

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 129, 3. Änderung "Schlieffen-Park" Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	07.02.2022	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	01.03.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	02.03.2022	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Im ersten Bauabschnitt des Hanseviertels, im Bereich der Hansestraße, liegen mehrere Anfragen vor, zwecks Aufstockung der bestehenden Wohngebäude.

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 129 wurde die Traufhöhe per örtlicher Bauvorschrift auf max. 6,5 m begrenzt. Weitere Festsetzungen zur Dachform oder Gebäudehöhe bestehen nicht. Die Dachformen (Flachdach) wurden vertraglich geregelt mit der IDB (SHI) und den ursprünglichen Grundstückskäufern. Da inzwischen einige Gebäude wiederverkauft werden, ist absehbar, dass bei einer Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe unterschiedlichste Dachformen und Gebäudehöhen umgesetzt würden.

Um einerseits eine Aufstockung der Gebäude zu ermöglichen und andererseits eine dem Gebietscharakter angemessene einheitliche Ausgestaltung der Dächer (Flachdächer mit Dachbegrünung und Nutzung von Solarenergie) zu sichern, wurde am 19.07.2021 vom ABS beschlossen, die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern und die förmliche Auslegung durchzuführen. Um die gewünschte einheitliche Gestaltung auch während des laufenden Planänderungsverfahrens sicherzustellen, wurde zusätzlich eine Veränderungssperre erlassen. Geändert werden soll nur die örtliche Bauvorschrift. Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung bleiben unverändert bestehen.

Der Geltungsbereich umfasst den im Lageplan zeichnerisch dargestellten Bereich im westlichen Bereich der Hansestraße, der bereits mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut ist und umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Zudem wurde auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet und stattdessen gleich die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

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

Als nächster Verfahrensschritt kann der Abwägungsbeschluss gefasst und der Bebauungsplan einschließlich Begründung sowie mit den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB sowie nach § 84 NBauO als Satzung beschlossen werden.

Die Veränderungssperre tritt gem. § 17 Absatz 5 BauGB außer Kraft, sobald die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Der Geltungsbereich, die Tabelle mit den Abwägungsvorschlägen, der Entwurf der geänderten Örtlichen Bauvorschriften und die Begründung sind als Anlagen beigefügt und Bestandteile der Beschlussvorlage.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 130,00
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle:
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	+ + - -	Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung vorhandener Gebäude statt durch zusätzliche Versiegelung von Flächen (Bodensparen) Etablierung von Gründächern fördert Regenrückhaltung und Biodiversität Bauen an sich verursacht THG-Emissionen ggf. Verschattung einzelner vorhandener Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+ + + +	Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung vorhandener Gebäude statt durch zusätzlichen Verbrauch von Flächen (Flächensparen) Etablierung von Gründächern fördert Regenrückhaltung und Biodiversität Sicherung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur durch Ermöglichung der Vergrößerung von Wohnraum für bereits ansässige Familien Weiterentwicklung eines Standortes, der nahe der Innenstadt liegt und bereits gut infrastrukturell ausgestattet ist
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)	- + +	ggf. Verschattung einzelner vorhandener Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und damit verringerter Ertrag Auf neuen Dachflächen mit Dachbegrünung voraussichtlich noch besserer Ertrag möglich, da die Dachbegrünung die Anlagen an heißen Tagen nicht aufheizt (wie es ansonsten auf dunklen Dachflächen der Fall ist) Planung in einem Quartier, das bereits an ein funktionierendes, bezahlbares und sauberes Fernwärmenetz angeschlossen ist
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		Keine direkten Auswirkungen erkennbar
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)	+	ansässige Familien, die mehr Wohnfläche benötigen, müssen nicht umziehen: dadurch wird stress vermieden
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)	+	bereits ansässige Kinder müssen nicht aufgrund von Wohnortwechsel die Schule wechseln
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+	ansässige Familien, die mehr Wohnfläche benötigen, müssen nicht umziehen und somit keine zusätzlichen Kosten tragen für Umzug und vor allem Neukauf einer größeren Immobilie, Preissteigerung durch Spekulation wird vermieden
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		Keine direkten Auswirkungen erkennbar
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)	+	ggf. innovative Architektenentwürfe zu erwarten
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/_____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

Die Vorgaben wurden eingehalten.

Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
oder

Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage dargelegten Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt.
2. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Schlieffen-Park“ einschließlich Begründung und Örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 10 BauGB sowie nach § 84 NBauO als Satzung beschlossen.

