

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 173 "Kaltenmoor - Teil-/Projektplanungen" Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	10.09.2018	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	18.09.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	19.09.2018	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 173 „Kaltenmoor – Teil-/Projektplanungen“ für die in der Anlage zeichnerisch beschriebenen Geltungsbereiche als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan wurde in drei Teilgeltungsbereichen als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit festzusetzenden Grundflächen von weniger als 20.000 m² im beschleunigten Verfahren sowie als Vorhaben gemäß § 13 a (2) BauGB aufgestellt, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich wird. Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wurde abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer Berichtigung angepasst. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Zur Sicherung einer breiten Beteiligung wurden die Beteiligungsschritte wie in normalerweise üblichen Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde von Oktober 2017 bis November 2017 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Entwurf zum Bebauungsplan eingeflossen.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 19.03.2018 bis einschließlich 19.04.2018 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 16.03.2018 bis einschließlich 19.04.2018 stattgefunden. Eine Bekanntmachung im Internet hat stattgefunden.

Die Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen haben zu folgenden Änderungen des Bebauungsplans geführt:

Es wird festgesetzt, dass Gründächer mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen sind.

Zudem wurde die Überprüfung auf Fledermäuse und andere Arten ergänzt. Im Ergebnis gibt es „keine Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse“. Die dennoch empfohlenen Kompensationsmaßnahmen (5 Nistkästen für Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüter sowie Quartiersteine / Fledermaus-Flachsteine als Gruppe von 10 Steinen am geplanten Neubau Familienzentrum/Kinderbetreuung) werden textlich festgesetzt.

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

Der Geltungsbereich ist auf beigefügtem Lageplan, der Bestandteil der Sitzungsvorlage ist, mit einer dicken unterbrochenen Umrandung dargestellt.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlussvorlage.

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

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 beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 173 „Kaltenmoor - Teil- /Projektplanungen“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 130,00 €
 - 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
- Anlage 2 Geltungsbereiche
- Anlage 3 Abwägung
- Anlage 4 Planzeichnung
- Anlage 5 Begründung

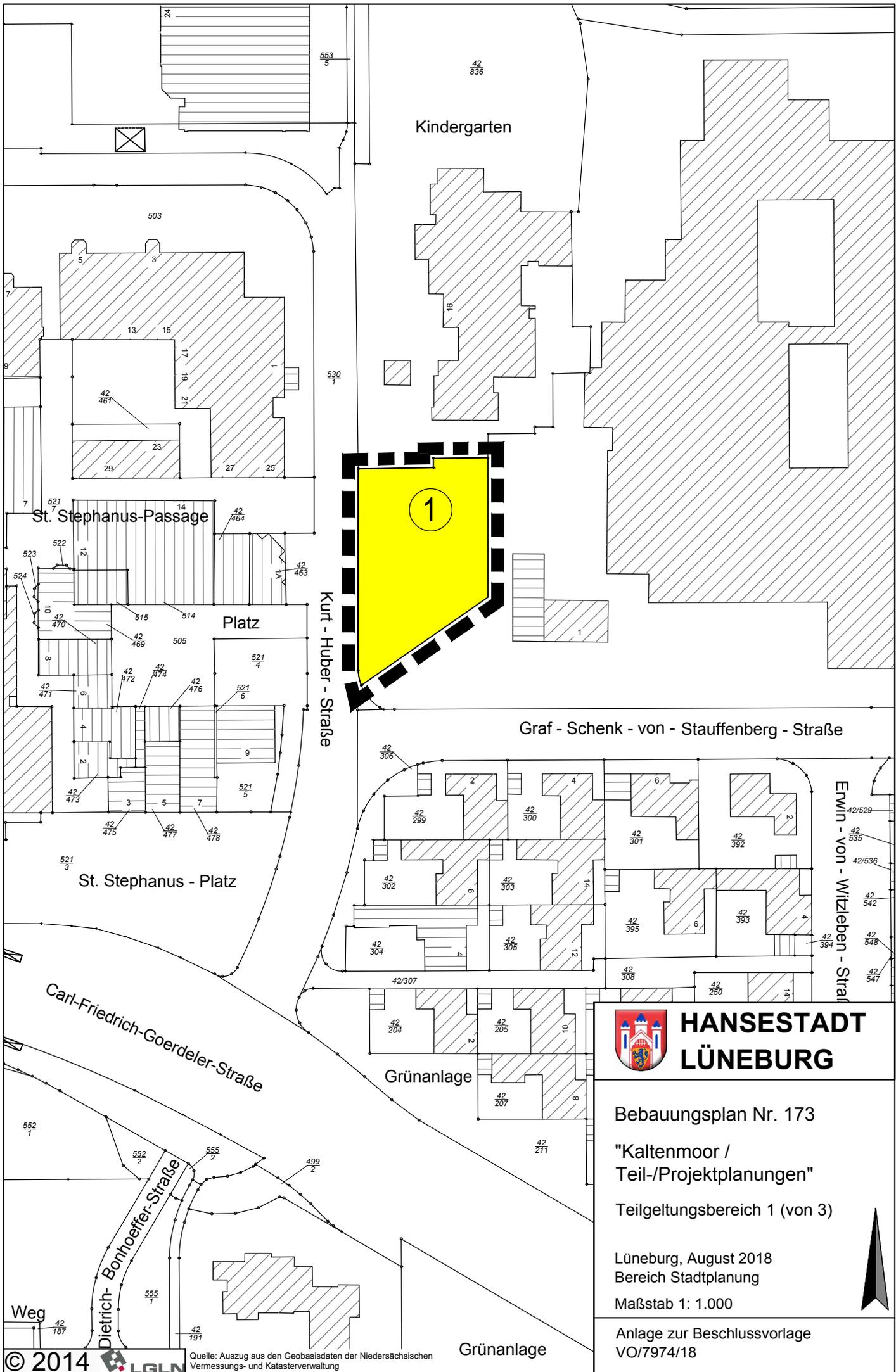
Beratungsergebnis:

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr.	173 "Kaltenmoor-Teil-/Projektplanungen"

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	ABS 23.01.2017
		VA 24.01.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	16.10.2017 bis 10.11.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige TöB-Beteiligung	23.10.2017 bis 20.11.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss	ABS 19.02.2018
<input checked="" type="checkbox"/>	Förmli. Beteiligung der TöB	16.03.2018 bis 19.04.2018
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlichkeitsbeteiligung	19.03.2018 bis 19.04.2018
<input type="checkbox"/>	Satzungsentwurf	
<input type="checkbox"/>	Vorlage Erschließungsvertrag	
<input checked="" type="checkbox"/>	Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS 10.09.2018
		VA 18.09.2018
		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	



Kindergarten

1

St. Stephanus-Passage

Platz

Kurt - Huber - Straße

Graf - Schenk - von - Stauffenberg - Straße

St. Stephanus - Platz

Erwin - von - Witzleben - Straße

Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße

Grünanlage



**HANSESTADT
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 173

"Kaltenmoor /
Teil-/Projektplanungen"

