

## **Beschlussvorlage**

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169**  
**"Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße"**  
**Entwurfsbeschluss**  
**Beschluss über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	25.03.2019	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2017 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 „Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße“ für den in der Anlage zeichnerisch beschriebenen Geltungsbereich aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet des Eckgrundstückes Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße. Nördlich begrenzt die Straßenverkehrsfläche der „Lindenstraße“ sowie im Osten die Straßenverkehrsfläche der „Barckhausenstraße“ das Plangebiet. Südlich und westlich begrenzt bestehende Wohnbebauung den Geltungsbereich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.500 qm.

Die Fläche ist bislang durch die bestehende Eckrandbebauung sowie die zugehörige rückwärtige Stellplatzanlage geprägt.

Die Hansestadt Lüneburg beabsichtigt, die Fläche des Plangebietes an zeitgemäße Anforderungen anzupassen und mit der Entwicklung von innerstädtischen Wohneinheiten der starken Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nachzukommen. Städtebauliches Ziel ist es, durch das geplante Vorhaben eine an die besonderen Anforderungen des Eckgrundstückes „Lindenstraße/ Ecke Barckhausenstraße“ angepasste Neubebauung planungsrechtlich abzusichern.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers. Das Verfahren wird gemäß §§ 2 und 12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe welche Arten der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird daher abgesehen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den Geltungsbereich des Plangebietes ein besonderes Wohngebiet (WB) dar. Auf Grund der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes (WA-Ausweisung ist nur für ein Einzel-Flurstück vorgesehen) und der grundsätzlichen Entwicklung als Wohnbaufläche kann von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden, eine Berichtigung des Flächennutzungsplans wird daher nicht erforderlich.

Im bisherigen Verfahren wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB durch Aushang an der Bekanntmachungstafel im Bürgeramt der Hansestadt Lüneburg, im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg und auf der Homepage der Hansestadt Lüneburg bekanntgemacht. Die Vorentwürfe hingen in der Zeit vom 02.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 im Bereich Stadtplanung zur Ansicht aus. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde parallel Gelegenheit gegeben, die Planungen einzusehen und Stellung zu nehmen. Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen.

Als nächster Verfahrensschritt kann über den Auslegungsentwurf nebst Begründung sowie über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden. Im Rahmen der förmlichen Auslegung für die Dauer von einem Monat wird der Öffentlichkeit erneut Gelegenheit geboten, Anregungen vorzubringen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Die Unterlagen werden zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung sind als Anlagen beigefügt und Bestandteile der Beschlussvorlage.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung fasst folgenden Beschluss:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 169 „Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nebst Entwurf der Begründung wird beschlossen.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung wird beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel förmlich beteiligt.

**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: Kostenübernahme durch Investor

Ja  
Nein  
Teilhaushalt / Kostenstelle:  
Produkt / Kostenträger:  
Haushaltsjahr:

- e) mögliche Einnahmen:

**Anlage/n:**

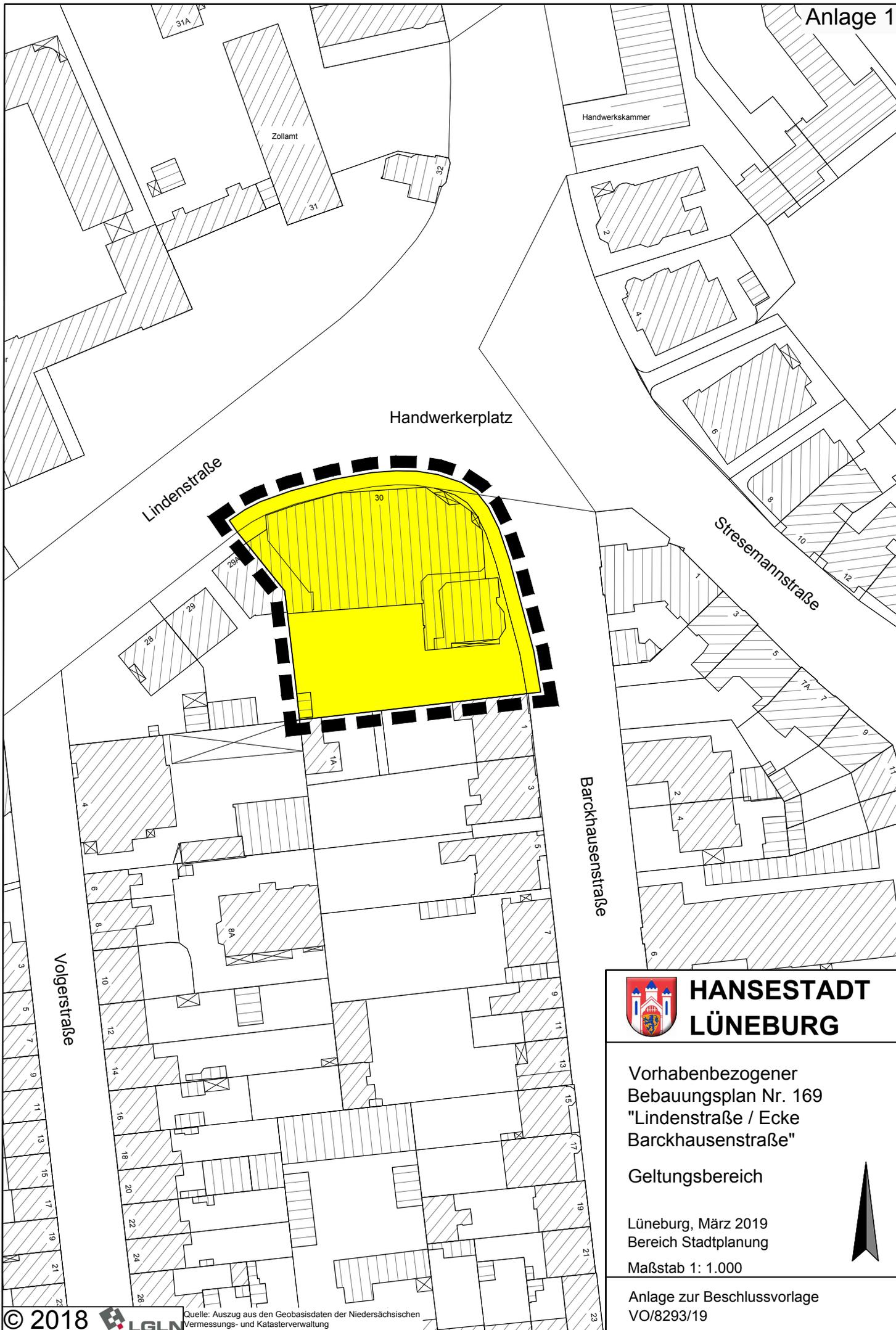
- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Verfahrensübersicht
- Anlage 3 Entwurf B-Plan
- Anlage 4 Vorhaben-und Erschließungsplan
- Anlage 5 Begründung

**Beratungsergebnis:**

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

---



**HANSESTADT  
LÜNEBURG**

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 169  
"Lindenstraße / Ecke  
Barckhausenstraße"

Geltungsbereich

Lüneburg, März 2019  
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 1.000

Anlage zur Beschlussvorlage  
VO/8293/19



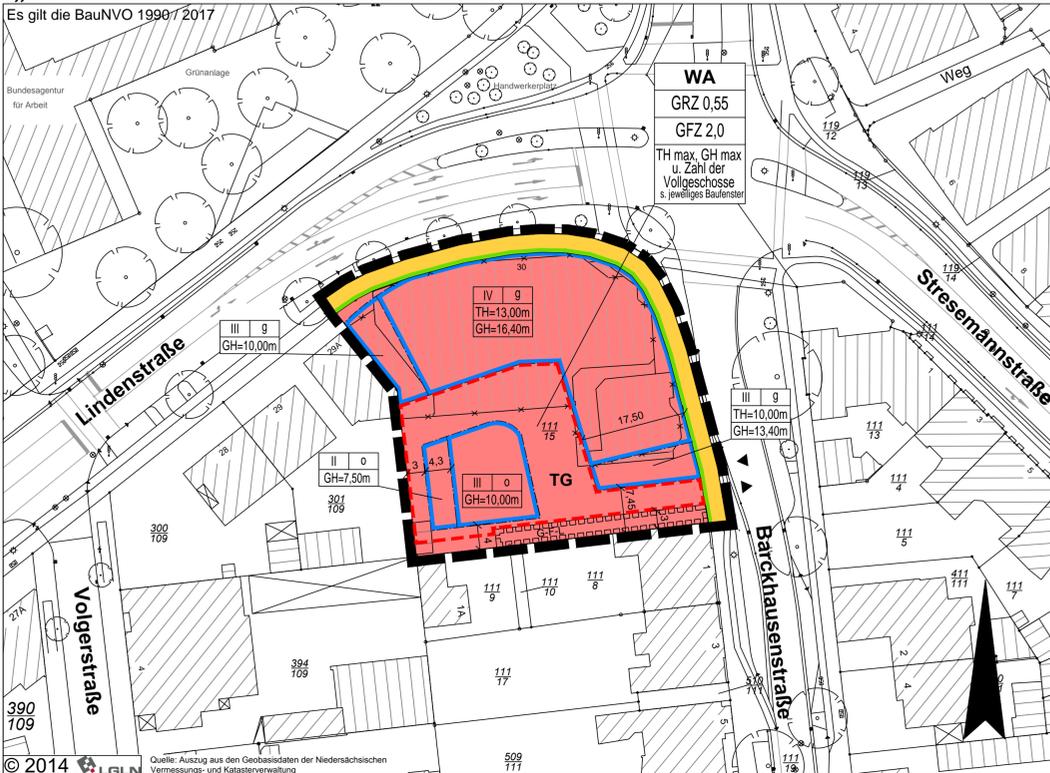
<input type="checkbox"/>	<b>Flächennutzungsplan</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Bebauungsplan Nr.</b>	169 "Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße"

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Aufstellungs-/Änderungsbeschluss</b>	ABS 23.01.2017
		VA 24.01.2017
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung Amtsblatt	14.12.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	02.01.2018 bis 02.02.2018
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige TöB-Beteiligung	28.12.2017 bis 02.02.2018
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Auslegungsbeschluss</b>	ABS 25.03.2019
<input type="checkbox"/>	Förmli. Beteiligung der TöB	
<input type="checkbox"/>	Öffentlichkeitsbeteiligung	
<input type="checkbox"/>	Satzungsentwurf	
<input type="checkbox"/>	Vorlage Erschließungsvertrag	
<input type="checkbox"/>	<b>Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss</b> (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS
		VA
		RAT
<input type="checkbox"/>	Ggf. Anzeige/Genehmigungsantrag	
<input type="checkbox"/>	Ggf. Stellungnahme/Genehmigung	
<input type="checkbox"/>	Ggf. Beitrittsbeschluss	ABS
		RAT
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft	

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169

## „Lindenstraße / Ecke Barckhausenstraße“

Maßstab: 1:500



**Planzeichenerklärung**  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
GRZ Grundflächenzahl (GRZ)  
GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)  
z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
TH Traufhöhe als Höchstmaß  
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß (vgl. Ziff. 3.1 Teil B-Text)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)  
o Offene Bauweise  
g Geschlossene Bauweise  
Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Ein- und Ausfahrt

**Sonstige Planzeichen**  
TG Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Tiefgarage § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB  
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G-F-L) zugunsten Flurstück 111/9 und 111/8 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Maßangabe in Meter

**Die in dem Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders in der Zeichenerklärung dargestellt, den Zeichenvorschriften vermessungstechnische Karten und Risse im Land Niedersachsen.**  
Wohn- und Geschäftsgebäude  
gewerbliche Gebäude und Nebengebäude  
künftig entfallendes Gebäude  
Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummer

### 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohn- und Büroutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Abbildung 1 der schalltechnischen Untersuchung: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

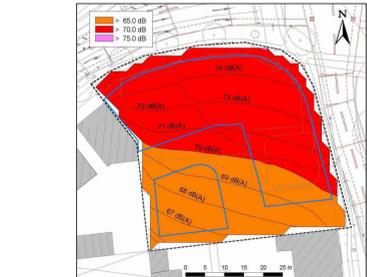
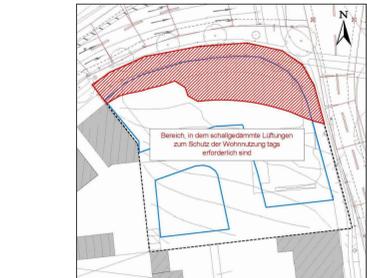


Abbildung 2 der schalltechnischen Untersuchung: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

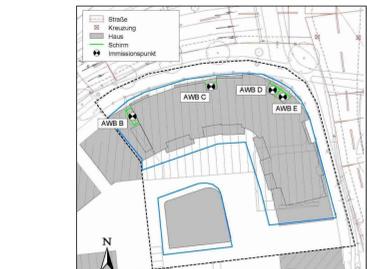
Abbildung 3 der schalltechnischen Untersuchung: Bereich, in dem schalldämmte Lüftungen zum Schutz der Wohnnutzung erforderlich sind



Zum Schutz der Wohnnutzung sind in dem in Abbildung 3 dargestellten Bereich schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Für die folgenden Außenwohnbereiche im Dachgeschoss sind zum Schutz vor Verkehrslärm die aufgeführten Maßnahmen erforderlich.

Abbildung 4 der schalltechnischen Untersuchung: Lage der Außenwohnbereiche, an denen eine Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich ist



- Außenwohnbereich B: Akustisch dichte Brüstungen mit einer Höhe von 1,2 über Oberfläche Außenwohnbereich;
- Außenwohnbereich C: Akustisch dichte Brüstungen mit einer Höhe von 1,3 über Oberfläche Außenwohnbereich;
- Außenwohnbereiche D und E: Akustisch dichte Brüstungen mit einer Höhe von 1,7 über Oberfläche Außenwohnbereich;

### 7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

7.1 Auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage sind auf die Freiflächen mind. 50 cm Substrat mit hoher Wasserspeicherkapazität und höherem Luftporenvolumen aufzubringen.

