

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169 "LindenstraßeEcke Barckhausenstraße"
Abwägungsbeschluss
Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	16.12.2019	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	17.12.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	19.12.2019	Rat der Hansestadt Lüneburg

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.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und Durchführungsvertrag erstellt.

Die Kosten des Verfahrens einschließlich aller Planungs- und Gutachterleistungen sowie die Durchführung des Vorhabens werden vom Grundstückseigentümer übernommen.

Städtebauliches Ziel ist es, durch das geplante Vorhaben eine an die besonderen Anforderungen des Eckgrundstückes „Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße“ angepasste Neubebauung planungsrechtlich abzusichern.

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 F-Planes wird daher nicht erforderlich.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 02.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018 durchgeführt. Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 02.05.2019 bis einschließlich 03.06.2019 statt. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 03.05.2019 bis einschließlich 06.06.2019 statt.

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

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.

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

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Hansestadt Lüneburg beschließt:

1. Den in der Anlage dargelegten Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 169 „Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 150,00 €
 - 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 Planzeichnung

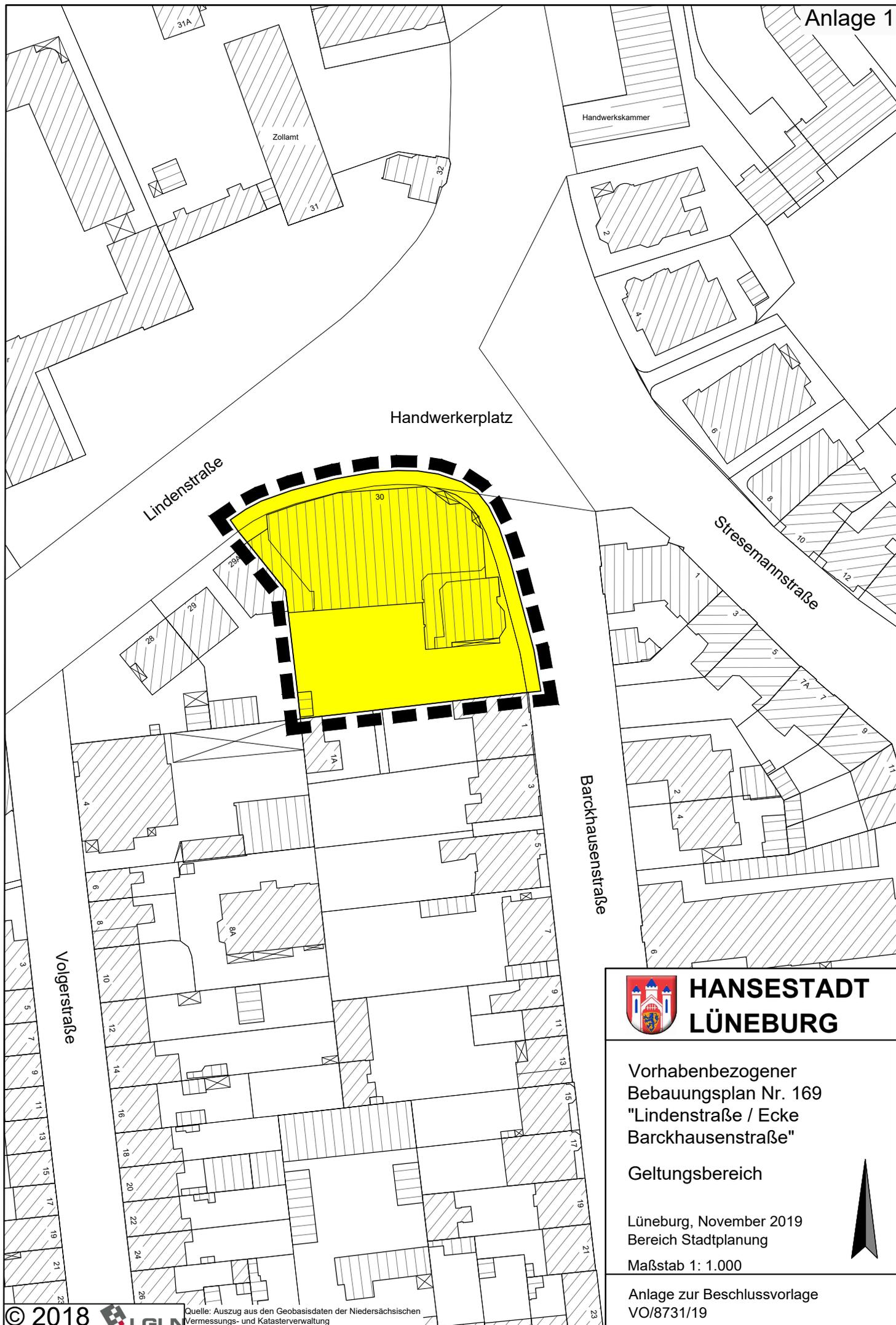
Anlage 5 Begründung

Anlage 6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Beratungsergebnis:

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:



**HANSESTADT
LÜNEBURG**

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 169
"Lindenstraße / Ecke
Barckhausenstraße"

Geltungsbereich

Lüneburg, November 2019
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 1.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/8731/19



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

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	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"/>	Auslegungsbeschluss	ABS 25.03.2019
<input checked="" type="checkbox"/>	Förmli. Beteiligung der TöB	03.05.2019 bis 06.06.2019
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlichkeitsbeteiligung	02.05.2019 bis 03.06.2019
<input type="checkbox"/>	Satzungsentwurf	
<input type="checkbox"/>	Vorlage Erschließungsvertrag	
<input checked="" type="checkbox"/>	Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS 16.12.2019
		VA 17.12.2019
		RAT 19.12.2019
<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	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169
„Lindenstraße/ Ecke Barckhausenstraße“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 25.11.2019

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 02.05.2019. bis einschließlich 03.06.2019 stattgefunden.
Im Rahmen der Auslegung sind Stellungnahmen eines Privaten eingegangen.
Aus Datenschutzgründen werden die Stellungnahmen von Privatpersonen ohne Angabe der Namen dargestellt.

Auf Grund der folgenden, in der Abwägungs-Tabelle aufgeführten Stellungnahme werden zuvor von diesem Einwänder eingegangene
Stellungnahmen im nachfolgenden Text nicht aufgeführt und sind nicht abzuwägen.

1.1 Rechtsanwälte,
In Vertretung für
J. S., Lüneburg

13.11.2019

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend auf dem elektronischen Wege über die Auslegung informiert und zur Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Auf einen Abdruck wird daher verzichtet.

2.1	Agentur für Arbeit Lüneburg	03.05.2019
2.2	Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg	22.05.2019
2.3	Handwerkskammer Lüneburg-Stade	07.05.2019
2.4	Polizeiinspektion Lüneburg	13.05.2019
2.5	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH	03.06.2019

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

3.1	Landkreis Lüneburg, Stabsstelle Regional- und Bauleitplanung	31.05.2019
3.2	Abwasser, Grün & Lüneburger Service GmbH	06.05.2019
3.3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	08.05.2019
3.4	Kriminalpräventionsrat	23.05.2019
3.5	ADFC Lüneburg	26.05.2019
3.6	Naturschutzbund, Kreisgruppe Lüneburg e. V.	22.05.2019
3.7	Landkreis Lüneburg, Bauen – Vorbeugender Brandschutz	11.04.2019

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Gesellschaft für Abfallwirtschaft
- Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften
- Agentur für Arbeit
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
- Museum Lüneburg
- Museumsstiftung Lüneburg
- Stadtbrandmeister
- Regierungsvertretung Lüneburg
- Arbeitsgemeinschaft freier Wohlfahrtsverbände
- Arbeiterwohlfahrt
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg
- Kreishandwerkerschaft
- Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH
- Kirchenkreisamt Lüneburg
- Ev.-freikirchliche Gemeinde
- Ev.-ref. Kirchengemeinde Lüneburg-Uelzen
- Ev.-ref. Kirche in Nordwestdeutschland
- Landesverband der Jüdischen Gemeinden von Niedersachsen
- Klimaleitstelle
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- KVG Lüneburg GmbH & Co. KG
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Deutsche Post Immobilienservice GmbH
- Deutsche TELEKOM AG
- E.ON Avacon AG Lüneburg
- Landesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit
- Purena GmbH
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

Bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben haben, wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt sind.

Änderungen der B-Plan-Planzeichnung und der B-Plan-Begründung

Die zu den Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen haben im Bebauungsplan zu folgenden Änderungen geführt, die ausschließlich redaktionellen Charakter haben:

Planzeichnung:

Textfestsetzungen:

Klarstellende Änderungen und geringfügige Ergänzungen:

- 5.2: Klarstellung, dass die TF nur „Kfz“-Stellplätze“ betrifft
- Der Hinweis zu insektenfreundlicher Beleuchtung wird unter 7. in die Textfestsetzungen übernommen.
- 8.1 – 8.3: Weitergehende Definition der zulässigen Pflanzenarten für die Bepflanzung
- 10: Aufnahme von baulichen Anforderungen und sonstigen technischen Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien
- ÖBV 2.3: Die Grasdach-Substrat-Anforderung für Hauptgebäude soll auch für Nebengebäude gelten, daher TF-Zusammenfassung.

Vorhaben- und Erschließungsplan:

- Geringfügige gestalterische Änderungen der Straßen- und Seitenfassade, wie zur Mauerwerks-Ornamentik, 15-cm-Traufhöhen-Versatz, Befensterung im Seitengiebel
- Anordnung einer Fahrrad-Stellplatz-Fläche und eines Kinderspielplatzes im Hof
- Änderung von zwei im EG zum Kreuzungsbereich ausgerichteten Nutzungseinheiten in freiberuflich/kleingewerbliche Nutzung

Begründung:

Die Begründung wird wie folgt ergänzt:

- in Kap. 4.3 zur Vorprägung des städtebaulichen Umfeldes sowie zur festgesetzten Bauweise
- in Kap. 7 zu den Flächen für die Feuerwehr
- in Kap. 11 zur Grundversorgung mit Löschwasser

Die auf Grund der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes haben rein redaktionellen Charakter.

