

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 153 III "Hanseviertel-Ost/Bleckeder Landstraße"

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

| Öffentl. Status | Sitzungsdatum | Gremium |
|-----------------|---------------|-----------------------------|
| Ö | 23.08.2018 | Rat der Hansestadt Lüneburg |
| Ö | 19.09.2018 | Rat der Hansestadt Lüneburg |

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat mit Beschluss vom 15.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 III „Hanseviertel-Ost/Bleckeder Landstraße“ eingeleitet.

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ und im Norden an die Adolf-Kolping-Straße und Wismarer Straße bzw. den Geltungsbereich des ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Rabensteinstraße und im Süden an die Bleckeder Landstraße, bzw. den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Dahlenburger Landstraße / Bleckeder Landstraße“.

Es ist das Ziel der Hansestadt Lüneburg, dieses Ensemble zu bewahren und vor Veränderungen zu schützen. Es werden Festsetzungen zu Baugrenzen und Gestaltungsregelungen mit einer örtlichen Bauvorschrift getroffen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da sich der Zulässigkeitsmaßstab des Gebietes vom bisherigen Stand nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändern soll. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 BauGB und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen, § 4 c ist nicht anzuwenden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde von November 2016 bis Dezember 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. 5,4 ha.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlussvorlage.

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

Ergänzender Sachverhalt nach Sitzung ABS am 14.03.2018

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

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

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

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

Zudem sind die Gutachter zur Beantwortung von Fachfragen zugeladen worden.

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

Redaktionelle Änderungen nach dem ABS am 23.04.2018 und dem VA am 24.04.2018

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

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 geänderte Anlage (Planzeichnung) ist als Anlage im Ratsinformationssystem beigefügt und mit dem Zusatz NEU versehen. Nur diese Anlage wird 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 III „Hanseviertel-Ost/Bleckeder Landstraße“ 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 Begründung
Anlage 5 Energiekonzept
Anlage 6 ALT Planzeichnung
Anlage 6 NEU Planzeichnung
Anlage 7 Fragenkatalog
Anlage 8 Stellungnahme der Verwaltung zum Fragenkatalog der Stadtratsfraktion Bündnis 90 Grüne
Anlage 9 Anregungen aus den Gremien

- Anlage 10 Altlastenuntersuchung
- Anlage 11 Artenschutzrechtliches Gutachten
- Anlage 12 Verkehrstechnische Untersuchung
- Anlage 13 Baugrunduntersuchung
- Anlage 14 Entwässerungskonzept 2016
- Anlage 15 Plan zur Fortschreibung Entwässerungskonzept
- Anlage 16 Fortschreibung Entwässerungskonzept
- Anlage 17 Plan zum Sanierungs- und Entsorgungskonzept
- Anlage 18 Sanierungs- und Entsorgungskonzept
- Anlage 19 Antrag § 30
- Anlage 20 Lärmtechnische Untersuchung
- Anlage 21 Plan zur Lärmtechnischen Untersuchung

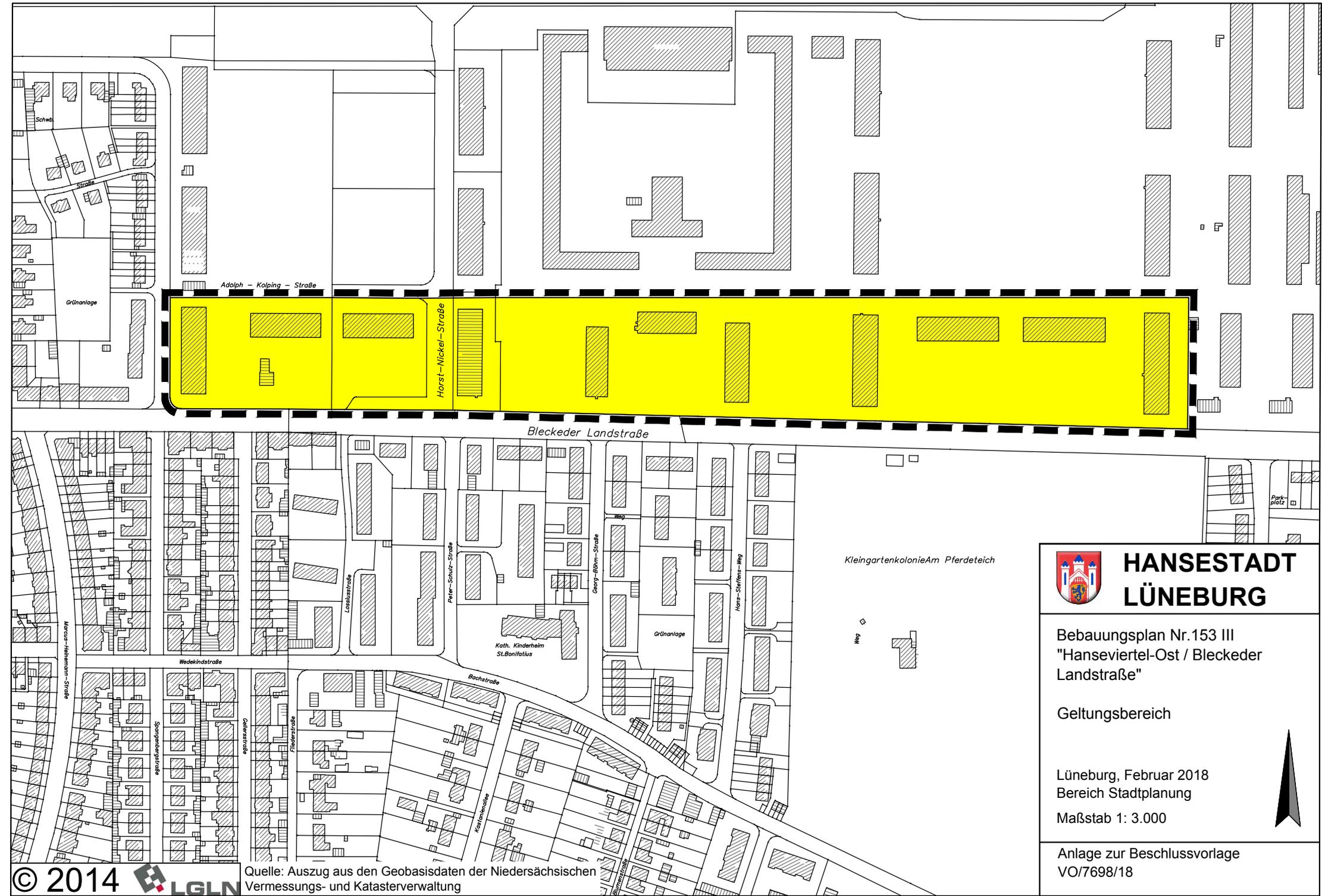
Beratungsergebnis:

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

| | | |
|-------------------------------------|----------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Flächennutzungsplan | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Bebauungsplan Nr. | 153 III Hanseviertel-Ost Bleckeder Landstraße |

| Stand | Verfahrensschritt | Datum/Zeitraum |
|-------------------------------------|---|---------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Aufstellungs-/Änderungsbeschluss | ABS 13.06.2016 |
| | | VA 14.06.2016 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Öffentl. Bekanntmachung Bürgeramt/LZ | 31.10.2016 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Frühzeitige Bürgerbeteiligung | 07.11.2016 bis 02.12.2016 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Frühzeitige TöB-Beteiligung | 04.11.2016 bis 02.12.2016 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Auslegungsbeschluss | ABS 24.04.2017 |
| | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Förm. Beteiligung der TöB | 30.05.2017 bis 30.06.2017 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Öffentlichkeitsbeteiligung | 22.05.2017 bis 21.06.2017 |
| <input type="checkbox"/> | Vorlage Erschließungsvertrag | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss (Planreife i.S.v. § 33 BauGB) | ABS 14.03.2018 |
| | | ABS 23.04.2018 |
| | | VA 24.04.2018 |
| | | RAT 27.08.2018 |
| | | RAT 19.09.2018 |
| <input type="checkbox"/> | Ggf. Anzeige/Genehmigungsantrag | |
| <input type="checkbox"/> | Ggf. Stellungnahme/Genehmigung | |
| <input type="checkbox"/> | Ggf. Beitrittsbeschluss | ABS |
| | | VA |
| | | RAT |
| <input type="checkbox"/> | Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft | |



HANSESTADT LÜNEBURG

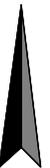
Bebauungsplan Nr. 153 III
 "Hanseviertel-Ost / Bleckeder
 Landstraße"

Geltungsbereich

Lüneburg, Februar 2018
 Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 3.000

Anlage zur Beschlussvorlage
 VO/7698/18



Hansestadt Lüneburg, Bebauungsplan Nr. 153 III „Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße“

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

Stand: 27.02.2018

Bearbeitung:

Hansestadt Lüneburg

Bereich Stadtplanung

Inhalt

Die Behördenbeteiligung hat vom 30.05.2017 mit Frist bis zum 30.06.2017 stattgefunden.

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

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

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Behörden / Träger öffentlicher Belange | 5 |
| 1.1 | Landkreis Lüneburg, Fachbereich Brandschutz (frühzeitige Beteiligung), 30.11.2016..... | 5 |
| 1.2 | Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 28.06.2017 | 6 |
| 1.3 | Oberfinanzdirektion Niedersachsen, 04.07.2017 | 7 |
| 1.4 | Staatliches Baumanagement Lüneburger Heide, 04.07.2017 | 8 |
| 1.5 | Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg (frühzeitige Beteiligung), 16.11.2016 | 10 |
| 1.6 | Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 13.06.2017 | 10 |
| 1.7 | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 14.02.2018..... | 11 |
| 1.8 | Avacon AG, 30.06.2017 | 12 |
| 1.9 | BUND Regionalverband Elbe-Heide, 25.06.2017 | 12 |
| 1.10 | Naturschutzbund Deutschland, 29.06.2017 | 19 |
| 1.11 | Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, 13.06.2017 | 25 |
| 1.12 | Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Kreisverband Lüneburg, 22.06.2017 | 26 |
| 1.13 | Deutsche Telekom Technik GmbH, 23.06.2017 | 27 |
| 1.14 | Abwasser, Grün & Lüneburger Service GmbH, 29.06.2017 | 27 |
| 1.15 | ADFC Lüneburg, 30.06.2017 | 28 |
| 1.16 | Hansestadt Lüneburg und Landkreis Lüneburg, Kriminalpräventionsrat – Arbeitskreis Sicher Bauen und Wohnen | 28 |
| 2 | Private | 30 |
| 2.1 | Bürger 1, Provent Immobilien Beteiligung GmbH, 01.06.2017 | 30 |
| 2.2 | Bürger 2, 21.06.2017 | 32 |
| 2.3 | Bürger 3, Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft, 21.06.2017 | 35 |
| 3 | Änderungen durch die Verwaltung: | 37 |

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

- Landkreis Lüneburg, Stabstelle Regional- und Bauleitplanung, 27.06.2017
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, 26.06.2017
- Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Göhrde, 08.06.2017
- IHK, Industrie und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, 27.06.2017
- Wasserverband der Ilmenau-Niederungen, 06.06.2017
- Polizeiinspektion Lüneburg/Lüchow-Dannenberg/Uelzen, 08.06.2017
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 28.06.2017

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

- Gesellschaft für Abfallwirtschaft Lüneburg gkAÖR
- Agentur für Arbeit Lüneburg
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
- Museumsstiftung Lüneburg
- Pfleger für kulturgeschichtliche Bodenaltertümer in der Stadt und im Landkreis Lüneburg
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Landwirtschaftskammer Hannover
- Nds. Forstamt Göhrde
- Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg
- Arbeitsgemeinschaft freier Wohlfahrtsverbände
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- Kreishandwerkerschaft
- Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH
- Bischöfliches Generalvikariat Hildesheim
- Kirchenkreisamt Lüneburg
- Landesverband der Jüdischen Gemeinden von Niedersachsen
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Landesliegenschaftsfonds Niedersachsen
- Universität Lüneburg
- Klimaleitstelle

- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- Naturwissenschaftlicher Verein für das Fürstentum Lüneburg
- KVG Lüneburg GmbH & Co. KG
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Deutsche Post Immobilienservice GmbH
- Wasserverband der Ilmenauniederungen Lüneburg
- Purena GmbH
- Kleingärtner-Bezirksverband Lüneburg e.V.
- Jägerschaft Lüneburg
- Niedersächsische Heimatbund .e.V.

1 Behörden / Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Lüneburg, Fachbereich Brandschutz (frühzeitige Beteiligung), 30.11.2016

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. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

Auf Grund der vorherigen Löschwasserversorgung durch den Bund/Bundeswehr ist das Netz im Bereich des B-Plans ggf. zu ertüchtigen.

2.Zuwegung

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gem. § 4 NBauO vom 3.04.2012 (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. Die Befesti-

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser und die Ausstattung mit entsprechenden Löschwasserentnahmestellen wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt. Die Angaben zur notwendigen Löschwassermenge werden in die Begründung und im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

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

Es wird ein vollständiges neues Leitungsnetz verlegt.

Alle Grundstücke haben eine öffentliche Zuwegung. Auf privaten Grundstücken wird im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft und gesichert.

| Stellungnahmen – Behörden / Private | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| <p>gung 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.</p> | |
| <p>3.Zweiter Rettungsweg über Hubrettungsgeräte der Feuerwehr Für die Flächen mit Bindung für Bepflanzung, aber auch für die Gebäude, welche Abstände größer als 9m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind die im Bestand bereits vorhandenen baulichen Rettungswege ggf. weitere erforderlich.</p> | <p>Die Anzahl der notwendigen Rettungswege wird im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.</p> |
| <p>4.Gebäudeausdehnung Die Festsetzung unter 3.1 sollte im Hinblick auf § 30 NBauO und § 8 DVO überdacht werden. Brandwände sind in Abständen von höchstens 40 m anzuordnen. Eine nachträgliche Ertüchtigung auszuschließen oder bei den Neubauten eine pauschale Abweichung im B-Plan festzuschreiben, kann aus brandschutztechnischer Sicht nicht vertreten werden.</p> | <p>Die Festsetzung 3.1 ergibt sich aus der bestehenden Bebauung. Es bestehen teilweise bereits Gebäude mit einer Länge größer 50m. Die Errichtung von Brandwänden und Bildung von Brandabschnitten wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft und geregelt.</p> |
| <p>5.Grünstreifen Der eingezeichnete Grünstreifen soll nach Absprache mit der Gebäudewirtschaft eigentlich über eine Zufahrt für die Feuerwehr verfügen. Weiterhin besteht ein Verbindungsbau zwischen den Geschossen, der nach meinem Kenntnisstand auch erhalten bleiben soll.</p> | <p>Der Grünstreifen wurde nach der frühzeitigen Beteiligung entfernt. Der Verbindungsgang bleibt erhalten. Für die Gebäude 40 und 41 wurden bereits Baugenehmigungen (Nutzungsänderung) erteilt.</p> |
| <p>1.2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 28.06.2017 Den mit Schreiben (Mail) vom 30.05./02.06.2017 übersandten Entwurf des o.g. Bebauungsplanes der Hansestadt Lüneburg habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft. Diesbezüglich bestehen soweit keine Bedenken.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Stellungnahmen – Behörden / Private | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| <p>Die Fläche liegt mit einem Mindestabstand von ca. 300 m westlich der Bundesstraße „B 4“ im Zuge der Ortsumgehung Lüneburg (geplante Bundesautobahn „A 39“).</p> | |
| <p>Die Stadt hat gem. § 9 (1) Abs. 24 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umweltauswirkungen (u.a. Straßenlärm) erforderlich werden.</p> | <p>Eine Lärmtechnische Untersuchung liegt vor. Es wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen (siehe textliche Festsetzungen Nr.8.1.).</p> |
| <p>Am weiteren Verfahren ist die Straßenbauverwaltung zu beteiligen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich um entsprechende Mitteilung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung</p> | |
| <p>1.3 Oberfinanzdirektion Niedersachsen, 04.07.2017 Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 153 III „Hanseviertel-Ost/Bleckeder Landstraße“ liegen die zum Behördenzentrum-Ost gehörenden Gebäude Adolph-Kolping-Str. 12 (Gebäude-1, Katasteramt Lüneburg), Adolph-Kolping-Str. 6 (Gebäude-5, NLWKN Lüneburg) und Adolph-Kolping-Str. 2 (Gebäude-6, Arbeitsgericht Lüneburg).</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>Wie in meiner Stellungnahme im Dezember 2016 erläutert, stellen die Dachgeschosse der oben aufgezählten Gebäude eine wichtige Erweiterungsmöglichkeit für den Verwaltungsbetrieb des Landes dar. Eine Beeinträchtigung dieser Ausbaureserve würde für das Land Niedersachsen eine erhebliche Einschränkung bedeuten. Die in den textlichen Festsetzungen des B-Plans hierfür unter 2.1 beschrieben Zulässigkeit zur Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist für die Gebäude daher unabdingbar und darf im Bedarfsfall keiner Abwägung unterliegen.</p> | <p>Für einen Dachausbau der Bestandsgebäude ist ausdrücklich eine Ausnahme zu Zulässigkeit zusätzlicher Vollgeschosse formuliert worden. Die örtliche Bauvorschrift ist dabei einzuhalten.</p> |
| <p>Auch hinsichtlich der Nebenanlagen und Stellplätze hatte ich darauf hingewiesen, dass die im B-Plan vor den Gebäuden-1,-5 und -6 umgrenzte</p> | <p>Alle bestehenden Anlagen/Stellplätze genießen Bestandsschutz. Die erforderlichen Stellplätze für die Gebäude des Behördenzentrums-</p> |

