von Dachtraufen ohne Attika ist ausnahmsweise zulässig, sofern davon nur Teile des Daches betroffen sind.
 - Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**
 - Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamthöhe von 10 m zulässig. Leuchtwerbung ist sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist unzulässig. Leuchtwerbung ist zwischen 0:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten. Leuchtwerbung für Betriebe mit nächtlichen Öffnungszeiten sind ausnahmsweise auch zwischen 0:00 und 6:00 Uhr zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)**
 - Ordnungswidrigkeit 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.

Hinweise

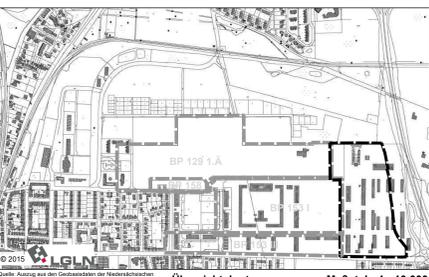
- Es handelt sich um einen Bereich, der militärisch genutzt wurde. Gemäß Auswertung alliierter Luftbilder des Zweiten Weltkrieges können im gesamten Geltungsbereich noch Kampfmittel vorhanden sein. Nach Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder ist keine Bombardierung im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar. Vor Durchführung von Bau-, Pflanzungsmaßnahmen oder Bodenbewegungen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche durch Spezialmaßnahmen vorzuschaffen. Auskunft hierzu erteilt die Gefahrenabwehrbehörde (Hansestadt Lüneburg, Bereich Sicherheit und Ordnung).
- Als Rücktaubensicht die Höhe der Straßenoberfläche an der Anschlussstelle an den Kanal. Näheres zur Abwasserbeseitigung und zum Anschluss an das Kanalnetz regelt die Abwasserfassung der Stadt Lüneburg in der jeweils gültigen Fassung.
- Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen in einem Abstand von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (der BAB 39) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Die Errichtung, erhebliche Änderung oder geänderte Nutzung von baulichen Anlagen längs der Autobahn in einer Entfernung von bis zu 100 m bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen (Baubeschränkungszone).
- Bei alten Baumaßnahmen ist zum Schutz vorhandener Bäume die DIN 18920 zu beachten.
- Für das Gebiet wird eine Fernwärmeversorgung bereitgestellt. Die Grundstücke werden mit einer Dienstbarkeit versehen.
- Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 14 NDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde (Hansestadt Lüneburg) oder der Beauftragte für die archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahme für den Artenschutz
Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten. Zum Schutz europäischer Vogelarten sind Baufeldräumungen, die Beseitigung von Gehölzen und Abrissarbeiten nur außerhalb des Brutzeitraumes (1. März bis 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. An Gebäuden im GE 2 sind je 2 Kolonie-Nisthilfen für die Mehlschwalbe und den Mauersegler sowie 2 Nistkästen für den Star anzubringen. Zum Schutz von Fledermäusen sind Abrissarbeiten nur außerhalb der Wochenstunnenzeit (1. April bis 30. August) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Besatz und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Abweichungen sind gemäß Artenschutzrechtlichem Fachgutachten und in Abstimmung mit der UNB zulässig.



HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 153 II "Hanseviertel-Ost / Gewerbe"



Übersichtskarte
Maßstab: 1 : 10.000

Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss, 27.02.2018



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 II "Hanseviertel-Ost / Gewerbe"

M 1:1.000



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung

z.B. **GEE 1** eingeschränktes Gewerbegebiet mit Ordnungsnummer (siehe textliche Festsetzung 1.1.4)

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. BMZ 4 Baumannszahl von 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 2.3)
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

R+F+A

Rad- und Fußweg, Anlieger frei
ÖPNV + R + F ÖPNV, Rad- und Fußweg

ÖPNV + R + F

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Kraft-Wärme-Kopplung
Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
Grünzug
Sukzession

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume
Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Kenzeichnung/Nachrichtliche Übernahmen

Linienführung für geplante BAB 39, übernommen gem. Planfeststellungsverfahren (noch nicht abgeschlossen)
Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz
Baubeschränkungszone

Darstellung ohne Normcharakter

z.B. **LPB III** Grenze der Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung 3.)
z.B. **5** Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Bestandsdarstellungen

Die in dem Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders in der Zeichenerklärung dargestellt, den Zeichenschriften vermessungstechnischer Karten und Risse im Land Niedersachsen. Abgeborene Gebäude werden nicht dargestellt.

Gebäude und Nebengebäude

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Topografische Umrisslinie

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von ELBBERG Stadtplanung, Kruse und Rathje Partnerschaft mbB, Architekt und Stadtplaner, Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg, Tel. 040/460955-60, Fax 040/460955-70, mail@elbberg.de

Hamburg, den
Volker Rathje

Lüneburg, den
Oberbürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 24.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung der Hansestadt Lüneburg vom 01.08.2016 bis 15.07.2016 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel im Bürgeramt bekannt gemacht worden. Außerdem ist der Aufstellungsbeschluss am 01.06.2016 in der Landeszeitung für die Lüneburger Heide bekannt gemacht worden.