Die eingegangenen Stellungnahmen/Anregungen/Hinweise der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gehören zum Abwägungsmaterial. Wie im Einzelnen mit ihnen umgegangen wird, zeigt die folgende Abwägung:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Private Stellungnahme Nr. 01</p> <p>Im Namen meines Mandanten Herrn ... teile ich Ihnen Folgendes mit: Die mit meinen Schreiben vom 31.01. und 23.02.2018 erhobenen Einwendungen gegen den Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplans und die mit meinem Schreiben vom 03.06.2019 erhobenen Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans werden nicht aufrechterhalten. Mein Mandant erhebt auch keine Einwendungen gegen die geänderte Planung, über die Sie ihn mit Schreiben vom 23.10.2019 informiert haben.</p>	<p>Eine Abwägung wird nicht erforderlich.</p>
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Lüneburg, Stabstelle Regional- und Bauleitplanung</p> <p>Ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Anregungen Natur- und Landschaftsschutz</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen habe ich keine naturschutzfachlichen oder naturschutzrechtlichen Bedenken. Ich bitte jedoch darum, nötige Gebäuderückbau-Arbeiten und Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (in den Herbst- und Wintermonaten bis spätestens Ende Februar) durchzuführen, um einen Verstoß gegen den Artenschutz zu vermeiden.</p>	<p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die geplante Fassadenbegrünung begrüße ich sehr und möchte wegen der vielfach nachgewiesenen positiven Effekte auf das Stadtklima anregen, diese nicht nur auf Nebengebäude und den „Bereich der Tiefgaragenzufahrt“ zu beschränken sondern großflächiger zu gestalten (Stichworte „smart city“ und/oder „green city“ Initiativen).</p> <p>Vor dem Hintergrund des akuten Insektensterbens möchte ich außerdem dringend empfehlen, für die Fassadenbegrünung sowie die Vegetationsflächen ausschließlich einheimische Arten zu pflanzen und die Pflanzenauswahl so zu treffen, dass in der Vegetationsperiode ein durchgängiger Blühaspekt erzielt wird.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Für die Hofseite der Bebauung und das Hofgebäude ist eine Gestaltung in weißem Putz festgesetzt. Auf eine Fassadenbegrünung soll daher hier verzichtet werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Textfestsetzungen 8.2, 8.3 und 8.4 werden um die Formulierung „mit in der Vegetationsperiode durchgängigem Blühaspekt“ ergänzt.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Abwasser, Grün & Lüneburger Service GmbH</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.01.2017, insbesondere in Bezug auf die mögliche, beschränkte Einleitung von Regenwasser in die RW-Kanalisation der anliegenden Stadtstraßen.</p> <p>Bebauungsplan Nr. 169 „Lindenstraße/ Ecke Barckhausenstraße“ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß §4 Abs.1 BauGB Hier: Stellungnahme der AGL Bezug: Ihr Schreiben vom 28.12.2017</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Sichtung der zur Verfügung gestellten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass im vorgesehenen Geltungsbereich des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169, „ Lindenstraße / Ecke Barckhausenstraße“, bzw. im näheren Umfeld dazu, derzeit von Seiten der Abwasser, Grün und Lüneburger Service GmbH keinerlei größere Fachplanungen oder baulich verändernde Maßnahmen am Bestand des vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanalnetzes, sowie des vorhandenen LWL- Netzes, vorgesehen sind.</p> <p>Bei der Planfläche ist die abwassertechnische Erschließung des Bereiches durch vorhandene öffentliche Abwasserkanäle (Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser) im öffentlichen Verkehrsraum gesichert. Zur weiteren Sicherung der vorhandenen abwassertechnischen Erschließungssituation ist es allerdings erforderlich die in den öffentlichen Verkehrsräumen bereits vorhandenen Kanaltrassen auch weiterhin zu erhalten und bei Bedarf auch weiterhin dauerhaft zu sichern, sowie wegen der fortschreitenden</p>	<p>Der Anregung wurde bereits zur B-Plan-Entwurfssfassung für die Träger-Beteiligung nach § 4(2) BauGB gefolgt.</p> <p>Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist im Bereich des Plangebietes ist aufgrund fehlender Flächen über dem Grundwasserhorizont nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und wird gedrosselt in das Kanalisationsnetz der Hansestadt Lüneburg eingeleitet.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Verdichtung der Siedlungsflächen die zusätzlich neu aufzunehmenden Volumenströme nach Möglichkeit zu reduzieren und zu begrenzen.</p> <p>Die in der Nähe des Plangebietes in den angrenzenden Straßenzügen „Lindenstraße“ und „Barckhausenstraße“ liegenden Schmutzwasserkanäle sind ausreichend groß dimensioniert, um das aus dem vorhabenbezogen B.-Plangebiet zusätzlich anfallende häusliche Schmutzwasser aufzunehmen und sicher abzuführen.</p> <p>Anders stellt sich allerdings die Situation für das vorhandene Regenwassernetz dar, wo bereits jetzt die Kapazitätsgrenzen für große Teile des Regenwasserkanalnetzes im Innenstadtbereich erreicht sind und die zufließenden Mengen zum Netz in keinem Falle vergrößert werden dürfen, um nicht zukünftig aufwendige und kostspielige Kapazitätsvergrößerungen vornehmen oder auch Rückhalteräume im öffentlichen Raum auf Kosten der Allgemeinheit schaffen zu müssen.</p> <p>Die geltende Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Lüneburg wurde mit den letzten Novellierungen an die derzeitig vordergründigen Umweltbedürfnisse, einer Verminderung der abflußwirksamen Spitzenabflüsse bei gleichzeitiger Erhöhung der Grundwasserneubildungsraten, sowie einer Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Wasser und Boden“ durch zusätzliche Bodenversiegelungen, angepasst und sieht so einen Verbleib und eine schadlose Versickerung der auf dem jeweiligen Grundstück anfallenden Niederschlagsmengen vor. Da der „wasserwirtschaftliche Bestandsschutz“ für das vorliegende Plangebiet durch die geplante völlige neue Baukonzeption aufgehoben wird, wäre unserer Ansicht nach von der Neuplanung auch diesen Grundsätzen Rechnung zu tragen.</p> <p>Dieses ist bei dem vorliegenden Planentwurf leider in keiner Weise berücksichtigt. Weder durch geeignete Dachkonstruktionen (z. Bsp. Flachdächer mit Zwischenspeichervolumina oder aber Gründächer) bei den Gebäuden werden die anfallenden Spitzenabflüsse gemindert, noch kann das anfallende Wasser, durch die vollständige Flächenversiegelung der totalen Tiefgaragenüberbauung über die gesamte Grundstücksfläche, schadlos und satzungsgemäß auf der Grundstücksfläche zur Versickerung gebracht werden.</p>	<p>In die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 sind verbindliche Festsetzung von Gründächern für die Haupt- und Nebengebäude-Dächer mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau aufgenommen worden.</p> <p>Gemäß vorliegendem Bodengutachten liegt kein versickerungsfähiger Boden vor. Es erfolgt eine Regenwasser-Rückhaltung unter dem Gebäude und eine verzögerte Einleitung mit einer Drosselung von max. 5,0 l/s pro ha in das Kanalisationsnetz der Hansestadt Lüneburg. Entsprechende</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Einer Ableitung der anfallenden Niederschlagsmengen aus der Plangebietsfläche in die öffentliche Kanalisation wäre aus unserer Sicht nur zustimmungsfähig, wenn die vorhandenen Untergrundverhältnisse auf den Bauflächen eine Versickerung nicht zulassen (z.B. nicht sickerfähige Bodenstruktur, zu hohe Ruhegrundwasserstände oder evtl. drohende Schadstoffmobilisierungen) und dieses durch entsprechende baugrundliche und hydrologische Fachgutachten nachgewiesen wird. Eine Ableitung wäre auch dann nur in gedrosselter Form in Höhe von max. 5,00 l/s * ha möglich. Für die darüber hinaus gehenden Niederschlagsmengen wären entsprechende Rückhalteräume auf den zu entwickelnden Bauflächen zu schaffen.</p> <p>Hinweis: Bei der vorgesehenen vollständigen Flächenüberbauung mit den unterirdischen Tiefengaragen und Kellerbauwerksteilen, wäre aus unserer Sicht zwingend dafür Sorge zu tragen, das die angrenzenden Nachbargrundstücke nicht durch abfließendes Oberflächenwasser (auch unterhalb der eigentlichen Geländeoberfläche von den Kellerdecken!) beeinträchtigt werden können, um die Hansestadt vor möglichen Regressansprüchen der angrenzenden Nachbarn zu schützen.</p>	<p>Berechnungen und Gutachten für eine Umsetzung liegen der Hansestadt Lüneburg vor.</p> <p>Das Kellergeschoss wird mit ausreichenden seitlichen Aufkantung für das 50 cm hohe Hof-Grasdach-Substrat und – soweit erforderlich – als weiße Wanne mit WU-Beton ausgeführt, um einer Beeinträchtigung der Kellerräume auf den angrenzenden Grundstücken auszuschließen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund der Planungsfläche stehen wasserlösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide an. 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.</p> <p>Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Ziel der Sicherungsmaßnahmen ist es, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern.</p> <p>Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle verwendet werden.</p> <p>Ein statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfall-durchmessers ist nur dann erforderlich, sofern von den konstruktiven</p>	<p>Die Stellungnahme des LBeG entspricht der bereits zur Frühzeitigen Beteiligung zugesandten Stellungnahme des Landesamtes.</p> <p>Der Anregung wurde bereits gefolgt.</p> <p>Auf Grund der zum frühzeitigen Beteiligungs-Verfahren gleichlautenden Stellungnahme wurde bereits der folgende „Hinweis“ in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes aufgenommen: „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 Planungsfläche in die Erdfallgefährdungskategorie 3, für Gebäude mit 3 bis 4 Geschossen eine Einstufung in die Erdfallgefährdungskategorie 4.“</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme werden in dem zum Bebauungsplan erstellten Bodengutachten und in der Gebäudeplanung beachtet.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Anforderungen für die entsprechende Erdfallgefährdungskategorie abgewichen wird oder die konstruktiven Anforderungen aufgrund der Bauwerkskonstruktion nicht anwendbar sind. Anhand von aktuellen statistischen Auswertungen des LBEG haben 70 % aller bekannten Erdfälle Niedersachsens einen Anfangsdurchmesser bis zu 5 m. Sofern ein gesonderter statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalls erfolgt, kann dieser Anfangsdurchmesser von 5 m für den Bemessungsfall angesetzt werden.</p> <p>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 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	