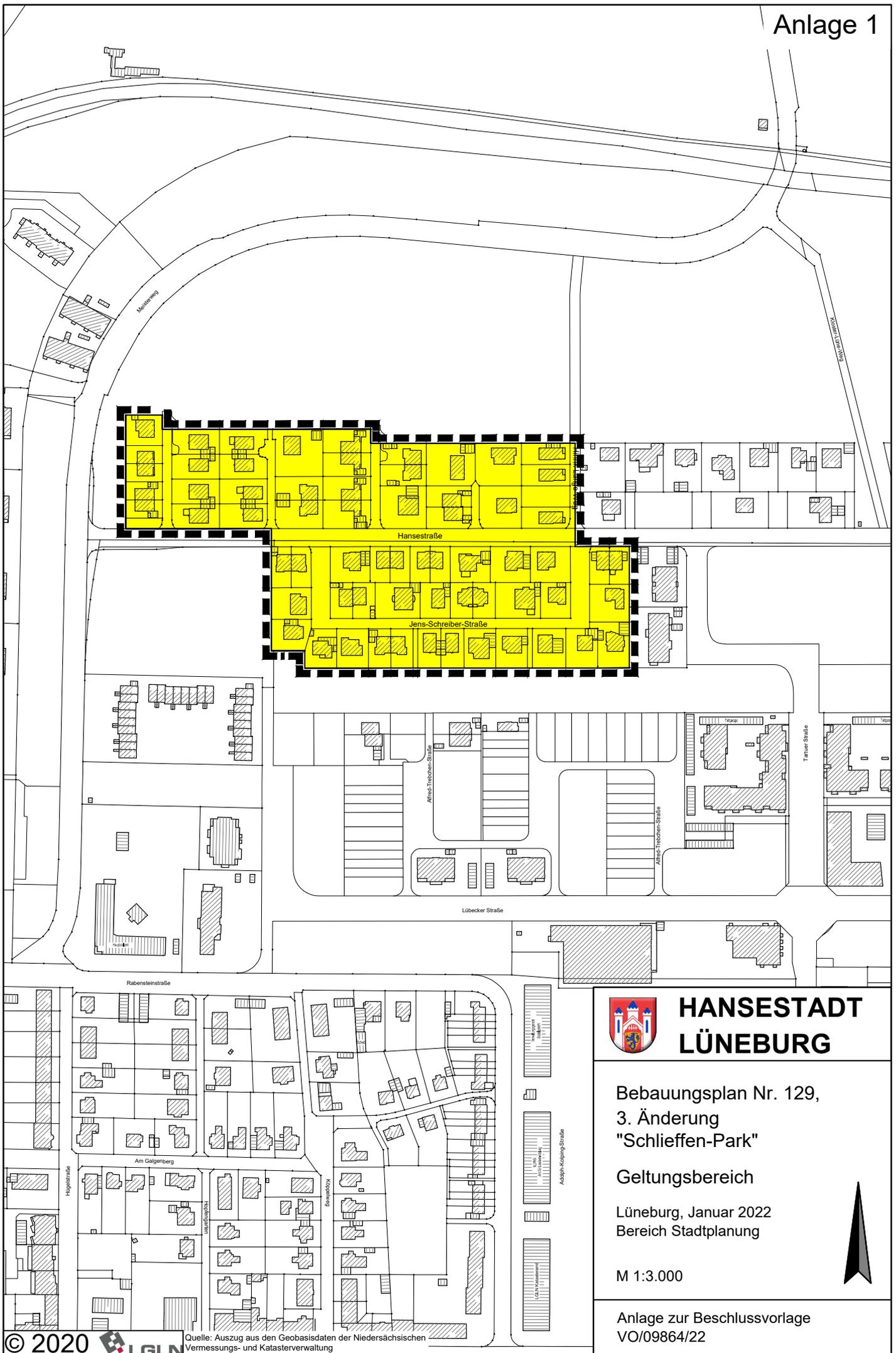
Anlagen:

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Verfahrensübersicht
- Anlage 3 Abwägungsübersicht
- Anlage 4 Planzeichnung
- Anlage 5 Begründung

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

Bebauungsplan Nr. 129,
3. Änderung
"Schlieffen-Park"

Geltungsbereich

Lüneburg, Januar 2022
Bereich Stadtplanung

M 1:3.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/09864/22



<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr.	129, 3. Änderung „Schlieffen-Park“