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 Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand 09/2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den
Oberbürgermeister

Planunterlagen

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 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat 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 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den GEE-Gebieten (eingeschränkte Gewerbegebiete):

1.1.1 In den GEE-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Betriebsgewerbes (Unterlag-Geberbetriebe aller Art)

- Einzelhandelsbetriebe, Ausnahmeweise können Verkaufsstellen, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen, diesem hinsichtlich der Fläche deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfäche von 200 m² nicht überschreiten zugelassen werden (Fahrradverkauf)

- Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes)

- Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebsstellen

1.1.2 In den GEE-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

1.1.3 In den GEE-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsgärten, sowie Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Darstellung und Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (Bordelle und bordellartige Betriebe), Wettbüros sowie Spielhallen und ähnliche Ufernahmen im Sinne von § 33 in der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten und ohne Gewinnerzielungsziel dienen

1.1.4 Anlagen, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV), Zweifelte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterliegen, sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 in den GEE-Gebieten darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

2.2 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.

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 Stromspeicherfläche, die aus Erneuerbarer Energie erzeugt wird, vorzuziehen.

3.2 Zur Nutzung von erneuerbarer Strom sind technische Maßnahmen zur Vorbereitung einer Lademöglichkeit von elektrisch betriebenen Fahrzeugen auf mindestens 25% der notwendigen Stellplätze vorzubereiten. Die Lademöglichkeiten dürfen auch mit dem Strom aus dem öffentlichen Versorgungsnetz benutzt werden.

4. Vorkahrungen zum Schutz vor Immissionen

4.1 Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden unterschiedliche Lärmpegelbereiche 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 Schalldämmmaß der Außenbauteile	Wohnräume	Bürräume
IV	66 - 70 dB(A)	> 40 dB(A)	> 35 dB(A)	> 40 dB(A)
V	71 - 75 dB(A)	> 45 dB(A)	> 40 dB(A)	> 40 dB(A)

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 Plangebiet 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 Einzelfallbeschlusses 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 unzulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je sechs Stellplätze ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

5.2 Zur Beleuchtung der Außen- und Verkehrsflächen im Bereich des Gewerbegebietes ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Insekten wirksames Spektrum aufweisen, wie z.B. Nahtumdamp-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.

6. Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist in der folgenden Planperiode gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

6.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu entsiegeln, von Neuerisierung freizuhalten und mit Sträuchern zu bepflanzen. Es ist je 1 m² ein Strauch in der Mindestqualität 1 + verpflanzt, 100-150 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der folgenden Planliste zu nutzen:

Roter Hirtengelb (Corylus sanguinea)	Feldahorn (Acer campestre)
Gemeine Hasel (Corylus avellana) <td>Holunder (Sambucus nigra)</td>	Holunder (Sambucus nigra)
Hundrose (Rosa canina) <td>Purpier-Knochenholz (Rhamnus cathartica)</td>	Purpier-Knochenholz (Rhamnus cathartica)
Pflaflenzhuthen (Eunonymus europaeus) <td>Schlehdorn (Prunus spinosa)</td>	Schlehdorn (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna) <td></td>	

Für die Anlage von einer Zufahrt pro Grundstück sind Versiegelungen und die Unterbrechung der Bepflanzung auf einer Breite von max. 6 m zulässig.

6.3 Die Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug sind zu entsiegeln und von Neuerisierung freizuhalten. Bestehende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Des Weiteren sind auf der Fläche 102 Bäume der folgenden Artenliste in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine maximale Pflanzdichte von 1 Baum / 80 m² einzuhalten. Es sind Baumarten der folgenden Planliste zu verwenden:

Acer platanoides (Spitzahorn)	Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Tilia cordata (Winterlinde) <td>Tilia platyphyllos (Sommerlinde)</td>	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

6.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession ist zu entsiegeln und von Neuerisierung freizuhalten. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Die Vegetation ist der natürlichen Sukzession (= freie Vegetationsentwicklung) zu überlassen.

6.5 Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind in der Qualität Hochstamm 3 + verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, Baumarten der folgenden Planliste zu verwenden:

Acer platanoides (Spitzahorn)	Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Tilia cordata (Winterlinde) <td>Tilia platyphyllos (Sommerlinde)</td>	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit 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.

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

Von einer Dachbegrünung gemäß oben genannten Festsetzungen kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Dachrinnen und technische Anlagen, außer solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind insgesamt höchstens auf 30 % der Dachflächen von Gebäuden zulässig.

