HANSESTADT LÜNEBURG
DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

Vorlage-Nr.
VO/11621/24

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Schmidt

Datum:
19.11.2024

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 153 IV "Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße" Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs-datum	Gremium
Ö	09.12.2024	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	17.12.2024	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.03.2021 beschlossen, im südwestlichen Bereich des Hanseviertels, zwischen Lübecker Straße und Bleckeder Landstraße, den Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ aufzustellen.
Planungsziele sind die Gewährleistung einer einheitlichen und abgestimmten Bebauungsstruktur im Plangebiet sowie die Schaffung und Sicherung von Grün- und Freiraumstrukturen in klimaökologisch belasteten Bereichen. Zudem soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans der besonderen städtebaulichen Situation der Grundstücksflächen als Haupteingangstor zum Hanseviertel und den damit verbundenen Gestaltungsansprüchen Rechnung getragen werden. Vor diesem Hintergrund hat das Forum Baukultur Lüneburg in einem Architektur-Workshop am 04.03.2022 Bebauungsvorschläge erarbeitet. Die Ergebnisse des Workshops wurden am 27.06.2022 im Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung vorgestellt und dienten zugleich als Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 16.08. bis 16.09.2022 statt.

Im Juni 2023 haben die Firmen Nord Project und Imentas, Eigentümerinnen der östlichen Grundstücksflächen, einen gemeinsamen städtebaulichen Entwurf eingereicht, der sich an den Bebauungsvorschlägen aus dem Architektur-Workshop und am Vorentwurf des Bebauungsplans orientiert. Weil der städtebauliche Entwurf die Planungsziele nach Auffassung der Verwaltung gut umsetzte, wurde der Bebauungsplanentwurf an den städtebaulichen Entwurf angepasst und gegenüber dem Vorentwurf geringfügig geändert. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 28.11.2023 vom Verwaltungsausschuss gefasst und der Planentwurf wurde vom 08.01. bis einschließlich 07.02.2024 öffentlich ausgelegt.

Nach der Auslegung wurde die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) geändert. Seitdem müssen gemäß § 47 Abs. 1 S. 3 NBauO für Wohnungen, soweit diese nicht rollstuhlgerecht sind, keine Einstellplätze mehr zur Verfügung gestellt werden. Weil Wohnungen im geplanten urbanen Gebiet allgemein zulässig sind und einen wesentlichen Anteil der künftigen Nutzungen im Plangebiet ausmachen werden, hat die Änderung der NBauO auch erhebliche städtebauliche Auswirkungen. Das Bebauungskonzept sah bislang vor, die Vielzahl der bisher notwendigen Stellplätze in einem grundstücksübergreifenden Sockelgeschoss unterzubringen. Die Grünflächen sollten als Dachbegrünung auf dem Sockelgeschoss gesichert werden. Aufgrund der nun erheblich verminderten Stellplatzlast ist das bautechnisch aufwendige sowie städtebaulich wenig attraktive Sockelgeschoss entbehrlich. Neben den festgesetzten Stellplatzflächen bleiben im Zentrum des Plangebiets ausreichend ebenerdige und zusammenhängende Freiflächen übrig, die als private Grünflächen, insbesondere für Kinderspielplätze, genutzt werden sollen. Weil die Erdgeschossebene entlang der neu zu gestaltenden Horst-Nickel-Straße ausschließlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten ist, sind auf dem Vorplatz gut erreichbare Kundenparkplätze vorgesehen. Eine fußläufige Anbindung der Geschäfte soll durch entsprechende Wegerechte für die Allgemeinheit gewährleistet werden.

Wegen der vorgenannten Änderungen am Bebauungsplanentwurf ist dieser gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen und in Bezug auf die Änderungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden.

Dem Verwaltungsausschuss wird empfohlen auf Grundlage der anliegenden Unterlagen den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss fassen. Sofern dem Entwurf zugestimmt wird, ist dieser einschließlich Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für zwei Wochen mit der Gelegenheit zu den Änderungen Stellung zu nehmen erneut im Internet zu veröffentlichen.

Zugleich werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung informiert und aufgefordert zu den Änderungen Stellung zu nehmen.

Im Bauleitplanverfahren finden weiterhin die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB Anwendung. Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, in der Auslegungsbekanntmachung von der Angabe, welche Arten der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach Verfahrensabschluss wird daher abgesehen. Die Flächennutzungsplandarstellung wird im Wege der Berichtigung angepasst.

<u>Folgenabschätzung:</u>

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)	+/-	- Bauen an sich verursacht THG-Emissionen - Der Betrieb der Gebäude erzeugt ebenfalls THG-Emissionen. + Durch die Nachnutzung einer größtenteils versiegelten innerstädtischen Parkplatzfläche wird die Versiegelung weiterer Flächen im Außenbereich vermieden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). + Planungsziel ist zudem die Schaffung von Grün- und Freiflächen + Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen sind

			geplant
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	+ Vorhandene Infrastruktur wird genutzt. + Der Bebauungsplan ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und Arbeitsplätzen
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)	+	+ Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind geplant
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		Keine Auswirkungen erkennbar
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)	+	+ Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen ermöglichen vsl. auch die Errichtung gesundheitlicher Einrichtungen.
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		Keine Auswirkungen erkennbar
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+	+ Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur Erweiterung des Wohnraumbedarfs in einem angespannten Wohnungsmarkt.
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		Keine Auswirkungen erkennbar
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)	+	+ Vorhandene Infrastruktur wird genutzt.
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) CO_2-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

□ Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO_2-Emissionen

x Positiv (+): CO_2-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

x Negativ (-): CO_2-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

x Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/10132/22 geprüft.

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

□ Die Vorgaben wurden eingehalten.
□ Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
oder
x Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

<u>Finanzielle Auswirkungen:</u>

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 215,00

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen: 45.000,00 (die Aufträge wurden alle vergeben und zum Teil bereits bezahlt)

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja, 4431090
Nein
Teilhaushalt / Kostenstelle: 61040
Produkt / Kostenträger: 51100104
Haushaltsjahr: 2024/2025

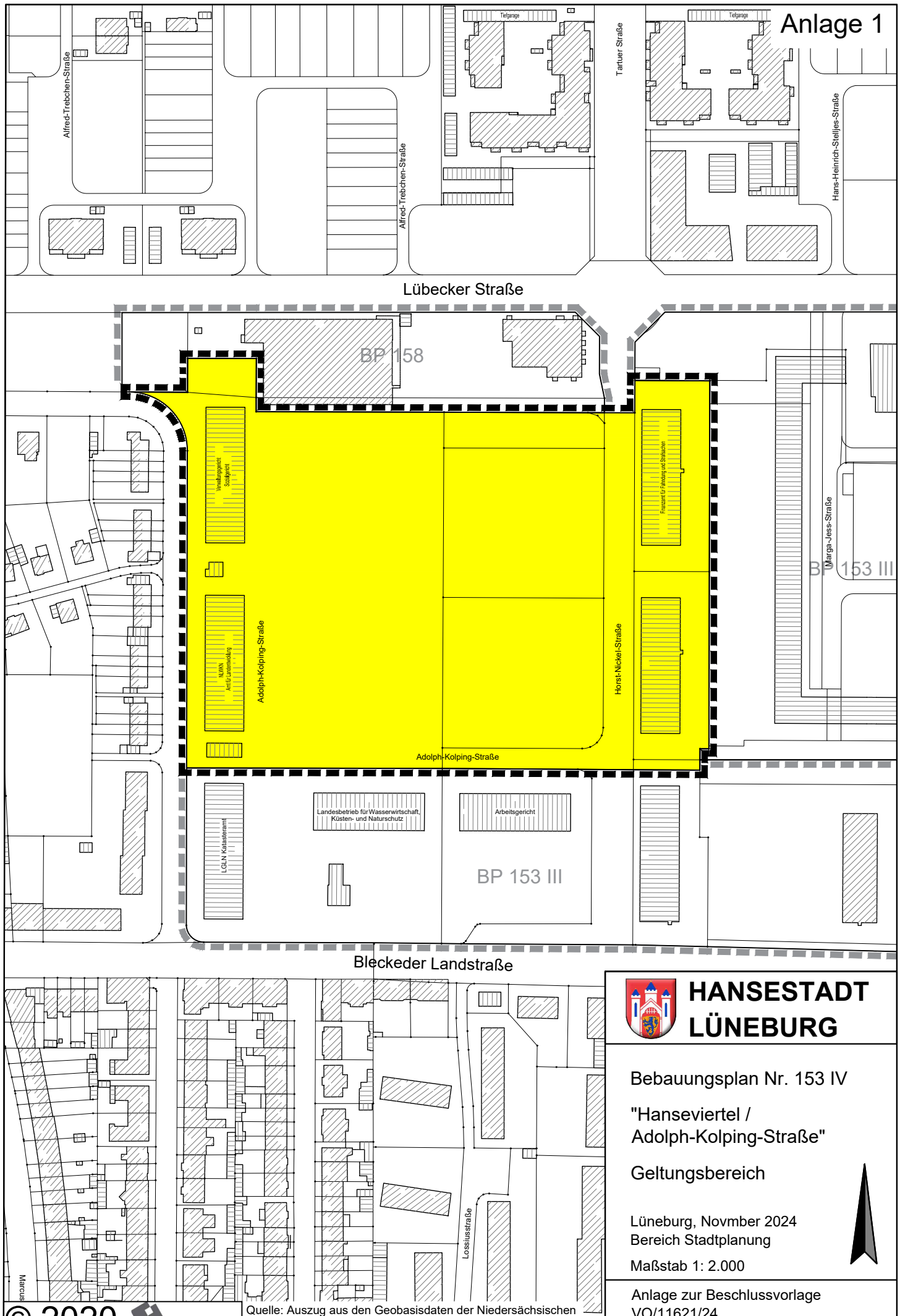
e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:
Anlage 1 Geltungsbereich
Anlage 2 Planzeichnung
Anlage 3 Textliche Festsetzungen
Anlage 4 Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ einschließlich Begründung wird beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sind nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von zwei Wochen im Internet zu veröffentlichen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen und zur Stellungnahme aufzufordern.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:



HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 153 IV

"Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße"

Geltungsbereich

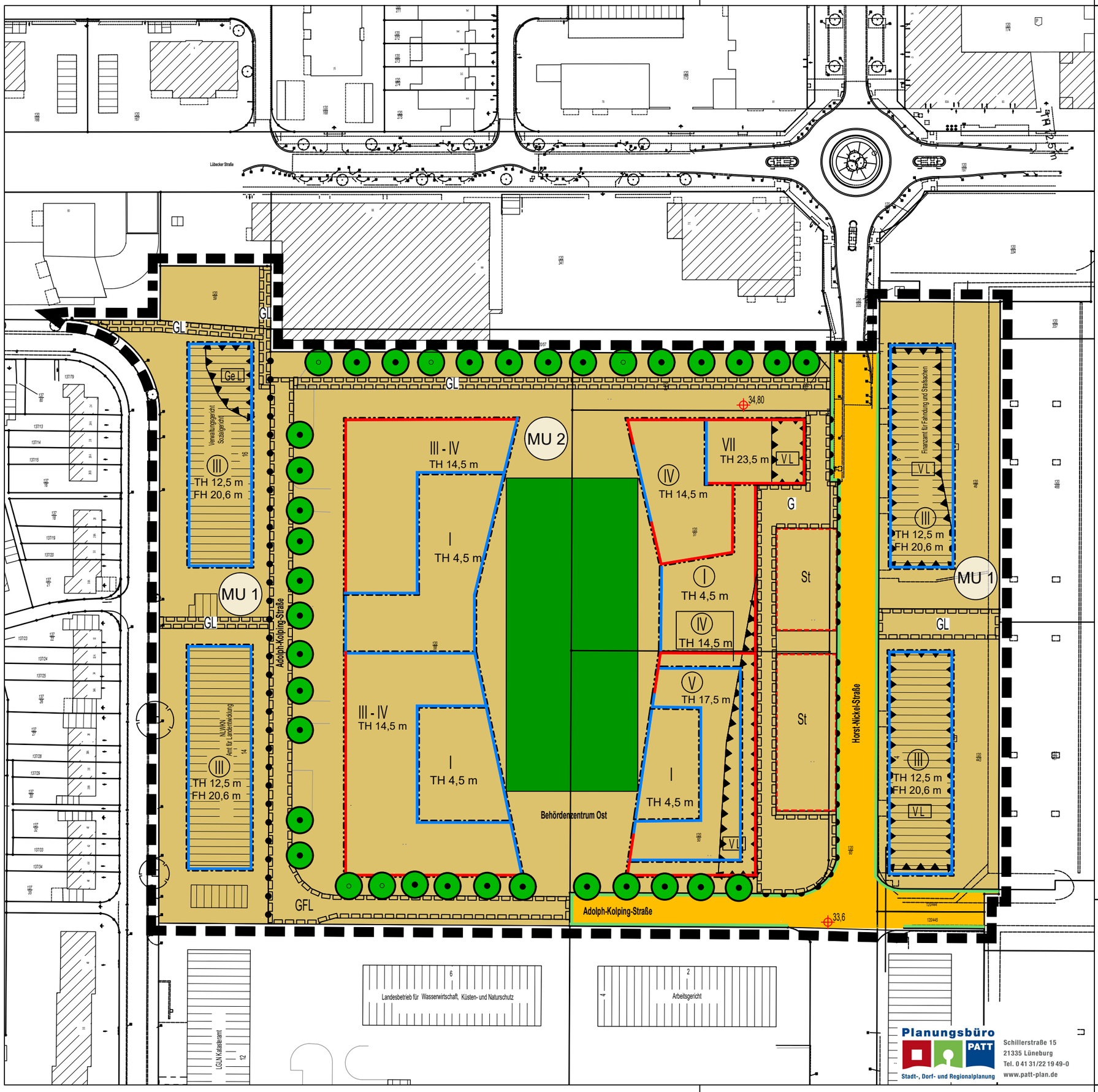
Lüneburg, Novmber 2024
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 2.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/11621/24

© 2020 LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

MU — Urbane Gebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

VII — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III-IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

FH 20,6 m — max. zulässige Firsthöhe

z.B.
TH 12,5 m — max. zulässige Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Erhalt von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GL — Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

G — Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Ge L — Gewerbelärm

V L — Verkehrslärm

z.B. 33,6 — Höhenbezugspunkt über NHN

Hansestadt Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel Adolph-Kolping-Straße“

Stand: Entwurf 11/2024

M 1:1.000

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Hinweis
Änderungen gegenüber dem Entwurfsstand der öffentlichen Auslegung (10/2023) sind in roter Schrift hervorgehoben.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des Urbanen Gebiets (MU) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

1.2 Innerhalb des MU 2 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss in den zur Horst-Nickel-Straße zugewandten Gebäudeseiten unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

2.2 In den Urbanen Gebieten MU 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.3 In dem Urbanen Gebiet MU 2 sind die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden erforderlichen Flächen für die Erschließung (Straßen, Flächen für den ruhenden Verkehr, Wege- und Platzflächen etc.) zulässig und auf die überbaubare Grundstücksfläche nicht anzurechnen.

2.4 *jetzt 3.1*
2.5 *jetzt 5.3*

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

3.1 In den Urbanen Gebieten können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für Balkone, Erker bis maximal 2,0 m zugelassen werden. Dies gilt nicht für festgesetzte Baulinien im Bereich des 1. Vollgeschosses.

~~3.2 Innerhalb des MU 2 kann im Bereich des 1. Vollgeschosses ein Vor- oder Zurücktreten von der umlaufenden Baulinie ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies für die fußläufige oder barrierefreie Zugänglichkeit der begehbaren Dachfläche erforderlich ist.~~

3.2 Innerhalb des MU 2 kann ein weiteres Überschreiten der straßenabgewandten Baugrenzen für Wohn- und Pflegeheime bis zu einer Gesamttiefe von 20 m ausnahmsweise zugelassen werden.