7.2 Auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage sind maximal 35 % als Verkehrsdach für Fußgänger / Kleinkinderspielfeld und Nebenanlagen / Mülleinhäusungen oberflächlich zu belegen. Die verbleibenden Flächen sind als Vegetationsfläche mit Strauchem, Stauden und Gräsern sowie Rasen zu gestalten. In die Vegetationsflächen sind mind. 4 standortheimische Kleinkronige Laubbäume als Hochstamm der Qualität Hst. 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Nebengebäude sind durch Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

7.4 Die südliche Gebäudefassade im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ist durch Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

### 8. Boden- und Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG)

8.1 Im Plangebiet sind begehbare Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. als Aqua-Dränpflasterung, Rasengittersteine, etc. Der maximale Spitzenabflussbeiwert darf 0,7 nicht überschreiten.

8.2 Der an der Südgrenze des Plangebietes befahrbare Weg in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. als Aqua-Dränpflasterung, Rasengittersteine, etc. Der maximale Spitzenabflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

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

1.1 Straßen- und giebelseitige Fassadenflächen sind als Sichtmauerwerk in „rot“ bis „rot-braun“ (ähnlich RAL Farben 3000-3011, 8002-8004, 8023-8025) mit einem maximal Putzanteil in „weiß“ von 25% zu gestalten.

1.2 Die straßenabgewandten Fassaden sowie das Solitärgebäude im Innenhof sind mit einer Putzfassade in „weiß“ (ähnlich RAL 9010 „reißweiß“) auszuführen. Die Verwendung von Sichtmauerwerk im Farbton der Straßen- und giebelseitige Fassadenflächen ist in der Erdgeschossenebene zulässig.

#### 2. Dacheindeckungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Bei geneigten Dächern sind nicht hochglänzende Tonziegel oder Betondachsteine in „rot“ zulässig.

2.2 Dachgauben sind mit Zink zu verkleiden.

2.3 Gebäudedächer der Hauptgebäude sind bis zu einer Neigung von 10° mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

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

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

3.1 Straßenseitig sind die Hauptgebäude zu mindestens 55 % der Fassadenlänge mit 45° - 48° geneigten Dachflächen herzustellen.

3.2 Innerhalb der vorgenannten geneigten Dachfläche sind Dachgauben und - einschnitte nur mit mind. 50 cm vorgelagerter Dachfläche auf max. 50 % der Trauf-Länge der geneigten Dachfläche zulässig.

#### 4. Grundstückseinfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen sind in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

#### 5. Werbeanlagen (§ 50 NBauO)

Werbeanlagen sind nur erdgeschossig sowie unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses an der Stätte der Leistung ohne Wechsellicht und in einer maximalen Größe von 1 m² zulässig. Im Übrigen ist § 49 BauNVO anzuwenden.

#### 6. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig und in einer maximalen Größe von 1 m² zulässig. Im Übrigen ist § 49 BauNVO anzuwenden.

### Hinweise:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte muss innerhalb des Plangebietes eine monochromatische Beleuchtung mit insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtungskörpern Verwendung finden. Hierzu gehören z.B. LED-Lampen mit einem Lichtspektrum zw. 2500 K und 3500 K. Das Licht muss gezielt nach unten gerichtet werden und darf keine seitliche oder nach oben gerichtete Beleuchtung ermöglichen. Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung hinsichtlich des Baumschutzes vorzusehen.

Im Umkreis von 100 m liegt ein bekannter Erdfall nördlich des Bebauungsplan-Geltungsbereiches. Durch das Niedersächsische Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie erfolgt für Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen eine Einstufung der Planungfläche in die Erdfallgefährdungskategorie 3, für Gebäude mit 3 bis 4 Geschossen eine Einstufung in die Erdfallgefährdungskategorie 4.

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 bereit gehalten.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169 „Lindenstraße / Ecke Barckhausenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den

Oberbürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in ihrer Sitzung am 24.01.2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 „Lindenstraße / Ecke Barckhausenstraße“ der Hansestadt Lüneburg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2017 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Lüneburg, den

Oberbürgermeister

### Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 „Lindenstraße / Ecke Barckhausenstraße“ der Hansestadt Lüneburg wurde ausgearbeitet von:

Gosch-Schreyer-Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Papierberg 4, 23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 04531/6707-0, oldesloe@gssp-ig.de

Bad Oldesloe, den

- Dipl.-Ing. St.Gosch -

### Plangrundlage

Kartengrundlage:  
Maßstab: 1 : 1.000  
Gemeinde: Hansestadt Lüneburg, Gemarkung: Lüneburg, Flur:  
Quelle:

Herausgeber:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Lüneburg © 2018 LGLN

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist Straßen, Wege sowie Plätze vollständig nach (Stand .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 „Lindenstraße / Ecke Barckhausenstraße“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 „Lindenstraße / Ecke Barckhausenstraße“ und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Lüneburg, den

Oberbürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 „Lindenstraße / Ecke Barckhausenstraße“ und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lüneburg, den

Oberbürgermeister

### Inkrafttreten

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 169 „Lindenstraße / Ecke Barckhausenstraße“ und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ..... im ..... bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 169 „Lindenstraße / Ecke Barckhausenstraße“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Lüneburg, den

Oberbürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 „Lindenstraße / Ecke Barckhausenstraße“ sowie der örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften im Sinne von § 214 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den

Oberbürgermeister

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von einen Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 „Lindenstraße / Ecke Barckhausenstraße“ sowie der örtlichen Bauvorschrift sind beachtliche Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den

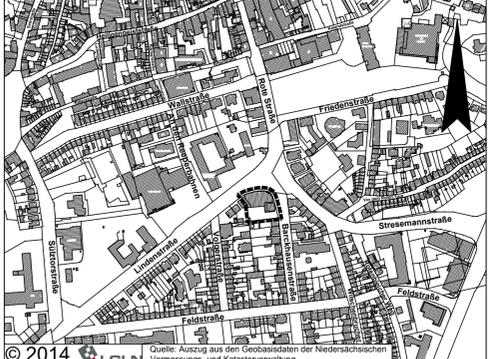
Oberbürgermeister

# HANSESTADT LÜNEBURG

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169

### „Lindenstraße / Ecke Barckhausenstraße“

mit örtlicher Bauvorschrift  
Stand: Entwurf 04.03.2019



© 2014 LGLN

23843 Bad Oldesloe  
Papierberg 4  
Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0  
Fax : 0 45 31 / 67 07 79  
Gosch-Schreyer-Partner  
Beratende Ingenieure (VBI) E-mail: oldesloe@gssp-ig.de



LOHMANN  
ARCHITEKTEN  
IN DER AHE 1  
27356 ROTENBURG

Tel.: 04261/9191-0  
Fax: 04261/9191-33

info@lohmann-architekten.com  
www.lohmann-architekten.com

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169  
„Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße“**

**Vorhaben- und Erschließungsplan /  
Hochbau-Entwurf des geplanten Vorhabens  
Stand 04.03.2019**

bestehend aus:

- |                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| - Lageplan mit Erschließung | Maßstab 1:500         |
| - Grundriss Erdgeschoss     | Maßstab 1:200         |
| - Grundriss 1. Obergeschoss | Maßstab 1:200         |
| - Grundriss 2. Obergeschoss | Maßstab 1:200         |
| - Grundriss 3. Obergeschoss | Maßstab 1:200         |
| - Grundriss 4. Obergeschoss | Maßstab 1:200         |
| - Grundriss Untergeschoss   | Maßstab 1:200         |
| - Schnitte AA', BB' und CC' | Maßstab 1:100 / 1:200 |
| - Blockrand Ansichten       | Maßstab 1:200         |
| - Gartenhaus Ansichten      | Maßstab 1:200         |



LOHMANN  
ARCHITEKTEN  
IN DER AHE 1  
27356 ROTENBURG

Tel.: 04261/9191-0  
Fax: 04261/9191-33

info@lohmann-architekten.com  
www.lohmann-architekten.com



Lindenstraße  
Lüneburg

Lageplan 1:500

Urheberrechtlich geschützt!  
Lohmann Architekten BDA  
P 955-16 Bebauung Lindenstraße,  
Lüneburg, 04.03.2019





LOHMANN  
ARCHITEKTEN  
IN DER AHE 1  
27356 ROTENBURG

Tel.: 04261/9191-0  
Fax: 04261/9191-33

info@lohmann-architekten.com  
www.lohmann-architekten.com

11119



301109

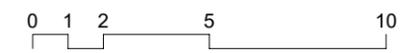
11115



Lindenstraße  
Lüneburg

Erdgeschoss 1:200

Urheberrechtlich geschützt!  
Lohmann Architekten BDA  
P 955-16 Bebauung Lindenstraße,  
Lüneburg, 04.03.2019



Stahlstabzaun H = 1.4m  
Ligusterhecke H = 1.6m / 1.8m



LOHMANN  
ARCHITEKTEN  
IN DER AHE 1  
27356 ROTENBURG

Tel.: 04261/9191-0  
Fax: 04261/9191-33

info@lohmann-architekten.com  
www.lohmann-architekten.com



11119

11115

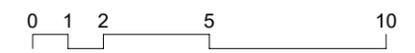
301109



Lindenstraße  
Lüneburg

erstes Obergeschoss 1:200

Urheberrechtlich geschützt!  
Lohmann Architekten BDA  
P 955-16 Bebauung Lindenstraße,  
Lüneburg, 04.03.2019







LOHMANN  
ARCHITEKTEN  
IN DER AHE 1  
27356 ROTENBURG  
Tel.: 04261/9191-0  
Fax: 04261/9191-33  
info@lohmann-architekten.com  
www.lohmann-architekten.com



11119

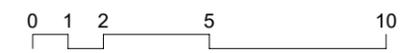
11115

301109

Lindenstraße  
Lüneburg

drittes Obergeschoss 1:200

Urheberrechtlich geschützt!  
Lohmann Architekten BDA  
P 955-16 Bebauung Lindenstraße,  
Lüneburg, 04.03.2019





**LOHMANN  
ARCHITEKTEN**  
IN DER AHE 1  
27356 ROTENBURG  
Tel.: 04261/9191-0  
Fax: 04261/9191-33  
info@lohmann-architekten.com  
www.lohmann-architekten.com



11119

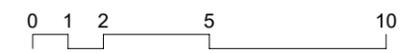
11115

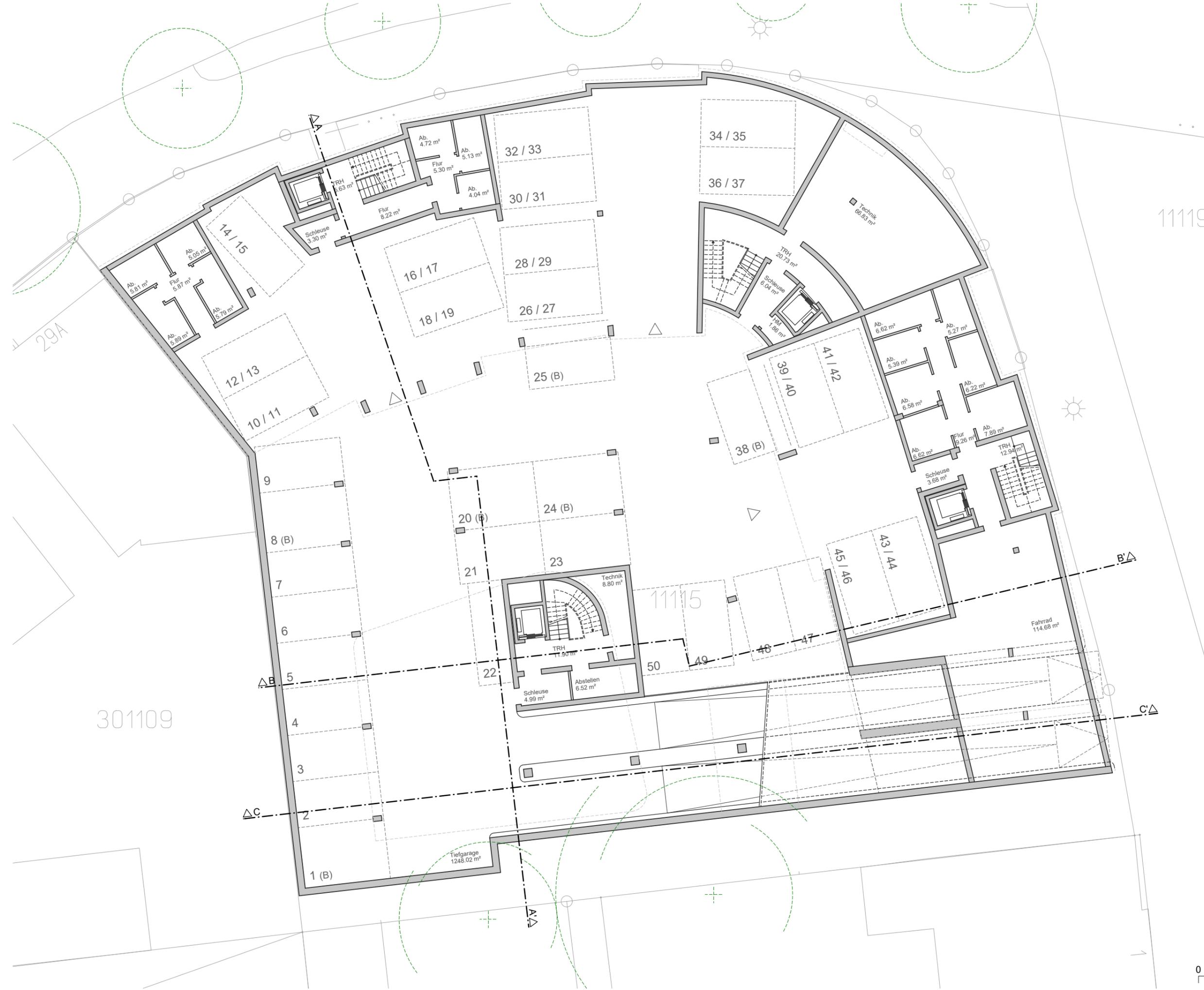
301109

**Lindenstraße  
Lüneburg**

viertes Obergeschoss 1:200

Urheberrechtlich geschützt!  
Lohmann Architekten BDA  
P 955-16 Bebauung Lindenstraße,  
Lüneburg, 04.03.2019





11119

11115

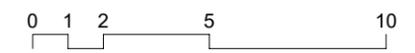
301109



**Lindenstraße  
Lüneburg**

Untergeschoss 1:200

Urheberrechtlich geschützt!  
Lohmann Architekten BDA  
P 955-16 Bebauung Lindenstraße,  
Lüneburg, 04.03.2019