| Stellungnahmen – Behörden / Private | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| <p>Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze nicht alle zurzeit vorhanden Stellplätze umfasst und auch die bestehende Garagenanlage des NLWKN nicht mit einbezieht. Die Fläche ist nach wie vor so eng gefasst, dass im Falle eines höheren Stellplatzbedarfs oder auch der Notwendigkeit einer weiteren Stellplatzüberdachung an dieser Stelle keine oberirdische Erweiterungsmöglichkeit besteht. Hieraus würde für das Land Niedersachsen eine erhebliche Einschränkung resultieren. Die im B-Plan in diesem Bereich gekennzeichnete Fläche für eine Tiefgarage stellt alleine aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten keine geeignete Kompensation für diese Einschränkung dar.</p> | <p>Ost sind bereits auf dem Gelände nördlich des Behördenzentrums-Ost nachgewiesen. Für weitere Stellplätze besteht die Möglichkeit eine Tiefgarage zu errichten. Am städtischen Ziel die Hofstruktur zu erhalten, wird festgehalten.</p> |
| <p>An den Giebelseiten der Gebäude-1, -5 und -6 sind im B-Plan Flächen für hochbauliche Nebenanlagen eingegrenzt. Da zwischen den Gebäuden z.B. Abstellanlagen für Fahrräder bestehen, die nicht direkt an die Häuser angrenzt und somit über die im B-Plan festgesetzten Nebenanlagenflächen hinausgehen, wäre eine nachträgliche Überdachung dieser Anlagen nicht mehr möglich. Ein dadurch notwendiger Neubau der Anlage direkt am Gebäude wäre im Zweifel nicht groß genug realisierbar, unwirtschaftlich und auch unter gestalterischen Gesichtspunkten fraglich.</p> | <p>Die Flächen für hochbauliche Nebenanlagen wurden bewusst so gewählt, damit sie die städtebauliche Struktur nicht überformen. Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz.</p> |
| <p>Den anliegenden Ausführungen des Staatlichen Baumanagements Lüneburger-Heide vom 28.06.2017 schließe ich mich in vollem Umfang an.</p> <p>1.4 Staatliches Baumanagement Lüneburger Heide, 04.07.2017 Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 153 III „Hanseviertel-Ost/Bleckeder Landstraße“ liegen die zum Behördenzentrum-Ost gehörenden Gebäude Adolph-Kolping-Str. 12 (Gebäude-1, Katasteramt Lüneburg), Adolph-Kolping-Str. 6 (Gebäude-5, NLWKN Lüneburg) und Adolph-Kolping-Str. 2 (Gebäude-6, Arbeitsgericht Lüneburg). Wie in meiner Stellungnahme im Dezember 2016 erläutert, stellen die Dachgeschosse der oben aufgezählten Gebäude eine wichtige Erweiterung</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für einen Dachausbau der Bestandsgebäude ist ausdrücklich eine Ausnahme zu Zulässigkeit zusätzlicher Vollgeschosse formuliert worden.</p> |

| Stellungnahmen – Behörden / Private | Abwägungsvorschlag |
|--|---|
| <p> rungsmöglichkeit für den Verwaltungsbetrieb des Landes dar. Eine Beeinträchtigung dieser Ausbaureserve würde für das Land Niedersachsen eine erhebliche Einschränkung bedeuten. Die in den textlichen Festsetzungen des B-Plans hierfür unter 2.1 beschriebene Zulässigkeit zur Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist für die Gebäude daher unabdingbar und darf im Bedarfsfall keiner Abwägung unterliegen.</p> | <p>Die örtliche Bauvorschrift ist dabei einzuhalten.</p> |
| <p>Auch hinsichtlich der Nebenanlagen und Stellplätze hatte ich darauf hingewiesen, dass die im B-Plan vor den Gebäuden -1, -5 und -6 umgrenzte Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze nicht alle zurzeit vorhandenen Stellplätze umfasst und auch die bestehende Garagenanlage des NLWKN nicht mit einbezieht. Die Fläche ist nach wie vor so eng gefasst, dass im Falle eines höheren Stellplatzbedarfs oder auch der Notwendigkeit einer weiteren Stellplatzüberdachung an dieser Stelle keine oberirdische Erweiterungsmöglichkeit besteht. Hieraus würde für das Land Niedersachsen eine erhebliche Einschränkung resultieren. Die im B-Plan in diesem Bereich gekennzeichnete Fläche für eine Tiefgarage stellt alleine aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten keine geeignete Kompensation für diese</p> | <p>Alle bestehenden Anlagen/Stellplätze genießen Bestandsschutz. Die erforderlichen Stellplätze für die Gebäude des Behördenzentrums-Ost sind bereits auf dem Gelände nördlich des Behördenzentrums-Ost nachgewiesen. Für weitere Stellplätze besteht die Möglichkeit eine Tiefgarage zu errichten. Am städtischen Ziel die Hofstruktur zu erhalten, wird festgehalten.</p> |
| <p>An den Giebelseiten der Gebäude -1, -5 und -6 sind im B-Plan Flächen für hochbauliche Nebenanlagen eingegrenzt. Da zwischen den Gebäuden z.B. Abstellanlagen für Fahrräder bestehen, die nicht direkt an die Häuser angrenzen und somit über die im B-Plan festgesetzten Nebenanlagenflächen hinausgehen, wäre eine nachträgliche Überdachung dieser Anlagen nicht mehr möglich. Ein dadurch notwendiger Neubau der Anlage direkt am Gebäude wäre im Zweifel nicht groß genug realisierbar, unwirtschaftlich und auch unter gestalterischen Gesichtspunkten fraglich. Da die im B-Plan befindlichen Liegenschaften des Bundes veräußert werden sollen, haben wir diesen Planbereich nach Rücksprache mit der BImA nicht in unsere Stellungnahme mit einbezogen.</p> | <p>Die Flächen für hochbauliche Nebenanlagen wurden bewusst so gewählt, damit sie die städtebauliche Struktur nicht überformen. Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz.</p> |

| Stellungnahmen – Behörden / Private | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| <p>1.5 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg (frühzeitige Beteiligung), 16.11.2016</p> <p>gegen die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes bestehen aufgrund der von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissions-schutzes keine Bedenken.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass derzeit der Bebauungsplan Nr. 153 II „Hanse-viertel-Ost-Gewerbe“ aufgestellt wird. Die Plangebiete grenzen aneinander. Durch die Beschränkung des zulässigen Störgrades in den Teilflä-chen 1-4 und 7 des künftigen Gewerbegebiets auf „nicht wesentlich stö-rende Betriebe und Anlagen“ kann im Übergangsbereich der Plangebiete die Verträglichkeit der Nutzungen gewährleistet werden.</p> <p>Als Träger des öffentlichen Belanges „Anlagenbezogener Immissions-schutz“ betreibe ich keine eigenen Planungen.</p> <p>Ich bitte um Vorlage von einer Ausfertigung des rechtsverbindlichen Bau-leitplanes.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hansestadt Lüneburg benachrichtigt alle Privatpersonen, die eine Einwände im Rahmen der Beteiligung vorgebracht haben und unterrich-tet die Behörden, entsprechen der gesetzlichen Vorgabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB. Die Benachrichtigung und Unter-richtung 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 Bebau-ungsplans hingewiesen wird und damit auch der Zeitpunkt der Frist für die Geltendmachung von Verletzungen von Vorschriften feststeht.</p> |
| <p>1.6 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 13.06.2017</p> <p>zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung gebe ich folgende Anre-gungen, Hinweise und Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Falls eine vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung (VV-BauGB 41.3) erforderlich ist, bitte ich, in Abstimmung mit der bescheini-genden Vermessungsstelle, den B-Plan entsprechend zu ergänzen. - Es fehlen immer noch sämtliche Flurstücksbezeichnungen und Haus-nummer. - Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lüneburg in der Flur 41. <p>Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Ver-</p> | <p>Eine Umringvermessung wurde durchgeführt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Flurstücke wurden im Bebauungs-plan ergänzt.</p> |

messungs- und Katasterverwaltung bitte ich den Quellvermerk gem. den Datenbenutzungsbedingungen in jeder Karte/ Luftbild anzubringen:

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

© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN

(www.lgln.niedersachsen.de) zu enthalten.

1.7 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 14.02.2018

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 23.02.1987, 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.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Kenntnisnahme.

| Stellungnahmen – Behörden / Private | Abwägungsvorschlag |
|--|--|
| <p>1.8 Avacon AG, 30.06.2017 Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 15.05.2017 teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes grundsätzlich keine Einwände erheben.</p> <p>Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung".</p> <p>Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.</p> | <p>Kennntnisnahme. Auf einen Abdruck der Leitungspläne wird verzichtet.</p> <p>Die Leitungsschutzanweisung wird dem Erschließungsträger zugeteilt.</p> <p>Die Abstimmung zwischen den Leitungsträgern obliegt dem Erschließungsträger.</p> |
| <p>1.9 BUND Regionalverband Elbe-Heide, 25.06.2017 1. 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.</p> <p>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.</p> <p>2. Fledermäuse und Brutvögel „Insgesamt handelt sich bei dem derzeit überwiegend brachliegendem</p> | <p>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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit § 44 des Bun-</p> |

Stellungnahmen – Behörden / Private

Plangebiet um einen für Fledermäuse attraktiven Habitatkomplex mit einem Wechsel von Offen- und Gehölzstrukturen und Quartiersmöglichkeiten. Es konnten insgesamt sechs Fledermausarten nachgewiesen werden.“ Diese gilt es nach dem Bundesnaturschutzgesetz § 44 zu schützen und zu „erhalten“. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form von Aufhängung von Fledermausgroßraumkästen sind daher einerseits zu begrüßen, andererseits erfüllen diese bei weitem nicht die Anforderungen, die von speziellen Fledermausarten an Brut-, Balz-, Sommer- oder Winterquartiere gestellt werden. Dies gilt es zu differenzieren.

Gerade Breitflugfledermause, für die hier vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden, stellen besondere Ansprüche an ihre Quartiere. Ein einfaches Anbringen von Quartierskästen genügt für den Erhalt des Lebensraums nicht. Erfahrungen haben gezeigt, dass daher Fledermauskästen von dieser Art oft nicht angenommen werden. **Folglich muß, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen zu können, eine Annahme der Quartierskästen nachgewiesen werden, bevor bestehende Quartiere beseitigt werden.** Der BUND fordert, dass dies als nachrichtliche Übernahme für den Arten-

Abwägungsvorschlag

des Naturschutzgesetzes lässt sich kein Schutz aller denkbaren Habitats der geschützten Arten begründen. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind aus Sicht des Plangebers angemessen.

Im aktuellen Plan sind Fledermausgroßraumflachkästen an Gebäuden sowie Fledermausgroßraumflachkästen oder -höhlen an zum Erhalt festgesetzten Bäumen vorgesehen.

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.

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.

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.

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 unzureichenden Erhaltungszustands (NLWKN

Stellungnahmen – Behörden / Private

schutz textlich im B-Plan gesichert werden muss.
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.

Abwägungsvorschlag

2010¹⁾ der Arten Braunes Langohr und Breitflügelfledermaus soll der Verlust der Quartiersmöglichkeiten durch die Schaffung von Ersatzquartieren als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vor Baubeginn vorsorglich kompensiert werden.

Nach LBV-SH (2011)²⁾ müssen CEF-Maßnahmen (hier das Anbringen von Ersatzquartieren vor Baubeginn)

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

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

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)

nahmen 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.

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 / Private

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

Abwägungsvorschlag

In Bezug auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten gilt, dass diese zwar explizit geschützt sind, sich aber je nach Art aus verschiedenen Habitatelementen zusammensetzen können. Für die Artenschutzprüfung sind die Habitatelemente (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 Breitflügel-Fledermaus nutzen es zwar regelmäßig als Jagdgebiet, insgesamt stellt der Bereich des B-Plans jedoch lediglich ein Teilhabitat dar. Für die Breitflügel-Fledermaus 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.

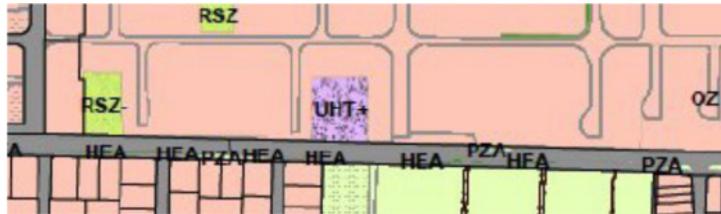
Der Stellungnahme wird gefolgt. Für die Gebäudebrüter wie Mauersegler, Haussperling, Mehlschwalbe und Turmfalke wird die doppelte Anzahl an Nisthilfen festgelegt.

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

Stellungnahmen – Behörden / Private

„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 Mauersegler, Haussperling und Mehlschwalbe. Dennoch erscheint uns die Anzahl der Nisthilfen 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, sowie Areale, die in Abb. 1 als RSZ (Sonstiger Sandtrockenrasen) und UHT (Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte) gekennzeichnet werden, als Nahrungs- und Bruthabitate im Bauplan zu sichern (Erläuterungen dazu den vorangegangenen Text).



Abwägungsvorschlag

Für den Star, der Nistkästen annimmt (Südbeck et al. 2005)⁶ werden je B-Plan-Gebiet zwei Kolonie-Nisthilfen an Gebäuden angebracht. 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.

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

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

3. Dächer

Dass eine extensive Begrünung der Dächer textlich festgesetzt wird, begrüßen wir ausdrücklich.

Allerdings sollte diese auch für Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Dachfläche kleiner 40 m² vorgesehen werden. Wir bitten darum, Nr. II 2 der textlichen Festsetzung dahingehend zu ändern, dass bereits ab einer Fläche größer 5 m eine Begrünung vorzunehmen und mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu versehen ist. Damit ist auch das Anpflanzen von tiefer wurzelnden Kräutern gegeben.

4. Fassadenbegrünung

Weiterhin sollten Fassaden der geplanten Gebäude und der Bestandsbauten begrünt werden.

„Die Möglichkeit der Nutzung von Gebäudeflächen als „Grünflächen“ ohne Bodenverbrauch erzeugt Wertsteigerung von Substanz und Adresse, sowie neue Synergien von „Nachhaltigkeit“ und „Wohnqualität“. Zukunftseignung ist in aller Interesse - dabei geht es um eine beständige Eignung der Begrünungssysteme für die privaten und städtischen Zielsetzungen sowie um deren (messbaren) Beitrag bezüglich der Zukunftsstrategien zu den Klimazielen, der Luftreinhaltung, dem Schutz von Natur und Artenvielfalt.“ An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass Dach- und Fassadenbegrünungen zu den Grünfestsetzungen in B-Planen gehören, bei denen in Lüneburg ein nicht unerhebliches Vollzugsdefizit besteht. Es hat daher in jedem Fall nach Abschluss der Baumaßnahmen eine konsequente Umsetzungskontrolle zu erfolgen.

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

Da Nebenanlagen und Carports bis 36 m² bauantragsfrei errichtet werden können ist die Kontrolle einer erfolgten Dachbegrünung nur bedingt möglich und damit ein Vollzugsdefizit unumgänglich. Zugleich sieht die Hansestadt es als unverhältnismäßig an, Eigentümer für verhältnismäßig kleine Flächen mit einem erhöhten Kostenaufwand zu belegen.

Ziel des Bebauungsplans war es das Gesamtensemble und das besondere Erscheinungsbild mit den bestehenden Hofstrukturen zu bewahren und vor einer Überformung zu schützen. Daher wurden für die Außenwände von Hauptgebäuden festgesetzt, dass sie aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun auszuführen sind, bis zu 30 % weißer Putz oder Holz kann zugelassen werden.

Eine Festsetzung von Fassadenbegrünung würde dem oben genannten Ziel widersprechen, wobei eine solche Begrünung nicht ausgeschlossen ist.