3.3 Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze (MU2) sind Überdeckungen jeder Art unzulässig. Im MU 2 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu überdachen. Im Übrigen sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Bauweise

4.1 Innerhalb des MU 1 gilt eine abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

4.2 ~~Innerhalb des MU 2 gilt für den Bereich des 1. Vollgeschosses die geschlossene Bauweise. Von einer grenzständigen Bebauung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn diese der inneren Belichtung und Belüftung des Gebäudes dient („Lichthöfe“).~~ Innerhalb des MU 2 ~~Oberhalb des 1. Vollgeschosses~~ ergibt sich die Bauweise aus den durch Baugrenzen und Baulinien gebildeten Baufenstern. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

5. Höhe baulicher Anlagen

5.1 Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind jeweils innerhalb des betreffenden Baufeldes bzw. Baukörpers festgesetzt.
- Traufhöhe bei geneigten Dächern: Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand
- Traufhöhe bei Flachdächern: Oberer Dachabschluss (Attika)
- Firsthöhe: Schnittpunkt der geneigten Dachflächen.

5.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF). In dem Urbanen Gebiet MU 1 darf die OKFF maximal 1,5 m über der fertig hergestellten Straßenverkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der zugewandten Grundstücksseite.
Innerhalb des Urbanen Gebiets MU 2 sind die in Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkte maßgeblich. Für die nördlichen Grundstücksbereiche (Flurstück 120/51 sowie nördlicher Bereich Flurstück 120/58) gilt der Höhenbezugspunkt von 34,80 m über NHN. Für die südlichen Grundstücksbereiche (Flurstück 120/50 sowie südlicher Bereich Flurstück 120/58) gilt der Höhenbezugspunkt von 33,60 m über NHN.

5.3 Innerhalb des MU 2 dürfen untergeordnete Gebäudeteile und Anlagen, die technisch notwendig sind, der Energiegewinnung, der Begehung der Dachflächen oder der Belichtung und Belüftung dienen, die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschreiten.

6. Schutz vor Lärm

6.1 Gewerbelärm
Zum Schutz des urbanen Gebietes vor Gewerbelärm sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen (GeL) schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 an den lärmabgewandten Fassadenseiten anzuordnen.
Andernfalls ist an den von Überschreitungen betroffenen Gebäudefassaden in Richtung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Lübecker-Straße“ bei schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Mögliche Maßnahme kann beispielsweise das Anbringen von geeigneten Vorbauten mit einer Mindesttiefe von 0,55 m vor dem Fenster sein (verglaste Loggien, Wintergärten).
Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der Gewerbelärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwert nachts für urbane Gebiete einhält.

6.2 Verkehrslärm
Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.
Zum Schutz der Nachtruhe sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen (VL), in denen ein Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts überschritten wird, bei Neu-, Um- und Ausbauten 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 und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgebliche Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

7.1 Innerhalb der mit GFL bezeichneten Flächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger einzuräumen.

7.2 Innerhalb der mit GL bezeichneten Flächen ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger einzuräumen.

7.3 Innerhalb der mit G bezeichneten Flächen ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen.

8. Grünflächen / Erhalt und Neupflanzung von Bäumen

8.1 Auf der festgesetzten private Grünfläche ist pro angefangene 150 m² mindestens ein Baum gemäß 8.4 zu pflanzen. Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen. Spielplatzanlagen sind zulässig. Sonstige überdachte Nebenanlagen sind unzulässig.

8.2 Die gemäß Planzeichnung vorhandenen schützenswerten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig an gleicher oder geeigneter Stelle zu ersetzen.
Von einem Erhalt der an der Südseite des Plangebiets (Adolph-Kolping-Straße) festgesetzten Bäume kann abgesehen werden, wenn dies für die bauliche Umsetzung und Nutzung der zulässigen Bebauung nachweislich erforderlich ist. Die Bäume sind gleichwertig an gleicher oder geeigneter Stelle zu ersetzen.

8.3 Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie auf offenen Stellplatzflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist pro angefangene 4 Stellplätze mindestens ein Baum gemäß 8.4 zu pflanzen.
Vorhandener erhaltenswerter Baumbestand kann bei der Gestaltung einbezogen und angerechnet werden. Die Bäume sind auf der Stellplatzfläche oder in direkter räumlicher Nähe zu pflanzen.

8.4 Für die gemäß Planzeichnung neu zu pflanzenden Bäume sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 16-18 cm

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Außenwände

(1) Die Außenwände sind aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun, braun oder dunkelgrau sowie aus Putz in den Farben weiß bis altweiß oder in Holz herzustellen.

(2) ~~Innerhalb des MU 2 ist in der Erdgeschosszone die Gestaltung der straßenzugewandten Fassaden hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung (oberer Dachabschluss), Materialwahl und Farbgestaltung einander anzugleichen.~~

Wandflächen, die aufgrund einer zeitlich gestaffelten Bauabfolge sichtbar nicht Teil der Fassade sind, wie Brand- oder Trennwände, sind mindestens in der Erdgeschosszone flächig zu begrünen.

2 Dachgestaltung

(1) Die Dacheindeckungen von Bestands-Hauptgebäuden innerhalb des MU 1 sind nur in dunkelgrau bis anthrazit und nur als Walmdach mit einer Neigung von 42°bis 45° zulässig.

Dachgauben müssen sich am Raster der Fenster in den darunter liegenden Vollgeschossen nach Lage und Breite orientieren. Dachgauben dürfen maximal die Hälfte der jeweiligen Trauflänge einnehmen.

(2) Innerhalb des MU 2 sind die Dächer zu begrünen. ~~Die Dachflächen eingeschossiger Gebäude bzw. Gebäudeteile sind als begehbare intensiv begrünte Dächer zu gestalten.~~ Hiervon ausgenommen sind Wohnungen zugeordnete Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m.

~~Auf Dächern gemäß Satz 2 sind solartechnische Anlagen nur als untergeordnete Anlagen ausnahmsweise zulässig.~~

(3) Solartechnische Anlagen auf Dachflächen und an Fassaden sind allgemein zulässig.

3. Werbeanlagen

Im Plangebiet sind nur Werbeanlagen mit standortbezogener Eigenwerbung nur an der Gebäudefassade bis zu einer Größe von maximal 2,0 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen die Oberkante des 1. Vollgeschosses nicht überschreiten. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Leuchtwerbung mit sich bewegendem Licht oder veränderlichem Licht ist unzulässig.

4. Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften 1 bis 3 dieser Satzung sind gemäß § 66 Abs. 5 NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können nach § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden

Bebauungsplan Nr. 153 IV
„Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“
mit örtlicher Bauvorschrift

der Hansestadt Lüneburg

Begründung

Stand: Entwurf, November 2024

Ausgearbeitet im Auftrag der Hansestadt Lüneburg durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhalt

1. Anlass und Ziel 3
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 4
3. Planvorgaben 5
4. Planung 6
4.1 Workshop / Städtebauliches Konzept 6
4.2 Bebauungsplan 8
4.2.1 Art der baulichen Nutzung 8
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstückflächen 9
4.2.3 Grünordnung 11
4.2.4 Verkehr / Erschließung / Platzgestaltung 11
4.2.5 Lärmschutz 13
4.2.7 Örtliche Bauvorschrift 15
5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit 15

1. Anlass und Ziel

Die Hansestadt Lüneburg betreibt seit 2005 die Konversion der ehemaligen Schlieffen-Kaserne zu einem innenstadtnahen Wohn- und Geschäftsquartier. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 129 „Schlieffen-Park“ (März 2008) wurden zunächst Wohnareale an der Hansestraße entwickelt („Hanseviertel“).

Dem schließt sich südöstlich der 23 ha große Bereich der ehemaligen Schlieffen-Kaserne an, der einer städtebaulichen Entwicklung und Umstrukturierung zugeführt wird:
- Der westliche Teil des verbliebenen Areals (Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“), zwischen Lübecker und Wismarer Straße
- Die östliche Fläche des ehemaligen Kasernenareals entlang der B 4 / B 209 wird durch den Bebauungsplan Nr. 153 II „Hanseviertel-Ost / Gewerbe“ entwickelt
- Für den Bereich entlang der Bleckeder Landstraße wurde der Bebauungsplan Nr. 153 III „Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße“ aufgestellt.