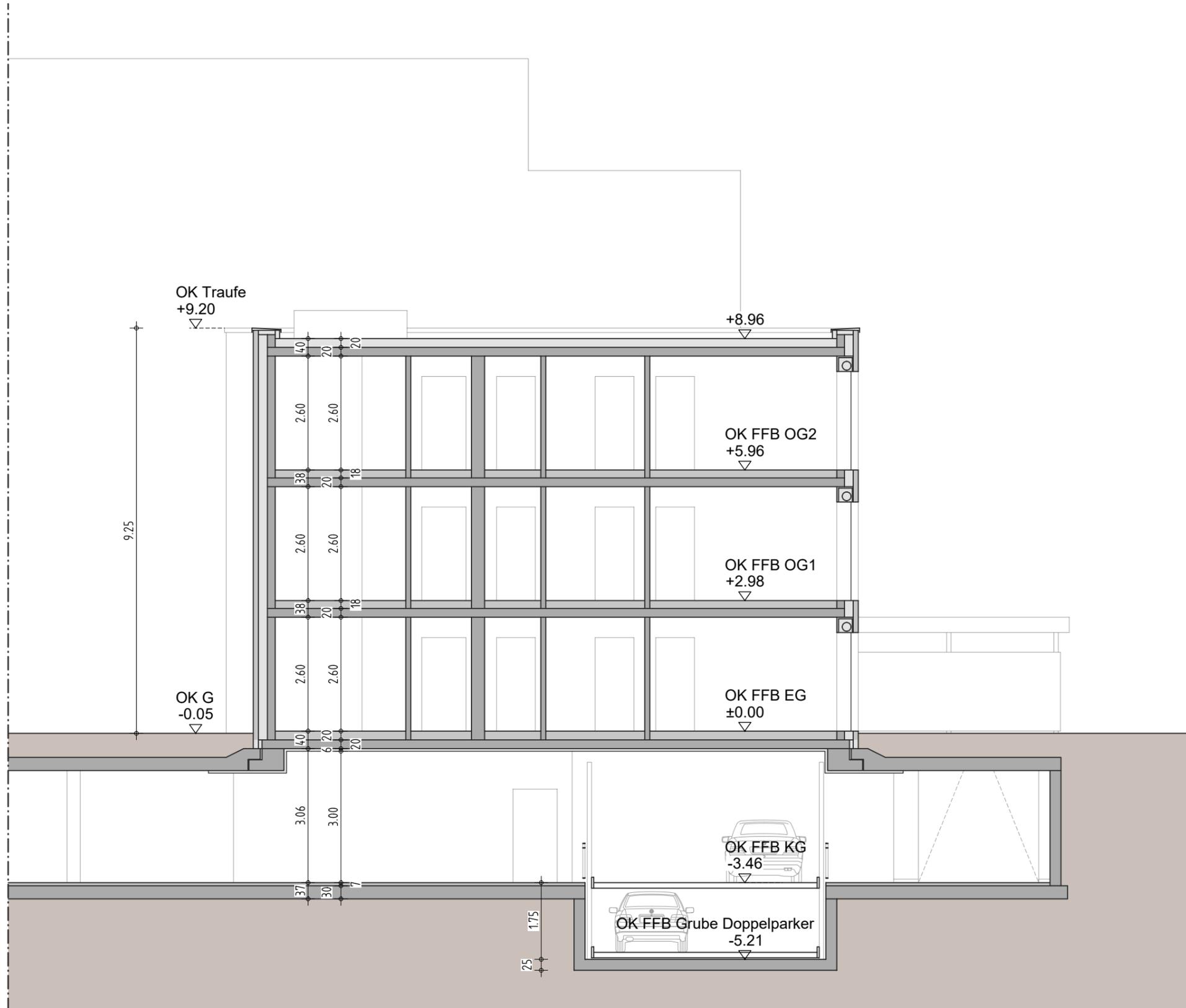




LOHMANN  
ARCHITEKTEN  
IN DER AHE 1  
27356 ROTENBURG

Tel.: 04261/9191-0  
Fax: 04261/9191-33

info@lohmann-architekten.com  
www.lohmann-architekten.com



Lindenstraße  
Lüneburg

Schnitt AA' 1:100  
Gartenhaus

Urheberrechtlich geschützt!  
Lohmann Architekten BDA  
P 955-16 Bebauung Lindenstraße,  
Lüneburg, 04.03.2019

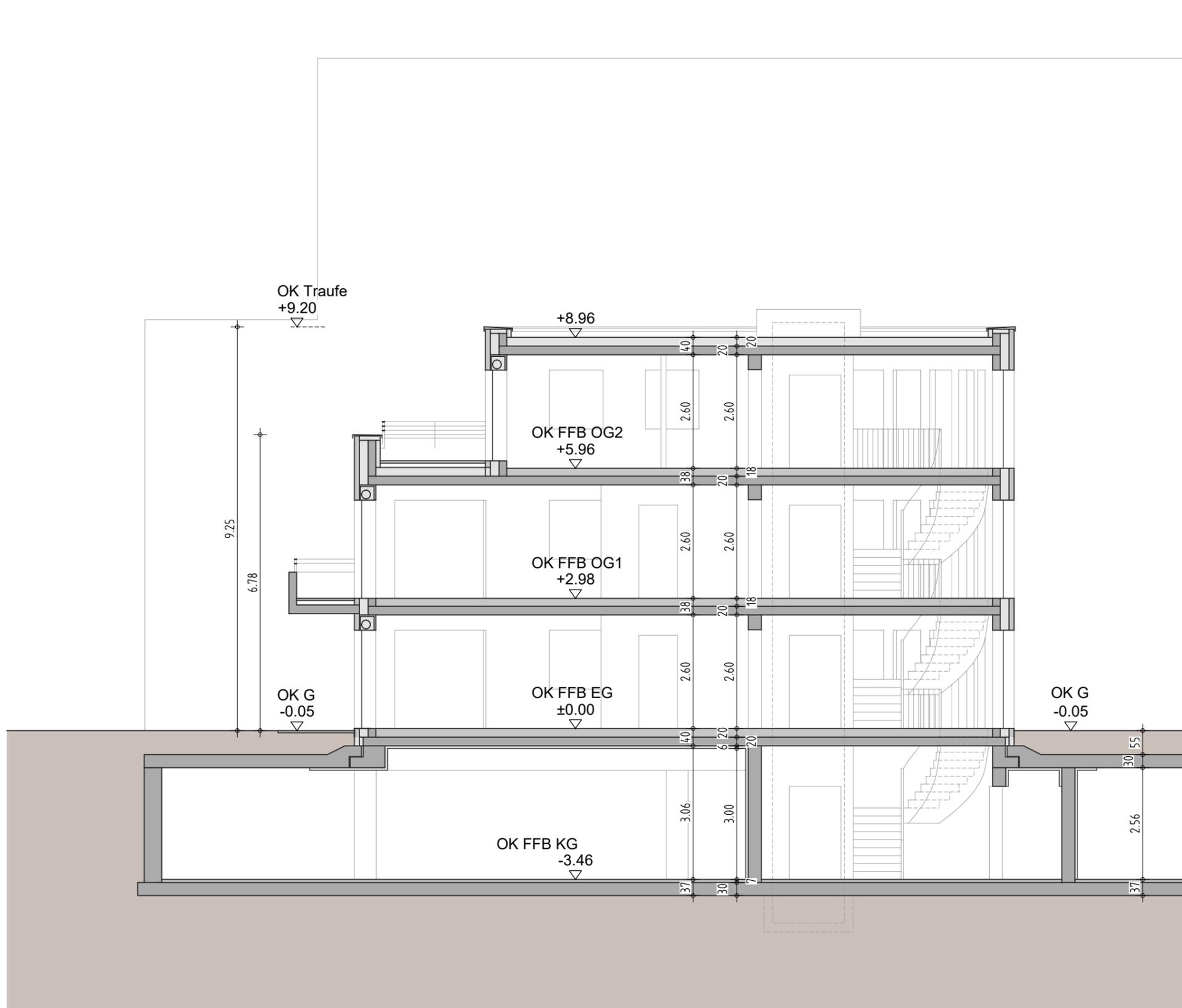




LOHMANN  
ARCHITEKTEN  
IN DER AHE 1  
27356 ROTENBURG

Tel.: 04261/9191-0  
Fax: 04261/9191-33

info@lohmann-architekten.com  
www.lohmann-architekten.com

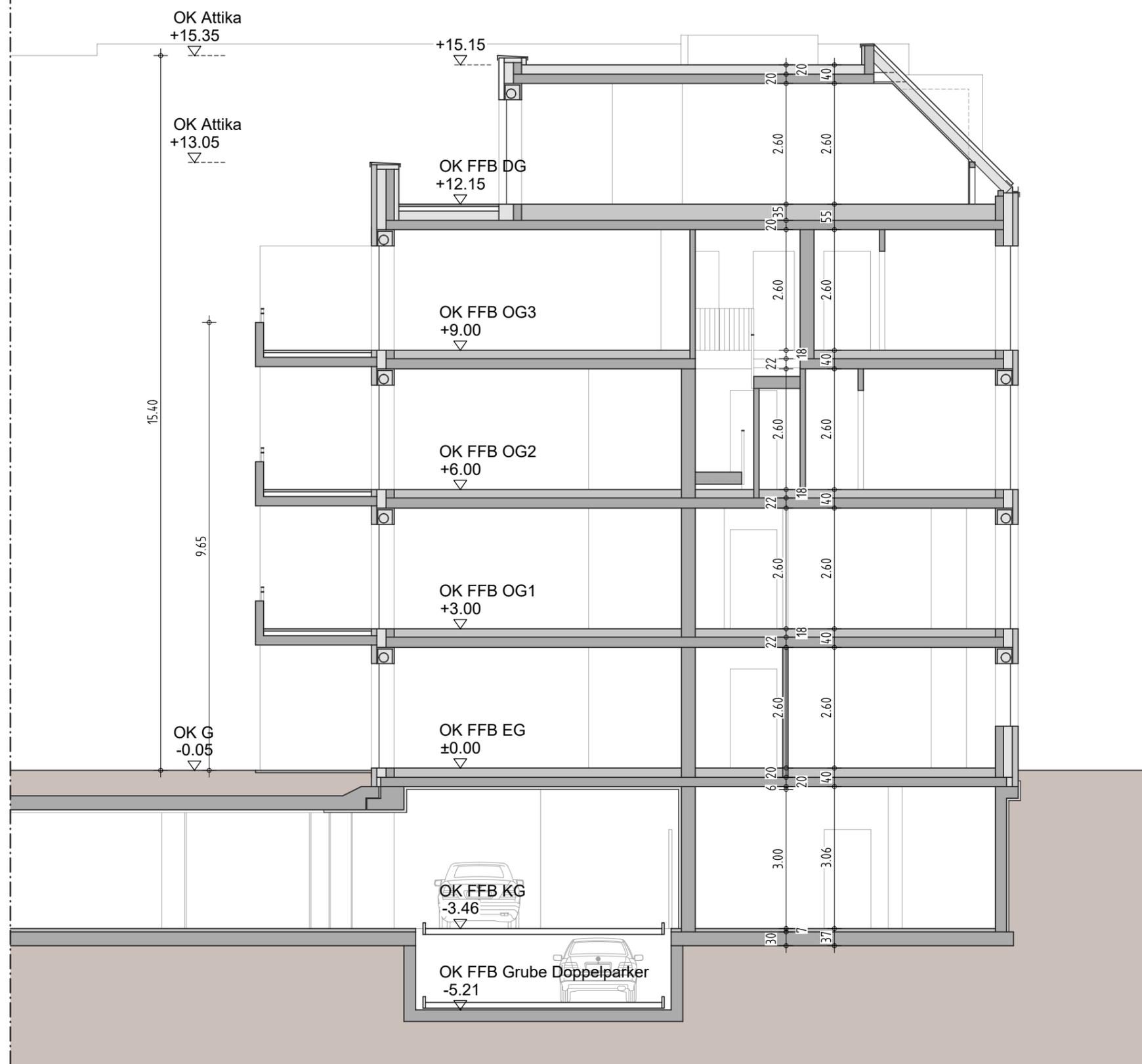


## Lindenstraße Lüneburg

Schnitt BB' 1:100  
Gartenhaus

Urheberrechtlich geschützt!  
Lohmann Architekten BDA  
P 955-16 Bebauung Lindenstraße,  
Lüneburg, 04.03.2019





Lindenstraße  
Lüneburg

Schnitt BB' 1:100  
Blockrand

Urheberrechtlich geschützt!  
Lohmann Architekten BDA  
P 955-16 Bebauung Lindenstraße,  
Lüneburg, 04.03.2019