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	ABS 19.07.2021
		VA 20.07.2021
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachg. Amtsblatt	16.08.2021
<input type="checkbox"/>	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	-----
<input type="checkbox"/>	Frühzeitige TöB-Beteiligung	-----
<input checked="" type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss	ABS 19.07.2021
		VA 20.07.2021
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung Amtsblatt	16.08.2021
<input checked="" type="checkbox"/>	Förmli. Beteiligung der TöB	27.08.2021 bis 01.10.2021
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlichkeitsbeteiligung	30.08.2021 bis 01.10.2021
<input type="checkbox"/>	Vorstellung im Ortsrat	
<input type="checkbox"/>	Vorlage Erschließungsvertrag	
<input checked="" type="checkbox"/>	Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS 07.02.2022
		VA 01.03.2022
		RAT 02.03.2022
<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	

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 129 „Schlieffen-Park“

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

Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 11.01.2022

1. Von folgenden Trägern öffentlicher Belange (TöB) sind Stellungnahmen mit Hinweisen/Anregungen eingegangen

- 1.1 Landkreis Lüneburg..... 15.09.2021
- 1.2 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege 24.09.2021

2. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert (auf Abdruck wird deshalb verzichtet)

- 2.1 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 11.10.2021
- 2.2 Abwasser, Grün & Lüneburger Service GmbH 02.09.2021