Die vorliegende Planung überplant den Bereich des als „Behördenzentrum-Ost“ etablierten Verwaltungsstandortes, dass um den bisher noch unbebauten und lediglich als große Stellplatzfläche genutzten ehemaligen Exerzierplatz gruppiert ist. Eine mögliche bauliche Entwicklung richtet sich derzeit ausschließlich nach § 34 BauGB.

Die Stadt Lüneburg hat den Willen, diesen städtebaulich sensiblen wie auch wertvollen Stadtraum aktiv städtebaulich und gestalterisch zu lenken. In diesem Sinne wurde auf Veranlassung der Stadt Lüneburg durch den Verein „forum baukultur e.V.“ ein Workshop durchgeführt, dessen Ergebnis der Ausgangspunkt der vorliegenden Planung ist.

Ziel der Planung ist, die bislang ausschließlich als Parkplatz genutzte Freifläche einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Der Bebauungsplans soll dazu die Rahmenbedingungen für eine einheitliche und grundstücksübergreifend abgestimmte Bebauungsstruktur schaffen und vor dem Hintergrund der gemäß Stadtklimaanalyse bioklimatisch besonders angespannten Situation angemessen dimensionierte Grün- und Freiflächenstrukturen sichern. Außerdem soll der besonderen städtebaulichen Situation der Grundstücksflächen als Haupteingangstor zum Hanseviertel und den damit verbundenen Gestaltungsansprüchen Rechnung getragen werden.

Zur Sicherung der Planungsabsichten wurde außerdem eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen. Mit der Planung werden Innenentwicklungspotenziale genutzt. Der Bebauungsplan wird daher als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

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

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ca. 3,53 ha und liegt im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs im Stadtteil Neu Hagen. Es ist Teil der ehemaligen Schlieffen-Kaserne, deren Konversion mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers „Hanseviertel“ auf Grundlage des Bebauungsplans 129 „Schlieffen-Park“ begonnen wurde.

Das Plangebiet grenzt

- im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“, der die planungsrechtlichen Rahmen für eine Wohnbebauung sowie im zentralen Bereich und am östlichen Rand für Dienstleistungen bzw. für nicht wesentlich störendes Gewerbe schafft.
- im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 158 „Lübecker Straße“, der eine gemischte Nutzungsstruktur einschließlich nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen zulässt.
- im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 III „Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße“ der zum Ziel hat, dass dort vorhandene Gesamtensemble und das besondere Erscheinungsbild vor einer ungewollten Überformung zu bewahren.
- im Westen an den durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereich Rabensteinstraße / Galgenberg.

Das Plangebiet und seine Umgebung Luftbild (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

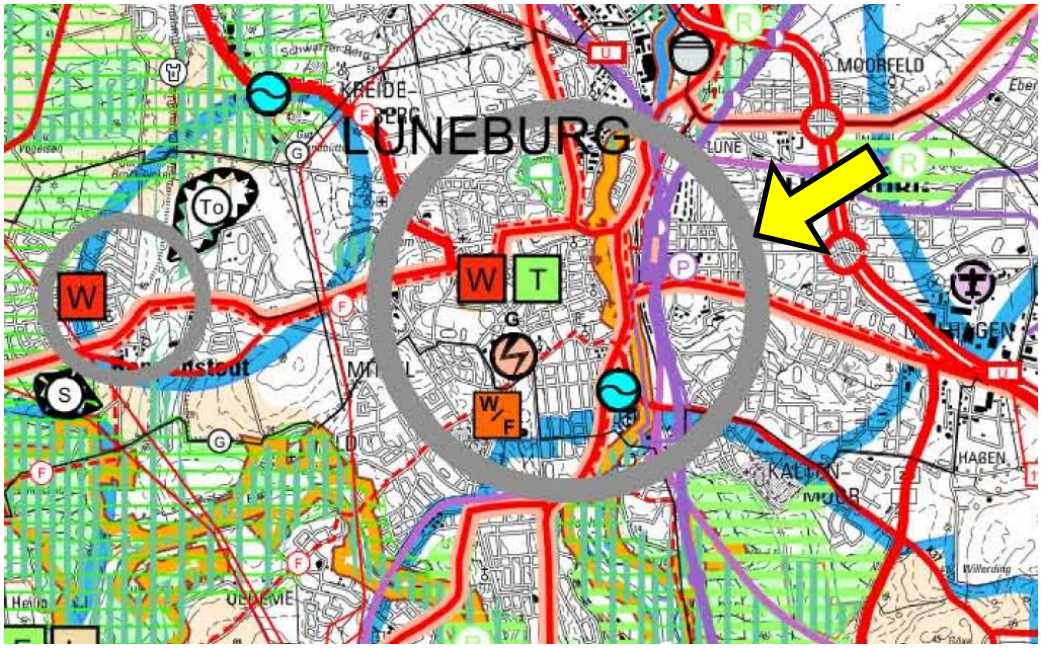
Die zentrale Fläche des ehemaligen Exerzierplatzes dient als Stellplatzfläche, auf der die notwendigen Stellplätze der angrenzenden Behörden und Nutzungen (u.a. Verbrauchermarkt Rewe) nachgewiesen und entsprechend gesichert sind.

Die Bestandsbebauung östlich und westlich des zentralen Platzfläche wird durch die historischen großvolumigen Kasernengebäude gebildet, die als Bestandteil des „Behördenzentrum-Ost“ einer Nachnutzung zugeführt wurden. Die östliche Hälfte des Plangebiets befindet sich auf Grundstücken des Landes Niedersachsen.

3. Planvorgaben

- Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Lüneburg, für das das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg RROP 2003 (Fassung 2. Änderung 2016) keine weiteren Kennzeichnungen darstellt.



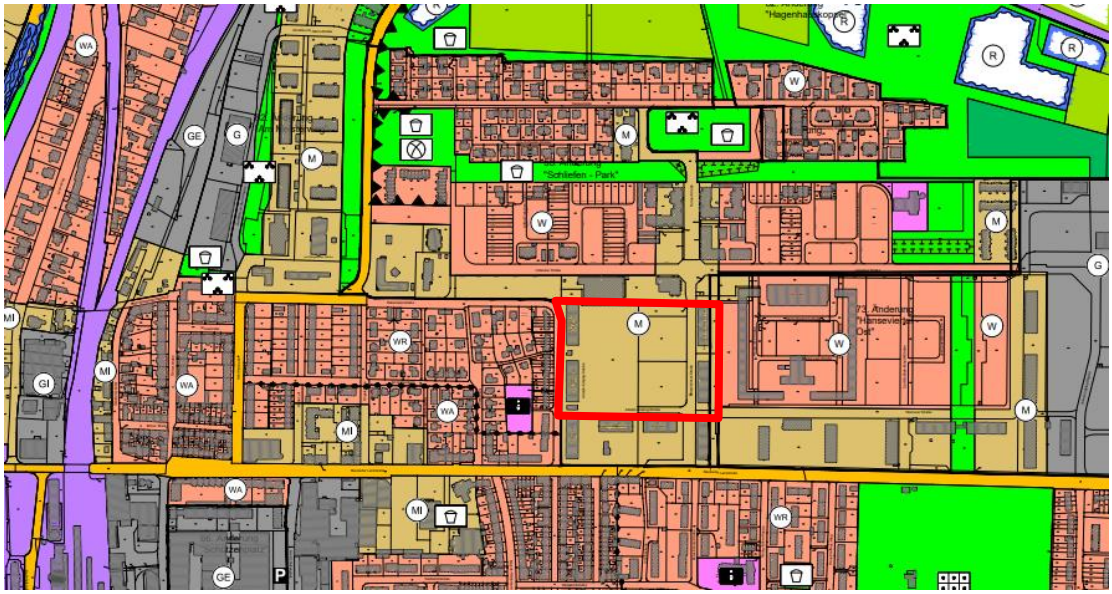
Auszug RROP 2003 (Fassung 2. Änderung 2016)

Das Oberzentrum Lüneburg hat u.a. die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“. Die vorliegende der Innenentwicklung dienende Planung nimmt diese Zielsetzungen auf. Es bestehen bezogen auf die Planung keine raumordnerischen Konfliktlagen.

- Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche (M) dar. Die geplanten Festsetzungen können aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan überdies als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann bei Bedarf der Flächennutzungsplan ohne formelles Verfahren berichtigt werden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

- Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der seit 01.01.2015 rechtskräftigen Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg.

4. Planung

4.1 Workshop / Städtebauliches Konzept

Das vorliegende städtebauliche Entwurfskonzept ist Ergebnis eines Workshops, das durch das „forum baukultur e.V.“ in Abstimmung mit der Stadt Lüneburg initiiert und im März 2022 durchgeführt wurde.

Die dort erarbeiteten alternativen Entwurfskonzepte wurden der Stadt Lüneburg am 27.06.2022 im Bauausschuss vorgestellt und diskutiert. Als Ergebnis wurde dem dieser Planung zugrunde liegenden Entwurfskonzept als Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung zugestimmt.

forum baukultur e.V.: Workshop März 2022 (Auszug)

Wesentliche Merkmale des Entwurfskonzeptes sind:

- Ausbildung eines durchgängigen Sockelbereichs, der hochwertig begrünt und beispielsweise durch Treppenanlagen zugänglich gemacht wird.
- Der Nachweis der notwendigen Stellplatzflächen (Bestand und Nachverdichtung) erfolgt innerhalb des Sockels bzw. in einer Tiefgarage
- Oberhalb des rechteckigen Sockels erheben sich mehrgeschossige frei stehende Baukörper, die einerseits Sichtbeziehungen zur umgebenden Bebauung freihalten, andererseits die umgebenden Straßenräume räumlich neu fassen und neue Binnenräume definieren.
- An der Ostseite des ehemaligen Exerzierplatzes (Horst-Nickel-Straße) entsteht ein neuer Quartierplatz mit einem entsprechenden Angebot an typischen Nutzungen in der EG-Zone.

In einer weiteren Konkretisierungsstufe wurde die Entwurfsidee dahingehend erweitert, dass die neu entstehende Platzfläche an seiner Nordseite durch einen höheres Kopfgebäude stärker gefasst wird. Verdeutlicht wird dies durch das nachstehend abgebildete Arbeitsmodell:

forum baukultur e.V.: Modellfoto des weiterentwickelten städtebaulichen Konzepts

• Fortschreibung 2024

Grundlegend für die Entwicklung der oben beschriebenen Entwurfsidee war das Erfordernis, die notwendigen Stellplätze innerhalb eines eingeschossigen Gebäudesockels nachzuweisen.

Mit der neuen in Juli 2024 in Kraft getretenen Niedersächsische Bauordnung (NBauO) soll der Wohnungsbau beschleunigt werden. Dies geschieht u.a. damit, dass die in § 47 Abs. 1 NBauO normierte Nachweispflicht von Stellplätzen für Wohnungen aufgehoben (§ 47 Abs. 1 Satz 3 NBauO) wurde. Diese Erleichterung gilt auch für Gebäude, in denen unterschiedliche Nutzungsformen in den Wohnungen vorzufinden sind. Der Stadt Lüne-

burg ist somit auch die Möglichkeit entfallen, durch örtliche Bauvorschriften bzw. Satzungen die erforderliche Zahl an Stellplätzen festzulegen.

Dies hat unmittelbare Folgen für die städtebauliche Konzeption des Entwurfs, da das Erfordernis eines durchgängigen Gebäudesockels durch den Wegfall der Nachweispflicht so nicht mehr gegeben ist.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese neue Ausgangssituation, in dem auf die Errichtung des Gebäudesockels verzichtet und stattdessen eine neue ebenerdige grünräumliche Mitte geschaffen wird, um die sich die Gebäudekörper gruppieren.

Der verbleibende notwendige Stellplatzbedarf ist im Rahmen des vorhabenkonkreten Zulassungsverfahren grundstücksbezogen zu ermitteln. Dabei werden
- der sich aus den konkreten baulichen Nutzungen ergebende Stellplatzbedarf,
- verbindliche Vereinbarungen zu Stellplatzbaulasten (Nachweis, Reduzierung bzw. Ablöse) sowie
- Angebote für Car-Sharing Stellplätze, Stellplätze für Leihfahrräder u.ä.

zu einem tragfähigen Mobilitätskonzept zusammengeführt.

4.2 Bebauungsplan

Für die wesentlichen Zielsetzungen des Entwurfskonzeptes wurde ein städtebaulicher Rahmen erarbeitet, der durch die folgenden planungsrechtlichen Regelungen bestimmt wird.

Die Festsetzungen berücksichtigen außerdem konkrete Entwurfsüberlegungen für den östlichen Teil des ehemaligen Exerzierplatzes (Flurstücke 120/51 und 120/50) soweit diese sich im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen des vorgelagerten Entwurfskonzeptes befinden.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Baugebiets „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO ermöglicht die planerische Steuerung vorhandener und neuer Baugebiete in städtischer Dichte und Mischung. Zur weiteren Ausdifferenzierung wird das Urbane Gebiet in die Gebiete MU 1 (Bestandsbebauung) und MU 2 (Neubebauung ehemaliger „Exerzierplatz“) unterschieden.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Erhaltung und Entwicklung in Richtung eines verdichteten Stadtviertels. Das „Urbane Gebiet“ erlaubt eine räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport in einer im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegten und differenzierter regelbaren Nutzungsmischung.

Außerdem sind besondere Festsetzungsmöglichkeiten zur Anordnung von Wohnnutzungen innerhalb eines Gebäudes und zum Verhältnis von Wohn- und gewerblichen Nutzungen im Baugebiet möglich.

Das Urbane Gebiet soll sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur in den durch die vorhandene Nutzungsstruktur geprägten Stadtteil einfügen. Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen. Die Nutzungen sind nicht gebietstypisch und stehen der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt für diesen Bereich entgegen.

Gemäß städtebaulichem Konzept wird für den neu geplanten Gebäudekomplex entlang der Horst-Nickel-Straße ein neuer Quartierplatz entstehen, der in der Erdgeschosszone ein entsprechendes Angebot an einzelhandelsbezogenen Nutzungen (Läden, Gastronomie etc.) aufweisen soll. Eine geschossweise Nutzungsregelung ist planungsrechtlich zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO). Für diesen Bereich ist eine Wohnnutzung in der Erdgeschosszone nicht vorgesehen. Planungsrechtlich wird hier Nutzungen mit öffentlichem Charakter der Vorrang gegeben.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstückflächen
Auf Grundlage des beschriebenen städtebaulichen Konzepts gliedert sich das Plangebiet in Bezug auf die Regelungen der Bebauung in zwei Teilbereiche:

a) Bestandsüberplanung „Behördenzentrum“ (MU 1):
Die den ehemaligen Exerzierplatz an der Ost- und Westseite einfassenden Gebäudekörper werden gemäß der Bestandssituation gesichert. Es wird zwingende dreigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 12,5 m und einer Firsthöhe von 20,6 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt wird durch die vorgelagerte Straßenverkehrsfläche in Grundstücksmitte gebildet. Entsprechend der Bestandssituation liegt die Erdgeschosszone erhöht über Straßenniveau. Dies berücksichtigt Festsetzung (OK max. 1,5 m über Straßenniveau).

Die so geplante enge Baukörperausweisung lässt es zu, dass sich die zulässige bauliche Ausnutzung allein aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt. Die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl (GRZ) ist somit städtebaulich nicht erforderlich. Jedoch wird aufgrund der vorhandenen und zulässigen Nutzungsspektrums erfahrungsgemäß die bauliche Ausnutzung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrtsbereiche nach § 19 Abs. 4 BauNVO höher ausfallen, als eine allgemein zulässige 50-prozentige Überschreitung. In den Urbanen Gebieten MU 1 darf daher die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

b) Neubebauung ehemaliger „Exerzierplatz“ (MU 2)
Die vorliegenden Grundstückszuschnitte und Besitzverhältnisse legen nahe, dass die bauliche Umsetzung nicht als ein „Gesamtvorhaben“ erfolgen wird, sondern in zeitlich gestaffelten Bauabschnitten.