Stellungnahme		Abwägungsvorschlag																																																							
<p>Anlage:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdbebengefährdeten Gebieten</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Besondere statisch-konstruktive Anforderungen an Wohngebäude(*) mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nicht mehr als zwei Vollgeschossen in erdbebengefährdeten Gebieten auf Bauflächen der Gefährdungskategorie 3 bis 6. Die Angaben gelten für die Fälle, in denen keine außergewöhnlichen baulichen Verhältnisse (z.B. besonders große Stützweiten von Decken u. Trägern, Abfangungen, stark gegliederte Grundrisse, Hanglagen, vorliegen (Stand 20.05.2005).</td> <td colspan="2">Die für das Kellergeschoß in den Gefährdungskategorien 5 und 6 vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen müssen bei Bauwerken ohne Keller für das unterste Geschoss eingehalten werden.</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">(*) In erdbebengefährdeten Gebieten dürfen auch Wohngebäude und andere Bauwerke mit mehr als 2 Geschossen gebaut werden. Wohngebäude sollen auf max. 4 Geschossen beschränkt sein. Dabei ist die für zweigeschossige Bauwerke ermittelte Gefährdungskategorie um eins zu erhöhen.</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Gefährdungskategorie (GK)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">GK 3</td> <td colspan="2">GK 4</td> </tr> <tr> <td colspan="2">GK 5</td> <td colspan="2">GK 6</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Grundung</td> <td>Balkenrost</td> <td colspan="2">Fundamentbalken unter den tragenden Wänden und Stützen Abmessungen Breite/Höhe 30/40 cm Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø 12 oben und unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden</td> </tr> <tr> <td>Platte</td> <td colspan="2">Dicke 20 cm Bewehrung BSt 500 S (IV S) 2cm²/m oben und unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Kellergeschoßwände (bzw. Untergeschoß)</td> <td colspan="2">Keine besonderen Anforderungen</td> <td> Dicke 25 cm Bewehrung RSt 500 S (IV S) 3,5 cm²/m oben u. unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend Unter den Außenwänden Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Eckpunkten zug- u. druckfest verbinden Tragende Wände aus: - Mauerwerk, Steinfestgesteinsmauerwerkgruppe 15/II - unbewehrtem Ortbeton oder Betonfertiggleiten In den Gebäudedecken u. im Abstand von 5 m Grundungsplatte und unterste Decke durch in den Wänden vorzustehende Zuganker aus Rundstaben BSt 420 S (III S) verbinden. Querschnitt je Verbindung 4 cm² Tragende Wände aus Stahlbeton (Ortbeton oder Fertiggleite). Konstruktiv mit Gründungsplatte und unterster Decke verbinden. Anschlussbewehrung BSt 500 S (IV S) 1 cm²/m beidseitig Tragende und aussteifende Wände aus Stahlbeton. - Ortbeton Dicke 20 cm, konstruktiv mit Gründungsplatte u. unterster Decke hochlastanfällig verbinden Anschlussbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm²/m beidseitig. - Fertiggleite Dicke 15 cm, senkrechte und waagerechte Stoß- lagenbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm²/m beidseitig. Nettbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm²/m beidseitig Biegezugbewehrung in Decke und Gründungsplatte BSt 420 S (III S) 6 cm² oben und unten </td> </tr> <tr> <td colspan="2">Keine besonderen Anforderungen</td> <td colspan="2"> Bewehrung BSt 500 M (IV M) 2 cm²/m oben u. unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend Über den tragenden und aussteifenden Wänden Ringanker. Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden </td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Decken</td> <td>Stahlbeton</td> <td colspan="2">Bewehrung in Längs- u. Querrichtung durchgehend oder gem. DIN 1045 stoßen</td> </tr> <tr> <td>andere Baustoffe</td> <td colspan="2">Über den tragenden u. aussteifenden Wänden Ringanker. Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Schnittpunkten zug- u. druckfest verbinden</td> </tr> <tr> <td colspan="2">übrige</td> <td colspan="2">Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abschnitt 8.2.1, Fall c (Nov. 1996)</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> Die Angaben über Bewehrung und über Bauteilabmessungen sind Mindestwerte. Die Bemessungsregeln sowie die statisch-konstruktiven Anforderungen nach den Technischen Baubestimmungen bleiben im Übrigen unberührt. Generell gelten die jeweils aktuellen DIN-Normen-Ausgaben. Weitere Informationen finden Sie im Internetportal Baugrund des LBEG unter: www.lbegan.niedersachsen.de/ </td> </tr> </thead></table>		Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdbebengefährdeten Gebieten				Besondere statisch-konstruktive Anforderungen an Wohngebäude(*) mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nicht mehr als zwei Vollgeschossen in erdbebengefährdeten Gebieten auf Bauflächen der Gefährdungskategorie 3 bis 6. Die Angaben gelten für die Fälle, in denen keine außergewöhnlichen baulichen Verhältnisse (z.B. besonders große Stützweiten von Decken u. Trägern, Abfangungen, stark gegliederte Grundrisse, Hanglagen, vorliegen (Stand 20.05.2005).		Die für das Kellergeschoß in den Gefährdungskategorien 5 und 6 vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen müssen bei Bauwerken ohne Keller für das unterste Geschoss eingehalten werden.				(*) In erdbebengefährdeten Gebieten dürfen auch Wohngebäude und andere Bauwerke mit mehr als 2 Geschossen gebaut werden. Wohngebäude sollen auf max. 4 Geschossen beschränkt sein. Dabei ist die für zweigeschossige Bauwerke ermittelte Gefährdungskategorie um eins zu erhöhen.		Gefährdungskategorie (GK)				GK 3		GK 4		GK 5		GK 6		Grundung	Balkenrost	Fundamentbalken unter den tragenden Wänden und Stützen Abmessungen Breite/Höhe 30/40 cm Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø 12 oben und unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden		Platte	Dicke 20 cm Bewehrung BSt 500 S (IV S) 2cm ² /m oben und unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend		Kellergeschoßwände (bzw. Untergeschoß)	Keine besonderen Anforderungen		Dicke 25 cm Bewehrung RSt 500 S (IV S) 3,5 cm ² /m oben u. unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend Unter den Außenwänden Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Eckpunkten zug- u. druckfest verbinden Tragende Wände aus: - Mauerwerk, Steinfestgesteinsmauerwerkgruppe 15/II - unbewehrtem Ortbeton oder Betonfertiggleiten In den Gebäudedecken u. im Abstand von 5 m Grundungsplatte und unterste Decke durch in den Wänden vorzustehende Zuganker aus Rundstaben BSt 420 S (III S) verbinden. Querschnitt je Verbindung 4 cm ² Tragende Wände aus Stahlbeton (Ortbeton oder Fertiggleite). Konstruktiv mit Gründungsplatte und unterster Decke verbinden. Anschlussbewehrung BSt 500 S (IV S) 1 cm ² /m beidseitig Tragende und aussteifende Wände aus Stahlbeton. - Ortbeton Dicke 20 cm, konstruktiv mit Gründungsplatte u. unterster Decke hochlastanfällig verbinden Anschlussbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm ² /m beidseitig. - Fertiggleite Dicke 15 cm, senkrechte und waagerechte Stoß- lagenbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm ² /m beidseitig. Nettbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm ² /m beidseitig Biegezugbewehrung in Decke und Gründungsplatte BSt 420 S (III S) 6 cm ² oben und unten	Keine besonderen Anforderungen		Bewehrung BSt 500 M (IV M) 2 cm ² /m oben u. unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend Über den tragenden und aussteifenden Wänden Ringanker. Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden		Decken	Stahlbeton	Bewehrung in Längs- u. Querrichtung durchgehend oder gem. DIN 1045 stoßen		andere Baustoffe	Über den tragenden u. aussteifenden Wänden Ringanker. Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Schnittpunkten zug- u. druckfest verbinden		übrige		Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abschnitt 8.2.1, Fall c (Nov. 1996)		Die Angaben über Bewehrung und über Bauteilabmessungen sind Mindestwerte. Die Bemessungsregeln sowie die statisch-konstruktiven Anforderungen nach den Technischen Baubestimmungen bleiben im Übrigen unberührt. Generell gelten die jeweils aktuellen DIN-Normen-Ausgaben. Weitere Informationen finden Sie im Internetportal Baugrund des LBEG unter: www.lbegan.niedersachsen.de/					
Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdbebengefährdeten Gebieten																																																									
Besondere statisch-konstruktive Anforderungen an Wohngebäude(*) mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nicht mehr als zwei Vollgeschossen in erdbebengefährdeten Gebieten auf Bauflächen der Gefährdungskategorie 3 bis 6. Die Angaben gelten für die Fälle, in denen keine außergewöhnlichen baulichen Verhältnisse (z.B. besonders große Stützweiten von Decken u. Trägern, Abfangungen, stark gegliederte Grundrisse, Hanglagen, vorliegen (Stand 20.05.2005).		Die für das Kellergeschoß in den Gefährdungskategorien 5 und 6 vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen müssen bei Bauwerken ohne Keller für das unterste Geschoss eingehalten werden.																																																							
		(*) In erdbebengefährdeten Gebieten dürfen auch Wohngebäude und andere Bauwerke mit mehr als 2 Geschossen gebaut werden. Wohngebäude sollen auf max. 4 Geschossen beschränkt sein. Dabei ist die für zweigeschossige Bauwerke ermittelte Gefährdungskategorie um eins zu erhöhen.																																																							
Gefährdungskategorie (GK)																																																									
GK 3		GK 4																																																							
GK 5		GK 6																																																							
Grundung	Balkenrost	Fundamentbalken unter den tragenden Wänden und Stützen Abmessungen Breite/Höhe 30/40 cm Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø 12 oben und unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden																																																							
	Platte	Dicke 20 cm Bewehrung BSt 500 S (IV S) 2cm ² /m oben und unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend																																																							
Kellergeschoßwände (bzw. Untergeschoß)	Keine besonderen Anforderungen		Dicke 25 cm Bewehrung RSt 500 S (IV S) 3,5 cm ² /m oben u. unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend Unter den Außenwänden Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Eckpunkten zug- u. druckfest verbinden Tragende Wände aus: - Mauerwerk, Steinfestgesteinsmauerwerkgruppe 15/II - unbewehrtem Ortbeton oder Betonfertiggleiten In den Gebäudedecken u. im Abstand von 5 m Grundungsplatte und unterste Decke durch in den Wänden vorzustehende Zuganker aus Rundstaben BSt 420 S (III S) verbinden. Querschnitt je Verbindung 4 cm ² Tragende Wände aus Stahlbeton (Ortbeton oder Fertiggleite). Konstruktiv mit Gründungsplatte und unterster Decke verbinden. Anschlussbewehrung BSt 500 S (IV S) 1 cm ² /m beidseitig Tragende und aussteifende Wände aus Stahlbeton. - Ortbeton Dicke 20 cm, konstruktiv mit Gründungsplatte u. unterster Decke hochlastanfällig verbinden Anschlussbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm ² /m beidseitig. - Fertiggleite Dicke 15 cm, senkrechte und waagerechte Stoß- lagenbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm ² /m beidseitig. Nettbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm ² /m beidseitig Biegezugbewehrung in Decke und Gründungsplatte BSt 420 S (III S) 6 cm ² oben und unten																																																						
	Keine besonderen Anforderungen		Bewehrung BSt 500 M (IV M) 2 cm ² /m oben u. unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend Über den tragenden und aussteifenden Wänden Ringanker. Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden																																																						
Decken	Stahlbeton	Bewehrung in Längs- u. Querrichtung durchgehend oder gem. DIN 1045 stoßen																																																							
	andere Baustoffe	Über den tragenden u. aussteifenden Wänden Ringanker. Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Schnittpunkten zug- u. druckfest verbinden																																																							
übrige		Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abschnitt 8.2.1, Fall c (Nov. 1996)																																																							
Die Angaben über Bewehrung und über Bauteilabmessungen sind Mindestwerte. Die Bemessungsregeln sowie die statisch-konstruktiven Anforderungen nach den Technischen Baubestimmungen bleiben im Übrigen unberührt. Generell gelten die jeweils aktuellen DIN-Normen-Ausgaben. Weitere Informationen finden Sie im Internetportal Baugrund des LBEG unter: www.lbegan.niedersachsen.de/																																																									
<p>ADFC Lüneburg</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung in dem o.a. Verfahren und nehmen wie folgt Stellung: Wie wir den Unterlagen entnommen haben, werden sehr detaillierte Regelungen zum Parken der Kraftfahrzeuge getroffen. Wir vermissen entsprechende Regelungen zum Fahrradparken und bitten Sie Festsetzungen für DIN-Norm gerechte Fahrradabstellanlagen zu treffen.</p>		<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Anforderungen an die Herstellung sowohl von Kfz- als auch Fahrrad-Stellplätzen sind voll-umfänglich in der NBauO bzw. über die Niedersächsische Stellplatz-Verordnung geregelt. Weitere Festsetzungen, außer zur Lage der Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage, sollen daher im Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Im Vorhabenplan sind im südöstlichen Bereich des Kellergeschoßes zwei insgesamt ca. 150 m² große Abstellräume für Fahrräder geplant. Um auch direkt vom Hof aus zugängliche Fahrradstellplätze bereitzuhalten, soll eine Fahrrad-Stellplatzfläche im Hof geschaffen werden, die im Vorhabenplan dargestellt wird.</p>																																																							