3. von Privaten ist 1 Stellungnahme eingegangen

- 3.1 PA 06.09.2021

4. Hausintern sind von folgenden Bereichen Stellungnahmen mit Hinweisen/Anregungen eingegangen

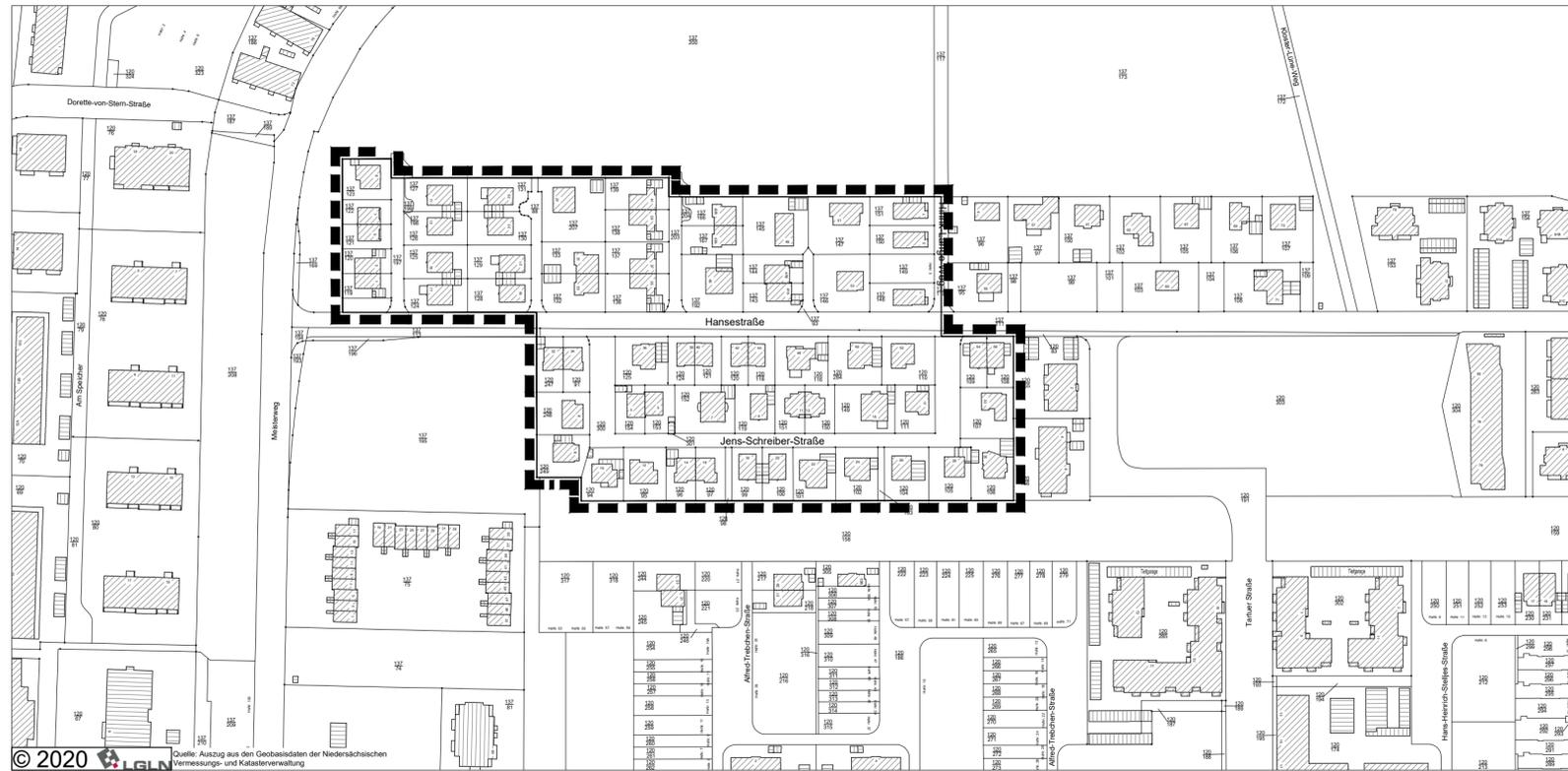
- 4.1 B 63..... 22.09.2021

		Träger Öffentlicher Belange	
1.1	Lk LG	<p>Brandschutz Gemäß 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 Gebietes 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 erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Stadtbrandmeister) einzubinden.</p> <p>Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen in Geschossen über 7,00 m Höhe (Höhe gemäß § 2 Abs. 3 Satz 3 NBauO) ist eine Rettung über tragbare Leitern der Feuerwehr nicht mehr möglich. Stattdessen sind zwingend Aufstellflächen sowie Zu- und Durchfahrten gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Löschwassermenge ist durch die Purena sichergestellt. Da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt, sind auch die maximalen Entfernungen zur Löschwasserversorgung eingehalten. Im Bebauungsplan sind keine Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Der Hinweis zu den Aufstellflächen für die Feuerwehr wird im Bauantragsverfahren berücksichtigt. Im Bebauungsplan sind keine Maßnahmen erforderlich.</p>
1.2	NLD	<p>im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutz-behörde. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind keine Maßnahmen erforderlich.</p> <p>In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Anzeigepflicht aufgenommen.</p>