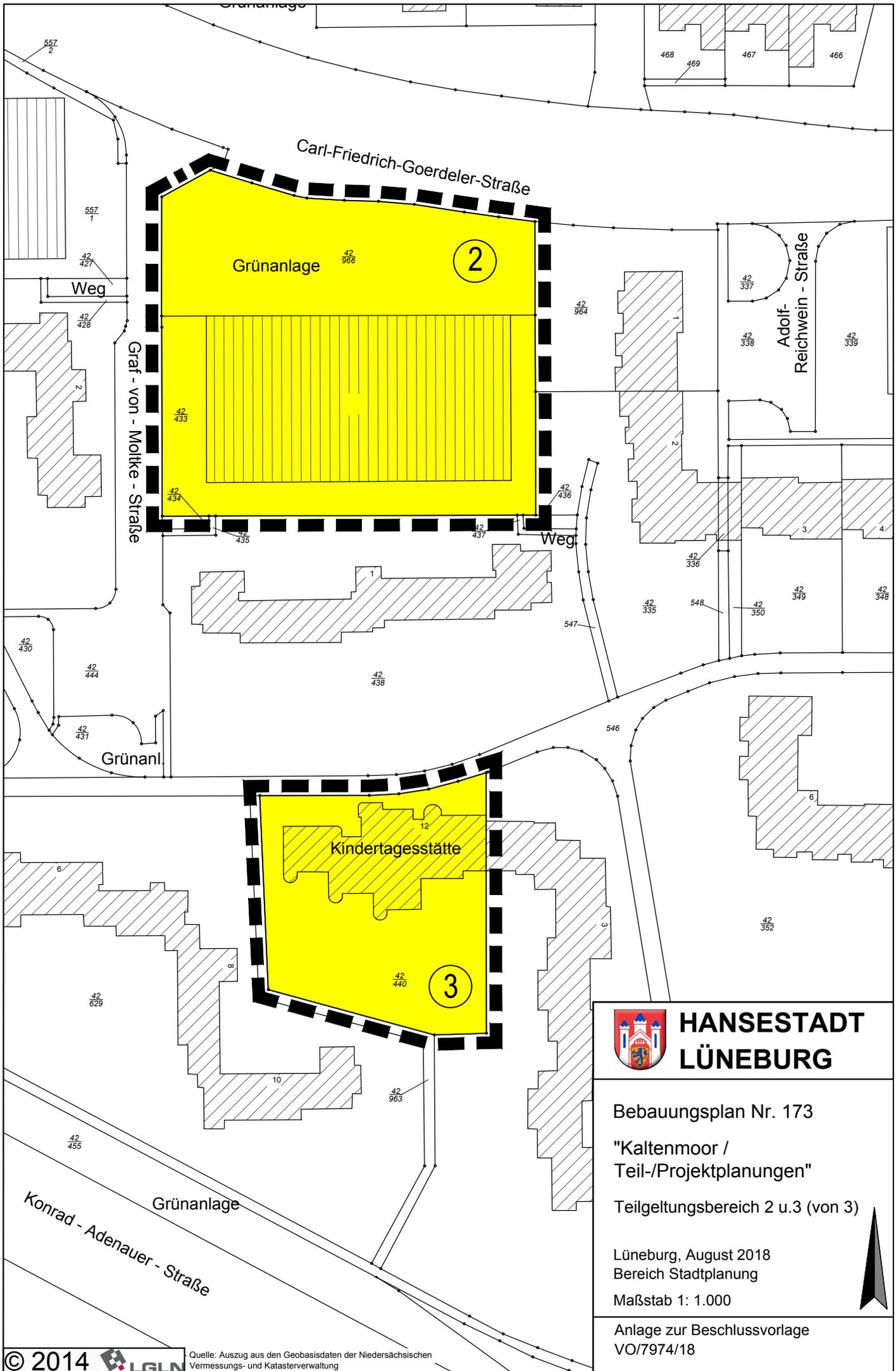
Teilgeltungsbereich 1 (von 3)

Lüneburg, August 2018
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 1.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/7974/18





**HANSESTADT
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 173
 "Kaltenmoor /
 Teil-/Projektplanungen"
 Teilgeltungsbereich 2 u.3 (von 3)

Lüneburg, August 2018
 Bereich Stadtplanung
 Maßstab 1: 1.000

Anlage zur Beschlussvorlage
 VO/7974/18



BP 173 „Kaltenmoor – Teil-/Projektplanungen“

Zusammenstellung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Anregungen eingegangen:

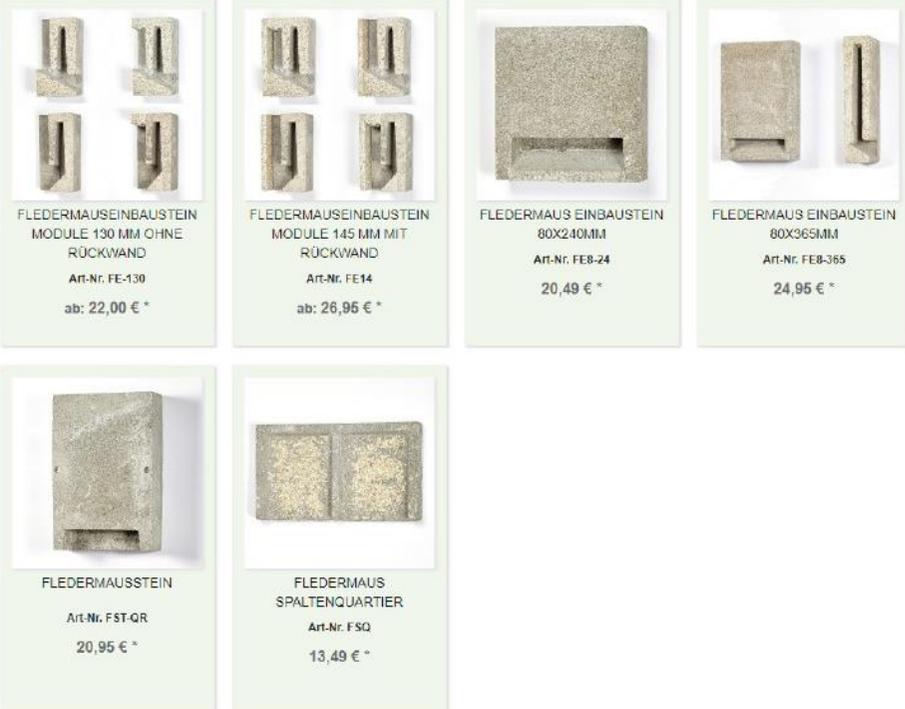
- | | |
|--|------------|
| 1. LGLN – Regionaldirektion Lüneburg (Katasteramt) | 12.04.2018 |
| 2. NABU Kreisgruppe Lüneburg | 01.04.2018 |

Nr. / von	Inhalt	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
1. Katasteramt	<p>Es fehlt im Plan "Gebiet 1" die Flurstücksbezeichnung/Flurstücksnummer 525</p> <p>Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung bitte ich den Quellvermerk gem. den Datenbenutzungsbedingungen in jeder Karte/ Luftbild anzubringen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg</p> <p>Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.niedersachsen.de) zu enthalten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Flurstücksbezeichnung wird nachgearbeitet. Die Quellvermerke sind ausreichend vorhanden und auch in den Verfahrensvermerken bzw. der Angabe zur Planunterlage ausreichend vermerkt.</p>
2. NABU	<p>Grundlage</p> <p>Planungsanlässe für die Aufstellung dieses Bebauungsplans sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Der im Zentrum Kaltenmoor ansässige Kinderarzt möchte einen Neubau auf dem städtischen Grundstück der Integrierten Gesamtschule in Kaltenmoor errichten (Teilgeltungsbereich 1). • Zudem soll der am Ende der Graf-von-Moltke-Straße liegende Kindergarten der Arbeiterwohlfahrt (AWO) auf einer Fläche nördlich davon, an der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße neu errichtet werden (Teilgeltungsbereich 2). • Der ursprüngliche Standort soll zur Nachverdichtung mit Wohnungsbau und / oder sozialen Einrichtungen etc. vorbereitet werden (Teilgeltungsbereich 3).“¹ 	<p>Die Ausführungen zu den Grundlagen sind korrekt.</p>