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen und zusätzlich über Baulinien geregelt, deren Verlauf sich an den geplanten Baukörpern orientiert. Die zulässige bauliche Ausnutzung ergibt sich, wie schon im MU 1, allein aus den durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Da innerhalb des MU 2 auch umfangreiche Flächen mit Erschließungsfunktionen (Straßen, Wege) liegen, wird klarstellend festgesetzt, dass diese Flächen nicht auf die überbaubare Grundstücksfläche angerechnet werden sollen.

Stellplatzflächen innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sollen im Sinne einer einheitlichen Gestaltung grundsätzlich überdacht sein.

Bei der Festsetzung von Baulinien muss an die festgesetzte Linie herangebaut werden. Ein Vor oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien oberhalb des Erdgeschosses für Balkone, Erker bis maximal 2,0 m sollen zugelassen werden können.

Das städtebauliche Erfordernis der Baulinien und die damit zusammenhängende enge Bindungswirkung ist gerechtfertigt durch die beschriebene und geplante besondere Bebauungskonfiguration, da die alleinige Verwendung von Baugrenzen die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung nicht hinreichend absichern. Dies betrifft insbesondere die Ausbildung einer klaren Raumkante des Erdgeschosszone sowie der die Raumbildung verstärkenden aufragenden Gebäudekörper. Die umlaufende Baulinie des Erdgeschoszone wird an der Westseite durch eine Baugrenze unterbrochen. An dieser Stelle kann optional eine Zuwegung bzw. Erschließung in den rückwärtigen Bereich erfolgen.

Maßstab für die bauliche Höhenentwicklung der Baukörper ist die Höhe der östlichen und westlichen Randbebauung (MU 1), deren Höhenentwicklung gemäß Bestandssituation durch Trauf- und Firsthöhen festgesetzt wird.

Der Ostseite der geplanten baulichen Entwicklung (MU 2) kommt eine zusätzliche städtebauliche Bedeutung zu, da sie zukünftig die westliche und nördlich Raumkante des neu entstehenden Platzes bildet (siehe dazu auch Kapitel 4.2.4). Die baulich-räumliche Wirkung der Raumkante wird über eine zwingend umzusetzende Viergeschossigkeit (Traufhöhe 14,5 m) gesichert. Für den südlichen Gebäudekomplex ist gemäß städtebaulichem Konzept ein zusätzliches Staffelgeschoss geplant. Die Tiefe und Höhe des Staffelgeschosses wird über eine eigenständige Baugrenze sowie über eine maximale Traufhöhe von 17,5 m klar definiert.

Das nördliche Gebäude übernimmt sowohl eine abschirmende Funktion gegenüber der nördlich angrenzenden Gebäuderückseite als auch eine baulich-räumliche Gestaltungsfunktion in Bezug auf die neu entstehende Platzsituation im Bereich der Horst-Nickel-Straße. Die städtebaulich herausgehobene Funktion des so geplanten „Kopfgebäudes“ rechtfertigt eine abweichende Höhenentwicklung und Geschosszahl (Traufhöhe 23,5 m / 7 Vollgeschosse) bzw. kann auch erst durch diese erfüllt werden.

Entsprechend dem Planungsziel und der geplanten Nutzung soll sich die Erdgeschosszone möglichst auf dem Höhenniveau der vorhandenen Straße im Eingangsbereich des Platzes bewegen, da hier zukünftig u.a. auch die Zufahrtsbereiche der Stellplatzanlage / Tiefgaragen liegen.

Innerhalb des MU 2 steigt das Gelände leicht nach Norden um rund 1 m an, so dass im Zuge der baulichen Entwicklung Geländenivellierungen erforderlich werden. Als Bezugspunkt für die Bebauung im MU 2 werden daher zwei eingemessene Höhenpunkte gewählt. Ein niedrigerer (33,6 m über NHN) im Kreuzungsbereich Horst-Nickel-Straße / Adolph-Kolping-Straße und ein höher liegender im nördlichen Grundstücksbereich (34,8 m über NHN) gewählt.

Mit der geplanten und mit Bäumen zu bepflanzende Grünfläche (s. Kap. 4.2.3) und der vorgegebenen Dachbegrünung wird auf die in der Stadtklimaanalyse für diesen Bereich ermittelte bioklimatisch besonders angespannte Situation reagiert. Unter bioklimatischen Gesichtspunkten kann so eine deutliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation erreicht werden. Außerdem wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften (s. 4.2.6) die Begrünung von solchen Wandflächen geregelt, die aufgrund einer zeitlich gestaffelten Bauabfolge sichtbar nicht Teil der Fassade sind. Das sind beispielsweise notwendige Brand- oder Trennwände. Diese sind mindestens in der Erdgeschosszone flächig zu begrünen.

Die Dachflächen der Gebäude im MU 2 sind extensiv zu begrünen und können auch uneingeschränkt sonnenenergetisch genutzt werden. Für den Fall, dass die mehrgeschossigen Baukörper einer Wohnnutzung zugeführt werden, kann die Dachfläche der rückwärtigen Erdgeschosszone bis zu einer Tiefe von 3 m für Terrassen genutzt werden.

Der rückwärtige Bereich des MU2 wird mit Ausnahme der festgesetzten Grünfläche für den Nachweis der notwendigen Stellplätze genutzt. Darüber hinaus können weitere Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die Zufahrtsbereiche liegen verkehrsgünstig an der Nord- und Südseite.

4.2.3 Grünordnung

• Grünfläche

Der zentrale Bereich des MU 2 wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche übernimmt eine wichtige stadtklimatische Funktion, da der Siedlungsbereich durch die bisherige Versiegelung von Flächen das Mikroklima beeinträchtigt ist. Baukörper und versiegelte Flächen besitzen eine hohe Wärmespeicherkapazität und tragen somit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur bei.

Gemäß städtebaulichem Konzept soll diese Fläche mit Freizeit- und Spielmöglichkeiten genutzt werden können. Durch die geplante Grünfläche und die auf ihr durchzuführenden Baumpflanzungen erhöht sich die Verdunstungsrate, mit der eine kühlende Wirkung einhergeht.

• Baumerhalt / Baumpflanzung

Der den Straßenraum prägende Baumbestand wird erhalten und soll in Teilen ergänzt werden. Die Bäume besitzen eine zunehmend wichtige stadtklimatische Funktion. Sie beschatten die Fahrbahn und senken durch die Verdunstung die Temperatur der Umgebung.

Eine Sondersituation stellt der die Adolph-Kolping-Straße begleitende Baumbestand im Süden des Plangebiets (MU 2) dar. Die Bäume stehen nah an der zukünftigen Bebauung. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung lässt die Baulinie ein Zurückweichen des Baukörpers nicht zu. Zudem sind Zufahrtsbereiche für die Stellplatzanlage / Tiefgarage vorgesehen. Von einem Erhalt dieser Bäume soll daher abgesehen werden können, wenn dies für die bauliche Umsetzung und Nutzung der zulässigen Bebauung nachweislich erforderlich ist. Die Bäume sind dann gleichwertig an gleicher oder geeigneter Stelle zu ersetzen so dass nach Fertigstellung der Baumaßnahme hier wieder eine durchgehende Baumreihe das Straßenbild prägen wird.

4.2.4 Verkehr / Erschließung / Platzgestaltung

Die Horst-Nickel-Straße sowie ein Teil der Adolph-Kolping-Straße (Zufahrt Stellplatzanlage/Tiefgarage) wird entsprechend seiner Nutzung und übergeordneten Erschließungsfunktion als Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Bereich der Horst-Nickel-Straße entsteht eine neue Platzfläche, die als Begegnungsraum eigenständig gestaltet werden soll. Die Fläche bleibt private Grundstücksfläche. Die öffentliche Zugänglichkeit und Nutzung wird über Gehrechte gesichert.

Mit der geplanten gewerblichen und einzelhandelsbezogenen Nutzung der platzzugewandten Gebäudeseite werden notwendige Stellplatzflächen auf der Platzfläche nachgewiesen. Dies beinhaltet auch die Bereitstellung von Flächen für Carsharing-Fahrzeuge als Bestandteil des Gesamtgestaltung.