		Private	
3.1	PA	<p>Viele Bewohner haben ihre Dächer mit PV Anlagen ausgestattet und diese werden durch Verschattung stark in ihrer Wirksamkeit ausgebremst. Durch die Aufstockungen wäre es insbesondere bei Doppelhaushälften möglich, dass eine bestehende PV Anlage stark verschattet werden könnte, wenn bei der Aufstockung einer Doppelhaushälfte <u>nur eine Partei die Aufstockung durchführt</u>.</p> <p>Diese Aufstockung würde dann zeitweise zu erheblichen Verschattungen und Leistungsminderungen der tiefer gelegenen PV Anlage führen. Damit entsteht neben dem wirtschaftlichen Schaden auch ein Umweltschaden, da die Produktion von umweltfreundlichen PV-Strom gemindert würde und der Bezug von Netzstrom sich erhöhte.</p> <p>Aufgrund der kleinen Grundstücke und enger Bebauung im Hanseviertel sind solche Verschattungsprobleme auch bei benachbarten Häusern nicht auszuschließen.</p> <p>Bei tiefer stehender Sonne würde auch die Verschattung der nördlich gelegenen Häuser und Gärten zunehmen, was mit einer geminderten Lebensqualität verbunden ist. Aus diesem Grund werden ja oft die Traufhöhen so festgelegt, dass die Verschattung des Nachbarn minimiert wird.</p> <p>Bei dieser Problematik würde ich nun gerne von Ihnen wissen, ob diese in Ihren Überlegungen berücksichtigt wurde und ob deswegen eine asymmetrische Aufstockung bei Doppelhaushälften so ohne weiteres überhaupt möglich ist?</p> <p>Weiter würde ich gerne wissen, ob ich eine solche Verschattung meiner bestehenden PV Anlage und meines Garten einfach so hinnehmen müsste? Sollten die Aufstockungen nicht eventuell an die Bedingung geknüpft werden, dass die nachbarliche Verschattung so klein wie möglich gehalten wird? (z.B. durch Be-</p>	<p>Die Hinweise sind richtig.</p> <p>Eine in Einzelfällen bei nichtangepasster Planung (ein Staffelgeschoss wird häufig so geplant werden, dass der Dachterrassenanteil durch Ausrichtung nach Süden oder Westen zu einer geringeren Verschattung der Nachbarn führt) mögliche Verschattung bestehender Photovoltaikanlagen wird angesichts des hohen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum in Kauf genommen. Es bleibt den Eigentümern bestehender Photovoltaikanlagen unbelassen, diese so zu verlegen, dass sie möglichst wenig verschattet bleiben. Durch den allgemeinen Trend zur vermehrten Errichtung von Photovoltaikanlagen und durch die technischen Fortschritte (z.B. erhöhte Effizienz auch bei Anlagen an Fassaden bzw. in nicht optimaler Sonnenausrichtung) ist davon auszugehen, dass sich trotz möglicherweise vereinzelt stärker verschatteter Anlagen die Stromerzeugung aus Photovoltaikanlagen im Gebiet weiter erhöhen wird.</p> <p>Einer möglichen, vermehrten Verschattung von Häusern und Gärten durch die Errichtung zusätzlicher Staffelgeschosse steht der mögliche Gewinn zusätzlichen Wohnraums gegenüber, und zwar ohne zusätzliche Versiegelung und bei gleichzeitiger Etablierung von Gründächern mit den bekannten positiven Effekten.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe (bei Flachdächern ist die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe nicht zielführend) wird so festgesetzt, dass einerseits genügend Spielraum für die Errichtung zusätzlicher Staffelgeschosse mit ausreichenden Raumhöhen entsteht und andererseits die Gebäudehöhe nicht zu unnötiger bzw. übermäßiger Verschattung führt.</p> <p>Eine asymmetrische Aufstockung ist bei Doppelhäusern bedingt zulässig, da die Bauweise als Doppelhaus ein aufeinander abgestimmtes Aneinanderbauen erfordert. Die Aufstockung einer Gebäudehälfte mit einem Staffelgeschoss, das max. 2/3 der darunterliegenden Fläche einnimmt, liegt im Regelfall (bei zwei Doppelhaushälften mit je zwei vollen Geschossen in ähnlicher Breite, wie sie im Geltungsbereich üblich sind) im Rahmen des aufeinander abgestimmten Aneinanderbauens.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung eines solchen aufeinander abgestimmten Aneinanderbauens geprüft, da dies durch die festgesetzte Bauweise planungsrechtlich gesichert ist. Wenn hiergegen nicht verstoßen wird, muss eine möglicherweise</p>

		<p>bauung eher im südlichen Bereich um den Schattenwurf Richtung Norden zu reduzieren)</p>	<p>entstehende Verschattung hingenommen werden.</p> <p>Im Bebauungsplan gibt es nicht die Möglichkeit (abschließender Festsetzungskatalog in § 9 BauGB), festzusetzen, dass die nachbarliche Verschattung so klein wie möglich gehalten wird. Und eine solche Festsetzung wäre auch nicht zielführend, da hier dem Belang der Schaffung zusätzlichen Wohnraums der Vorzug gegeben wird und eine solche Bedingung auch zu sehr ungleichen Möglichkeiten der Aufstockung führen würde, die mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung nicht vereinbar wären.</p>
--	--	--	--

		intern	
4.1	B 63	<p>Eine Beteiligung der Senkungsbeauftragten erfolgte nicht, weil sich das fragliche Gebiet weit außerhalb des ausgewiesenen Senkungsgebietes befindet.</p> <p>Eine Beteiligung der Denkmalpflege 6/63 erfolgte. Diesbezüglich bestehen keine denkmalrechtlichen Belange. Baudenkmäler sind in diesem Bereich nicht vorhanden.</p> <p>Eine Beteiligung der Archäologie - Dr. Pahlow wurde seitens Frau Elmer und Frau Abheiden angeregt.</p> <p>Zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf aus bauaufsichtlicher Sicht folgende Hinweise:</p> <p>1. <u>Gebäudehöhen</u> Die geplante Änderung bzgl. der Aufstockung hinsichtlich der Gebäudehöhen, welche dann bis maximal 10,00 m gegenüber der Oberkante des Erdgeschossfertigbodens zulässig wären, sind aufgrund der engen Parzellierung und der dichten Bebauung hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen nach § 5-7 NBauO nur bedingt möglich. Bei einer zu berechnenden Höhe von 10,00 m ist ein Abstand von 5,00 m (1/2 x H) auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Andernfalls ist diese mittels Abstandsbaulast auf dem fremden Grundstück einzutragen. Die zu beurteilende bestehende Bebauung ist z.T. mit einem mind. Abstand von 3,00 m errichtet worden.</p> <p>Zur Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der Bauaufsicht keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind keine Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind keine Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Beteiligung der Archäologie hat zum Ergebnis, dass im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen wird zur Anzeigepflicht bei Funden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind keine Maßnahmen erforderlich, da die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften individuell im Einzelfall nachzuweisen und im Genehmigungsverfahren durch die Bauaufsicht zu prüfen ist. Durch die geplanten zusätzlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden bauordnungsrechtlich unzulässige Abstände nicht erzwungen. Es handelt sich um ein individuell unterschiedlich ausschöpfbares „Angebot“.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Für den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 wird die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung geändert. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben bestehen.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 "Schlieffenpark"