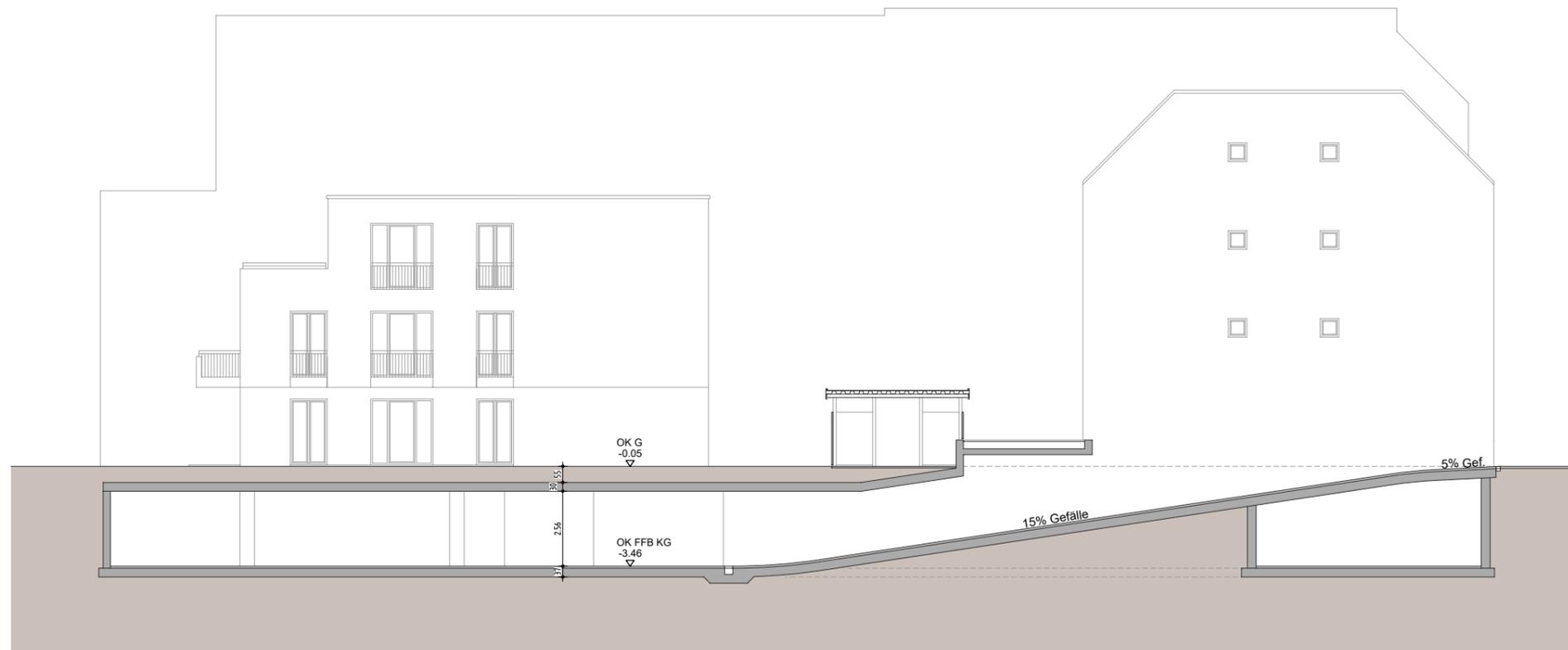




LOHMANN  
ARCHITEKTEN  
IN DER AHE 1  
27356 ROTENBURG

Tel.: 04261/9191-0  
Fax: 04261/9191-33

info@lohmann-architekten.com  
www.lohmann-architekten.com



## Lindenstraße Lüneburg

Schnitt CC' 1:200

Urheberrechtlich geschützt!  
Lohmann Architekten BDA  
P 955-16 Bebauung Lindenstraße,  
Lüneburg, 04.03.2019

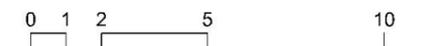




Barckhausenstraße 1

Lindenstraße 30

Ansicht Barckhausenstraße  
(von Osten)



LOHMANN ARCHITEKTEN BDA

IN DER AHE 1 27356 ROTENBURG  
 TEL. 04261/9191-0 FAX 04261/9191-33  
 e-mail : info@lohmann-architekten.com  
 Internet : www.lohmann-architekten.com

Lindenstraße Lüneburg

Blockrand Ansichten 1:200

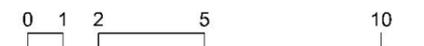
Urheberrechtlich geschützt! Lohmann Architekten BDA  
 P 955-16 Bebauung Lindenstraße, Lüneburg, 04.03.2019



Lindenstraße 30

Lindenstraße 29 a

Ansicht Lindenstraße  
(von Norden)



LOHMANN ARCHITEKTEN BDA

IN DER AHE 1 27356 ROTENBURG  
TEL. 04261/9191-0 FAX 04261/9191-33  
e-mail : info@lohmann-architekten.com  
Internet : www.lohmann-architekten.com

Lindenstraße Lüneburg

Blockrand Ansichten 1:200

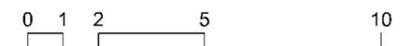
Urheberrechtlich geschützt! Lohmann Architekten BDA  
P 955-16 Bebauung Lindenstraße, Lüneburg, 04.03.2019



Barckhausenstraße 1

Lindenstraße 30

Ansicht Barckhausenstraße  
(von Osten)



LOHMANN ARCHITEKTEN BDA

IN DER AHE 1 27356 ROTENBURG  
 TEL. 04261/9191-0 FAX 04261/9191-33  
 e-mail : info@lohmann-architekten.com  
 Internet : www.lohmann-architekten.com

Lindenstraße Lüneburg

Blockrand Ansichten 1:200  
 - WINTER -

Urheberrechtlich geschützt! Lohmann Architekten BDA  
 P 955-16 Bebauung Lindenstraße, Lüneburg, 04.03.2019



Lindenstraße 30

Lindenstraße 29 a

Ansicht Lindenstraße  
(von Norden)

0 1 2 5 10



LOHMANN ARCHITEKTEN BDA

IN DER AHE 1 27356 ROTENBURG  
TEL. 04261/9191-0 FAX 04261/9191-33  
e-mail : info@lohmann-architekten.com  
Internet : www.lohmann-architekten.com

Lindenstraße Lüneburg

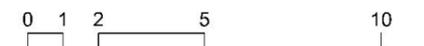
Blockrand Ansichten 1:200  
- WINTER -

Urheberrechtlich geschützt! Lohmann Architekten BDA  
P 955-16 Bebauung Lindenstraße, Lüneburg, 04.03.2019



Barckhausenstraße 1

Innensicht Barckhausenstraße  
(von von Westen)



LOHMANN ARCHITEKTEN BDA

IN DER AHE 1 27356 ROTENBURG  
TEL. 04261/9191-0 FAX 04261/9191-33  
e-mail : info@lohmann-architekten.com  
Internet : www.lohmann-architekten.com

Lindenstraße Lüneburg

Blockrand Ansichten 1:200

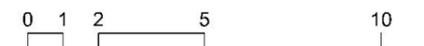
Urheberrechtlich geschützt! Lohmann Architekten BDA  
P 955-16 Bebauung Lindenstraße, Lüneburg, 04.03.2019



Lindenstraße 30

Lindenstraße 29 a

Innenansicht Lindenstraße  
(von Süden)



LOHMANN ARCHITEKTEN BDA

IN DER AHE 1 27356 ROTENBURG  
TEL. 04261/9191-0 FAX 04261/9191-33  
e-mail : info@lohmann-architekten.com  
Internet : www.lohmann-architekten.com

Lindenstraße Lüneburg

Blockrand Ansichten 1:200

Urheberrechtlich geschützt! Lohmann Architekten BDA  
P 955-16 Bebauung Lindenstraße, Lüneburg, 04.03.2019



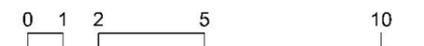
Süd

Ost



Nord

West



LOHMANN ARCHITEKTEN BDA

IN DER AHE 1 27356 ROTENBURG  
 TEL. 04261/9191-0 FAX 04261/9191-33  
 e-mail : info@lohmann-architekten.com  
 Internet : www.lohmann-architekten.com

Lindenstraße Lüneburg

Gartenhaus Ansichten 1:200

Urheberrechtlich geschützt! Lohmann Architekten BDA  
 P 955-16 Bebauung Lindenstraße, Lüneburg, 04.03.2019

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 169  
„Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße“  
mit Örtlicher Bauvorschrift  
der  
Hansestadt Lüneburg**



Entwurf der Begründung  
in der Fassung vom 06.03.2019

Verfahrensstand:  
Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung  
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

erarbeitet von:

**GSP**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Gosch-Schreyer-Partner  
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

# Inhaltsverzeichnis

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass .....	4
1.2 Umweltbericht und Fachbeiträge .....	4
1.3 Verfahren .....	5
1.4 Rechtliche Grundlagen .....	6
1.5 Plangebiet .....	7
<b>2 Planungsvorgaben .....</b>	<b>8</b>
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) .....	8
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 (Fortschreibung 2009).....	9
2.3 Flächennutzungsplan .....	10
2.4 Landschaftsplan .....	10
2.5 Bisher geltende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Mittlerer Stadtring zwischen Linden- und Berliner Straße“.....	11
2.6 Wohnungsbauprogramm .....	11
<b>3 Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>11</b>
<b>4 Inhalt der Planung .....</b>	<b>12</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.3 Baugrenzen, Bauweise .....	14
4.4 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Dachgeschoss .....	15
4.4.1 Verschattungssituation .....	16
4.5 Tiefgarage, Stellplätze, Nebenanlagen.....	17
4.6 Mit Rechten zu belastende Fläche .....	18
<b>5 Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>18</b>
5.1 Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile .....	18
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).....	18
5.2 Dacheindeckungen.....	19
5.3 Dachneigung und Form der Dächer .....	19
5.4 Grundstückseinfriedungen.....	20
5.5 Werbeanlagen.....	20
<b>6 Erschließung.....</b>	<b>20</b>

<b>7 Brandschutz .....</b>	<b>20</b>
<b>8 Umweltbelange .....</b>	<b>20</b>
8.1 Natur und Landschaft.....	20
8.2 Klimaökologisches Fachgutachten .....	21
8.3 Stellungnahme zum Artenschutz (§44 BNatSchG) .....	22
8.4 Bodengutachten .....	22
8.5 Baumbiologische Untersuchung .....	23
<b>9 Verkehrstechnische Untersuchung .....</b>	<b>24</b>
<b>10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	
<b>10.1 Schalltechnische Untersuchung .....</b>	<b>24</b>
10.1.1 -Festsetzungen zum Schallschutz .....	28
<b>10.2 Luftschadstoffuntersuchung .....</b>	<b>28</b>
<b>11 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>29</b>
<b>12 Archäologie, Altlasten und Kampfmittel .....</b>	<b>30</b>

**Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 "Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße", ohne Maßstab .....	7
Abbildung 2: Ausschnitt LROP 2014, Quelle: www.ml.niedersachsen.de .....	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab .....	9
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan, .....	10
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Biotypenkartierung zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes, .....	10
Abbildung 6: Auszug schalltechnische Untersuchung, Abbildung 1 (maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Quelle: LairmConsult .....	26
Abbildung 7: Auszug schalltechnische Untersuchung, Abbildung 2 (maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden), .....	26
Abbildung 8: Auszug schalltechnische Untersuchung, Abbildung 3, Bereich, in dem schallgedämmte Lüftungen zum Schutz der Wohnnutzung tags erforderlich sind, Quelle: LairmConsult .....	27
Abbildung 9: Auszug schalltechnische Untersuchung, Abbildung 4, Lage der Außenwohnbereiche, an denen eine Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich ist, Quelle: LairmConsult .....	27

# Teil I: Begründung

## 1 Allgemeines

---

### 1.1 Planungsanlass

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 24.01.2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 „Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße“ beschlossen.

Die Hansestadt Lüneburg beabsichtigt die Fläche des Plangebietes an zeitgemäße Anforderungen anzupassen und mit der Entwicklung von innerstädtischen Wohneinheiten der starken Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nachzukommen.

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Überplanung der bestehenden Gebäudestrukturen reduziert die zukünftige Bodeninanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs und entspricht damit den Grundsätzen der Bauleitplanung. Städtebauliches Ziel ist es dabei, durch das geplante Vorhaben eine an die besonderen Anforderungen des Eckgrundstückes „Lindenstraße/ Ecke Barckhausenstraße“ angepasste Neubebauung planungsrechtlich abzusichern.

### 1.2 Umweltbericht und Fachbeiträge

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 169 der Hansestadt Lüneburg wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden, da durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung Grundflächen von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt, ist die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c UVPG nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in diesem Rahmen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die folgenden Fachbeiträge erarbeitet und werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt:

- Stellungnahme zum Artenschutz BV Lindenstraße 30, *erstellt durch UIN Dipl. Biologe Holger Reimers, 11.09.2018*
- Ergebnisprotokoll der Ortsbesichtigung für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Lindenstraße / Ecke Barckhausenstraße in 21335 Lüneburg, *erstellt durch Institut für Baumpflege, 18.10.2018*
- Ergebnisprotokoll der baumbiologischen Untersuchung einer Rosskastanie mittels Wurzelsuchgrabung auf dem Grundstück Lindenstraße 30 in 21335 Lüneburg, *erstellt durch Institut für Baumpflege, 01.02.2019*
- Untersuchung der Verschattungssituation zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 „Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße“ der Hansestadt Lüneburg *erstellt durch LAIRMCONSULT GmbH 08.02.2019*

- Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung BV: Lindenstraße 30 in 21335 Lüneburg, *erstellt durch Dipl.-Ing. Claudia Kokemüller, 21.01.2019*
- Klimaökologisches Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 169 Lindenstraße/ Ecke Barckhausenstraße in Lüneburg, *erstellt durch GEO-NET, 22.02.2019*
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169, *erstellt durch Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert / Hannover, Febr. 2019*
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 „Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße“ der Hansestadt Lüneburg, *erstellt durch LAIRMCONSULT GmbH 22.02.2019*
- Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 „Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße“ der Hansestadt Lüneburg, *erstellt durch LAIRMCONSULT GmbH 25.02.2019*

### 1.3 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 24. Januar 2017 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 „Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße gem. §§ 12 i.V.m. 13a Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB kann gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um alle Aspekte der Planung frühzeitig berücksichtigen zu können, wurde dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 02.01. - 02.02.2018 sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vom 28.12.2017 - 02.02.2018 durchgeführt.

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auch der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den folgenden Planunterlagen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB – neben den in Kap. 1.2 erwähnten Gutachten – mit ausgelegt werden.

- Hochbauentwurf des geplanten Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan) bestehend aus, Stand 26.02.2019
- |                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| - Lageplan mit Erschließung, Maßstab  | 1:500 |
| - Grundriss Erdgeschoss, Maßstab      | 1:200 |
| - Grundriss Obergeschoss I, Maßstab   | 1:200 |
| - Grundriss Obergeschoss II, Maßstab  | 1:200 |
| - Grundriss Obergeschoss III, Maßstab | 1:200 |
| - Grundriss Obergeschoss IV, Maßstab  | 1:200 |
| - Grundriss Untergeschoss, Maßstab    | 1:200 |
| - Blockrand Ansichten, Maßstab        | 1:200 |
| - Gartenhaus Ansichten, Maßstab       | 1:200 |
| - Schnitte AA', BB' und CC', Maßstab  | 1:200 |

Vor Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zudem noch ein Durchführungsvertrag erstellt und beschlossen werden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und ggf. im weiteren Verfahren berücksichtigt.

