

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Tetaj

Datum:
15.10.2019

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

**Bebauungsplan Nr. 171 "Altenbrückerdamm/Lüner Damm" mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung
Abwägungsbeschluss
Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
N	22.10.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	24.10.2019	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.08.2016 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 171 "Altenbrückerdamm/Lüner Damm" für den in der Anlage zeichnerisch beschriebenen Geltungsbereich aufzustellen.

Die Hansestadt Lüneburg hat das Ziel, die Gestaltung und, insbesondere zum Lösegraben hin, auch die Freiflächenqualität dieses innenstadtnahen Quartiers zu bewahren und vor städtebaulich unangemessenen Veränderung zu schützen. Neben der Gebäudegestaltung, die durch die überbaubaren Flächen, die Anzahl der Nutzungsebenen bzw. die Gebäudehöhen-Entwicklung und die Art der Dachgeschoss-Ausbildung bestimmt wird, ist hierfür der Schutz der ufernahen Gartenbereiche maßgeblich, die mit ihrem Baumbestand den Lösegraben-Grünzug prägen.

Daher wird dieser Bebauungsplan aufgestellt, der im Wesentlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche trifft und durch Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung ergänzt wird. Die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke soll weiterhin im Rahmen des § 34 BauGB möglich sein. Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird daher verzichtet.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet umfasst ca. 4,9 ha und liegt östlich der Lüneburger Altstadt zwischen Lösegraben und dem Westbahnhof-Gleis. Im Norden grenzt das Gebiet an die Bockelmannstraße und im Süden an die Altenbrückertorstraße.

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

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 15.03.2019 bis einschließlich 15.04.2019 stattgefunden.

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft.

Als Ergebnis dieser Prüfung waren redaktionelle Korrekturen, klarstellende Angaben zur Qualität der anzupflanzenden Bäume und öffentlichen Straßenbeleuchtung sowie vorbeugend ein Ausschluss von Kleinf Feuerungsanlagen erforderlich.

Einen vollständigen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen und welche Abwägung dazu getroffen werden soll, kann der beigefügten tabellarischen Abwägungsübersicht entnommen werden. Der Geltungsbereich ist auf beigefügtem Lageplan, der Bestandteil der Sitzungsvorlage ist, mit einer dicken unterbrochenen Umrandung dargestellt.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlussvorlage.

Ergänzender Sachverhalt:

Eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 16.09.2019 bis einschließlich 14.10.2019 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Grund für die erneute Beteiligung war eine Anpassung der Baugrenze südlich der Lünertorstraße, die sich stärker an die Bestandsbebauung orientiert und den städtebaulich erhaltenswerten Platzcharakter sichert. Es sind keine Stellungnahmen der Betroffenen eingegangen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Hansestadt Lüneburg beschließt:

1. Den in der Anlage dargelegten Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 171 „Altenbrückerdamm/Lüner Damm“ mit örtlicher Bauvorschrift zur Gestaltung wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 50,00 €
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle:
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

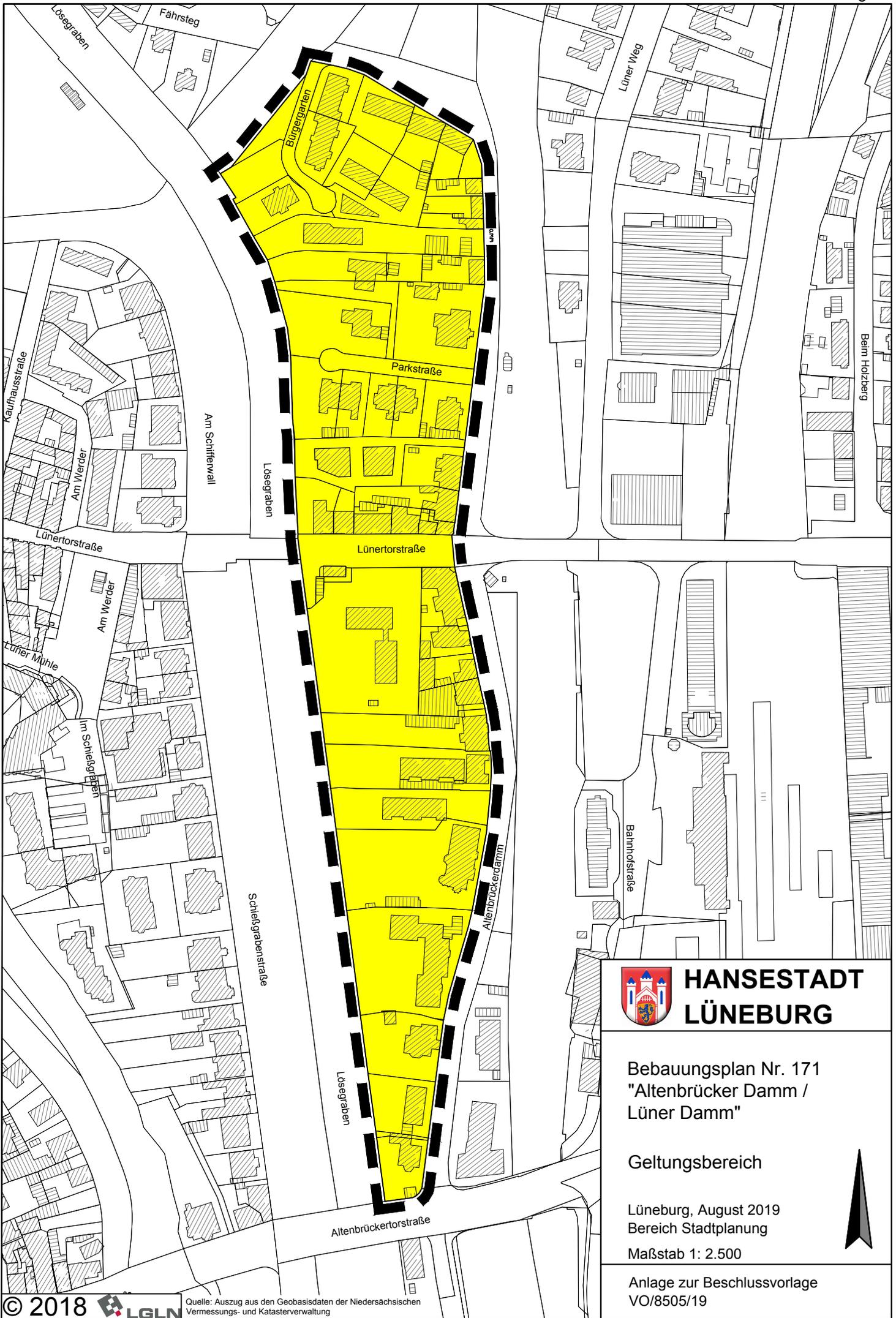
Anlage/n:

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Verfahrensübersicht
- Anlage 3 Abwägungsvorschläge
- Anlage 4 Bebauungsplan
- 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**

Bebauungsplan Nr. 171
"Altenbrücker Damm /
Lünher Damm"

Geltungsbereich

Lüneburg, August 2019
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 2.500

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/8505/19



<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr.	171 "Altenbrücker Damm/Lüner Damm"

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	ABS 01.08.2016
		VA 16.08.2016
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung Bürgeramt/Amtsblatt	07.09.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	15.09.2017 bis 16.10.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige TöB-Beteiligung	18.09.2017 bis 16.10.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss	ABS 18.02.2019
		VA 26.02.2019
<input checked="" type="checkbox"/>	Förmli. Beteiligung der TöB	15.03.2019 bis 15.04.2019
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlichkeitsbeteiligung	15.03.2019 bis 15.04.2019
<input checked="" type="checkbox"/>	Betroffenenbeteiligung	05.09.2019 bis 14.10.2019
<input checked="" type="checkbox"/>	Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS 26.08.2019
		VA 22.10.2019
		RAT 24.10.2019
<input type="checkbox"/>	Ggf. Anzeige/Genehmigungsantrag	
<input type="checkbox"/>	Ggf. Stellungnahme/Genehmigung	
<input type="checkbox"/>	Ggf. Beitrittsbeschluss	ABS
		VA
		RAT
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft	

Hansestadt Lüneburg, Bebauungsplan Nr. 171 „Altenbrückerdamm / Lüner Damm“

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

Stand: 06.08.2019

Bearbeitung:
Hansestadt Lüneburg

Bereich Stadtplanung

Inhalt

Die Behördenbeteiligung hat vom 15.03.2019 mit Frist bis zum 15.04.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat vom 15.09.2017 bis 16.10.2017 als öffentliche Auslegung im Bauamt der Hansestadt Lüneburg stattgefunden.

Stellungnahmen von Privatpersonen sind nicht eingegangen.