Fassaden

In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind die Außenwände aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder weissgeschlämmt oder aus Putz in hellen Farben oder aus Holz in Naturtönen herzustellen. Die Baukörper von Hausgruppen sind nach jeweils 24,00 Meter Länge durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung von 1,00 Meter Tiefe vertikal zu gliedern.

Dächer

Die Verwendung von glänzenden, glasierten oder eloxierten Dachdeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren in den allgemeinen Wohngebieten, in Mischgebieten und auf den Flächen für Gemeinbedarf ausgeschlossen.

Dächer von Hauptgebäuden, angebauten Nebenanlagen, Carports und Garagen sind ausschließlich

als Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° als Gründach zulässig. Flachdächer sind mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Sonnenkollektoren sind auf begrüntem Überdachungen allgemein zulässig. Die Mindesthöhe der Unterkante der Anlage muss 30 cm über der Oberkante der Dachbegrünung liegen. Die Dacheindeckung und die Traufe der Hauptgebäude sind durch eine umlaufende Verblendung

(Attika) zu verdecken. Die Ausbildung von Dachtraufen ohne Attika ist ausnahmsweise zulässig, sofern davon nur Teile des Daches betroffen sind.

Gebäudehöhen:

Gebäudehöhen sind bis maximal 10,00 m gegenüber der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens zulässig.

Hinweise

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NVKomG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 129 „Schlieffen-Park“, 3. Änderung“, mit Örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den
Oberbürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

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

Lüneburg, den
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 20.07.2021 die Aufstellung die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 129 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung der Hansestadt Lüneburg am 16.08.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 8/2021 bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den
Oberbürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
Maßstab: 1 : 2.000, Gemarkung Lüneburg Flur 41
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand 2020). Ein örtlicher Feldvergleich wurde nicht durchgeführt.

Lüneburg, den

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 20.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.08.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 8/2021 bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüneburg, den
Oberbürgermeisterin