#### **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 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

## 1.5 Plangebiet

Die Hansestadt Lüneburg liegt am Fluss Ilmenau östlich der Lüneburger Heide. Sie befindet sich ca. 55 km südöstlich der Hansestadt Hamburg und gehört zur Metropolregion Hamburg.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 liegt südlich der Lüneburger Innenstadt am Stadtring und am nördlichen Rand des Gründerzeit-Wohngebietes „Rotes Feld“.

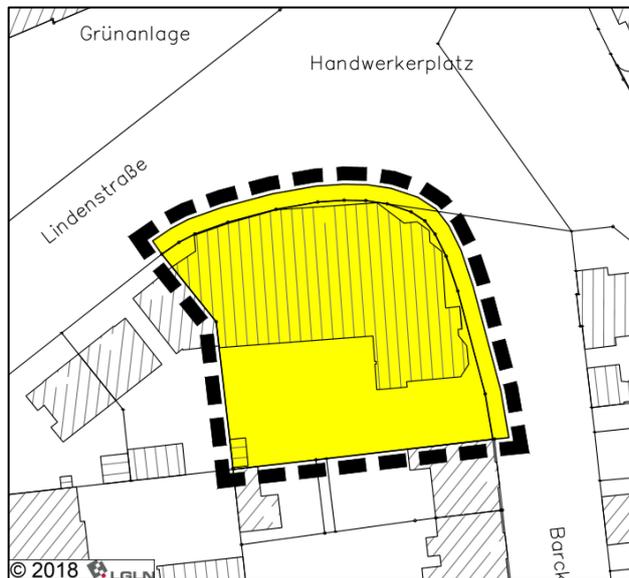


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 "Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße", ohne Maßstab

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet des Eckgrundstückes Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße. Nördlich begrenzt die Straßenverkehrsfläche der „Lindenstraße“ sowie im Osten die Straßenverkehrsfläche der „Barckhausenstraße“ das Plangebiet. Südlich und westlich begrenzt bestehende Wohnbebauung den Geltungsbereich.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup>.

Die Fläche ist bislang durch die bestehende Eckrandbebauung sowie die zugehörige rückwärtige Stellplatzanlage geprägt.

## 2 Planungsvorgaben

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

### 2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)



Abbildung 2: Ausschnitt LROP 2014, Quelle:

[www.ml.niedersachsen.de](http://www.ml.niedersachsen.de)

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Fassung 2014) ist die Hansestadt Lüneburg als Oberzentrum dargestellt und liegt in einem wichtigen Knotenpunkt der überregionalen Infrastruktur (Straße und Schiene).

In den Oberzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. Insbesondere Planungen und Maßnahmen zur Siedlungs-, Freiraum-, Versorgungs- und Infrastruktur sollen untereinander und aufeinander abgestimmt werden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 schafft die Hansestadt Lüneburg die planungsrechtliche Voraussetzung zusätzlicher Wohnnutzungen und kommt somit seiner Entwicklungsaufgabe von Wohnstätten nach. Durch die Überplanungen des Vorhabengebietes werden Außenbereichsflächen vor einer entsprechenden Inanspruchnahme bewahrt.

## 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 (Fort-schreibung 2009)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg (Fassung 2010) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt (siehe Abb. 2). Die Hansestadt Lüneburg wird insgesamt u.a. als Oberzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ ausgewiesen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen vorwiegend der „Entwicklung von Wohnstätten“ als einer Schwerpunktaufgabe des Regionalplans.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den Geltungsbereich des Plangebietes ein besonderes Wohngebiet (WB) dar.

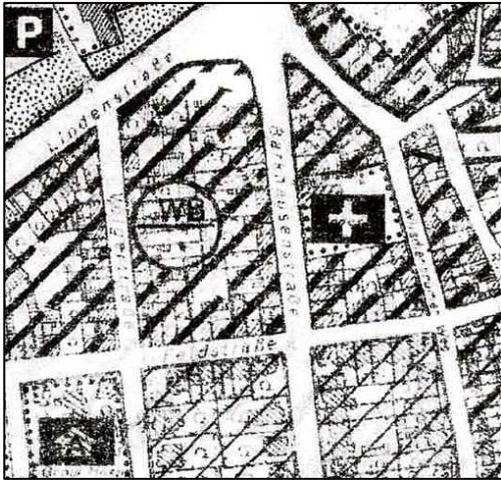


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan,

Quelle: Hansestadt Lüneburg, ohne Maßstab

Obwohl erst im Sept. 1977 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 mit der Festsetzung einzelner Flurstücke als Allgemeines Wohngebiet rechtskräftig geworden war, stellte der F-Plan 1981 verallgemeinernd die gesamten Blockbereiche als WB dar. Auf Grund der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes, der grundsätzlichen Entwicklung als Wohnbaufläche und der auch benachbart teils als WA im B-Plan festgesetzten Parzellen kann von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden, eine Berichtigung des F-Planes wird daher nicht erforderlich.

## 2.4 Landschaftsplan



Abbildung 5: Ausschnitt aus der Biotoptypenkartierung zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes,

Quelle: Stadt Lüneburg, ohne Maßstab

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg stammt aus dem Jahr 1996 und befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Im Rahmen der Neuaufstellung ist bereits eine Biotoptypenkartierung erfolgt. Diese stellt den Geltungsbereich als Gewerbegebiet mit angrenzenden sonstigen Grünanlagen ohne Altbäume sowie Verkehrsflächen dar. Im Westen sowie Süden befindet sich Zeilenbebauung.

OGG	Gewerbegebiet
OZ	Zeilenbebauung
PZA	sonstige Grünanlagen ohne Altbäume

Weitergehende für das Planvorhaben relevante Aussagen werden aufgrund der innerstädtischen Lage durch den Landschaftsrahmenplan sowie das Landschaftsprogramm Niedersachsen nicht getroffen.

## **2.5 Bisher geltende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Mittlerer Stadtring zwischen Linden- und Berliner Straße“**

Auf der Fläche des Plangebietes gelten bislang die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Mittlerer Stadtring zwischen Linden- und Berliner Straße“, der die Parzelle bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt. Bei festgesetzter geschlossener Bauweise [g] ist für das Vorhaben-Grundstück das Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 begrenzt. Im direkten Kreuzungsbereich der Linden- mit der Barckhausenstraße ist ein maximal 5-geschossiger Baukörper zuzüglich Dachgeschoß zulässig; die Baugrenz-Festsetzungen ermöglichen eine für Wohnnutzung ungeeignet große Gebäude-Tiefe. Die Zahl der Vollgeschosse ist für den nordwestlichen sowie südöstlichen Teil auf drei [III] begrenzt. Im südwestlichen Hof-Bereich ist die oberirdische Anordnung von Stellplätzen zulässig.

## **2.6 Wohnungsbauprogramm**

Um der starken Nachfrage nach Wohnraum im Landkreis sowie in der Hansestadt Lüneburg nachzukommen, wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt, um den konkreten Bedarf bestimmen und analysieren zu können.

*Die Lage auf dem Lüneburger Wohnungsmarkt ist angespannt. Es fehlen bezahlbare Wohnungen für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. (...) Das GEWOS-Institut für Stadt- und Regional- und Wohnforschung GmbH hat die Wohnsituation in Hansestadt und Landkreis Lüneburg untersucht und ihre Ergebnisse im März 2016 auf der Wohnbaukonferenz Lüneburg vorgestellt. (...)*

*Gerade mit Blick auf die Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen hat die Hansestadt darum- in Verbindung mit den Fördermöglichkeiten von Bund und Land – ein eigenes Wohnungsbauprogramm für die Hansestadt Lüneburg entwickelt (Titel: 2100 Wohnungen für Lüneburg bis Zwo21).*

*Das GEWOS-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH hat in seiner Wohnungsmarktanalyse der Hansestadt bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs von 4-6 Prozent und ein Plus von 2650 Haushalten prognostiziert. GEWOS sieht für die Hansestadt Lüneburg einen Neubaubedarf von 350 Wohneinheiten pro Jahr ([www.hansestadtlueneburg.de](http://www.hansestadtlueneburg.de)).*

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 entspricht den Vorgaben des Wohnungsbauprogrammes der Hansestadt Lüneburg, indem der starken Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten nachgekommen wird. Zur Schaffung förderfähigen Wohnungsbaus sind Regelungen im Durchführungsvertrag vorgesehen.

## **3 Allgemeines Planungsziel**

---

Das Eckgrundstück Lindenstraße/Barckhausenstraße soll neu bebaut werden. Die städtebaulichen Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans sind in den 1970er Jahren entstanden. Nun sollen die städtebaulichen Kriterien insbesondere hinsichtlich der Nutzungen, der überbaubaren Grundflächen, der Höhe und Kubatur sowie der Gestaltungskriterien in dieser besonderen Lage am Stadtring und Handwerkerplatz überdacht und entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 wird gewährleistet, dass die städtebauliche Gestaltung des Eckgrundstückes im Bereich Lindenstraße/Barckhausenstraße dem zeitgemäßen Erscheinungsbild der Hansestadt Lüneburg entspricht.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es dabei insbesondere, für das stadtbild-prägende Eckgrundstück am Stadtring eine sich in die Umgebung einfügende Neubebauung zu ermöglichen und hierzu die Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Anforderungen an die Nutzung, die Gebäudekubatur und Gestaltung planungsrechtlich abzusichern.

Die besondere Lage des Plangebietes im Kreuzungsbereich Lindenstraße/ Ecke Barckhausenstraße erfordert das Einfügen der künftigen städtebaulichen Kubatur in die bestehende vorhandene Gründerzeit-Bebauung. Um ein entsprechend stimmiges Erscheinungsbild durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 zu erreichen, werden neben der verbindlichen Bezugnahme auf die vorliegenden hochbaulichen Entwürfe konkrete örtliche Bauvorschriften in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 169 übernommen. Eine klare Vorgabe der Dach- sowie Fassadengestaltung gewährleisten die Erhaltung eines stimmigen Ortsbildes im Bereich des Plangebietes.

## **4 Inhalt der Planung**

---

Die Fläche des Plangebietes wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um dem städtebaulichen Ziel innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, nachzukommen.

Um die Fläche des Plangebietes aufgrund seiner relativ geringen Größe bestmöglich für die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten nutzen zu können, wird auf eine Anordnung von oberirdischen Stellplätzen verzichtet. Die erforderlichen Stellplätze der künftigen Wohneinheiten werden in einer Tiefgarage unterhalb der geplanten Baukörper vorgesehen. Somit ist gewährleistet, dass die Außenfläche des Plangebietes eine erhöhte Aufenthaltsqualität für die Nutzer aufweist.

Der bislang als Stellplatzanlage genutzte Hinterhof wird durch die Errichtung eines freistehenden Baukörpers und eine angepasste Freiraumgestaltung überplant.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

*In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke) sowie Ferienwohnungen nicht zulässig.*

*Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ebenfalls nicht zulässig.*

*Die gem. § 13 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Räume für freie Berufe und gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch keine Verkehrszunahme im Vergleich zu allgemeiner Wohnnutzung zu erwarten ist.*

Die Hansestadt Lüneburg verfolgt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 das Ziel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen können in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden zu beeinträchtigenden Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung führen. Daher werden sie für das Plangebiet ausgeschlossen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und des damit verbundenen Druck des ruhenden Verkehrs sind die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch keine Verkehrszunahme im Vergleich zu allgemein zulässiger Wohnnutzung zu erwarten ist.

Die neben der allgemeinen Wohnnutzung zulässigen Nutzungen können zu einer stimmigen Ergänzung innerhalb des Quartiers und somit zu einer Aufwertung der Hansestadt Lüneburg führen.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 17, 20 und 21 a BauNVO)

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) kann die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestehende Obergrenze für Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung durch Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.*

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) kann Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.*

Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,6 zugelassen. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten unterirdischen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Die Hansestadt Lüneburg steht einem starken Bedarf der Schaffung wohnbaulicher Nutzungen gegenüber. Die Fläche des Plangebietes in zentraler Lage des Stadtgebietes bietet sich für die Entwicklung von Wohnraum an. Um eine bestmögliche Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen sowie eine möglichst hohe Zahl von Wohnungen schaffen zu können, soll eine Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Hauptnutzflächen ohne Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl bis 0,55 und einschließlich Terrassenflächen bis 0,6 zugelassen werden. Die zulässige Geschoßflächenzahl soll dementsprechend mit maximal 2,0 festgesetzt werden. Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine analog starke Ausnutzung der Flächen geprägt. Die gründerzeitliche bestehende Bebauungsstruktur wird in vergleichbarer Dichte ergänzt und das bestehende Erscheinungsbild der Umgebung durch die künftige Planung entsprechend erhalten. Die Überschreitung der Obergrenzen baulicher Dichte des § 17 (1) BauGB ist daher aus den vorgenannten Gründen städtebaulich vertretbar. Durch die Planung wird zudem sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, indem durch eine gut zu belichtende Gebäudetiefe, die Einhaltung bzw. teilweise

Überschreitung der erforderlichen Abstandsflächen und eine gute Ausrichtung der Baukörper eine attraktive und zum Hof hin ruhige Wohnlage entwickelt wird.

Die bislang rechtsverbindlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Hansestadt Lüneburg beinhalteten bereits entsprechende Zulässigkeiten zum Maß der baulichen Nutzung. Somit wird die künftige bauliche Nutzung dem städtebaulichen Gedanken einer bestmöglichen Ausnutzung des Plangebietes weiterhin gerecht.

Diese Begrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen die Entstehung einer den Handwerkerplatz angemessen prägenden Raumkante und gewährleisten gleichzeitig ein Einfügen der künftigen Gebäude im Plangebiet an die bestehende Gründerzeit-Bebauung im Bereich der Lindenstraße und der Barckhausenstraße. Durch das geplante Vorhaben kommt die Hansestadt Lüneburg in diesem Rahmen dem dringenden Bedarf an innerstädtischen Wohnraum nach.

### **4.3 Baugrenzen, Bauweise**

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

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der Lage der Baugrenzen werden für die Baufenster innerhalb des Geltungsbereiches differenzierte Festsetzungen zur Art der zulässigen Bauweise festgesetzt.

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße wird für das festgesetzte Baufenster eine geschlossene Bauweise [g] festgesetzt, um die westlich sowie südlich angrenzende Bebauung entsprechend fortführen zu können. Die künftige Eckbebauung fügt sich somit stimmig in die Bestandssituation ein ohne diese in ihrer Eigenart zu beeinträchtigen.