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="165 233 1075 264">Kriminalpräventionsrat Hansestadt und Landkreis Lüneburg</p> <p data-bbox="165 296 1075 400">der Arbeitskreis "Sicher Bauen und Wohnen" des Kriminalpräventionsrates für Hansestadt und Landkreis Lüneburg nimmt zum o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="165 432 1075 496">B-Plan 169 „Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße“ / Stellungnahme des Arbeitskreises:</p> <ul data-bbox="165 536 1075 1118" style="list-style-type: none"><li data-bbox="165 536 1075 671">• Zäune und Hecken sollten 1 m über Gelände nicht überschreiten, um die gegenseitige soziale Kontrolle zwischen öffentlichem Straßenraum und ggf. auch innerhalb der den privaten Grundstücksfläche zu ermöglichen.<li data-bbox="165 743 1075 943">• Bei der Planung der TG-Zufahrt ist darauf zu achten, dass eine Zugänglichkeit für Unbefugte durch entsprechende bauliche Maßnahmen verhindert wird. Das Sicherheits-Empfinden der TG-Nutzer sollte durch Verwendung heller Farb-Anstriche, gute Ausleuchtung und eine mögliche Einsehbarkeit von außen, z.B. durch Sichtschlitze, optimiert werden.<li data-bbox="165 951 1075 1118">• Der Zugang zum Hinterhofgebäude sollte nicht durch mehrgeschossig offene Treppenhäuser der Straßenrand-Bebauung vorgesehen werden, da die positiven Wirkungen möglicher gegenseitiger sozialer Kontrolle innerhalb der Vorderhaus-Gemeinschaft gemindert würden.	<p data-bbox="1099 472 1608 504">Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <ul data-bbox="1099 536 2060 1182" style="list-style-type: none"><li data-bbox="1099 536 2060 671">• An der Festsetzung zur maximalen Heckenhöhe auf 1,2 m wird seitens der Hansestadt festgehalten, um aufgrund der unmittelbaren Lage an den Verkehrsflächen der Lindenstraße und Barckhausenstraße den Blick auf den Verkehr für die künftigen Anlieger zu minimieren.<li data-bbox="1099 711 2060 807">• Die detaillierten Hinweise zur Verbesserung der sozialen Kontroll-Möglichkeiten können nicht festgesetzt werden; diese werden aber an den Vorhabenträger weitergeleitet.<li data-bbox="1099 911 2060 1182">• Die Hinweise auf die Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrt werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Notwendigkeit einer weitergehenden Festsetzung als über die Unterlagen der verbindlichen Vorhabenplanung des Büros Lohmanns hinaus wird seitens der Hansestadt Lüneburg nicht gesehen. Der Zugang zum Hofgebäude sollte nur über den Hofzugang von der Barckhausensstraße aus ermöglicht werden, dem Vorhabenträger wird diese Arbeitskreis-Empfehlung weitergeleitet.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Naturschutzbund, Kreisgruppe Lüneburg e. V.</p> <p>Zu dem uns übersandten Entwurf eines Bebauungsplans nehmen wir gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>Grundlage „Die Hansestadt Lüneburg beabsichtigt, die Fläche des Plangebietes (2500 m²) an zeitgemäße Anforderungen anzupassen und mit der Entwicklung von innerstädtischen Wohneinheiten der starken Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nachzukommen.“</p> <p>Grünordnung PFLANZLISTE AUFSTELLEN Der NABU begrüßt die textlichen Festsetzungen unter Nr. 7 nachdrücklich auch als Beitrag zum Artenschutz, weil hier neue Lebensräume für Vögel und Insekten geschaffen werden können.</p> <p>→ Wir halten es jedoch für dringend geboten, angesichts einer extremen Versiegelung der Planfläche</p> <p>➤ eine Pflanzliste aufzustellen, die ausschließlich für das trockene Stadtklima „gut geeignete“ Pflanzen auflistet. Eine sehr gute Orientierung bietet dafür die GALK-Liste.</p> <p>➤ Maßnahmen zu treffen, dass die Schling- und Kletterpflanzen vor allem in den Sommermonaten eine ausreichende Wasserzufuhr haben.</p>	<p>Zu: „Grünordnung / PFLANZLISTE AUFSTELLEN“</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Textfestsetzungen 8.2, 8.3 und 8.4 werden um die Formulierungen<ul style="list-style-type: none">- „ausschließlich für das trockene Stadtklima „gut geeignete“ Pflanzen“ und- „mit in der Vegetationsperiode durchgängigem Blühaspekt“ ergänzt. Die Aufstellung einer differenzierten Pflanzliste wird auf Grund der geringen Flächengröße des B-Plan-Geltungsbereichs für nicht erforderlich erachtet.• Die festgesetzte „dauerhafte Begrünung“ mit Schling- und Kletterpflanzen beinhaltet auch die Herstellung ausreichender Bewässerungs-Möglichkeiten. Der Hinweis wird aber ergänzend an den Vorhabenträger weitergegeben.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Boden- und Grundwasserschutz ABFLUSSBEIWERT EINHEITLICH FESTSETZEN</p> <p>Die Herstellung begehbare und befahrbare Wege gemäß Nr. 8 der textlichen Festsetzungen mit ausschließlich wasserdurchlässigen Belägen ist eine richtige Entscheidung. Nicht nachvollziehbar ist allerdings, warum nicht ein einheitlicher Abflussbeiwert $\Psi \leq 0,5$ gewählt wird. Für begehbare Wege nur 30 % Wasser zu versickern, für befahrbare hingegen 50 % erscheint willkürlich. Je mehr Wasser versickern kann, desto weniger wird der Kanalisation zugeführt. Außerdem wird das Erdreich angefeuchtet, wovon möglicherweise die Schling- und Kletterpflanzen profitieren könnten.</p> <p>→ Der Abflussbeiwert wird für alle begeh- und befahrbaren Flächen auf $\Psi \leq 0,5$ festgesetzt, d.h. mindestens 50 % des Oberflächenwassers versickern an Ort und Stelle.</p> <p>Es gibt moderne Beläge, die nicht wie Rasengittersteine aufgebaut sind, die aber trotzdem für Wasser gut durchlässig sind und bei denen nicht die Gefahr besteht, dass sich Schuhe in Löchern verhaken, so dass eine Unfallgefahr gegeben wäre.</p> <p>Artenschutz INSEKTENFREUNDLICHE STRAßEN- UND AUSSENBELEUCHTUNG VORSCHREIBEN</p> <p>Für die öffentliche Beleuchtung sowie für die Außenbeleuchtung der privaten Flächen muss insektenfreundliches LED-Licht eingesetzt werden. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Festsetzung zu treffen; Beispiel:</p> <p>→ „Die Straßenbeleuchtung und die private Außenbeleuchtung im Plangebiet ist so zu wählen, dass die Insektenfauna, speziell die Nachtfalterfauna, möglichst gering beeinträchtigt wird. Insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit warmweißem Licht</p>	<p>Zu: „Boden- und Grundwasserschutz ABFLUSSBEIWERT EINHEITLICH FESTSETZEN“</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Von den schmalen Gehwegen kann das Regenwasser seitlich in die Pflanzflächen laufen. Da die Gehwege intensiv genutzt werden und diese sich ohnehin oberhalb der Tiefgarage befinden, soll eine gut begehbare Pflaster-Qualität mit geringem Fugen-Anteil ermöglicht werden. Die festgesetzten Abfluss-Beiwerte sollen daher im hier vorliegenden Fall beibehalten werden.</p> <p>Zu: „Artenschutz INSEKTENFREUNDLICHE STRAßEN- UND AUSSENBELEUCHTUNG VORSCHREIBEN“</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis war bereits in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes enthalten, dieser wird als geringfügige Änderung in die Textfestsetzungen unter Ziffer 7 übernommen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>(Farbtemperatur < 2800 K) entsprechen heute dem Stand der Technik für die Straßenbeleuchtung. Die Abstrahlung des Lichts darf nicht kugelförmig in alle Raumrichtungen erfolgen, sondern abgeschirmt nach unten und zur Seite“.</p> <p>Damit kann gewährleistet werden, dass die durch die Dach- und Fassadenbegrünung zahlreicher werdenden Insekten nicht von hellen und heißen Lampen angelockt werden und an ihnen verenden.</p> <p>So steht auch den Fledermäusen und Vögeln ein größeres Nahrungsangebot zur Verfügung.</p> <p>Gründächer JE DICKER, DESTO ARTENREICHER → Gründächer sollten generell mindestens 12 cm Substratauflage haben, die durch die größere Dicke den lokalen Wasserhaushalt in Trockenphasen besser abfedern kann. Dadurch wird die mögliche Artenvielfalt vergrößert. Die Hansestadt Lüneburg ist Mitglied im Bündnis „Kommunen für Biologische Vielfalt“. Ziel des Bündnisses ist der Schutz und die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt. Kommunen sind dabei besonders wichtige Akteure, da ihr Handeln vor Ort für den Erhalt der biologischen Vielfalt entscheidend ist.</p> <p>Wir bitten Sie, die Positionen des NABU unter dem Aspekt des Natur- und Artenschutzes zu würdigen und die bisherigen Planungen noch einmal vor diesem Hintergrund zu reflektieren. Bitte informieren Sie uns gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB über das Abwägungsergebnis.</p>	<p>Zu: „Gründächer / JE DICKER, DESTO ARTENREICHER“</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Örtliche Bauvorschrift 2.3 zur Dachbegrünung wird redaktionell angepasst und mit der ÖBV 2.4 zusammengefasst. <i>„Haupt- und Nebengebäude-Dächer sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.“</i></p> <p>Das Abwägungsergebnis wird nach Beschluss des Rates der Hansestadt Lüneburg gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Lüneburg Bauen – Vorbeugender Brandschutz</p> <p>Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bitte ich folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>1. Löschwasserversorgung Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 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 für die Grundversorgung des Objekts eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Stadtbrandmeister) einzubinden.</p> <p>2. Flächen für die Feuerwehr Ergänzend zu Ziffer 7, S.20, des Begründungsentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 06.03.2019 sind die Mindestvorgaben aus der „Richtlinie für die Flächen für die Feuerwehr“ in der niedersächsischen Fassung zwingend einzuhalten.</p>	<p>Zur Löschwasserversorgung: Der Hinweis auf die erforderliche Grundversorgung mit Löschwasser im Brandfall wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell in der Begründung ergänzt. Der Nachweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht.</p> <p>Zu den Flächen für die Feuerwehr: Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.</p>