Satzungsbeschluss

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

Lüneburg, den
Oberbürgermeisterin

Inkrafttreten

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

Lüneburg, den
Oberbürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

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

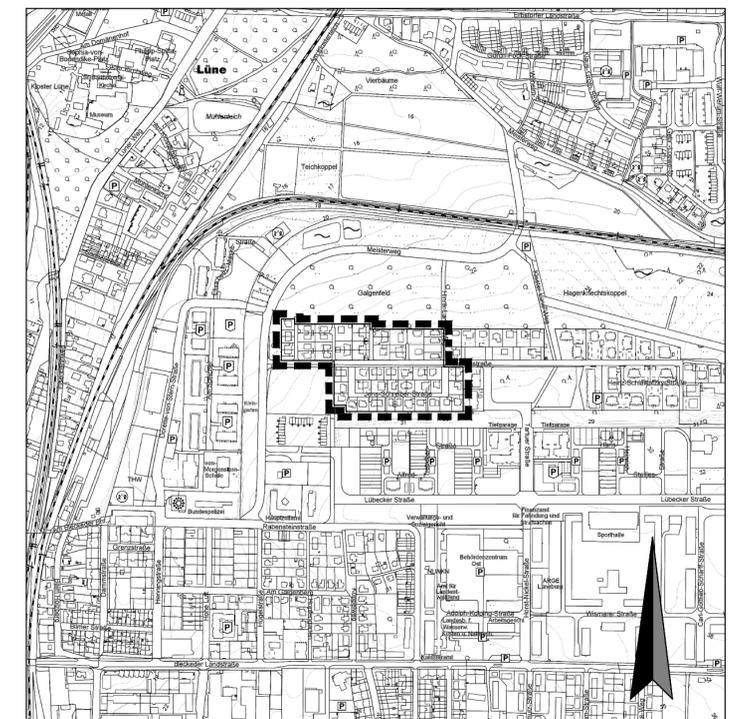
Lüneburg, den
Oberbürgermeisterin



**HANSESTADT
LÜNEBURG**

**Bebauungsplan Nr. 129
"Schlieffen-Park" 3. Änderung**

Stand: Januar 2022



Übersicht M 1 : 7.500

Begründung
zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 129

„Schlieffen-Park“



Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss



Inhalt:

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	1
3. Verfahren.....	1
4. Bisherige Örtliche Bauvorschrift.....	2
5. Geplante Örtliche Bauvorschrift	2
6. Hinweise	3
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	3

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst den nordwestlichen Bereich des Hanseviertel I, rund um die Hansestraße, der bereits mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit Flachdächern bebaut ist und umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 129 wurde die Traufhöhe per Örtlicher Bauvorschrift auf max. 6,5 m begrenzt. Weitere Festsetzungen zur Dachform oder Gebäudehöhe bestehen nicht. Die Dachformen (Flachdach) wurden vertraglich geregelt mit der IDB (SHI) und den ursprünglichen Grundstückskäufern. Da inzwischen einige Gebäude wiederverkauft werden, ist absehbar, dass bei einer Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe unterschiedlichste Dachformen und Gebäudehöhen umgesetzt würden.

Um einerseits eine Aufstockung der Gebäude zu ermöglichen und andererseits eine dem Gebietscharakter angemessene einheitliche Ausgestaltung der Dächer (Flachdächer mit Dachbegrünung und Nutzung von Solarenergie) zu sichern, ist die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes erforderlich. Um die gewünschte einheitliche Gestaltung auch während des laufenden Planänderungsverfahrens sicherzustellen, wird zusätzlich eine Veränderungssperre erlassen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 (1) BauGB erfüllt sind. (Es wird kein Vorhaben vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.) Geändert werden soll nur die örtliche Bauvorschrift. Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung sollen unverändert bestehen bleiben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Zudem wird

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen,

2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben und

3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

4. Bisherige Örtliche Bauvorschrift

Die bestehende Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Schlieffen-Park“ lautet wie folgt:

Fassaden:

In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind die Außenwände aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder weissgeschlämmt oder aus Putz in hellen Farben oder aus Holz in Naturtönen herzustellen. Die Baukörper von Hausgruppen sind nach jeweils 24,00 m Länge durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung von 1,00 m Tiefe vertikal zu gliedern.

Dächer:

Die Verwendung von glänzenden, glasierten oder eloxierten Dachdeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren in den allgemeinen Wohngebieten, in Mischgebieten und auf den Flächen für Gemeinbedarf ausgeschlossen.

Traufhöhe und Firsthöhe:

Für die Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m über eingangsseitiger Erschließungsstraße festgesetzt.

5. Geplante Örtliche Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung soll im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Schlieffen-Park“ in Zukunft wie folgt lauten (unterstrichen bleibt bestehen, kursiv kommt neu hinzu, durchgestrichen wird gestrichen):

Fassaden:

In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind die Außenwände aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder weissgeschlämmt oder aus Putz in hellen Farben oder aus Holz in Naturtönen herzustellen. Die Baukörper von Hausgruppen sind nach jeweils 24,00 m Länge durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung von 1,00 m Tiefe vertikal zu gliedern.

Dächer:

Die Verwendung von glänzenden, glasierten oder eloxierten Dachdeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren in den allgemeinen Wohngebieten, in Mischgebieten und auf den Flächen für Gemeinbedarf ausgeschlossen.

Dächer von Hauptgebäuden, angebauten Nebenanlagen, Carports und Garagen sind ausschließlich als Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° als Gründach zulässig. Flachdächer sind mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Sonnenkollektoren sind auf begrüntem Überdachungen allgemein zulässig. Die Mindesthöhe der Unterkante der Anlage muss 30 cm über der Oberkante der Dachbegrünung liegen.

Die Dacheindeckung und die Traufe der Hauptgebäude sind durch eine umlaufende Verblendung (Attika) zu verdecken. Die Ausbildung von Dachtraufen ohne Attika ist ausnahmsweise zulässig, sofern davon nur Teile des Daches betroffen sind.