Nr. / von	Inhalt	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
	<p>Dachbegrünung SUBSTRATDICKE ERHÖHEN Unter der Nummer 5 soll textlich festgesetzt werden: „Dächer von Hauptgebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.“ Der NABU hält diese Schichtdicke für zu dünn: „Dächer stellen für die dort angesiedelte Vegetation einen Extremstandort dar. Die Pflanzen sind oft einer hohen Windbelastung ausgesetzt und mit abnehmenden Substratstärken und Ausrichtung des Daches auch Trockenstress. Sollen die bauphysikalischen und ökologischen Vorteile einer Dachbegrünung voll zum Tragen kommen, so sollte ein möglichst dichtes Vegetationspolster etabliert werden. Dies kann am einfachsten und kostengünstigsten mit einer extensiven Mischung aus Wildgräsern und Wildkräutern erzielt werden. Die erforderlichen Substratstärke liegt hier bei ca. 12-15 cm. Sind aus Gewichtsgründen nur geringe Substratstärken möglich, können Sedumarten² oder Moose eingesetzt werden (Substratstärke 3-8 cm). Vor allem bestimmte Sedumarten sind trockenresistent und überleben selbst auf einem zwischenzeitlich völlig ausgetrockneten Substrat.“³</p> <p>Wir gehen davon aus, dass der Hansestadt auf Grund ihrer Mitgliedschaft im Bündnis für biologische Vielfalt an einer möglichst artenreichen Begrünung gelegen ist und sie Sedumarten und Moose vermeiden will. Deshalb halten wir es für erforderlich, hier</p> <ul style="list-style-type: none"> → die Mindestsubstratstärke um 50 % auf „mindestens 12 cm“ zu erhöhen, damit das dadurch entstehende Gewicht bauseitig von Beginn an ausreichend berücksichtigt werden kann. Außerdem sollten → zur Begrünung Wildgräser und Wildkräuter festgesetzt werden, um das Nahrungsangebot für Insekten zu erhöhen. <p>Fledermäuse DIE ÜBERPRÜFUNG MUSS ERWEITERT WERDEN „Vor Abriss ist die im Teilgeltungsbereich 2 bestehende Parkpalette im Bereich der unteren Etage auf das Bestehen möglicher Fledermausquartiere (Sommerquartiere) zu überprüfen. Sollten solche vorhandenen sein, sind für jedes Quartier zwei Fledermausflachkästen im Umfeld an geeigneten Stellen zu installieren.“⁴</p> <p>Die Überprüfung nur im Bereich der unteren Etage ist nicht ausreichend, um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Fledermäuse können auch andere Quartiere an Gebäuden haben. Das zeigt die Abbildung im Anhang 1. Auch diese Bereiche müssen untersucht werden, wenn vorhanden. <p>FLEDERMAUSQUARTIERE IN DIE HAUSWÄNDE INTEGRIEREN Der NABU hält zwar die Zahl von 2 Fledermausflachkästen pro gefundenem Quartier für ausreichend, nicht aber die Festsetzung der Position: „im Umfeld an geeigneten Stellen“. Das ist zu ungenau und kommt dem Bedürfnis der Fledermäuse nach ausreichend geschützten Quartieren nicht nach. Der NABU schlägt vor, statt unverbundlicher Quartierpositionen festzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> → In den Wänden zu errichtender Bauten müssen durch sogenannte Fledermauseinbausteine (siehe Anhang 2) Quartiere für Fledermäuse bereitgestellt werden. <hr/> <p><small>2 Extensive Dachbegrünungen sind aufgrund der geringen Substratschicht und dem geringen Nährstoffangebot Standorte, an denen nur speziell angepasste Pflanzen wachsen. Die Arten der Gattung "Sedum" sind typische Vertreter solcher Standorte. Durch die Fähigkeit Wasser in ihren meist dickfleischigen Blättern zu speichern, sind sie weitgehend resistent gegenüber mehrwöchigen Trockenperioden. 3 Ökologisch Bauen Markus Boos & Gerd Hansen GbR, Hauptstraße 20, 74321 Bietigheim-Bissingen 4 Hansestadt Lüneburg: Bebauungsplan Nr. 173 „Kaltenmoor – Projekt-/Teilplanungen“, Textliche Festsetzungen – Hinweis Nr. 2.</small></p>	<p>Der Anregung und Wildgräser und Wildkräuter festzusetzen wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert. An der festgesetzten Substratdicke von 8 cm wird festgehalten. Dies entspricht dem Stand der Technik für extensive Dachbegrünung und ist somit auch wirtschaftlich vertretbar. Größere Substrataufbauten sind grundsätzlich zulässig. Dies bedeutet aber höhere Kosten für den Bauherr sowie größere Anforderungen an die Statik der Gebäude.</p> <p>Die Überprüfung auf Fledermäuse und andere Arten wurde erweitert. Es liegt ein „Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Parkhaus Graf-von-Moltke-Straße / Lüneburg Baumaßnahme: Familienzentrum Kaltenmoor“ vor, erstellt durch Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Am lütten Stimbeck 15, 29646 Bispingen, am 20.06.2018.</p> <p>Im Ergebnis gibt es „keine Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse. Auch wenn die Wahrscheinlichkeit gering ist, dass die wenigen potentiellen Zwischenquartiere zukünftig durch Fledermäuse genutzt werden, wird eine Kompensation durch Quartiersteine / Fledermaus-Flachsteine wie sie im Fachhandel erhältlich sind empfohlen (LfULG, 2017). Die Quartiersteine können in Neubauten integriert werden; es wird eine Gruppe von 10 Steinen empfohlen.“ Zudem wird empfohlen, den Abbruch außerhalb der Brutzeit vor-</p>

Nr. / von	Inhalt	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
	<p>Die am Markt erhältlichen Fledermauseinbausteine sind selbstreinigend, so dass auch mittelfristig kein Pflegebedarf besteht.</p> <p>Vorzugsweise sollten die Steine nach Süden orientiert sein. Es sollte aber unbedingt vermieden werden, dass sie dabei schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt ist. Die Kästen heizen sich ansonsten zu stark auf und werden von Fledermäusen gemieden. Die ideale Hanghöhe liegt bei etwa 4 Metern. Wichtig ist auch, dass die Fledermäuse das Quartier frei anfliegen können; es dürfen keine Äste vor den Einflugschlitz ragen.</p> <p>Wir bitten Sie, die Positionen 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 ⁵.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Jörg-Dietrich Kaufmann im Namen der NABU-Kreisgruppe Lüneburg und des Landesverbands Niedersachsen des Naturschutzbunds Deutschland</p> <p>Anhang</p> <hr/> <p>5 § 214 BauGB <i>Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren</i> (1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ... 2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, ... verletzt worden sind; 	<p>zunehmen, die für 2018 im Hinblick auf das untersuchte Gebäude abgeschlossen ist. Die empfohlenen Kompensationsmaßnahmen (5 Nistkästen für Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüter sowie Quartiersteine / Fledermaus-Flachsteine als Gruppe von 10 Steinen am geplanten Neubau Familienzentrum/Kinderbetreuung) werden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Die Anregungen des NABU fließen in die Formulierung ein. Die Hinweise zur Lage und Höhe der Kästen werden zwecks Berücksichtigung an den Bereich Gebäudewirtschaft weitergegeben, eine Festsetzung im Bebauungsplan wäre zu weitgehend und widerspräche dem Gebot der planerischen Zurückhaltung gem. § 1 (3) BauGB, in dem es heißt...“soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.</p>

Nr. / von	Inhalt	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
	<p>Anhang 1: Fledermausquartiere an Hochbauten</p> <p>Flachdach-Abschluss</p> <p>Flachdächer von Hochhäusern, aber auch von Garagen, Nebengebäuden und Anbauten werden meist von einer rundum laufenden Blech-, Holz- oder Eternitverkleidung, der so genannten Attika, abgeschlossen. Ist diese nach unten offen (also ohne Abschlussblech oder Insektengitter), entstehen Spalten zwischen Hauswand und Verkleidung. Hohlräume, die 1,5 bis 3,5 cm breit und mindestens 20 cm tief sind, eignen sich gut für Zwergfledermäuse oder Abendsegler (Abb. 22, 23, 24).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <p><i>Abb. 22 (links):</i> Abendseglerquartier hinter der Eternitverkleidung eines Hochhauses.</p> <p><i>Abb. 23 (oben):</i> Quartier von Abendsegler-Männchen hinter den Flachdach-Abschlüssen an einem Hochhaus.</p> <p><i>Abb. 24 (unten):</i> Wochenstubenquartier von Zwergfledermäusen unter einer Garagenverkleidung.</p> <p><i>Abbildung 1: Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt: Fledermausquartiere an Gebäuden. Augsburg, 2008.</i></p>	<p>Auch an Hochhäusern finden Fledermäuse Unterschlupf.</p>

Nr. / von	Inhalt	Berücksichtigung / weiteres Vorgehen
	<p>Anhang 2: Fledermauseinbausteine</p>  <p>     </p> <p> FLEDERMAUSEINBAUSTEIN MODULE 130 MM OHNE RÜCKWAND Art-Nr. FE-130 ab: 22,00 € * </p> <p> FLEDERMAUSEINBAUSTEIN MODULE 145 MM MIT RÜCKWAND Art-Nr. FE14 ab: 26,95 € * </p> <p> FLEDERMAUS EINBAUSTEIN 80X240MM Art-Nr. FEB-24 20,49 € * </p> <p> FLEDERMAUS EINBAUSTEIN 80X365MM Art-Nr. FEB-365 24,95 € * </p> <p>   </p> <p> FLEDERMAUSSTEIN Art-Nr. FST-QR 20,95 € * </p> <p> FLEDERMAUS SPALTENQUARTIER Art-Nr. FSQ 13,49 € * </p> <p><i>Abbildung 2: Quelle: Karsten Kock, Hasselfeldt Artenschutz, Dorfstr. 10, 24613 Aukrug</i></p>	

Ausdrücklich keine Bedenken / Anregungen hatten folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Abwassergesellschaft Lüneburg (AGL) 26.03.2018
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) 20.03.2018
- Avacon Netz GmbH (Avacon) 12.04.2018
- Vodafone Kabel Deutschland (Kabel) 18.04.2018
- Landkreis Lüneburg (LK Lg) 09.04.2018

Von Privaten sind keine neuen Hinweise und Anregungen eingegangen.