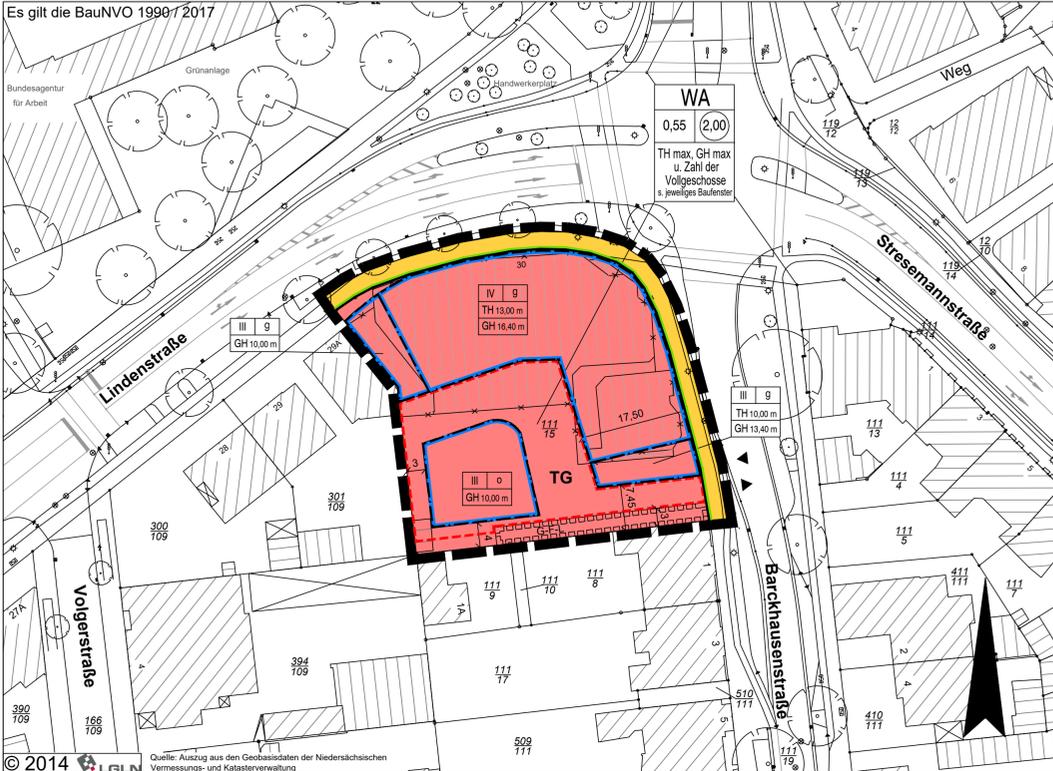
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>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.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechtes kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>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.</p> <p>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:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen:</p> <p>Nach dem Ergebnis des von der Hansestadt Lüneburg in Auftrag gegebenen Gutachtens der Fa. Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH vom November 2011, ergänzt im Januar 2016, handelt es sich bei der überplanten Fläche um eine Fläche, auf der luftseitig keine Hinweise auf Luftkriegsereignisse, Kampfhandlungen am Boden oder eine militärische Nutzung des Geländes vorliegen. Das geringe Restrisiko entspricht dem allgemeinen Lebensrisiko für das Auffinden von Kampfmitteln, welches nicht über eine luftbildgestützte Vorerkundung ermittelt werden kann. Die Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von Kampfmitteln ist gering.</p> <p>Auch die historische Betrachtung stützt diese These, da das Areal seinerzeit mit einer Sporthalle weitgehend überbaut war, in der nach dem 2. Weltkrieg u. a. Kriegsverbrecherprozesse stattgefunden haben. Der ca. 50 Meter südsüdöstlich beginnende, andersfarbig dargestellte Bereich stellt in diesem Zusammenhang keine bombardierte Fläche dar, sondern weist auf eine festgestellte Trümmerfläche hin, die ganz überwiegend auf dem Grundstück Barckhausenstraße 6 verortet wurde.</p> <p>Aus Sicht der Hansestadt Lüneburg besteht daher kein Bedarf einen gesonderten Hinweis auf Kampfmittelverdacht in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>http://www.lgl.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) <u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p>Fläche A:</p> <p><i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p><i>Luftbildauswertung:</i> Es wurden keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p><i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p><i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p><i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Hinweis: In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	

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

---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
TG	Tiefgarage
■	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
3	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
102	Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und 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 allgemein zulässiger Wohnnutzung zu erwarten ist.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 17, 20, 21a 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 die Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
 - Über den zulässigen Vollgeschossen des mittleren und südlichen, straßenseitigen Baufensters ist nur eine Dachgeschoss-Ebene zulässig, die maximal 75% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen darf.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - 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.
 - Ausnahmsweise 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.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb der mit „G-F-L“ bezeichneten Flächen ist zugunsten der Flurstücke 111/8, 111/9 und 111/10 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
 - 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 Kfz-Stellplätzen ist unzulässig.

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

Zum Schutz der Wohn- und Büroroutungen 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

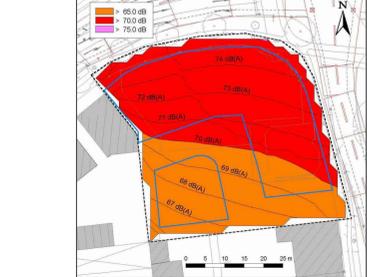
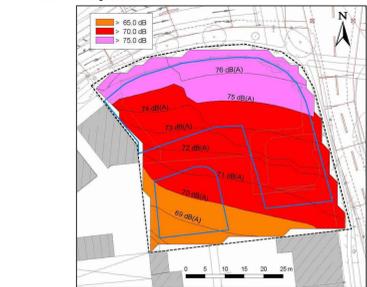


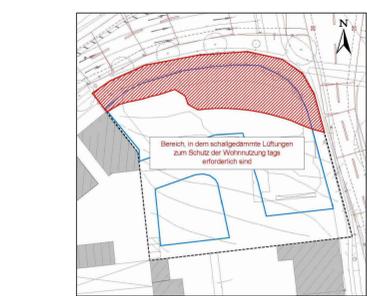
Abbildung 2 der schalltechnischen Untersuchung: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



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.

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

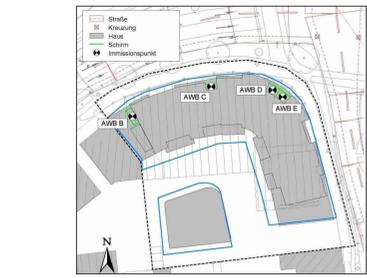
Abbildung 3 der schalltechnischen Untersuchung: Bereich, in dem schalldämmte Lüftungen zum Schutz der Wohnung erforderlich sind



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 D: 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 m über Oberfläche Außenwohnbereich;

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte muss innerhalb des Plangebietes eine monochromatische Beleuchtung mit insekten- und tierfreundlichen Beleuchtungskörpern Verwendung finden. Hierzu gehören z.B. LED-Lampen mit einem warmweißen Lichtspektrum <2.800 K. Das Licht muss gezielt nach unten gerichtet werden und darf keine seitliche oder nach oben gerichtete Beleuchtung ermöglichen.

8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage sind auf die Freiflächen mind. 50 cm Substrat mit hoher Wasserspeicherkapazität und hohem Luftporenvolumen aufzubringen.
- Auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage sind maximal 35 % als Verkehrsradch für Fußgänger / Kleinkinderspielfereich und Nebenanlagen / Mülleinbauten oberflächlich zu befestigen. Die verbleibenden Flächen sind als Vegetationsfläche mit Sträuchern, Stauden und Gräsern mit in der Vegetationsperiode durchgängigem Blühaspekt und ausschließlich für das trockene Stadtklima gut geeigneten Pflanzen sowie Rasen zu gestalten. In die Vegetationsflächen sind mind. 4 standorttreue kleinkronige Laubbäume als Hochstamm der Qualität Hst. 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Nebengebäude sind durch Schling- und Kletterpflanzen mit in der Vegetationsperiode durchgängigem Blühaspekt und ausschließlich für das trockene Stadtklima gut geeigneten Pflanzen dauerhaft zu begrünen.
- Die südliche Gebäudedefassade im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ist durch Schling- und Kletterpflanzen mit in der Vegetationsperiode durchgängigem Blühaspekt und ausschließlich für das trockene Stadtklima gut geeigneten Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

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

- Im Plangebiet sind begehbare Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. als Aqua-Dränpflaster, Rasengittersteine, etc. Der maximale Spitzenabflussbeiwert darf 0,7 nicht überschreiten.
- Der an der Südgrenze des Plangebietes befahrbare Weg ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. als Aqua-Dränpflaster, Rasengittersteine, etc. Der maximale Spitzenabflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten.

10. Bauliche Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Zur Nutzung von erneuerbar erzeugtem Strom sind technische Maßnahmen zur Vorbereitung einer Ladungsmöglichkeit von elektrisch betriebenen Fahrzeugen für 100 % der notwendigen Einstellplätze vorzubereiten. Die Lademöglichkeiten dürfen auch mit Strom aus dem öffentlichen Versorgungsnetz benutzt werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

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 „reinweiß“) 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)

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

- Haupt- und Nebengebäude-Dächer sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begründen.

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 vorgeannten geneigten Dachflächen 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 den oben genannten Vorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise:

- 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 Planungsfäche in die Erdfallgefährdungskategorie 3, für Gebäude mit 3 bis 4 Geschossen eine Einstufung in die Erdfallgefährdungskategorie 4.
- Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung hinsichtlich des Baumschutzes vorzusehen.
- 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 Vorhabenbezogenen 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 seiner 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
Papenberg 4, 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 045316707-0, oldesloe@gssp-ig.de

Bad Oldesloe, den

- Dipl.-Ing. S. 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 weisen 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.