1 Behörden / Träger öffentlicher Belange

- 1.1 BUND (Schreiben vom 06.04.19)
- 1.2 NABU (Schreiben vom 03.04.19)
- 1.3 Wasserverband der Ilmenau-Niederung (Schreiben vom 09.04.2019)
- 1.4 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittel (Schreiben vom 11.04.19)
- 1.5 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt (Email vom 02.04.19)
- 1.6 Landkreis Lüneburg, Stabstelle Regional- und Bauleitplanung (Schreiben vom 09.04.19)
- 1.7 Landkreis Lüneburg, Bauen – Vorbeugender Brandschutz (Schreiben 04.04.2019)

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

- ADFC (Email vom 13.04.19)
- Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 15.04.2019)
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade (Email vom 08.04.19)
- Polizeiinspektion Niedersachsen (Email vom 05.04.2019)
- Vodafone Kabel Deutschland (Email vom 10.04.19)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 22.03.19)

1 Behörden / Träger öffentlicher Belange

1.1 BUND (Schreiben vom 06.04.19)

Der BUND begrüßt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Nachverdichtung im Bereich des Lösegrabens, welcher einen Teil des FFH-Gebietes Nr. 2628-331 „Ilmenau mit Nebenbächen“ darstellt, sowie die dazu erstellten textlichen Festsetzungen.

Dennoch möchten wir folgende **Einwendungen bei der Berücksichtigung des Klimaökologischen Fachgutachtens** geltend machen.

Der Bereich des Bebauungsplanes wurde bei einer autochtonen Wetterlage um 4 Uhr in 2 m über dem Boden in Hinblick auf Temperatur, Strömungsgeschwindigkeit der Kaltluft und der Ausprägung des Kaltluftvolumenstroms untersucht. Aus den Ergebnissen wurde das Plangebiet mit den z. Zt. geplanten Gebäuden klimaökologisch bewertet.

Speziell durch die drei geplanten Häuser an der Parkstraße, die am Rande der Haupt-Strömung entlang des Lösegrabens liegen, sind neben geringfügigen **Temperaturerhöhungen** besonders Auswirkungen auf die **Strömungsgeschwindigkeit** der Kaltluft („bis in über 100 Meter Entfernung mit Abnahmen von bis zu 0,2 m/s feststellbar“¹) und die **Reduzierung des Kaltluftvolumenstroms um 20%** feststellbar.

„Durch den Wegfall der Freifläche im Bereich des westlichsten geplanten Hauses an der Parkstraße sowie auch durch die Zunahme der Baumasse durch die zwei weiteren geplanten Häuser fließt im südlich anschließenden Grünbereich um den Lösegraben **bis zu über 20 % weniger Kaltluft**. (...) Weitere räumliche Auswirkungen der Bauvorhaben auf den Kaltluftvolumenstrom sind westlich des Plangebietes im Bereich des Lösegrabens und parallel verlaufenden Gehölzstreifens zu erkennen, mit Abnahmen von bis zu ca. 11 %.“

Es ist korrekt, dass hinzukommende Gebäude größere Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom haben, als neue Gebäude die wiederum nur Bestandsgebäude ersetzen. Diese Auswirkungen sind vergleichsweise geringfügig und zugunsten einer Nachverdichtung eines innenstadtnahen Quartiers vertretbar.

Im Gutachten von GOE-NET werden außerdem lediglich Aussagen über die Belange des Human-Bioklimas, mit dem Ziel einer möglichst geringen bioklimatischen Hitzebelastung für den Menschen berücksichtigt.

Deshalb ist zu beachten dass der Großteil der von Temperaturerhöhung und Kaltluftreduzierung betroffenen Fläche keine Wohnflächen sondern vor allem Grünflächen entlang des Lösegrabens sind. Die Auswirkung auf das nächtliche gesunde Bioklima für den Menschen – der sich nachts im Haus aufhält – ist fast ausschließlich auf das direkte Umfeld der geplanten Gebäude beschränkt.

Mit Blick auf das nächtliche Temperaturfeld ist weiterhin zu erkennen dass auch im Planzustand das Umfeld der geplanten Häuser an der Parkstraße mit 16 bis 18 °C noch eine optimale Schlaftemperatur bietet.

Schon jetzt befindet sich das Plangebiet nachts in einer **mittleren bis ungünstigen bioklimatischen Situation**. „Grund dafür ist vor allem die Gebäudedichte in der östlichen Hälfte des Plangebietes sowie der hohe Gehölzanteil, welcher zwar tagsüber für Klimakomfort sorgt, nachts dagegen Kaltluftproduktion und -fluss (im Vergleich zu unversiegelten Freiflächen) behindert. Diese Bedingungen bedeuten eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung /Bebauung (...).“

„Sowohl die gesamtstädtische Betrachtung in der Stadtklimaanalyse als auch der vorliegende Fachbeitrag lassen erkennen, dass sowohl von Nord als auch von Süd Kaltluft in das Plangebiet einfließt, der Zustrom aber durch den hohen Gehölzanteil und die Gebäudedichte schnell abgeschwächt wird. Die nächtliche Temperatur wird im Planszenario vor allem in den Rasterzellen um die Neubauten an der Parkstraße um bis zu über 0,3 °C steigen.“

Entsprechend der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 (VDI 2003) wird im Gutachten eine klimaökologische Auswertung des Bauvorhabens vorgenommen: **„Eine Verringerung der Abflussvolumina oder der Abflussgeschwindigkeiten von mehr als 10 % ist bereits ein starker Eingriff mit weitreichenden – meist negativ zu bewertenden – Auswirkungen.“**

Diese 10%- Schwelle wird im direkten Bereich der Neubauten sowie auf den unbebauten Flächen entlang der Grünflächen am Lösegraben überschritten.

Im Hinblick auch auf den fortschreitenden **Klimawandel** mit einhergehenden Temperaturerhöhungen, der bei der Betrachtung in diesem Gutachten nicht berücksichtigt wurde, und der damit verbundenen Minderung der **bioklimatischen Qualität**, wie auch des Vorhandenseins **anthropogen erzeugter Luftschadstoffe** durch Verkehr und Kleinf Feuerungsanlagen **fordert der BUND auf das dritte geplante, westliche Gebäude an der Parkstraße zu verzichten**, um weiterhin eine gute Durchlüftung des Areals zu gewährleisten und auch die Fauna und Flora des Lösegrabens als FFH-Gebiet zu schützen.

Es handelt sich hierbei um ein bereits bebautes innenstadtnahes Quartier. Mit dem Bebauungsplan wird zum einen das angrenzende FFH-Gebiet geschützt und zum anderen klimaökologische Aspekte, durch unterschiedliche Festsetzungen, berücksichtigt. Der Bebauungsplan berücksichtigt, aus unserer Sicht, alle wesentlichen Punkte und schränkt das Baurecht zu genüge ein. Eine umfangreiche Neubebauung ist nicht möglich.

Ein leichter Anstieg der Temperatur im Umkreis der Neubauten ist erkennbar, allerdings bietet das Umfeld der geplanten Häuser an der Parkstraße mit 16 bis 18 °C weiterhin eine optimale Schlaftemperatur.

Eine Reduktion der Abflussvolumina um mehr als 10 Prozent im Umfeld von bioklimatisch belasteten Siedlungsgebieten wird als „hohe vorhabenbedingte Auswirkung“ ausgewiesen. Im Ergebnis bedeutet das, dass im Umfeld der geplanten Häuser an der Parkstraße weiterhin mit 16 bis 18 °C eine optimale Schlaftemperatur herrscht.

Die 10%- Schwelle wird zudem lediglich im direkten Bereich der Neubauten sowie auf den unbebauten Flächen entlang der Grünflächen am Lösegraben überschritten. **Eine hohe Auswirkung auf bereits bestehende Wohnquartiere ist somit nicht zu erwarten.**

Der Bebauungsplan setzt keine Gebäude fest sondern schafft Baurecht auf ausgewiesenen Flächen. Diese umfassen i.W. die bereits bebauten Bereiche oder Gebiete die im baulichen Zusammenhang bereits bebaubar sind. Die Hansestadt Lüneburg hat das Ziel, die Gestaltung und, insbesondere zum Lösegraben hin, auch die Freiflächenqualität dieses innenstadtnahen Quartiers zu bewahren und vor städtebaulich unangemessen Veränderungen zu schützen. Die Festsetzungen und Anforderungen die für neue Bauvorhaben gelten, welche auf Grundlage der FFH-Verträglichkeitsprüfung und der klimaökologischen Untersuchung erarbeitet wurden, werden als ausreichend angesehen und beschränken das bestehende Baurecht zu genüge.

Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

Der BUND fordert ergänzend dazu auch eine **textliche Festsetzung im Bebauungsplan, Kleinf Feuerungsanlagen bei Neubauten und Neubezug von Wohnungen im Bebauungsplan Nr. 171 nicht zu genehmigen.**

Falls dem nicht nachgegeben wird, **fordert der BUND die derzeitige Luftqualität für den Wirkungsraum beurteilen zu lassen gemäß den VDI-Richtlinien 3787, Blatt 5 (VDI 2003):**

„In städtischen Ballungsräumen oder geschlossenen Siedlungsbereichen steht, in Abhängigkeit von ihrer Größe, die thermische Entlastung und nur in seltenen Fällen der thermische Schutz im Vordergrund. Bei (geplanten) Wohngebieten in kleineren oder aufgelockerten Siedlungsbereichen ist in der Regel weniger die Lufttemperatur sondern die Luftqualität wichtiges Bewertungskriterium. Zur Beurteilung der Luftqualität sind auf der Basis eines Emissionskatasters Immissionsberechnungen oder -messungen für Status quo- und Planungs-Szenarien und Immissionssimulationen durchzuführen.“

„Die im Dachniveau stattfindenden Emissionen werden durch turbulente Durchmischung auch in den Straßenraum und Aufenthaltsbereich der Bewohner transportiert und können dort zu punktuell höheren Immissionskonzentrationen führen. Andererseits kann es oberhalb des Dachbereichs zu weitreichenden Verfrachtungen der Hausbrandemissionen kommen. Entscheidend für den Abtransport mit der Kaltluft oberhalb des Dachniveaus oder die Wirkung im Straßenraum ist die Emissionshöhe im Verhältnis zur vertikalen Erstreckung und Struktur der Kaltluft.“

Bezüglich der **Fassadenbegrünung** fordert der BUND, daß in den textlichen Festsetzungen folgende Änderung: „ **Alle Außenwandflächen sind mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen.** Dies gilt auch...“ Eine Außenwandfläche ab einer Größe von 30 m² und ohne Öffnung erscheint uns doch als äußerst selten gegeben. Auch kleine begrünte Flächen können ihren Beitrag zur Verbesserung von Luft und Klima leisten.

Der Stellungnahme wird bei Neubauten gefolgt. Bei einem Mieterwechsel besteht baurechtlich keine Grundlage für ein Genehmigungserfordernis.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ziel des Bebauungsplans ist i.W. die Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Merkmale der Bestandsbebauung.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da eine flächendeckende Fassadenbegrünung aus gestalterischen Gründen nicht den städtebaulichen und gestalterischen Zielen entspricht. Der hinzukommende Pflegeaufwand wird ebenfalls kritisch gesehen und würde für Neubauten verhältnismäßig große Einschränkungen bedeuten.

Die Begrünung fensterloser Wandflächen ist vorgeschrieben.

Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

Der BUND würde es weiterhin begrüßen, daß auf **Stellplätze** verzichtet wird, dafür ein Fokus auf Carsharing gelegt wird und falls Parkplätze benötigt werden, diese in Tiefgaragen unterzubringen. Die Bauten innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und dem Bahnhof. In Anbetracht des hohen Verkehrsaufkommens in dem Bereich Bleckeder und Dahlenburger Landstr. sehen wir eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs als zwingend notwendig an.

Wir bitten Sie, den Belangen von Natur- und Umweltschutz in der Abwägung das ihnen gebührende hohe Gewicht beizumessen. Bitte beteiligen Sie uns im weiteren Verfahren.

1.2 NABU (Schreiben vom 03.04.19)

Der NABU begrüßt die nachstehenden Festsetzungen bzw. Absichten ...

... UND BITTET, AN IHNEN BEIM AUFSTELLEN DER SATZUNG FESTZUHALTEN

- Jegliche Bebauung außerhalb der Baugrenzen ist unzulässig.
- Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern; Einleitungen in den Lösegraben sind unzulässig.
- Die Beläge offener Stellplätze dürfen einen Abflussbeiwert von $\psi \leq 0,5$ nicht überschreiten.
- Der Uferbereich einschließlich Böschung ist als Fläche zum Erhalt der Grünstruktur festgesetzt. Jegliche Beeinträchtigung ist unzulässig.
- Nutzungen als vermietete Ferienwohnungen sind nicht gestattet.
- Fensterlose Außenwandflächen sind zu begrünen.
- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig und zwischen 22 Uhr und 6 Uhr abzuschalten.
- Dächer von Nebengebäuden ab 20 m² sind auf der Grundlage einer mindestens 6 cm starken Substratschicht zu begrünen; Flachdächer auf Gebäuden benötigen eine mindestens 12 cm starke Substratschicht.

Straßenbeleuchtung

WARM-WEIßES LED-LICHT FESTSETZEN

„Für die öffentliche Straßenbeleuchtung ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen zulässig, die **ein für Insekten wirkungsarmes**

Die Anforderungen an Stellplätze sind in der NBauO geregelt und können nicht ohne weiteres gestrichen werden. Tiefgaragen sind zulässig und werden teilweise bereits geplant.

Eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs kann nicht auf Bebauungsplanebene erfolgen.

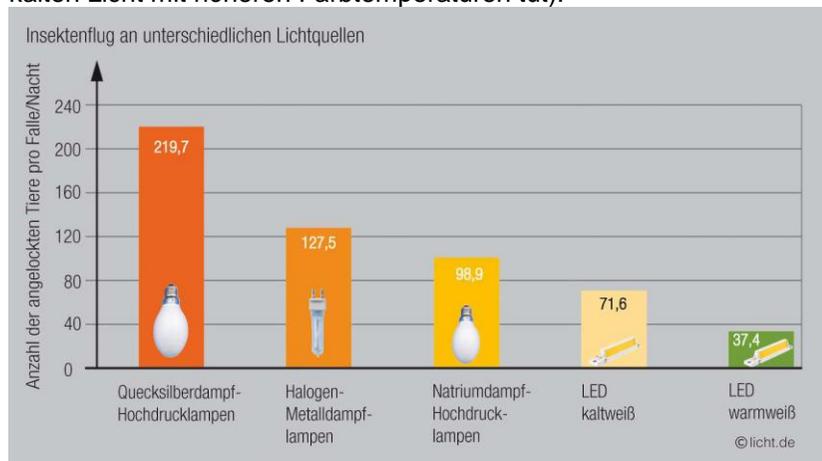
Der Vorrang der Innenentwicklung ist nicht nur ein politisches Ziel, sondern ist auch im Baugesetzbuch §1 Abs. 5 festgehalten.

Ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Spektrum aufweisen, wie z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder **LED-Lampen**. Die **Lichtquellen** sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin **abzuschirmen**.“

→ Der NABU hält diese **Festsetzungen für überwiegend richtig** und im Hinblick auf den Rückgang der Insektenfauna auch für notwendig. Es **muss aber unbedingt ergänzt werden**, dass die **Farbtemperatur des Lichtes unter 3000 K liegen** muss, so dass **ein warm-weißes Licht vorherrscht**, das Insekten nur wenig anzieht (anders als es kalten Licht mit höheren Farbtemperaturen tut):



Monitoring KONZEPT FÜR EIN REGELMÄSSIGES MONITORING ENTWICKELN

§ 4c BauGB verpflichtet die Gemeinden, die Auswirkungen ihrer Planungen genau zu verfolgen: „Die Gemeinden **überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten**, um insbesondere unvorhergesehene **nachteilige Auswirkungen frühzeitig** zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; **Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen** nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.“

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden, mit Bezug auf § 9 (1) Nr. 20, hinsichtlich der Farbtemperatur des Lichtes ergänzt.

Es handelt sich hierbei um ein bereits bebauten innenstadtnahen Quartier. Der Bebauungsplan ordnet eine maßvolle Entwicklung im Gebäudebestand und im städtebaulichen Zusammenhang. Baurecht ist überwiegend auch ohne Panaufstellung vorhanden. Mit dem Bebauungsplan wird zum einen das angrenzende FFH-Gebiet und angrenzende Vegetationsflächen geschützt und zum anderen werden klimaökologische Aspekte, durch erwähnte Festsetzungen, berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan, wodurch es auch keine, konkreten Eingriffen zugeordneten Ausgleichflächen, gibt. Die Entwicklung der Ausgleichflächen, in der Regel auf städtischen Flächen, wird vom Bereich 74 „Grünplanung“ verfolgt. Für diesen Bebauungsplan sind keine erforderlich.

Zahlreiche Kommunen beachten diese Änderungen des § 4c BauGB durch die Novelle 2017 noch nicht und werden damit juristisch angreifbar. Nach mehrheitlicher Auffassung der Kommentatoren bedeutet dieses nämlich, dass die **Kommunen von sich aus aktiv alle Maßnahmen überwachen** müssen, die die Natur schädigen, und solche, die diese Schädigung wieder ausgleichen sollen. Sie dürfen nicht erst aktiv werden, wenn sie durch Meldung darauf aufmerksam werden. Dieses ist auch aus Gründen des Naturschutzes zwingend notwendig, damit die Schädigung der Natur durch den Bebauungsplan möglichst schnell und umfassend ausgeglichen wird.

Aus der Sicht des NABU **trifft das in der zu diesem Entwurf zu beschließenden Satzung auf folgende Punkte zu:**

- Alle zu Beginn dieser Stellungnahme aufgeführten acht Punkte.
- Alle Maßnahmen in den Kapiteln 3.1 und 3.4 der FFH-Verträglichkeitsprüfung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 171 „Altenbrücker Damm/ Lüner Damm“ der Hansestadt Lüneburg.
- Entwicklung der FFH-Richtlinien-Anhang-II-Arten im Lösegraben
- Folgende Punkte des klimaökologischen Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 171:
 - Entsiegelung,
 - Verschattung von Straßen, Wegen, Plätzen und Stellflächen,
 - Erhöhung der Oberflächenalbedo (Reflexion)
 - Dach- und Fassadenbegrünung

Wir bitten Sie, die Positionen des NABU unter dem Aspekt des Natur-, Arten- und Klimaschutz zu würdigen und die bisherigen Planungen noch einmal vor diesem Hintergrund zu reflektieren. Bitte informieren Sie uns gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB über das Abwägungsergebnis.