6.7 Bei ungedeckelten, geschlossenen Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10,0 m keine Fenster, Türe oder Türöffnungen aufweisen, sind pro angefangene 5,0 m Wandfläche mindestens zwei Kletterpflanzen gemäß nachfolgender Planliste zu pflanzen:

Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Lonicera periclymenum - Geißlort
Parthenocissus spec. - Wilder Wein
Polygonum Auberti - Knotenröh

7. Oberflächenentwässerung

7.1 In den Gewerbegebieten GE 1, 2 und 5 ist die Oberflächenentwässerung auf den privaten Flächen zu versickern. Ebenerdige Stellplätze, Hofflächen, Wege und Wasserlauf sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

7.2 Im Gewerbegebieten 3, 4, 6 und 7 darf das Oberflächenwasser in das öffentliche Entwässerungsnetz abgeleitet werden.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gem. § 84 NBauO)

1. Gebäude- und Geschosshöhe (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Für alle Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 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 Verkehrfläche liegen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch eine Attika bis zu 0,8 m überschritten werden. Die Ausbildung von Dachtraufen ohne Attika ist ausnahmsweise unzulässig, sofern davon nur Teile des Daches betroffen sind.

2. Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Außenwände sind aus Verbund- oder Stichtmauerwerk sowie Putz in den Farben rot bis rotbraun, braun, grau oder weiß herzustellen. Verkleidungen oder Gliederungselemente können in einem Anteil bis 30 % in Holz, in Naturfarben oder farbig gestalteten Flächen zugelassen werden. Fensterflächen sind nicht mitzuerhalten. Ausnahmeweise sind Produktionshallen mit Blechfassaden oder anderen Materialien zulässig, wenn sie entsprechend dem oben genannten Spektrum farblich gestaltet sind.

3. Dachneigung und Form der Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Dächer von Hauptgebäuden, angebauten Nebenanlagen, Carports und Garagen sind ausschließlich als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 5° herzustellen. Die Dachendeckung und die Traufe der Hauptgebäude sind durch eine umlaufende Verbindung (Attika) zu verdecken. Die Ausbildung von Dachtraufen ohne Attika ist ausnahmsweise zulässig, sofern davon nur Teile des Daches betroffen sind.

4. Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamthöhe von 10 m zulässig. Leuchtbewerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist unzulässig. Leuchtbewerbung ist zwischen 00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten. Leuchtbewerbung für Betriebe mit nächtlicher Öffnungszeiten sind ausnahmsweise auch zwischen 0:00 und 6:00 Uhr zulässig.

5. 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 kann Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834)

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 Planinhalts (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 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1979 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Art. 1 Nr. 20 des Gesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 139)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48)

Hinweise

1. 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 Bombarderung im Plangebiet, Grundstücken und Trassenbereich erkennbar. Vor Durchführung von Bau-, Pflanzungsmaßnahmen oder Bodenbewegungen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche durch Spezialunternehmen erforderlich. Auskunft hierzu erteilt die Gefahrenabwehrbehörde (Hansestadt Lüneburg, Bereich Sicherheit und Ordnung).

2. Als Rücklaubebene gilt die Höhe der Straßenebenefläche an der Anschlussstelle an den Kanal. Näheres zur Abwasserbeseitigung und zum Anschluss an das Kanalnetz regelt die Abwasserentsorgung der Stadt Lüneburg in der jeweils gültigen Fassung.

3. Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen in einem Abstand von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (der BAB 39) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden (Bauverbotszone).

Die Errichtung, erhebliche Änderung oder geänderte Nutzung von baulichen Anlagen längs der Autobahn in einer Entfernung von bis zu 100 m bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen (Baubeschränkungszone).

4. Bei allen Baumaßnahmen ist zum Schutz vorhandener Bäume die DIN 18920 zu beachten.

5. Für das Gebiet wird eine Fernwärmeversorgung bereitgestellt. Die Grundstücke werden mit einer Dienstbarkeit versehen.

6. Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 14 NDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde (Hansestadt Lüneburg) oder der Beauftragte für die archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.

7. Die DIN-Vorschriften, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, werden im Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg, Neue Süße 35 während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Nachrichtliche Übernahmen für den Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten. Zum Schutz europäischer Vogelarten sind Baufeldräumungen, die Beseitigung von Gehölzen und Abrissarbeiten nur außerhalb des Brutzeitraumes (1. März bis 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. An Gebäuden im GE 2 sind je 2 Kolonie-Nestboxen für die Meischwalbe und den Mauersieger sowie 2 Nistkästen für den Star anzubringen. Zum Schutz von Fledermäusen sind Abrissarbeiten nur außerhalb der Wochenstunden (1. April bis 30. August) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Besatz und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Abweichungen sind gemäß Artenschutzrechtlichem Fachgutachten und in Abstimmung mit der UNB zulässig.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), 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 mit Begründung, als Satzung beschlossen.

HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 153 II "Hanseviertel-Ost / Gewerbe"

mit örtlicher Bauvorschrift

Übersichtskarte Maßstab: 1 : 10.000

Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss, 10.08.2018
Anlage 7 NEU

ELBBERG STADT PLANUNG

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

Lüneburg, den
Oberbürgermeister

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? Ist diese Größe überhaupt ausreichend? Kann nicht ein Raum vorgeschrieben werden, der dann auch separat gelüftet und brandschutztechnisch entsprechend geschützt werden könnte? 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? 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.