Gebäudehöhen:

Gebäudehöhen sind bis maximal 10,00 m gegenüber der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens zulässig.

Traufhöhe und Firsthöhe:

Für die Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m über eingangsseitiger Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Materialvorgaben für Fassaden und Dächer haben sich bewährt und sollen beibehalten werden. Für die Dächer wird die Dachform analog der bisher vertraglich gesicherten Dachform als Flachdach gesichert. Hinzu kommt eine Verpflichtung zur Dachbegrünung mit einem moderaten Substrataufbau von 8 cm, damit die vorhandenen Statiken ausreichen. Damit Solarkollektoren weiterhin sinnvoll errichtet werden, ist ein Mindestabstand zur Dachbegrünung vorgegeben. So wird insbesondere vermieden, dass unter den Anlagen Wärmestaus entstehen und sichergestellt, dass die Dachbegrünung ausreichend Licht und Luft bekommt. Die Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Biodiversität und der Verbesserung Regenrückhaltung. Dächer, die zulässigerweise bereits ohne Dachbegrünung errichtet wurden, sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung durch Bestandschutz ausgenommen, betroffen sind nur Dächer bzw. Dachteile, die in Zukunft neu errichtet werden.

Ein durch in Einzelfällen entstehende Verschattung bestehender Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verringerter Ertrag wird zu Gunsten des dringend benötigten Wohnraums und der zahlreichen angemeldeten Bedarfe zur Aufstockung in der Siedlung sowie dem Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und somit in die Höhe zu bauen, in Kauf genommen. Ungesunde Wohnverhältnisse oder erdrückende Wirkungen sind auch bei einer in Einzelfällen vergrößerten Verschattung jedoch nicht zu erwarten, zumal die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (auch eines ggf. erforderlichen aufeinander abgestimmten Aneinanderbauens) von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes unberührt bleiben und auch weiterhin einzuhalten sind.

Neu hinzu kommt auch eine maximale Gebäudehöhe von 10 m über Erdgeschossfertigfußboden analog der Höhen der Gebäude mit zwei Vollgeschossen im Hanseviertel II und III. Auf die Traufhöhenbegrenzung wird in Zukunft verzichtet. Das Instrument hat sich angesichts der Bauweise mit Flachdächern nicht bewährt.

6. Hinweise

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden aufgenommen:

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Zur Klarstellung wird ein Hinweis auf die Beibehaltung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129 in der Urschrift aufgenommen:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129 „Schlieffen-Park“ in der Fassung der Urschrift bleiben für den Geltungsbereich der 3. Änderung bestehen. Geändert bzw. neu sind ausschließlich die Örtlichen Bauvorschriften und zwei Hinweise (Umgang mit Bodenfunden, Beibehaltung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129 in der Fassung der Urschrift).

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit dieser 3. Änderung werden im Geltungsbereich ausschließlich die Örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 129 geändert sowie zwei neue Hinweise aufgenommen. Die anderen Festsetzungen und Hinweise bleiben bestehen. Die Grundzüge der Planung (Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern in offener Bauweise) werden nicht berührt.

Die geänderten Örtlichen Bauvorschriften ermöglichen eine Aufstockung der bestehenden Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und sichern auf diesen Aufstockungen eine Dachbegrünung, die positive Auswirkungen auf die Regenrückhaltefähigkeit der Dächer, das Kleinklima und die Biodiversität haben wird.

Das Bild der bestehenden Siedlung wird durch die Aufstockungen verändert. In Einzelfällen kann es zu negativen Auswirkungen in Form erhöhter Verschattung bestehender Gebäude, Freiflächen und insbesondere Dachflächen (auch mit bestehenden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) kommen, insbesondere, wenn eine einzelne, südlich gelegene

Doppelhaushälfte einseitig aufgestockt wird. Der Ertrag bestehender Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird dadurch in Einzelfällen möglicherweise vermindert. Ungesunde Wohnverhältnisse oder erdrückende Wirkungen sind jedoch keinesfalls zu erwarten, zumal die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (auch eines ggf. erforderlichen aufeinander abgestimmten Aneinanderbauens) von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes unberührt bleiben und auch weiterhin einzuhalten sind.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 1 BauGB sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird den Bedürfnissen insbesondere der Familien zur Erweiterung vorhandenen Wohnraums Rechnung getragen.