Der mit dem EAG Bau eingefügte § 4 Abs. 3 BauGB enthält eine Regelung, die nicht mehr das Aufstellungsverfahren, sondern die Zeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplans betrifft. Die Vorschrift hat wie § 4 Abs.2 Satz 4 Amtshilfecharakter. Durch sie wird die Gemeinde bei der Erfüllung ihrer in § 4c BauGB geregelten Aufgabe unterstützt, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Realisierung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (**Umwelt-Monitoring**). Die Unterrichtungspflicht soll die Gemeinde von aufwendigen Nachforschungen und Erhebungen über den Umweltzustand entlasten. Diese Informationspflicht besteht auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens.

Die getroffenen Festsetzungen bzgl. des Schutzstreifens (FFH-Gebiet) und die Anpflanzgebote wurden im Rahmen der Planaufstellung und nach Hinweisen von Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange untersucht und ausgearbeitet.

Die Einhaltung dieser Festsetzungen wird zum einen mit der Baugenehmigung – in bestimmten Fällen auch durch eine ökologische Baubegleitung – gesichert und zum anderen mit einer Schlussabnahme gewährleistet.

Darüber hinaus ist der Hansestadt Lüneburg (Bereich Grünplanung) die Fertigstellung der Anpflanzungen, zwecks Abnahme, mitzuteilen. Je nach Einschätzung der Fachbehörde können weitere Begutachtungen erfolgen. Die Anpflanzungen werden in das Flächenkataster des Landkreises Lüneburg eingetragen und über das Internet-Geoportal (<http://www.lueneburg.de/geoportal>) öffentlich zugänglich gemacht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittel
(Schreiben vom 11.04.19)

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

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

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 15 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:
<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1.4 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt (Email vom 02.04.19)</p> <p>zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung gebe ich folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Layer mit den Überdachungen wird im Plan nicht abgebildet <p>Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung bitte ich den Quellvermerk gem. den Datenbenutzungsbedingungen in jeder Karte/ Luftbild anzubringen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg</p> <p>Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.niedersachsen.de) zu enthalten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt und im Plan geändert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.5 Landkreis Lüneburg, Stabstelle Regional- und Bauleitplanung (Schreiben vom 09.04.19)</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Natur- und Landschaftsschutz Da aufgrund der Fachgutachten die Ziele des FFH-Gebietes berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen im B-Plan übernommen wurden, bestehen keine naturschutzfachlichen Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

1.6 Landkreis Lüneburg, Bauen – Vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 04.04.19)

ich bitte folgende Auflage aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes zu übernehmen:

1. Löschwasserversorgung

Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Hansestadt) verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, da u.a. eine Bauweise mit weicher Bedachung und Holz nicht ausgeschlossen werden kann.

Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Stadtbrandmeister) einzubinden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich hierbei um ein bereits bebautes innenstadtnahes Quartier. Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser und die Ausstattung mit entsprechenden Löschwasserentnahmestellen ist zu erwarten und wird bei Neubauten im Rahmen der Ausführungsplanung sichergestellt.

2 Änderungen durch die Verwaltung:

- 2.1 Durch die Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 04.12.2018 musste die Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 7.2 Entwässerung durch folgenden Absatz geändert werden:

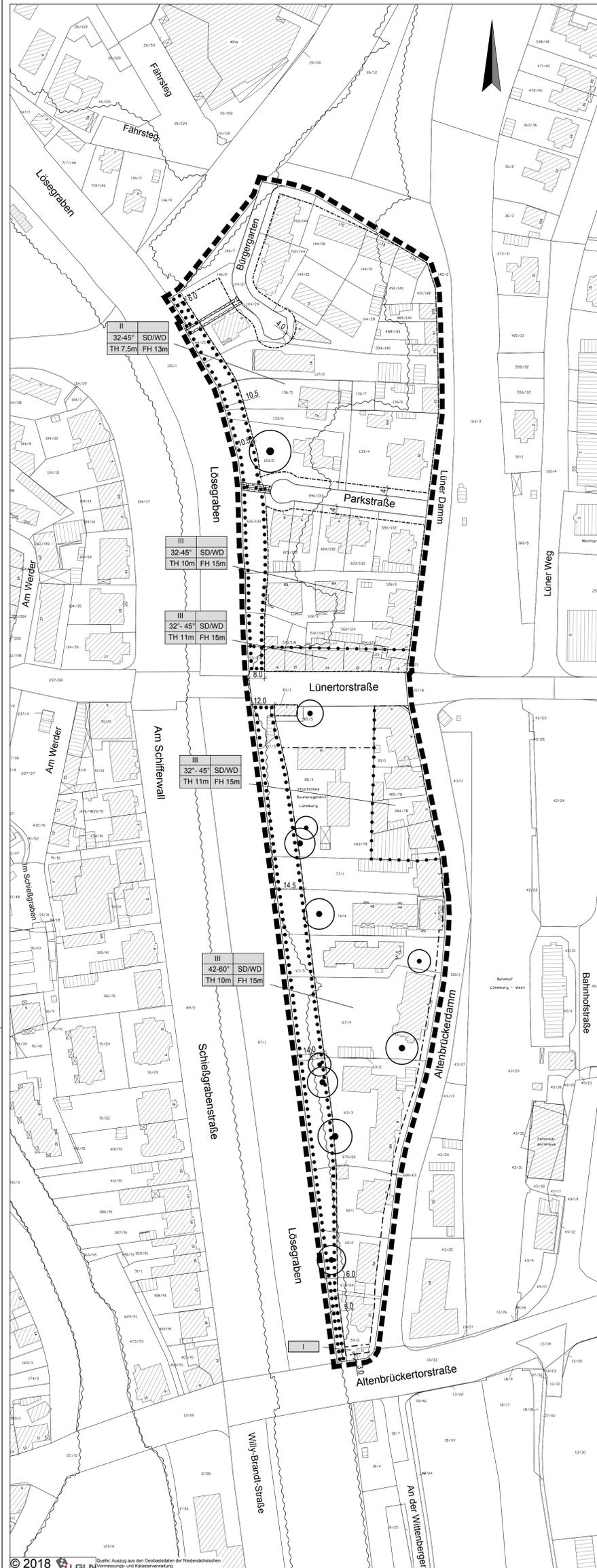
Nach § 78 Abs. 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Nach § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Wasserbehörde abweichend davon die Errichtung oder Erweiterung einer Baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. Das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachhaltig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Nach § 78a WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Folgendes untersagt:

1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden,
3. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
5. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
6. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des versorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen.

- 2.2 Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Punkt 5 Erforderliche Fachgutachten im dritten Absatz wie folgt geändert/ergänzt:
..., müssen die Eigentümer der Grundstücke voraussichtlich einen eigenständigen Nachweis bzgl. der **erforderlichen Schalldämm-Maße gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Baugenehmigungsverfahren führen**. Die Einhaltung gesunder---