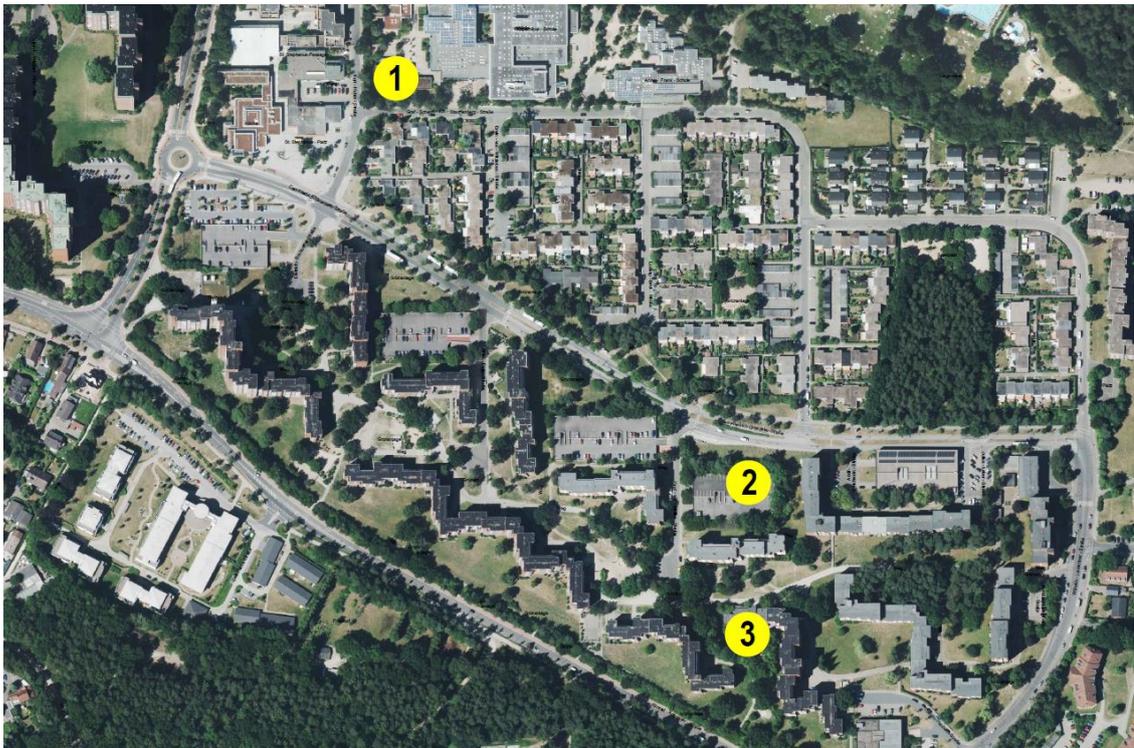
Hansestadt Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 173

„Kaltenmoor - Projekt-/Teilplanungen“

Begründung



Inhalt:

1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2	Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
3	Art des Verfahrens	1
4	Räumliche und strukturelle Situation / bisherige Festsetzungen.....	2
4.1	Flächennutzungsplan.....	2
4.2	RROP	2
4.3	Sanierungsgebiet „Soziale Stadt - Kaltenmoor“.....	2
4.4	Besondere fachrechtliche Vorgaben	3
5	Erforderliche Fachgutachten	3
6	Geplante Festsetzungen / Planungsalternativen	3
6.1	Art der baulichen Nutzung	3
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / GRZ / GFZ.....	4
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen.....	4
6.4	Bauweise	4
6.5	Erschließung.....	5
6.6	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	5
6.7	Boden- und Grundwasserschutz.....	5
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Artenschutz.....	5
6.9	Kampfmittel / Sondierungen.....	5
7	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	5

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan besteht aus drei Teilgeltungsbereichen im Stadtteil Kaltenmoor.

Teilgeltungsbereich 1 umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 525 der Flur 50, grenzt im Westen an die Kurt-Huber-Straße und umfasst eine Fläche von ca. 1.006 m².

Teilgeltungsbereich 2 umfasst die Flurstücke 42/966 und 42/433 der Flur 50 und grenzt im Norden an die Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße und im Westen an die Graf-von-Moltke-Straße. Er umfasst eine Fläche von ca. 5.155 m².

Teilgeltungsbereich 3 umfasst das Flurstück 42/440 der Flur 50 und grenzt im Norden an den quartiersinternen Fußweg Julius-Leber-Straße und im Westen an den quartiersinternen Fußweg Graf-von-Moltke-Straße. Er umfasst eine Fläche von ca. 2.185 m².

2 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der im Zentrum Kaltenmoor ansässige Kinderarzt möchte einen Neubau auf dem städtischen Grundstück der Integrierten Gesamtschule in Kaltenmoor errichten (Teilgeltungsbereich 1).

Zudem soll der am Ende der Graf-von-Moltke-Straße liegende Kindergarten der Arbeiterwohlfahrt (AWO) auf einer Fläche nördlich davon, an der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße neu errichtet werden (Teilgeltungsbereich 2). Der ursprüngliche Standort soll zur Nachverdichtung mit Wohnungsbau und / oder sozialen Einrichtungen etc. vorbereitet werden (Teilgeltungsbereich 3).

Um die betroffenen Belange und verschiedenste Anforderungen z.B. zu erforderlicher Bereitstellung von sozialen Infrastrukturen und Naturschutz zu ermitteln und gerecht untereinander abzuwägen sowie eine geregelte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird in drei Teilgeltungsbereichen aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit festzusetzenden Grundflächen von weniger als 20.000 m² im beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (2) BauGB. Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird daher abgesehen.

Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen außerdem auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete).

Zur Sicherung einer breiten Beteiligung, wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Aushang gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, wie im üblichen Bebauungsplanverfahren, durchgeführt.

Anfallende Kosten für die Planung und ggf. erforderliche Gutachten etc. sind durch die Hansestadt Lüneburg zu tragen.

4 Räumliche und strukturelle Situation / bisherige Festsetzungen

Der für den Teilgeltungsbereich 1 derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 28/VI „Kaltenmoor-Zentrum“ setzt für den Bereich der geplanten Arztpraxis eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und Kindergarten fest. Zurzeit befindet sich auf dem städtischen Grundstück ein eingeschossiges Flachdach-Zweck-Gebäude, das eine Fahrradgarage, die dem Schulbetrieb zugeordnet ist, zwei Garagenstellplätze für Kfz, Müllbehälter sowie eine Trafostation beherbergt. Die Freiflächen gehören zu den Außenanlagen der Schule und sind teilweise baum- und strauchbestanden. Die durch einige Treppenstufen gegliederten Außenanlagen bilden eine Fußwegeverbindung zwischen St. Stephanus-Zentrum, Schule und benachbartem Kindergarten. Das Grundstück wird über die Kurt-Huber-Straße erschlossen. Der Hauptzugang zur Schule geht von der (außerhalb des Geltungsbereichs liegenden) Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Straße aus.

Der für die Teilgeltungsbereiche 2 und 3 derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 28/IIa „Kaltenmoor“ setzt für den Bereich des geplanten Neubaus des Kindergartens (Teilgeltungsbereich 2) im Norden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Parkflächen für 64 Pkw als Reserveflächen fest sowie im Süden ein reines Wohngebiet mit Flächen für Garagen und zwingend zwei Vollgeschossen sowie Parkflächen für 101 Pkw und Stellplätze für 151 Pkw. Für das Parkhaus wurde im Zuge der Untersuchungen für die laufende Stadtteilsanierung eine Unternutzung festgestellt. Das von der Graf-von-Moltke-Straße erschlossene Parkhaus soll daher abgerissen werden und Platz für den geplanten Kita-Neubau schaffen. Das Parkhaus ist von Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Die nördlich des Parkhauses befindlichen Flächen sind Rasenflächen entlang der (außerhalb des Geltungsbereiches liegenden) Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße. An der Straße befindet sich eine Bushaltestelle sowie öffentliche Müllsammelbehälter.

Für den Bereich des bisherigen Standortes des Kindergartens (Teilgeltungsbereich 3) setzt der Bebauungsplan Nr. 28/IIa „Kaltenmoor“ derzeit eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte fest. Dort befindet sich ein eingeschossiger Gebäudekörper, der stark sanierungsbedürftig ist und eine Kita beherbergt. Zudem befinden sich hier die Außenanlagen der Kita. Östlich angrenzend und rundherum benachbart befinden sich mehrgeschossige Wohnbauten. Der Bereich liegt ist sehr ruhig abseits größerer Straßen in einem reinen Wohngebiet und ist quasi autofrei über Fußwege erschlossen.

4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt den Teilgeltungsbereich 1 (künftiges Ärztehaus) als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und Kindergarten dar.

Der Teilgeltungsbereich 2 (zukünftiger Kindergartenstandort) ist als reines Wohngebiet und Teilgeltungsbereich 3 (bisheriger Kindergartenstandort) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer Berichtigung angepasst. Daher ist ein Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

4.2 RROP

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind die Flächen als Siedlungsbereich dargestellt. Lüneburg ist Oberzentrum u.a. mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Aufgabe ist auch die möglichst wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit sozialen und gesundheitsbezogenen Infrastrukturen.