....., den

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 25.03.2019 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 09.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 „Lindenstraße / Ecke Barckhausenstraße“ und die Begründung haben vom 02.05.2019 bis 03.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 §12 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 einem 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: Abwägungs- und Satzungsbeschluss 25.11.2019



© 2014 LGLN

Übersicht M 1 : 5.000



GSP
Ingenieurgesellschaft mbH

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169 „Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße“ der Hansestadt Lüneburg



Entwurf der Begründung
in der Fassung vom 25.11.2019

Verfahrensstand:
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

erarbeitet von:

GSP
Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schroyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Inhaltsverzeichnis

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines.....	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Umweltbericht und Fachbeiträge	4
1.3 Verfahren	5
1.4 Rechtliche Grundlagen	6
1.5 Plangebiet	6
2 Planungsvorgaben	7
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)	7
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 (Fortschreibung 2009).....	8
2.3 Flächennutzungsplan	9
2.4 Landschaftsplan	9
2.5 Bisher geltende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Mittlerer Stadtring zwischen Linden- und Berliner Straße“	10
2.6 Wohnungsbauprogramm	10
3 Allgemeines Planungsziel	10
4 Inhalt der Planung	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3 Baugrenzen, Bauweise	13
4.4 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Dachgeschoss	14
4.4.1 Verschattungssituation	15
4.5 Tiefgarage, Stellplätze, Nebenanlagen.....	17
4.6 Bauliche Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien	17
4.7 Mit Rechten zu belastende Fläche	18
5 Örtliche Bauvorschriften	18
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.....	19

5.5	Werbeanlagen	20
6	Erschließung	20
7	Brandschutz	20
8	Umweltbelange	20
8.1	Natur und Landschaft.....	20
8.2	Klimaökologisches Fachgutachten	21
8.3	Stellungnahme zum Artenschutz (§44 BNatSchG)	22
8.3.1	Maßnahmen zum Schutz der Natur	22
8.4	Bodengutachten.....	23
8.5	Baumbiologische Untersuchung.....	23
9	Verkehrstechnische Untersuchung	24
10	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	25
10.1	Schalltechnische Untersuchung	25
10.1.1	Festsetzungen zum Schallschutz	28
10.2	Luftschadstoffuntersuchung	29
11	Ver- und Entsorgung	30
12	Archäologie, Altlasten und Kampfmittel	31

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 "Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße", ohne Maßstab	6
Abbildung 2: Ausschnitt LROP 2014, Quelle: www.ml.niedersachsen.de	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan,	9
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Biotoptypenkartierung zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes,.....	9
Abbildung 6: Auszug schalltechnische Untersuchung, Abbildung 1 (maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Quelle: LairmConsult	27
Abbildung 7: Auszug schalltechnische Untersuchung, Abbildung 2 (maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden),.....	27
Abbildung 8: Auszug schalltechnische Untersuchung, Abbildung 3, Bereich, in dem schallgedämmte Lüftungen zum Schutz der Wohnnutzung tags erforderlich sind, Quelle: LairmConsult.....	28
Abbildung 9: Auszug schalltechnische Untersuchung, Abbildung 4, Lage der Außenwohnbereiche, an denen eine Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich ist, Quelle: LairmConsult.....	28

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 24.01.2017 die Aufstellung des 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 m² 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 Wurzel-suchgrabung 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 22.10.2019*

- 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, Oktober 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.

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.

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 25.03.2019 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 09.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 „Lindenstraße/ Ecke Barckhausenstraße“ und die Begründung haben vom 02.05.2019 bis einschließlich 03.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Zu einer Planungsänderung im obersten Geschoss des Hofgebäudes, welches nun anstelle einer westseitigen Abstufung als Vollgeschoss ausgebildet werden soll, wurde dann vom 23.10.2019 bis einschließlich 14.11.2019 noch eine beschränkte Beteiligung der betroffenen Nachbarn durchgeführt. Die Grundzüge der Planung sind durch diese Planungsänderung nicht betroffen.

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 „Lindenstraße/ Ecke Barckhausenstraße“ und die örtliche Bauvorschrift über Gestalt nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

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“.

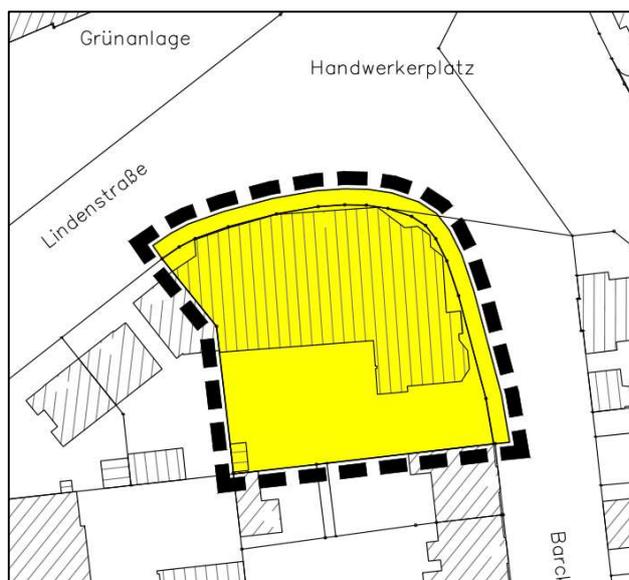


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 "Lindenstraße Ecke Barckhausenstraße", ohne Maßstab

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 m².

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)



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.

Abbildung 2: Ausschnitt LROP 2014, Quelle: www.ml.niedersachsen.de

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 des Flächennutzungsplanes 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 (Fortschreibung 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.

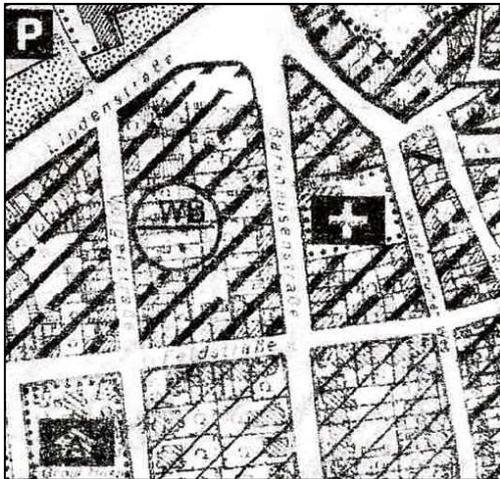


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan,
Quelle: Hansestadt Lüneburg, ohne Maßstab

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 Baugrenzfestsetzungen 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.hansestadtlueenburg.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 Städtebaulichen Vertrag 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. §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und 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 allgemein zulässiger 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 Drucks 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. Nach § 22 Abs. 3 BauNVO erfordert die südseitige grenzständige Bebauung Barckhausenstraße 1 dabei eine Abweichung von der seitlichen Anbau-Verpflichtung in der festgesetzten geschlossenen Bauweise. Gründe hierfür sind, dass die in der grenzständigen seitlichen Außenwand dieses Nachbargebäudes vorhandenen, teils notwendigen Fenster nicht geschlossen werden und die Wahrnehmung der Straßen- und Seitenfassade des stadtbildrelevanten Gebäudes nicht verändert werden sollen. Die für den Brandschutz erforderlichen Abstände sowie gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Planung gewahrt. Auch in mehreren benachbarten Situationen prägen teils traufgassen-enge Grenzabstände die umgebende Gründerzeit-bebauung; der reduziert geplante seitliche Grenzabstand zum Gebäude Barckhausenstraße 1 ist daher auch aus städtebaulichen Gründen geboten. 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.

Eine entsprechende städtebauliche Prägung der Vorhaben-Umgebung ist in den nördlichen Block-Innenbereichen des Stadtteils Rotes Feld bereits durch eine Nachverdichtung durch mehrere Wohngebäude erfolgt, dies sind das Gebäude Volgerstraße 8 a, und im westlich gelegenen Baublock die beiden Wohngebäude Lindenstraße 21 b und Feldstraße 29a und 29b. Zudem sind im Blockinneren mehrere haupt-, zumeist wohngenutzte Gebäude vorhanden, dies sind direkt südlich angrenzend das Wohnhaus Barckhausenstraße 1 a und rückwärtige Bebauung auf den Grundstücken Barckhausenstraße 9-13, 19 und Volgerstraße 4. Der Vorhaben-Block wird also bereits durch rückwärtige Hauptnutzungen mitgeprägt.

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 u.a. auf einen Südbalkon verzichtet. Die Neubebauung hält den gemäß Niedersächsischer Bauordnung erforderlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ein. Auch die brandschutztechnisch erforderlichen Abstände zur benachbarten Bestandsbebauung werden eingehalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Der, wie mehrere Hauptgebäude im Blockinnenbereich grenzständige, derzeit nach Baugenehmigung nur geduldete Gebäudeteil des Wohnhauses Barckhausenstraße 1a kann daher bei Bedarf in gleicher Kubatur wiedererrichtet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird hinsichtlich einer differenzierten Traufhöhe (TH), Gebäudehöhe (GH) sowie der Zahl der Vollgeschosse durch einzelne Baugrenzen gegliedert. Die Darstellungen im Vorhabenplan definieren die Lage der Bauteile dann in Teilbereichen noch genauer.

4.4 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Dachgeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Über den zulässigen Vollgeschossen des mittleren und südlichen straßenseitigen Baufensters 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.

Ausnahmsweise 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 nur im mittleren und südlichen Baufenster der Straßenrandbebauung 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 Festsetzung zur Dachgeschoß-Zulässigkeit, aber auch die zusätzlichen Gebäudehöhen-

Festsetzungen und der Vorhabenplan als verbindliche Hochbauplanung 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 durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m und drei [III] Vollgeschossen begrenzt.

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 LairmConsult 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 Anlage und somit Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 „Lindenstraße/Ecke Barckhausenstraße“.

Auszug Untersuchung der Verschattungssituation, Seite 11

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 Besonnungsstunden um ein Drittel und mehr gemäß aktueller Rechtsprechung als unzumutbar zu bewerten.

Für die vorliegende Planung ergibt sich, dass Abnahmen der möglichen Besonnungsstunden 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 Mindestbesonnungsstunden 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 Gebädefassaden. Somit sind überwiegend keine beurteilungsrelevanten Verschlechterungen der Besonnungssituation zu erwarten.

Im Vergleich der Hinterhaus-Varianten 1 und 2 zeigt sich, dass die Variante 2 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 Besonnungsstunden 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 erfolgt der Nachweis, dass hinsichtlich der Besonnungsstunden die Errichtung eines 3-geschossigen Hofgebäudes ohne weitere Abstufung mit der nachbarschaftlichen Bebauung verträglich ist. Um dem Bedarf nach innerstädtischen Wohnraum in möglichst großem aber dennoch verträglichem Rahmen nachzukommen, wird auf eine Höhenstaffelung des rückwärtigen Hofgebäudes verzichtet.

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 Kfz-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 Bahnhofsnahe 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 Bauliche Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien (§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Zur Nutzung von erneuerbarer erzeugtem Strom sind technische Maßnahmen zur Vorbereitung einer Lademöglichkeit von elektrisch betriebenen Fahrzeugen für 100 % der notwendigen Einstellplätze vorzubereiten. Die Lademöglichkeiten dürfen auch mit dem Strom aus dem öffentlichen Versorgungsnetz benutzt werden.