- Planzeichenerklärung**
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- z.B. III max. 3 Vollgeschosse zulässig
 - z.B. TH 11 Traufhöhe max. 11 m
 - z.B. FH 15 Firsthöhe max. 15 m
 - SD/DWD nur Sattel- und Walmdächer zulässig
 - z.B. 28° - 45° Dachneigung zwischen 28° und 45° herzustellen
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze
- 9. Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Leitungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Erhaltung Bäume
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Überschwemmungsgebiet
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländs
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Wohn- und Geschäftsgebäude
 - gewerbliche Gebäude und Nebengebäude
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
- Textliche Festsetzungen**
- I. Festsetzung nach Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**
 - Im Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Ferienwohnungen
 - Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 + 2b BauGB)**
 - Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 21a BauNVO)**
 - Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig.
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen und als begrenzte Tiefgaragen unterhalb der gewachsenen Geländeoberfläche i. S. v. § 5 (9) NBauO zulässig.
 - Tiefgaragenzufahrten sind unterhalb der Hochwasserlinie im festgelegten Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.
 - Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge können auf notwendige Stellplätze angerechnet werden.
 - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
 - Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Für die öffentliche Straßenbeleuchtung ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Insekten wirkungsvolles Spektrum aufweisen, wie z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen (Farbtemperatur des Lichtes unter 3000 K). Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.
 - Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
 - Im gesamten Geltungsbereich wird, für Neubauten, die Verbrennung von festen Brennstoffen aller Art für Heizzwecke ausgeschlossen.
 - Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 - Die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig an gleicher Stelle durch standortheimisches Gehölz (s. nachfolgende Liste) zu ersetzen.
 - Folgende standortheimische Arten sind für Bepflanzungen im Uferbereich zu verwenden:
 - Silber-Weide (Salix alba),
 - Korbweide (Salix viminalis),
 - Purpur-Weide (Salix purpurea),
 - Mandel-Weide (Salix triandra),
 - Stieleiche (Quercus robur),
 - Hainbuche (Carpinus betulus),
 - Schwarz-Erle (Ailus glutinosa),
 - Gemeine Esche (Fraxinus excelsior),
 - Gemeine Hasel (Corylus avellana),
 - Gew. Schneeball (Viburnum opulus),
 - Gew. Pfaffenhütchen (Euonymus eur.),
 - Feldahorn (Acer campestre).
 - Der festgesetzte Erhalt von Bäumen und Sträuchern impliziert, dass Bäume und Sträucher auch vor nachteiligen Auswirkungen von möglichen Bauvorhaben zu schützen sind, d.h. der Gehölzschutz umfasst nicht nur die als solche abgegrenzte Fläche, sondern bezieht auch den Schutz der möglicherweise darüber hinaus gehenden Wurzelräume mit ein. Hierbei sind generell die einschlägigen Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Danach müssen Bäume während der Bauzeit effektiv vor Beschädigungen im Kronen- und Wurzelbereich geschützt werden. Hierzu gehört, dass im Wurzelbereich weder Baustoffe und Geräte gelagert werden dürfen und dass Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelraum (= Kronentraufbereich + 1,5 m) im Regelfall unzulässig sind.
 - Bei Neubauvorhaben sind die bisher gehölzfreien Uferbereiche mit standortheimischen Ufergehölzen gemäß der obigen Liste dicht zu bepflanzen (Abstand der Pflanzen zueinander und in den Reihen 1,5 m).
 - Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum – in den Qualitäts-Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, mit Ballen aus der Pflanzliste zu pflanzen und zusätzlich ab 300 m² Grundstücksfläche ist pro vollendete 300 m² Grundstücksfläche ein Baum aus der Pflanzliste zu Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, mit Ballen zu pflanzen.
 - Vergnügungstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB)**
 - Vergnügungstätten wie Spielhallen und Wettbüros sind im Plangebiet nicht zulässig.
 - Gestaltung / Örtliche Bauvorschrift (gem. § 84 NBauO)**
 - Dächer**

Dacheindeckungen sind nur in hellen roten bis rotbraunen oder grauen Farbvarianten zulässig. Glanzende, glasierte oder eloxierte Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind allgemein zulässig. Dachgauben dürfen maximal 55 % der jeweiligen Traufhöhe einnehmen. Dächer von Nebengebäuden, Carports und oberirdischen Garagen sind als Flachdach auszuführen. Wenn diese eine Grundfläche größer als 20 m² haben, sind diese mit einem mindestens 6 cm starken Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. Eine Ausnahme von der Dachform kann erfolgen, wenn sie städtebaulich und unter klimatischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Flachdächer müssen mit einem mindestens 12 cm starken Substrataufbau versehen und begrünt werden. In städtebaulich prägenden Lagen, insbesondere in der Umgebung von Baudenkmalen, kann von einer Ausnahme abgesehen werden.

- 2. Fassadenbegrünung**
- Die Außenwandflächen ohne Öffnungen sind ab einer Größe von 30 m² mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Die Pflanzen müssen mindestens der Qualität "Solitär, im Container, 80-100 cm" entsprechen. Je 1,5 qd. Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen. Folgende Arten sind für Bepflanzungen zu verwenden:
- Pfeifenwinde – Aristolochia macrophylla
 - Gemeine Waldrebe – Clematis vitalba
 - Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
 - Jungfernenrebe - Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
 - Gemeiner Efeu – Hedera helix
 - Großblättriger Efeu – Hedera hibernica
 - Kriechlerch – Polygonum auertii
 - Blauregen – Wisteria sinensis
 - Schlingenkriechlerch – Polygonum auertii
- 3. Trauf- und Firsthöhen**
- Die Traufhöhe ist das Abstandsmaß vom maßgeblichen Bezugspunkt bis zur Oberkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenseite der Außenwand.
- Die Firsthöhe ist das Abstandsmaß vom maßgeblichen Bezugspunkt bis zu der äußeren Spitze des Firsts. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt die gewachsene Geländeoberfläche. Maßgeblich ist jeweils der niedrigste Schnittpunkt mit der jeweiligen Außenwand. Ausnahmsweise können Abweichungen um bis zu 0,30 m zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren z. B. aus Gründen der Erschließung einer Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche zugestimmt wird.
- 4. Werbeanlagen (§ 50 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)**
- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Projektionen und Laserwerbung. Zulässige Leuchtwerbung ist in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr abzuschalten. Für Betriebe mit nächtlichen Öffnungszeiten ist Leuchtwerbung ausnahmsweise auch zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr zulässig.

Hinweise

1. Denkmalschutz

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

- 2. Entwässerung**
- Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 50 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.
- 3. Baugrund**
- Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) stehen im westlichen Teil der Planungsfläche als Baugrund z.T. gering tragfähige Lockergesteine mit organischen Beimengungen sowie lokalen Torf- und Muddelagen an, die bei Bauvorhaben gegebenenfalls besondere Gründungsmaßnahmen erfordern (z.B. Bodenaustausch, Tiefgründung).
- 4. Baumschutz**
- Bei allen Baumaßnahmen ist zum Schutz vorhandener Bäume die DIN 18920 zu beachten.
- 5. Kampfmittel**
- Im Norden und Süden des Planungsgebietes befinden sich bombardierte Flächen. Im Bereich der bombardierten Flächen sind auf dem gesamten Grundstück Sondierungsmaßnahmen notwendig.
- 6. Überschwemmungsgebiet**
- Nach § 78 Abs. 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Nach § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Wasserbehörde abweichend davon die Errichtung oder Erweiterung einer Baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

- Das Vorhaben
 - die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlängerndem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgleichend wird,
 - den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachhaltig verändert, und
 - den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
 - die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.
- Nach § 78a WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Folgendes untersagt:
- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
 - das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden,
 - die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
 - das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
 - das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
 - das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen.

Die zuständige Wasserbehörde kann diese Maßnahmen zulassen,

- wenn Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen, der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und
- eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu befürchten sind.

Ordnungswidrigkeiten

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NVKommG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 171 „Altenbrücker Damm / Lüner Damm“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den
 Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

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

Lüneburg, den
 Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

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

Lüneburg, den
 Oberbürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
 Maßstab: 1 : 1.000, Gemarkung Lüneburg Flur 23
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand 2018). Ein örtlicher Feldvergleich wurde nicht durchgeführt.

Lüneburg, den
 Oberbürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

Lüneburg, den
 Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Lüneburg, den
 Oberbürgermeister

Inkrafttreten

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

Lüneburg, den
 Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Lüneburg, den
 Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen:

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

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. März 2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012 S.46), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S.140)

HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 171 „Altenbrückerdamm/ Lüner Damm“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
 Stand: September 2019



Bebauungsplan Nr. 171
„Altenbrückerdamm / Lüner Damm“

Begründung

Hansestadt Lüneburg

LÜNEBURG



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

Inhalt

1	ALLGEMEINES	1
1.1	ANLASS, ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	1
1.2	FACHBEITRÄGE	1
1.3	ART DES VERFAHRENS.....	1
2	PLANGEBIET	2
2.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	2
2.2	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION / BISHERIGE FESTSETZUNGEN.....	2
2.3	DENKMALSCHUTZ.....	2
3	PLANVORGABEN	3
3.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	3
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
3.3	LANDSCHAFTSPLAN.....	4
3.4	VORHANDENE BEBAUUNGSPLÄNE	5
3.5	BESONDERE FACHRECHTLICHE VORGABEN	5
4	FACHGUTACHTEN	5
4.1	FFH-VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG.....	5
4.2	KLIMAÖKOLOGISCHES FACHGUTACHTEN	6
5	ERFORDERLICHE FACHGUTACHTEN	6
6	PLANINHALT	7
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
6.3	BAUWEISE	7
6.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / BAUGRENZEN.....	7
6.5	ERSCHLIEßUNG / STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN.....	8
6.6	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT.....	8
6.7	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	8
6.8	GEBIETE, IN DENEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES	8
6.9	FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	8
6.10	VER- UND ENTSORGUNG	9
7	GESTALTUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBAUO)	10
7.1	WERBEANLAGEN.....	10
7.2	HINWEISE	11
8	VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12

1 Allgemeines

1.1 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Hansestadt Lüneburg hat das Ziel, die Gestaltung und, insbesondere zum Lösegraben hin, auch die Freiflächenqualität dieses innenstadtnahen Quartiers zu bewahren und vor städtebaulich unangemessenen Veränderung zu schützen. Neben der Gebäudegestaltung, die durch die überbaubaren Flächen, die Anzahl der Nutzungsebenen bzw. die Gebäudehöhen-Entwicklung und die Art der Dachgeschoss-Ausbildung bestimmt wird, ist hierfür der Schutz der ufernahen Gartenbereiche maßgeblich, die mit ihrem Baumbestand den Lösegraben-Grünzug prägen.

Bisher ist der Bereich gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Auf dieser Grundlage allein ist nicht sichergestellt, dass die Gestalt des Gebiets gewahrt bleiben kann.