4.3 Sanierungsgebiet „Soziale Stadt - Kaltenmoor“

Kaltenmoor wurde bereits 1999 in das Städtebauförderprogramm: „Soziale Stadt“ aufgenommen. Die Großsiedlung Kaltenmoor wurde als Demonstrativbauvorhaben im Sinne der „auto-

gerechten Stadt“ im Wesentlichen zwischen 1966 und 1975 realisiert. Die Siedlungsstruktur mit Hochhäusern, Parkpaletten und breiten Straßen ist typisch für diese Zeit und galt damals als fortschrittlich. Einen großen Anteil der Wohnbebauung stellen dabei Sozialwohnungen, einen kleineren Teil Eigentumswohnungen. Viel Wohnraum auf kleiner Fläche mit den Standards der damaligen Zeit, breite Straßen, die wie Barrieren wirken und zu wenig Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, machten ein Sanierungsverfahren notwendig. Es wurden bereits mehrere Maßnahmen umgesetzt. Die Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Zielen des Sanierungsverfahrens und sind mit der Sanierungsstelle abgestimmt.

4.4 Besondere fachrechtliche Vorgaben

Sonstige besondere fachrechtliche Vorgaben für die Fläche sind nicht bekannt.

5 Erforderliche Fachgutachten

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Um ein mögliches Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sinnvoll ausschließen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorgenommen (Div. Bauvorhaben in Kaltenmoor, Artenschutzuntersuchung, 22.01.2018, Peter Mix, Landschaft & Freiraum, Barnstedt). Im Ergebnis sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG nicht zu erwarten, wenn die Parkpalette vor Abriss auf Sommerquartiere von Fledermäusen untersucht wird, zu erhaltende Bäume während der Bauzeit vor Beschädigungen geschützt werden und Rodungen nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. erfolgen. Die genannten Punkte werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen (s. „Hinweise“).

Wesentliche Auswirkungen werden durch die ermöglichten Vorhaben im Vergleich zu dem bisherigen Zulässigkeitsrahmen nicht erwartet (s. auch „Voraussichtliche Auswirkungen der Planung“).

6 Geplante Festsetzungen / Planungsalternativen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Teilgeltungsbereich 1 / Kinderarzt:

Es wird ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Darin können Wohnnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Anlagen für gesundheitliche Zwecke oder Arztpraxen als freiberufliche Nutzungen oder sonstige Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig. Es sind hohe Ausnutzungsziffern (GRZ bis zu 0,6 und GFZ bis zu 1,2) möglich. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Teilgeltungsbereich 2 / Neubau Kita:

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Familienzentrum und Kinderbetreuung“ festgesetzt. Damit wird der Zielrichtung aus dem Konzept zur Stadtteilsanierung bzw. dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ entsprochen.

Teilgeltungsbereich 3 / Sanierung Altbestand / Ermöglichung Neubebauung:

Derzeit ist die Sanierung des Bestandsgebäudes und Nutzung als Stadtteilhaus (planungsrechtlich einzustufen als Anlage für soziale Zwecke) geplant. Ggf. soll bei einem späteren Ent-

fall der Nutzung auch Wohnen sowie evt. eine Nachverdichtungsmöglichkeit erreichbar sein. Festgesetzt wird daher ein reines Wohngebiet (WR). Darin sind Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig (die geplante Nutzung erfüllt die Ausnahmekriterien).

Im Süden sichert ein Spielflächensymbol eine eventuelle Freiflächennutzung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / GRZ / GFZ

Teilgeltungsbereich 1 / Kinderarzt:

Es werden max. 2 Vollgeschosse ermöglicht. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) entspricht dem der umgebenden Bebauung.

Teilgeltungsbereich 2 / Neubau Kita:

Auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird mit dem Ziel einer größtmöglichen Gestaltungsfreiheit für diese durch die Stadt erfolgende Planung verzichtet, damit die Anordnung der baulichen Anlagen dem noch nicht feststehenden Entwurf frei entsprechen kann.

Teilgeltungsbereich 3 / Sanierung Altbestand / Ermöglichung Neubebauung:

Für eine evtl. spätere Neubebauung zwecks Wohnen werden bis zu vier Vollgeschosse ermöglicht. Eine GRZ wird analog dem bestehenden Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die GFZ wird dem in der Umgebung festgesetzten Wert (1,0) angepasst.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Für alle Teilgeltungsbereiche wird festgesetzt, dass hochbauliche Nebenanlagen sowie überbaute Stellplätze und Garagen außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig sind, da diese Bereiche einen offenen Straßenraumcharakter behalten sollen.

Teilgeltungsbereich 1 / Kinderarzt:

Das Baufenster grenzt einen Bereich von ca. 17 x 16 m ab, verläuft im Osten auf der Geltungsbereichsgrenze und hält nach Westen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze 6 m Abstand und nach Norden zur nächsten Grundstücksgrenze ebenso. Im Norden kann so die bestehende Fußwegeverbindung zwischen Schule, Kita und Zentrum erhalten bleiben. Der Abstand nach Westen erhält einen für eine Vorplatznutzung mit Abstellmöglichkeiten und Fahrradständern etc. angemessenen Abstand zum bestehenden Fußweg an der Kurt-Huber-Straße.

Teilgeltungsbereich 2 / Neubau Kita:

Auf die Festsetzung eines Baufensters wird verzichtet, damit die Anordnung der baulichen Anlagen dem noch nicht feststehenden Entwurf frei entsprechen kann.

Teilgeltungsbereich 3 / Sanierung Altbestand / Ermöglichung Neubebauung:

Das Baufenster lässt Spielraum auch für das gegenüber den angrenzenden Mehrfamilienhäusern etwas aus der Flucht springende Bestandsgebäude.

6.4 Bauweise

Teilgeltungsbereich 1 / Kinderarzt:

Die Bauweise wird nicht festgesetzt, sodass mit städtischer Zustimmung (ggf. Baulast erforderlich) auch grenzständig gebaut werden kann.

Teilgeltungsbereich 2 / Neubau Kita:

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, damit die Anordnung der baulichen Anlagen dem noch nicht feststehenden Entwurf frei entsprechen kann.

Teilgeltungsbereich 3 / Sanierung Altbestand / Ermöglichung Neubebauung:

Die Bauweise wird nicht festgesetzt, sodass bei bestehender Grenzbebauung (oder mit entsprechender Nachbarzustimmung bei gleichzeitiger Eintragung einer Baulast) entsprechend auch grenzständig gebaut werden kann.

6.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen. Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die erschließenden Straßen außerhalb der Geltungsbereiche liegen und wie im Bestand festgesetzt bleiben.

6.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im südlichen Bereich des Teilgeltungsbereichs 1 verläuft eine Lichtwellenleitung (LWL-Kabeltrasse). Zudem eine Fernwärmeleitung. In diesem Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lüneburg, bzw. des jeweiligen Leitungsträgers (AGL, Avacon AG) festgesetzt in einer Breite von insgesamt 4 m. Der Bereich darf nicht überbaut werden und muss für Wartungsarbeiten etc. zugänglich sein.

6.7 Boden- und Grundwasserschutz

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten (und so auch die Auswirkungen auf Boden und Grundwasser sowie bei Starkregenereignissen) sind begehbare Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. als Aqua-Dränpflasterung, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke etc..

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

Um bei Starkregenereignissen eine gewisse Rückhaltung zu erreichen und um die Artenvielfalt im Gebiet zu stärken, sollen Dächer von Hauptgebäuden mit Wildkräutern und Wildgräsern begrünt werden. Dies wird textlich festgesetzt.

Um artenschutzrechtlich bedenkliche Auswirkungen zu verhindern, werden mehrere Hinweise aus den Artenschutzuntersuchungen aufgenommen. Mit diesen Maßnahmen ist die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sichergestellt.

6.9 Kampfmittel / Sondierungen

Der Teilbereich 1 befindet sich im Radius einer im Zweiten Weltkrieg bombardierten Fläche. Im Bereich der bombardierten Fläche sind auf dem gesamten Grundstück Sondierungsmaßnahmen notwendig. Vor Durchführung von Bodenarbeiten, Bau- oder Pflanzmaßnahmen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche durch Spezialunternehmen zu veranlassen. Bodenarbeiten, die mit größeren Erdbewegungen einhergehen, sind durch eine geeignete Fachfirma zu überwachen.

Die anderen Teilgeltungsbereiche sind davon nicht betroffen.

7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6

vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich. Dennoch werden im Folgenden die zu erwartenden Auswirkungen beschrieben.