Die verbindliche Berücksichtigung technischer Maßnahmen für eine Erzeugung von Strom aus Erneuerbarer Energien sowie eine entsprechend mögliche Nutzung für die notwendigen Einstellplätze berücksichtigt die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogrammes zur Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien. Gleichzeitig wird die fortlaufende Weiterentwicklung und steigende Verbreitung der Elektromobilität unterstützt und dessen Verwendung durch nutzbare Ladestationen gestärkt.

4.7 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 vorgesehen 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.

Haupt- und Nebengebäude-Dächer sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Von einer Dachbegrünung gemäß den voran genannten Festsetzungen kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Dachterrassen und technische Anlagen, außer solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind höchstens auf 30 vom Hundert (v.H. der Dachflächen von Gebäuden) zulässig.

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 Dachflächen 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 zurückgenommen. 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 m² zulässig. Im Übrigen ist § 49 BauNVO 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 Treppenträumen als Sicherheitstreppenraum oder anderen baulichen Lösungen zur Schaffung des 2. Rettungsweges.

Die Mindestvorgaben aus der „Richtlinie für die Flächen für die Feuerwehr“ in der niedersächsischen Fassung sind einzuhalten.

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, Seite 11:

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 liegt den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage bei.

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.

8.3.1 Maßnahmen zum Schutz der Natur

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 warmweißen Lichtspektrum < 2.800 K. Das Licht muss gezielt nach unten gerichtet werden und darf keine seitliche oder nach oben gerichtete Beleuchtung ermöglichen.

Um zu gewährleisten, dass die sich durch die Dach- und Fassadenbegrünung innerhalb des Plangebietes befindlichen Insekten nicht von hellen und heißen Lampen angezogen werden und an ihnen verenden, werden für die Straßenbeleuchtung und die privaten Außenbeleuchtungen im Plangebiet insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit warmweißem Licht (Lichtspektrum < 2.800 K) verbindliche vorgegeben.

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 Wurzelsvorhanges 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 Wurzelsvorhanges 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 der Hansestadt Lüneburg. Südlich und westlich des Plangebietes liegt Wohnbebauung.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen 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 Geräuschimmissionen 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.

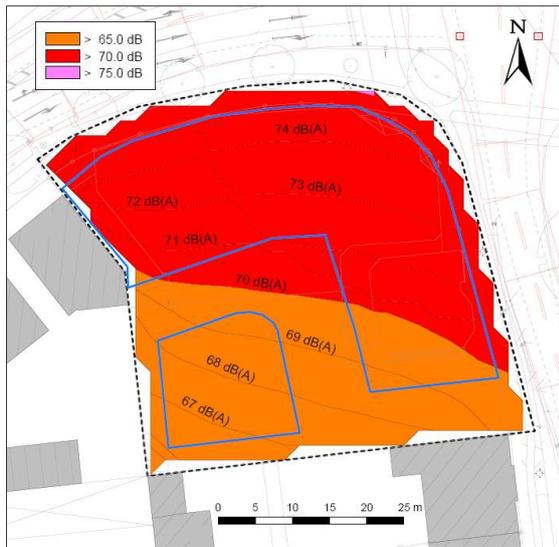


Abbildung 6: Auszug schalltechnische Untersuchung, Abbildung 1 (maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Quelle: LairmConsult

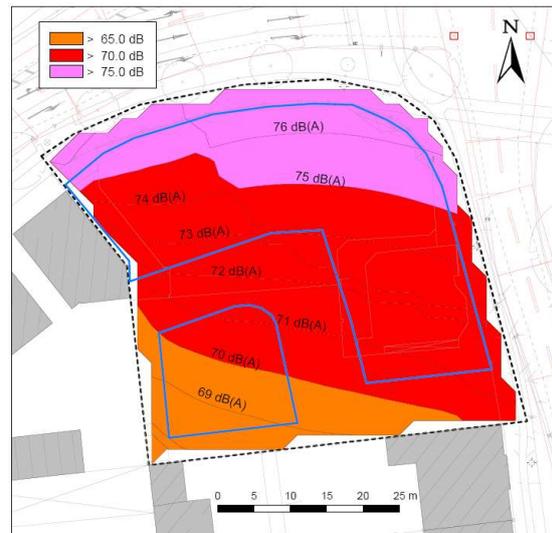


Abbildung 7: Auszug schalltechnische Untersuchung, Abbildung 2 (maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden), Quelle: LairmConsult

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 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 schallgedämmte 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 dB(A) tags überschritten wird (siehe Abbildung 3), ist auch im Tageszeitraum zum Schutz der Wohnnutzungen der Einbau schallgedämmter Lüftungen erforderlich, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

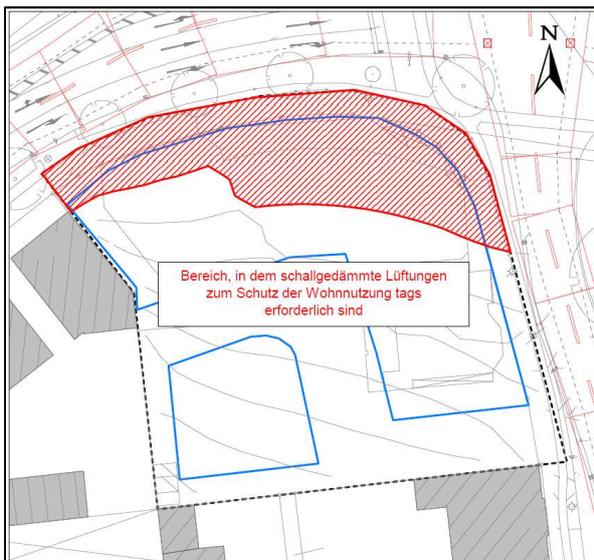


Abbildung 8: Auszug schalltechnische Untersuchung, Abbildung 3, Bereich, in dem schallgedämmte Lüftungen zum Schutz der Wohnnutzung tags erforderlich sind, Quelle: LairmConsult



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 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 (PM₁₀ und PM_{2,5})

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 (PM₁₀) und Feinstaub (PM_{2,5}) im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten werden. Dies ist auch für den Stundenmittelwert der Stickstoffdioxid-Immissionen und des Tagesmittelwert der Feinstaub (PM₁₀)-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.

Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m^3/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 für die Grundversorgung des Objekts eine Löschwassermenge von mindestens $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

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 Gebietes 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.

Zur Kampfmittel-Thematik handelt es sich nach dem Ergebnis des von der Hansestadt Lüneburg in Auftrag gegebenem Gutachten der Fa. Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH vom November 2011, ergänzt im Januar 2016, bei der überplanten Fläche um eine Fläche, auf der luftseitig keine Hinweise auf Luftkriegsereignisse, Kampfhandlungen am Boden oder eine militärische Nutzung des Geländes vorliegen. Das geringe Restrisiko entspricht dem allgemeinen Lebensrisiko für das Auffinden von Kampfmitteln, welches nicht über eine luftbildgestützte Vorerkundung ermittelt werden kann. Die Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von Kampfmitteln ist gering. Auch die historische Betrachtung stützt diese These, da das Areal seinerzeit mit einer Sporthalle weitgehend überbaut war, in der nach dem 2. Weltkrieg u. a. Kriegsverbrecherprozesse stattgefunden haben. Der ca. 50 Meter südsüdöstlich beginnende, andersfarbig dargestellte Bereich stellt in diesem Zusammenhang keine bombardierte Fläche dar, sondern weist auf eine festgestellte Trümmerfläche hin, die ganz überwiegend auf dem Grundstück Barckhausenstraße 6 verortet wurde.

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:



Folgende Unterlagen werden als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 „Lindenstraße/Ecke Barckhausenstraße“:

- Hochbauentwurf des geplanten Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan) bestehend aus, Stand 19.11.2019
 - 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 Dachgeschoss, 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



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, 19.11.2019





111/
19

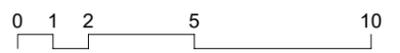
Barckhausensu...

301/
109

**Lindenstraße
Lüneburg**

Erdgeschoss 1:200

Urheberrechtlich geschützt!
Lohmann Architekten BDA
P 955-16 Bebauung Lindenstraße,
Lüneburg, 19.11.2019





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



111/
19

Barckhausenerstr.

111/
15

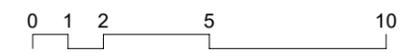
301/
109



**Lindenstraße
Lüneburg**

1.Obergeschoss 1:200

Urheberrechtlich geschützt!
Lohmann Architekten BDA
P 955-16 Bebauung Lindenstraße,
Lüneburg, 19.11.2019





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



111/
19

Barckhausersstr.

111/
15

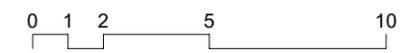
301/
109



Lindenstraße
Lüneburg

2. Obergeschoss 1:200

Urheberrechtlich geschützt!
Lohmann Architekten BDA
P 955-16 Bebauung Lindenstraße,
Lüneburg, 19.11.2019





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



111/
19

Barckhausens...

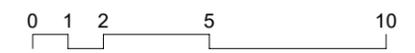
111/
15

301/
109

**Lindenstraße
Lüneburg**

3. Obergeschoss 1:200

Urheberrechtlich geschützt!
Lohmann Architekten BDA
P 955-16 Bebauung Lindenstraße,
Lüneburg, 19.11.2019