1.10 Naturschutzbund Deutschland, 29.06.2017

Zusammenfassung

- Für weniger belastete Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten, Wege, usw.), die nicht von Autos in Anspruch genommen werden, fordern wir einen ökologischen Belang (haufwerksporiges Pflaster bzw. Dränpflaster) mit $\Psi \leq 0,4$ textlich vorzuschreiben. Für Verkehrsflächen (Parkplätze, Zufahrten) ist ein Abflussbeiwert $\Psi \leq 0,7$ festzusetzen.
- Die Installation von Rigolen muss geprüft werden.
- Bei der Planung von Sanierungen und Neubauten müssen von Beginn an die Bedürfnisse der Fledermäuse nach adäquaten Quartieren in und an den Häusern berücksichtigt werden.
- Die Nutzungen der Sonnenenergie durch Kollektoren auf Dächern zur Gewinnung von Wärme und/oder Elektrizität muss ausdrücklich zugelassen werden – besser noch: gefordert – werden.

Grundlage



Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets. Quelle: GoogleMaps 2017

„Das Plangebiet umfasst ca. 5,4 ha und liegt im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs im Stadtteil Neu Hagen. Es ist Teil der ehemaligen Schlieffen-Kaserne, deren Konversion mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers „Hanseviertel“ auf Grundlage des Bebauungsplans 129 „Schlieffen-Park“ einschließlich 1. Änderung begonnen wurde.“

Das ist ein Zitat aus der Begründung zum Bebauungsplan.

„Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Das ist ein Zitat aus der Begründung zum Bebauungsplan.

aufgestellt, da sich der Zulässigkeitsmaßstab des Gebietes vom bisherigen Stand nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs.4 BauGB abgesehen.“

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 in den Hinweisen als Nr. 3 zu benennen ohne die Angabe einer Mindestdurchlässigkeit.

Wir fordern, für **weniger belastete Verkehrsflächen** (Flächen im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO bzw. § 9 Abs.1 Nrn.4 und 11 BauGB (Stellplätze, Zufahrten, Wege, usw.)), **die nicht von Autos in Anspruch genommen werden, eine ökologischen Belag (haufwerksporiges Pflaster bzw. Dränpflaster) mit $\Psi \leq 0,4$ textlich vorzuschreiben:**

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

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

Die ortsnahe Versickerung des Oberflächenwassers der Straße und Wege kann besser erreicht werden, wenn **zusätzliche Versickerungsmulden geschaffen werden**, die unkontrolliertes Abfließen des Oberflächenwas-

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

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

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

sers 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 den Planflächen 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). 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.

Quelle 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/>

Artenschutz, § 44 BNatSchG

„Im Bereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 153 III sind geschützte Arten (Fledermäuse / europäische Vogelarten) vorhanden.“ Der NABU hält es für völlig unzureichend, nur auf die Störungsverbote während der Wochenstubezeit hinzuweisen und das Anbringen von insgesamt 8 Fledermauskästen zu planen. Dieses kann nach **Auffassung des NABU im Hinblick auf die Fledermäuse nur eine Zwischenlösung während der Bau- bzw. Umbauphase sein und keineswegs eine Dauerlösung**, da solche Quartiere vielfach nur eine naturferne Notlösung darstellen. Wichtig ist es, die **bei der Planung von Sanierungen und Neu-**

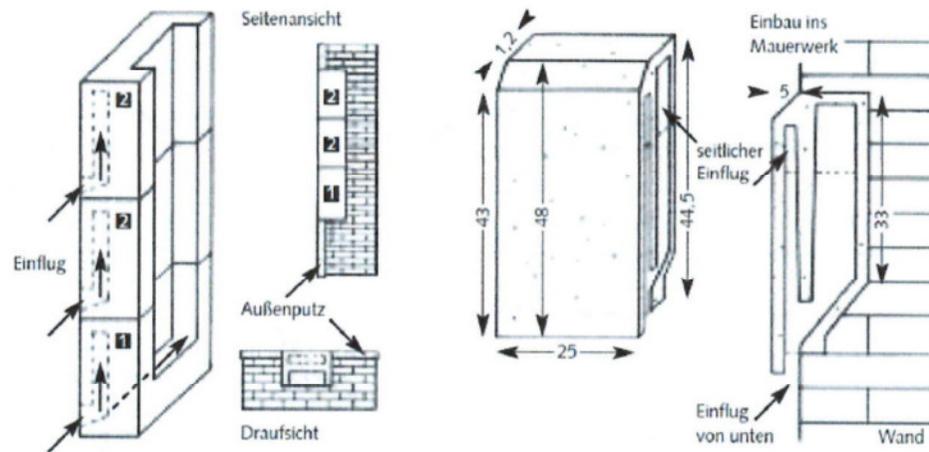
Das Gebiet der Schlieffenkaserne war seit den 30-er Jahren des 20. Jahrhunderts entsprechend versiegelt. Es hat sich ein konstanter Grundwasserspiegel eingestellt. Sofern das Grundwasser durch erhebliche, zusätzliche Grundwasserneubildungen aufgrund von Versickerungsanlagen verändert würde, könnte ein 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.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind aus Sicht des Plangebers angemessen. Im aktuellen Plan sind Fledermausgroßraumflachkästen an Gebäuden sowie Fledermausgroßraumflachkästen oder -höhlen an zum Erhalt festgesetzten Bäumen vorgesehen. Die Pflicht zur Erhaltung der Kästen an Gebäuden entfällt, wenn bei Errichtung der neuen Gebäude fassadenintegrierte Quartiere (z. B. Einbausteine) geschaffen werden. Fledermausgroßraumflachkästen dienen durch ihre Aufteilung in zwei Kammern sowohl Spalten als auch Höhlen bewohnenden Fledermausarten als

bauten von Beginn an die Bedürfnisse der Fledermäuse nach adäquaten Quartieren in und an den Häusern zu berücksichtigen:

Sommerquartier. Der größere Raum bietet Hangplätze und ist ebenfalls als Wochenstubenquartier und Paarungsquartier (Balzquartier) nutzbar. Der kleinere Raum wird von Spaltenbewohnern aufgesucht. 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.



Fledermauseinbaustein V 1

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

Fledermausgroßraumeinbaustein V 3

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

Abbildung 2: Quelle: Deutscher Verband für Landschaftspflege: Fledermausschutz im Siedlungsbereich (Broschüre)

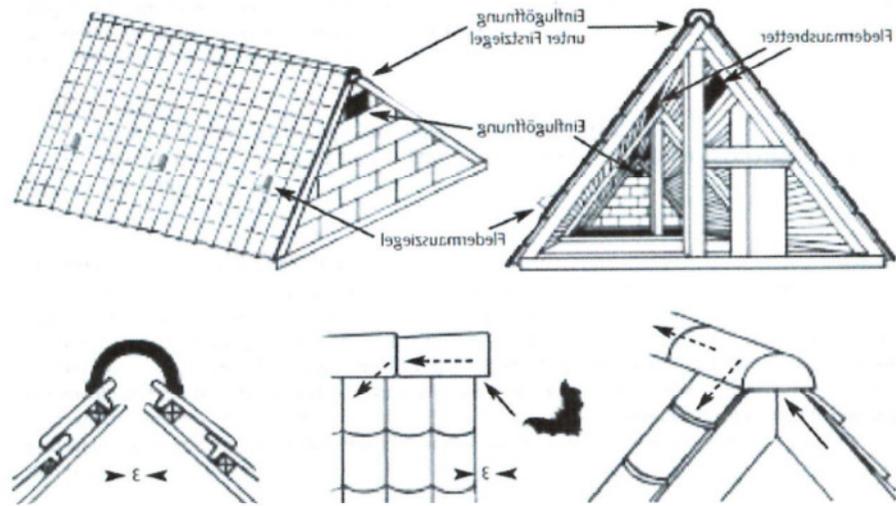


Abbildung 3: Quelle: Deutscher Verband für Landschaftspflege: Fledermauszettel: Fledermauszettel im Siedlungsbereich (Broschüre)

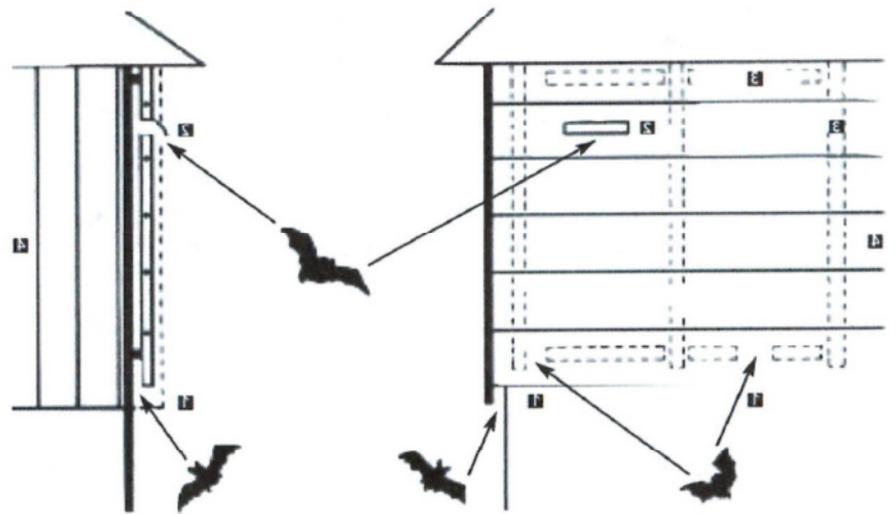


Abbildung 4: Quelle: Deutscher Verband für Landschaftspflege: Fledermauszettel: Fledermauszettel im Siedlungsbereich (Broschüre)

Sehr hilfreich zur Planung von Fledermausquartieren sind außerdem folgende Broschüren:

- Bayrisches Landesamt für Umwelt: Fledermausquartiere an Gebäuden. Augsburg, 2008.
- Landesamt für Umwelt und Geologie des Freistaats Sachsen: Gestaltung von Fledermausquartieren. Dresden, 2001.

Sonnenenergie

Der NABU fordert, bereits im Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Nutzung der Solarenergie für die Gewinnung von Strom und/oder Wärme zu schaffen, indem die Nutzung der Sonnenenergie durch Kollektoren auf den Dächern zur Gewinnung von Wärme und/oder Elektrizität ausdrücklich zugelassen – besser noch: gefordert – wird. Gerade die Nord-Süd-Ausrichtung der Hauptdachfläche mehrerer Gebäude verspricht einen hohen Ertrag, da auch die Dachneigung mit 42° bis 45° optimal für die Energiegewinnung ist

Eine Nutzung der Sonnenenergie durch Kollektoren auf Dächern ist nicht ausgeschlossen. Eine Forderung nach Kollektoren auf den Dächern kann städtebaulich nicht begründet werden. Gerade für den Erhalt der Bestandsgebäude könnte eine solche Festsetzung zu Schwierigkeiten führen und Investoren dazu zu bringen Bestandsgebäude abzureißen und neu zu errichten.

Monitoring gemäß § 4c BauGB



Abbildung 5: Quelle: Elbberg Stadtplanung: Fledermausbegehung 2016.

Insgesamt sind die Eingriffe in die Natur so erheblich, dass umfangreiche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich sind, wie sie im artenschutzrechtlichen Fachgutachten beschrieben sind. **Der NABU fordert, in der Satzung eine jährliche Überprüfung des Erhaltungszu-**

Das artenschutzrechtliche Gutachten, welches auf Kartierungen zu Brutvogel- und Fledermausfauna aus den Jahren 2015 und 2016 gründet, kommt zum Schluss, dass die Verbotstatbestände vermeidbar bzw. durch entsprechende vorgezogene Maßnahmen verhindert werden können. Die artenschutzrechtliche Betrachtung und die daraus abgeleiteten

Stellungnahmen – Behörden / Private**Abwägungsvorschlag**

stands der Fledermaus- und der Brutvogelpopulation und des Habitatszustands gemäß § 4c BauGB festzulegen, um auf der Basis der Datenerhebung durch das Büro Elbberg im Jahr 2016 die Notwendigkeit zusätzlicher Maßnahmen zu prüfen.

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

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.

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.

1.11 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, 13.06.2017

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

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

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

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

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

Begründung und Umweltbericht sollte entsprechend ergänzt werden.

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

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

Als TÖB Immissionsschutz betreibe ich keine eigenen Planungen.

Diese Nachricht erhalten Sie ausschließlich auf elektronischem Wege.

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

1.12 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Kreisverband Lüneburg, 22.06.2017

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

Kenntnisnahme.

Das Verkehrsgutachten von der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schurbert hat die Auswirkungen des städtebaulichen Konzepts „Hanseviertel-Ost“ untersucht. Dabei wurde mit den prognostizierten Belastungen die

| Stellungnahmen – Behörden / Private | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| <p>Ich bezweifle weiterhin, dass ein „ausreichender Verkehrsablauf“ Richtung Innenstadt nach Ziffer 5.7.1 der Begründung zum B-Plan gewährleistet werden kann.</p> <p>Auch in den umliegenden Gemeinden der Stadt werden neue Baugebiete ausgewiesen.</p> <p>Das Hauptziel deren Bewohner wird Lüneburg sein, so daß auch dadurch das Verkehrsaufkommen weiter steigen wird.</p> | <p>Leistungsfähigkeit wesentlicher Knotenpunkte untersucht. Es wird ein guter bis ausreichender Verkehrsablauf nachgewiesen.</p> |
| <p>1.13 Deutsche Telekom Technik GmbH, 23.06.2017</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung 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.</p> | <p>Für die Koordinierung der Leitungsträger ist der Erschließungsträger verantwortlich.</p> |
| <p>1.14 Abwasser, Grün & Lüneburger Service GmbH, 29.06.2017</p> <p>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 Bebauungsplans Nr. 153 III „Hanseviertel / Bleckeder Landstraße“ bestehen.</p> <p>Im vorgesehenen Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans, sowie im näheren Umfeld dazu, sind von Seiten der Abwasser, Grün und Lüneburger Service GmbH 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 und II „Hanseviertel-Ost“.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahmen sind im jeweiligen Bebauungsplan zur Abwägung gestellt.</p> |

1.15 ADFC Lüneburg, 30.06.2017

zum Bebauungsplan Nr. 153 II "Hanseviertel-Ost/Gewerbe" und Nr. 153 III „Hanseviertel-Ost/Bleckeder Landstraße“ möchten wir anmerken:

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. Vielen Dank.

**1.16 Hansestadt Lüneburg und Landkreis Lüneburg,
Kriminalpräventionsrat – Arbeitskreis Sicher Bauen und
Wohnen**

Die zwischen der Bleckeder Landstraße und der Bebauung vorhandenen Freiflächen werden im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Sofern diese Flächen später teilweise halböffentlich oder öffentlich genutzt werden, z.B. für Wegebeziehungen zur Anbindung der Hanseviertel-Bebauung an die Bleckeder Landstraße, sollte aus Sicht des AK ein besonderes Augenmerk auf gute Einsehbarkeit und Nutzbarkeit dieser Teilflächen gelegt werden.

Je mehr soziale Kontrolle durch eine übersichtliche Gestaltung erfolgen kann, umso intensiver werden auch die quartiersquerenden Wege durch Fußgänger- oder Radfahrer genutzt werden.

Direkt parallel zur Bleckeder Landstraße sieht der Bebauungsplan eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche für die Rad- und Fußweg-Nutzung vor.

Zur Verbesserung der Nutzungsqualität für Fußgänger und Radfahrer regt

Die genaue Gestaltung wird mit der Ausführungsplanung geregelt. Der Bebauungsplan sichert lediglich die Fläche für die öffentliche Verkehrs-führung. Die Stellungnahme wird an den Zuständigen Bereich 72 weiter-geleitet.

Die Blockinnenbereiche sollen zukünftig von jeglicher Bebauung frei gehalten werden.

Eine zusätzliche öffentliche Wegebeziehung über private Grundstücke zu der bereits öffentlichen Erschließung ist nicht vorgesehen

Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan bereitet die Verbreiterung der öf-fentlichen Verkehrsfläche zugunsten des Fuß- / Radverkehrs vor.

Die Hinweise betreffen die Ausführungsplanungen, daher wird die Stel-lungnahme an den zuständigen Bereich 72 zur Verwendung weitergelei-

| Stellungnahmen – Behörden / Private | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| <p>der AK an, hier im Zuge der Ausführungsplanung ein Wegekonzept zu entwickeln, bei dem entweder der Fahrradweg auf die Straße verlegt werden kann oder – bei Verbreiterung eines straßenunabhängigen Radweges – der Fußweg um einen schmalen Rasenstreifen mit den vorhandenen Bäumen abgesetzt von der relativ stark frequentierten Fahrbahn verlaufen kann.</p> <p>Bei Erhalt des straßenraum-prägenden Baumbestands kann so das Sicherheitsempfinden und die Nutzungsqualität für Fußgänger und Radfahrer gegenüber der Ist-Situation verbessert werden.</p> | <p>tet.</p> <p>Es wird versucht die Straßenbäume bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p> |

2 Private

2.1 Bürger 1, Provent Immobilien Beteiligung GmbH, 01.06.2017

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

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

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

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

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

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

- Die Realisierung einer Tiefgarage ist auf unserem Grundstück alleine

Für das Grundstück Horst-Nickel-Str. 2 wurden enge Baugrenzen um die Bestandsgebäude festgesetzt. Zusätzlich wurden Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und für Tiefgaragen festgesetzt.