Daher wird dieser Bebauungsplan aufgestellt, der im Wesentlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche trifft und durch Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung ergänzt wird. Die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke soll weiterhin im Rahmen des § 34 BauGB möglich sein. Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird daher verzichtet.

1.2 Fachbeiträge

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

- FFH-Verträglichkeitsprüfung, Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Stand 13.12.2018
- Klimaökologisches Fachgutachten, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Stand 07.12.2018

1.3 Art des Verfahrens

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

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

1. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird mit dem neuen Bebauungsplan nicht wesentlich verändert.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ca. 4,9 ha und liegt östlich der Lüneburger Altstadt zwischen Lösegraben und dem Westbahnhof-Gleis. Im Norden grenzt das Gebiet an die Bockelmannstraße und im Süden an die Altenbrückertorstraße.

2.2 Räumliche und strukturelle Situation / bisherige Festsetzungen

Das Plangebiet wird durch einen gründerzeitlichen Siedlungsbereich mit überwiegend 2- bis teils 3-geschossiger Bebauung geprägt. In der Regel haben die Gebäude Sattel- oder Walmdächer mit teils unterschiedlichen Dachneigungen und unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen. Insbesondere entlang des Lösegrabens dominieren großzügige Gartenflächen mit Altbaum-Bestand.

Derzeit ist der Bereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

2.3 Denkmalschutz

Die Gebäude Lüner Damm 12 (Flurstück 133/4 der Gemarkung Lüneburg, Flur 23) und 13 (Flurstück 136/6 der Gemarkung Lüneburg, Flur 23) sowie das Gebäude Altenbrückerdamm 9 (Flurstück 60/1 der Gemarkung Lüneburg, Flur 23) stehen unter Denkmalschutz.

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (DSchG) besagt in § 8: „In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird“. Zudem unterstehen Vorhaben – sofern sie sich im Umgebungsschutzbereich eines Denkmals befinden – nach § 10 DSchG dem Genehmigungsvorbehalt durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Diese kann die Genehmigung versagen, wenn in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden.

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes gelten zusätzlich zu diesem B-Plan. Es ist daher z.B. möglich, dass hier als Bauflächen festgesetzte Flächen aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht oder nur teilweise bebaut werden können.

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmäler bekannt.



Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bauungsplans Nr. 171, ohne Maßstab, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und

Katasterverwaltung, © 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

3 Planvorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg (Fassung 2010) ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt. Die Hansestadt Lüneburg wird insgesamt als Oberzentrum mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie wissenschaftliche Lehre und Forschung ausgewiesen (RROP LK Lüneburg, beschreibende Festsetzungen S. 16).

Die durch diesen Bebauungsplan getroffene Festsetzungen stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

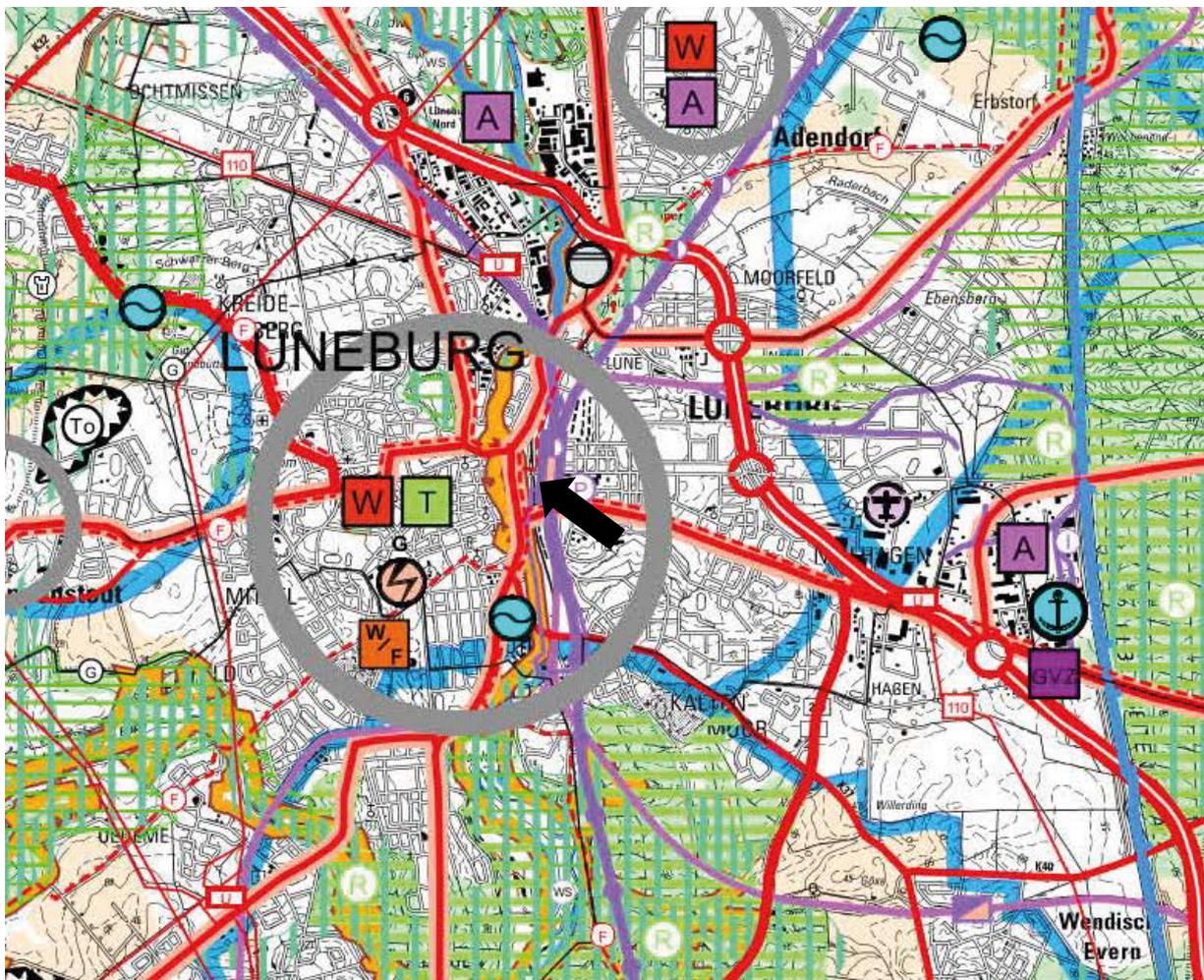


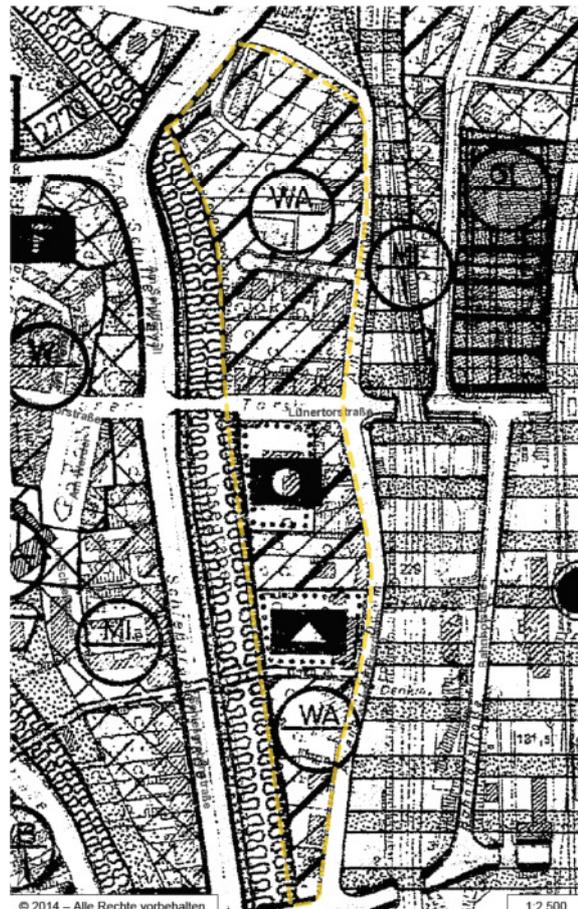
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet dar. Die Grundstücke Lünertorstraße 8 und Altenbrückerdamm 6 werden im FNP als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung und Schule dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da durch diesen Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Die Art der baulichen Nutzung wäre weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 171 (gelbe Umrandung), ohne Maßstab



3.3 Landschaftsplan

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

Der aktuelle Landschaftsplan stellt das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet dar. Nördlich der Lünertorstraße wird das Gebiet als Einfamilienhausgebiet (EF) dargestellt, südlich der Lünertorstraße als Reihen- und Stadthausgebiet (VG). Zusätzlich sind markante Bäume dargestellt.

Das Plangebiet grenzt direkt an das FFH-Gebiet Nr. 71 Ilmenau mit Nebengewässern.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg (1996) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 171 (gelbe Umrandung), ohne Maßstab



3.4 Vorhandene Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans schließt Teilflächen des (Straßen-) Bebauungsplans Nr. 21 „Lünertorstraße/Bleckeder Landstraße ein. Die im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht überplant. Die bisherigen Festsetzungen gelten weiterhin.