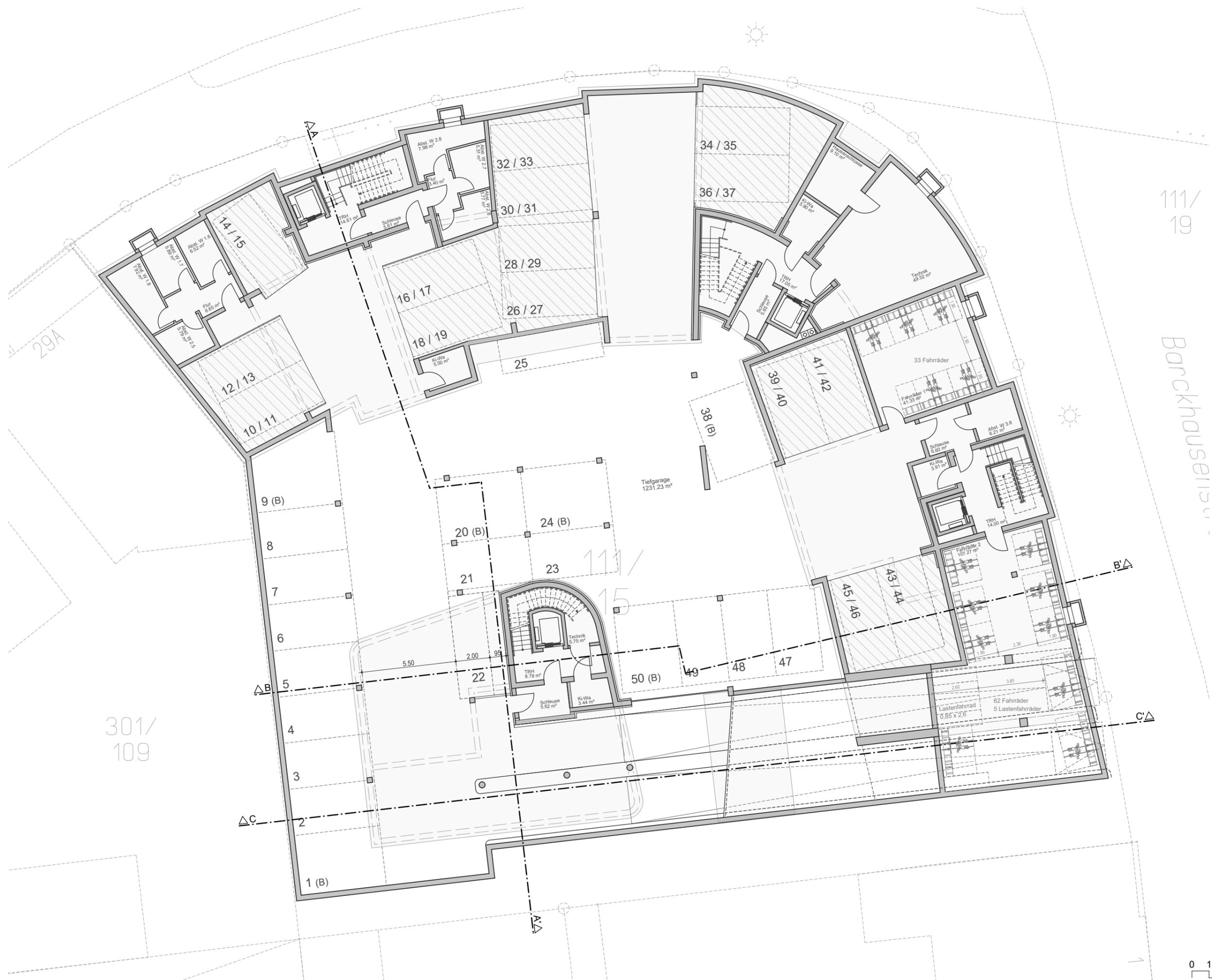




LOHMANN
ARCHITEKTEN
IN DER AHE 1
27356 ROTENBURG

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

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



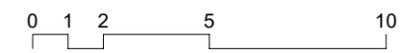
111/
19

Barckhauseisru

Lindenstraße
Lüneburg

Untergeschoss 1:200

Urheberrechtlich geschützt!
Lohmann Architekten BDA
P 955-16 Bebauung Lindenstraße,
Lüneburg, 19.11.2019

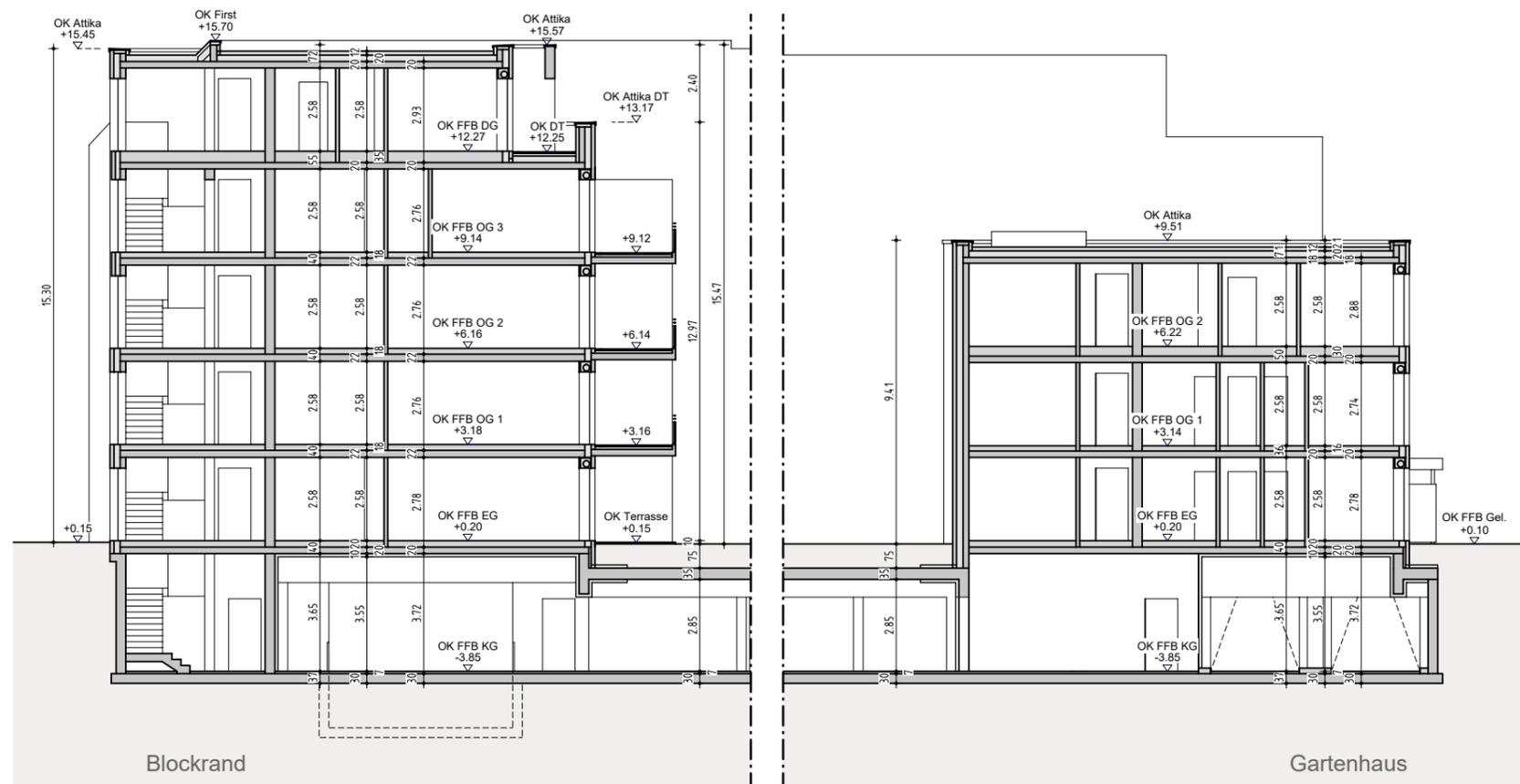




LOHMANN
ARCHITEKTEN
IN DER AHE 1
27356 ROTENBURG

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

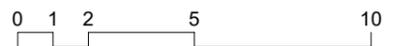
info@lohmann-architekten.com
www.lohmann-architekten.com



Lindenstraße
Lüneburg

Schnitt A - A` 1:200

Urheberrechtlich geschützt!
Lohmann Architekten BDA
P 955-16 Bebauung Lindenstraße,
Lüneburg, 19.11.2019

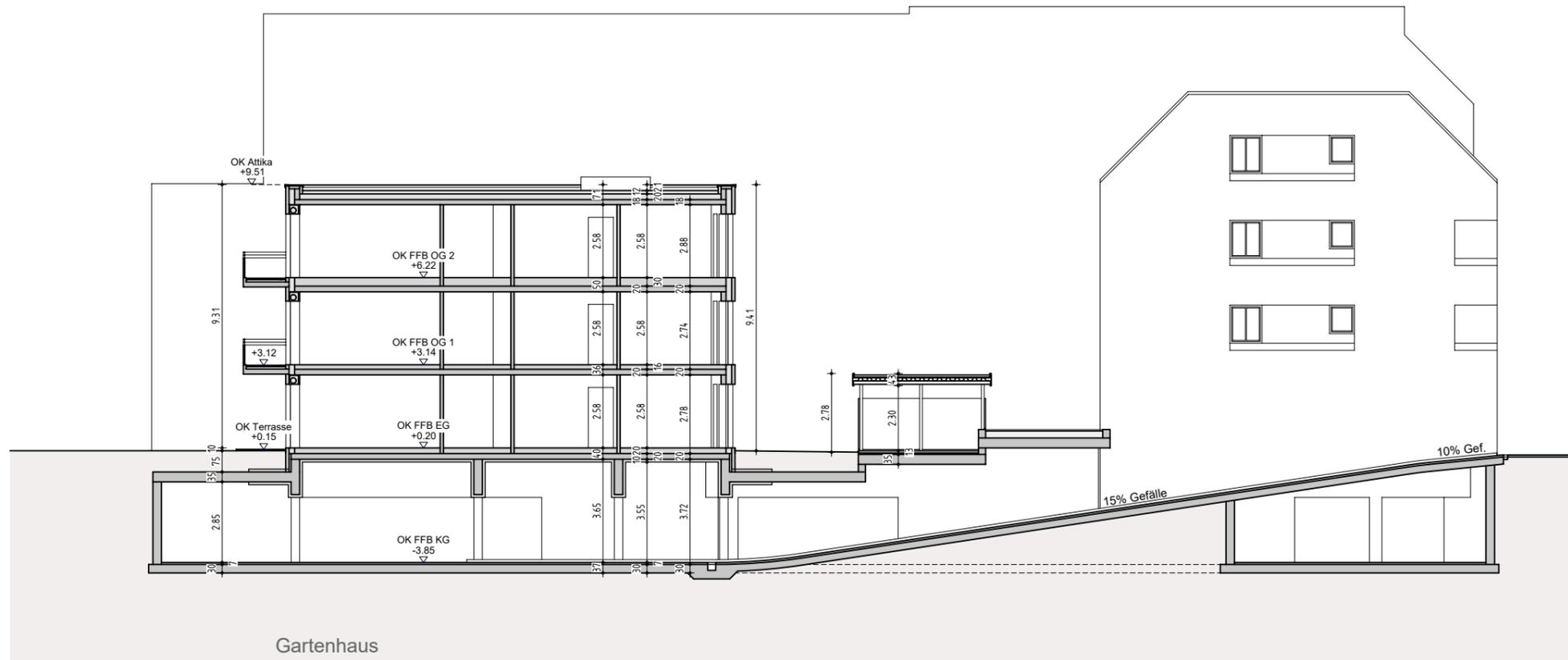




LOHMANN
ARCHITEKTEN
IN DER AHE 1
27356 ROTENBURG

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

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



Lindenstraße
Lüneburg

Schnitt C - C' 1:200

Urheberrechtlich geschützt!
Lohmann Architekten BDA
P 955-16 Bebauung Lindenstraße,
Lüneburg, 19.11.2019





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, 19.11.2019



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, 19.11.2019



Innenansicht Barckhausenstraße
(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, 19.11.2019



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, 19.11.2019



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



Ansicht 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

Gartenhaus Ansichten 1:200

Urheberrechtlich geschützt! Lohmann Architekten BDA
 P 955-16 Bebauung Lindenstraße, Lüneburg, 19.11.2019