Zur effizienten Ausnutzung und Gestaltung der Platzfläche wird ein Teil der Horst-Nickel-Straße, der bisher fahrbahnbegleitend als Parkraum im öffentlichen Straßenraum genutzt wurde, der dort ausgewiesenen Stellplatzfläche zugeordnet. Die vorhandene Bushaltestelle im Norden und der dort vorhandene Fußweg bleiben hiervon unberührt.

Die Stellplatzflächen werden durch neu zu pflanzende Laubbäume begrünt und gegliedert. Dabei soll der vorhandene Baumbestand, soweit dies im Einklang mit der Neugestaltung der Platzfläche steht, erhalten bleiben. Dies gilt sinngemäß auch für solche Stellplätze, die innerhalb des MU 2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Auf eine standortbezogene Festsetzung dieser Bäume auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird verzichtet. Dies bleibt der konkreten Entwurfsplanung überlassen.

Die Niedersächsische Bauordnung schreibt vor, dass ab 2025 Stellplatzflächen mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren ist. Diese an sich sinnvolle Möglichkeit der Doppelnutzung soll für den Bereich des geplanten offenen Platzraums ausgeschlossen werden, da dies der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich entgegen steht. Überdeckungen werden daher ausgeschlossen.

Die sonstige interne fußläufige und verkehrliche Erschließung erfolgt – wie auch bei den angrenzenden Bebauungsplänen – innerhalb des ausgewiesenen Baugebiets (MU 1). Sie wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) gesichert. Die hierfür erforderlichen Flächen werden festgesetzt. Eine darüber hinaus gehende differenzierte Festsetzung ist städtebaulich nicht erforderlich. Prägender Baumbestand wird über die ohnehin zu beachtende Baumschutzsatzung hinaus gesichert.

- Verkehr

Mit der Planung wird eine bislang ausschließlich als Parkplatz genutzte Freifläche einer baulichen Entwicklung zugeführt. In Bezug auf den ruhenden Verkehr ist es erforderlich, die bisher dort nachgewiesenen Stellplätze aus dem Bestand sowie die aus der Neubebauung resultierenden Stellplätze im Bereich des geplanten MU 2 nachzuweisen.

Das Planung ermöglicht ein breites bauliches Nutzungsspektrum. Für die Nutzungen in der Erdgeschosszone wird von einer mittleren Kunden- und Besucherfrequenz und für die Nutzungen in den Obergeschossen von einer geringen Kunden- und Besucherfrequenz ausgegangen. Die Erdgeschosszone wird nur zu einem kleinen Anteil gewerblich genutzt werden, da diese Flächen entweder zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs benötigt werden und zudem der zentrale Bereich als Grünfläche festgesetzt wird.

Das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen wurde gutachterlich abgeschätzt und in das Prognoseverkehrsmodell der Hansestadt Lüneburg eingearbeitet (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, September 2023).

Aus den Prognosebelastungen im Straßennetz wurden die verkehrlichen Grundlagen für lärmtechnische Berechnungen nach RLS-191 abgeleitet. Insgesamt wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Nutzungen im B-Plangebiet auf rd. 1.300 Kfz-

Fahrten/24h geschätzt (Prognosehorizont 2035). Das Quell- und Zielverkehrsaufkommen beträgt entsprechend jeweils rd. 650 Kfz/24h.

4.2.5 Lärmschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen des Gewerbelärms und des Verkehrslärms auf das Plangebiet gutachterlich untersucht (LAIRM Consult, 22.09.2023).
Die Ermittlung und Beurteilung erfolgen nach DIN 18005 einschließlich der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Für die Beurteilung des Verkehrslärms werden ergänzend die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen.

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen sind gemäß Abschnitt 7.6 der DIN 18005 gemäß TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 zu berechnen.

a) Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm aus dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 158 wurden die Beurteilungspegel innerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts getrennt ermittelt. Hierfür wurden die ansässigen Betriebe detailliert betrachtet.

Zusammenfassend zeigt sich, dass im Tageszeitraum im Norden des Plangeltungsbereiches im Nahbereich der Ladezone der für urbane Gebiete geltende Orientierungswert von 60 dB(A) tags überschritten wird. Der für urbane Gebiete geltende Immissionsrichtwert von 63 dB(A) tags wird eingehalten. Für die städtebauliche Bewertung ist festzustellen, dass für die Lärmsituation von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit mit der künftigen Bebauung auszugehen ist.

Im Nachtzeitraum ist festzustellen, dass der für urbane Gebiete geltende Orientierungswert / Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts überwiegend eingehalten wird. Ausschließlich im Nahbereich und unter Berücksichtigung einer Vollauslastung der haustechnischen Anlaqen des Verbrauchermarktes sowie südlich der Stellplatzanlage sind Überschreitungen des geltende Orientierungswertes / Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) nachts im Nordwesten und Norden des Plangeltungsbereiches zu erwarten.

Für eine rechtssichere Abwägung sind an den von Überschreitungen des Orientierungswertes / Immissionsrichtwertes nachts betroffenen Gebäudeseiten gemäß TA Lärm entsprechend ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Durch Grundrissgestaltung sollten schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, auf die lärmabgewandten Seiten orientiert werden. Sollten dennoch zum Schlafen geeignete Räume zu diesen Fassadenseiten ausgerichtet werden, ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Mögliche Maßnahme kann beispielsweise das Anbringen von Vorbauten mit einer Mindesttiefe von 0,55 m vor dem Fenster sein (verglaste Loggien, Wintergärten).

Die empfohlenen Regelungen werden zeichnerisch und textlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel tags wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Sofern im Nachtzeitraum Parkvorgängen im Südosten auf der bestehenden Stellplatzanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158

stattfinden, werden zum geplanten urbanen Gebiet die Mindestabstände nachts nicht eingehalten. Auch in Wohngebieten sind jedoch vereinzelte Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel wegen der Ortsüblichkeit des Anwohnerverkehrs üblich. Parkvorgänge im Nachtzeitraum sind auch eher auf den zu den Markteingängen nächstgelegenen Stellplätzen zu erwarten. Daher ist im Nachtabschnitt nicht mit erheblichen Belästigungen innerhalb des Plangeltungsbereiches zu rechnen.

b) Verkehrslärm
Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden zudem die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den umliegenden Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Verkehrsbelastungen für den Prognosehorizont 2035 wurden der Verkehrsuntersuchung entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19. Für die Bebauung im Nahbereich der Lübecker Straße sowie entlang der Horst-Nickel-Straße zeigt sich, dass die jeweils geltenden Orientierungswerte überwiegend und die jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose Planfall eingehalten werden.

An den Immissionsorten südlich der Bleckeder Landstraße werden bereits im Prognose-Nullfall Beurteilungspegel aus Verkehrslärm erreicht, die deutlich oberhalb der geltenden Immissionsgrenzwerte für reine und allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts liegen.

Insbesondere im straßennahen Bereich wird an den Immissionsorten auch der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts im Prognose-Nullfall erreicht und überschritten. Die rechnerischen Zunahmen aus dem prognostizierten Zusatzverkehr liegen mit maximal 1 dB(A) (aufgerundet) tags und nachts ausschließlich unterhalb der Wahrnehmbarkeit von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Die rechnerisch ermittelten Erhöhungen liegen in einem Bereich, der durch eine Veränderung des allgemeinen Verkehrsgeschehens, losgelöst von innerstädtischen Maßnahmen, entstehen kann.

Aufgrund der lediglich rechnerisch nachweisbaren Erhöhung der Beurteilungspegel wird die Zunahme aus dem B-Plan ausgelösten Zusatzverkehr als zumutbar angesehen. Eine tatsächliche Veränderung der Lärmsituation für die Betroffenen tritt nicht ein. An der Bebauung, an der bereits im Prognose-Nullfall der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten sind aus dem Zusatzverkehr keine Zunahmen zu erwarten.

<u>Innerhalb</u> des Plangebiets sind im straßennahen Bereich der Horst-Nickel-Straße die höchsten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts zu erwarten. Der Orientierungswert für urbane Gebiete von 60 dB(A) tags wird im gesamten Plangebiet und der Orientierungswert von 50 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten. Die für urbane Gebiete geltenden Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher nicht erforderlich.