3.5 Besondere fachrechtliche Vorgaben

Teile des Plangebiets liegen im Überschwemmungsgebiet der Ilmenau, wo von bestimmten Überschwemmungshöhen auszugehen ist. Unter Hinweise / Überschwemmungsgebiet wird aufgeführt unter welchen Bedingungen eine Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebiets möglich ist. Das Überschwemmungsgebiet wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. In diesem Zusammenhang sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen.

4 Fachgutachten

4.1 FFH-Verträglichkeitsprüfung

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung mit Aussagen hinsichtlich der Verträglichkeit der Planung auf das FFH-Gebiet liegt vor.

Die Planung wurde hinsichtlich der Verträglichkeit auf das FFH-Gebiet unter Berücksichtigung von vorgesehenen bzw. vorzusehenden Schutzmaßnahmen geprüft.

Zum FFH-Gebiet gehören der Gewässerlauf sowie der durch Gehölzwuchs geprägte Uferbereich. Der Lösegraben hat insbesondere für den Fischotter, der struktur- und fischreiche Fließ- wie auch Stillgewässer mit starkem Uferbewuchs bevorzugt, eine hohe Bedeutung. Das Vorkommen von weiteren Arten wie Flussperlmuschel, Bachmuschel oder Steinbeißer ist potenziell möglich.

Um das FFH-Gebiet nicht zu beeinträchtigen wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Eine Bebauung auch mit genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie mit Garagen und Stellplätzen ist außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zukünftig unzulässig.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen. Eine direkte Einleitung in den Lösegraben ist daher grundsätzlich unzulässig.
- Bei Bauvorhaben ist jegliche Beeinträchtigung des gleichzeitig als Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Uferböschungsbereichs unzulässig.
- Der Uferbereich wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Gehölzbestand ist zu bewahren und bei Abgang gleichwertig an gleicher Stelle durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme erfolgt eine Festsetzung, wonach bei Neubauvorhaben ergänzend der bisher gehölzfreie Bereich durch standortheimische Ufergehölze gemäß der obigen Liste dicht zu bepflanzen ist. Damit wird gleichzeitig eine Verbesserung des Zustands des FFH-Gebiets und des Aufenthaltsklimas durch Temperaturminderung erreicht.

4.2 Klimaökologisches Fachgutachten

Eine Klimaökologisches Fachgutachten liegt vor. Im Gutachten wird der Frage nachgegangen, in wieweit bauliche Eingriffe die bioklimatische Situation im Plangebiet sowie in angrenzenden Siedlungsgebieten beeinflussen.

Es wurde untersucht, ob und in welchem Maß ein Einfluss der geplanten Baumaßnahmen durch eine Hinderniswirkung auf nächtliche Kalt-/Frischluftrömungen vorliegt bzw. wie weit die zusätzliche Baumasse eine weitere Erwärmung des Quartiers während windschwacher Sommernächte verursacht.

Der im Gutachten berechnete Temperaturanstieg würde die Belastungsklasse der betroffenen Wohnquartiere unverändert lassen.

Anders als bei Belastungen durch Luftschadstoffe oder Verkehrslärm, für die in Verordnungen konkrete Grenz- oder Richtwerte genannt werden, gibt es für die Beeinflussung des Kaltluftthaushaltes keine allgemeingültigen Bewertungsmaßstäbe. Lediglich in der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 (VDI 2003) wird ein quantitatives „Maß der Beeinflussung“ vorgeschlagen, das eine Reduktion der Abflussvolumina um mehr als 10 Prozent im Umfeld von bioklimatisch belasteten Siedlungsgebieten als „hohe vorhabenbedingte Auswirkung“ ausweist. Eine Verringerung um 5 – 10 Prozent wird als „mäßige Auswirkung“ eingestuft, unterhalb von 5 Prozent wird die Auswirkung einer Volumenstromverringerung als „geringfügig“ angesehen.

Die 10%- Schwelle wird lediglich im direkten Bereich der Neubauten sowie auf den unbebauten Flächen entlang der Grünflächen am Lösegraben überschritten. Eine hohe Auswirkung auf bereits bestehende Wohnquartiere ist somit nicht zu erwarten.

Bei einer Umsetzung der Planungen sollte dennoch geprüft werden, in wieweit geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Wärmebelastung innerhalb der betroffenen Flächen umsetzbar sind. Geeigneten Maßnahmen sind:

- Entsiegelung
- Verschattung von Straßen, Wegen, Plätzen und Stellflächen
- Erhöhung der Oberflächenalbedo (Reflexion)
- Dach- und Fassadenbegrünung

5 Erforderliche Fachgutachten

Weitere Fachgutachten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da wesentliche Auswirkungen durch die ermöglichte Nachverdichtung im Vergleich zu dem bisherigen Zulässigkeitsrahmen nicht erwartet werden.

Im Jahr 2006 wurde die freiwillige Bahnlärmsanierung des Bundes in Lüneburg durchgeführt. Die in diesem Zusammenhang berechneten Außenlärmpegel an den bestehenden Gebäuden die sich zur Bahn hin orientieren liegen über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Auch überschlägige Berechnungen zum Straßenverkehrslärm haben erhebliche Lärmbelastungen für dieses Gebiet ergeben.

Da Wohnen in diesem innerstädtischen und gut angebundenen Gebiet jedoch auch weiterhin möglich sein soll und die Nutzung der Grundstücke weiterhin nach § 34 BauGB geregelt werden soll, müssen die Eigentümer der Grundstücke voraussichtlich einen eigenständigen Nachweis bzgl. der **erforderlichen Schalldämm-Maße gemäß der DIN 4109 „Schall-**

schutz im Hochbau“ im Baugenehmigungsverfahren führen. Die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse wird damit wie bisher auch ausreichend gewahrt.

6 Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll mit diesem Bebauungsplan weitestgehend nicht geregelt werden, da in erster Linie die Gestaltung zum Lösegraben hin und die Bewahrung der Freiflächenqualität dieses Gebiets geregelt werden soll. Nutzungseinschränkung sollen, ausgenommen Ferienwohnungen und Vergnügungsstätten, nicht formuliert werden. Die Art der baulichen Nutzung wird so auch künftig gemäß § 34 BauGB bestimmt, wonach sich Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

Um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern und ggf. vor negativen Auswirkungen die von bestimmten Vergnügungsstätten in direktem Wohnumfeld ausgehen können, sollen Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten können mit ihren typischen Auswirkungen durch Zu- und Abgangsverkehr und nächtlichen Frequentierung mit der vorhandenen und künftigen Wohnnutzungen in Konflikt geraten.

Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, damit der Wohnraum vollständig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht und der Wohnraumbedarf der Bevölkerung gedeckt wird.

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

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

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird die Geschosshöhe auf „III“ festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel nach einer Erhaltung des Gebietscharakters. Ein Ausbau der Dachgeschosse ist weiterhin möglich, wenn die rechnerische Geschosshöhe eingehalten wird. Eine als „II“, also zwei Geschosse bezeichnende Bebauung hingegen, wird entsprechend dem Planungsziel auf die Teilbereiche beschränkt, in denen sie bereits im Bestand anzutreffen ist.

Die First- und Traufhöhen sowie Dachformen z.B. werden zeichnerisch festgesetzt.

6.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Durch die heterogene Bebauungsstruktur im Plangebiet lässt sich keine eindeutige Bauweise bestimmen. Daher wurde auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet. In Zukunft soll daher die Bauweise weiterhin nach § 34 BauGB bestimmt werden. Die baulichen Anlagen werden durch die festgelegten Baugrenzen begrenzt.

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

Die Baugrenzen sind der vorhandenen Bebauungsstruktur angepasst. Die Baufenster sind großzügig angelegt, um eine relativ flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Gebäude können innerhalb der Baufenster geschoben werden bzw. die Kubatur der Gebäude kann unterschiedliche Formen annehmen.

Um das Ziel, die Freiflächenqualität am Lösegraben und die wertvollen Uferbereiche zu schützen, hält die Baugrenze einen Abstand zwischen 5 m und 21 m zum Lösegraben.

6.5 Erschließung / Straßenverkehrsflächen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden zwar in einem angemessenen Rahmen weitere Entwicklungen zugelassen, diese wirken sich aber nur unwesentlich auf den Ziel- und Quellverkehr aus. Gegenüber dem bisher auf Grundlage des § 34 BauGB Zulässigen ist kein wesentlicher Mehrverkehr zu erwarten.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden, wurde von der Abwasser, Grün und Lüneburger Service (AGL) auf zwei bestehende öffentliche Regenwasserkanaltrassen auf privaten Flächen hingewiesen.

Im Zuge einer Neuordnung und Erweiterung des vorhandenen Regen-, Misch- und Schmutzwasserkanalnetzbestandes laufen umfangreiche Fachplanungen zur Neugestaltung des Kanalnetzbestandes. Für diese Maßnahmen ist es erforderlich die bereits vorhandenen Kanaltrassen auch weiterhin zu erhalten und bei Bedarf auch dauerhaft zu sichern.