Ziel war es das Gesamtensemble und das besondere Erscheinungsbild mit den bestehenden Hofstrukturen zu bewahren und vor einer Überformung zu schützen.

Die Stellplätze für das Grundstück Horst-Nickel-Str. 2 sind bereits auf dem Gelände nördlich des Behördenzentrums-Ost nachgewiesen.

Eine Erweiterung der hinteren Baugrenze um ca. 10m nach Osten kann nicht zugestimmt werden. Auch der Forderung, die östliche Festsetzung des Baublocks so zu spiegeln, dass sich eine ähnliche Festsetzung (Stellplätze / Nebenanlagen) im Hof ergibt, kann nur bedingt zugestimmt werden.

Eine Erweiterung der Stellplatzflächen bzw. Flächen für Nebenanlagen im Nordosten des Grundstücks von der Wismarer Straße bis zur südlichen Baugrenze des neuen Baufelds, welches sich zwischen den ehemaligen Kasernengebäuden Nr. 7 (Feinschmeckerei) und Nr. 32 befindet, kann zugestimmt werden.

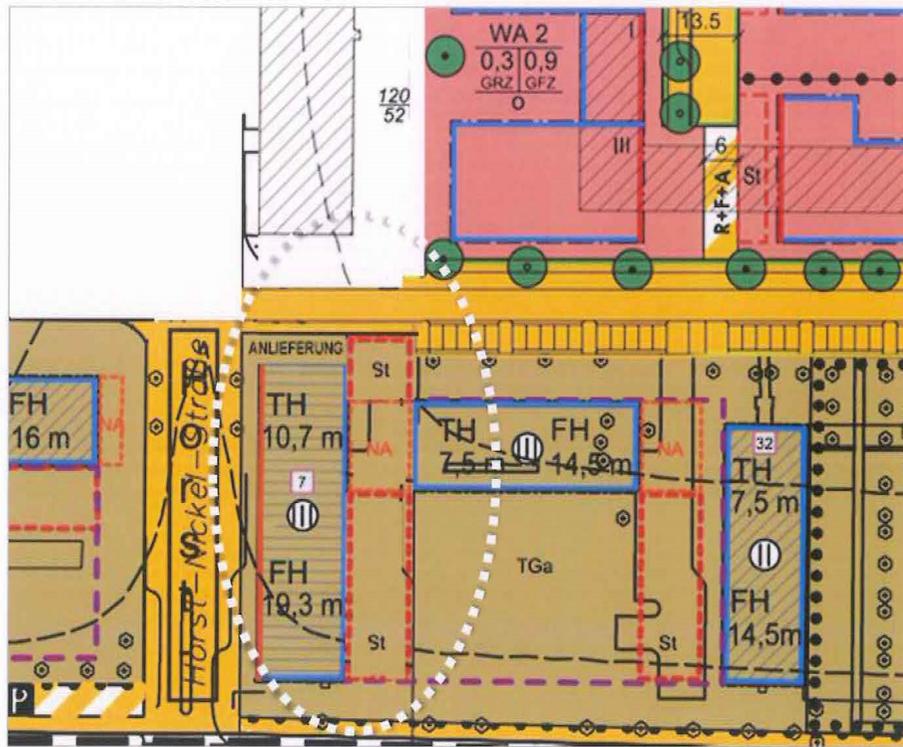
nicht möglich. Errichtet werden müsste diese durch den Nachbarigentümer. Hierauf haben wir keinen Einfluss. Gleichwohl benötigen wir einige ebenerdige Stellplätze für besondere Mitarbeiter und gehbehinderte Kunden unmittelbar am Gebäude.

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

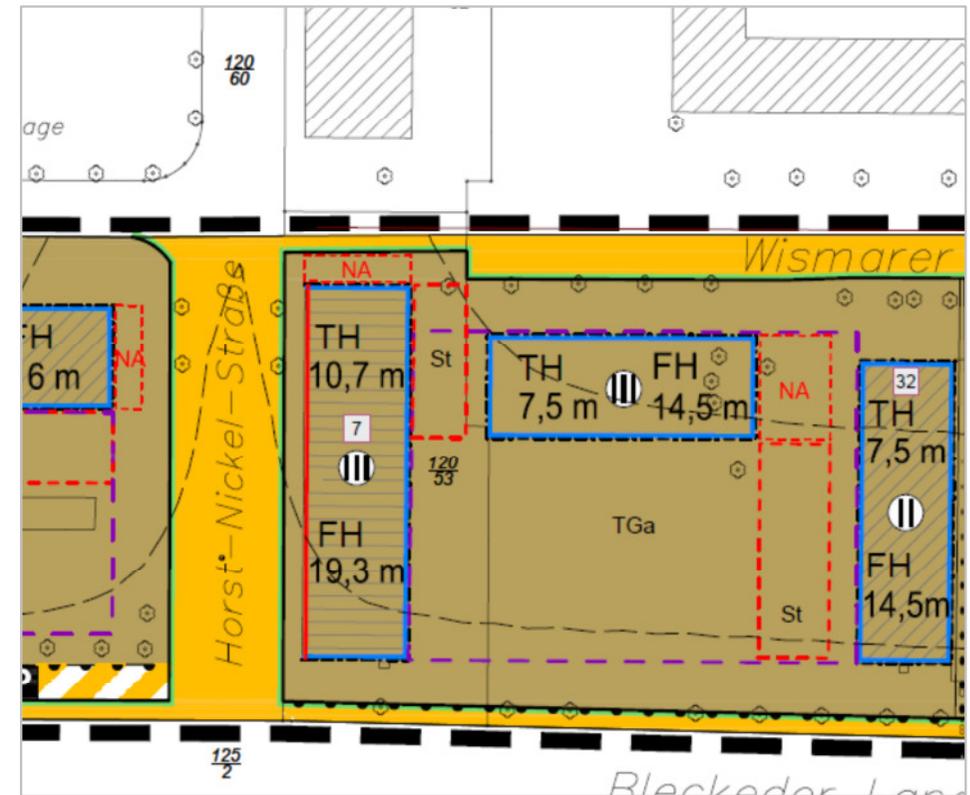
- Die An- und Ablieferung der Feinschmeckerei ist nicht mehr gesichert
Anregung 1: Um die Existenz der Feinschmeckerei durch einen Anbau langfristig zu sichern, regen wir die Verschiebung der hinter unserem Gebäude verlaufenden Baugrenze um ca. 10 Meter nach Osten an.

Anregung 2: Sollte einer Verschiebung der Baugrenze nicht zugestimmt werden, regen wir an, die angedachte Festsetzung am östlichen Rand des Baublocks, in dem sich unser Gebäude befindet, so zu spiegeln, dass sich eine ähnliche Festsetzung zwischen unserem Gebäude und dem benachbarten Baufenster ergibt. Die städtebauliche Struktur des Gebietes bliebe damit nach unserer Auffassung vollständig erhalten und funktionale Nachteile könnten zumindest teilweise behoben werden. Nördlich der Fläche für Nebenanlagen benötigen wir zudem eine Ausweisung, die eine Anlieferung mit 12-t-Lkw's und das Abstellen von Kleintransportern zulässt. An dieser Stelle sind an der zukünftigen öffentlichen Erschließungsstraße aus dem gleichen Grund keine öffentlichen Stellplätze möglich. Der Straßenquerschnitt sollte auf ein Minimum beschränkt werden, um die Aufstellung größerer Lkw's nördlich unseres Gebäudes zu ermöglichen.

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



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



2.2 Bürger 2, 21.06.2017

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

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

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

| Stellungnahmen – Behörden / Private | Abwägungsvorschlag |
|--|--|
| <p>wurde zeitgleich zu der Flüchtlingskrise entwickelt. Wir haben keine Flüchtlingskrise mehr insofern hat das städtische Wohnungsförderprogramm Zwo 21 der Stadt Lüneburg keine Grundlage mehr. Es ist sozusagen überholt in seinem Bedarf. Da hier mit Ressourcen und Flächen der Stadt umgegangen wird als hätte die Stadt genügend davon, bitte ich doch ausdrücklich das zu überprüfen vor allem im Hinblick auf unseren nachfolgenden Generationen, die ja auch noch Flächen zur Verfügung haben möchten.</p> | <p>Auch wenn der Flüchtlingsstrom zurückgegangen ist, kann nicht pauschal von einem Ende der Flüchtlingskrise gesprochen werden. Das Thema Flüchtlinge wurde in der GEWOS Studie lediglich in einem Exkurs gesondert betrachtet. Für die Prognose der GEWOS Studie wurden vielmehr die Geburtenziffer, durchschnittliche Lebenserwartung und Wanderungen als zentrale Komponente der Prognose berücksichtigt.</p> |
| <p>2. Das Hanseviertel III sollte dringend mit kleineren Wohnungen bestückt werden. Außerdem muss dort viel mehr sozialer Wohnungsbau umgesetzt werden, weil die Stadt ja so viele soziale Wohnungen benötigt und nicht weiter am Stadtrand und in die Fläche zersiedeln kann. Im Hanseviertel III sollte viel höher und kompakter gebaut werden, damit die vielen Wohnungen die Lüneburg benötigt, vor allem der bezahlbare Wohnraum dort mit untergebracht werden kann. Eine Stadt muss jetzt höher + kompakter bauen und sich Innenentwickelt das ist ein Gesetz.</p> | <p>Ziel der Bebauungspläne für das Hanseviertel war es, eine Durchmischung von unterschiedlichen Wohntypen und Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Es werden 210 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau geschaffen. Bei der Widernutzung der Schlieffen-Kaserne handelt es sich um eine Innenentwicklung. Damit wird die gesetzliche Anforderung erfüllt.</p> |
| <p>3. Es sollten nur Mietwohnungen entstehen und keine Einfamilienhäuser damit der Platz für genügend Wohnraum geschaffen wird. Es sollten ausreichend soziale Wohnungen entstehen, die dann auch für immer soziale Wohnungen bleiben weil wir keine Flächen mehr in Niedersachsen weiter zubauen dürfen. 30 ha Ziel der Bundesregierung 3 ha Ziel der Landesregierung in Niedersachsen. Ich möchte die Stadt Lüneburg dringend auffordern diese übergeordneten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen hier einzuhalten.</p> | <p>Das 30ha Ziel der Bundesregierung ist bekannt. Die Stadt hält die gesetzlichen Anforderungen des BauGB ein.</p> |
| <p>4. Es sollte ein komplett autofreies Wohngebiet entstehen, damit die übrigen Gemeinden um Lüneburg herum nicht noch weiter mit dem Individualverkehr und anderen Verkehren weiter belastet wird.</p> | <p>Das Verkehrsgutachten von der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert hat die Auswirkungen des städtebaulichen Konzepts „Hanseviertel Ost“ untersucht. Dabei wurde mit den prognostizierten Belastungen die Leistungsfähigkeit wesentlicher Knotenpunkte untersucht. Es wird ein guter bis ausreichender Verkehrsablauf nachgewiesen. Gemäß NBauO sind für Gebäude Stellplatznachweise zu erbringen. Durch das Baugebiet „Hanseviertel-Ost“ wird in Teilen der Hansestadt</p> |

| Stellungnahmen – Behörden / Private | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| <p>Wir haben jetzt schon zu viele Autos zu viel Lärm und zu viel Abgase und zu wenig Sicherheit auf unseren Straßen.</p> <p>Das Hanseviertel III ist sehr gut an den ÖPNV angebunden und gut mit dem Fahrrad zu erreichen, dass hier komplett autofrei gebaut werden kann.</p> <p>5. Wir wohnen in Vögelsen direkt an der K21 und in Vögelsen auf der K21 und in den Nebenstraßen kommt es jetzt schon zu teilweise chaotischen Zuständen mit dem Verkehr. Wenn das Baugebiet Hanseviertel III realisiert wird haben wir in Vögelsen noch mehr Verkehr noch mehr Lärm, noch mehr Autoabgase, noch mehr keine Sicherheit auf unseren Straßen.</p> <p>6. Ich spreche mich gegen das Baugebiet aus, weil durch die zusätzliche Bebauung auch durch die neuen Verkehre mein Grundstückswert und mein Immobilienwert immer weiter gemindert wird. Außerdem kann ich dann meine Mietswohnung nicht mehr vermieten, die ich jetzt schon günstiger vermieten musste weil es hier in Vögelsen so laut ist.</p> <p>7. Weiterhin bin ich gegen das Baugebiet weil dadurch die Lebensqualität in der Stadt und insbesondere auf unseren Dörfern um Lüneburg gemindert wird.</p> <p>Es kommen zu viele Menschen nach Lüneburg der auch auf die umliegenden Erholungsgebiete, Landschaftsschutz und Naturschutzgebiete, FFH Gebiete, Biotope mit vom Aussterben bedrohten Tier- und Pflanzenarten erhöht sich extrem.</p> <p>Das führt zu einer ständigen Belastung dieser Biotope durch z.B. Freizeitverhalten und Verlärmung der Landschaft und Schädigung durch Autoabgase. Es zerstört unsere Lebensqualität in der Stadt- und den umliegenden Gemeinden / Dörfer für unsere Generation und für unsere nachfolgenden Generationen. Außerdem bin ich der Auffassung das für ein derartige Städtebauprojekt Hanseviertel und auch für das Wohnungsförderprogramm Zwo 21 der Stadt Lüneburg, wobei das Hanseviertel ein Teil davon</p> | <p>Lüneburg das Verkehrsaufkommen steigen. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass auch in Vögelsen das Verkehrsaufkommen steigt, da die nächste Anschlussstelle zur B4/209 unmittelbar östlich am Baugebiet liegt.</p> <p>Der verbindliche Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf den Grundstückswert in der Gemeinde Vögelsen.</p> <p>Mit der Entwicklung des Baugebietes „Hanseviertel-Ost“ versucht die Stadt, die Wohnungsmarktsituation in Lüneburg zu entlasten. Gleichzeitig soll die Entwicklung des Baugebiets keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung haben. Daher wurden, im Zuge der Entwicklung der Bebauungspläne, unterschiedliche Fachgutachten wie Verkehrsgutachten, Bodengutachten, Lärmgutachten und ein Artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet.</p> <p>Keines der Gutachten prognostiziert eine wesentliche Verschlechterung der Lebensqualität in und um Lüneburg und kein Aussterben von bedrohten Tieren oder Pflanzen.</p> <p>Eine Umweltprüfung gemäß BauGB wurde für die Bebauungspläne 153 I und II durchgeführt. Für den Bebauungsplan 153 III, der nach § 13 BauGB im Vereinfachten aufgestellt wird, wurde darauf verzichtet.</p> |

ist, eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemacht werden muss. Dieses ist hier mit nichten in Lüneburg geschehen.

Ich fordere die Stadt Lüneburg auf die Gesetze Richtlinien und Vorgaben die für eine Stadt gelten endlich umzusetzen. Nachhaltigkeitsstrategie 2016 30 ha Ziel der Bundesregierung 3 ha Ziel der Landesregierung in Niedersachsen. Klimaschutzziele, ökologisches Bauen, Elektromobilität, etc. endlich zu berücksichtigen.

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

2.3 Bürger 3, Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft, 21.06.2017

Entwässerung

Aufgrund der ebenfalls besonderen Gegebenheiten beim Gebäude 34 bitten wir das Gebäude 34 unter „Hinweis Punkt 3.“ Mit aufzunehmen, so dass auch hier das Oberflächenwasser in das öffentliche Entwässerungsnetz abgeleitet werden kann.

Tiefgaragen

Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“ Ga I + St (Garage mit 1 Geschoss und Dachstellplätzen) im WA 10, sollte auch für die Bereich TGa (Tiefgarage) im o.g. Bebauungsplan gelten.

Erhalt von Bäumen

Da Ersatzpflanzungen nicht immer an der „gleichen“ Stelle (technisch) möglich sind, erscheint es zielführend unter Punkt I. 8.1 folgende Ergänzung vorzunehmen:

8. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.1. Die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig an gleicher oder geeigneter Stelle zu ersetzen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da das Grundstück von dem Gebäude 34, gem. Baugrunduntersuchung von IGBV/Geo-Log, versickerungsfähig ist.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Ziel des Bebauungsplans Nr. 153 III war es die Innenhöfe von Bebauung frei zu halten, um dieses Gesamtensemble und das besondere Erscheinungsbild vor einer ungewollten Überformung zu bewahren.

Der Stellungnahme wird gefolgt und in den textlichen Festsetzungen geändert.