Teilgeltungsbereich 1 / Kinderarzt:

Der bestehende Zweckbau mit Fahrradstellplätzen, Garagen und Trafo etc. wird abgerissen und in etwas anderer Lage durch einen neuen, höheren Baukörper ersetzt, der für Praxisräume oder anderes Gewerbe und untergeordnet ggf. für Wohnungen genutzt wird. Der Baukörper wird den Straßenraum der Kurt-Huber-Straße stärker prägen, als der bisherige Baukörper. Die Lage des neuen Baukörpers ist mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Da der Schulhof neu gestaltet und mit einer zentralen Zuwegung diagonal vom Zebrastreifen Richtung Haupteingang versehen werden soll, wurde der Baukörper so platziert, dass die geplante Zuwegung hergestellt werden kann. Das Volumen, die Lage und die Höhe des künftigen Baukörpers werden stärker reglementiert als zuvor. Bestehende Bäume bleiben voraussichtlich erhalten. Einige Büsche und andere Bepflanzungen werden entfernt. Die bisherigen Fahrradstellplätze werden auf dem Schulhofgelände ersetzt. Es werden einige kleine, bisher unversiegelte Flächen versiegelt. Ein bestehender Trafo wird versetzt. Die durchs Gebiet verlaufende Fernwärmeleitung wird auf dem Schulgrundstück verlegt. Mithilfe der Festsetzung eines Gründachs und zu verwendender wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze und Zuwegungen werden mögliche Auswirkungen der Versiegelungen vermindert. Zum Schutz vor Unfällen durch ggf. vorhandene Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg werden Sondierungen vorgenommen. Um den Artenschutz nicht zu gefährden sind für Rodungen bestimmte Zeiträume einzuhalten und zu erhaltende Bäume bei Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen. Erheblich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

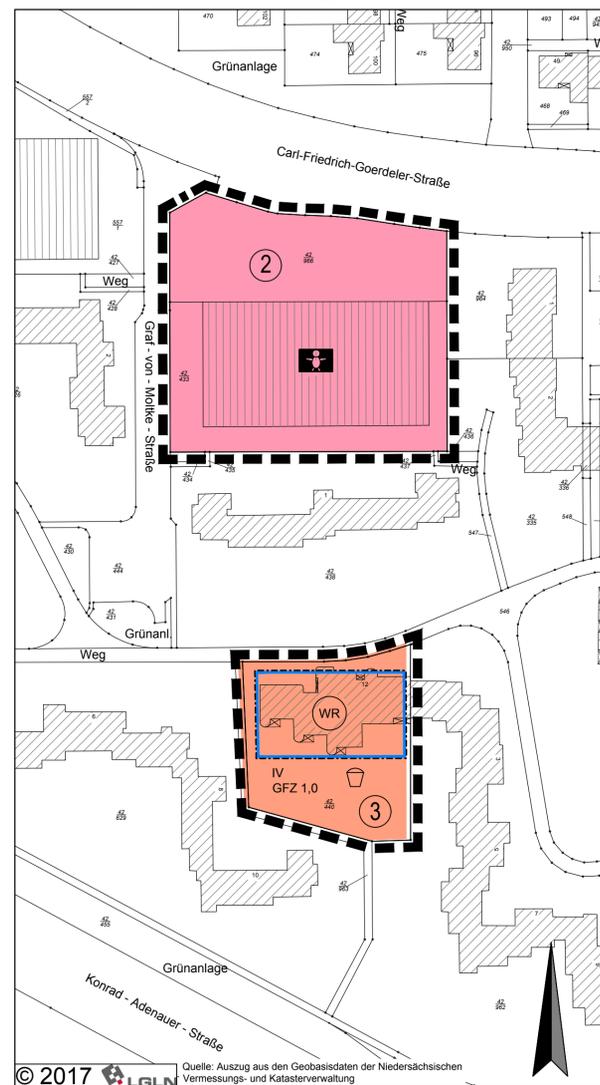
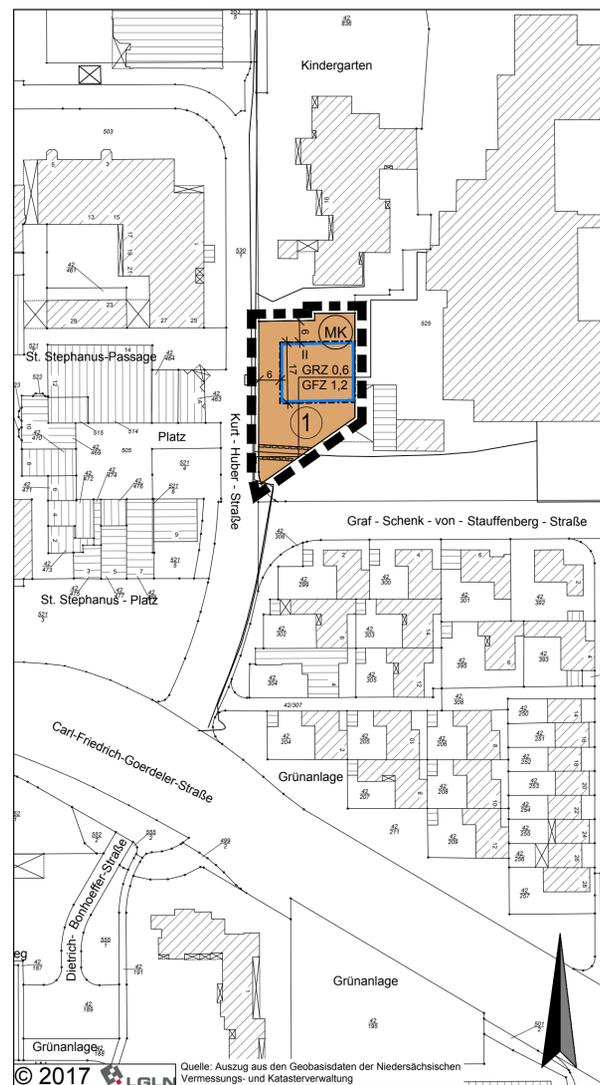
Teilgeltungsbereich 2 / Neubau Kita:

Die bestehende Parkpalette und die bisher als Verkehrsflächen festgesetzten Grünflächen werden bebaut mit einem Neubau, der einem Familienzentrum und Kinderbetreuung und ggf. weiteren ergänzenden sozialen Angeboten dienen soll. Erhebliche Mehrversiegelungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen sind nicht zu erwarten. Die bisherige Grünfläche wird voraussichtlich für Stellplätze benötigt. Mithilfe der Festsetzung eines Gründachs und zu verwendender wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze und Zuwegungen werden mögliche Auswirkungen der Versiegelungen vermindert. Zentral auf dem Grundstück befindlicher Baum-/Strauchbestand wird voraussichtlich entfernt. Randlich bleibt er soweit möglich und sofern mit den Abrissarbeiten vereinbar voraussichtlich erhalten. Um den Artenschutz nicht zu gefährden sind für Rodungen bestimmte Zeiträume einzuhalten und zu erhaltende Bäume bei Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen. Zudem wurde der Standort auf Fledermausvorkommen und Vorkommen anderer Arten untersucht. Verbotstatbestände sind nicht zu befürchten. Als Kompensation wird das Anbringen von Fledermausquartierssteinen und Nistkästen textlich festgesetzt. Erheblich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Teilgeltungsbereich 3 / Sanierung Altbestand / Ermöglichung Neubebauung:

Derzeit ist die Sanierung des Bestandsgebäudes und Nutzung als Stadtteilhaus (planungsrechtlich einzustufen als Anlage für soziale Zwecke) geplant. Ggf. soll bei einem späteren Entfall der Nutzung auch Wohnen sowie evt. eine Nachverdichtungsmöglichkeit erreichbar sein. Mehrversiegelungen in erheblichem Ausmaß sind nicht zu erwarten. Mithilfe der Festsetzung eines Gründachs und zu verwendender wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze und Zuwegungen werden mögliche Auswirkungen der Versiegelungen vermindert. Der bestehende Baum-/Strauchbestand ist auch bisher nicht per Bebauungsplan geschützt und kann ggf. in Zukunft verändert werden. Um den Artenschutz nicht zu gefährden sind für Rodungen bestimmte Zeiträume einzuhalten und zu erhaltende Bäume bei Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen. Erheblich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Bebauungsplan Nr. 173 "Kaltenmoor- Teil- / Projektplanung " Maßstab: 1:1.000



Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Reine Wohngebiete (WR)
- Kerngebiet (MK)

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung: Familienzentrum und Kinderbetreuung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Spielplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- Wohn- und Geschäftsgebäude
- öffentliche Gebäude
- gewerbliche Gebäude und Nebengebäude
- Flurstücksgrenze
- Bemaßung
- Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Im Kerngebiet (MK) sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO folgende nach § 7 (2) BauNVO allgemein bzw. nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen sind hochbauliche Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

3. Boden- und Grundwasserschutz (§ 9 (1) 14 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG)

Im Plangebiet sind begehbare Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. als Aqua-Dränpflasterung, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke etc.. Der maximale Spitzenabflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten.