Daher wird für die bestehenden öffentlichen Regenwasserkanaltrassen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers festgesetzt.

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

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen, wie z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen (Farbtemperatur des Lichtes unter 3000 K). Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.

6.8 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Um eine Zunahme von NO₂-Emissionen vorzubeugen wird im gesamten Geltungsbereich, für Neubauten, die Verbrennung von festen Brennstoffen, in Kleinfeuerungsanlagen, aller Art für Heizzwecke ausgeschlossen.

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

Neben der Bebauung prägen insbesondere die Bepflanzung und der Baumbestand am Lösegraben das Plangebiet. Zum Schutz der ufernahen Gartenbereiche mit ihren Sträuchern und Baumbeständen wird zusätzlich zur Baugrenze auch ein Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung sowie von Gewässern entlang des Lösegrabens festgesetzt.

Außerdem ist der Uferbereich wichtiger Bestandteil des FFH-Gebietes und daher besonders zu schützen. Jegliche Beeinträchtigung des als Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Uferböschungsbereichs ist daher unzulässig. Auch während Bau-

arbeiten ist diese Fläche so zu schützen, dass z.B. Befahren, Nutzung als Lagerfläche sowie Bodenauf- und -abtrag verhindert werden.

Der Gehölzbestand ist zu bewahren und bei Abgang gleichwertig an gleicher Stelle durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Folgende standortheimische Arten sollten zukünftig für Bepflanzungen im Uferbereich verwendet werden:

- Silber-Weide (*Salix alba*),
- Korbweide (*Salix viminalis*),
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
- Mandel-Weide (*Salix triandra*),
- Stieleiche (*Quercus robur*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*),
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
- Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*),
- Gew. Pfaffenhütchen (*Euonymus eur.*)
- Feldahorn (*Acer campestre*).

Der festgesetzte Erhalt von Bäumen und Sträuchern impliziert, dass Bäume und Sträucher auch vor nachteiligen Auswirkungen von möglichen Bauvorhaben zu schützen sind, d.h. der Gehölzschutz umfasst nicht nur die als solche abgegrenzte Fläche, sondern bezieht auch den Schutz der möglicherweise darüber hinaus gehenden Wurzelräume mit ein. Hierbei ist generell auf das Einhalten der einschlägigen Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hinzuweisen. Danach müssen Bäume während der Bauzeit effektiv vor Beschädigungen im Kronen- und Wurzelbereich geschützt werden. Hierzu gehört, dass im Wurzelbereich weder Baustoffe und Geräte gelagert werden dürfen und dass Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelraum (= Kronentraufbereich + 1,5 m) im Regelfall unzulässig sind.

Bisher freie Uferbereiche sind bei Neubauvorhaben mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen, damit wird gleichzeitig eine Verbesserung des Zustands des FFH-Gebiets ermöglicht.

Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen und ab 300 m² Grundstücksfläche ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum aus der Pflanzliste zu pflanzen. Durch die Schattenspende wird die Wärmeeinstrahlung am Tage reduziert und durch die Verdunstungskälte des Wassers wird Wärme abgeführt. Dadurch wird verhindert, dass die Oberflächentemperatur von nicht natürlichen Oberflächen und damit der angrenzende Außenraum überhitzt wird.

6.10 Ver- und Entsorgung

Eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h wird durch das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet.

7 Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Um den Gebietscharakter und das besondere Erscheinungsbild zu wahren und um sicher zu stellen, dass sich die Neubauten in den Baukontext einfügen, werden insbesondere die Gebäudehöhen und die Dachformen festgesetzt.

Charakteristisch für das Plangebiet am Altenbrückerdamm / Lüner Damm sind (neben den ufernahen Gartenbereichen, mit dem Baum- und Strauchbestand, die mit dem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB gesichert werden) gründerzeitliche 2- bis 3-geschossige Gebäude mit einer Dachneigung von 32°-60°. Zur Wahrung des Erscheinungsbildes werden daher Dachformen und die Dachneigung (Sattel- und Walmdach mit 32°-60°) festgesetzt.

Eine Ausnahme von der Dachform kann erfolgen, wenn sie städtebaulich und unter klimatischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Insbesondere für kleinere Grundstücke mit einem zu erwartenden relativ hohen Versiegelungsgrad wird bei der Errichtung eines Flachdachs ein begrüntes Dach gefordert. Die dadurch erzielbare Wasserrückhaltung und die Minderung der Spitzenabflüsse sprechen auch im Zusammenhang mit dem FFH-Gebiet für ein begrüntes Dach. Weitere positive Nebeneffekte sind die Wärmedämmung im Winter und eine hitzeabweisende Funktion im Sommer sowie die Entstehung von ökologischen Ausgleichsflächen für Tiere und ggf. Pflanzen.

In städtebaulich prägenden Lagen, insbesondere in der Umgebung von Baudenkmälern, kann von einer Ausnahme abgesehen werden.

Die Außenwandflächen ohne Öffnungen sind ab einer Größe von 30 m² mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 1,5 lfd. Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen. Eine Fassadenbegrünung wirkt zweifach positiv auf einen Gebäudebestand ein, da einerseits durch die Schattenspende die Wärmeeinstrahlung am Tage reduziert wird und andererseits über die Verdunstungskälte des Wassers Wärme abgeführt wird. Darüber hinaus mindert eine Begrünung die Schallreflexion und damit die Lärmbelastung und kann zu einem gewissen Grad Stäube und Luftschadstoffe binden.

Die maximale Trauf- und Firsthöhe orientiert sich an den Bestandsgebäuden. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt die gewachsene Geländeoberfläche. Maßgeblich ist jeweils der niedrigste Schnittpunkt mit der jeweiligen Außenwand. Ausnahmsweise können Abweichungen um bis zu 0,30 m zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren z. B. aus Gründen der Erschließung einer Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche zugestimmt wird.

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

Die überwiegende Struktur ist durch Wohnbebauung geprägt. Daher sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

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

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

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

7.2 Hinweise

Entwässerung

Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen, damit keine übermäßige Versiegelung im Plangebiet entsteht.

Baumschutz

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

Kampfmittel

Im Norden und Süden des Planungsgebietes befinden sich bombardierte Flächen. Im Bereich der bombardierten Flächen sind auf dem gesamten Grundstück Sondierungsmaßnahmen notwendig. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Überschwemmungsgebiet

Nach § 78 Abs. 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Nach § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Wasserbehörde abweichend davon die Errichtung oder Erweiterung einer Baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. Das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachhaltig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Nach § 78a WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Folgendes untersagt:

1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden,
3. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
5. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
6. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des versorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen.

Die zuständige Wasserbehörde kann diese Maßnahmen zulassen,

1. wenn Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen, der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und

2. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu befürchten sind.

Die Forderung bei Neubauvorhaben, bisher gehölzfreie Bereiche im Erhaltungsbereich mit standortheimischen Ufergehölzen zu bepflanzen, ist mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Baugrund

Im Untergrund der Planungsfläche stehen wasserlösliche Gesteine aus der Oberkreide an. Die löslichen Gesteine liegen in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen (irreguläre Auslaugung) auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Bereich der Planungsfläche nicht bekannt. Der nächstliegende bekannte Erdfall ist mehr als 300 m entfernt. Die Planungsfläche wird der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministeriums „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) stehen im westlichen Teil der Planungsfläche als Baugrund z.T. gering tragfähige Lockergesteine mit organischen Beimengungen sowie lokalen Torf- und Muddelagen an, die bei Bauvorhaben gegebenenfalls besondere Gründungsmaßnahmen erfordern (z.B. Bodenaustausch, Tiefgründung).

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-12 vorgegeben.

8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Ziel dieses einfachen Bebauungsplans ist es, die Gestaltung und, insbesondere zum Lösegraben hin, die Freiflächenqualität dieses innenstadtnahen Quartiers zu bewahren und vor städtebaulich unangemessenen Veränderungen zu schützen.

Bisher ist der Bereich gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Diese Grundlage alleine sichert nicht, dass der Gebietscharakter gewahrt bleiben kann.

Die Baugrenzen ermöglichen weiterhin eine flexible Bebauung. Die Art der baulichen Nutzung wird zukünftig weiterhin gemäß § 34 BauGB beurteilt. Einschränkungen erfolgen mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und Ferienwohnungen, dem Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung entlang des Lösegrabens sowie mit dem festgesetzten erhaltenswerten Baumbestand. Ferner werden die Geschossigkeit, die Dachform, die Dachneigung und die Trauf- und Firsthöhe vorgegeben. Ausnahmen von der Dachform sind, sofern sie städtebaulich und unter klimatischen Gesichtspunkten vertretbar sind, zulässig.

Die überbaute Grundfläche wird weiterhin gemäß § 34 BauGB beurteilt, auf eine Festsetzung der GRZ wird verzichtet.

Die Bebauung, die die neuen Festsetzungen ermöglichen, wäre bereits heute gemäß § 34 BauGB zulässig, sodass durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen werden, sondern der bereits bestehende Rahmen gewahrt bleibt.

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