Stellungnahmen – Behörden / Private**Abwägungsvorschlag**

Stellplätze

Um das Gebäude 10 ist ein großzügige „*Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern*“ vorgesehen. Aufgrund der angespannten Stellplatzsituation, bitten wir um eine Reduzierung bzw. Anpassung der Umgrenzung. Eine Ausweisung von weiteren Stellplätzen östlich und westlich des Gebäudes 10 sowie nördlich der Gebäude 32, 33 und 34 wären wünschenswert.

Ziel des Bebauungsplans war es das Gesamtensemble und das besondere Erscheinungsbild mit den bestehenden Hofstrukturen zu bewahren und vor einer Überformung zu schützen.

Es besteht die Möglichkeit Tiefgaragen zu errichten.

3 Änderungen durch die Verwaltung:

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

Zur Nutzung solarer Energie wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b) festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen wie Rohrrohre oder Leitungen 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 vorgehalten werden, um den solar erzeugten Strom speichern zu können. Eine Weiterverteilung im gesamten Haus könnte dann auch im Sinne von Mieterstrom erfolgen. Um den solar erzeugten Strom auch zur Ladung von elektrisch betriebenen Autos zu nutzen, wird festgesetzt, dass 25 Prozent der notwendigen Stellplätze mit technischen Maßnahmen wie Leitungen oder Rohrrohren vorbereitet werden sollen, um eine Lademöglichkeit am Stellplatz einrichten oder nachrüsten zu können.

Bebauungsplan Nr. 153 III

„Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstr.“

Hansestadt Lüneburg

LÜNEBURG



Begründung

in der Fassung vom 27.02.2018

Verfahrensstand:

Abwägung- und Satzungsbeschluss

gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | ALLGEMEINES | 1 |
| 1.1 | ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG..... | 1 |
| 1.2 | FACHBEITRÄGE..... | 2 |
| 1.3 | ART DES VERFAHRENS..... | 2 |
| 1.4 | RECHTLICHE GRUNDLAGEN..... | 3 |
| 2 | PLANGEBIET | 4 |
| 2.1 | LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES..... | 4 |
| 2.2 | DENKMALSCHUTZ..... | 4 |
| 3 | PLANVORGABEN | 5 |
| 3.1 | RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION / BISHERIGE FESTSETZUNGEN..... | 5 |
| 3.2 | REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM..... | 5 |
| 3.3 | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN..... | 6 |
| 3.4 | LANDSCHAFTSPLAN..... | 7 |
| 3.5 | VORHANDENE BEBAUUNGSPLÄNE..... | 8 |
| 4 | FACHGUTACHTEN | 8 |
| 4.1 | BODEN / ENTWÄSSERUNG..... | 8 |
| 4.1.1 | <i>Altlasten</i> | 8 |
| 4.2 | ARTENSCHUTZ..... | 9 |
| 4.2.1 | <i>Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. § 30 (3) BNatSchG</i> | 9 |
| 5 | PLANINHALT | 10 |
| 5.1 | ART DER BAULICHEN NUTZUNG / MISCHGEBIET (MI)..... | 10 |
| 5.2 | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG..... | 10 |
| 5.3 | BAUWEISE..... | 11 |
| 5.4 | ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / BAUGRENZEN..... | 11 |
| 5.5 | BAULINIEN..... | 11 |
| 5.6 | FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN..... | 12 |
| 5.7 | ERSCHLIEßUNG / STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN..... | 12 |
| 5.7.1 | <i>Verkehrstechnische Untersuchung</i> | 12 |
| 5.7.2 | <i>Private Stellplätze</i> | 13 |
| 5.8 | FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN..... | 13 |
| 5.9 | BAULICHE ANFORDERUNGEN ZUR NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN..... | 14 |
| 5.10 | IMMISSIONSSCHUTZ..... | 14 |
| 6 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTUNG (§ 84 NBAUO) | 15 |
| 6.1 | WERBEANLAGEN..... | 16 |
| 6.2 | HINWEISE..... | 16 |
| 7 | VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 18 |
| 8 | FLÄCHENBILANZ | 18 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|---|---|
| ABBILDUNG 1: | LUFTBILD MIT KENNZEICHNUNG DES GELTUNGSBEREICHS..... | 4 |
| ABBILDUNG 2: | AUSSCHNITT AUS DEM REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMM..... | 6 |
| ABBILDUNG 3: | AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN..... | 7 |
| ABBILDUNG 4: | AUSSCHNITT AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN..... | 7 |

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Hansestadt Lüneburg betreibt seit 2005 die Konversion der ehemaligen Schlieffen-Kaserne zu einem innenstadtnahen Wohnquartier. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 129 „Schlieffen-Park“ (März 2008) wurden 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 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 sind 2015 beendet worden, wodurch ein großes zusammenhängendes Flächenpotenzial mobilisiert werden konnte.

Für den westlichen Teil des verbliebenen Areals, zwischen Lübecker und Wismarer Straße ist bereits ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet worden, der sich derzeit im Verfahren befindet. Der Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Wohnbebauung schaffen sowie im zentralen Bereich an der Tartuer Straße und am östlichen Rand für Dienstleistungen bzw. für nicht wesentlich störendes Gewerbe.

Die verbliebene östliche Fläche des ehemaligen Kasernenareals entlang der B 4 / B 209 soll durch den Bebauungsplan Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ entwickelt werden, um auch dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Hansestadt gerecht zu werden.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 153 III „Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße“ wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Das Straßenbild an der Bleckeder Landstraße ist durch die Gebäude der Kaserne geprägt. Die Gebäude sind wechselnd in Ost-West und Nord-Süd-Ausrichtung aufgestellt und bilden dadurch einzelne Hofsituationen, die sich zur Bleckeder Landstraße hin öffnen und als großzügige Grünbereiche mit Baumbestand darstellen.

Um dieses Gesamtensemble und das besondere Erscheinungsbild vor einer ungewollten Überformung zu bewahren, wird dieser Bebauungsplan erstellt.

1.2 Fachbeiträge

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

- Artenschutzrechtliches Gutachten, ELBBERG, Stand 31.03.17
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 153 „Hanseviertel-Ost“ in der Hansestadt Lüneburg – Aktualisierung, Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Stand 03/17
- Lärmtechnische Untersuchung für die Hansestadt Lüneburg, M+O Immissionsschutz, Stand 04/17
- Ergänzende Baugrunduntersuchungen zur Wasserdurchlässigkeit im Untergrund, geo-log Ingenieurgesellschaft mbh, Stand 09/16
- Lüneburg Schlieffen-Kaserne Altlastenuntersuchung, WESSLING GmbH, Stand 21.11.16

Die Gutachten werden im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt.

1.3 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da sich der Zulässigkeitsmaßstab des Gebietes vom bisherigen Stand nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren sind erfüllt:

1. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird mit dem neuen Bebauungsplan nicht wesentlich verändert.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang im Bereich Stadtplanung vom 07.11.2016 bis 02.12.2016 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in die Erarbeitung der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans 153 III 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 Gesetz vom 2. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48).

2 Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ca. 5,4 ha und liegt im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs im Stadtteil Neu Hagen. Es ist Teil der ehemaligen Schlieffen-Kaserne, deren Konversion mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers „Hanseviertel“ auf Grundlage des Bebauungsplans 129 „Schlieffen-Park“ einschließlich 1. Änderung begonnen wurde. Das Plangebiet grenzt im Osten an den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ und im Norden an die Adolf-Kolping-Straße und Wismarer Straße bzw. den Geltungsbereich des ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Rabensteinstraße und im Süden an die Bleckeder Landstraße, bzw. den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Dahlenburger Landstraße / Bleckeder Landstraße“.



Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 153 III, ohne Maßstab, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

2.2 Denkmalschutz

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

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.

3 Planvorgaben

3.1 Räumliche und strukturelle Situation / bisherige Festsetzungen

Das Plangebiet wird durch die Gebäude der ehemaligen Schlieffen-Kaserne geprägt. Die Gebäude sind wechselnd in Ost-West und Nord-Süd-Ausrichtung aufgestellt und bilden dadurch einzelne Hofsituationen, die sich zur Bleckeder Landstraße hin öffnen und sich als großzügige Grünbereiche mit Baumbestand darstellen.

Die Gebäude haben zwei bis drei Vollgeschosse samt Walmdach mit einer Traufhöhe von ca. 8 m bis 12 m und einer Firsthöhe von ca. 15 m bis 20 m. Kleinere Dachgauben sind durchgängig vorhanden.

Derzeit ist der Bereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Bestehende Nutzungen sind:

- Verwaltungen und Büros im Behördenzentrum-Ost
- Dienstleistungen und Gastronomie
- Kita und Jugendheim inkl. Unterbringung für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge

Die übrigen Gebäude stehen derzeit leer.

3.2 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 der Geltungsbereich als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt. Die Hansestadt Lüneburg wird insgesamt als Oberzentrum mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie wissenschaftliche Lehre und Forschung ausgewiesen (RROP LK Lüneburg, beschreibende Festsetzungen S. 16).

Die durch diesen Bebauungsplan getroffene Festsetzung als Mischgebiet (MI) steht den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

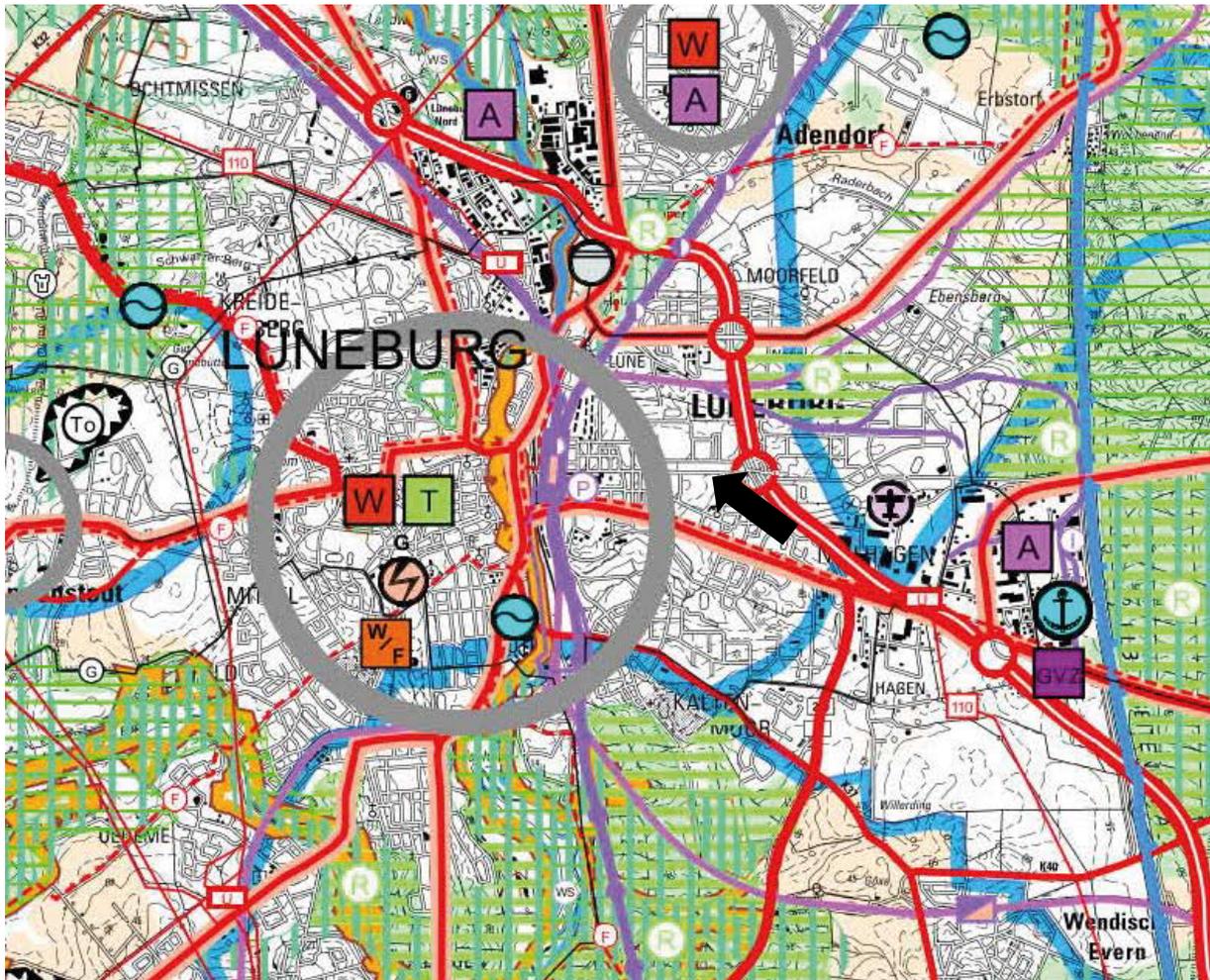


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt den westlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bis zur Horst-Nickel-Straße als gemischte Baufläche und den östlichen Teil als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kaserne dar. Für den Bereich der ehemaligen Kaserne ist bereits ein Verfahren zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet worden (VO/5052/13), mit dem Ziel der Darstellung eines Mischgebietes (MI). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit geändert.

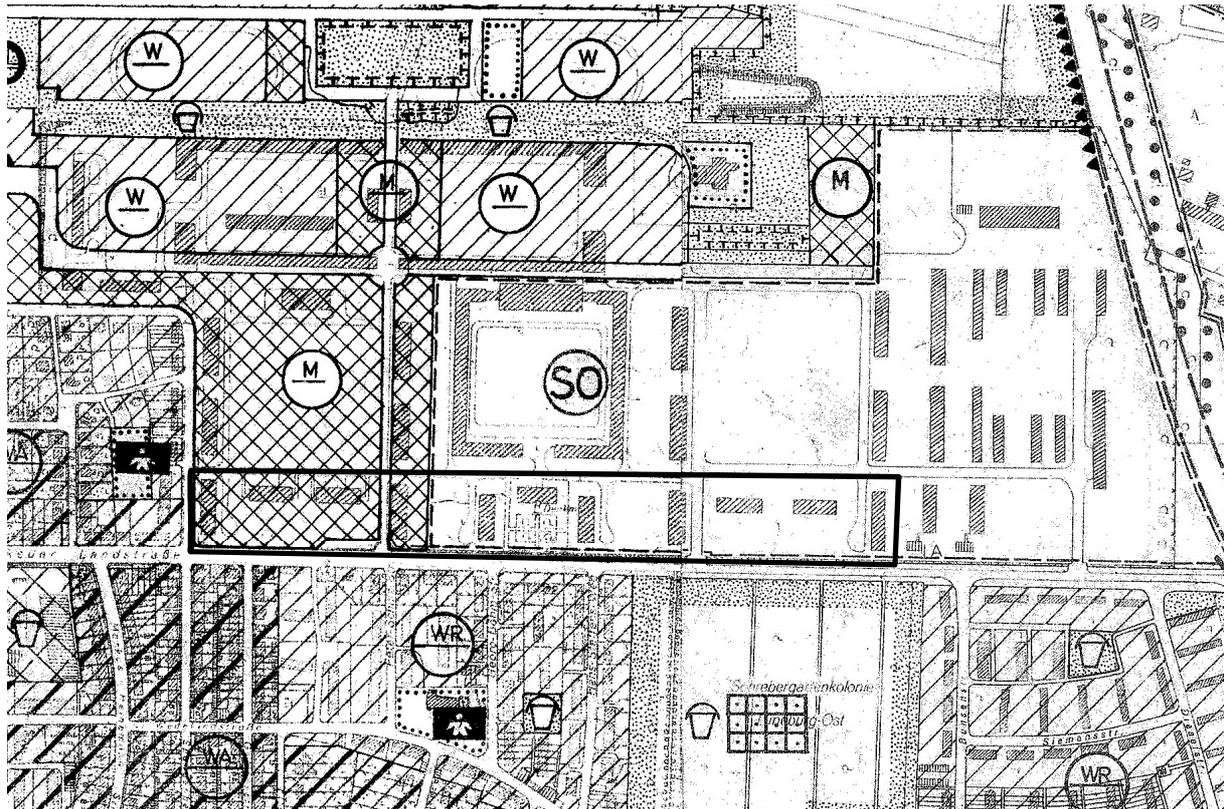


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bauungsplans Nr. 153 III (schwarze Umrandung), ohne Maßstab

3.4 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 zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht berücksichtigt werden.

Der aktuelle Landschaftsplan stellt das Planungsgebiet der Kaserne als Siedlungsgebiet dar. Neben markanten Bäume bzw. Baumreihen sind auch die Grünflächen entlang der Bleckeder Landstraße als „Grünland“ dargestellt, wobei dies nicht als Grünland im Sinne einer Landwirtschaftlichen Nutzung verstanden werden darf. .



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

3.5 Vorhandene Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überplant keine vorhandenen Bebauungspläne.

4 Fachgutachten

4.1 Boden / Entwässerung

Es liegen Ergebnisse einer Bodenuntersuchung vor, die Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes macht. Das Gutachten umfasst die Plangebiete des B-Plans 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“, B-Plan 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ und ein Teil des Gebietes B-Plan 153 III „Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße“ (östlich der Horst-Nickel-Straße).