Für die rückwärtige Fläche wird ein separates Baufenster in offener Bauweise [o] festgesetzt. Das Solitärgebäude ergänzt die entlang des Straßenraumes geplante Bebauung. Durch die offene Bauweise [o] und den festgesetzten Baugrenz-Abstand zur Bestands-Bebauung in der Barckhausenstraße und der Lindenstraße wird sichergestellt, dass die baulichen Strukturen innerhalb des Plangebietes nicht zu massiv wirken und die umgebende Bestandsbebauung nicht beeinträchtigen. Im Laufe des Verfahrens wurde der Baugrenz-Abstand des Hinterhauses zur südlichen Grundstücksgrenze vergrößert, da die Planung zum Bestandsgebäude Barckhausenstraße 1 a hin auf einen Südbalkon verzichtet.

Die gemäß Niedersächsischer Bauordnung einzuhaltenden Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken werden durch die Lage des Baufensters i.V.m. dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung eingehalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird hinsichtlich einer differenzierten Traufhöhe (TH), Gebäudehöhe (GH) sowie der Zahl der Vollgeschosse durch einzelne Baugrenzen gegliedert.

#### **4.4 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Dachgeschoss**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

*Über den zulässigen Vollgeschossen ist nur eine Dachgeschoss-Ebene zulässig, die maximal 75% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen darf.*

*In dem Allgemeinen Wohngebiet werden maximale Trauf- (TH) und Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße.*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Überplanung eines vollständig erschlossenen Geländes an bestehenden Straßenverkehrsflächen handelt, kann diese als Bezugshöhe für die künftigen Baukörper herangezogen werden.

*Ausnahme dürfen technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile bei einer Entfernung zur Dachkante von mind. 2,0 m die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern keine Einsehbarkeit von der Straßenverkehrsfläche gegeben ist.*

Die zulässige Geschossigkeit wird zum Handwerkerplatz hin gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan auf maximal 4 Vollgeschosse für den zentralen Bereich der Blockrandbebauung reduziert. Zur Nachbarbebauung in der Linden- und in der Barckhausenstraße hin wird eine Abstufung der Blockrand-Bebauung auf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Darüber ist maximal ein Dachgeschoss mit - wegen der erheblichen Gebäudetiefe - max. 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig. Im westlichen Bereich der Blockrand-Bebauung, d.h. zur Nachbarbebauung in der Lindenstraße hin, und für das Hinterhaus stellen die zusätzlichen Gebäudehöhen-Festsetzungen und der Vorhabenplan als verbindliche Hochbauplanung jedoch sicher, dass – über die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschosse hinaus – kein weiteres Dachgeschoss entstehen kann.

Der geplante Baukörper auf dem Eckgrundstücke Barckhausenstraße/ Lindenstraße wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16,40 m über mittlerer Höhe der Straßenachse in Verbindung mit vier [IV] Vollgeschossen festgesetzt. Zu den Randbereichen erfolgt eine Reduzierung auf drei [III] Vollgeschosse und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m über mittlerer Straßenachse, um einen stimmigen Übergang zu der angrenzenden Bestandsbebauung zu gewährleisten.

Der rückwärtig freistehende Baukörper wird in seiner zulässigen Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse ebenfalls gegliedert. Der östliche Teil des Baufensters wird durch eine maximal zulässige gebäudehöhe von 10,00 m und drei [III] Vollgeschossen begrenzt. Zur westlichen Grundstücksgrenze erfolgt eine Reduzierung auf eine maximale Höhe von 7,50 m i.V.m. zwei [II] Vollgeschossen. Durch die Höhengliederung des im rückwärtigen Bereich freistehenden Gebäudekörpers wird sichergestellt, dass das oberste Geschoss als ein westseitig zurückspringendes Staffelgeschoss nur relativ geringe negative Auswirkungen auf die Belichtung der umliegenden Gebäude aufweist.

Die konkret getroffenen Höhenbegrenzungen sollen gewährleisten, dass sich die künftigen baulichen Strukturen an die Bestandsbebauung sowie das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebung einfügen, ohne eine negative Beeinträchtigung auf diese zu haben. Für die Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung ist im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 eine Verschattungsstudie erstellt worden. Auf das entsprechende Gutachten des Büros Lairm-Consult sowie die weiteren Ausführungen unter Ziffer 5.4.1 wird ergänzend verwiesen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Bestandsgebäude zurzeit ein Mobilfunkmast genehmigt und vorhanden ist. Dieser ist am Vorhabenstandort nicht mehr erforderlich und wird im Rahmen der Umbaumaßnahmen verlagert.

#### **4.4.1 Verschattungssituation**

Das geplante Vorhaben sieht eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenblock-Bereich der Lindenstraße/ Ecke Barckhausenstraße der Hansestadt Lüneburg vor. Um sicherzustellen, dass durch die zusätzliche und künftig höhere Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Gebäude zu erwarten sind, wurde durch das Büro LairmConsult eine Untersuchung der Verschattungssituation erstellt.

Das vollständige Gutachten ist Bestandteil der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

##### Auszug Untersuchung der Verschattungssituation

*Im Rahmen einer detaillierten Untersuchung wurden die Veränderungen der Verschattungssituation im Bereich der dem Plangeltungsbereich benachbarten Wohnbebauung geprüft. Hierzu werden zwei Varianten unterschieden:*

- *Variante 1: Hinterhaus mit drei Vollgeschossen auf der gesamten Fläche;*
- *Variante 2: Hinterhaus mit zwei Vollgeschossen und einem westseitig zurückspringenden Staffelgeschoss.*

*Die Beurteilung erfolgte anhand der relativen Abnahme der möglichen Besonnungstunden sowie der Kriterien zu den empfohlenen Mindestbesonnungstunden gemäß DIN 5034-1. Insbesondere ist eine Abnahme der möglichen Besonnungstunden um ein Drittel und mehr gemäß aktueller Rechtsprechung als unzumutbar zu bewerten.*

*Für die vorliegende Planung ergibt sich, dass Abnahmen der möglichen Besonnungstunden um mehr als ein Drittel an den relevanten Fassaden (Süd, West- und Ostseiten) nicht zu erwarten sind. Lediglich an den nördlichen Fassaden einiger weniger Gebäude sind höhere Abnahmen nicht auszuschließen.*

*Im Vergleich mit der Einhaltung der Richtwerte für die möglichen Mindestbesonnungstunden ergeben sich überwiegend keine relevanten Veränderungen. Sofern die Richtwerte im Prognose-Nullfall eingehalten werden, ist dies auch zumindest an der meistbesonnenen Fassade im Prognose-Planfall weiterhin der Fall. Somit wird dem Mindestkriterium gemäß DIN 5034-1 weiterhin entsprochen, da die Richtwerte lediglich in mindestens einem Wohnraum einzuhalten sind und nicht an allen Gebäudefassaden. Somit sind überwiegend keine beurteilungsrelevanten Verschlechterungen der Besonnungssituation zu erwarten.*

*Im Vergleich der Hinterhaus-Varianten 1 und 2 zeigt sich, dass die vorgesehene Umplanung des 3-geschossigen Hinterhaus in einen Hinterhaus-Baukörper mit zwei Vollgeschossen und einem westseitig zurückspringenden Staffelgeschoss zu einer geringeren Verschattung im Bereich der westlich gelegenen Nachbar-Grundstücke führt. Insbesondere reduziert sich die Verschattung für das westlich angrenzende Gebäude Lindenstraße 29a auf der Südostfassade im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss erheblich: An den Tagen der Tag-Nacht-Gleichen sind in Variante 2 nur Abnahmen der möglichen Besonnungstunden von bis zu 25% gegenüber 31% in Variante 1 zu erwarten, im Winter nur 16% in Variante 2 gegenüber 18% in Variante 1.*

*Auch am westlich benachbarten Gebäude Lindenstraße 29 sind noch Verbesserungen in Variante 2 gegenüber Variante 1 zu erzielen. An den Tagen der Tag-Nacht-Gleichen sind hier in Variante 2 nur Abnahmen der möglichen Besonnungsstunden von bis zu 25% gegenüber 30% in Variante 1 zu erwarten. Im Winter ergeben sich in Variante 2 keine Abnahmen der möglichen Besonnungsstunden gegenüber bis zu 30% in Variante 1.*

*Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Planung teilweise Abnahmen der möglichen Besonnungsstunden in der Nachbarschaft nicht auszuschließen sind. Diese sind jedoch überwiegend von geringer Größe. Die Fälle, in denen im Planfall die Richtwerte gegenüber dem Nullfall nicht mehr eingehalten werden, beschränken sich überwiegend auf wenige Gebäude bzw. Geschosse. Insbesondere wenn ein Richtwert im Nullfall knapp erreicht wird, können auch geringe Abnahmen der Besonnungsstunden zu einer Nichteinhaltung im Planfall führen.*

*Bei der Bewertung der vorliegenden Situation ist ergänzend zu beachten, dass sich das Plangebiet in einem innerstädtischen Bereich mit mehrgeschossiger Bebauung befindet. In derartigen Lagen ist eine Verschattung insbesondere der unteren Geschoss daher grundsätzlich nicht auszuschließen und eher ortsüblich.*

*Insgesamt ist für das Planvorhaben davon auszugehen, dass eine unzumutbare Verschlechterung der Besonnungssituation in der Nachbarschaft nicht zu erwarten ist.*

*Festsetzungen zum Schutz der Nachbarschaft vor Verschattung sind nicht erforderlich.*

Auf Grundlage der Verschattungsstudie wurde – gegenüber dem zunächst geplanten 3-geschossigen Hofgebäude – im Laufe des Verfahrens eine Reduzierung der Baumasse auf ein 2-geschossiges Gebäude mit westseitig rückspringendem Staffelgeschoß vorgenommen, um die Verschattung des westlichen Nachbargebäudes noch weiter zu reduzieren.

Für das rückwärtige Baufenster des freistehenden Baukörpers wird daher eine Gliederung der zulässigen Gebäudehöhe [GH] sowie eine differenzierte Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen festgesetzt, die eine Abstufung gegenüber dem westseitigen Nachbargebäude sicherstellt. Die westseitige Abstufung des 2. Obergeschosses des Hofgebäudes ist auch im rechtlich verbindlichen Vorhabenplan entsprechend dargestellt.

#### **4.5 Tiefgarage, Stellplätze, Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von Stellplätzen innerhalb des Untergeschosses (UG) in der festgesetzten Fläche der Tiefgarage (TG) sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.*

*Auf Ebene des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) ist die Errichtung der Zufahrt zur Tiefgarage zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist unzulässig.*

Die für die künftigen wohnbaulichen Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden auf Ebene des Untergeschosses vorgesehen, um Störungen durch Kfz-Verkehr auf den straßenangrenzenden Bereich der geplanten Tiefgarage zu beschränken und die verbleibenden Hofflächen als Garten- und Freiflächen nutzen zu können.

Die Zu- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Barckhausenstraße. Aufgrund der Zentrums- sowie Bahnhofsnähe sieht der Stellplatzschlüssel der künftigen Bebauung je Wohneinheit einen (1) Stellplatz vor. Die Errichtung der Tiefgarage ermöglicht eine zusätzliche bauliche Ausnutzung des Plangebietes und somit den Bau einer höheren Zahl von Wohnungen durch den freistehenden Baukörper. Die bislang als Stellplatzanlage genutzte Fläche kann einer wohnbaulichen Nutzung mit entsprechenden Freiflächen zugeführt werden.

Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine Großgarage gem. GarVO mit einer mechanischen Be- und Entlüftung. Die Lüftung wird in Schächten über Dach geführt. Die Schächte sind gemäß Grundrissplanung jeweils neben den Fahrstühlen angeordnet.

#### **4.6 Mit Rechten zu belastende Fläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

*Innerhalb der mit „GFL“ bezeichneten Flächen ist zugunsten der Flurstücke 111/8, 111/9 und 111/10 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen.*

Die Flurstücke 111/9 und 111/10 werden bislang über das Flurstück des Vorhabengebietes 111/5 erschlossen. Durch die Überplanung der Bestandssituation wird die Zu- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage im Bereich der bisherigen Zufahrtsmöglichkeit für das rückwärtige Grundstück Barckhausenstraße 1a vorgesehen. Die Festsetzung einer mit Rechten zu belastenden Fläche gewährleistet die dauerhafte Zugänglichkeit und Anbindung des ansonsten gefangenen Grundstückes Barckhausenstraße 1a an die öffentliche Verkehrsfläche und das Leitungsnetz der Barckhausenstraße.

### **5 Örtliche Bauvorschriften**

---

(§ 84 NBauO)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 wird von Bestandsbebauung eingefasst. Zur Erhaltung eines stimmigen städtebaulichen Gesamtbildes werden für die Flächen des Plangebietes örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um die künftigen baulichen Strukturen an die Umgebung anzupassen. Die Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum geplanten Vorhaben werden Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Durch die Örtlichen Bauvorschriften und die Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird sichergestellt, dass sich das abgestimmte Erscheinungsbild der künftigen Baukörper in das Stadtbild der Hansestadt Lüneburg einfügt, ohne dieses zu beeinträchtigen.

#### **5.1 Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile**

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

*Straßen- und giebelseitige Fassadenflächen sind als Sichtmauerwerk in „rot“ bis „rot- braun“ (ähnlich RAL Farben 3000-3011, 8002-8004, 8023-8025) mit einem maximal Putzanteil in „weiß“ von 25% zu gestalten.*

*Die straßenabgewandten Fassaden sowie das Solitärgebäude im Innenhof sind mit einer Putzfassade in „weiß“ (ähnlich RAL 9010 „reinweiß“) auszuführen. Die Verwendung von Sichtmauerwerk im Farbton der Straßen- und giebelseitige Fassadenflächen ist in der Erdgeschossenebene zulässig.*

Die in ihrer Baumasse prägenden Strukturen des Eckgrundstückes Lindenstraße/ Barckhausenstraße passen sich durch die festgesetzten Fassadenmaterialien an das Stadtbild der Hansestadt Lüneburg an. Durch den als Wohnnutzung vorgesehenen Baukörper mit voraussichtlich vielen Fensterflächen werden die Klinkerfassaden aufgelockert.

Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung sowie der Gestaltung der umliegenden Gebäudefassaden ist Putz als Fassadenmaterial für das Plangebiet in einem angemessenen prozentualen Anteil zulässig.