4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lüneburg, bzw. des jeweiligen Leitungsträgers (AGL, Avacon AG) einzuräumen. Die festgesetzten Bereiche sind von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Abgrabungen oder Aufschüttungen, die den Kabel- oder Kanal-, oder Leitungsbestand negativ beeinflussen können, sind unzulässig. Vorhandene Kontrollschächte dürfen nicht verändert oder überbaut werden und müssen für Kontroll- und Unterhaltungsarbeiten stets zugänglich bleiben.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Wildkräutern und Wildgräsern zu begrünen.

Hinweise

1. Der Teilbereich 1 befindet sich im Radius einer im Zweiten Weltkrieg bombardierten Fläche. Im Bereich der bombardierten Fläche sind auf dem gesamten Grundstück Sondierungsmaßnahmen notwendig. Vor Durchführung von Bodenarbeiten, Bau- oder Pflanzmaßnahmen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche durch Spezialunternehmen zu veranlassen. Bodenarbeiten, die mit größeren Erdbewegungen einhergehen, sind durch eine geeignete Fachfirma zu überwachen.
2. Im Teilgeltungsbereich 2 sind an Neubauten Fledermaus-Flachsteine oder sogenannte Quartiersteine für Fledermäuse in einer Gruppe von 10 Steinen sowie 5 Nistkästen für Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüter in geeigneter Weise anzubringen.
3. Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen schützen.
4. Rodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg ist zu beachten.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 80 (5) NBauO).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NVKOMG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 173 „Kaltenmoor- Teil- / Projektplanung“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg.

Lüneburg, den
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 24.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung der Hansestadt Lüneburg vom 04.10.2017 bis 10.11.2017 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel im Bürgeramt bekannt gemacht worden. Außerdem ist der Aufstellungsbeschluss am 04.10.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 16/2017 bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den
Oberbürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
Maßstab: 1 : 1.000, Gemarkung Lüneburg Flur 50
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017 LGLN

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand 2017).
Ein örtlicher Feldvergleich wurde nicht durchgeführt.

Lüneburg, den

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 19.02.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 08.03.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 04/2018 bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.03.2018 bis 19.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüneburg, den
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Lüneburg, den
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die Hansestadt Lüneburg hat am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB den Beschluss über den Bebauungsplan ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lüneburg, den
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften im Sinne von § 214 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den
Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

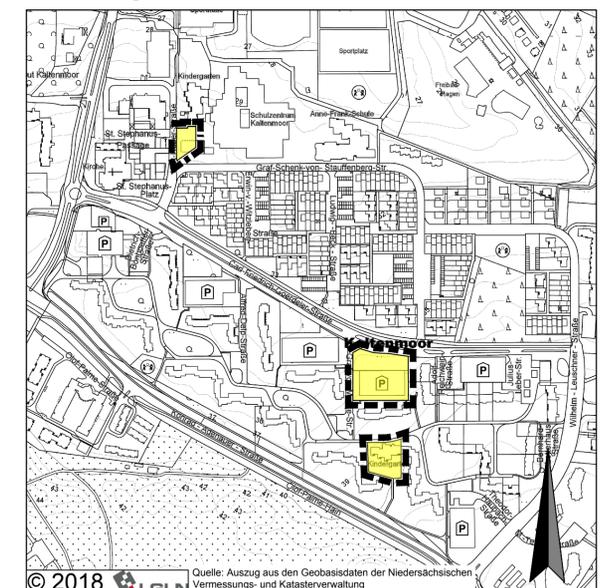
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. März 2017 (BGBl. I S. 1057)



HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 173 „Kaltenmoor-Teil- / Projektplanungen“

Stand: August 2018



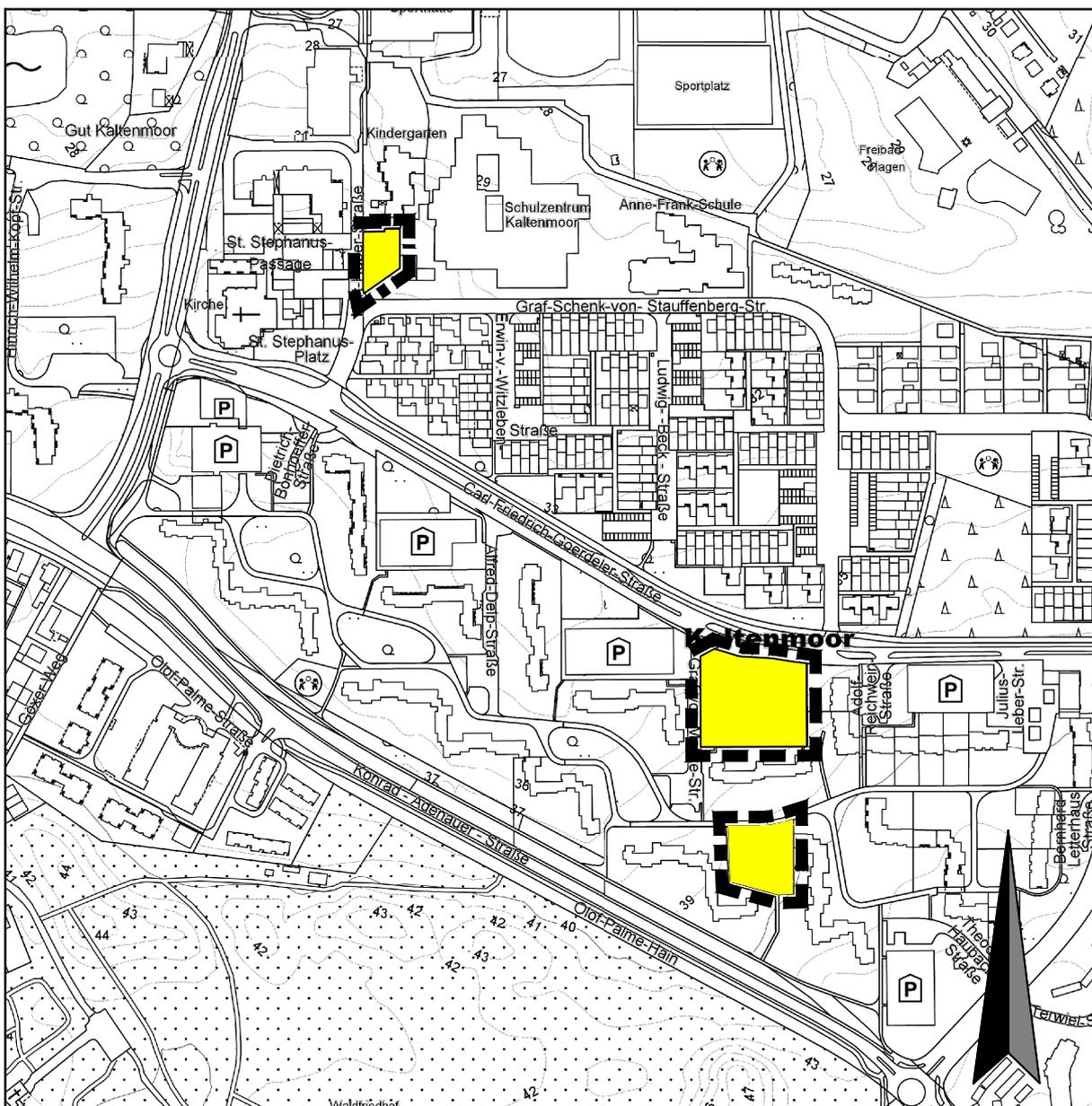
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018 LGLN
Übersicht M 1 : 5.000