Die Bewertung der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes für eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser ergab, dass der Überwiegende Teil des Plangebietes einen durchlässigen bis stark durchlässigen Untergrund aufweist. Im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes traten vermehrt schwach bis sehr schwach durchlässige Untergründe hervor.

Im Plangebiet des B-Plans Nr. 153 III „Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße“ wurde kein Grundwasser erkundet. Dies ergaben bis zu 7 m tiefe Bodenproben.

4.1.1 Altlasten

Ein weiteres Gutachten wurde von der WESSLING GmbH erarbeitet. Dabei wurde untersucht, 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. Dafür wurde auf dem gesamten Gebiet der Schlieffen-Kaserne eine Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 153 III ist laut der Altlastenuntersuchung, in Bezug auf Boden-Schadstoffgehalte, als unauffällig zu bewerten. Die Bodenproben (Bodenmischproben) unterschreiten bereits die in der BBodSchV für die sensibelste Nutzungsfunktion (Kinderspielfläche) ausgewiesenen Prüfwerte regelmäßig und deutlich.

Dadurch konnte, für das Plangebiet, der Verdacht des Vorhandenseins einer für den Menschen oder Grundwasser schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt werden.

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 steht für einen Verwertung nicht mehr zur Verfügung und wäre kostenpflichtig aus dem Stoffkreislauf auszuschleusen.

Diese Probe wurde auf der Fläche des neuen Baufelds zwischen den Gebäuden 33 und 34 entnommen. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens werden konkrete Maßnahmen zum Umgang und der Entsorgung durch die Unteren Abfallbehörde (Bereich 31) beauftragt.

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

4.2 Artenschutz

Ein Artenschutzrechtliches Gutachten mit Aussagen zum Artenschutz liegt vor. Untersucht wurden Fledermäuse, Europäische Vogelarten und weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Das Gutachten wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden mit ausgelegt. Im Gutachten werden Empfehlungen zur Vermeidung und sowie zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

Neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 III Hanseviertel / Bleckeder Landstraße, wurden auch die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 153 I Wohnen und 153 II Gewerbe untersucht.

Im Bereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 153 III sind geschützte Arten (Fledermäuse / europäische Vogelarten) vorhanden. Daher gelten die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Störung während bestimmter Zeiten). Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen ist durch die Bauzeitenregelung die Möglichkeit der Einhaltung dieser Vorschriften gegeben.

Um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung, Tötung etc.) für Fledermäuse zu vermeiden, sind der Abriss von Gebäuden, Sanierungsarbeiten auf den Dachböden und Baumfällungen nur außerhalb der Wochenstubezeit 15.04. – 15.08. durchzuführen.

Um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für Fledermäuse zu vermeiden, sollen vorsorglich Nisthilfen angebracht werden. Auf einer Mindesthöhe von 3 m ist eine Gruppe à 5 Fledermausflachkästen an Gebäude 34 sowie eine Gruppe à 3 Fledermausgroßraumflachkästen oder –höhlen an Bäumen im Grünzug des Geltungsbereiches des benachbarten Bebauungsplans Nr. 153 II anzubringen. Abweichungen sind gemäß Artenschutzrechtlichem Fachgutachten und in Abstimmung mit der UNB zulässig.

Um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung, Tötung etc.) für europäische Vogelarten zu vermeiden sind Baufeldräumungen, Rodungen und Abrissarbeiten außerhalb des Brutzeitraums zwischen 01.03. – 30.09. durchzuführen. Andernfalls muss ein fachkundiger Nachweis erfolgen, dass keine Brutstätten besetzt sind.

Um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für europäische Vogelarten zu vermeiden, sollen vorsorglich Nisthilfen angebracht werden. Es sind je eine Kolonie-Nisthilfe für Mehlschwalben und Mauersegler sowie zwei Kolonie-Nisthilfen für Haussperlinge an Gebäude 40 und 41 anzubringen.

Die Auswahl der Kästen und ihre Anbringungsort sind durch eine sachverständige Person in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu bestimmen.

Durch eine Nachrichtliche Übernahme werden die genannten Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2.1 Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. § 30 (3) BNatSchG

Im Rahmen einer Biotoptypenkartierung durch das Büro ELBBERG Stadtplanung aus dem Jahr 2016 wurde festgestellt, dass sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“ und 153 III „Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße“ zwei Flächen

mit Trockenrasen, die gemäß § 30 BNatSchG besonders geschützt sind, befinden. Diese Flächen werden für den Wohnungsbau mit umliegenden privaten Grünflächen ausgewiesen bzw. die Zulässigkeit einer Tiefgarage ermöglicht. Da diese Flächen nicht erhalten werden können muss dieser Eingriff ausgeglichen werden. Daher wurde für die Umsetzung der Planung ein Ausnahmeantrag gemäß § 30 (3) BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Ausnahmegenehmigung liegt vor.

Für den Ausgleich dieser Flächen wird eine 2.500 m² große Teilfläche des Flurstücks in der Gemarkung Ochtmissen Flur 6, Flurstücksnummer 5/1 ausgewählt. Die Ausgleichsfläche ist ca. 200 m² größer als die Summe der beiden Eingriffsflächen. Dadurch kann um die Ausgleichsfläche herum ein kleiner Puffer angelegt werden, der unerwünschte Einflüsse aus den benachbarten Vegetationen im Rahmen der Pflege besser einschränkt.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung / Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Entsprechend der angestrebten Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe wird der Geltungsbereich als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO 1990 festgesetzt.

Im Mischgebiet werden entsprechend der BauNVO Nutzungseinschränkungen vorgenommen. Von den im § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, um die besondere städtebauliche Gestalt nicht zu überformen. Insbesondere sollen die grünen Höfe nicht durch für Tankstellen und Gartenbaubetriebe erforderlichen Freiflächen umgestaltet werden. Zudem würden diese Nutzungsarten dem Charakter des geplanten Wohnquartiers widersprechen und unverträgliche Immissionen aus Verkehr und ihrer Nutzung produzieren.

Mischgebiete dienen nach § 6 BauNVO in erster Linie dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern, sollen Vergnügungsstätten innerhalb des Mischgebiets vollständig ausgeschlossen werden, da Vergnügungsstätten mit ihren typischen Auswirkungen durch Zu- und Abgangsverkehr und nächtliche Frequentierung sowie z.B. Musikbeschallung mit der geplanten Wohnnutzung und insbesondere den im Gebiet bereits angesiedelten Gemeinbedarfsnutzungen in Konflikt geraten könnten. In Mischgebieten ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nach § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch auf zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt und richtet sich nach den bestehenden Vollgeschossen der Bestandsgebäude.

Jedoch sollen Dachausbauten der Bestandsgebäude zwecks Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des Gebäudeerhalts und zwecks Ermöglichung zusätzlicher Nutzflächen auch möglich sein, wenn z.B. durch Errichtung von Gauben ein zusätzliches, rechnerisches Vollgeschoss entsteht. Deshalb wird für den Dachausbau der Bestandsgebäude eine Ausnahme zur Zuläs-

sigkeit zusätzlicher Vollgeschosse formuliert, sofern die örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden und das Vorhaben dem Ausbau der Dachgeschosse dient.

Für Neubauten sollen Ausnahmen von der Geschossigkeit nicht gelten (s. Begründung zu den Trauf- und Firsthöhen / Örtliche Bauvorschrift).

Um das Gesamtensemble und die besondere Gestalt des Quartiers zu erhalten, sollen per Örtlicher Bauvorschrift weitere Festsetzungen zur Gestaltung und Höhenbegrenzung getroffen werden. Eine Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung mit den Vorgaben zu Trauf- und Firsthöhen (s. Örtliche Bauvorschrift), Geschossigkeit und Baugrenzen ausreichend bestimmt wird.

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird anhand der zum Teil über 50 m langen Bestandsgebäude i.S.v. § 22 Abs. 4 BauNVO abweichend festgesetzt. Zwar müssen bauliche Anlagen seitliche Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einhalten, jedoch dürfen Gebäude mit mehr als 50 m errichtet werden.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Um den derzeitigen Charakter mit den prägenden Gebäudestellungen und überbauten Flächen zu erhalten, sollen die Bestandsgebäude mittels Baugrenzen festgesetzt werden.

Um eine gewisse Nachverdichtung zu ermöglichen, werden zudem drei neue Baufenster festgelegt. Zwei von ihnen werden auf Höhe der Bestandsgebäude an der Wismarer Straße angelegt, um eine einheitliche Sicht und Bauflucht entlang der Adolf-Kolping-Straße und Wismarer Straße zu erhalten. Die erhaltenswerte Hofstruktur, die von der Bleckeder Landstraße zu sehen ist, soll durch die zwei möglichen Neubauten verstärkt werden. Zudem soll im Osten des Plangebiets, südlich des Gebäudes 41, ein weiteres Baufenster festgesetzt werden, ohne die vorhandene Hofstruktur zu sehr zu überformen.

Vorbauten in Form von Balkonen oder Terrassen sind bis zu 3 m außerhalb der Baugrenzen zulässig, um eine zusätzliche Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Wohnungen zu ermöglichen. Jedoch dürfen Balkone und Terrassen maximal 5 m lang ausgebildet werden und max. 50 % der zugehörigen Fassadenlänge ausmachen, damit die Hauptfassaden in ihrer Erscheinung nicht übermäßig überformt werden und die Anbauten / Versprünge untergeordnet wirken.

5.5 Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Zur Horst-Nickel-Straße und zur Carl-Gottlieb-Scharff-Straße wird jeweils eine Baulinie festgesetzt. Vorbauten wie z.B. Balkone oder Terrassen etc. sind außerhalb der Baulinien nicht zulässig und in Richtung der Straßen auch nicht zielführend. Damit werden die strengen Baufluchten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich gesichert.

5.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4,6 BauNVO) und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Um die grünen Hofstrukturen zu sichern, werden außerdem Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen bzw. Tiefgaragen detailliert zeichnerisch festgesetzt.

Für die Gebäude des Behördenzentrums-Ost (Gebäude 1, 5, 6), sowie für Gebäude 7 sind die erforderlichen Stellplätze bereits nachgewiesen auf dem Gelände nördlich des Behördenzentrums-Ost. Die erforderlichen Stellplätze der Kita und des Jugendheims (Gebäude 40) sind bereits auf dem Grundstück nachgewiesen. Für die übrigen Gebäude müssen die Stellplätze in den zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen oder in Tiefgaragen errichtet werden.

Offene Stellplätze sind nur in einigen Teilflächen zulässig, damit einerseits ausreichend oberirdische Stellplätze bereitgehalten werden können, andererseits die Hofstrukturen nicht zu stark überformt werden.

Tiefgaragen sollen in den überwiegenden Teilen des Gebiets zulässig sein. In erster Linie wird damit sichergestellt, dass die angestrebte Nachverdichtung durch Wohnen und Gewerbe nicht daran scheitert, dass im Gebiet nicht ausreichend Stellplätze hergestellt werden können. Um den grünen Hofcharakter aufrechtzuerhalten sind Tiefgaragen zu begrünen (s. Örtliche Bauvorschrift). In dem zentralen Hofbereich zwischen den dreiseitig aufgestellten Gebäuden 32, 10 und 33, der durch größeren Baumbestand geprägt wird, sind Tiefgaragen nicht ohne Verlust der prägenden Bäume möglich. Daher werden hier keine Tiefgaragen ermöglicht.

Nur sehr eingeschränkt sollen hochbauliche Nebenanlagen zulässig sein, wie z.B. überdachte Fahrradabstellanlagen oder Geräteschuppen. Die Begrenzung soll die baulichen Strukturen vor einer übermäßigen Überformung mit Nebengebäuden schützen.

5.7 Erschließung / Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über die Adolf-Kolping-Straße, Wismarer Straße, Horst-Nickel-Straße und die Carl-Gottlieb-Scharff-Straße. Die Wismarer Straße soll durchgängig an die Horst-Nickel-Straße angeschlossen werden. Der Erschließungsträger wird verpflichtet, den Lückenschluss durch Ankauf der erforderlichen Fläche zu ermöglichen.

Ein- und Ausfahrten entlang der Bleckeder Landstraße werden per zeichnerischer Festsetzung ausgeschlossen.

5.7.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Mit dem Verkehrsgutachten wurde die Leistungsfähigkeit wesentlicher Knotenpunkte im Umfeld des „Hanseviertels“ untersucht.

Im Jahr 2015 wurde bereits eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt, die auf dem Verkehrsentwicklungsplan der Hansestadt Lüneburg aufbaute und den dort enthaltenen Prognosehorizont 2025 berücksichtigte. Durch Änderungen im Baukonzept und der geplanten A 39 mit dem Prognosehorizont 2030 wurde die Verkehrstechnische Untersuchung fortgeschrieben.

Die Untersuchung vom März 2017 zeigt, dass die grundsätzlichen Aussagen in der Ver-

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

Als Ergebnis der Aktualisierung ist festzuhalten, dass durch den Bau der 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 Private Stellplätze

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

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

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

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

5.8 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Eine Fläche im Plangebiet wird mit der Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Fläche, die durch größeren

Baumbestand geprägt wird, bildet mit der angrenzenden Bebauung eine grüne Hofstruktur die städtebaulich und aus Naturschutzgründen erhaltenswert ist. Bauliche Anlagen aller Art dürfen daher in den Flächen mit der Umgrenzung zum Erhalt nicht errichtet werden. Zudem werden textliche Festsetzungen zum Erhalt und ggf. adäquaten Ersatz getroffen.

5.9 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 m² für eine Stromspeichermöglichkeit für technische Einrichtungen von Mieterstrom, die aus Erneuerbarer Energie erzeugt wird, vorzunehmen.

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.

5.10 Immissionsschutz

Eine Lärmtechnische Untersuchung liegt vor und trifft Aussagen zum Plangebiet. In der Lärmtechnischen Untersuchung wurden anhand einer Prognoseberechnung die Schallimmissionen für das Plangebiet und mögliche Konflikte aufgezeigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass den Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm im gesamten Plangebiet durch passive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden kann. Die Außenlärmpegel liegen zwischen 61 und 75 dB(A) am Tag. Zum Schutz der Gesundheit der zukünftigen Bewohner wird aus diesem Grund für den Geltungsbereich die Lärmpegelbereiche III - V gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um und Ausbauten“ festgesetzt.

Damit muss die Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) ein erforderliches Schalldämmmaß für Wohnräume und für Büroräume gemäß DIN 4109 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.

Im Lärmpegelbereich V sind 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.

Entlang der Bleckeder Landstraße sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen.

Die Lärmtechnische Untersuchung wird mit ausgelegt.

6 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 84 NBauO)

Um den Gebietscharakter und das besondere Erscheinungsbild zu wahren und um sicher zu stellen, dass sich die Neubauten in den Baukontext einfügen, werden Gestaltungsvorgaben in Form örtlicher Bauvorschriften auf Grundlage des § 84 NBauO formuliert:

Besonders charakteristisch für das Plangebiet an der Bleckeder Landstraße sind (neben der Gebäudestellung, die über die Baufenster gesteuert wird) Walmdächer mit einer Dachneigung von ca. 45°. Zur Wahrung des einheitlichen Ensembles werden daher die Dachform und die Dachneigung (Walmdach mit 42° bis 45°) festgesetzt.

Für die drei neuen Baufelder wird die Traufhöhe zeichnerisch auf maximal 7,5 m und die Firsthöhe auf maximal 14,5 m begrenzt. Damit soll erreicht werden, dass sich die Neubauten einfügen und die benachbarten zweigeschossigen Gebäude im zentralen Hofbereich (32, 10, 33) nicht überragen, deren Traufhöhe mit 7,5 m und Firsthöhe mit 14,5 m wie im Bestand gesichert wird. Außerdem werden für die hinzukommenden Baufelder maximal zwei bzw. drei Geschosse festgesetzt. Dies ist bei heutzutage üblichen Geschosshöhen von 3 m (gegenüber ca. 3,5 m Geschosshöhe der Bestandsgebäude) mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen plus eines Dachgeschosses mit Dachgauben vereinbar. Eine rechnerische Dreigeschossigkeit kann damit erreicht werden. Optisch wirken die Neubauten durch ihre niedrige Traufhöhe dennoch wie zweigeschossig.

Bei den übrigen bestehenden zweigeschossigen Gebäuden (5, 6, 40, 41) wird die Traufhöhe auf 7,7 m und die Firsthöhe auf 16 m wie im Bestand begrenzt.

Die maximale Trauf- und Firsthöhe der bestehenden dreigeschossigen Gebäude (1, 7, 34, 37) wird wie im Bestand auf 10,7 m bzw. 19,3 m begrenzt.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt jeweils die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußbodens. Der fertig hergestellte Erdgeschossfußboden wiederum darf maximal 1,4 m über der fertig hergestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, über die die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt. Maßgeblich ist der Mittelpunkt jener Grundstücksseite. Mit diesen Festlegungen wird gesichert, dass die Charakteristik der Bestandsgebäude mit den herausragenden Kellergeschossen beibehalten wird.