Die straßenabgewandten Fassaden werden mit einer hellen Putzfassade festgesetzt, um durch die hohen Reflexionseigenschaften (Albedo) eine Erwärmung der Oberfläche zu verhindern. Die getroffene Festsetzung kommt dem Mikroklima innerhalb des Plangebietes zu Gute.

Auf die weiteren Ausführungen des klimaökologischen Fachgutachtens wird ergänzend verwiesen.

## **5.2 Dacheindeckungen**

(§84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

*Bei geneigten Dächern sind nicht hochglänzende Tonziegel oder Betondachsteine in „rot“ zulässig. Dachgauben sind mit Zink zu verkleiden.*

*Gebäudedächer der Hauptgebäude sind bis zu einer Neigung von 10° mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.*

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

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften für Dacheindeckungen gewährleisten, dass sich die künftigen Baukörper in die umgebende Bestandsbebauung einfügen ohne diese zu beeinträchtigen. Die vorzusehenden Dachbegrünungsmaßnahmen führen zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes sowie zu einer grundsätzlichen Verbesserung des Mikroklimas im Bereich des Plangebietes.

## **5.3 Dachneigung und Form der Dächer**

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

*Straßenseitig sind die Hauptgebäude zu mindestens 55 % der Fassadenlänge mit 45° - 48° geneigten Dachflächen herzustellen.*

*Innerhalb der vorgenannten geneigten Dachfläche sind Dachgauben und -einschnitte nur mit mind. 50 cm vorgelagerter Dachfläche auf max. 50 % der Trauf-Länge der geneigten Dachfläche zulässig.*

Durch die gegliederten Dachflächen wird das künftige Gebäude in seiner prägenden Eckrandlage in seiner Höhe und somit Massivität zurück genommen. Die verschiedenen Dachflächenformen lockern die baulichen Strukturen auf und führen zum einem stimmigen Gesamterscheinungsbild im Bereich des Plangebietes.

## **5.4 Grundstückseinfriedungen**

(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

*Einfriedungen sind in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.*

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen gewährleistet, dass sich neben den Baukörpern auch die Freiflächen des geplanten Vorhabens in die Umgebung der Bestandsbebauung einfügen. Gleichzeitig wird die Übersichtlichkeit des Straßenraumes im Bereich des Eckgebäudes gewahrt.

## **5.5 Werbeanlagen**

(§ 50 NBauO)

*Werbeanlagen sind nur erdgeschossig sowie unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses an der Stätte der Leistung ohne Wechsellicht und in einer maximalen Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Im Übrigen ist § 49 NBauO anzuwenden.*

Die bauliche Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 der Hansestadt Lüneburg umfasst die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum. Ergänzend zur den künftigen Wohneinheiten sind nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe ausnahmsweise zulässig. Um sicherzustellen, dass die gewerbliche Nutzungen nicht zu einer unverhältnismäßigen Verwendung von Werbeanlagen führt und somit das Erscheinungsbild des Plangebietes beeinträchtigt, erfolgt eine Begrenzung der Zulässigkeit von Werbeanlagen in der Positionierung und Größe.

## **6 Erschließung**

---

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßenverkehrsfläche der Linden- sowie Barckhausenstraße. Ein zusätzlicher Ausbau der Straßenverkehrsflächen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 ist nicht erforderlich.

Die Zufahrt zur Tiefgarage des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Barckhausenstraße.

## **7 Brandschutz**

---

Die Möglichkeiten zur Schaffung des erforderlichen 2. Rettungsweges für alle Wohnungen werden zum Bauantrag näher abgestimmt. Eine Lösungs-Option stellt dabei die Anleiterbarkeit von der Straßenseite dar, wobei diese zur Lindenstraße einen regelmäßigen Rückschnitt der Straßenbäume und ggf. auch Entfernung einzelner Straßenbäume (mit Ersatzpflanzung) erfordern kann. Alternative Lösungsmöglichkeiten bestehen in der Herstellung von 1-2 Treppenräumen als Sicherheitstreppenraum oder anderen baulichen Lösungen zur Schaffung des 2. Rettungsweges.

## **8 Umweltbelange**

---

### **8.1 Natur und Landschaft**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 der Hansestadt Lüneburg wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, weswegen auf eine Umweltprüfung gem. §

1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB verzichtet werden kann. Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, bei dem davon ausgegangen werden kann, dass Eingriffe auf dem Vorhaben-Grundstück bereits vor der B-Plan-Neuaufstellung zulässig waren, muss für die sich dort ggf. ergebenden Beeinträchtigungen gemäß § 13 a Nr. 2 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erbracht werden.

## **8.2 Klimaökologisches Fachgutachten**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 befindet sich im zentralen Bereich der Hansestadt Lüneburg. Durch den hohen Grad der Versiegelung ist der Standort als ungünstige bioklimatische Situation zu bewerten.

Zur Benennung möglicher Maßnahmen zur Verbesserung der klimaökologischen Situation wurde durch das Büro GEO-NET ein klimaökologisches Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 169 Lindenstraße/ Ecke Barckhausenstraße in Lüneburg erstellt.

Das vollständige Gutachten wird zum Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

### Auszug klimaökologisches Fachgutachten:

*Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass die Vorhabenfläche im Bebauungsplan Nr. 169 „Lindenstraße / Ecke Barckhausenstraße“ in einem Quartier mit ungünstiger bioklimatischer Situation liegt, das Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation bedarf und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber baulicher Verdichtung aufweist. Die geplante Neubebauung bedeutet mit Blick auf das gesamte Wohnquartier nur eine flächenmäßig geringe Baumassenverdichtung. Das bestehende Gebäude wird durch ein neues ersetzt; lediglich ein Vollgeschoss kommt hinzu. Im Innenhof ist die Errichtung eines kleinen Wohngebäudes mit 2 Voll- und einem Staffelgeschoß auf der Fläche der derzeitigen voll-versiegelten Stellplätze geplant. Es ist keine nennenswerte Auswirkung auf die ohnehin ungünstige bioklimatische Situation der umliegenden Wohnquartiere zu erwarten.*

*Für das Plangebiet selbst sind Maßnahmen zur Verminderung der Hitzebelastung notwendig, vor allem da sich die Anzahl der betroffenen Bürger durch die Schaffung von ca. 50 Wohneinheiten deutlich erhöht. Die festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 169 entsprechen dieser Forderung. Sie beinhalten für die Fläche über den Tiefgaragen unter anderem eine mindestens 50 cm mächtige Substratauflage, eine maximal 35 %-ige Versiegelung sowie eine Festsetzungen für eine Gestaltung mit Büschen und Bäumen. Fußwege und Fahrwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Diese Art der Oberflächengestaltung verhindert eine starke Erwärmung am Tage. Auch an den Gebäuden selbst sind Maßnahmen vorgeschrieben. So sind Nebengebäude sowie ein Teil der südlichen Fassade des Hauptgebäudes durch Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Dachbegrünung ist sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude mit einer mindestens 12 cm bzw. 8 cm mächtigen Substratauflage vorgeschrieben. Für eine höhere Albedo (und damit geringere Erwärmung der Baumasse am Tage) sorgt die vorgeschriebene weiße Verputzung der straßenabgewandten Fassade (welche am Hauptgebäude größtenteils nach Süden oder Westen – also in Richtung der stärksten Strahlungsimmission – zeigt). ...*

Durch das geplante Vorhaben kommt die Hansestadt Lüneburg dem dringenden Bedarf von weiteren Wohneinheiten innerhalb des Stadtgebietes nach. Die Fläche des Plangebietes stellt hierbei ein Nachverdichtungsangebot im zentralen Bereich der Hansestadt dar und reduziert somit gleichzeitig die weitere Inanspruchnahme von Freiflächen für eine entsprechende bauliche Umsetzung.

Durch die verbindlichen Regelungen zur Gestaltung des Gebäudes sowie der Außenbereichsflächen können durch helle Oberflächenmaterialien und zusätzliche Verschattung durch Bepflanzungen positive klimaökologische Maßnahmen in das geplante Vorhaben integriert werden.

### **8.3 Stellungnahme zum Artenschutz (§44 BNatSchG)**

Das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 der Hansestadt Lüneburg umfasst die Bestandsüberplanung des Eckgebäudes Lindenstraße/Barckhausenstraße.

Für eine entsprechende Umsetzung ist der Rückbau des bislang bestehenden Gebäudes erforderlich.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es unter anderem verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Aus diesem Grund ist durch das Büro UIN – Büro für Umweltkartierung - Informationsverarbeitung – Naturbewertung eine Begehung des Plangebietes in Bezug auf den Artenschutz erfolgt.

Das vollständige Gutachten wird im Rahmen der Öffentlichkeits-Beteiligung mit ausgelegt.

#### Auszug Stellungnahme zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

*Unter Berücksichtigung der gesetzlich festgelegten zeitlichen Beschränkung von Gehölzentnahmen erfolgt eine Beseitigung zu einer Zeit, wo keine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse stattfindet. Eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen oder Vögeln ist durch den Rückbau des Gebäudes nicht zu erwarten.*

*Eine aktuelle Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte kann dann ausgeschlossen werden, auch eine erhebliche Störung von Fortpflanzungsstätten im Umfeld ist durch die geplanten Maßnahmen nicht erkennbar.*

*Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG treten durch das Vorhaben aller Voraussicht nach nicht ein.*

### **8.4 Bodengutachten**

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 wurde durch das Baugrundlabor Lüneburg eine Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung erstellt.

Auszug aus Bodengutachten:

*Die Kleinrammbohrungen BS 1 bis BS 10 haben ab Geländeoberfläche (GOF) rd. 1,4 m bis 2,8 m mächtige Auffüllungen erkundet. Den Auffüllungen folgen bis zur jeweiligen Bohrendtiefe überwiegend Schmelzwassersande ergeben. Lediglich in den Kleinrammbohrungen BS 7, BS 9 und BS 10 wurde im Liegenden ab einer Tiefe von rd. 9,2 m ( BS 9) bzw. 10,2 m (BS 7 und BS 10) u. GOF bis zur jeweiligen Bohrendtiefe ein am Top angewitterter bzw. zerklüfteter Kalkstein angetroffen. Die Konsistenz des Kalksteines wurde als halbfest und halbfest bis fest angesprochen. Organoleptische (Beurteilung des Bohrgutes nach Aussehen und Geruch) Auffälligkeiten wurden in den Auffüllungen während der Felduntersuchungen in Form von Ziegelbruch, einer auffällig riechenden hydraulisch gebundenen Tragschicht sowie zahlreichen Ziegel-, Beton-, und Bauschuttresten festgestellt.*

*Die durchgeführten Untersuchungen innerhalb des Plangebietes geben an, dass die geplanten Neubauten – wie geplant- flach auf einer statisch bewehrten Sohlplatte gegründet werden. Es sind die*

*konstruktiven Anforderungen für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten für die Gefährdungskategorie GK 3 des LBEG zu beachten.*

Seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wurde mit Schreiben vom 30.01.2018 mitgeteilt, dass im Untergrund der Planungsfläche wasserlösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide anstehen. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Im Umkreis von 100 m liegt ein bekannter Erdfall nördlich der Planungsfläche. Da es sich um Karbonatkarst handelt, wird die nach den Kriterien für Gipskarst ermittelte Erdfallgefährdungskategorie formal um 1 heruntergestuft. Somit erfolgt für Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen eine Einstufung der Planungsfläche in die Gefährdungskategorie 3 (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2). Für Gebäude mit 3 bis 4 Geschossen ist die für zweigeschossige Bauwerke ermittelte Gefährdungskategorie um eins zu erhöhen und dementsprechend die Erdfallgefährdungskategorie 4 maßgebend.

Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

## **8.5 Baumbiologische Untersuchung**

Hinsichtlich der Nähe der geplanten Tiefgarage sowie der Gebäude zu den auf den Nachbargrundstücken Barckhausenstraße 1 und 1a befindlichen Bäumen wurde durch das Büro Institut für Baumpflege eine baumbiologische Untersuchung erstellt.

Im Ergebnis soll die unter Baumschutz stehende ostseitig vorhandene Kastanie erhalten werden, während beabsichtigt ist, eine nach Baumschutzsatzung nicht geschützte Birke zu entfernen, damit u.a. auch die Zuwegung und Belichtung eines Nachbar-Grundstücks verbessert werden kann.

Das „Ergebnisprotokoll der Ortsbesichtigung für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Lindenstraße/ Ecke Barckhausenstraße in 21335 Lüneburg“ sowie das „Ergebnisprotokoll der baumbiologischen Untersuchung einer Rosskastanie mittels Wurzelsuchgrabung auf dem Grundstück Lindenstraße 30 in 21335 Lüneburg“ werden zum Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt werden.

### Auszug baumbiologische Untersuchung

*.... kann aus baumgutachterlicher Sicht gefolgert werden, dass die geplanten Tiefbaumaßnahmen nach Einbringung eines Wurzelvorhanges im Bereich des Wurzelvorkommens keine nachhaltige Beeinträchtigung für den Baum mit sich bringt.*

*Die Krone der Rosskastanie muss zudem für den Bau des Gartenhauses um bis 3 bis 4 m in Richtung des geplanten Neubaus seitlich eingekürzt werden. (...)*

*Zusammenfassend stellen die Tief- und Hochbaumaßnahmen einen starken Eingriff für die Rosskastanie dar. [...]*

*Zum Schutz der Rosskastanie auf dem Nachbargrundstück sind geeignete Baumschutz- bzw. Schadensbegrenzungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu ergreifen, um Schäden zu vermeiden bzw. diese so gering wie möglich ausfallen zu lassen. Es wird empfohlen, unmittelbar im Bereich der jetzt erfolgten Suchgrabung einen ortsfesten, mindestens 2,0 m hohen Baumschutzzaun bereits vor Beginn des*

*Bauvorhabens aufzustellen. Der Einbau eines Wurzelvorhanges im Bereich des Wurzelvorkommens ist, wie im Kapitel 6 (des Gutachtens) beschrieben, zwingend erforderlich.*

*Eine ökologische Baubegleitung hinsichtlich des Baumschutzes wird empfohlen.*

*Der Abbruch des Bestandsgebäudes sowie der geplante Neubau sind bei Einhaltung der festgelegten Arbeitsbereiche zum Schutz der Rosskastanie grundsätzlich bei Erhalt des Baumes möglich. Eine nachhaltige Beeinträchtigung wird hiermit mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht entstehen.*

## **9 Verkehrstechnische Untersuchung**

---

Zur Bewertung der verkehrlichen Situation hinsichtlich zusätzlicher Fahrzeugbewegungen durch die geplanten Wohneinheiten sowie als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung wurde durch das Büro Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert eine Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 erstellt.