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.

Gemäß Gutachten gilt für die Bebauung westlich der Horst-Nickel-Straße der maßgebliche Außenlärmpegel von 66 dB(A) und für die Bebauung östlich der Horst-Nickel-Straße der maßgebliche Außenlärmpegel von 67 dB(A) für schutzbedürftige Räume, die auch für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, gilt.

4.2.7 Örtliche Bauvorschrift

In den Bebauungsplan werden Vorgaben über die bauliche Gestaltung der Gebäude (Farben, Materialien, Dachgestaltung etc.) und von Werbeanlagen aufgenommen. Regelungsgehalt und -tiefe der Örtlichen Bauvorschrift orientiert sich an den vorhandenen Gestaltungsvorschriften der angrenzenden Bebauungspläne.

Danach sind die Außenwände sind Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun, braun oder dunkelgrau sowie aus Putz in den Farben weiß bis altweiß herzustellen.
Verkleidungen und Gliederungselemente können in einem Anteil zu 20% in Holz in naturfarben oder farbig gestalteten Flächen zugelassen werden. Fensterflächen sind nicht mitzurechnen.

In Bezug auf die die Dachbegrünung innerhalb des MU 2 wird auf die Ausführungen in Kap. 4.2.2 verwiesen. Die Dacheindeckungen von Bestands-Hauptgebäuden innerhalb des MU 1 sind nur in dunkelgrau bis anthrazit und nur als Walmdach mit einer Neigung von 42° bis 45° zulässig. Dachgauben müssen sich am Raster der Fenster in den darunter liegenden Vollgeschossen nach Lage und Breite orientieren. Dachgauben dürfen maximal die Hälfte der jeweiligen Trauflänge einnehmen.

Aufgrund des zulässigen breiten Nutzungsspektrums wird die Gestaltung von Werbeanlagen geregelt. Es ist nur standortbezogener Eigenwerbung an der Gebäudefassade bis zu einer Größe von maximal 2,0 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen zudem die Oberkante des 1. Vollgeschosses nicht überschreiten. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Leuchtwerbung mit sich bewegendem Licht oder veränderlichem Licht ist unzulässig.

5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Die Planung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt. Es wird deshalb gemäß § 13 a (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Die Eingriffe gelten nach den Bestimmungen des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen darzulegen.

Es ergeben sich durch die Planung folgende wesentlichen Auswirkungen:

- Das Plangebiet ist durch Gewerbe- und Verkehrslärm vorbelastet. Der Verkehrslärm im Plangebiet wird im Wesentlichen von der südlich verlaufenden Bleckeder Landstraße sowie derzeit durch die Straßen- und Stellplatzverkehre im Plangebiet selbst verursacht.
  Die Gebietskategorie eines MU bietet einen geringeren Schutzanspruch der zulässigen schutzwürdigen Nutzungen (hier vor allem Wohnen und Büronutzungen). Dieser Schutzanspruch ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen. Die Verkehrslärmbelastung wurde gutachterlich untersucht. Die empfohlenen passiven Maßnahmen wurden abwägend berücksichtigt.

Beurteilungsgrundlage bilden dabei die DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Es werden folgende gutachterlich empfohlenen Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt:

- Passiver Schallschutz im gesamten Plangebiet zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen. Die Außenbauteile der Gebäudekörper sind entsprechend der nach DIN 4109 definierten maßgeblichen Außenlärmpegel (66 dB(A) bzw. 67 dB(A) zu planen und auszuführen.
- Einsatz von schalldämmenden Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern beiderseits der Horst-Nickel-Straße.
- Einbau festverglaster Fenster vor schutzbedürftigen Räumen im nordöstlichen Bereich (MU 1).

• Die geplante Erschließung über das vorhandene Straßennetz ist städtebaulich vertretbar. Die bauliche Entwicklung wird zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung führen, die aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur verträglich und zumutbar ist. Die vorhandenen Erschließungsflächen sind in der Lage, diese zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Vorhandene Erschließungspotenziale werden im Sinne der Innenentwicklung genutzt.

  Die geplante Bebauung steht im Siedlungszusammenhang, so dass die Ver- und Entsorgung über Anschluss bzw. Erweiterung an die bestehenden Netze sichergestellt werden kann.

• Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

  Das Plangebiet bzw. die für die neue Bebauung vorgesehene Platzfläche ist bereits großflächig versiegelt. Durch die Planung werden Flächen von geringem Wert für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen. Der Baumbestand im angrenzenden Straßenraum wird erhalten und ergänzt. Auf der derzeitigen Parkplatzfläche müssen für die Umsetzung des Vorhabens einige mittelgroße Bäume entfernt werden.

• Der Schutz besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist grundsätzlich zu beachten. Diese Vorschriften gelten unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in erstmalig bebauten Bereichen oder in bereits bebauten Grundstücksbereichen handelt. Durch eine Neubebauung wird in diesen Bereichen eine intensivere Nutzung erfolgen, für die an diesen Lebensraum gebundene Tiere wird aber nicht mit dem Verlust der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerechnet.

  Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass nördlich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung als Bruthabitat für die vom Aussterben bedrohte Haubenlerche angrenzt. Es wird empfohlen, dies bei der Gestaltung insbesondere der Gründächer zu berücksichtigen. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht benannt.

• Der Boden im Plangebiet ist durch bauliche und sonstige Siedlungsnutzung (großflächige Stellplatzanlagen) stark vorbelastet. Die Bebaubarkeit war bereits vor der Planung grundsätzlich möglich. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Mit der Planung wird keine gegenüber dem Bestand höhere Versiegelung eintreten. Eine weitere Beeinträchtigung des Bodens wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastung vermieden.

- Die Bestandssituation ist nach bioklimatischen Gesichtspunkten ungünstig. Die großflächig versiegelten Flächen sowie das weitgehende Fehlen von Grünflächen wirken sich belastend auf das Wohlbefinden und die Gesundheit aus. In Folge des Klimawandels werden heiße Perioden in ihrer Häufigkeit und Andauer zunehmen und somit die lokalen Stadtklimaeffekte noch verstärken.

  Die geplante Anlage einer Grünfläche in zentraler Lage kann durch eine entsprechende Gestaltung eine deutliche Verbesserung der lokalklimatischen Situation erreichen. In Bezug auf die Dachgestaltung ist es Zielsetzung, eine flächenhafte Begrünung der Dachflächen umzusetzen.

  Die Bindung von Stäuben und Schadstoffen sowie die geringere Wärmeaufnahme und der Kühlungseffekt durch Wasserverdunstung als Folge der Begrünung wirken dem Effekt kleinklimatischer Hitzeinseln entgegen. Darüber hinaus entsteht so neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

- Um eine möglichst klimaneutrale und energieeffiziente Nutzung der Gebäudekörper erreichen zu können, kommen bei der baulichen Umsetzung des Vorhabens folgende Maßnahmen in Betracht:
  - Möglichst energieautarke Gebäudenutzung durch Erzeugung von Strom und Wärme vor Ort (PV-Anlagen und Solar- /Geothermie sowie Speicher).
  - Nutzung des anfallenden erwärmten Abwassers als erneuerbare Energiequelle. Einsatz von Wärmepumpentechnologie zum effizienten und umweltfreundlichen Heizen oder Kühlen der Gebäude.
  - Einspeisung überschüssig produzierter Energie in das öffentliche Netz zur Versorgung des Hanseviertels.

- Das geplante Vorhaben liegt in der Nähe eine archäologischen Fundstelle (FStNr. 99). Hierbei handelt es sich um eine umfangreiches Urnengräberfeld der jüngeren Bronzezeit, welches beiderseits der Bleckeder Landstraße erfasst werden konnte.
  Da die tatsächliche Ausdehnung des Bestattungsplatzes und etwaige zugehörige Siedlungsstellen dieser und anderer Zeitstellungen bisher völlig unbekannt sind, ist bis auf Weiteres trotz der modernen Überprägung des Geländes mit archäologischen Strukturen (§ 3 Abs. 4 NDSchG) im Boden zu rechnen.
  Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden (§ 13 NDSchG). Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadtarchäologie der Hansestadt Lüneburg).