Aufgrund der ermöglichten Überschreitung der Geschossigkeit bei den Bestandsgebäuden und um übermäßig große Dachaufbauten zu vermeiden dürfen Dachgauben max. die Hälfte der jeweiligen Trauflänge.

Dachausbauten der Bestandsgebäude sollen zwecks Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des Gebäudeerhalts und zwecks Ermöglichung zusätzlicher Nutzflächen auch möglich sein, wenn z.B. durch Errichtung von Gauben ein zusätzliches, rechnerisches Vollgeschoss entsteht.

Um die Hofstruktur beizubehalten sollen Tiefgaragen nur unterhalb der gewachsenen Geländeoberfläche i.S.v. § 5 (9) NBauO, in den dafür vorgesehenen Flächen, zulässig sein. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Gräsern intensiv zu begrünen.

Die Außenwände von Gebäuden sollen analog der einheitlichen Gestaltung der Bestandsgebäude auch weiterhin aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun

gestaltet werden. Bis zu 30% weißer Putz oder Holz sollen zwecks eines gewissen Gestaltungsspielraumes zugelassen werden.

Außerdem wird zur Wahrung des einheitlichen Gestaltkanons die Farbe der Dacheindeckungen aller Gebäude auf dunkelgrau bis anthrazit festgesetzt.

6.1 Werbeanlagen (§ 50 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Zudem sind sie nur an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtfäche von max. 2,0 m² und nur bis zu 3,0 m Höhe zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Projektionen und Laserwerbung, um die zulässige Wohnnutzung und die Wohnnutzung in den angrenzenden Bereichen nicht zu beeinträchtigen.

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

Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Für Betriebe mit nächtlichen Öffnungszeiten ist Leuchtwerbung ausnahmsweise auch zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr zulässig.

6.2 Hinweise

Denkmalschutz

Zu beiden Seiten der Bleckeder Landstraße werden ehemalige Gräber vermutet. Die Kartierung des Museum Lüneburg erweckt, mit der Lüneburger Flurstücks Nummer 99 versehenen Fundstelle, dein Eindruck eines jungbronzezeitlichen Urnenfriedhofes.

Eine Prüfung von Dr. Ring ergab, dass unter der Fundortbezeichnung „Urnenfriedhof II“ lediglich Fundorte zusammengefasst wurden, indem sie sich auf ein größeres Gräberfeld zu beiden Seiten der Bleckeder Landstraße bezogen.

Ein jungbronzezeitliches Urnengräberfeld von solchen Ausmaßen (bis hin zum Galgenberg / Köppelweg) jedoch wäre in dieser Region ungewöhnlich. Bezogen auf die hier in Rede stehende Fundstelle ist es also eher wahrscheinlich, von einer Gruppe heute sämtlich verschwundener Grabhügel auszugehen, in deren Randbereichen es zur Anlage mehrerer kleinerer jungbronzezeitlicher Urnenfriedhöfe kam.

Die exponierte Lage dieses Areals wäre hierfür sehr geeignet; ähnliche Gründe spielten schließlich auch für den Bau der mittelalterlichen Richtstätte eine Rolle.

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

Altlasten

Nach derzeitigem Stand sind keine Altlasten im Geltungsbereich vorhanden. Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen sind dem Bereich Umwelt der Hansestadt Lüneburg als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Altlastenerkundungen sind nach bisherigem Kenntnisstand entbehrlich.

Kampfmittel

Gemäß Auswertung alliierter Luftbilder des Zweiten Weltkrieges können im gesamten Geltungsbereich noch Kampfmittel vorhanden sein. Vor der Durchführung von Bau-, Pflanzungsmaßnahmen, bodeneingreifenden Maßnahmen oder sonstigen Bodenbewegungen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche durch ein entsprechendes Spezialunternehmen zu veranlassen. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Entwässerung

Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Eine Ausnahme wird für das Gebäude 37 formuliert. Hier darf das Oberflächenwasser in das öffentliche Entwässerungsnetz abgeleitet werden, da in diesem Bereich nur eine schwache bis sehr schwache Versickerungsfähigkeit des Bodens besteht.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, damit keine übermäßige Versiegelung im Plangebiet entsteht.

Baumschutz

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

Straßenbeleuchtung

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

Fernwärmeversorgung

Im Erschließungsgebiet wird ein zentral gespeichertes Wärmeverteilnetz errichtet. Aus diesem Grund werden alle Grundstücke mit einer Dienstbarkeit versehen, um an das Wärmenetz angeschlossen zu werden. Durch den Fernwärmeanschluss werden die Anforderungen des Erneuerbare Energien Wärme Gesetz erfüllt.

Baugrund

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

7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Abgesehen von den drei neuen Baufeldern, soll die vorhandene Bausubstanz möglichst erhalten bleiben. Hinzukommen können zudem Nebenanlagen wie z.B. überdachte Fahrradstellplätze und Tiefgaragen.

Die Ergänzung mit drei weiteren Gebäuden in den neuen Baufeldern wäre derzeit gemäß § 34 BauGB ebenfalls schon möglich, so dass durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen werden, sondern der bereits bestehende Rahmen gemäß § 34 BauGB gewahrt bleibt.

Erhebliche negative Auswirkungen durch übermäßigen Mehrverkehr und eine Mehrversiegelung im besonderen Umfang oder störende Nutzungen sind nach derzeitigem Planstand nicht zu befürchten.

Gegebenenfalls können im Zuge von Baumaßnahmen oder Straßenumgestaltungen einzelne Bäume / Straßenbäume entfernt werden. Für abgängige Bäume muss gemäß der Baumschutzsatzung ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden. Dies wird erst im Rahmen der konkreten Straßenausbauplanung ermittelt und festgelegt.

Wie im Kapitel 4.2 beschrieben, hat die Planung Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenwelt. Um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sollen die beschriebenen Maßnahmen durch eine Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

8 Flächenbilanz

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 5,4 ha. Davon entfallen auf:

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Mischgebiet (MI) | 45.960 m ² | 84 % |
| Straßenfläche | 8.170 m ² | 15 % |
| Sonstige Verkehrsfläche (Parkplatz) | 633 m ² | 1 % |
| Gesamt | 54.763 m² | 100 % |

Mit Ausnahme der Verkehrsflächen wird das gesamte Plangebiet als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Zu den Verkehrsflächen kommen noch zwei, bereits bestehende, öffentliche Parkplatzflächen hinzu.

Lüneburg

Der Oberbürgermeister

Energiekonzept

zum

Bebauungsplan Nr. 153 I

Bebauungsplan Nr. 153 II

Bebauungsplan Nr. 153 III

der Hansestadt Lüneburg



Stand: 01.03.2018

Vorwort

Das vorliegende Energiekonzept wurde vom Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg erarbeitet.

Es stellt eine Ergänzung zu den Begründungen der Bebauungspläne Nr. 153 Hanseviertel-Ost I bis III dar und soll den rechtlichen Rahmen der Energieversorgung und -nutzung im Gebiet der drei Bebauungspläne darlegen. Insbesondere wird auf die planerischen Grundlagen der Energieeinsparung und der Nutzung erneuerbarer Energien eingegangen.

Dieses Konzept stellt keine Berechnungen zum Energieverbrauch oder zu CO₂-Bilanzen auf.

1. Ausgangslage

Die Schlieffen-Kaserne ist in den 1930er Jahren im Osten Lüneburgs entstanden. Teile der Kaserne sind Anfang der 2000er Jahre von der Bundeswehr aufgegeben und die vorhandenen Gebäude zu einem Behördenzentrum mit Landesbehörden und Gerichten (Behördenzentrum-Ost) umgenutzt worden.

Als die militärische Nutzung aufgegeben wurde, sind große Teile für eine städtebauliche Entwicklung veräußert worden. Die Hansestadt hat den Bebauungsplan Nr. 129 „Schlieffen-Park“ nach einem Wettbewerb ab 2004 erarbeiten lassen. Dieser ist am 24.7.2009 rechtskräftig geworden. Die Erschließung des heutigen Hanseviertels hat mit einem Spatenstich im Jahr 2010 begonnen. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 129 wurde ein Energiekonzept von UTEC erarbeitet. Auf dieser Grundlage ist über den Bau einer Fernwärmeversorgung und eines Blockheizkraftwerkes entschieden worden.

Das Blockheizkraftwerk wird von der Avacon Natur betrieben und versorgt den zweiten Bauabschnitt zwischen der Lübecker Straße im Süden und dem Grünzug im Norden vollständig und im ersten Bauabschnitt die Gebäude im Geschosswohnungsbau östlich des grünen Stadtplatzes. Darüber hinaus wird das Speicherviertel mit Fernwärme versorgt.

Die Hansestadt Lüneburg hat im Jahr 2013 begonnen, die planerischen Voraussetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung der übrigen Kasernenflächen zu schaffen und die Aufstellung der Bebauungspläne

Nr. 153 I Hanseviertel-Ost / Wohnen

Nr. 153 II Hanseviertel-Ost / Gewerbe

Nr. 153 III Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße

eingeleitet.

Als aktuell größte zu entwickelnde innerstädtische Fläche besteht das städtebauliche Ziel, hier einen großen Beitrag an erforderlichem Wohnraum zu schaffen. Im schallbelasteten Bereich der heutigen Bundesstraße und zukünftigen Autobahn 39 ist die Entwicklung eines kleinen Gewerbegebietes vorgesehen (Bebauungsplan Nr. 153 II).

2. Klimaschutzplan der Bundesregierung

Die Bundesregierung hat sich im Klimaschutzplan 2050 (dt. Klimaschutzlangfriststrategie) eine Minderung von Treibhausgasen bis zum Jahr 2050 um 80 bis 95 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 vorgenommen, um damit die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens zu erfüllen. Maßnahmen dazu zielen auf den Ausbau erneuerbarer Energiequellen und den effizienten Einsatz von Energie ab. Mittelfristiges Ziel ist das Senken der Treibhausgasemissionen in Deutschland bis 2030 um mindestens 55 Prozent gegenüber dem Niveau von 1990.¹

Der Klimaschutzplan 2050 legt für verschiedene Handlungsfelder Sektorziele fest, dazu gehört u. a. der Sektor Gebäude.

„Im Gebäudebereich gibt es einen "Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand". Gebäude sind besonders langlebig, darum müssen hier schon früh die Weichen für 2050 gestellt werden. Bis 2030 soll die Minderung 66 bis 67 Prozent (gegenüber 1990) betragen. Um das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050 zu erreichen, sind sowohl anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien für den Gebäudebestand wie auch die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen Voraussetzung. Für Neubauten wird deshalb der ab 2021 geltende Niedrigstenergiegebäudestandard schrittweise weiterentwickelt, um mittelfristig einen Neubaustandard zu erreichen, der nahezu klimaneutral ist. Eine Neuinstallation von Heizsystemen, die erneuerbare Energien effizient nutzen, wird dann im Vergleich zu Heizsystemen mit fossilen Brennstoffen deutlich attraktiver sein. Zur Unterstützung des Ziels sollen künftig auch geeignete Anreize zur Nutzung und Errichtung von Gebäuden geprüft werden, die mehr Energie erzeugen, als für den Betrieb erforderlich ist. Bestandsgebäude sollen bis zum Jahr 2050 ebenfalls durch Energieeffizienzmaßnahmen und eine verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien derart saniert werden, dass sie dem Anspruch eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands genügen. Die energetischen Anforderungen an Bestandsgebäude werden daher schrittweise bis 2030 und in wirtschaftlicher Weise weiterentwickelt“²

Um die Minderungsziele zu erreichen steht an erster Stelle das Erfordernis von Energieeinsparung, welches insbesondere im Gebäudesektor umzusetzen ist. An zweiter Stelle steht das Ersetzen von fossilen Energieträgern durch erneuerbare Energien.

Der Bundesgesetzgeber hat bereits mit verschiedenen Gesetzen und Verordnungen die Rahmenbedingungen zur Energieeinsparung vorgegeben und entwickelt diese kontinuierlich weiter. Dabei setzt die Bundesregierung auch europäisches Recht in nationales Recht um.

Im Bereich Gebäudeplanung sind insbesondere

- die Energieeinsparverordnung (EnEV) und
- das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

zu beachten.

Die Nutzung von Solarenergie und die Einspeisung ins öffentliche Netz bzw. die neuen Regelungen zum Mieterstrom sind im

- Erneuerbare Energien Gesetz

verankert.

¹ <https://www.bmub.bund.de/themen/klima-energie/klimaschutz/nationale-klimapolitik/klimaschutzplan-2050/>

² <https://www.bmub.bund.de/themen/klima-energie/klimaschutz/nationale-klimapolitik/klimaschutzplan-2050/>

3. Rechtliche Umsetzung der Klimaschutzziele im Rahmen der Bauleitplanung zum Hanseviertel-Ost

Die Hansestadt Lüneburg setzt mit der vorliegenden Bauleitplanung den Rahmen zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers. Bei der Errichtung neuer Gebäude sind die gesetzlichen Anforderungen an die Gebäudedämmung und die Vorgaben zum Heizen umzusetzen.

Im Rahmen der planerischen Entscheidungen wurde ein kompaktes Quartier entwickelt, das entsprechend seiner innerstädtischen Lage mit einer hohen Baudichte entstehen soll, die sich in der Geschossigkeit und Höhe baulich in das nähere Umfeld einfügt.

Die Stadt ist zudem bestrebt einen Teil der Bestandsgebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Umgesetzt wird dieses durch eine Verpflichtung des Erschließungsträgers im städtebaulichen Vertrag, bestimmte Gebäude zu erhalten. Nicht nur die städtebauliche Bedeutung dieser Gebäude soll damit gewahrt werden, sondern auch ein Beitrag zur Energieeinsparung entstehen, denn die Weiternutzung von Gebäuden sichert die darin gespeicherte „Graue Energie“.

4. Energieeinsparung im Gebäudebereich

4.1. Sicherung der Grauen Energie durch Gebäudenachnutzung

Unter dem Begriff der „Grauen Energie“ versteht man die Energiemenge, die für Herstellung, Transport, Lagerung und Verkauf sowie Entsorgung eines Produktes benötigt wird. Bei der Errichtung von Gebäuden wird sehr viel Energie für die Baustoffe und Bauteile, den Transport zum Bauort und die Herstellung des Gebäudes verbraucht. Insbesondere die Herstellung von Zement ist sehr energieaufwendig. Diese Energie ist damit im Gebäude gebunden. Durch einen Abriss eines Gebäudes und die erforderliche Entsorgung von Baumaterialien jeglicher Art wird zusätzlicher Energieaufwand erforderlich.

Der genaue Energieaufwand zur Herstellung eines Gebäudes lässt sich nur durch eine auf das Einzelvorhaben bezogene Ökobilanz beziffern.

Die Wiedernutzung von Gebäuden stellt daher eine erhebliche Energieeinsparung dar, denn die bereits gebundene „Graue Energie“ zur Herstellung des Gebäudes wird erhalten. Auch wenn alte Gebäude entkernt und vollständig saniert werden müssen, so ist dies mit einem deutlich geringeren Energieaufwand möglich, als würde man diese Gebäude abreißen und vollständig durch neue Gebäude ersetzen, auch wenn diese den neuesten technischen und energetischen Anforderungen entsprechen.

Natürlich können nicht alle Gebäude der ehemaligen Kaserne sinnvoll für Nachfolgenutzungen umgebaut werden. Die Hansestadt hat jedoch mit dem zukünftigen Erschließungsträger im städtebaulichen Vertrag vereinbart, welche städtebaulich bedeutsamen Gebäude im Rahmen der Entwicklung bestehen bleiben und für Nachfolgenutzungen weiterveräußert werden sollen. Jedes erhaltene und umgenutzte Kasernengebäude trägt somit zur Energieeinsparung bei der Entwicklung des Standortes bei.

In der Abbildung 1 sind die Gebäude farblich dargestellt, die für eine Weiternutzung bestehen bleiben sollen.



Abbildung 1: Bereich des Hanseviertel-Ost mit Kennzeichnung der zu erhaltenden Gebäude (gelb)

4.2. Energieeinsparung durch Wärmedämmung

Die energetischen Anforderungen an Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden, sind in der Energieeinsparverordnung (EnEV) festgelegt.

Die EnEV gilt für fast alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden; ihre Vorgaben beziehen sich neben der Heizungs- und Klimatechnik vor allem auf den Wärmedämmstandard des Gebäudes. Die EnEV trägt somit auch wesentlich dazu bei, ein behagliches Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen und die Heizkosten zu reduzieren.

Die derzeitige Fassung der EnEV ist am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. In der Verordnung war bereits die Anhebung der Neubauanforderungen für Anfang 2016 enthalten, so dass für Neubauten ab dem 1. Januar 2016 bereits hohe Energieeffizienzanforderungen bestehen.³

Bei allen Neubauten, aber auch bei der Erneuerung und Modernisierung von Gebäuden, müssen die Anforderungen der EnEV erfüllt werden.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert mit zinsgünstigen Darlehen den Bau und die Sanierung von Gebäuden, die besondere Effizienzstandards einhalten. Diese Mittel können von den Bauherren auch hier genutzt werden.

Hierzu wird im städtebaulichen Vertrag eine Verpflichtung der Bauherren für eine Energieberatung durch die Klimaschutzleitstelle oder einen qualifizierten Energieberater festgeschrieben.

³ <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/energieeinsparverordnung-enev-13886>

5. Nutzung erneuerbarer Energie

5.1. Heizen der Gebäude

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) dient dazu den Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch an Wärme und Kälte bis zum Jahr 2020 auf 14 Prozent zu erhöhen (§ 1 EEWärmeG).

Um das EEWärmeG zu erfüllen, müssen neu errichtete Gebäude den Wärme- und Kälteenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbarer Energie decken.

Da an der Lübecker Straße bereits ein mit Bioerdgas betriebenes Blockheizkraftwerk mit ausreichender Kapazität besteht, ist für den Bereich des Hanseviertel-Ost vorgesehen, alle Grundstücke an dieses BHKW anzuschließen. Dies wird mittels Dienstbarkeit durch den Erschließungsträger gesichert. Mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz werden die rechtlichen Anforderungen des EEWärmeG erfüllt.

Zusätzlich lässt die Verordnung über die Allgemeine Bedingung zur Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) zu, dass Eigentümer zur Brauchwassererwärmung auch Solarkollektoren errichten können, um solare Energie zu nutzen.

5.2. Erzeugung und Nutzung von Solarenergie

Auf den Dächern der Gebäude können Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie errichtet werden.

Wenn dies von Anfang an bei der Neuplanung der Gebäude vorgesehen ist, lässt sich dies einfach durch den Bauherren realisieren.

Damit die zukünftigen Eigentümer oder Nutzer eine Photovoltaikanlage einfach errichten bzw. nachrüsten können, sollen die Bauherren bereits Vorkehrungen bei der Errichtung der Gebäude treffen. Daher wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen vorzusehen sind, die eine Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie zulassen bzw. deren Nachrüstung ermöglichen.

Zudem soll im Hausanschlussraum oder einem anderen geeigneten Raum eine Fläche von mind. 2 m² für eine Stromspeichermöglichkeit und die Voraussetzung für Mieterstromnutzung vorgehalten werden, um den solar erzeugten Strom speichern zu können.

Eine Weiterverteilung im gesamten Haus könnte dann auch im Sinne von Mieterstrom (gemäß Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) 2017) konsequent erfolgen.

6. Elektromobilität

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

Damit viele Haushalte zukünftig ihre Fahrzeuge elektrisch laden können, muss dies bereits beim Netzausbau berücksichtigt werden. Die Avacon Netz als Betreiber des öffentlichen Versorgungsnetzes geht im Rahmen des Netzausbaus („Stromnetz 2040“) von einer Annahme einer 100 prozentigen E-Mobilität aus.

Bei der Berechnung der Ladeleistung für 650 Wohneinheiten wird angenommen, dass die Hälfte der Wohneinheiten mit einer Ladeleistung von 11 kW und die andere Hälfte mit 22 kW ausgestattet wird. Daraus ergibt sich eine Ladeleistung von $325 \times 11 \text{ kW} + 325 \times 22 \text{ kW} = 10.725 \text{ kW} = 10,7 \text{ MW}$.

Um die Netzleistung zu bestimmen, wird angenommen, dass die Lademöglichkeiten mit einer 11 kW-Leistung gleichzeitig von 70 Prozent der Fahrzeuge genutzt werden. Da die Ladung mit 22 kW schneller funktioniert, wird angenommen, dass bei diesen Anschlüssen nur 50 Prozent der Nutzer gleichzeitig laden.

Die Netzleistung muss daher mindestens 6,1 MW abdecken können. Um dies sicherzustellen, werden deutlich größere Kabelquerschnitte im Niederspannungsnetz zu verlegt und eine deutlich höhere Anzahl an Trafostationen eingerichtet, als bisher zur Versorgung von vergleichbaren Baugebieten üblich ist.

Eine öffentlich zugängliche Ladestation mit zwei Ladeanschlüssen ist von der Avacon bereits in der Tarturer Straße nahe des zentralen Einkaufsbereichs eingerichtet worden. Eine weitere öffentliche Ladestation ist in der Anna-Vogeley-Straße vorgesehen.

7. Fazit

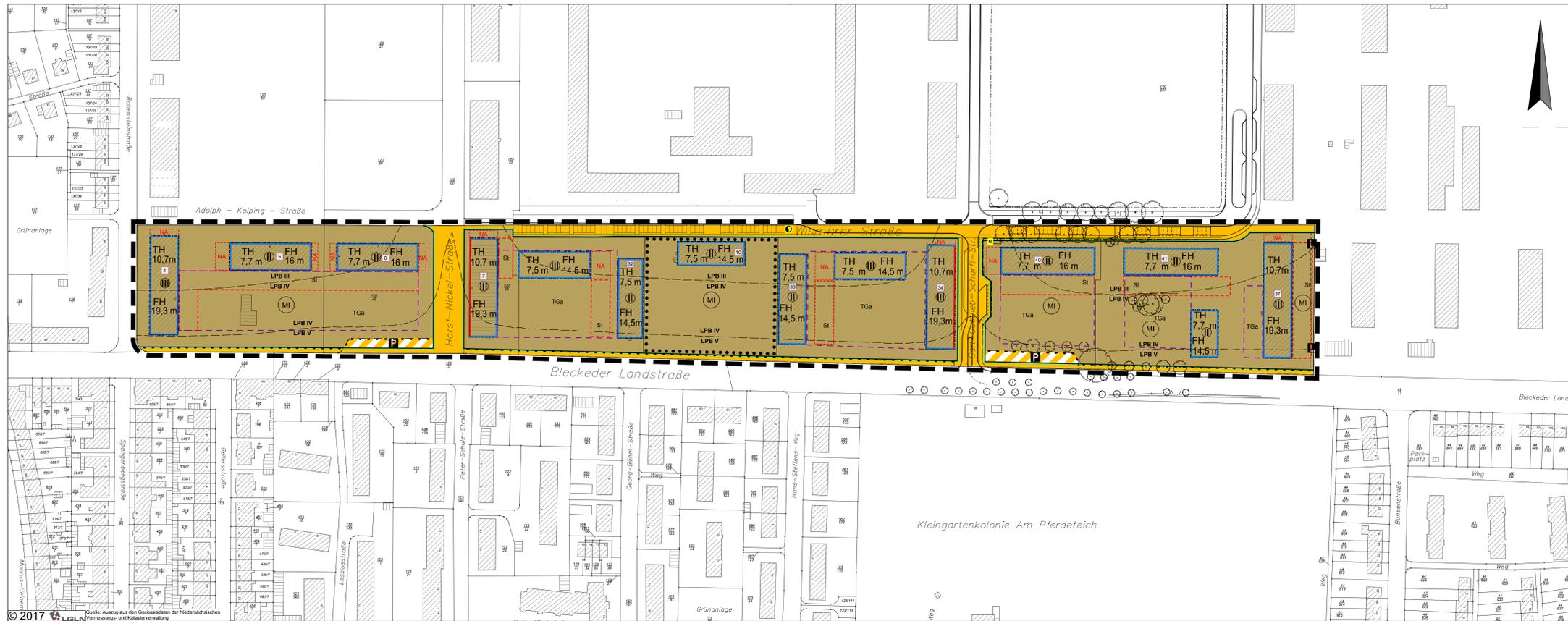
Im Rahmen des rechtlich Möglichen, treffen die Bebauungspläne Festsetzungen, um den Einsatz von Solarenergie vorzubereiten. Die gesetzlichen Anforderungen des EEWärmeG werden bereits durch die Versorgung mit Fernwärme für alle Grundstücke gesichert.

Durch die Vorgabe, Flächen für Stromspeicher und die erforderliche Technik vorzuhalten, wird ein Anfang gemacht, um Mieterstrom-Modelle im Gebiet zu ermöglichen.

Durch die höhere Netzleistung im Versorgungsnetz wird bereits heute vorbereitet, dass eine Versorgung aller Haushalte und Betriebe auch dann sichergestellt ist, wenn diese über eine zunehmende Anzahl an Elektrofahrzeugen verfügen und diese auch gleichzeitig geladen werden sollen.

Bebauungsplan Nr. 153 III "Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße"

Maßstab: 1:1.000



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)**
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 BauNVO)**
 - TH 7,7 m Traufhöhe als Höchstmaß
 - FH 16 m Firsthöhe als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 BauNVO)**
 - Baulinie
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächenlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauBG)**
 - Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung
 - Elektrizität
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG)**
 - Umgrenzung von Flächen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 7. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
 - St Stellplätze
 - NA Nebenanlagen
 - TGa Tiefgarage
 - MiG, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - z.B. LPB III, LPB IV Grenze Lärmpegelbereich

Textliche Festsetzungen

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 2 ff BauNVO)**
 - In den Mischgebieten sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige bzw. nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Ferienwohnungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 16 ff BauNVO)

- Eine Überschreitung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse in den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits existierenden Gebäuden ist ausnahmsweise zulässig, wenn es dem Ausbau der Dachgeschosse der ehemaligen Kasernenbauten dient und die örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden.

III. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- Es gilt die abweichende Bauweise; dabei gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

IV. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 23 Abs. 3 BauNVO)

- Balkone und Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, sie dürfen maximal 5 m lang ausgebildet werden und insgesamt maximal 50 % der zugehörigen Fassadenlänge ausmachen. Die festgesetzten Baulinien dürfen nicht überschritten werden.

V. Außenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 23 Abs. 3 BauNVO)

- Außenanlagen mit Ausnahme von Spielplätzen sind nur innerhalb der Baugrenzen mit Ausnahme von Spielplätzen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig (s. textliche Festsetzungen Nr. 5 und 6).

VI. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG, §§ 12 und 21a BauNVO)

- Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder als nicht überdachte Stellplätze innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen (St) zulässig.

VII. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen oder als begründete Tiefgaragen unterhalb der gewachsenen Geländeoberfläche (s. v. § 9 (9) BauNVO, innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig.

VIII. Mischgebiete (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 6 Abs. 2 BauNVO)

- In Mischgebieten sind für Wohnheiten in einer Größe von mehr als 75 m² Wohnfläche je 1,5 Einstellplätze, für Wohnheiten in einer Größe von unter 75 m² Wohnfläche je 1 Einstellplatz im Sinne des § 47 (7) BauNVO auf demselben Grundstück oder einem anderen Grundstück im Sinne des § 47 (7) BauNVO herzustellen. Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Zur Realisierung besonderer Wohnformen (z.B. Senioren- oder Studentenwohnheim) können abweichende Regelungen getroffen werden. Für Wohnheiten im geförderten Wohnungsbau sind 0,75 Einstellplätze je Wohnheit herzustellen.

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

X. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG, § 14 BauNVO)

- Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielplätzen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (NA) zulässig.

XI. 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 m² für eine Stromspeichermöglichkeit, die aus Erneuerbarer Energie erzeugt wird, vorzuziehen.

XII. 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.

III. Verordnungen 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 |
|--------------------------------|-----------------------------|---|
| III | 61 – 65 dB(A) | >35 dB(A) >30 dB(A) |
| IV | 66 – 70 dB(A) | >40 dB(A) >35 dB(A) |
| V | 71 – 75 dB(A) | >45 dB(A) >40 dB(A) |

Die schallechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet für zum Schlafen geeignete Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Beim Nachweis ist die Berücksichtigung der Abschirmung durch Nachbargebäude zu berücksichtigen.

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

IX. Erhalt von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG)

- Die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig an gleicher oder geeigneter Stelle zu ersetzen.

IV. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (gem. § 84 BauNVO)

1. Fassaden

- Die Außenwände von Hauptgebäuden sind aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis braun auszuführen, bis zu 30 % weißer Putz oder Holz können zugelassen werden.

2. Dächer

- Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in dunkelgrau bis anthrazit zulässig. Dächer von Hauptgebäuden sind nur als Walmdach mit einer Neigung von 42° bis 45° zulässig.

Dachgauben müssen sich an Raster der Fenster in den darunterliegenden Vollgeschossen nach Lage und Breite orientieren. Dachgauben dürfen maximal die Hälfte der jeweiligen Traufhöhe einnehmen. Dächer von Nebengebäuden, Carports und oberirdischen Garagen dürfen als Flachdach ausgeführt werden. Wenn diese eine Grundfläche größer als 40 m² haben, sind diese mit einem mindestens 5 cm starken Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Gräsern intensiv zu begrünen. Wege, Spielflächen und Terrassen sind zulässig.

3. Trauf- und Firsthöhen

- Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind jeweils innerhalb des betreffenden Baufeldes festgesetzt.

Die Traufhöhe ist das Abstandmaß vom maßgeblichen Bezugspunkt bis zur Oberkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenseite der Außenwand. Die Firsthöhe ist das Abstandmaß vom maßgeblichen Bezugspunkt bis zu der äußeren Spitze des Firsts.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußbodens.

Der fertig hergestellte Erdgeschossfußboden darf maximal 1,4 m über der fertig hergestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, über die die vertikale Erschließung des Grundstücks erfolgt. Maßgeblich ist der Mittelpunkt jener Grundstückseite.

V. Werbeanlagen (§ 50 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Zudem sind sie nur an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,0 m und nur bis zu 3,0 m Höhe zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Projektionen und Laserwerbung, um die zulässige Wohnnutzung und die Wohnnutzung in den angrenzenden Bereichen nicht zu beeinträchtigen. Zulässige Leuchtwerbung ist in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, um Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu unterbinden. Freistehende Werbeanlagen und Automaten sind nicht zulässig. Für Betriebe mit nachtschicht Öffnungszeiten ist Leuchtwerbung ausnahmsweise auch zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr zulässig.

VI. Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500,00 Euro geahndet werden (§ 80 (5) BauNVO).

VII. Hinweise

1. Denkmalschutz

- Wenn bei Erdarbeiten archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 14 NDSchG die untere Denkmalbehörde (Hansestadt Lüneburg) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittel

- Es handelt sich um einen Bereich, der militärisch genutzt wurde. Gemäß Auswertung aller Luftbilder des Zweiten Weltkrieges können im gesamten Geltungsbereich noch Kampfmittel vorhanden sein. Nach Auswertung der dem Kartografenamt 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).

3. Entwässerung

- Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Eine Ausnahme wird für das Gebäude 37 formuliert. Hier darf das Oberflächenwasser in das öffentliche Entwässerungsnetz abgeleitet werden. Offene Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.

4. Baumschutz

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

5. Straßenbeleuchtung

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

6. Fernwärme

- Im Erschließungsgebiet wird ein zentral gespeichertes Wärmeverteilsystem errichtet. Aus diesem Grund werden alle Grundstücke mit einer Dienstbarkeit versehen, um an das Wärmenetz angeschlossen zu werden. Durch den Fernwärmeanschluss werden die Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz erfüllt.

7. DIN-Vorschriften

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

VIII. Nachrichtliche Übernahme für den Artenschutz

- Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten. Zum Schutz europäischer Vogelarten sind Baufördermaßnahmen, die Beseitigung von Gehölzen und Abrissarbeiten nur außerhalb des Brutraumes (1. März bis 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Niststätten und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Es sind je eine Kolonie-Nisthilfe für Mehlischnalben und Mauererger sowie zwei Kolonie-Nisthilfen für Hausperlinge an Gebäude 40 und 41 anzubringen. Zum Schutz von Fledermäusen sind Faltungen von Bäumen mit Baumhöhlen, Abrissarbeiten und Sanierungsarbeiten auf den Dachböden nur außerhalb der Wochenstunden (15. April bis 15. August) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Besatz und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Vor Beginn der Abriss- bzw. Sanierungs- und Fällarbeiten ist in einer Mindesthöhe von 3 m eine Gruppe à 5 Fledermausfachkästen an Gebäude 34 sowie eine Gruppe à 3 Fledermausgrabfachkästen oder -höhlen an Bäumen im Grünzug des Geltungsbereiches des benachbarten B-Planes Nr. 153 II anzubringen. Abweichungen sind gemäß Artenschutzrechtlichem Fachgutachten und in Abstimmung mit der UNB zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauBG) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 94 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), jeweils in der beim Satzungsbeschluss geltenden Fassung, hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 153 „Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Lüneburg, den Oberbürgermeister



HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 153 III „Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße“

mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: 10.08.2018 Anlage 6 NEU



© 2017 LGLN

Übersicht M 1 : 5.000

| 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. |