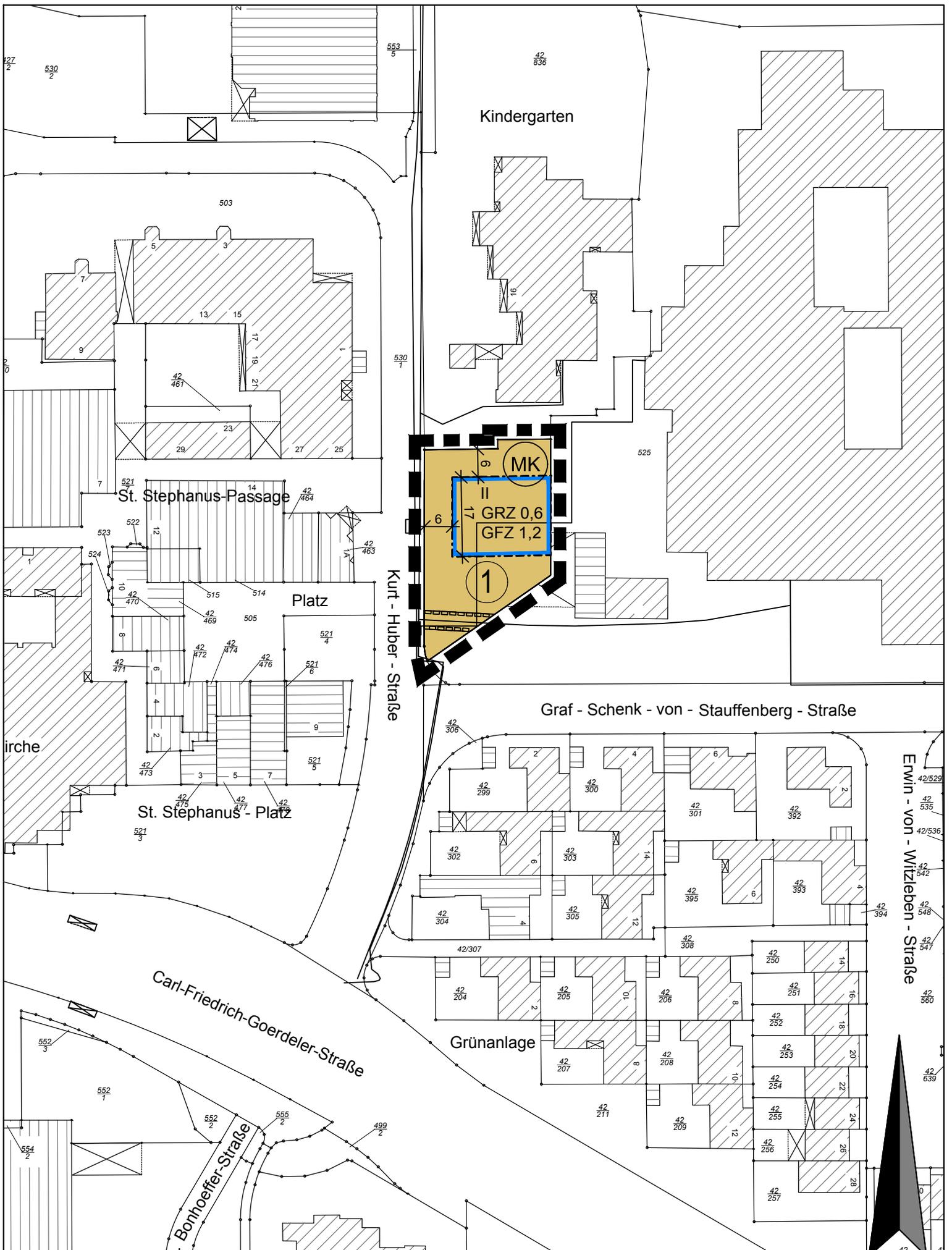
HANSESTADT LÜNEBURG

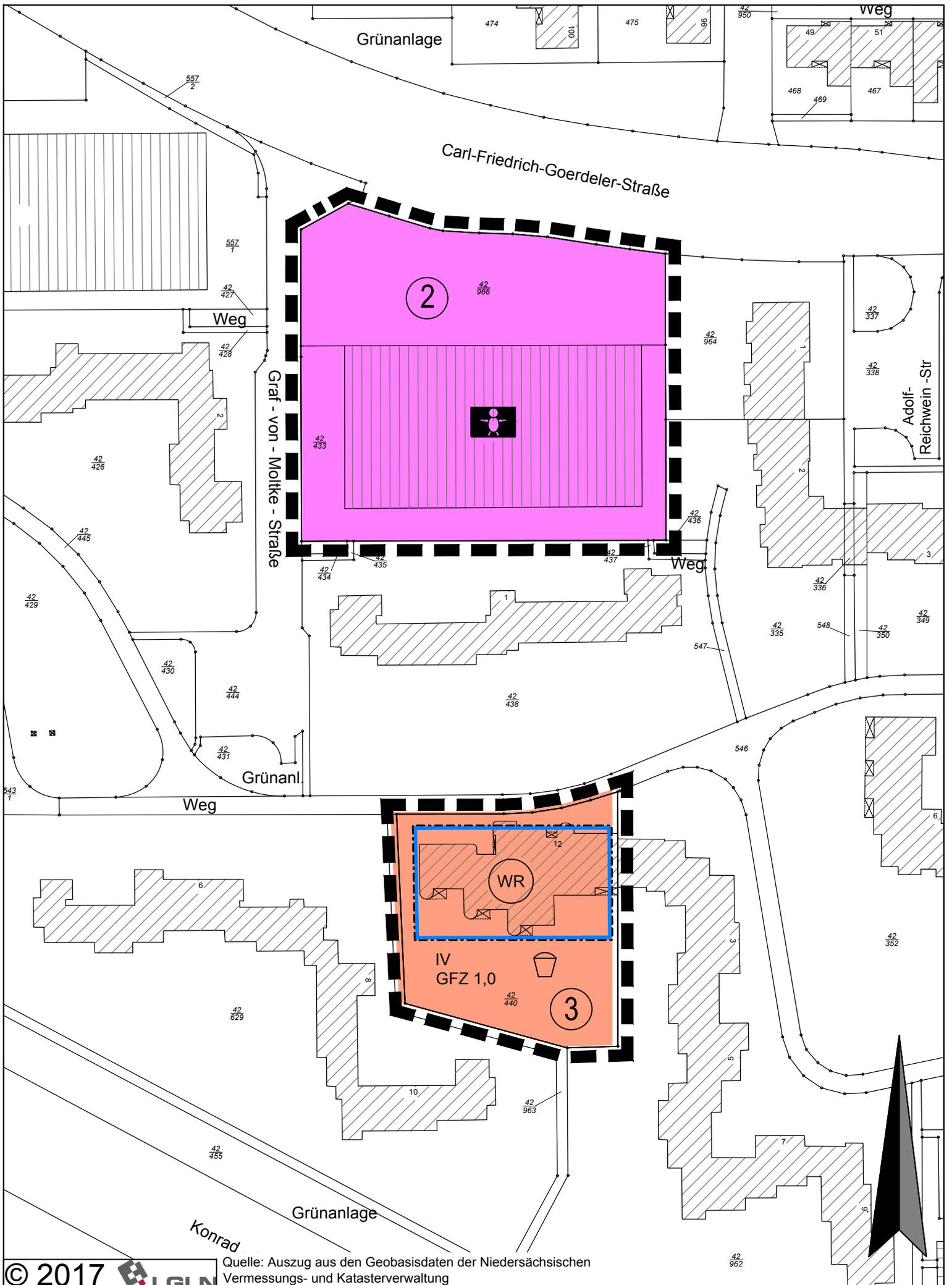
Bebauungsplan Nr. 173 „Kaltenmoor- Teil- / Projektplanung“

Stand: August 2018



Übersicht M 1 : 5.000





Planzeichenerklärung

(gemäß PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Reine Wohngebiete (WR)



Kerngebiet (MK)

Fläche für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Zweckbestimmung: Familienzentrum und Kinderbetreuung

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

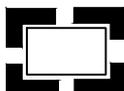
Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

Sonstige Planzeichen



Spielplatz



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter



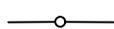
Wohn- und Geschäftsgebäude



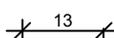
öffentliche Gebäude



gewerbliche Gebäude und Nebengebäude



Flurstücksgrenze



Bemaßung



Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Im Kerngebiet (MK) sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO folgende nach § 7 (2) BauNVO allgemein bzw. nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen sind hochbauliche Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

3. Boden- und Grundwasserschutz (§ 9 (1) 14 BauGB i.V.m. §1 BBodSchG)

Im Plangebiet sind begehbare Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. als Aqua-Dränpflasterung, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke etc.. Der maximale Spitzenabflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten.

4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lüneburg, bzw. des jeweiligen Leitungsträgers (AGL, Avacon AG) einzuräumen. Die festgesetzten Bereiche sind von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Abgrabungen oder Aufschüttungen, die den Kabel- oder Kanal-, oder Leitungsbestand negativ beeinflussen können, sind unzulässig. Vorhandene Kontrollschächte dürfen nicht verändert oder überbaut werden und müssen für Kontroll- und Unterhaltungsarbeiten stets zugänglich bleiben.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Wildkräutern und Wildgräsern zu begrünen.

Hinweise

1. Der Teilbereich 1 befindet sich im Radius einer im Zweiten Weltkrieg bombardierten Fläche. Im Bereich der bombardierten Fläche sind auf dem gesamten Grundstück Sondierungsmaßnahmen notwendig. Vor Durchführung von Bodenarbeiten, Bau- oder Pflanzmaßnahmen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche durch Spezialunternehmen zu veranlassen. Bodenarbeiten, die mit größeren Erdbewegungen einhergehen, sind durch eine geeignete Fachfirma zu überwachen.
2. Im Teilgeltungsbereich 2 sind an Neubauten Fledermaus-Flachsteine oder sogenannte Quartiersteine für Fledermäuse in einer Gruppe von 10 Steinen sowie 5 Nistkästen für Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüter in geeigneter Weise anzubringen.
3. Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen schützen.
4. Rodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg ist zu beachten.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 80 (5) NBauO).