Das vollständige Gutachten wird zum Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

### Auszug Verkehrsgutachterliche Stellungnahme:

*... Aufbauend auf Zählergebnissen und Prognosen aus der Verkehrsentwicklungsplanung der Hansestadt Lüneburg sind für die maßgebenden Straßenabschnitte die Grundlagen für die lärmtechnischen Berechnungen zusammengestellt worden. ... Darüber hinaus ist das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen für tags und nachts ermittelt worden. Für einen Vergleich mit der vorhandenen Situation wurde auch das Verkehrsaufkommen der 2013 zum Zeitpunkt der Analyse vorhandenen Nutzungen sowie der nach B-Plan Nr. 169 möglichen Nutzungen abgeschätzt.*

*Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass die nach B-Plan Nr. 169 geplanten Nutzungen auch nach B-Plan Nr. 49 möglich gewesen wären, so dass sich im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen tags und nachts keine Unterschiede ergeben. Dagegen hat die Abschätzung des Verkehrsaufkommens der 2013 vorhandenen Nutzungen gezeigt, dass damals am Tag deutlich mehr Verkehr entstanden ist. Für die Nacht haben sich dagegen in etwa gleiche Größenordnungen ergeben...*

Die Ergebnisse der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme werden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung herangezogen.

## **10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

---

### **10.1 Schalltechnische Untersuchung**

Zur Bewertung der Situation, besonders in Hinblick auf den Verkehrslärm der benachbarten Straßen und die geplante Tiefgaragen-Zufahrt, wurde durch das Büro LAIRMCONSULT eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Das vollständige Gutachten wird zum Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

### Auszug Schalltechnische Untersuchung:

*Die Hansestadt Lüneburg plant mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 „Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung zu schaffen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.*

*Der Plangeltungsbereich befindet sich südlich der Lindenstraße und westlich der Barckhausenstraße in der Hansestadt Lüneburg. Südlich und westlich des Plangebietes liegt Wohnbebauung.*

*Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Geräuschemissionen der Tiefgarage sowie der Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet und die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs untersucht.*

*Für den Verkehrslärm kann sich gemäß DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ die Beurteilung auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.*

*Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2030.*

*Der Anwohnerverkehr in der Tiefgarage ist als ortsüblich anzusehen und unterliegt nicht der TA Lärm. Im vorliegenden Fall erfolgte die Beurteilung, in Ermangelung einer anderen geeigneten Beurteilungsgrundlage gemäß TA Lärm, welche als antizipiertes Sachverständigengutachten herangezogen wurde. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm entfalten für den Anwohnerverkehr lediglich orientierende Wirkung und sind in diesem nicht rechtlich bindend.*

### Schutz vor Geräuschemissionen aus der Tiefgarage

*Im Süden Plangebiets befindet sich die Tiefgarageneinfahrt für die Bewohner des Wohngebäudes. Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus der Tiefgarage wurden die Beurteilungspegel tags und nachts getrennt ermittelt.*

*Insgesamt ist festzustellen, dass sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangeltungsbereichs an den maßgebenden Immissionsorten die geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete bzw. die Orientierungswerte für besondere Wohngebiete eingehalten werden.*

### Verkehrslärm

*Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen für die umliegenden Straßenabschnitte wurden der gutachterlichen Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 entnommen.*

*Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm.*

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisherigen vorhandenen sowie planungsrechtlich bereits möglichen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden sowohl die Orientierungswerte als auch die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangebietes teilweise im Bereich entlang der Lindenstraße sowie im Kreuzungsbereich überschritten. Durch die Lage des Plangeltungsbereichs im Innenstadtbereich ist die Errichtung von Wohnbebauung dennoch sinnvoll. Der Schutz der Wohnnutzung wird durch hinreichende Festsetzungen zum Schallschutz sichergestellt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aus städtebaulicher Sicht nicht möglich. Zudem wäre eine Lärmschutzwand zum Schutz der Obergeschosse aufgrund der benötigten Höhe der Lärmschutzwand unverhältnismäßig.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

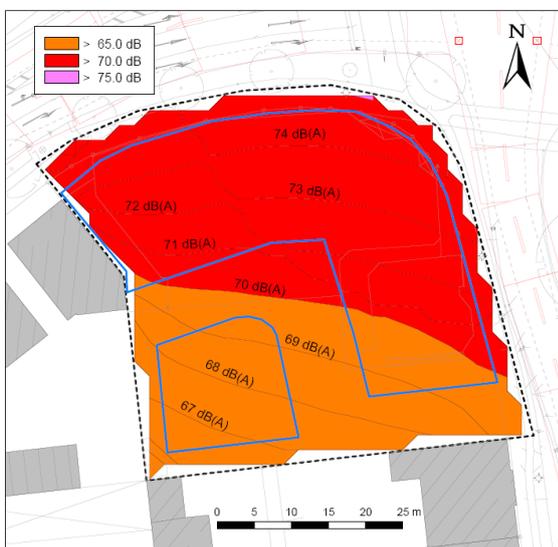


Abbildung 6: Auszug schalltechnische Untersuchung, Abbildung 1 (maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Quelle: LairmConsult

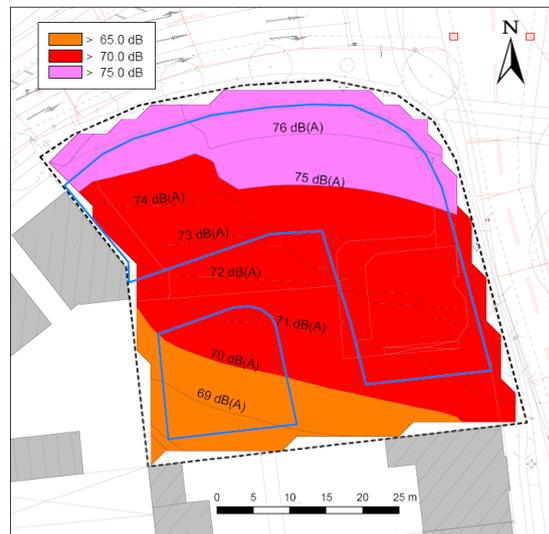


Abbildung 7: Auszug schalltechnische Untersuchung, Abbildung 2 (maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden), Quelle: LairmConsult

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $> 70 \text{ dB(A)}$  mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

In dem Bereich, in dem der Anhaltswert für Gesundheitsgefahr von  $70 \text{ dB(A)}$  tags überschritten wird (siehe Abbildung 3), ist auch im Tageszeitraum zum Schutz der Wohnnutzungen der Einbau schalldämmter Lüftungen erforderlich, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

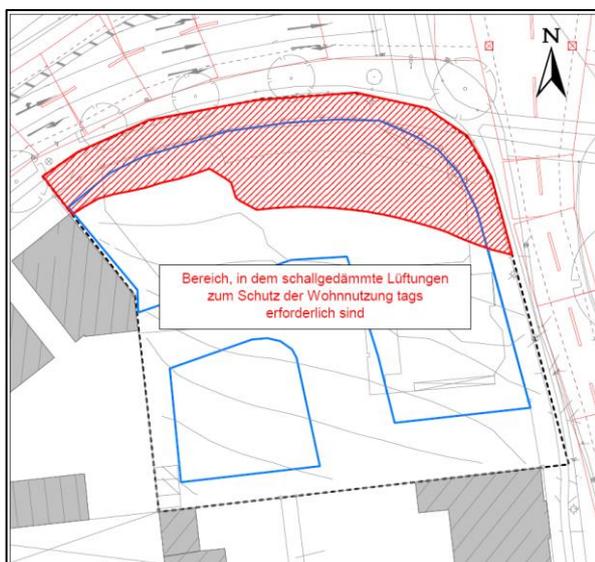


Abbildung 8: Auszug schalltechnische Untersuchung, Abbildung 3, Bereich, in dem schalldämmte Lüftungen zum Schutz der Wohnnutzung tags erforderlich sind, Quelle: LairmConsult

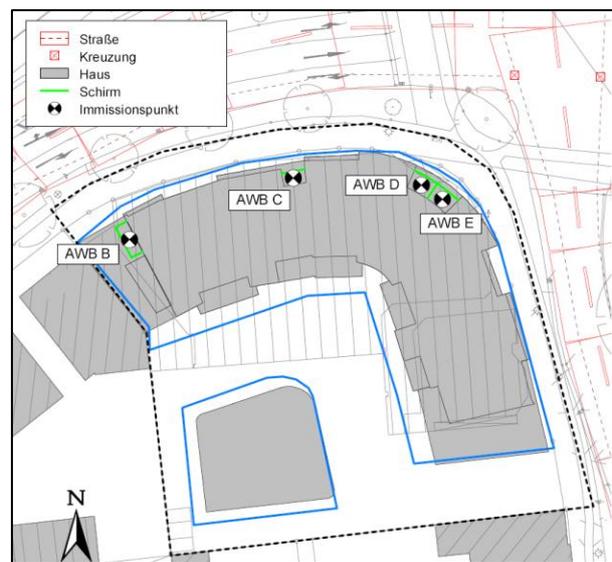


Abbildung 9: Auszug schalltechnische Untersuchung, Abbildung 4, Lage der Außenwohnbereiche, an denen eine Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich ist, Quelle: LairmConsult

Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangeltungsbereich nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Die meisten Außenwohnbereiche werden aufgrund der geplanten Gebäudestruktur so abgeschirmt, dass keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Lediglich an den straßenzugewandten Außenwohnbereichen sind akustisch dichte Brüstungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich.

Unter Berücksichtigung von akustisch dichten Brüstungen wird an allen geplanten offenen Außenwohnbereichen der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von  $59 \text{ dB(A)}$  tags eingehalten.

Die Lage der Außenwohnbereiche sowie der berücksichtigten Abschirmungen sind in dem Lageplan der Abbildung 4 (redakt.: s.o. Abb. 9) dargestellt.

### **10.1.1 Festsetzungen zum Schallschutz**

*Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.*

*Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.*

*Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schall-dämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.*

*Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der Din 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.*

*Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.*

*Zum Schutz der Wohnnutzung tags sind in dem in Abbildung 3 (redakt.: s.o. Abb. 8) dargestellten Bereich schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.*

*Für die folgenden Außenwohnbereiche im Dachgeschoss sind zum Schutz vor Verkehrslärm die aufgeführten Maßnahmen erforderlich:*

- *Außenwohnbereich B:  
Akustisch dichte Brüstungen mit einer Höhe von 1,2 m über Oberfläche Außenwohnbereich;*
- *Außenwohnbereich C:  
Akustisch dichte Brüstungen mit einer Höhe von 1,3 m über Oberfläche Außenwohnbereich;*
- *Außenwohnbereiche D und E:  
Akustisch dichte Brüstungen mit einer Höhe von 1,7 m über Oberfläche Außenwohnbereich;*

Durch die über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 verbindlich getroffenen textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen können innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

### **10.2 Luftschadstoffuntersuchung**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Tiefgaragen-Zu- bzw. -Ausfahrt zu den angrenzenden Nachbargemeinden ist im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 der Hansestadt Lüneburg eine Luftschadstoffuntersuchung durch das Büro LAIRMCONSULT erstellt worden.

Das vollständige Gutachten wird im Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

*Im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung wurden die lufthygienischen Verhältnisse für das Plangebiet aufgezeigt und bewertet, bezogen auf das Prognosejahr 2034/2040.*

*Für die Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen wurden die aktuellen Grenz- und Immissionswerte herangezogen (EU-Richtlinien, 39. BImSchV, TA Luft). Die Beurteilung erfolgte anhand der für den*

*Straßenverkehr maßgeblichen Leitkomponenten Stickstoffdioxid, Benzol und Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>)*

*Zusammenfassend ist im Bereich der maßgeblichen schützenswerten Bebauung festzustellen, dass die geltenden Grenz- und Immissionswerte (EU-Richtlinien, 39. BImSchV, TA Luft) für die untersuchten Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid, Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Feinstaub (PM<sub>2,5</sub>) im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten werden. Dies ist auch für den Stundenmittelwert der Stickstoffdioxid-Immissionen und des Tagesmittelwert der Feinstaub (PM<sub>10</sub>)-Immissionen der Fall.*

*Aus lufthygienischer Sicht ist das geplante Vorhaben den obigen Ergebnissen entsprechend mit dem Schutz der angrenzenden und vorgesehenen Nutzungen verträglich. Aufgrund der Einhaltung der Grenzwerte sind Maßnahmen zum Immissionsschutz nicht erforderlich.*

## **11 Ver- und Entsorgung**

---

Da es sich bei dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 169 um eine Bestandsüberplanung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, sind die betreffenden Flurstücke bereits voll erschlossen bzw. können an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Hansestadt Lüneburg angeschlossen werden.

### Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt zurzeit aus dem Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Lüneburg Süd.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt.

Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

### Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch E.ON Avacon, ebenso die Wärmeversorgung aus dem nördlich der Lindenstraße vorhandenen Fernwärme-Netz.

### Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

### Schmutz-/ Regenwasserentsorgung

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist im Bereich des Plangebietes nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und wird gedrosselt in das Kanalisationsnetz der Hansestadt Lüneburg eingeleitet.

Entsprechende Abstimmungen und Genehmigungen werden bei der Umsetzung des Vorhabens durchgeführt.

Das Schmutzwasser wird in das Kanalisationsnetz der Hansestadt Lüneburg eingeleitet.

### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die Abfallwirtschaft GfA Lüneburg sichergestellt.

Sie erfolgt über die Lindenstraße sowie Barckhausenstraße. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten auf, um eine Entsorgung des Plangebietes gewährleisten zu können.

## **12 Archäologie, Altlasten und Kampfmittel**

---

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Zu Kampfmitteln gibt es im Plangebiet selbst keine Hinweise. Nach Darstellungen der städtischen Kampfmittelkarte grenzen an das Plangebiet jedoch südöstlich in nur 30 m Entfernung ehemals bombardierte Flächen an.

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Aufgestellt durch:

